



OBSERVATOIRE

DE L'HABITAT

de l'Aire urbaine de Rennes

Présentation : le projet, les travaux

Genèse de l'Observatoire

Créé en 1979, l'Observatoire de l'habitat du Bassin de Rennes est né d'une double volonté, de l'Etat, qui souhaitait connaître les marchés du logement des grandes agglomérations françaises, et des élus du District qui voulaient redéfinir les grandes orientations en matière d'urbanisme à l'occasion de la révision du Schéma Directeur.

Face aux limites de l'appareil statistique dans la prise en compte du phénomène de croissance périurbaine apparu dans l'agglomération avec les recensements de 1968 et de 1975, la Direction de la Construction a mis en place des «enquêtes obligatoires» pour mieux connaître l'évolution de la construction neuve (Siclone devenu Sitadel) et l'activité du marché de la promotion immobilière (ECLN).

Ces sources nouvelles ont permis la rédaction en 1979 du premier Observatoire de l'Habitat. Il s'agissait alors d'une première approche plutôt quantitative.

Elargissement du champ de l'observation

Peu à peu, il est apparu nécessaire d'étendre l'observation au parc existant, la mesure de la croissance ne suffisant plus à cerner la totalité de la réalité urbaine : phénomène de retour vers la ville et tension du marché du neuf, rôle du parc ancien par opposition au neuf. L'Observatoire a donc évolué pour prendre en compte ces aspects plus qualitatifs. De nouvelles publications ont été créées : étude du marché immobilier d'occasion, suivi des loyers du parc privé... Des études ponctuelles ont également permis de mieux connaître certains segments du parc de logements (Impact du plan logement en 87) ou d'analyser plus globalement le fonctionnement général des marchés (étude des mobilités résidentielles dans l'agglomération rennaise). Plus récemment, le lancement d'une politique volontariste de production de logements étudiants, pour répondre à la forte croissance universitaire dans l'agglomération rennaise, a rendu nécessaire la mise en place d'un suivi particulier de ce segment du marché locatif.



AGENCE D'URBANISME ET DE
DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE

AUDIAR



août

AOUT 2008

En revanche, d'autres thèmes ont volontairement été laissés de côté ou abandonnés, car ne connaissant pas à priori de problèmes particuliers au niveau local (vacance dans le parc, réhabilitation...).

L'Observatoire aujourd'hui : la relation habitat/habitat

Dans le souci de mettre en évidence les évolutions sociologiques et les phénomènes de ségrégation, l'Observatoire s'est attaché à décrire les profils des ménages intervenants sur les marchés de l'immobilier. Cette connaissance des habitants et de leur mobilité s'appuie à la fois sur des données renouvelées et mobilisées avec le concours actif des partenaires de l'Observatoire. Cette orientation des analyses s'inscrit dans une réflexion prospective qui vise à anticiper les ruptures, gage de réussite des politiques publiques. Quels sont les marchés de demain, quels en seront les acteurs, et sur quels territoires ?

Périmètre d'étude : l'aire urbaine de Rennes

L'aire d'étude retenue initialement pour l'Observatoire correspondait au **marché local de l'habitat** tel qu'il résultait de la prise en compte de trois indicateurs statistiques :

- le taux de variation de population de 1968 à 1975,
- le taux de variation dû au solde migratoire,
- l'intensité de la construction neuve entre 1968/70 et 1975/77.

Ces indicateurs ont dessiné un périmètre cohérent mais plus large que le District de l'agglomération de Rennes. Il prenait en compte la réalité du phénomène de péri-urbanisation en intégrant les couronnes autour du District, soit au total 90 communes. Globalement, ce périmètre peut se définir comme étant celui où l'on peut changer de domicile sans changer d'emploi, et réciproquement.

Ce périmètre a été maintenu dans le temps afin de permettre la comparaison des indicateurs sur longue période. Il a cependant été complété pour prendre en compte des sous ensembles particuliers pertinents ou correspondant à des niveaux d'intervention des politiques locales :

- les couronnes, qui constituent l'aire d'extension urbaine autour du District,
- le District et ses secteurs : le Schéma Directeur de l'agglomération rennaise a en effet défini au sein du District des sous périmètres groupant en moyenne 5 à 8 communes où des solidarités peuvent être organisées, notamment en matière d'organisation de l'offre de logements,
- les quartiers rennais : l'Observatoire tient compte du découpage infra communal adopté par la ville centre.

En 1997, une première étude a conclu à l'intérêt de conserver le périmètre initial, jugé plus adapté à la taille du marché de l'habitat que la zone d'emploi, trop vaste et cependant réduite en partie Est de l'agglomération. Le bassin d'habitat s'approchait d'ailleurs du périmètre de l'aire urbaine de 1990.

En 2003, l'élargissement du marché local de l'habitat conduit l'Observatoire à délaisser le périmètre initial au profit de l'aire urbaine 1999, qui compte aujourd'hui 140 communes.

Cet élargissement, discuté en réunion du 23 juin 2003, permet d'une part de prendre en compte la globalité des marchés du logement, et d'autre part, d'associer à l'observatoire de nouveaux partenaires intervenant notamment sur les couronnes de l'aire urbaine.

Les partenaires

Outre l'Etat qui a participé financièrement à sa mise en place et les membres du conseil d'administration de l'AUDIAR, qui financent son programme de travail (principalement la Communauté d'agglomération de Rennes), l'Observatoire rassemble les principaux acteurs impliqués dans le domaine du logement. Ils peuvent être regroupés en trois collèges :

- les élus locaux (Communes, Communautés de communes et d'agglomération, Pays, Département),
- les techniciens (représentants de l'Etat, agents des collectivités territoriales et de leurs partenaires),
- les professionnels (promoteurs immobiliers, lotisseurs, banques, notaires, etc.). Ceux-ci contribuent au financement de l'Observatoire par une cotisation annuelle de 455 €.

Observatoire et politique de l'habitat

L'Observatoire de l'habitat s'est trouvé d'emblée lié à une problématique publique. Plus qu'un simple tableau de bord constatant les tendances, il s'agit d'un Observatoire finalisé, indépendant, mais très impliqué dans l'aide à la décision des élus locaux.

Tous les grands dossiers de la politique de l'habitat se sont appuyés sur ses analyses :

- la PLH de 1983 avec la prise en compte du phénomène de recentrage de la construction neuve sur l'agglomération rennaise,
- le diagnostic de la Convention Ville habitat qui s'est inspiré des travaux de l'Observatoire alertant sur le blocage de l'accession sociale et l'urgence d'accroître l'offre en locatif social.
- le diagnostic du programme local de l'habitat de 1995.

L'Observatoire de l'habitat est aujourd'hui au cœur de la mise en œuvre des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) dont il alimente les outils de suivi et d'animation.

Mais l'Observatoire est également une source essentielle de connaissance des marchés privés, et les professionnels rennais de la promotion immobilière, associés à la conception des bulletins, participent activement à ses travaux.

Fonctionnement

L'AUDIAR assure le secrétariat et l'animation de l'Observatoire. Elle réalise les publications régulières relatives aux

marchés de l'immobilier, qui sont adressées à l'ensemble des adhérents. Des études ponctuelles de l'AUDIAR peuvent également être adressées aux membres de l'Observatoire.

Une rencontre annuelle, qui rassemble généralement 60 à 80 personnes, permettent un débat entre les membres de l'Observatoire autour des publications statistiques, sur des thèmes particuliers en rapport avec l'actualité du logement (modifications réglementaires...) ou le contexte local (politique locale de l'habitat...).

Deux types de débats sont organisés :

- les débats de conjoncture, centrés sur les caractéristiques observées des marchés de l'agglomération : état de la production et des ventes dans l'agglomération, évolution en matière de type de produits ou de localisations, niveau des loyers et fonctionnement du marché de l'occasion...
- les débats thématiques, organisés autour d'un thème spécifique tiré de l'actualité nationale ou de la conjoncture, avec la participation d'experts nationaux. Enjeux de la loi ENL, Prêt social location accession...

Parfois très animés, ces débats sont une occasion d'échanges entre partenaires privés et publics ; il n'est pas rare que des remises en cause directes opposent, dans un climat toujours cordial, des acteurs aux logiques différentes. Les réunions du «club Observatoire» sont indissociables de la mission d'observation, car fondées sur les chiffres publiés dans le bulletin. Elles sont la raison profonde de l'attachement des acteurs locaux au dispositif par la possibilité de rencontre et de débat en «terrain neutre».

Un club prospective habitat a été créé en 2006 afin de renforcer l'anticipation dans les travaux de l'Observatoire ; tendances des marchés, évolution des comportements et de la demande de logement. Ce club, de taille volontairement réduite et variable selon le thème abordé, alimente une note de synthèse diffusée à tous les membres de l'Observatoire.

Publications périodiques de l'Observatoire

Des publications régulières sont réalisées dans le cadre de l'Observatoire et diffusées à l'ensemble du réseau. Ces publications s'appuient sur les données statistiques disponibles mais aussi sur l'expertise des professionnels locaux consultés ou invités en réunion technique.

- **Le logement neuf** : dossier annuel, feuillets semestriels concernant :
 - la construction neuve : analyse des données SITADEL (DRE Bretagne) mises en réseau et consolidées.
 - la promotion immobilière : données issues de ECLN (offre de logement individuel, collectif, type, localisation, prix, ventes) ;
- **Le marché locatif parc privé** : suivi annuel sur la Communauté d'agglomération de Rennes à partir de l'enquête nationale Ministère du Logement/OLAP (loyers moyens et loyers de relocation, modalités et filières de la hausse) ;
- **L'offre de logements et de terrains à bâtir par commune et quartier aux salons de l'immobilier**. Publication réalisée par Rennes Métropole ;
- **Le marché des terrains à bâtir** : enquête Adil 35 auprès des opérateurs publics et privés et publication d'un état de l'offre, des ventes et de la commercialisation des lots. Complément sur le marché des terrains hors opération d'urbanisme (diffus).
- **L'immobilier d'occasion** : source notariale (Perval) concernant les biens vendus, les prix, le profil des ménages acquéreurs et des vendeurs...
- **L'accession aidée à la propriété** : analyse fondée sur le traitement du fichier du prêt à taux zéro (biens acquis, profil des ménages acquéreurs, montages financiers...

Des publications ponctuelles sont également réalisées à la demande des membres de l'Observatoire et diffusées à tous. Parmi les plus récentes :

- Taux d'effort cumulé logement et transport
- Accession lointaine : coût et perception de l'éloignement
- Logements neufs : du permis de construire à la livraison
- Profil des acquéreurs de logements neufs...

