



Le Programme Local de l'Habitat

Programme Local de l'Habitat 2005 – 2012

Octobre 2005
Communauté d'agglomération Rennes Métropole

Photos :
Christophe Simonato

édito

Tous les acteurs de notre territoire ont apporté à l'élaboration de ce nouveau PLH une énergie à la mesure de ses enjeux.

La crise du logement à laquelle sont confrontées toutes les métropoles européennes attractives remet en cause non seulement la mixité sociale et générationnelle à laquelle nous sommes tant attachés, mais aussi le développement économique et l'emploi. Faut de trouver des logements pour les jeunes actifs qui vont remplacer les cohortes de départs à la retraite du " papy boom ", nos entreprises iront chercher ailleurs des conditions plus propices à leur développement. Et les personnes âgées, de plus en plus nombreuses, verront leur autonomie remise en cause par des logements devenus inadaptés.

Jamais depuis la Libération le logement n'a présenté des enjeux aussi stratégiques. Et jamais l'intervention des pouvoirs publics ne s'est avérée aussi indispensable par rapport à un marché libre qui produit des logements réservés au quart le plus favorisé de la population.

Nous le voyons déjà, nos enfants peinent à trouver un logement à leur portée dans Rennes Métropole, des classes maternelles ferment tandis que les familles de jeunes actifs s'installent en lointaine périphérie et que certaines entreprises se plaignent de leur difficulté à recruter.

L'ambition de Rennes Métropole est de produire 36 000 logements d'ici 2012. Des logements pour tous les âges, pour tous les budgets et pour tous les goûts, avec la détermination d'économiser le foncier grâce à des formes urbaines innovantes qui devront répondre aux attentes de chacun sans sacrifier la densité des opérations. Des logements aidés par la collectivité pour la moitié d'entre eux, mais toujours produits en bonne intelligence avec les professionnels qui doivent eux aussi parfois faire face à de difficiles mutations (comme les entreprises du bâtiment).

Cette ambition nécessite à la fois une forte volonté politique de tous les élus et des moyens à la hauteur de l'objectif.

Construire pour tous est un acte politique. L'intérêt général doit l'emporter sur les résistances de nos concitoyens, qui préféreraient souvent que rien ne change.

C'est pourquoi nous avons pris le temps d'expliquer, de débattre, de convaincre...

Deux ans de concertation et près de 200 réunions impliquant les élus, les services, les socio-professionnels et le public ont permis de partager les enjeux et les priorités de ce nouveau PLH. Le sens de l'intérêt communautaire en est certainement sorti renforcé.

Les moyens humains des services communautaires sont également accrus pour mieux appuyer les communes dans leur mise en œuvre locale du PLH : maîtrise foncière, études urbaines, mise à disposition d'urbanistes territoriaux, autant d'initiatives qui illustrent le réalisme de notre démarche.

C'est cette démarche, empreinte à la fois de détermination, de réalisme, d'humanisme et de dialogue qui fait l'originalité de Rennes Métropole.

Maurice LELIEVRE

Vice-Président délégué à l'Habitat

PARTIE 1 : LE DIAGNOSTIC 13

1 -	UNE AGGLOMERATION DYNAMIQUE ET EN CROISSANCE	17
2 -	UNE INSUFFISANCE DE LA PRODUCTION ALARMANTE	19
2.1 -	Infléchissement de la production	19
2.2 -	Le manque de foncier disponible et l'augmentation des coûts de production expliquent le déficit de production et l'envolée des prix	20
2.3 -	La chaîne de production ne permet pas de satisfaire aux besoins	22
3 -	DES DESEQUILIBRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX QUI S'AMPLIFIENT	23
3.1 -	Une mixité sociale et générationnelle en danger	23
3.2 -	Un parc existant qui manque de fluidité et exacerbe les tensions	27
3.3 -	Une construction neuve qui se spécialise dangereusement dans le logement de standing ou la vente à investisseurs	38
3.4 -	Un risque accentué de déséquilibres spatiaux	39
4 -	LES CONDITIONS DE PRODUCTION NECESSAIRES AU RENFORCEMENT DE LA SOLIDARITE D'AGGLOMERATION	42
4.1 -	Adapter notre management	42
4.2 -	4 500 logements pour maintenir le cap du développement et répondre aux besoins quantitatifs	43
4.3 -	Une démarche qualitative : l'action sur les formes urbaines	44

PARTIE 2 : LES ORIENTATIONS DU PLH 47

1 -	Produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée au sein du territoire	49
2 -	Secteurs géographiques et catégories de logements prioritaires d'intervention	49
3 -	Requalifier les parcs public et privé	50
4 -	Développer et adapter le parc social en faveur des personnes handicapées	51
5 -	Développer le parc en faveur des personnes âgées	52
6 -	Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des étudiants et des jeunes	53
7 -	Intégrer les dimensions qualité et développement durable dans les stratégies de développement de l'offre	53
8 -	Adapter aux contextes nouveaux et à l'ensemble de la gamme aidée les principes de la politique d'attribution	54
9 -	Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis	54
10 -	Des objectifs communs à tous... à des engagements volontaires contractuels	55

PARTIE 3 : LE PLH EN ACTIONS 59

1 -	FICHE 1 - Produire 4 500 logements nouveaux par an	63
1.1 -	Assurer une répartition territoriale de la production de logements	65
1.2 -	Agir dans le cadre des PLU	66
1.3 -	Accélérer la production de foncier aménagé	66
1.4 -	Mettre en place des partenariats avec les promoteurs et la Filière Construction	68
1.5 -	Favoriser une politique d'emploi et de qualification dans la filière BTP	69
2 -	FICHE 2 - Agir sur le parc existant	71
2.1 -	Agir sur le parc social existant	72
2.2 -	Agir sur le parc privé de la ville centre	73
3 -	FICHE 3 - Produire 50 % de produits aidés	75
3.1 -	Développer l'offre en logements locatifs sociaux (PLUS et PLAI)	76
3.2 -	Développer l'offre en locatif intermédiaire	77
3.3 -	Développer une offre en Accession Aidée	78
4 -	FICHE 4 - Répondre à des besoins spécifiques	81
4.1 -	Développer le logement des étudiants et des jeunes	82
4.2 -	Répondre aux besoins en habitat des personnes âgées	83
4.3 -	Développer et adapter le parc en faveur des personnes handicapées	84
4.4 -	Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement des plus démunis	85
4.5 -	Assurer l'accueil des Gens du Voyage	86
5 -	FICHE 5 - Produire des formes urbaines nouvelles et de l'habitat innovant	89
6 -	FICHE 6 - Assurer une qualité et un développement durable	93
7 -	FICHE 7 - Animer, évaluer	97
8 -	FICHE 8 - Tableau des Financements à mobiliser	101

PARTIE 4 : TERRITORIALISATION 105

Résultat de 30 mois de travaux et de concertation :

Aujourd'hui, toutes les grandes agglomérations françaises s'interrogent sur leur politique de l'habitat.

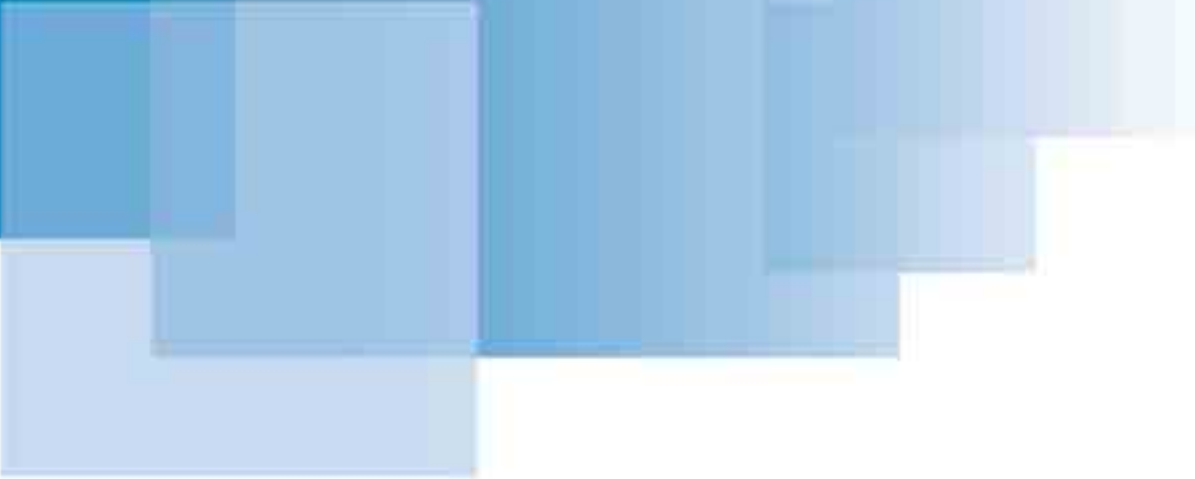
Rennes Métropole, compétente en la matière, et ses 37 communes membres, ont engagé depuis 2003, une large réflexion et concertation avec les élus et les professionnels, qui aboutissent à ce nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH).

Ces travaux conduits par les services de Rennes Métropole avec l'appui de l'AUDIAR et du Cabinet Sémaphores se sont déroulés depuis le printemps 2003 et se sont appuyés, en plus des réunions thématiques et de pilotage (une cinquantaine), sur plus de 120 réunions de concertation au sein de la métropole :

- **1^{er} semestre 2003** : diagnostic et concertation
État des lieux : 7 réunions de secteurs
- **2^{ème} semestre 2003** : concertation sur la stratégie communautaire :
7 réunions de secteurs
- **1^{er} semestre 2004** : examen des projets urbains municipaux :
37 réunions
- **2^{ème} semestre 2004** : débats PLH : 37 conseils municipaux
- **Mars 2005** : finalisation du contrat de chaque commune :
40 réunions

Enfin, ce processus s'est accompagné d'une campagne de sensibilisation auprès du grand public à travers une exposition itinérante et des réunions publiques entre février et juin 2005.

Parallèlement a été conduit un travail de concertation sur les formes urbaines.



La réflexion engagée avec l'élaboration de ce PLH a été menée dans le cadre des dispositifs existants ou en cours de définition.

Dans le respect de la structure urbaine : le schéma directeur

Le schéma directeur de 1994 est la traduction spatiale du projet d'agglomération qui préconise :

- La qualité de la ville et de son aire d'influence
- La solidarité pour faire de chaque habitant un citoyen
- L'économie intelligente, pour intégrer l'adéquation des savoirs et des emplois
- Le rôle de Métropole et de coopération à renforcer dans le contexte international et les partenariats.

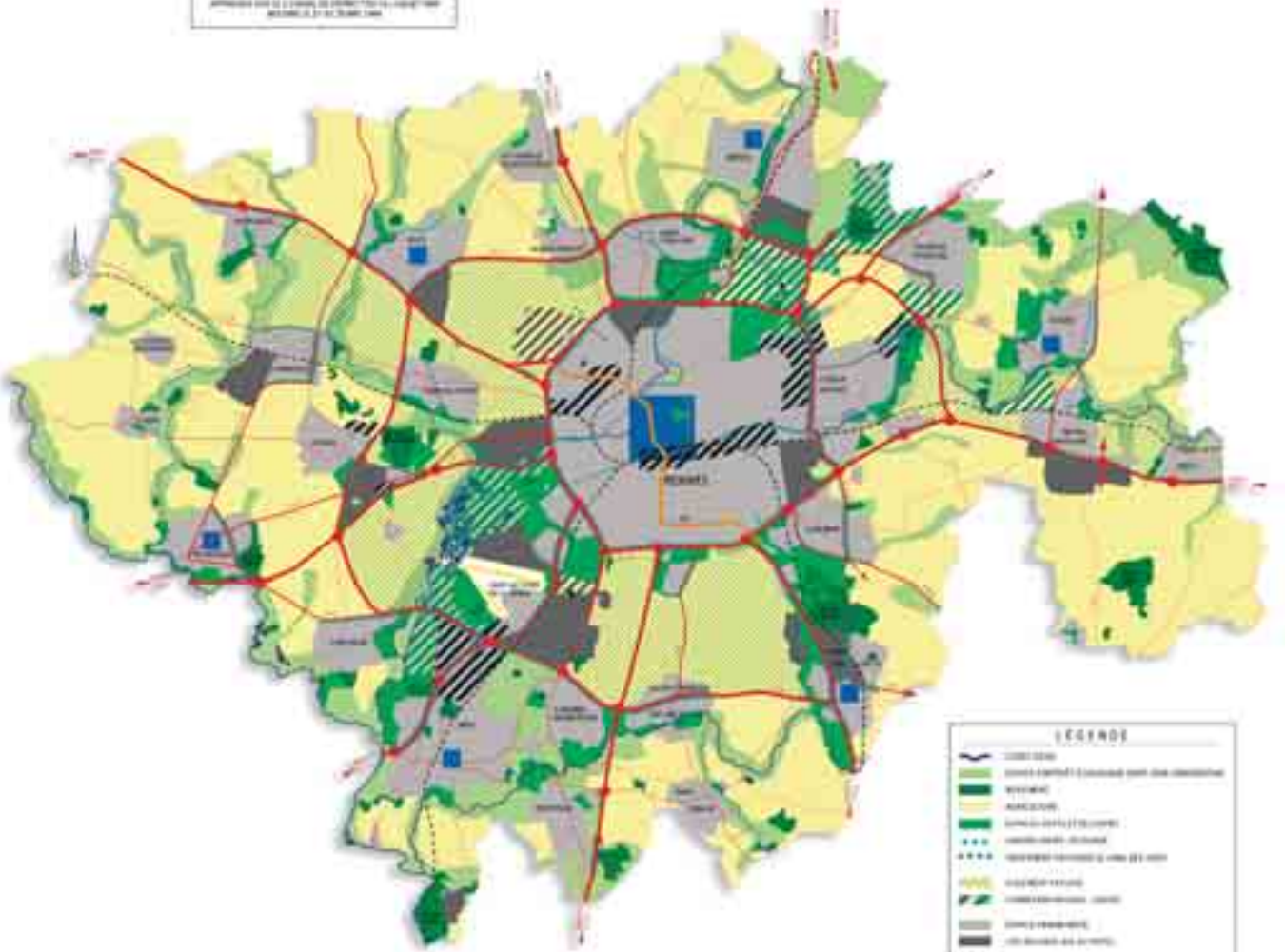
Le schéma directeur a donc pour ambition de traduire spatialement :

- Le renforcement des fonctions métropolitaines et technopolitaines de l'agglomération
- La structuration de l'urbanisation autour de la ville centre avec le développement d'un polycentrisme qui organise équipements et services
- La priorité aux transports en commun
- La mise en valeur des paysages de l'agglomération, en particulier celui des entrées de villes, des zones d'activités et des voiries.

Le schéma directeur veille aussi à réduire la consommation d'espace due à l'urbanisation qui a progressé nettement plus vite que la population. L'espace urbanisé est passé de 4 800 ha en 1975 soit 177 m²/habitant à 7 650 ha en 1990, soit 243 m²/habitant.

L'ordonnancement du territoire préconisé repose sur le polycentrisme pour éviter la tendance forte à la concentration sur un seul pôle (carte ci-contre).

SCHEMA DIRECTEUR
 APPROUVÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE ROCHERS-VALENTIN
 LE 12 SEPTEMBRE 2012



LEGENDE

- COURS D'EAU
- ESPACE DÉFINITIF À CONSERVER POUR SON CARACTÈRE
- FORÊTS
- AGRICULTURE
- ESPACE DÉFINI ET À DÉVELOPPER
- ESPACE NON DÉFINI
- ESPACE DÉFINI À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013
- ESPACE À DÉVELOPPER EN 2013

Scale: 0 500 1000 Mètres
 Date: 2012

Avec le souci de La charte du Pays de Rennes de 2001

Le Pays de Rennes comporte aujourd'hui 67 communes. Il se compose de quatre communautés de communes (Pays d'Aubigné, Val d'Ille, Pays de Liffré, Pays de Châteaugiron), une communauté d'agglomération (Rennes Métropole) et une commune isolée La Bouëxière.

La Charte du Pays, adoptée en décembre 2001, a pour ambition de répondre aux enjeux de la gestion d'un territoire en expansion et de garantir la qualité de vie de tous les habitants du pays. Son principal objectif est de consolider la croissance métropolitaine dans une démarche de développement durable.

Le projet élaboré à travers la Charte s'organise autour de trois axes :

1. Mettre en place une **croissance harmonieuse** qui permette un juste équilibre entre croissance démographique et dynamisme économique.
2. Passer de la **communauté de peuplement** à la **communauté de projet** (développer les services de proximité, une vie associative créatrice de lien social, des activités culturelles et sportives attractives.)
3. **Préserver les espaces et les ressources naturels** (un environnement agricole valorisé, des espaces naturels préservés, une mobilité mieux maîtrisée).



La charte est, depuis juin 2003, traduite dans le contrat de pays de Rennes et la convention PRAT (Programme Régional d'Aménagement du Territoire) qui précisent en accord avec la Région et l'Etat, les actions prioritaires à conduire d'ici fin 2006.

En veillant à l'articulation avec le SCOT, le PDU et le PLU

Le Programme Local de l'Habitat a sa place dans la hiérarchie des documents de référence pour l'aménagement urbain opérationnel entre

- le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT), élaboré à l'échelle du Pays, qui traduit les grandes orientations d'organisation de l'espace et les zones protégées,
- et les **Plans Locaux d'Urbanisme** (PLU) qui tra-

duisent les projets urbains communaux.

Il doit aussi être en relation avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU), également de la responsabilité de Rennes Métropole.

Tous ces documents sont actuellement en révision ou en modification. Il y a donc une opportunité d'augmenter leur cohérence et de les mettre en relation.

La problématique de l'habitat ne se limite pas en effet à la question quantitative du logement social ni même à du logement en général :

- elle pose la question de l'équilibre social du territoire de la Métropole ;
- elle pose des questions d'accessibilité aux équipements et aux services comme aux zones d'emplois ;
- elle interroge les choix effectués en matière de forme urbaine ;
- elle amène à envisager de nouvelles modalités d'aménagement de la ville, prenant plus en compte le renouvellement urbain et limitant l'extension urbaine qui se fait toujours sur des espaces agricoles.

Le PLH est donc une démarche :

- forcément **communautaire**, pour que les grands enjeux et les équilibres soient pris en compte,
- dont la **mise en œuvre** se fera en grande partie à l'échelle de chaque **commune**, autorité en matière d'urbanisme dans une communauté d'agglomération.

1 - UNE AGGLOMERATION DYNAMIQUE ET EN CROISSANCE

Rennes Métropole vient de connaître une décennie de forte dynamique démographique. Sa population a connu une progression remarquable, due à la fois aux soldes naturel et migratoire, passant de 326 000 habitants en 1990 à 370 000 habitants en 2004.

La Métropole s'est affirmée comme un moteur économique puissant :

- 56 000 emplois salariés supplémentaires y ont été créés entre 1990 et 2003 sur la zone d'emploi de Rennes.
- Un quart de la population actuelle a rejoint l'agglomération depuis 1990, attiré par ces emplois.
- Le nombre d'étudiants est passé dans le même temps de 48 600 à 58 400 (à la rentrée 2003-2004). Ce dynamisme a largement dépassé les frontières métropolitaines et irrigue les 140 communes de l'aire urbaine.

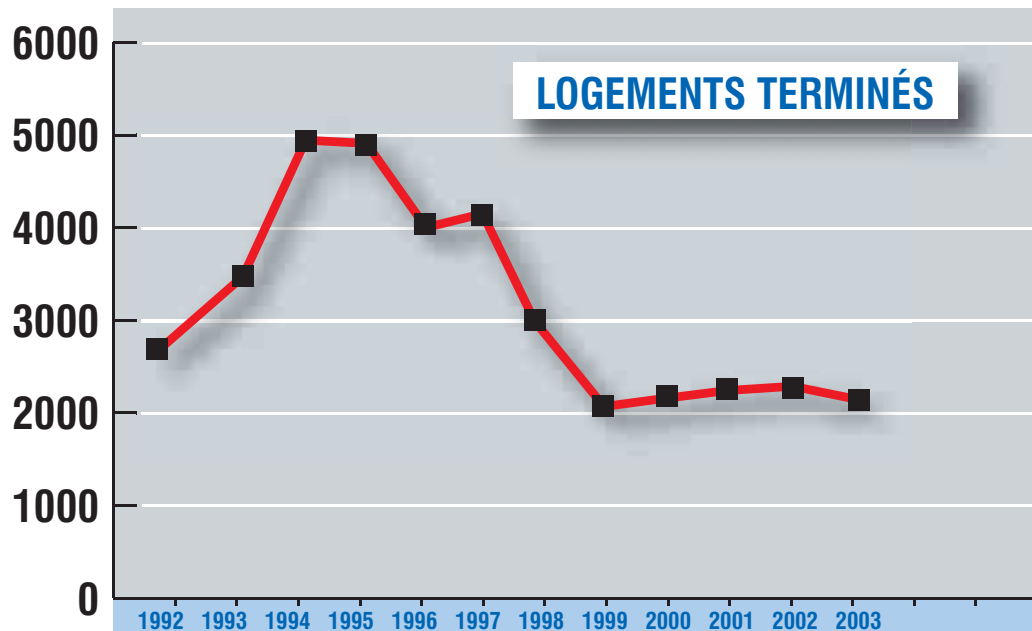


UN PREMIER PLH A L'EPREUVE...

Au cours de cette décennie (en 1995) a été mis en œuvre un premier PLH communautaire qui s'est fixé comme objectif la production de 3 000 logements par an.

L'évaluation de ce PLH a révélé :

- Globalement, l'objectif annuel de 3 000 logements est atteint sur la période 1995/2002 avec une production moyenne annuelle de 3 130 logements. Le rythme annuel fléchit cependant dès 1998 et marque **une chute brutale à partir de 1999** avec seulement 2 300 logements. Ce niveau reste à peu près constant depuis 6 ans.
- Le logement social financé représente seulement 15 % des logements construits au cours de la période par rapport à un objectif de 25 %.
- Une production insuffisante de logements « intermédiaires en prix » (locatif privé, accession sociale)
- Une mobilité résidentielle faible renforcée par le déficit de l'offre remise sur le marché.



On ne peut cependant nier les résultats obtenus :

- Prise en compte des besoins des **clientèles spécifiques**.
- Effet de levier des aides financières de la Métropole.
- Première **mobilisation des acteurs** de l'agglomération.
- Début de diversification de la production.

2 - UNE INSUFFISANCE DE LA PRODUCTION ALARMANTE

Les dysfonctionnements observés depuis 2002 démontrent que, face aux nouveaux défis auxquels la métropole devra faire face :

→ vieillissement de la population, raréfaction des actifs, inflation de l'immobilier, augmentation des déplacements, consommation de foncier, transformation des besoins de services,...

Le nouveau Programme Local de l'Habitat doit élargir son champ d'intervention à l'ensemble de la gamme de logements.

C'est l'attractivité, la dynamique économique et la qualité de vie de l'agglomération qui sont en jeu, à l'heure d'une concurrence accrue entre les métropoles. Rennes Métropole doit être capable de répondre à de nouveaux besoins, d'offrir un cadre et un parcours résidentiel aux populations en place ou nouvelles, si elle ne veut pas voir s'effriter ses ambitions futures de développement.

Tel est l'enjeu du nouveau Programme Local de l'Habitat Communautaire (2005-2012) défini à partir de la réalité suivante :

- un constat alarmant : l'infléchissement de la production ;
- une double contrainte : le manque de foncier disponible et l'augmentation des coûts de production ;
- une difficulté supplémentaire : la filière de production qui ne permet pas de satisfaire aux besoins.

2.1 - Infléchissement de la production

Si Rennes Métropole confirme ses potentialités de développement économique très fortes, le niveau de production de logements depuis 6 ans s'avère très insuffisant pour anticiper un tel mouvement.

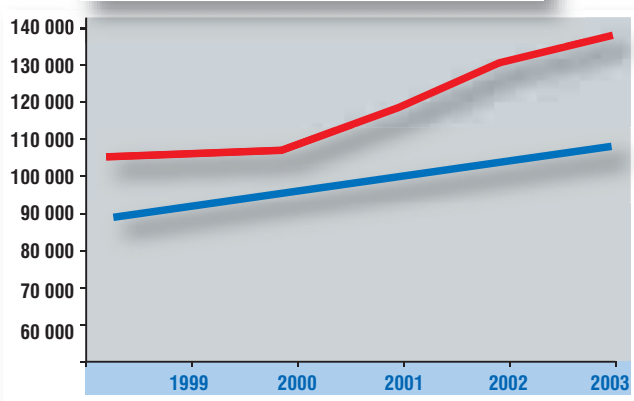
Différents facteurs freinent actuellement la production de logements :

- Des facteurs exogènes : le désengagement de l'État dans le financement du logement aidé et particulièrement du logement social, la capacité de production limitée dans certains métiers du bâtiment.
- Des facteurs endogènes : anticipation de programmation foncière insuffisante, complexité croissante du montage des opérations et des programmes.

Cette insuffisance de la production crée aujourd'hui une tension qui se manifeste à travers de nombreuses composantes du marché de l'habitat :

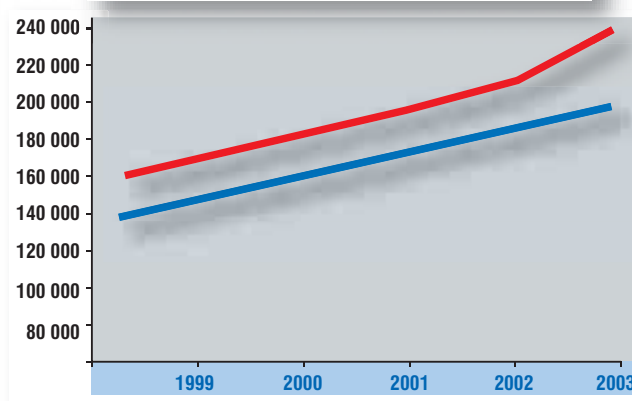
- des difficultés à trouver un logement quel que soit le produit de la gamme ;
- des prix de logements neufs qui excluent les catégories intermédiaire et modeste ;
- des prix dans l'ancien qui suivent l'augmentation des prix des logements neufs ;
- une insuffisance du parc locatif générant une ségrégation spatiale de la population, avec une concentration des plus aisés et des plus âgés sur l'agglomération, des plus pauvres sur la ville-centre et un départ des « jeunes actifs » à l'extérieur de l'agglomération.

Prix du logement neuf depuis 1999 en €



— Rennes appart. T3 neuf
— RM - Rennes appart. T3 neuf

Prix du logement d'occasion depuis 1999 en €



— Maison à Rennes
— Maison à RM - Rennes

2.2 - Le manque de foncier disponible et l'augmentation des coûts de construction expliquent le déficit de production et l'envolée des prix

Le niveau de production du foncier se situe à un niveau dangereusement bas depuis 2000. Il faut y voir une absence d'anticipation dans la maîtrise foncière et dans la conduite des procédures opérationnelles, car la métropole rennaise dispose de réels atouts :

- avec un foncier brut encore moins cher qu'ailleurs et en quantité importante, grâce à une politique foncière ancienne.
- et une filière d'aménagement dont les coûts comparés à d'autres agglomérations semblent à l'avantage de Rennes.

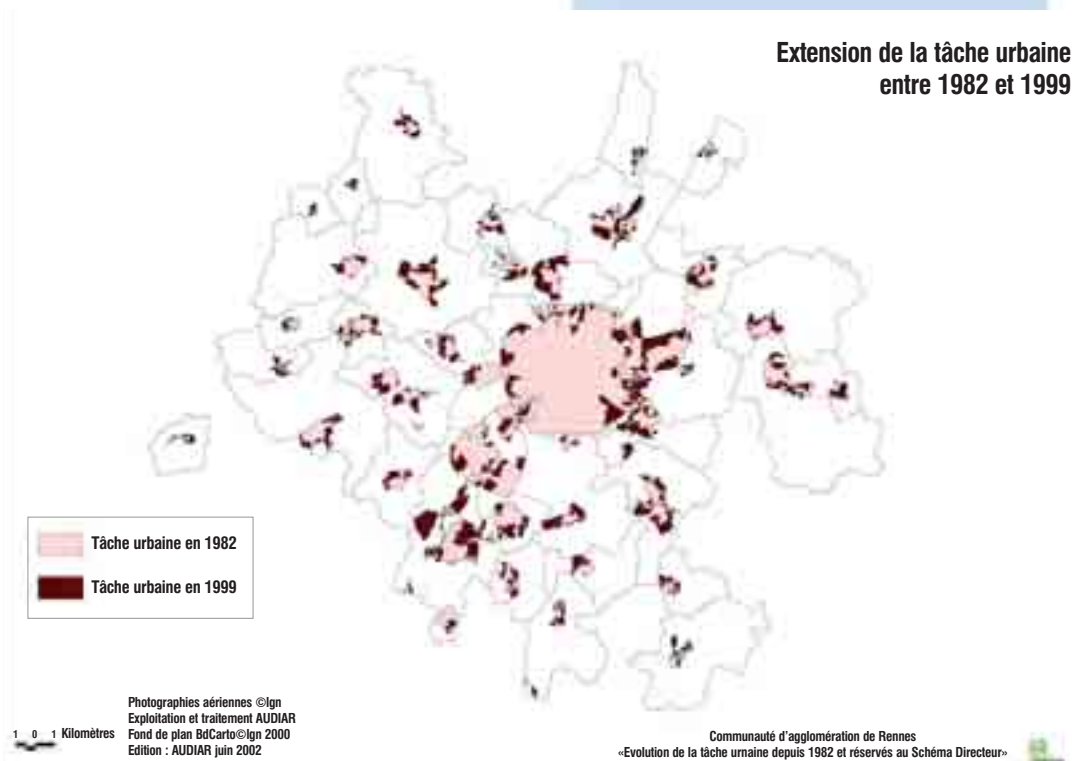
Cependant le constat est préoccupant :

2.2.1 - Des charges foncières élevées compte tenu des pratiques locales

Un grand nombre d'opérations d'urbanisme sur Rennes Métropole sont moins denses qu'ailleurs en France (10 à 15 % suivant les opérations).

Par contre, les équipements publics de superstructure ne sont pratiquement jamais à la charge du bilan des opérations étudiées sur Rennes Métropole.

Certains systèmes de péréquation entre les charges foncières des différents produits poussent à la hausse les charges foncières du logement collectif privé au sein des ZAC mixtes, d'autant plus que les lots libres produits y sont plutôt plus grands et moins chers, en comparaison avec les autres agglomérations françaises.



2.2.2 - Le processus de production de foncier s'est complexifié

La loi SRU, les recours nombreux, la lenteur des négociations foncières, ... s'ajoutent à la difficulté pour certaines communes d'initier des opérations et de garder la « cadence ».

Les opérations deviennent de plus en plus complexes. Les communes de la périphérie, qui portent l'essentiel de la croissance, sont passées d'un urbanisme de lotissements à un urbanisme de ZAC qui tout en assurant une plus grande mixité allonge et complexifie les opérations.

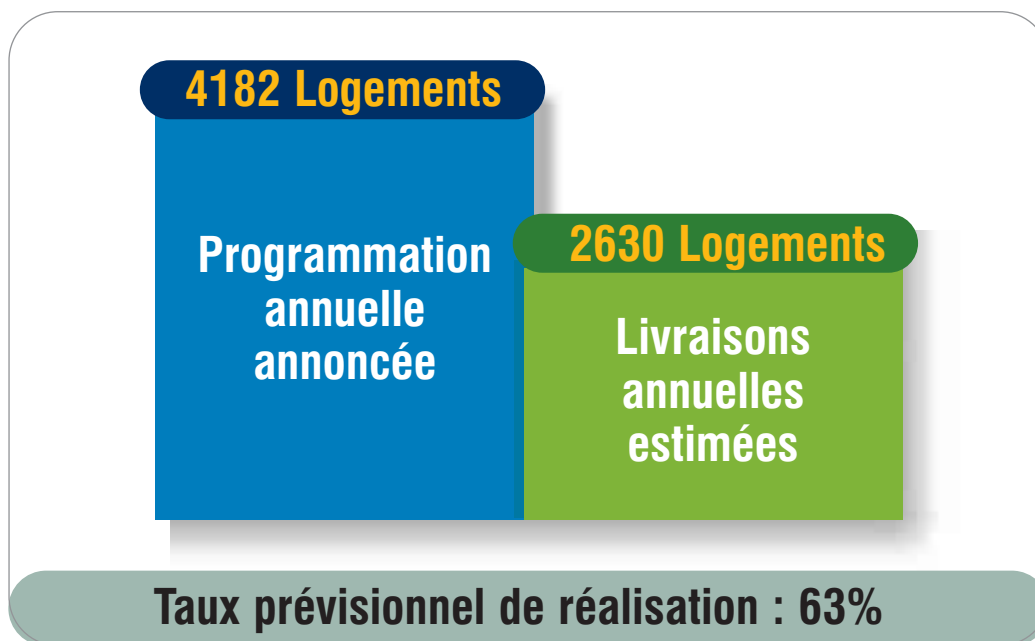
De plus, les communes manquent parfois d'expérience, de moyens humains et techniques pour suivre ces opérations : leur déroulement, la gestion des plannings ainsi que l'engagement des futures opérations.

Le manque de moyens, pour financer et gérer les équipements collectifs générés par la croissance démographique, conduit certaines communes à déterminer les rythmes acceptables de constructions nouvelles en fonction de la capacité d'adaptation de leurs équipements publics (notamment les écoles primaires) aux variations démographiques (petites communes).

Une logique de gestionnaire prime souvent sur les besoins en développement de l'offre d'habitat et peut conduire certaines communes à limiter la production de logements.

2.2.3 - Le foncier disponible à court terme est très insuffisant

Alors que les capacités foncières définies dans les PLU permettent les réalisations d'urbanisme nécessaires au développement de l'agglomération, il existe un décalage entre les programmations annoncées et les réalisations effectives. C'est le résultat d'un manque d'anticipation pour rendre ce foncier opérationnel. Dès à présent on estime, en raison de cette situation, que le déficit d'offre sur la période 2004–2007 paraît inévitable. Le décalage entre la programmation annoncée et les livraisons a atteint par le passé près de 40 %.



2.3 - La chaîne de production ne permet pas de satisfaire aux besoins

2.3.1 - Les filières de production ont une capacité limitée.

→ La filière de promotion immobilière locale est compétitive en prix, malgré des coûts de construction en forte augmentation. Quant aux enseignes nationales, elles sont peu présentes, ce qui ne facilite pas la diversité des réponses à la hauteur des besoins actuels.

→ La filière artisanale (entreprises de second œuvre) est performante et permet des coûts de construction parfois plus compétitifs. Cependant elle n'est pas adaptée à de grosses opérations et n'apparaît pas capable de répondre à de fortes accélérations de production.

Enfin, les difficultés d'embauche dans la filière BTP et l'insuffisance d'entreprises générales entraînent une incapacité actuelle à répondre à un fort accroissement de la production.

3 - DES DESEQUILIBRES SOCIAUX ET TERRITORIAUX QUI S'AMPLIFIENT

La mixité sociale et générationnelle est aujourd'hui en danger, et on court le risque d'une spécialisation irréversible des territoires.

Une sélection par l'argent et par l'âge s'ébauche, ce qui implique, faute d'une politique logement très volontariste, un risque de concentration des cadres, des étudiants et des retraités à l'intérieur de Rennes Métropole, et une excentration des jeunes et des actifs à l'extérieur avec ses effets prévisibles en termes de déplacements, de qualité et d'exclusion.

3.1 - Une mixité sociale et générationnelle en danger

3.1.1 - Des familles et des jeunes ménages contraints à « l'exil ».

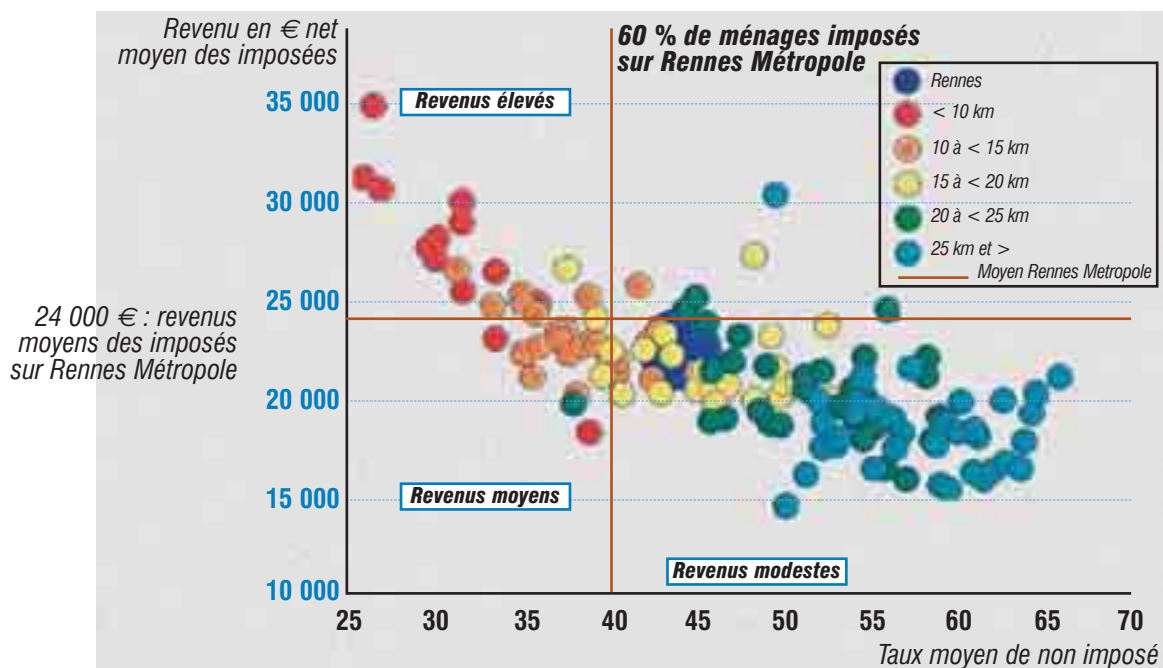
L'accroissement des prix des logements a progressivement repoussé à l'extérieur de Rennes Métropole les jeunes et surtout les jeunes ménages actifs. Les ménages primo-accédants quittent Rennes Métropole pour acquérir en individuel, en raison, d'une part, d'une culture marquée de l'accession en maison individuelle et, d'autre part, de la cherté du marché de l'accession sur la Métropole.

La tension du marché alimentée par une forte demande des ménages au moment où la production neuve a enregistré un net repli, provoque une série de réactions en chaîne :

- augmentation des prix de vente en neuf liée à ceux des coûts de construction et à la faiblesse de l'offre produite ;
- report important de la demande insatisfaite sur le marché de « l'occasion » provoquant une très forte augmentation des prix de vente du logement ancien ;
- augmentation des loyers privés ;
- difficultés des familles aux revenus moyens et intermédiaires d'accéder à la propriété sur le territoire communautaire, accentuées par l'insuffisance d'une production dédiée à ce public ;
- repositionnement d'une partie de cette tension sur le parc social devenant plus que jamais un parc refuge (augmentation du nombre de demandes, baisse du taux de rotation), bloquant les parcours résidentiels ;
- départ important des 30-49 ans sur le reste de l'aire urbaine.

Cette situation est d'autant plus préoccupante qu'elle exclut même la partie des primo-accédants, qui sembleraient s'orienter vers des produits logements plus urbains (individuel dense ou collectif), pour pouvoir rester sur la Métropole afin de profiter de l'offre de services et de la proximité de la ville centre.

LES MENAGES AUX REVENUS MODESTES S'ÉLOIGNENT DE RENNES



QUELQUES CHIFFRES CARACTÉRISTIQUES DES TERRITOIRES...

	Rennes	Métropole hors Rennes	Pays hors métropole
% imposable	56%	66%	51%
Revenu annuel moyen	22 540	26 019	21 678
% ménages > 2 personnes	25%	49%	51%
Evolution part des 30/49 ans (*)	-0,4%	-0,1%	+15,5%

* RP 99 / RP 90

3.1.2 - Des personnes âgées en forte augmentation sur l'ensemble du territoire face à un parc inadapté.

On constate une forte augmentation des plus de 60 ans depuis une décennie et une répartition hétérogène de cette population. Phénomène qui n'est pas récent, Rennes concentre la majeure partie de la population très âgée : les deux tiers des personnes de plus de 80 ans, le plus souvent des personnes seules, vivant en appartement. En outre, durant la période inter-censitaire, la périphérie a connu une transformation de sa démographie avec une augmentation du nombre et de la part des plus de 60 ans, même si les communes périphériques comptent peu de personnes de plus de 80 ans.

Selon les prévisions de l'INSEE, la population de plus de 60 ans de Rennes Métropole augmentera encore. Avec l'arrivée à la retraite des enfants du baby-boom, une augmentation sensible de la population de jeunes retraités est prévue entre 2005 et 2015, ainsi qu'une augmentation des plus de 75 ans.

Aujourd'hui, les revenus des seniors sont en majorité modestes : phénomène de la pauvreté urbaine à Rennes. La situation future des plus de 75 ans devrait être meilleure, les jeunes retraités et actifs de plus de 50 ans étant plus à l'aise financièrement.

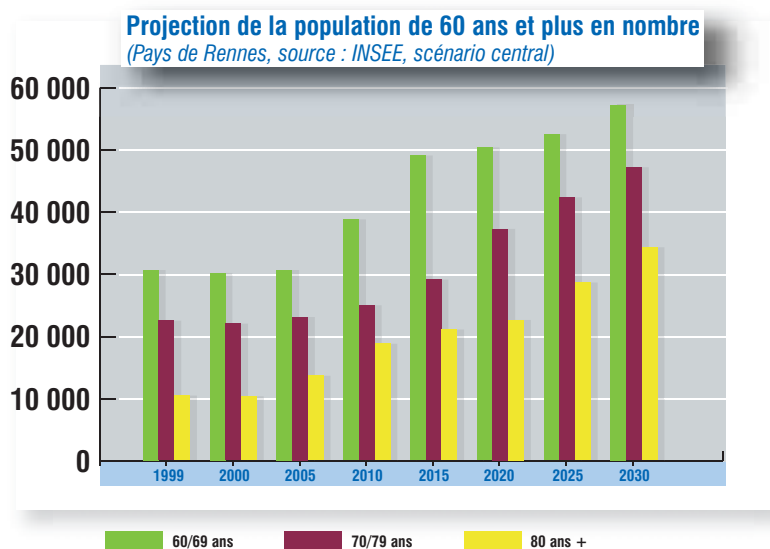
3.1.3 - On observe, enfin, un déficit chronique de structures d'accueil collectives pour les plus âgés.

On constate une inadéquation de l'offre actuelle de logements à ce type de population, qui risque de fortement s'aggraver avec la pression démographique au cours des prochaines années :

→ le problème des immeubles sans ascenseurs : à Rennes, 2/3 des 60 ans et + vivent dans des appartements dont la moitié ne possède pas d'ascenseur,

→ la localisation en hyper centre ou centre bourg pose un problème d'offre immobilière insuffisante ou inadaptée.

Des besoins se font sentir qui vont s'accroître avec l'augmentation de la population de seniors : il s'avère nécessaire d'adapter l'offre de logements et d'anticiper les besoins quantitatifs et qualitatifs : élargir l'offre dans le parc social notamment, développer des structures d'accueil collectives, le maintien à domicile...



3.1.4 - Une difficulté accrue pour répondre aux besoins spécifiques des ménages les plus fragiles

La politique d'accès au logement des plus démunis repose sur toute une gamme de produits depuis les structures d'accueil, les hébergements collectifs jusqu'au logement autonome, avec un accompagnement institutionnel et associatif des personnes. Une articulation entre ces différentes réponses vise à assurer une cohérence de l'ensemble et une prise en charge adaptée à tous les publics.

Mais, le contexte de tension du marché de l'agglomération accroît encore la difficulté d'accès au logement des ménages en difficultés.

3.1.5 - On dénombre différentes catégories de ménages pour lesquelles les difficultés s'accroissent :

- une centaine de ménages, en permanence sont « repérés comme perturbateurs » dans le parc HLM, car visiblement inadaptés à la vie en collectif,
- environ 900 adultes sortant de CHRS en 2003, dont seuls 24 % trouvent un logement alors que 22 % se font héberger (famille, amis),
- 186 ménages suivis par ALFADI, laquelle compte 113 logements mis à disposition mais en manque pour les ménages sortant de dispositifs,
- des ménages, faute de ressources suffisantes, ne peuvent rester ou accéder au logement qu'en bénéficiant des dispositifs : impayés de loyer (2 100 ménages en 2003) ou accès au logement (1 300 ménages en 2003),
- 455 ménages en 2003, dirigés vers des structures d'hébergement par le Service d'Accueil et d'Orientations, lequel répond aux situations d'errance repérées, et de grande urgence, par le paiement des nuits d'hôtels pour une courte durée (24 ou 48 h),
- les ménages suivis par des services spécialisés comme le Service d'Insertion et de Probation (suivi d'application des peines) ou les CHSP, pour lesquels il convient de trouver un hébergement particulier (petite structure ou logement autonome adapté).

3.1.6 - Des difficultés à loger les jeunes

Au sein de cette population, trois catégories aux besoins très différents sont identifiées.

3.1.7 - Des tensions récurrentes sur le logement étudiant

58 400 étudiants sont recensés en 2004, et le CROUS comptabilise plus de 22 000 demandes de logements au cours de cette même année.



Il existe donc un besoin quantitatif important auquel s'ajoute un problème de solvabilité. En effet, 30 % disposeraient de ressources très insuffisantes, en regard des ratios nationaux.

En outre, une frange de cette population non boursière mais disposant de faibles revenus ne bénéficie pas pour autant d'un dispositif d'aide à l'accès au logement.

3.1.8 - Des jeunes actifs ou en alternance, en situation précaire

Quel que soit leur statut (CDD, CDI...), les jeunes actifs s'inscrivent dans une logique d'installation. Mais l'inaccessibilité de l'offre de logements les conduit à mobiliser des solutions de logements temporaires (institutionnelles ou solidaires) qui tendent à se prolonger. 12 100 jeunes actifs ont été recensés dont 5 000 en alternance en 2003, pour lesquels les offres spécifiques sont sous dimensionnées et des solutions de solvabilisation ou de garanties vis-à-vis des bailleurs sont à trouver.

3.1.9 - Une centaine de jeunes en errance sont inscrits à la mission locale

Les jeunes, dans cette situation, sont en nombre beaucoup plus restreint que pour les deux catégories précédentes, mais leur besoin est très spécifique et très mal couvert aujourd'hui. Les réponses à apporter à ces besoins en logement nécessitent un accompagnement social et professionnel « lourd ».

Les réponses actuelles sont insuffisantes. Le FAJ logement permet de financer seulement 42 mesures d'accompagnement social de jeunes dans le logement. Alors qu'il constitue un véritable outil d'insertion des jeunes, il s'avère nettement sous-dimensionné.

Quant à l'offre d'hébergement en CHR, elle est saturée et paraît inadaptée à cette population de jeunes.

3.2 - Un parc existant qui manque de fluidité et exacerbe les tensions

Le défaut d'offres et de produits adaptés aux populations engendre un blocage des parcours résidentiels qui se manifeste par une absence de rotation au sein du parc immobilier et une moindre mobilité entre les territoires.

Le logement social : « un parc refuge »

C'est notamment parce que la production de ce dernier a chuté que le parc locatif social manque de fluidité et ne peut rétablir son déséquilibre géographique. Et donc, faute d'une offre en augmentation, la tension sur ce parc se renforce, car il reste le seul accessible pour nombre de ménages dans un contexte de précarité économique et sociale.

L'augmentation du parc est très faible au cours des dernières années

Les rythmes de production chutent, ralentissant gravement l'augmentation du parc.

Entre 1990 et 1994, grâce à une intervention financière importante de la Ville de Rennes et du District, la construction de logements sociaux a en effet connu un accroissement élevé sur la métropole rennaise. Au cours de cette période, 1 320 logements supplémentaires sont ainsi financés. Cela permet au parc locatif social des communes périphériques d'augmenter de 73% entre 1990 et 1999.

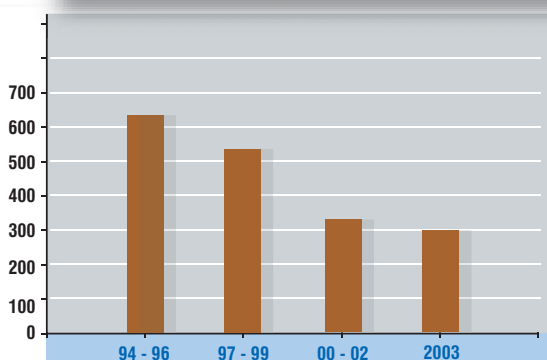


A partir de 1996, la production de logements fléchit considérablement sous le double effet du désengagement financier de l'Etat et des nouvelles modalités de financement du logement social qui rendent inopérants l'investissement financier de l'agglomération. L'Etat, en substituant un taux de TVA réduit à sa subvention apportée au logement, ne permet plus à l'agglomération de subventionner la production de logement social.

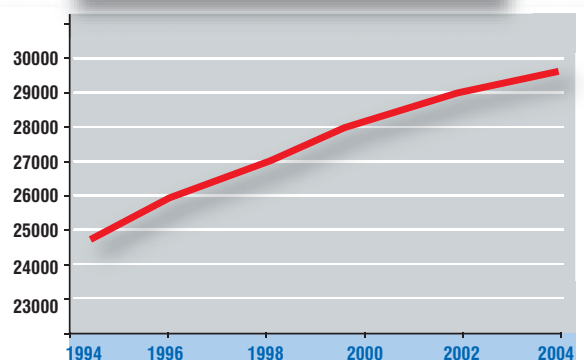
A partir de 2000, le Plan de Relance en rétablissant un dispositif de financement avec subvention permet à nouveau à Rennes Métropole de subventionner la construction des logements sociaux. Toutefois, les engagements financiers de l'Etat ne sont pas à la hauteur de ceux du début des années 1990. On ne retrouve donc pas le niveau atteint à cette période.

- Sur la période 1991/1995, 5 114 logements sont financés avec 35 millions d'euros de subventions de l'Etat et 17,3 millions d'euros de subventions de l'agglomération et de la Ville de Rennes, soit en moyenne annuelle 1 022 logements, (7 millions d'euros pour l'Etat et 3,5 millions d'euros pour l'agglomération et la Ville de Rennes).
- Entre 1996 et 1999, 1 730 logements sont financés soit 432 par an.
- Entre 2000 et 2004, 2 664 logements sont financés avec 12,2 millions d'euros de la part de l'Etat et 27,8 millions d'euros de Rennes Métropole, soit en moyenne annuelle 532 logements pour 3 millions d'euros de l'Etat et 5,5 millions d'euros de la Communauté d'agglomération et de la Ville de Rennes.

Production moyenne annuelle de logements sociaux



Evolution du parc de logements sociaux



La part du logement social dans l'ensemble du parc stagne à 17,5 % sur la métropole.

Faute d'une production suffisante, le rééquilibrage entre ville-centre et périphérie est ralenti. Les écarts restent élevés.

Sur Rennes, la part du locatif social demeure autour de 25 %.

Sur les communes de la périphérie, le parc social ne progresse plus après avoir augmenté nettement : en 1982 : 5,3 % , en 1990 : 7,2 % , en 1999 : 12 % , en 2003 : 12 % .

L'objectif du PLH de 1995 de produire 25 % des logements neufs en locatif social n'est pas atteint sur les dernières années. De 1999 à 2003, leur part était :

- de 21 % sur Rennes
- de 15 % en périphérie.

Les taux de rotation sont en baisse du fait des moindres livraisons et des moindres départs.

	Taux d'attribution		Taux de sortie	
	1995	2003	1995	2003
Rennes	14%	10,8%	9,5%	8,2%
Périphérie	20,4%	16,3%	12%	11,7%

La baisse très importante des taux de sortie montre bien que les parcours résidentiels pour nombre de ménages sont en panne. Et sur la ville-centre, le faible taux global d'attributions indique aussi combien il est de plus en plus difficile de réaliser des rotations au sein du parc par mutations, alors que pour nombre de ménages, c'est la seule possibilité de mobilité résidentielle.

Les profils des entrants et des demandeurs révèlent une part importante de « captifs du parc social »

Pour 75% d'entre eux, les entrants ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. Et même si 44% ont un emploi stable, leur niveau de ressources les oriente nécessairement vers le parc social.

Les demandeurs en instance connaissent eux aussi de grandes difficultés. Pour 80% d'entre eux, ils ont des ressources inférieures à 60% des plafonds. Ils sont seulement 35% à avoir un emploi stable. Ils sont 11% à occuper un habitat précaire...et 14% consacrent plus de 35% de leurs revenus mensuels au paiement de leur loyer.

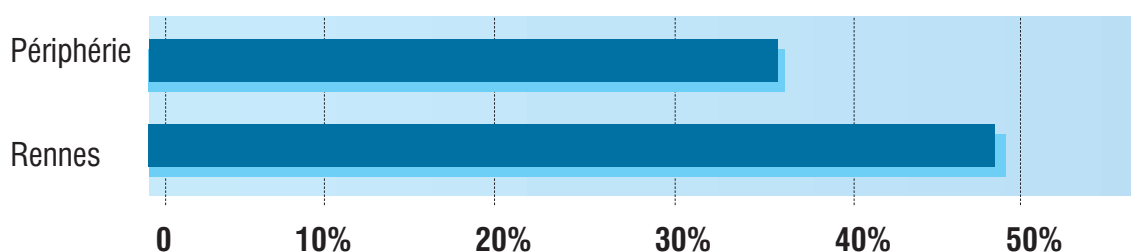
La répartition et le fonctionnement du parc social sont variables selon les secteurs

En raison de la rupture dans les rythmes de financement du logement social, la résorption des écarts antérieurs entre ville-centre et périphérie est là aussi en panne. Rennes compte plus de 25 % de son parc immobilier en logements locatifs sociaux, alors que la périphérie n'en compte que 12 %.

Compte tenu de la différence des parcs, les attributions présentent des caractéristiques particulières entre Rennes et la périphérie.

Attribution en 2003	Rennes	Périphérie
Ménages à 60 % des plafonds de revenus	75%	67%
Ménages en situation de précarité d'emploi	40%	31%

Pourcentage des attributions 2003 vis à vis des ménages aux revenus <60% des plafonds et cumulant une situation de précarité économique ou sociale



Faute d'offre suffisante et avec une demande en progression, la tension reste vive

Le parc locatif social, dans le contexte immobilier actuel, attire beaucoup de demandeurs. Sur Rennes Métropole, plus de 5 500 nouvelles demandes ont été déposées en 2003, ce qui représente 19 % du parc locatif social existant et 3,40 demandes pour une attribution, ce qui porte le temps d'attente moyen à 3 ans et demi si les rythmes actuels se poursuivent.



Faute d'offre alternative, une part des seniors reste dans leur maison

Une frange de la population de jeunes retraités échangerait volontiers sa maison individuelle, devenue trop grande, contre un appartement dans un immeuble confortable en centre-ville ou centre-bourg, à proximité de commerces. Faute d'une véritable offre alternative abordable, de tels parcours ne peuvent se concrétiser. Quant aux catégories moins aisées, elles sont contraintes de demeurer dans un logement devenu inadapté (appartements sans ascenseur) voire vétuste.

Des copropriétés anciennes fragiles à aider pour garder des occupants

Les copropriétés du centre historique connaissent de réels problèmes d'entretien. Les interventions s'avèrent délicates en centre ville eu égard au coût élevé des travaux, aux délais trop longs de prises de décisions, au peu de moyens des propriétaires occupants.

Les bailleurs et propriétaires occupants qui restent en place ne veulent pas ou n'ont pas les moyens de supporter les travaux nécessaires. L'OPAH engagée sur le centre-ville a eu un effet « d'amorce », mais les interventions doivent être poursuivies et renforcées pour permettre à ces immeubles de garder leurs occupants.

Des copropriétés récentes plutôt en bonne santé, mais à surveiller

C'est un parc important qui totalise la majorité des logements rennais et, de ce fait, mérite attention même si a priori il ne présente pas de problèmes majeurs. La vacance y est toutefois plus élevée que dans l'ensemble du parc immobilier rennais.

Ces copropriétés représentent 60% des résidences principales rennaises.

Le parc est surtout constitué de logements construits entre 1950 -1975 (43%)

Le statut d'occupation de ces logements sur l'ensemble de la ville révèle :

34 % de propriétaires

56 % de locataires

10 % de meublés et logés gratuits.

Le statut d'occupation de ces logements sur l'ensemble de la ville révèle que les locataires sont :

60% dans le parc d'avant 1950

50% dans le parc de 1950/75

36% dans le parc de 1975/81

72% dans le parc d'après 1990 (dont sans doute beaucoup d'étudiants).