

BASSIN D'HABITAT DE RENNES

Compte-rendu de la réunion de l'observatoire de l'habitat du 19 Juin 2001

Ordre du jour :

- **Le logement neuf en 2000**
- **L'impact de la révolution internet sur l'immobilier et l'aménagement urbain en France.**

Monsieur Laurent GIVORD, Directeur de l'AUDIAR, accueille les nouveaux élus qui participent pour la première fois à cette réunion de l'observatoire de l'habitat.

Il remercie également Monsieur ICHIR de l'Observatoire National des Marchés de l'Immobilier d'avoir bien voulu participer à cette rencontre.

JUILLET 2001

Le logement neuf en 2000 : une année morose malgré un second semestre prometteur

Monsieur CANO présente le document remis en séance.

Exposé

Le passage du dispositif Périssol d'aide à l'investissement locatif à l'amortissement Besson a lourdement pesé sur le marché de la promotion immobilière dans la première moitié de l'année.

Si la fin de l'année a connu une forte reprise, les résultats de 2000 restent cependant mitigés avec un ralentissement important du rythme de commercialisation. Plus fort dans la ville centre, très concernée par l'investissement locatif, ce ralentissement touche aussi les communes de la périphérie.

Dans un climat plutôt morose, les autorisations, comme les mises en vente, ont tardé. Comme l'an passé, on compte moins de 2500 logements autorisés en 2000 dans la Communauté d'Agglomération. En revanche, les couronnes sont à nouveau en progression.

Sur l'ensemble du bassin d'habitat, on constate un retour de l'individuel, et une nouvelle spécialisation de l'offre par territoire. La diversification du logement neuf, observée depuis le début des années 90, semble donc marquer une pause.

Débat

Monsieur GIVORD souligne que l'année 2000 semble annoncer un retour à une spécialisation de la production des différents périmètres, obligeant les ménages qui souhaitent accéder à aller de plus en plus loin de la ville centre. D'autre part, il s'inquiète de la tendance récente à la hausse des prix de l'immobilier neuf.

■ Niveau de prix et solvabilité des ménages

Monsieur POTIN, Adjoint au Maire de Rennes, constate que la hausse des prix n'est pas due à la diminution de l'offre. En effet, on observe un allongement des délais de ventes malgré une offre en baisse. Il n'y a donc pas de corrélation entre la rareté et le prix. On est clairement face à un problème de solvabilisation des ménages et non pas de niveau d'offre.

Madame MOUILLARD (SOREIM) convient que le niveau des prix n'est pas lié à la rareté mais à la hausse des coûts de construction. On touche là le problème de la solvabilité de la clientèle. Elle observe d'autre part le peu d'offres dans la Communauté d'Agglomération hors Rennes. On savait que Rennes connaîtrait une baisse de l'offre mais la baisse en périphérie pose un réel problème.

Monsieur LELIEVRE, Vice-Président de Rennes-Métropole estime que les communes sont aujourd'hui à un tournant. Après avoir consommé le foncier disponible, elles tardent à mettre en place des opérations diversifiées et l'on constate un retour à la maison individuelle.

Pourtant, il n'y a jamais eu autant de projets de ZAC dans les communes. La création du Pays de Rennes offre un nouvel horizon pour partager la notion de diversité de l'habitat dans le bassin rennais.

■ **Croissance de l'agglomération et de l'aire urbaine**

Monsieur GUIDON (Ville de Rennes) observe qu'aujourd'hui les 2/3 de la construction neuve dans le département se font hors de Rennes-Métropole alors que cette proportion était inverse au début des années 90.

Ce constat relativise les résultats du recensement qui révélait la croissance de l'agglomération de 1990 à 1999. On sait que la fin de la décennie 90 inverse le phénomène.

Par ailleurs, le développement économique de l'agglomération développe le logement cher alors que l'accession sociale ou intermédiaire n'est plus satisfaite. Si l'offre rennaise se restreint, c'est aussi parce qu'elle ne rencontre pas la demande.

Monsieur GIVORD indique qu'entre 1990 et 1999, l'aire urbaine de Rennes est passée de 104 à 140 communes. L'attraction en terme d'emploi va donc bien au-delà de Rennes-Métropole.

e-business – Impact de la révolution internet sur l'aménagement urbain et les marchés immobiliers

(cf. document joint).

Exposé

Monsieur KRIKORIAN, de Immobilier et Territoire Conseille, rappelle que son bureau d'étude travaille surtout sur des études de marché pour les promoteurs, les aménageurs...

Cette étude, faite par souscription, s'est appuyée sur une confrontation avec les professionnels qui conduit à faire des scénarios testés sur trois sites opérationnels.

■ **Révolution internet et modes de vie**

Internet accélère les mutations. Auparavant les clients étaient « homogènes ». Aujourd'hui, les modes de vie changent ce qui induit des comportements différents dans la ville (ouverture 24 h sur 24 h, plus de fluidité dans les rythmes de circulation).

L'accroissement du temps de loisirs s'accompagne d'hyper-activité : la flexibilité du temps de travail aboutit à des ruptures nouvelles qui peuvent conduire à un nouveau rythme de travail hebdomadaire. Le lieu d'habitation n'est plus aussi lié au lieu de travail.

■ **Internet et habitat**

Ces évolutions se traduisent par un marché de niches. La verticalisation de l'offre (habitat + services) se développe sous la forme d'un package (bâti + assurance + voiture en location, multi-propriété...), ceci à terme de 5 à 20 ans. Les résidences services se développent déjà, et pas seulement pour récupérer la TVA. Le e-commerce développera la logistique (livraison à domicile et à toute heure, consignes réfrigérées comme au Danemark...).

Cet enjeu est considéré comme essentiel pour La Poste qui prévoit un accroissement de 1 à 6 de la part des colis dans son activité.

Le e-commerce devra également s'accompagner d'un réseau à haut débit qui conduira à une différenciation du parc de logements.

■ **Révolution internet et logement social**

Internet peut être un facteur de cohésion sociale : réseau intranet dans un quartier, dans une cité. Il peut permettre au logement social de prendre à nouveau de l'avance par rapport à l'offre privée.

■ **Internet et commercialisation des logements**

La vente par internet ouvre la possibilité de gains de productivité pour les professionnels. La concurrence sera aussi plus vive et entraînera une plus grande fluidité du marché dans les années à venir, avec une plus grande rotation dans le parc. Elle pourra aussi influencer les prix : les coûts de vente à investisseurs pourraient baisser. Cependant la vente à investisseur suppose souvent une négociation dure où le contact humain prime au final.

■ **Internet et financement du logement**

La vente de prêts en ligne a conduit à un échec. Les sites sont très consultés mais le client va au final chez son propre banquier. Le client devient « expert ». Une concurrence européenne peut apparaître avec l'euro et conduire à une baisse des taux. De nouvelles formules de financement peuvent naître pour coller à la demande de clients d'immobilier/service : ex showroom Kauffman and Broad au nord de Paris).

■ **Internet et territoires**

Le e-commerce va accentuer le côté ludique de l'achat. Le centre-ville a une carte à jouer dans l'achat/loisir, en offrant une animation valorisante. Les centres-villes redeviendront attractifs. En revanche, la périphérie, où sont situés notamment les hypermarchés, est menacée par une obsolescence commerciale et un risque de paupérisation. De nouveaux concepts commerciaux se développent d'ailleurs pour contrecarrer cette désaffection.

Tous ces phénomènes émergents obligent à des remises en cause dans nos pratiques professionnelles. La prise en compte d'internet apparaît déjà dans le cahier des charges d'opérations d'aménagement ex : Euroméditerranée à Marseille.

Il est clair que 60 % des professionnels de la chaîne de l'immobilier demeurent perplexes face à ces perspectives, mais 25 % sont ouverts au changement. Des partenariats nouveaux sont à nouer avec les collectivités, les professionnels, pour préparer les produits de demain.

Une démarche d'e-agitation doit se développer, avec un e-diagnostic sur les projets notamment d'aménagement, par exemple en matière de logistique.

Débat

■ Quelle conception pour les logements de demain ?

Madame MOUILLARD demande si des changements interviendront dans la conception intérieure des logements.

Monsieur KRIKORIAN indique que si un poste internet existe dans chaque chambre, comme c'est probable si la télévision devient le mode d'accès à internet, il faudra opter pour une alcôve dans chaque pièce plutôt que pour une pièce supplémentaire par logement. L'usage d'internet suppose un minimum d'intimité. En conséquence la taille du séjour pourrait être réduite au profit des espaces individualisés.

Monsieur THETIOT (SA PRODIM) estime que les promoteurs, très indépendants, ne peuvent qu'accompagner le mouvement. Les promoteurs ne sont pas portés sur l'innovation, notamment dans un marché qui se réduit.

Monsieur KRIKORIAN comprend la prudence de la profession. Sans doute les modes de vie changeront lentement, à terme de 15 à 20 ans. Ce changement peut cependant venir plus vite. Il rappelle que les aménageurs travaillent aujourd'hui sur des opérations dont les logements seront livrés d'ici à 15-20 ans.

Un professionnel pense que les modes d'habiter resteront très divers. Outre internet, d'autres évolutions existent en fonction de l'offre technologique : des appartements se transforment avec le home-cinéma...

Monsieur POTIN estime qu'il faut rester attentif à l'évolution des comportements même s'ils sont difficiles à appréhender : la notion d'espace pourrait être différente pour un logement en ville, là où l'on travaille, et pour un logement à l'extérieur, où l'on vit le reste de la semaine.

■ Un élargissement des marchés immobiliers

Monsieur KRIKORIAN souligne que l'arrivée d'une clientèle étrangère dictera de nouveaux modes de vie. L'outil internet facilite la mise en concurrence des produits français avec des clientèles étrangères. Dans le pays

aixois, ce phénomène a un impact fort sur le niveau des prix. A Sophia-Antipolis, 80 % du marché du neuf est vendu à des étrangers ou à des retraités, entraînant une hausse de prix, qui constitue un frein économique au développement de la technopole.

■ **Un marché de plus en plus ségrégatif**

Monsieur LELIEVRE remarque que le marché libre crée une ségrégation, que les élus locaux tentent de maîtriser. Il se demande comment freiner cette évolution que l'on observe sur les marchés locaux.

Monsieur KRIKORIAN estime qu'on a actuellement une visibilité très faible sur ce sujet. Au-delà des avis personnels, la ségrégation posera de réels problèmes même pour des ménages aux revenus relativement élevés.

■ **Développement d'internet et investissement public**

Monsieur CANO remarque que l'étude met en évidence la place déterminante de l'investissement public dans la réalisation des réseaux. Les élus notamment locaux sont ici interpellés sur leur rôle d'accompagnement de la révolution internet.

Monsieur KRIKORIAN estime qu'il n'y aura pas de développement sans investissement. Le réseau à haut débit devra desservir à terme les immeubles et les maisons, même si actuellement ce besoin n'est pas ressenti pour les logements. Il n'y a pas de développement sans mise de fond importante, mais il faut aussi penser autrement les aménagements urbains.

Monsieur FILIPPI, (OLAP), souligne que la question des modes de vie est aujourd'hui très présente dans la réflexion prospective. Des indicateurs montrent que dans les mobilités alternantes, la navette domicile-travail n'est plus le facteur essentiel. Pour autant, il n'y a pas de « zapping urbain » et la ségrégation socio-spatiale se durcit parallèlement à la multiplication des mobilités.

Il y a bien une ville en devenir et des marquages résidentiels qui s'exacerbent par manque d'offre, par des contraintes de prix, ou le maintien de marquages sociaux.

La loi SRU fournit des clés de lecture pour comprendre la nouvelle révolution urbaine qui fait suite à celle de l'automobile : il faut arrêter de raisonner l'habitat et le logement séparés de la fonction urbaine, des modes de vie et de la mobilisation des réseaux dont internet fait partie.

L'habitat, les modes de vie et l'insertion urbaine doivent être réunifiés pour comprendre et maîtriser la dynamique urbaine.