



OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT

BASSIN D'HABITAT DE RENNES

Compte-rendu de la réunion de l'Observatoire de l'habitat du 28 Juin 2002

Ordre du jour :

- * **Le logement neuf en 2001**
- * **Des prix très sélectifs : quelles pistes d'action ?**

Monsieur Laurent GIVORD, Directeur de l'AUDIAR, accueille les participants. Il présente Isabelle de BOISMENU et Amélie LEFOUR qui ont rejoint l'équipe Habitat de l'AUDIAR depuis la dernière rencontre de l'Observatoire.



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT
INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE
39 rue Capitaine Maignan - CS 46911 - 35069 RENNES Cedex
Téléphone : 02 99 01 86 40 - Télécopie : 02 99 01 86 69

AUDIAR

JUILLET 2002

Actualités de l'Observatoire

Monsieur GIVORD rappelle qu'il n'y a pas eu de rencontre à l'automne dernier mais que des réunions techniques ont été organisées préalablement à la diffusion des publications portant sur la demande de logement neuf, le marché immobilier d'occasion et le marché locatif étudiant.

Il indique dans le même esprit, qu'un groupe de pilotage se réunira en septembre prochain afin de définir les orientations de travail de l'observatoire pour l'année 2003. Les personnes souhaitant participer à ce groupe de pilotage sont invitées à se faire connaître auprès de Monsieur CANO.

Monsieur GIVORD indique enfin que suite au colloque « 20 ans de l'Observatoire » qui avait mis en évidence la nécessité d'une meilleure prise en compte au niveau national de la diversité des contextes des marchés locaux de l'habitat, l'AUDIAR pilote un groupe de travail national pour élaborer une charte des observatoires locaux de l'habitat. Ce groupe de travail, auquel participent l'Etat (DGUHC et DDE), la CDC avec des représentants du niveau national et régional, ainsi que d'autres observatoires et des personnalités qualifiées, a pour but de faire reconnaître les observatoires en vue de faciliter l'accès aux fichiers statistiques qui leur sont indispensables.

Le logement neuf

Exposé

Monsieur CANO présente la publication, adressée préalablement aux membres de l'observatoire, concernant l'activité de la construction neuve en 2001 et le marché de la promotion immobilière (voir 4 pages ci-joint).

En conclusion, il souligne que les évolutions observées soulèvent deux questions pour l'observatoire :

- la première concerne la pertinence de l'aire d'observation : le bassin d'habitat est-il toujours adapté alors que l'aire de marché s'élargit ?
- la seconde concerne la question des prix et des tensions observées sur les marchés de l'immobilier neuf, ancien, et locatif confondus.

Débat

_ Un repli passager de la construction neuve

Monsieur GIVORD s'interroge sur le faible niveau de l'offre de logements et sur les perspectives attendues à court terme.

_ Des délais de commercialisation qui s'allongent

Concernant Rennes, Monsieur GUIDON (service DAFU) observe que le diffus fournit aujourd'hui plus de logements neufs que les ZAC rennaises. Cette répartition est sans doute une parenthèse ; comme par le passé, les ZAC

rennaises devraient à nouveau fournir un important volume d'activité. En effet, la révision du plan local de l'urbanisme de Rennes devrait permettre d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs (Chardonnet, Baud, Courrouze, Madelaine, Mac-Mahon Plaisance, Beaumont/Féval...).

Le fait qu'aujourd'hui, le diffus alimente la construction neuve plus que les ZAC est sans doute une cause du niveau élevé des prix. On sait que les ZAC, par le biais des péréquations de charges foncières, permettent d'agir sur le niveau des prix de sortie et de relancer l'accession sociale à la propriété.

Il mentionne enfin qu'il n'y a pas de logement achevé invendu à Rennes. En ce sens, il n'y a pas réellement de stock.

Monsieur RICHARD (service DAFU) ajoute qu'au cours du premier semestre 2002, 800 logements ont été autorisés à Rennes, au bénéfice des ZAC rennaises. Il y a donc bien inversion de tendance, l'objectif visé pour l'année entière étant de 1 200 logements autorisés.

Concernant la périphérie rennaise, Monsieur GIVORD souligne que l'enquête «Tableau de bord des opérations d'urbanisme» menée par l'AUDIAR en mai 2002 révèle une augmentation sensible des projets de construction de logements dans les communes, ceux-ci étant passés en un an de 16 000 à 20 000 logements. Il y a bien chez les élus de l'agglomération une prise de conscience du déficit d'offre.

Pourquoi, alors que le marché souffre d'un déficit d'offre, observe-t-on un allongement des délais de commercialisation des programmes ?

Madame MOUILLARD (SOREIM) estime que le niveau des prix en est la cause. Or, il est illusoire de croire que les prix vont baisser même si l'offre augmentera vraisemblablement ces prochaines années. La hausse forte des coûts de construction (+ 25 % au cours des trois dernières années) est la principale cause de la hausse des prix de vente.

Monsieur CANO indique que le type de clientèle change, et que les accédants sont sans doute plus prudents dans le montage de leur projet. On observe notamment que l'apport personnel tend à augmenter dans les dossiers de l'année 2001.

– Marché du neuf/marché de l'occasion

Quelle complémentarité entre marché du neuf et marché de l'occasion?

Monsieur CANO indique qu'on a observé par le passé un phénomène de « vases communicants » entre ces deux marchés, le coût élevé du neuf ayant profité à l'ancien. Ces données ne sont pas encore disponibles pour l'année 2001, mais l'accroissement des prix de l'ancien ces dernières années, limite sans doute les passerelles entre marchés, d'autant que les produits sont différents.

Un participant souhaite que l'on distingue bien le marché rennais de celui du reste de l'agglomération. A Rennes, l'allongement de la durée de commercialisation est sans doute lié à l'après Périssol et à son remplacement – plutôt limité – par le dispositif Besson. Le marché rennais s'est replié sur les accédants plutôt aisés vu le niveau des prix.

Monsieur CHUBERRE, Adjoint à l'Urbanisme à Pacé, estime que deux causes se conjuguent pour accroître les difficultés de l'accession :

- la très forte demande, notamment de terrains à bâtir,
- le décalage des opérations notamment en raison de la loi SRU.

Il observe un effet de ciseaux considérable entre revenus des ménages – stables – et l'augmentation des coûts, jamais observée depuis 10 ans ; une frange des ménages en limite du Prêt à Taux Zéro ne peut plus accéder, le coût moyen du pavillon en Bretagne ayant augmenté de 12 % en un an (chiffre CNI), alors que la Bretagne disposait jusqu'à présent, en raison d'un outil de production très concurrentiel, des coûts les plus bas.

Des prix très sélectifs : quelles pistes d'action

Exposé

Madame de BOISMENU présente la note diffusée en séance (ci-jointe). Elle souligne le caractère central de la question des prix qui frappe l'ensemble des segments des marchés de l'immobilier. Quelles sont les pistes pour agir sur les prix ? La relance de l'offre entraînera-t-elle une baisse des prix de vente ? Quels sont les solutions pour solvabiliser les ménages ?

Débat

_ Quelle offre de logement pour quelle population ?

Monsieur LELIEVRE, Vice-Président de Rennes-Métropole, chargé de l'Habitat, constate que la situation est nouvelle même si elle était prévisible depuis plusieurs années. Il y a bien un problème de volume d'offre et d'élargissement du marché. Mais, la question est aussi qualitative. Quelle agglomération veut-on et pour loger qui ? Le plan de relance de Rennes-Métropole affirme l'exigence de mixité et met en œuvre des outils concrets (aide à l'accession...). D'autres réponses doivent être trouvées qui, ajoutées les unes aux autres, devraient permettre de réduire le décalage entre prix et solvabilité. C'est l'enjeu de l'agglomération mais aussi du Pays de Rennes. Il faut en effet, dans les communes hors agglomération, anticiper les évolutions à venir.

Monsieur GIBOIRE (OCODIM) estime que le problème est celui du coût de construction et que celui-ci ne redescendra pas. Il n'y aura pas non plus de gain de productivité sur la construction neuve.

Concernant les taux d'intérêt, qui n'ont jamais été aussi bas, on peut craindre une orientation à la hausse qui entraînerait une hausse des prix de vente déjà très élevés.

Monsieur DELAVEAU insiste sur la gravité des difficultés d'accueil des familles dans l'agglomération. Une ségrégation sociale est en train de se mettre en place dont les élus mais aussi les professionnels doivent prendre toute la mesure.

Une réponse quantitative concernant l'offre de logements doit bien sûr être apportée. A ce propos, la référence aux besoins de logements tels que calculés dans le P.L.H. de 1995 (3 000 logements dans l'agglomération) est aujourd'hui obsolète.

Sur le plan qualitatif, il faut reposer la question de la nature de l'offre et des formes urbaines, pour arriver à produire des logements accessibles aux populations que l'on veut accueillir. Des réponses existent dans l'agglomération, mais il faudra continuer à innover.

– Des chantiers multiples parmi lesquels un Prêt à Taux Zéro urbain pour faciliter l'accession

Monsieur COURTIN (Président de la FNPC) estime qu'il y a 4 chantiers à ouvrir :

- les terrains à bâtir : il y a une insuffisance notoire d'offre. Le contrat de Pays semble la bonne échelle pour apporter une bonne réponse.
- les coûts de construction : ils ont progressé de plus de 20 % en 30 mois. les maintenir serait un objectif louable, mais la prorogation – probable – de la T.V.A. à 5,5 % pour les travaux dans les logements anciens ne permettra guère une maîtrise des coûts notamment dans le second œuvre. Concernant les coûts de construction, une plus grande liberté d'adaptation par rapport aux plans masses laissée aux promoteurs permettrait de réduire les coûts, certains types de bâtiments étant moins coûteux à construire que d'autres.
- la réglementation : construire du HQE entraîne un surcoût de 4 à 6 %. Mettre en œuvre une opération HQE alimentée par le chauffage urbain laisse perplexe.
- les financements : la FNPC milite pour un Prêt à Taux Zéro urbain qui ne serve pas que le secteur diffus mais permette la primo-accession en ville. La réponse appartient à l'Etat mais des expériences existent : Toulouse bonifie un Prêt à Taux Zéro urbain.

A propos de financement, Monsieur COURTIN souligne que la FNPC souhaite que les dépôts de l'Epargne Logement ne soient plus détournés de leur destination première qui était de financer le logement.

Quant à la durée des prêts, il estime qu'il faut encourager les prêts au-delà de 20 ans. Quand on sait que la durée moyenne de détention d'un logement est de 7 ans pour un appartement et de 12 ans pour une maison, un prêt à 30 ans, avec des taux faibles permettrait un effort loyer/accession supportable dans de nombreux cas. Cette formule est très utilisée dans d'autres pays européens.

Monsieur POLLET (Chambre des Notaires) estime que l'accession à la propriété est toujours un pari sur l'avenir, notamment par rapport à la valorisation du bien. Il craint que l'allongement de la durée des prêts puisse conduire à des difficultés de remboursement, notamment au-delà du différé total d'amortissement du Prêt à Taux Zéro.

Monsieur ROBERT (Bouygues Immobilier) s'interroge sur la possibilité de dissocier acquisition du terrain et acquisition du logement.

Madame de BOISMENU indique que des dispositifs tels le bail emphytéotique peuvent être envisagés pour permettre à l'accédant d'acquérir d'abord le logement. Des exemples de ce type existent en France et aux Pays Bas.

– Un Prêt à Taux Zéro financé par les collectivités ou les banques ?

Monsieur BORDES (Caisse des Dépôts et Consignations) confirme que ce type de mécanisme existe dans le logement social mais est plus délicat pour des particuliers. Concernant l'expérience de Toulouse, il estime qu'il appartient aux banques de prêter de l'argent. Il préfère que les collectivités apportent des primes. L'allongement de la durée ne lui semble pas non plus une bonne solution pour solvabiliser les accédants.

Monsieur LELIEVRE estime qu'il faut se donner les moyens de répondre à la situation. Le prêt par une collectivité peut être légitime ; dans les deux cas (collectivité ou bonifié par l'Etat), il est financé par l'impôt. Rennes avait sollicité un Prêt à Taux Zéro urbain lors de la visite de Madame LIENNEMAN.

Monsieur COURTIN indique qu'une somme de 70 000 F utilisée pour bonifier un Prêt à Taux Zéro apporte 110 000 F de financement.

Le delta de 40 000 F est très substantiel pour solvabiliser les ménages. La gestion de ce type de prêt, si elle n'est pas du rôle d'une collectivité, peut être sous-traitée à un établissement bancaire.

Madame DEMESLAY rappelle que depuis 12 ans, Rennes-Métropole essaie de mettre au point un prêt à l'accession, mais la procédure est illégale. En effet, contrairement à une commune, Rennes Métropole n'a pas la compétence action sociale.

Elle précise que l'aide de Rennes Métropole à l'accession sociale est de 50 000 F.

– Agir sur l'accession pour favoriser la mobilité dans le logement social

Monsieur GIVORD souligne que la question des prix de vente est déterminante pour que le logement HLM puisse réellement jouer son rôle de « passage ». Les locataires HLM doivent pouvoir accéder à la propriété. Or, actuellement sur Rennes, les locataires du privé ont des revenus 50 % supérieurs à ceux des locataires HLM, et les propriétaires occupants deux fois plus élevés que ces derniers. Seuls 20 % des locataires HLM ont plus de 50 000 F de revenu moyen par habitant. La marge de manœuvre est donc relativement limitée.

– Une politique foncière pour contrarier la sélectivité des marchés du logement

Monsieur GUIDON observe que la tendance du marché dans un contexte local économiquement porteur, est à la hausse des prix. Il appartient aux collectivités d'infléchir cette tendance au moyen de leur politique foncière.

Monsieur LELIEVRE signale que la quasi-totalité des communes est passée du lotissement à la ZAC. Il faut aujourd'hui reconstituer le foncier au-delà de l'agglomération pour préparer à l'échelle du pays les 20 années à venir.

Monsieur GIVORD clôt le débat, celui-ci se poursuivra certainement à l'occasion de la révision du PLH de Rennes Métropole pour laquelle les membres de l'observatoire de l'habitat seront sollicités.

Il indique les prochains travaux de l'observatoire :

- élaboration d'un nouveau cahier des charges pour l'étude de la demande de logement neuf en élargissant à d'autres partenaires.
- diffusion en juillet de la publication sur les loyers du parc privé.

Il remercie les participants de leur présence et donne rendez-vous à la rencontre de l'automne prochain.