



Compte-rendu de la réunion du 23 juin 2003

Ordre du jour :

- Le logement neuf en 2002
- Quel territoire du marché local de l'habitat ?

Monsieur Laurent Givord, Directeur de l'AUDIAR accueille les participants à cette réunion. Il remercie de leur présence les représentants des Communautés de Communes et des Pays de l'aire urbaine qui participent pour la première fois à cette rencontre de l'observatoire.

Actualités de l'Observatoire

Isabelle de Boismenu présente les orientations du programme de travail de l'Observatoire suite au comité de pilotage qui s'est réuni le 15 novembre dernier.

Le comité de pilotage a émis les souhaits suivants :

- renforcer la connaissance sur les acheteurs et les vendeurs, notamment en ce qui concerne le marché de l'ancien. Cette orientation conduit à renouveler les sources statistiques, le fichier CEIL ne fournissant que des informations, sur la nature des biens vendus et non sur les acteurs.
- étendre l'observation au logement social. Cette évolution se fera progressivement en fonction de la disponibilité des sources statistiques, notamment de la mise en place progressive du fichier immoweb sur Rennes Métropole.
- développer une expertise sur le coût de construction et la solvabilité des ménages. Un premier travail a été réalisé avec la FNPC et l'Office HLM sur les coûts de construction ainsi que sur un indicateur de solvabilité intégrant les trois élus déterminants : les revenus, les taux d'intérêt et les prix de vente. Ce travail fera l'objet d'une valorisation.
- développer les comparaisons entre agglomérations : la publication sur le logement neuf en 2003 fournit des références dans d'autres aires urbaines.
- rendre l'observatoire plus prospectif : une note « tendances du logement neuf » sera diffusée chaque trimestre.

Enfin, il est apparu souhaitable d'adapter le périmètre d'observation au territoire sur lequel le marché se développe. C'est ce point qui sera développé dans la présente réunion.

En 2003, les publications antérieures seront reconduites mais renouvelées pour tenir compte des souhaits émis par le comité de pilotage.

Des publications nouvelles seront également produites concernant l'accèsion aidée, à partir de l'exploitation du fichier Prêt à Taux Zéro, le logement social et le marché des terrains à bâtir.

Par ailleurs, une étude globale sur le logement étudiant est en cours (état de l'offre et de la demande, approche qualitative et prospective) en complément de l'enquête habituelle réalisée sur 500 logements situés en résidence étudiante récente.

Le logement neuf en 2002

Exposé

Monsieur Cano présente la publication qui sera diffusée en juillet. Celle-ci porte sur le territoire de l'aire urbaine de Rennes avec deux types de découpage :

- un découpage d'observation (Rennes, agglomération hors Rennes et Couronnes de l'aire urbaine), plus le Pays de Rennes.
- un découpage par EPCI (contenus dans l'aire urbaine ou chevauchant ses limites). Les données sont reportées en annexe.

La publication contient quatre parties :

- la construction neuve
- la construction des particuliers
- la promotion immobilière privée
- le locatif social.

Elle a été intégralement revue afin de proposer une approche à la fois plus synthétique et plus globale (données prospectives, comparatives et approche qualitative sur les segments de marché).

Monsieur Cano présente les principaux résultats de l'année 2002 (voir publication).

Avec 5 164 logements autorisés en 2002, la construction neuve dans l'aire urbaine de Rennes progresse de 20 % par rapport à l'année précédente.

Si les prévisions semblent favorables, les livraisons restent en revanche encore inférieures aux objectifs quantitatifs affichés, tant sur Rennes Métropole qu'à l'échelle du Pays de Rennes.

- Les particuliers maîtres d'ouvrage acquièrent pour les 2/3 d'entre eux dans les couronnes. L'évasion urbaine est liée à la rareté foncière dans l'agglomération et à l'écart de prix des terrains à bâtir.
- La promotion immobilière privée, à l'inverse, reste essentiellement « métropolitaine ». Le marché est plus actif en 2002, mais les prix aussi plus élevés.
- La construction locative sociale double en 2002 le volume des cotisations mais reste concentrée en l'agglomération.

Le bilan 2002 met à nouveau en évidence l'insuffisance de la production de logements et le décalage qualitatif entre offre et demande même si des perspectives plus favorables apparaissent.

Débat

Des prix de ventes élevés sur l'ensemble de l'Aire Urbaine

Monsieur Dupé, Directeur de l'ADIL 35 souligne que le rattrapage des prix du logement neuf est saisissant. En individuel diffus, le coût d'opération en secteur rural est aujourd'hui au niveau du péri-urbain il y a 5 ans.

Monsieur Givord, rappelle que le constat est fait depuis longtemps d'une construction neuve insuffisante, ce qui a des effets non négligeables sur le prix de vente. Or depuis 3 ans, les prévisions de logements des communes ne cessent d'augmenter, ce qui montre que le problème est bien pris en compte par les élus.

Un manque d'offre mais des prévisions favorables..., si elles sont tenues

Madame Mouillard (SOREIM) s'interroge devant la comparaison entre aires urbaines qui place l'Aire Urbaine de Rennes en tête dans le domaine de la construction neuve. Les prévisions de logements annoncés qui semblent très favorables permettront sans doute de tenir ce rang.

Monsieur Oger (INSEE) indique que Rennes est la 3^{ème} aire urbaine pour son taux de croissance démographique entre 1990 et 1999. Depuis les éléments disponibles ne remettent pas en cause ce rang. Il n'est pas surprenant que Rennes et Montpellier soient en tête, ainsi que Nantes.

Monsieur Cano rappelle que les prévisions de logements s'appuient sur un inventaire détaillé des projets mais que leur réalisation effective reste à valider. Les reports de dossiers d'une année à l'autre sont en effet importants, de l'ordre du tiers.

Monsieur Lelièvre souligne qu'au-delà du volume d'offre, il faut aussi produire des logements accessibles du point de vue financier.

Quel territoire du marché local de l'habitat

Exposés

Agglomération rennaise et aire urbaine

Monsieur Givord présente un diaporama sur les principales caractéristiques de l'aire urbaine à Rennes.

- Démographie/habitat

L'aire urbaine à Rennes avec 140 communes et 520 000 habitants est la 12^{ème} de France. Elle connaît la troisième plus forte progression démographique due pour moitié au solde naturel et au solde migratoire. La croissance du nombre de logements a été double de celle de la population au cours des 25 dernières années (+ 75 %).

La taille moyenne des ménages s'est réduite : de 2,73 personnes en 1982 à 2,31 personnes en 1999. Ce phénomène, lié au vieillissement et à l'évolution des modes de vie est général en France.

Concernant le parc de logements, les périmètres sont très spécialisés : 33 % de logements collectifs sur Rennes, 80 % d'individuels en périphérie, mais le collectif progresse sur ce secteur. Il a doublé au cours des dix dernières années.

La construction neuve reste faible et entraîne une forte hausse des prix en neuf et en ancien. Concernant les loyers, l'agglomération rennaise est en seconde position parmi 11 grandes villes de province.

Le logement social progresse mais reste déséquilibré entre ville-centre et périphérie. Les besoins sont énormes avec 10 000 demandes HLM (2,8 fois plus que les attributions annuelles) soit près de trois ans d'attente.

Au sein du Pays de Rennes, on remarque que les populations les plus démunies se concentrent dans la ville-centre ou dans la périphérie la plus lointaine de l'aire urbaine.

L'essor démographique a accompagné l'essor économique, avec une forte croissance des emplois. Le tertiaire a porté le développement de l'emploi. Le niveau de formation de la main d'œuvre est plutôt élevé.

- Une agglomération verte

Rennes est une ville sans banlieue, résultat d'un type d'urbanisation voulu organisant l'alternance espace bâti/campagne.

L'évolution de la tâche urbaine montre la croissance des communes périphériques et le maintien des coupures vertes.

- 4 enjeux de demain

- Construire au moins 4 000 logements par an sur le Pays de Rennes.
- Accompagner la construction de logements par un maillage d'équipements et de services s'appuyant sur les communes.
- Assurer un développement équilibré des entreprises sur tout le territoire.
- Assurer un système de déplacement adapté à une « ville archipel » dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

Construction de l'aire urbaine

Monsieur Oger souligne que pour l'observation et la comparaison, la question du périmètre est évidente et influe sur les résultats de l'analyse.

Trois concepts coexistent dans les travaux de l'INSEE :

- le périmètre institutionnel (commune, EPCI...).
- la continuité du bâti (unité urbaine) avec moins de 200 m entre deux habitations.
- le bassin (la ville fonctionnelle) marqué par la polarisation de l'emploi et des services, l'habitat pouvant être périurbain, distinct du secteur rural.

L'aire urbaine se construit en partant du pôle (unité urbaine) et en lui agrégeant les communes qui envoient 40 % de leurs actifs travailler dans le pôle. Un second « passage » ajoute les communes dont 40 % des actifs travaillent dans le nouvel ensemble et ainsi de suite jusqu'à extinction, les communes ne fournissant plus les 40 % requis. Celles-ci appartiennent alors soit à un espace mutipolarisé (influence partagée entre plusieurs aires urbaines), soit à des communes à majorité rurale. Cet exercice, réalisé dans toutes les unités urbaines contenant au moins 5 000 emplois aboutit à la carte des aires urbaines.

Concernant l'aire urbaine de Rennes, son essor démographique est lié à un mouvement migratoire important depuis Paris qui profite au Grand Ouest, ce qui est la nouveauté des années 90.

A noter aussi la part importante de la population en péri-urbain dans l'aire urbaine de Rennes (50 %) alors que la moyenne des aires urbaines de France serait plutôt autour de 20 %.

Débat

Observatoire de l'aire urbaine et EPCI

Monsieur Givord rappelle que depuis sa création, l'observatoire étudie les 90 communes du Bassin d'Habitat. N'est-il pas plus pertinent de s'attacher aujourd'hui à un périmètre plus large telle l'aire urbaine avec ses 147 communes. Cet élargissement pourrait être l'occasion d'une meilleure connaissance du marché mais aussi d'un débat plus étendu avec les représentants des EPCI de l'ensemble de l'Aire Urbaine.

Monsieur Hamel (Conseiller Général et Président de la Commission des services aux personnes du Pays des Vallons de Vilaine) indique qu'il a été mandaté par les deux EPCI du Pays de Vallons de Vilaine pour travailler avec l'observatoire sur ces dossiers. La pression très forte de l'habitat observée actuellement sur une grande moitié du secteur s'étendra à terme de cinq ans à l'ensemble du Pays des Vallons de Vilaine.

M. Pigeon (Vice-Président de Vitré Communauté) souligne que compte-tenu du développement industriel sur ce territoire, on observe également un manque de logements. La communauté, qui connaît par ailleurs les travaux de l'AUDIAR, est prête à travailler avec l'observatoire, même si seules 6 communes sur 37 appartiennent à l'aire urbaine de Rennes. Dans la mesure où Vitré Communauté souhaite aussi développer un observatoire, la communication réciproque de données pourrait être envisagée.

Monsieur Kaluzny (Pays de Brocéliande) indique que la mise en place du SCOT conduira le Pays de Brocéliande à travailler avec l'AUDIAR sur la partie logement.

Bassin d'emploi/bassin d'habitat

Monsieur Meyzie (D.D.E.) souligne que l'extension du périmètre d'observation à l'aire urbaine n'ira pas sans maintenir un dispositif de veille au-delà, notamment sur le reste de la zone d'emploi. Il demande que soit rappelé les définitions du bassin d'habitat et du bassin d'emploi.

Monsieur Oger précise que la zone d'emploi, zonage d'observation défini en Bretagne dans les années 60 et qui a peu changé depuis, est un découpage un peu hybride dont l'intérêt majeur est de couvrir l'ensemble du territoire national. Les zones d'emploi ne sont pas pertinentes pour étudier le phénomène d'influence autour d'une ville-centre.

Monsieur Cano rappelle les trois critères qui ont prévalu au dessin du bassin d'habitat il y a maintenant 22 ans : le taux de variation démographique, le taux de variation annuelle moyen lié au solde migratoire, l'évolution des logements autorisés.

Il précise à propos de la zone d'emploi que celle-ci n'a pas été retenue il y a 5 ans comme nouveau périmètre d'observation pour les raisons suivantes :

- C'est un espace trop vaste (190 communes) et dont les évolutions d'ensemble sont peu lisibles car résultant d'autres logiques de développement et comportant d'autres lieux d'attractivité que Rennes.
- C'est un territoire trop réduit à l'Est puisque 5 communes autour de Chateaubourg en sont exclues.

Monsieur Givord ajoute qu'en 1997, l'aire urbaine de Rennes n'avait que 104 communes. La grande proximité entre ancien bassin d'habitat et cette aire urbaine ne permettait pas un réel élargissement du territoire d'observation.

Un marché plus large que l'aire urbaine ?

Monsieur Dupé remarque que l'aire urbaine correspond à une zone d'échange qui concentre la majorité des emplois et des actifs qui y résident. C'est là un marché de l'habitat pertinent et cohérent même si dans la méthode itérative des « 40 % d'actifs y travaillant », existe une part d'arbitraire. Concernant l'évolution de la tâche urbaine, il souligne qu'en revanche, il faudrait réévaluer chaque année ce périmètre, plusieurs communes venant vraisemblablement s'agglomérer. D'ailleurs, l'aire urbaine n'est-elle pas déjà trop étroite face à l'extension urbaine ; le taux d'évasion urbaine concernant les ménages locataires rennais bénéficiant d'un prêt à taux 0 est passé de 3 à 16 % en l'espace de 5 ans. On risque de ne pas prendre en compte les nouveaux échanges de population entre la ville-centre et par exemple, le Pays de Moyenne Vilaine et du Semnon, le Pays de Saint Aubin du Cormier, la Bretagne Romantique etc...

Monsieur Cano reconnaît que dans le domaine de l'accès aidé à la propriété, l'étude ADIL montre la forte attractivité des territoires en périphérie de l'aire urbaine. Pour autant, si l'on tient compte de tous les segments de marché (marché de la promotion immobilière, marché de l'occasion, marché locatif), l'aire urbaine apparaît bien adaptée. Il est donc proposé de garder ce territoire comme espace global d'observation tout en gardant une veille dans les EPCI autour.

Une utile articulation entre dispositifs d'observation

Monsieur Givord souligne que la proposition consiste à analyser l'évolution de l'aire urbaine (Rennes, agglomération hors Rennes, couronnes) tout en fournissant en annexes non commentées les résultats par communautés de communes chevauchant la limite de l'aire urbaine.

Monsieur Cano suggère que le choix de l'aire urbaine permette une articulation utile entre l'observatoire du Bassin de Rennes et d'autres observatoires à créer. Les analyses sur l'aire urbaine, et notamment celles sur la couronnes de l'aire urbaine fournissent une possibilité de comparaison pour d'autres observatoires locaux à l'échelle des EPCI.

Une moindre influence de l'emploi dans les choix résidentiels des ménages

Madame Mouillard s'interroge par ailleurs sur la pertinence de la référence à la zone d'emploi, l'emploi ne déterminant plus à terme le choix d'un logement, compte-tenu notamment de l'évolution de la part des inactifs dans la population totale. N'y aura-t-il pas également la recherche d'une autre forme d'habitat qu'urbain ?

Monsieur Oger convient que l'emploi fournit moins de la moitié des déplacements dans l'espace métropolitain, part qui très certainement va continuer à diminuer. Cependant, la polarisation par l'emploi reste forte. D'autres types de polarisation apparaissent (polarisation par les services et équipements...) et complexifient l'analyse sans réellement changer les contours.

Enfin les migrations alternantes, même du point de vue de l'emploi sont beaucoup plus complexes qu'avant, où des flèches concentriques suffisaient à illustrer la mobilité. C'est tout le problème des transports transversaux, latéraux, de périphérie à périphérie, qui deviennent difficiles à organiser et à maîtriser.

Ceci est le résultat de la moindre mobilité résidentielle observée alors que la mobilité professionnelle augmente en permanence, d'où une contradiction croissante entre lieu d'habitat et lieu de résidence qui n'est plus une contradiction entre centre et périphérie, mais interne à la périphérie.

Concernant la stabilité du périmètre de l'aire urbaine, Monsieur Oger estime que les évolutions ne sont pas à ce point rapides qu'elles remettraient en cause la nomenclature tous les ans. Le recensement en continu qui démarre l'an prochain pourrait en théorie permettre de redéfinir chaque année l'aire urbaine. Mais, on parle plutôt d'un rythme quinquennal.

Monsieur Givord souligne que la question des déplacements sera essentielle dans les travaux des SCOT* et vraisemblablement aussi en inter-SCOT pour articuler urbanisme et déplacement à l'échelle de l'aire urbaine.

D'autres facteurs qui influent sur les marchés

Monsieur Dupé rappelle que le seul lien à l'emploi est insuffisant notamment en Bretagne à traduire la réalité des marchés tendus dans la mesure où la part de retraités dans le rural côtier notamment et la pression étrangère sont importants.

Monsieur Lelièvre constate que la hausse des prix de l'ancien en périphérie rennaise donne la capacité aux ménages vendeurs d'acquérir sur le littoral, ce qui était exclu auparavant. Il y a donc aujourd'hui une revente importante de maisons dans ces communes, qui ne sont cependant pas aisément accessibles à tous les ménages vu le niveau des prix de vente.

* SCOT – Schéma de cohérence Territoriale

Communauté d'agglomération ou pôle urbain

Monsieur Dupré demande pourquoi le découpage administratif de Rennes Métropole a été retenu de préférence à l'unité urbaine, caractérisé par la continuité du bâti.

Monsieur Givord indique que la ceinture verte, particularité rennaise réduit la taille de l'unité urbaine à seulement dix communes. Seulement 52 % des habitants de l'aire urbaine vivent dans l'unité urbaine alors qu'ils sont en moyenne 80 % dans les autres aires urbaines de plus de 200 000 habitants. L'unité urbaine rennaise aurait de ce fait été peu significative.

Monsieur Givord conclut la réunion en annonçant l'envoi prochain de la publication sur le logement neuf ainsi que la publication sur les loyers dans le parc privé qui sera réalisée au cours de l'été.

Il donne rendez-vous à une prochaine rencontre de l'Observatoire à l'automne prochain.

Liste des participants

NOM	ORGANISME
ALLARD Pierrick	Pays de Brocéliande
ALLEGRET Hélène	ALLEGRET Consultant
ARRIVE Murielle	Conseil Général
ARRIVEE Michel	Conseiller municipal de Chevaigné
BASTIT Loïc	Groupe ARC
BIGOT Françoise	Gaz de France
CANO Jean Marie	Chargé d'Etudes à l'AUDIAR
CORDIER Patrice	Foncier Conseil
COTTEREAU Françoise	Service Habitat Social Ville de Rennes
COURTIN Dominique	ESPACIL (Président de la FNPC Bretagne)
DARD Patricia	Direction Prospective et Développement Durable de Rennes Métropole
de BOISMENU Isabelle	Directrice d'Etudes à l'AUDIAR
DE LA BOUERE J.Y.	Crédit Mutuel de Bretagne
DUPE Jacques	Directeur de l'ADIL 35
ERHEL Claude	Directeur de l'Office Public HLM
FREZEL Olivier	Conseil Général DAS 35
GADBIN Françoise	D.D.E. (remplace Madame la Préfète)
GIBOIRE Laurent	Société Giboire FNAIM
GIVORD Laurent	Directeur de l'AUDIAR
HAMEL Marcel	Maire de Guichen – Pays de Vallons sur Vilaine
HELBERT Anne	Conseil Général
HERBINOT J.F.	Secrétaire de la Communauté de Communes du Pays de Vallons sur Vilaine
KALUZNY Fabrice	Secrétaire Général du Pays de Brocéliande
LE FOUR Amélie	Chargée d'Etudes à l'AUDIAR
LE LEZ Joseph	Président de la Communauté de Communes du Pays de Montfort
LECUYER Loïc	Chambre des Notaires d'Ille et Vilaine
LELIEVRE Maurice	Vice Président de Rennes Métropole en charge de l'Habitat et des Gens du Voyage
LELIEVRE Philippe	Fédération du Bâtiment
MEHAULT Samuel	Communauté de Communes du Pays de Montfort
MEYZIE Bernard	D.D.E.
MOSSET Gérard	CAPRI Atlantique
MOUILLARD	SOREIM
MOUSSET Claire	Service Habitat Conseil Général
NOUYOU Didier	Maire de BOURGBARRE
OGER Pascal	INSEE Bretagne
OLEK Pascal	Commune de Montgermont

PIGEON Michel	Vice Président de la Communauté de Communes de Vitré
PINSON Patrice	Groupe ARC
PLACE Guillaume	Rennes Métropole
RENAUD Fabry	D.A.U. Ville de Rennes
RENAULT Jacqueline	Elue au logement, commune de Betton
RESMOND René	Services Fiscaux
ROUAULT Michel	OPAC 35
TANDILLE Claire	Service Aménagement de l'Espace de Rennes Métropole
YGER Estelle	GIP Pays de Rennes

AGENCE
 D'URBANISME ET DE
 DÉVELOPPEMENT
 INTERCOMMUNAL DE
 L'AGGLOMÉRATION
 RENNAISE
 39 rue Capitaine Maignan
 CS 46911
 35069 RENNES cedex
 Tél. 02 99 01 86 40
 Fax 02 99 01 86 69
 www.audiar.org
 Contact :
 Jean-Marie CANO
 02 99 01 86 53
 jm.cano@audiar.org