



Pas de crise grave, ni massive, mais des questions sur des risques de dérives de certains immeubles

Il existe en effet des difficultés à réaliser les travaux de mise aux normes (ascenseur, réseaux..) et à assumer les charges d'entretien dans certaines copropriétés les plus anciennes (années 1950).

Certains changements de profils des propriétaires méritent d'être mieux évalués, notamment lors d'acquisitions par des ménages d'origine étrangère qui divisent les copropriétaires et avivent les réflexes xénophobes et l'agressivité réciproque.

La proximité du VAL aurait pour effet de changer l'occupation de certaines copropriétés sur Villejean. Les anciens propriétaires vendeurs seraient remplacés par des investisseurs qui commenceraient à s'intéresser à ce parc pour des locations étudiantes.

Un accès au logement et un parcours résidentiel plus difficiles pour les plus démunis

Rennes Métropole a développé un dispositif qui va de l'accueil d'urgence au relogement définitif, avec 3 types de réponses complémentaires.

L'accueil d'urgence et l'hébergement

→ Le schéma d'accueil d'urgence et de relogement prioritaire recouvre près de 600 places et logements répartis entre :

- Un hébergement de courte durée pour éviter d'attribuer sous la pression de l'urgence.
- Un réseau de logements d'urgence sous forme de logements banalisés.
- Un réseau de logements temporaires gérés par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

→ Les structures d'hébergement qui comptent 2 026 logements pour l'accueil des plus démunis.

- L'hébergement de réinsertion sociale pour permettre à la personne prise en charge de retrouver son autonomie. (CHRS)
- L'hébergement seul qui peut durer plusieurs mois sans besoin de véritable projet de réinsertion.

Le logement temporaire ou le parc de l'AIVS

Il compte 450 logements destinés à des ménages prioritaires dans le sens où l'attente d'un relogement définitif les met en danger : physique, financier ou psychologique. Ces logements sont mis à disposition de la Commission Locale de l'Habitat (CLH), qui procède à un relogement jusqu'à l'obtention d'une attribution dans le parc HLM.

Le logement définitif

→ Le parc habitat adapté : il se compose de 105 logements spécifiques, adaptés aux besoins et aux modes d'habiter de certains ménages :

- grandes familles avec des demandes de logement T7/8 qui existe très peu dans le parc social,
- ménages avec un mode de vie atypique (avec animaux, pratiques de stockage, rythme de vie décalé, problèmes d'hygiène, conflits ...),
- ménages très désocialisés avec des troubles associés (conduite addictive, alcool, agressivité...) souvent avec des parcours très chaotiques.

→ Le parc réservé à la CLH dit 1/20^{ème}. En contrepartie de la participation financière de Rennes Métropole à la construction ou la réhabilitation de logements sociaux, les bailleurs remettent 1 logement sur 20 à disposition de la CLH, pour des attributions relevant d'un relogement prioritaire. 105 logements de ce type sont actuellement recensés sur l'agglomération.

Au total, 2 807 places ou logements sont destinés au relogement prioritaire sur l'agglomération. C'est un investissement important de Rennes Métropole quant à l'offre ainsi créée et développée, mais cela implique aussi un fort investissement dans le suivi et l'accompagnement des ménages ainsi que dans le fonctionnement de ces dispositifs, leur coordination et leur articulation.

Un fonctionnement pour favoriser un accès équitable et une répartition équilibrée

Deux dispositifs permettent un repérage et une gestion de ces demandes spécifiques en favorisant l'articulation des réponses :

- La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
- La Commission Locale de l'Habitat (CLH).

Trois outils particuliers permettent l'accompagnement social des familles, la recherche et la gestion de logements ainsi que l'orientation des familles :

- AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale)
- ALFADI (Association Logement et Familles en Difficulté)
- SAO (Service, Accueil, Orientation).

Les filières de demandes sont totalement engorgées. Cela fragilise la cohérence des parcours résidentiels et rend plus difficile l'accès au logement dans le cadre d'un équilibre géographique.

La congestion générale du marché a des répercussions sur l'ensemble du système d'accès au logement et donc pénalise en particulier les ménages qui ont le plus de difficultés pour accéder à un logement.

Globalement, cette situation rend moins efficient l'ensemble de tous ces dispositifs en raison d'un double effet de ciseaux :

→ pour fonctionner, les dispositifs reposent sur la fluidité entre les différents parcs afin de favoriser, voire rétablir, le parcours résidentiel des ménages. Or, celui-ci est actuellement en panne pour un grand nombre de ménages.

→ pour orienter et faire des propositions aux ménages, il faut pouvoir qualifier, prioriser les situations à partir de critères objectifs et communs, ce qui devient plus difficile en raison de l'augmentation des volu-

mes à traiter due à la pénurie globale de logement. L'augmentation du nombre de ménages en situation de précarité, provoquant l'engorgement des filières, grippe tout le système qui visait à disposer d'un ensemble de réponses les plus variées possibles, adaptées à la nature des besoins.

Les centres d'hébergement sont saturés en raison de sorties insuffisantes.

L'AIVS a de plus en plus de mal à capter des logements dans le parc privé, du fait notamment de la flambée des prix sur le parc existant et des besoins importants en logements individuels. Et le déséquilibre territorial entre Rennes et le reste de l'agglomération reste important.

Certains types de besoins ont du mal à être pris en compte, notamment lors de sorties d'institutions : hôpital psychiatrique, structures pénitentiaires... les populations étrangères...

LES RÉPONSES AUX DEMANDES PRIORITAIRES DES MÉNAGES MAL LOGÉS OU SANS LOGEMENT SUR L'AGGLOMÉRATION RENNAISE (TABLEAU 2)

	1 Accueil d'extrême urgence : un toit pour éviter la rue Structures d'accueil immédiat	2 Accueil d'urgence : un hébergement le temps d'ébaucher un projet d'insertion Commission d'admission des établissements et filière CLH	3 Un logement temporaire : . pour construire un projet d'insertion . prioritaire « à défaut » d'une attribution définitive Filière CLH	4 Un logement définitif : un logement pour rester Filière commission logement des communes
Population	Ménages arrivant sur l'agglomération, « à la rue », sans domiciliation	Ménages (en statut régulier) domiciliés sur l'agglomération rennaise se trouvant sans logement	Ménages issus des étapes 1 et 2. Ménages prioritaires que l'attente d'un relogement définitif mettrait en danger (physique, financier, psychologique)	Ménages issus des étapes 1,2 et 3
Référent social	S.A.O : Service d'Accueil et d'Orientation	. CDAS . Associations spécialisées (ex : Alfadi) . CHRS . Services spécialisés (ex : comité de probation) . Relais		Non systématique
Type d'offre	Hébergement : . CHRS . Hôtels . Structures collectives du monde associatif . FJT	Hébergement : . Structures collectives du monde associatif (ex : Triskell, Vauléon...) . CHRS . Hôtel social . FAJ logement . Réseau de logements diffus . FJT	Logement : . Parc privé via l'AIVS . Parcs communaux et communautaires via l'AIVS	Logement : . Parc privé via l'AIVS (pour les logements adaptés) . Parc 1/20 ^{ème} . Parc social
Statut	Hébergés	Hébergés	Sous-locataires de l'AIVS ou d'une association	Locataires
Durée	Courte durée, le temps d'une première évaluation sociale permettant l'orientation vers l'étape 2	Théoriquement six mois maximum, sauf pour les CHRS	Variable en fonction de l'état d'avancement du travail social et des possibilités d'attribuer un logement définitif	

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Son rôle est triple : - définir les orientations de la politique d'attribution du logement locatif social sur le territoire communautaire,
- décliner spatialement, et par filières, les objectifs d'accueil des populations en difficulté au sein du parc,
- évaluer les besoins de construction locative sociale, et plus particulièrement de création d'habitat adapté.

Ses spécificités correspondent à trois types d'actions fixées par la Charte Intercommunale du Logement :

- 1/ *un outil commun d'enregistrement* et de centralisation de la demande sociale relié au serveur pour l'attribution du numéro unique,
- 2/ *une gestion de proximité* des attributions du contingent préfectoral au titre des plus démunis, déléguée aux communes sous double condition :
 - 25 % des propositions d'attributions doivent concerner les ménages prioritaires définis dans la charte intercommunale,
 - 40 ménages par an nécessitant un habitat adapté doivent être relogés sur le territoire : il s'agit des ménages en attente d'un logement social en conditions très précaires, et des ménages déjà logés dans le parc social mais créant vis-à-vis du voisinage des troubles nécessitant un relogement adapté.
- 3/ *un dispositif de solidarité intercommunale* pour une plus grande mixité sociale avec :
 - réservation d'un parc (1 logement sur 20) remis à la CLH pour traiter sur l'agglomération du relogement d'urgence,
 - mise en place, par secteur, d'une conférence déconcentrée du logement pour y évaluer le respect des objectifs fixés et gérer les délais anormaux.

La CIL devrait renforcer son rôle et ses missions :

- être un maillon essentiel du dispositif comme l'instance référente unique de gestion de l'équilibre social,
- développer et maximiser la circulation de l'information et être un lieu d'échange et de débat grâce à un groupe permanent de réflexion,
- favoriser une meilleure adéquation offre-demande et faciliter le traitement des situations d'urgence,
- aider à la programmation des nouvelles opérations au regard d'une analyse des besoins,
- redéfinir les objectifs et les modes opératoires de la Charte Intercommunale du Logement.

La Commission Locale de l'Habitat

Son rôle est de : - mettre en relation l'offre et la demande de logement pour les populations les plus démunies,
- mobiliser les dispositifs d'accès à l'habitat ou de maintien dans les lieux.

Elle a compétence dans les domaines suivants : - attribution d'aides financières aux ménages pour l'accès ou le maintien dans le logement,
- mobilisation de mesures d'accompagnement social,
- attribution des logements réservés pour la CLH et proposition d'attribution sur les autres.

Les spécificités de la CLH de Rennes Métropole : être partie intégrante du PLH et donc, à la fois, sous la responsabilité de Rennes Métropole, de l'Etat, du Conseil Général. Cela implique la mise en cohérence des actions et engagements des partenaires pour l'accueil des plus démunis. Rennes Métropole, avec les instances du PDALPD, affirme le rôle essentiel de la CLH comme l'instance unique pour le logement des ménages en difficulté.

Elle fonctionne avec 3 commissions aux missions différentes : *Commission FSL* : régler les problèmes d'accès ou de dettes
Commission « offre » : régler les problèmes de relogement prioritaire
Commission technique : informer, orienter et décider

Elle répond aux besoins des personnes en difficulté pour qui la résolution de la problématique logement conditionne tout espoir d'insertion sociale. C'est un public qui, généralement, ne peut pas voir l'ensemble de sa situation traité dans le cadre des filières classiques d'instruction d'une demande.

Les partenaires sont fonction de l'instance :

- l'instance politique (orientation, évaluation, coordination) : Etat, Département, CAF, élus de Rennes Métropole, opérateurs et financeurs.
- les instances techniques (traitement des demandes) : DDE, DAS 35, polyvalence de secteurs, associations, HLM et service Habitat de Rennes Métropole.

AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale)

C'est un outil professionnel sur le marché immobilier pour capter et gérer une partie du parc privé au bénéfice des populations défavorisées, en apportant aux bailleurs privés des garanties locatives. L'AIVS a vocation également à gérer le parc privé des communes et de Rennes Métropole. Elle a deux axes : rechercher des logements adaptés et favoriser le logement d'urgence.

L'AIVS met ses logements à disposition de la CLH, qui les attribue et y loge ses bénéficiaires le temps nécessaire à l'obtention d'un logement HLM. La durée moyenne de location à l'AIVS est de 2 ans.

Ce sont majoritairement des personnes seules, aux très faibles ressources et graves difficultés sociales et personnelles. Il y a une augmentation de personnes pour lesquelles aucune autre solution n'existe. L'agence hérite de situations difficiles, pour lesquelles elle n'est pas adaptée (personnes avec troubles psychiatriques, personnes accompagnées de chiens...). L'AIVS devient le bailleur de ceux qui n'ont pas d'autres solutions.

L'augmentation des logements captés dans le parc privé se ralentit

La prospection est de plus en plus difficile. Notamment depuis 2001, on constate un piétinement lié à différents facteurs :

- les communes ont de moins en moins de logements privés disponibles,
- le parc ancien est faible et de plus en plus cher,
- une connaissance insuffisante de ce que l'AIVS peut et sait faire. Mais la prospection pour les organismes HLM, grâce notamment à un examen attentif des déclarations d'intention d'aliéner, a décollé en 2001.

Manque de diversité pour les logements qui composent le parc de l'AIVS

Le parc de l'AIVS est constitué surtout de petits logements (60 % de studios et T1). Il est quasiment impossible de capter de grands logements.

Un ralentissement au niveau de la production de logements adaptés est également à noter. Il est dû à :

- un désengagement de l'Etat,
- une augmentation des prix des biens, et une tension du marché,
- des paramètres à prendre en compte : taille du logement, espaces extérieurs, éloignement, loyer, coût des charges...

Une répartition géographique des logements inégale. Sur les 450 logements captés actuellement par l'AIVS, Rennes en compte 393.

ALFADI (Association Logement et Familles en Difficulté).

Son objet est de faciliter l'accès au logement ou le maintien dans les lieux, par un accompagnement social adapté et un travail d'insertion des personnes par le logement. Son outil de travail est la sous-location de logements qu'elle a pris à bail. Son public ne peut pas être suivi de façon assez soutenue par la polyvalence de secteur et ne bénéficie pas des services spécialisés. C'est une population non logée ou expulsée à cause des nuisances induites par ses comportements : bruit, disputes, dégradations... 100 familles sont suivies chaque année sur Rennes Métropole.

ALFADI a en charge la gestion sociale de l'hôtel social « le Beaumont » et de la résidence Vincent Auriol qui accueillent, dans le cadre d'un conventionnement ALT (Allocation de Logement Temporaire), des ménages en rupture de logement et ayant besoin d'un lieu pour élaborer ou mettre en œuvre un projet leur permettant une réinsertion en matière de logement. L'implication des bailleurs sociaux et de la Ville de Rennes est forte et la collaboration étroite avec la CLH, de qui émane la majorité des situations prises en charge.

ALFADI remplit deux missions essentielles qui évoluent : l'accompagnement social et la gestion locative

- une augmentation constante du nombre de familles suivies. Entre 1998 et 2003, le nombre est passé de 96 à 186 (plus 94 %). Les dossiers en provenance de la CLH prédominent (en 2003, 72 % l'ont été suite à une orientation de la commission offre de la CLH).

- Il est difficile d'évaluer les effets de la mission d'accompagnement social. Après un suivi par l'association, le taux de « rechute » est très faible pour ceux qui accèdent à un nouveau logement (plus de 50%). Pour d'autres, l'absence de logements à la sortie ne signifie pas nécessairement un échec ; ils peuvent atteindre un équilibre personnel qui leur permet de se maintenir. Mais, pour 25%, ils quittent ALFADI dans de relatives mauvaises conditions.

- une croissance des logements gérés. L'activité de gestion locative a été multipliée par 3 depuis 1998. En 2003, ALFADI gère 133 logements.

SAO (Service, Accueil, Orientation).

Ce service d'accueil et d'orientation pour les publics en errance est géré par l'association « Accueil », et remplit 3 missions essentielles :

- *la fonction Accueil* - Pour toute personne jeune ou adulte, avec ou sans enfant, en errance et confrontée à des difficultés familiales, professionnelles, de santé, financières, de logement... (lors de grands froids, intempéries ou pour prostitution, agression, violence.....)
- *la fonction Ecoute - Diagnostic* - consiste à évaluer la situation matérielle, familiale, sociale et professionnelle en vue de déterminer si la personne doit être orientée vers un partenaire ou si le travail va continuer avec la SAO.
- *la fonction Ecoute - Orientation*. Quand l'orientation peut être envisagée, le relais est passé avec le partenaire et négocié à l'initiative du référent. La mission de la SAO est terminée.

Un partenariat important (Etat, Département, Ville de Rennes, Rennes Métropole, Associations) permet une approche commune du public concerné et l'adaptation des outils mis en œuvre. Notamment pour les situations d'urgence, un hébergement immédiat est prévu pour mettre les personnes à l'abri et en sécurité.

Un nouveau statut qui pose des problèmes. Les statuts ont été modifiés en 2003, en lien avec l'arrivée massive d'étrangers en 2002.

La DDASS- Etat a décidé de spécialiser cet accueil et, à compter du 1^{er} janvier 2003, l'association AFTAM (via le Service de Coordination et d'Orientation des Demandeurs d'Asile) accueille désormais les étrangers hors Communauté Européenne. Le SAO, quant à lui, placé sous l'autorité du service de sauvegarde de l'enfance n'accueille plus que les métropolitains et les étrangers au sein de la communauté européenne.

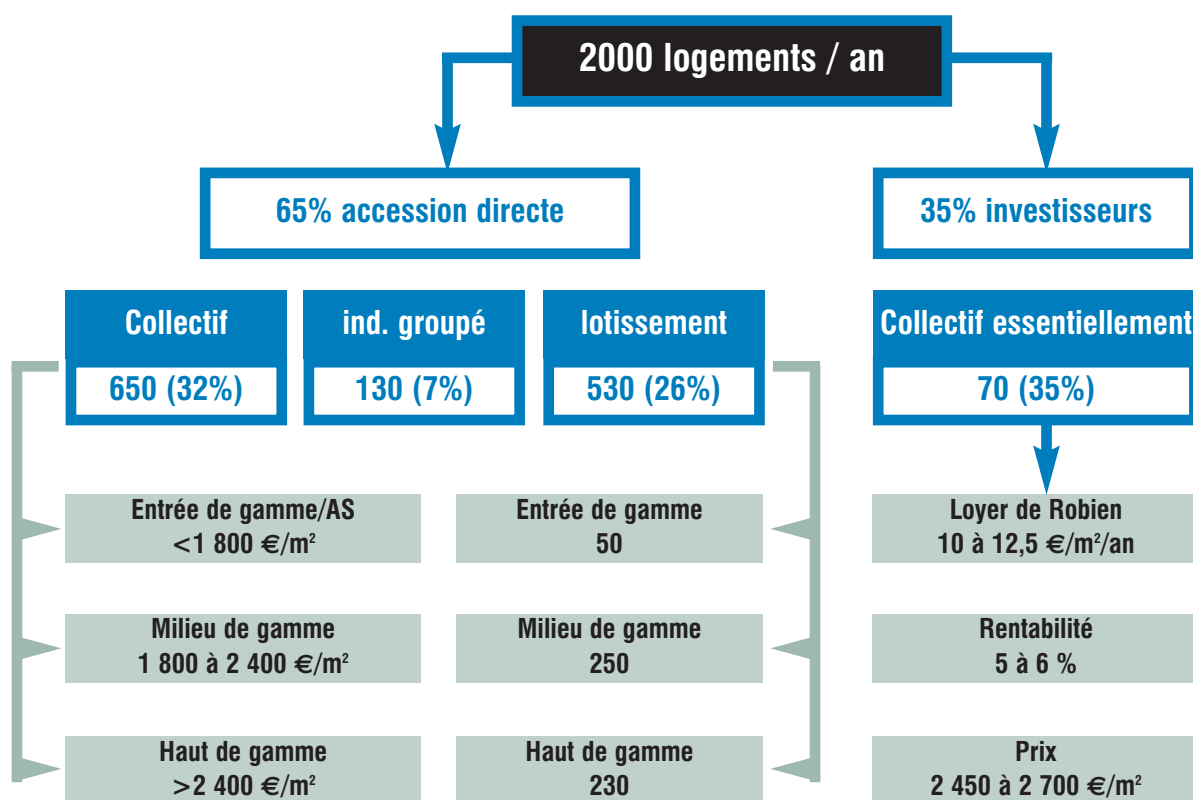
Une redéfinition nécessaire de ses missions. Le SAO est considéré par tous les partenaires comme un outil repéré et utilisé au quotidien par leurs services. C'est un maillon essentiel du dispositif mais toutes les analyses se rejoignent pour demander une redéfinition des missions et une clarification de son mode d'intervention.



3.3 - Une construction neuve qui se spécialise dangereusement dans le logement de standing ou la vente à investisseurs

Avec la raréfaction de l'offre privée neuve, on a assisté depuis 2002 à un resserrement des prix et à une spécialisation des clientèles ayant accès à ce nouveau parc.

Très schématiquement, ce sont environ 2 000 logements qui se sont vendus en moyenne ces dernières années selon la répartition suivante :



La promotion privée s'adresse donc quasi exclusivement aux investisseurs et aux cadres moyens ou supérieurs. On observait déjà, depuis 5 ans, l'exclusion de certains clients (jeunes actifs, familles aux revenus moyens ou ménages d'une personne).

Aujourd'hui, même les seniors qui parvenaient à acheter en centre-ville ne peuvent plus accéder à de tels niveaux de prix.

3.4 - Un risque accentué de déséquilibres spatiaux

3.4.1 - Économiser le foncier pour freiner l'étalement urbain

Des densités peu élevées sur Rennes Métropole.

Au cours des 10 dernières années, les densités moyennes des opérations de construction de logements neufs se sont établies en dehors de la ville-centre entre 15 et 20 logements à l'hectare.

Actuellement, la plupart des ZAC en projet annoncent des densités de 30 logements à l'hectare. Si cette tendance se confirme, elle pourrait déboucher sur une économie de foncier.

L'habitat représente les 2/3 des consommations d'espaces par l'urbanisation. L'extension moyenne est de 200 ha par an, dont les 3/4 hors Rennes. En 17 ans, les espaces urbanisés ont augmenté de 45% pendant que la population progressait de 22% (mais les logements de 48%).

Au cours de cette période, la plupart des communes périphériques ont connu l'étalement pavillonnaire.

Ce type d'urbanisation contribue à épuiser les ressources foncières pour les moins dotées d'entre elles, et rend plus difficile l'accès aux transports en commun, favorisant le développement de l'usage de l'automobile.

Ce phénomène d'étalement urbain a des effets néfastes en terme de déplacements et de qualité de vie.



CONSOMMATION DES SURFACES AU COURS DES 17 DERNIÈRES ANNÉES – FORMES URBAINES ET FONCIER

En ha	Ext. urb.	Habitat		Activité		Espace vert		Autre	
Rennes Métropole hors Rennes	3 004	1530	51%	857	29%	376	13%	240	8%
Consommation/an	176,1	90		50,41		22,12		14	
Rennes Métropole	3 331	1704	51%	964	29%	378	11%	284	8%
Consommation/an	195,94	100		56,71		22,14		17	

3.4.2 - Prendre en compte la dimension « déplacements »

Entre les deux recensements, les déplacements à l'intérieur du pays de Rennes ont augmenté d'environ 12%.

Les déplacements au sein de la ville-centre ont certes légèrement diminué, les déplacements périphérie / centre et les déplacements périphérie / périphérie ont augmenté.

Les trajets domicile / travail n'expliquent que 15% de ces déplacements, les autres sont motivés par les achats, les études, les loisirs, l'accompagnement des enfants, ...

Seules des actions multiples sont susceptibles d'améliorer les conditions et les temps de déplacement.

Des actions doivent être poursuivies sur l'offre de transports en commun, mais aussi sur l'aménagement du territoire et notamment la concentration de l'habitat et des pôles d'activités.

3.4.3 - S'adapter aux besoins en équipements scolaires

Baisse des effectifs des écoles sur Rennes

Entre 1996 et 2002, pendant que la population de Rennes Métropole augmentait de 8 %, les effectifs des écoles maternelles et des cours élémentaires ont diminué de 7% (mais augmentation des plus de 60 ans).





La baisse a atteint 17% dans la ville-centre. A l'extérieur de la ville-centre, les effectifs n'ont augmenté que de 3% contre 14% pour la population.

Ces résultats s'expliquent en partie par les transformations démographiques de la société française, mais ils sont également liés au prix des logements qui s'adressent à des ménages sans enfant.

Concentration de la croissance démographique dans les communes périphériques

Les trois quarts des populations nouvelles se sont installés dans les communes périphériques (malgré une croissance annuelle de 0,48% de la ville-centre), mettant en tension logements et équipements collectifs. Les progressions sont inégales selon les secteurs : 53% au Sud contre 25% à l'Ouest, entre 1990 et 1999.

Effectifs scolaires Rennes Métropole			
	Maternelles	Elémentaires	TOTAL
30/09/96	16 151	22 607	38 758
30/09/97	15 784	22 680	38 461
30/09/98	15 875	22 730	38 605
30/09/99	16 251	22 330	38 581
30/09/00	15 846	21 202	37 048
30/09/01	16 056	21 642	37 698
30/09/02	15 406	20 708	36 114

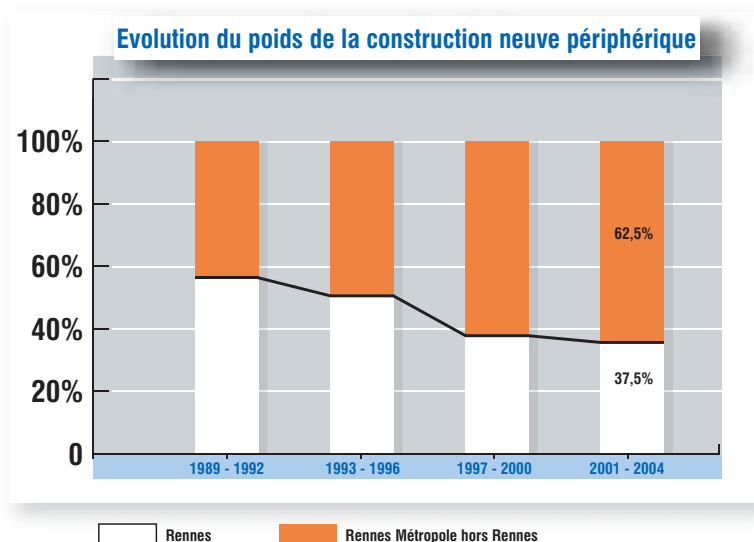
4 - LES CONDITIONS DE PRODUCTION NECESSAIRES AU RENFORCEMENT DE LA SOLIDARITE D'AGGLOMERATION

Maintenir et renforcer la solidarité au sein de l'agglomération, dans le nouveau contexte de production quantitative et territoriale du logement au cours des prochaines années, implique un accompagnement fort de la gestion des projets, le maintien d'un rythme soutenu et l'engagement dans une démarche qualitative.

4.1 - ADAPTER NOTRE MANAGEMENT

Au cours des prochaines décennies, l'essentiel de la croissance se concentrera en dehors de la ville-centre.

Les situations des communes de l'agglomération hors Rennes sont variées : communes importantes de la première couronne possédant leurs propres services et préoccupées par la rapide transformation sociologique de leur population, petites communes périphériques aux moyens réduits et inquiètes d'un développement auquel elles ne pourraient faire face, notamment en terme d'équipements collectifs.



Le relais de la production de logements doit être pris par les communes périphériques mais elles n'ont pas toujours la capacité aujourd'hui de relever ce défi.

Face à la complexité de la maîtrise foncière ou du montage et du pilotage d'opérations importantes type ZAC, les communes manquent de compétences, de moyens humains ou financiers (notamment pour les



équipements collectifs induits par la croissance démographique).

Tout en souhaitant garder la maîtrise de leur politique foncière et d'habitat, elles recherchent des appuis techniques de la part de Rennes Métropole.

De plus, en prise directe avec leur population, les communes doivent convaincre leurs administrés de la nécessité d'une politique volontariste de construction de logements. Elles se heurtent aux réticences de leur population face à la croissance démographique engendrée par la construction de logements.

Il s'avère nécessaire pour ces communes de communiquer avec leurs administrés afin d'expliquer les enjeux et les choix politiques de Rennes Métropole.

4.2 - 4 500 LOGEMENTS POUR MAINTENIR LE CAP DU DEVELOPPEMENT ET REpondre AUX BESOINS QUANTITATIFS

L'évolution démographique et la croissance prévisible de la population de Rennes Métropole au cours des prochaines années présentent un risque de rupture et d'aggravation des dysfonctionnements actuels.

4.2.1 - Selon les scénarios de croissance de l'INSEE, l'attractivité de Rennes Métropole ne se dément pas et devrait lui assurer la poursuite de mouvements migratoires entrants. Ces scénariis prévoient entre 45 000 et 60 000 nouveaux habitants d'ici 2010.


A la pression démographique s'ajoute le desserrement des ménages. Ce phénomène a été très sensible au cours de la période 1990 – 2000.

Désormais, le desserrement des ménages devrait se poursuivre à un rythme moins soutenu. Selon les scénariis de l'INSEE, le nombre moyen de personnes par ménage devrait passer de 2,25 à 2,09 d'ici 2010.

4.2.2 - Les livraisons de logements neufs doivent couvrir trois besoins : le renouvellement du parc et les conditions de fluidité, le desserrement des ménages et l'accueil des nouveaux arrivants.

→ le desserrement des ménages implique la livraison de 1 300 nouveaux logements par an

→ la croissance démographique nécessite la création de 2 200 à 2 500 logements par an



→ 500 à 700 logements supplémentaires sont nécessaires pour assurer le renouvellement et la fluidité du parc et décourager la spéculation et la hausse des prix.

Au total, l'agglomération devra donc livrer au minimum 4 000 à 4 500 logements par an destinés, pour moitié, à couvrir sa croissance endogène et l'autre à accueillir de nouveaux arrivants.

Il s'agit donc de passer du rythme actuel de 2 500/3 000 logements par an à un rythme futur de 4 500 logements, qui permettra de répondre au stock de demandes sans réponse accumulé depuis 6 ans.

4.2.3 - Ce déficit quantitatif n'a cependant de sens que s'il répond aux défis sociologiques majeurs :

→ L'explosion des retraités et des seniors et leur souhait de vieillir sur place.

→ L'accueil nécessaire de nouveaux actifs pour les remplacer et assurer le développement économique (le tertiaire supérieur certes mais également les métiers de services employant une main d'œuvre à faibles revenus), accueil qui ne sera possible que dans des logements nouveaux spécialement dédiés à cette clientèle.

4.3 - UNE DEMARCHE QUALITATIVE : L'ACTION SUR LES FORMES URBAINES

L'agglomération rennaise, qui s'est développée selon une forme urbaine originale (une trame verte qui dessine l'ordonnement de l'espace et un développement de villettes organisées autour de pôles d'appui) est confrontée aujourd'hui à de nouveaux enjeux liés à l'évolution de la démographie, des modes de vie et des territoires.

Dans le cadre de la commission Prospective de Rennes Métropole, un groupe de travail « formes urbaines » a été constitué. Composé d'élus des différentes commissions de Rennes Métropole et des communes, ainsi que d'experts locaux, il a engagé depuis 2002 **des actions de sensibilisation et d'information pour alimenter le débat et faire partager les nouveaux enjeux de l'aménagement de l'espace.** **Des conférences et des expositions ont présenté, au grand public, l'architecture et la culture urbaine à travers le temps et l'espace.**

Les thèmes des 16 conférences qui se sont tenues entre 2002 et 2004, se sont articulés autour de 3 orientations :

→ L'analyse des nouveaux modes de vie et leurs conséquences sur les pratiques du territoire

→ La présentation d'expériences réalisées dans d'autres pays

→ La pratique de professionnels pour appréhender la ville de demain

Les expositions s'adressaient au grand public :

→ Les mille et un visages de l'architecture en Bretagne

→ Panoramas européens

→ Jeunes architectures métropolitaines

Des ateliers fonctionnent comme lieu d'échanges et d'expériences entre élus et techniciens des communes de l'agglomération et du pays, autour de questions qu'ils se posent à l'occasion de la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme :

- Maîtrise foncière
- Etudes préalables
- Montage opérationnel
- Concertation et information du public

L'appel à projet : « 10 maires, 10 projets, un habitat innovant » a pour objectif de favoriser la mise en œuvre d'opérations d'habitat innovantes au regard de trois critères :

- Economie d'espace et de qualité urbaine
- Economie de coûts de sortie
- Economie de charges de fonctionnement

Des guides-circuits sont édités pour faire découvrir au grand public les réalisations urbaines et architecturales marquantes des communes de l'agglomération (habitat groupé, équipements et aménagements publics, immeubles collectifs) :

- Façades au fil de l'eau (secteur est de Rennes Métropole)
- Rennes Sud-Ouest
- Rennes Nord-Ouest
- Rennes Sud





DEUXIÈME PARTIE

Les orientations du PLH

Le Programme Local de l'Habitat

Préambule

Les risques aigus de dysfonctionnements, voire de rupture de l'offre sur de nombreux segments de la gamme des logements, ont conduit les élus de la métropole à s'engager dans **un PLH volontariste et ambitieux. Le PLH mobilise des moyens nouveaux à la hauteur des enjeux et instaure une démarche vertueuse de contractualisation en fixant des objectifs territorialisés en contrepartie d'aides financières incitatives et d'appuis renforcés.**

Tout en assurant la continuité ou en renforçant les actions entreprises dans le PLH précédent, ce nouveau PLH se fixe, au vu du diagnostic, 6 ambitions prioritaires pour la période 2005 – 2012 au service du principe de l'égalité d'accès au logement pour tous :

- Préserver l'attractivité de la métropole,
- Combattre la hausse des prix et des loyers au sein de la métropole,
- Accueillir les jeunes actifs dont elle a besoin pour assurer son avenir,
- Maintenir et développer les dispositifs d'accès au logement, pour les plus démunis,
- Proposer des solutions adaptées aux personnes âgées,
- Economiser l'espace en évitant l'étalement urbain.



1 - Produire une offre suffisante, diversifiée et équilibrée au sein du territoire

La Métropole se fixe **un objectif de 36 000 logements construits sur la période 2005 – 2012** en visant un rythme annuel moyen de 4 500 logements, étant entendu que la période initiale 2005 – 2006 constitue une phase transitoire de montée en puissance.

Un tel niveau de production passe par **un renforcement du redéploiement de la programmation sur l'ensemble des communes périphériques**, ce qui implique une mobilisation (anticipation, maîtrise et production) de la chaîne de production du foncier aménagé.

Au-delà du foncier, **c'est l'ensemble de la filière de production de l'habitat qui sera impliqué pour répondre** à l'accélération du rythme imposé.

Quant à la répartition géographique, elle s'exercera selon un principe de contribution minimale à l'effort partagé, établi à partir d'un même référentiel exprimé en pourcentage d'accroissement du parc existant des résidences principales de 2003.

Seules la ville-centre et deux communes périphériques seront exonérées de cette règle, au regard de la rareté de leur foncier urbanisable encore disponible.

2 - Secteurs géographiques et catégories de logements prioritaires d'intervention

2.1 - Face à l'ampleur des besoins identifiés, au fonctionnement homogène des marchés du logement existant et au souci de rééquilibrage du parc, le principe retenu a été celui **d'une règle commune et solidaire de contribution à la production neuve**, quel que soit le secteur géographique concerné :

- d'au moins 50 % de logements bénéficiant d'interventions publiques :
- pour **moitié** en faveur du **logement locatif social** (soit un objectif de 25 % de production),
- pour **l'autre moitié** en faveur du **locatif intermédiaire ou de l'accession aidée**.

2.2 - Deux principes corollaires permettront de renforcer la diversité sociologique au sein de l'ensemble des communes :

- La prise en compte au sein du parc locatif social de l'accueil des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières,

- Le développement de formes urbaines nouvelles permettant de concilier :
 - l'attractivité des familles par une offre alternative à l'individuel en grande périphérie,
 - une consommation de l'espace plus économe,
 - une qualité de vie dans la ville par l'intégration d'équipements, de services ou d'espaces de loisirs à proximité.

3 - Requalifier les parcs public et privé

3.1 - Le parc public :

- maintenir un parc social existant de qualité accessible à tous
- favoriser l'équilibre sociologique dans le parc existant par une politique d'attribution équilibrée sur l'ensemble du territoire communautaire
- fluidifier les parcours résidentiels au sein du parc social en renforçant les politiques de mutations internes adaptées aux besoins

3.2 - Bien que le parc privé ne constitue pas aujourd'hui un lieu de grande fragilité sociale, les principes retenus consistent à :

- anticiper tout risque de basculement sociologique de certaines copropriétés privées,
- favoriser l'accès dans ces copropriétés de primo-accédants avec enfants,
- mettre en place une fonction de veille permanente sur ce parc et son évolution, avec des indicateurs à définir et un système d'alerte en partenariat avec les professionnels,
- rechercher des dispositifs expérimentaux pour faciliter les solutions de type maintien à domicile pour les propriétaires âgés à faibles ressources, avec des systèmes de viagers publics, par exemple.





4 - Développer et adapter le parc social en faveur des personnes handicapées

4.1 - Poursuivre la réalisation de logements sociaux adaptés dans le cadre du dispositif partenarial à redéfinir

Le PLH doit intégrer « le Protocole pour la réalisation de logements sociaux adaptés aux personnes handicapées », signé en 1998, lequel réunit tous les partenaires concernés.

Ce cadre de référence fixe les grandes orientations en terme d'objectifs de programmation et de modalités de fonctionnement. Aussi avec ce PLH, il doit faire l'objet d'une actualisation pour y traduire toutes les évolutions réalisées depuis sa mise en oeuvre, en intégrant les nouvelles pratiques développées, les réorientations réalisées et les nouveaux besoins.

4.1 - Actualiser, développer les actions en cours si besoin, cela implique de :

- faire un bilan des réalisations et des pratiques mises en œuvre avec le protocole en fonction du contexte actuel,
- intégrer les améliorations et développements réalisés et ceux qui apparaîtraient nécessaires.

5 - Développer le parc en faveur des personnes âgées

5.1 - Le PLH cherche à répondre aux nouveaux besoins démographiques :

- la croissance forte de la population âgée, surtout entre 2005 et 2015
- une modification structurelle avec **une évolution plus rapide des plus âgés**. Les 80/85 ans en 2020 seront 2 fois plus nombreux.
- **un tournant démographique sur la périphérie** qui enregistre un fort vieillissement de sa population (quantitatif, ciblé, localisé).

5.2 - Il convient de favoriser la diversité des réponses et dans des délais impartis :

- développer une production neuve adaptée : privée, sociale, intermédiaire
- favoriser l'amélioration de l'existant
- participer aux réponses d'hébergement
- permettre le maintien à domicile, par la prise en compte des services
- intégrer la problématique des transports
- prendre en compte les besoins fonciers en secteur de renouvellement urbain.





6 - Améliorer les conditions d'accueil résidentiel des étudiants et des jeunes

Deux principes guideront nos réponses à ces publics :

- concernant le **logement étudiant**, une **réponse massive d'offre nouvelle** et de renouvellement d'une partie de l'offre du CROUS paraît urgente.
- pour les jeunes en voie d'insertion, favoriser l'évolution des parcours résidentiels au moyen d'une offre nouvelle de logements temporaires.

7 - Intégrer les dimensions qualité et développement durable dans les stratégies de développement de l'offre

Deux orientations majeures guideront la mise en œuvre de l'offre d'habitat :

- le développement de projets optimisant l'ensemble des fonctions et équipements offerts à leurs occupants en vue d'une **gestion économe des ressources**
- la mise en place de pratiques innovantes en matière de gestion de l'espace et de management des actions du PLH consistant à **intégrer les dimensions qualité et développement durable dans toute la chaîne de décision et d'évaluation du programme**.

8 - Adapter, aux contextes nouveaux et à l'ensemble de la gamme aidée, les principes de la politique d'attribution

8.1 - Principe : poursuivre, compléter et développer la politique d'attribution de logements de Rennes Métropole dans le cadre intercommunal (CIL).

La charte intercommunale, qui en régit le fonctionnement, affirme et décline les grands principes.

8.2 - Orientations

8.2.1 - Poursuivre et redéfinir :

- les engagements partenariaux d'objectifs annuels d'attributions
- les pratiques partenariales et intercommunales de fonctionnement définies dans la Charte Intercommunale
- l'objectif de mixité sociale inscrit dans le contrat de ville.

8.2.2 - Réaliser un bilan des résultats, des pratiques, au vu des objectifs d'accueil des ménages en situation de fragilité au sein du parc locatif social par toutes les communes, tous les organismes, toutes les filières de réservation, tous les flux :

- ménages relevant du contingent préfectoral, de l'accord départemental
- ménages en situation d'urgence relevant de la CLH
- ménages handicapés relevant du protocole.

8.2.3 - Développer l'implication de toutes les communes de Rennes Métropole par une connaissance partagée, des échanges réguliers et le renforcement des liens inter-dispositifs et inter-partenariaux.

8.2.4 - Adapter la conférence intercommunale pour répondre aux exigences du nouveau PLH :

- gestion des demandes locatives sociales concernant les besoins de logements adaptés des personnes âgées et à mobilité réduite,
- politique d'attributions concernant les programmes d'accession aidée.

9 - Maintenir et adapter les dispositifs d'accès au logement pour les plus démunis

9.1 - Principe :

- agir sur la programmation de toute la chaîne du logement pour fluidifier l'accès au logement,
- optimiser les moyens et dispositifs d'intervention existants.

9.2 - Orientations :

9.2.1 - Actualiser les besoins spécifiques à prendre en compte dans la programmation globale :

- par filière d'accès aux dispositifs et aux parcs existants (CIL et CLH)
- en fonction de produits adaptés existant déjà et selon les besoins recensés (structures de mise à l'abri, structures d'hébergement, structures d'accueil temporaire, logements adaptés...)

9.2.2 - Optimiser, revitaliser les moyens d'intervention et dispositifs d'accompagnement existants :

- la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), la Commission Locale de l'Habitat (CLH), les liens et complémentarités avec et entre l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) et l'Association Logement et Familles en Difficulté (ALFADI),
- renforcer l'animation des dispositifs en améliorant les synergies
- alléger les fonctionnements.

9.2.3 - Recenser les opportunités foncières et immobilières et assurer les fonctionnements :

- locaux existants, parcs vacants pouvant être réaffectés
- organiser le partenariat nécessaire pour la réhabilitation éventuelle de telles opportunités
- évaluer les montages appropriés et rechercher les financements nécessaires au fonctionnement

10 - Des objectifs communs à tous...

Des objectifs de production :

- produire, en moyenne annuelle, 25 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS) dans l'ensemble des opérations d'urbanisme. L'adaptation de cette règle ne peut être envisagée que dans le cadre de la contractualisation entre la commune et Rennes Métropole.
- 50 % des logements produits, en moyenne annuelle, doivent être des logements collectifs ou semi-collectifs.

Des objectifs de compatibilité PLH/PLU

- mettre en compatibilité, lors des prochaines procédures d'adaptation des PLU, les règles d'urbanisme avec les principes qualitatifs du PLH, à savoir :
- 25 % de locatif social
- un minimum de 50 % de logements collectifs ou semi-collectifs
- ne pas empêcher une production de terrains à bâtir inférieurs à 350 m².

Des objectifs de mise en œuvre des politiques communautaires de solidarité :

- le respect de la Charte Intercommunale du Logement
- le respect du schéma d'accueil des gens du voyage.

... à des engagements volontaires contractuels

→ Le PLH constitue **le socle commun et communautaire d'un contrat global entre Rennes Métropole et ses partenaires institutionnels**.

Sa mise en œuvre est à l'initiative de chaque commune qui accepte de s'engager à contribuer à la réalisation de l'objectif communautaire.

→ En contrepartie de ces engagements, **Rennes Métropole contractualise avec les communes qui l'acceptent sur la base :**

- d'objectifs quantitatifs et qualitatifs personnalisés d'une part
- **d'appuis financiers** (aide au portage foncier, aide à la surcharge foncière, à la diversité de l'habitat) ou **d'ingénieries diverses** (financement d'études, maîtrise foncière, assistance opérationnelle), d'autre part.

→ **Dans l'hypothèse d'absence ou de non respect du contrat, seules les aides liées à la maîtrise foncière** (mise en réserve) **peuvent être mobilisées hors contrat**. En tout état de cause, les opérations d'habitat développées sur ces fonciers portés par Rennes Métropole devront être conformes aux orientations du PLH, à savoir :

- 25 % de locatif social
- 25 % de logements intermédiaires ou accession aidée
- un minimum de 50 % de logements collectifs ou semi-collectifs
- un maximum de 20 % de lots supérieurs à 350 m².





TROISIÈME PARTIE

Le PLH en action

Le Programme Local de l'Habitat

Préambule

Le PLH décline les orientations et objectifs prioritaires en fiches actions. Ces fiches actions sont le support du partenariat tout au long de la période 2005 – 2012.

Elles guideront l'ensemble des partenaires concernés par chacune des actions. La réalisation de ces actions est dépendante des contraintes nationales ou locales et des financements extérieurs qu'il sera possible de mobiliser et notamment les crédits d'Etat.

LES OBJECTIFS DECLINES EN ACTIONS

1 – Produire 4 500 logements nouveaux par an

- 1.1 – Assurer une répartition territoriale de la production de logements
- 1.2 – Agir dans le cadre des PLU
- 1.3 – Accélérer la production de foncier aménagé
- 1.4 – Mettre en place des partenariats avec les promoteurs et la filière construction
- 1.5 – Favoriser une politique d'emploi et de qualification dans la filière BTP

2 – Agir sur le parc existant

- 2.1 – Le parc social
- 2.2 – Le parc privé

3 – Produire 50 % de produits aidés

- 3.1 – Le locatif social
- 3.2 – Le locatif intermédiaire
- 3.3 – L'accession aidée

4 – Répondre à des besoins spécifiques

- 4.1 – Etudiants et jeunes
- 4.2 – Personnes âgées
- 4.3 – Personnes handicapées
- 4.4 – Ménages en difficultés
- 4.5 – Gens du voyage

5 – Produire des formes urbaines et de l'habitat innovant

6 – Assurer une qualité et un développement durable

7 – Animer et évaluer