

OBSERVATOIRE

# DE L'HABITAT

de l'aire urbaine de Rennes

RENCONTRE DE L'OBSERVATOIRE DU 23 JUIN 2009

## Panorama du marché et enjeux pour les politiques locales

....."Connaître pour agir".....

Laurent Givord, Directeur de l'Audiar, accueille les participants à cette rencontre. Il rappelle l'objectif de l'Observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes : construire une culture commune entre élus, professionnels et techniciens sur les évolutions du marché et leur impact sur les politiques de l'habitat. L'Observatoire couvre le territoire du marché local de l'habitat, qui correspond ici à l'aire urbaine. Mais il décline aussi ses travaux à des échelles opérationnelles, celles des politiques publiques : EPCI, commune... Si les données disponibles sont nécessairement rétrospectives, l'ambition de l'observatoire est bien d'anticiper. La mobilisation des partenaires de l'observatoire, notamment au sein du Club prospective habitat s'inscrit dans cette démarche.

L'ordre du jour de cette Rencontre de l'observatoire témoigne de cette volonté d'anticipation : Quelles perspectives en promotion immobilière à l'horizon de deux ans ? Ce sujet a été préparé le 15 juin en Club prospective habitat. Dominique Mouillard, co-gérante de la SOREIM, a accepté d'en être le rapporteur. Son intervention sera intégrée dans un panorama du marché local de l'habitat qui montrera les connections fortes entre les différents segments de marché.

Isabelle de Boismenu présentera également en guise d'introduction les principaux enseignements de l'étude "Intégration des habitants dans les communes de Rennes Métropole". Les habitants sont en effet au cœur des politiques de l'habitat.

### **Intégration des nouveaux habitants dans les communes de Rennes Métropole : dynamiques périurbaines et vécu des habitants**

Isabelle de Boismenu, directrice d'études à l'Audiar présente brièvement l'étude sociologique conduite avec Lisa Kerivel. (disponible en ligne sur le site [www.audiar.org](http://www.audiar.org). à la rubrique démographie).

Comment s'opère l'intégration des nouveaux arrivants dans les communes, notamment par rapport aux habitants déjà installés ? Quels sont les facteurs qui facilitent "le vivre ensemble" ?

L'étude montre qu'il n'y a pas de relation entre intégration sociale et densité urbaine. Il faut chercher ailleurs que dans la proximité spatiale le ressort de la tension ou de la cohésion sociale. Le facteur discriminant semble plutôt situé dans l'image que l'on se fait de son voisinage, dans la distinction entre le "nous" et "eux". L'étude montre aussi qu'il n'y a pas d'antagonisme entre anciens et nouveaux, mais plutôt une inquiétude dans le fait que la ville change. Le développement urbain peut être considéré comme une promesse de mieux vivre, notamment en termes de services, mais peut aussi modifier l'image de soi acquise en venant dans la commune : calme, sécurité, ascension sociale.

.../...



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

AUDIAR

SEPTEMBRE 2009

## Marché local de l'habitat : l'accroissement de l'offre a détendu les marchés mais son repli interroge

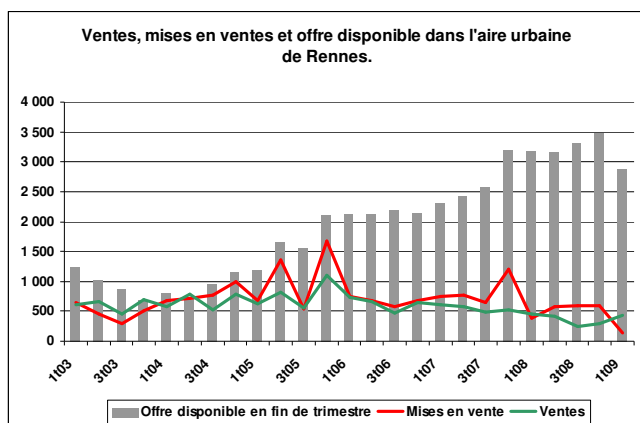
Jean-Marie Cano, chargé d'études à l'Audiar, présente les différents segments du marché de l'habitat en s'appuyant sur les statistiques les plus récentes et sur les témoignages d'acteurs locaux. (diaporama disponible sur le site [www.audiar.org](http://www.audiar.org), à la rubrique habitat).

### Construction neuve : un niveau élevé de livraisons en 2008, mais se maintiendra-t-il ?

Plus de 6 600 logements ont été livrés en 2008 dans l'aire urbaine de Rennes. Ce bilan très positif était attendu après le nombre élevé des permis de construire délivrés les quatre années précédentes. Cependant, le niveau des autorisations de construire baisse en 2008 et le nombre de permis en cours d'instruction en 2009 est très faible. Même si le stock autorisé et non encore mis en chantier reste important, les livraisons de logements parviendront-elles à se maintenir les prochaines années ?

### Promotion immobilière : le repli des ventes retarde le lancement de nouveaux programmes

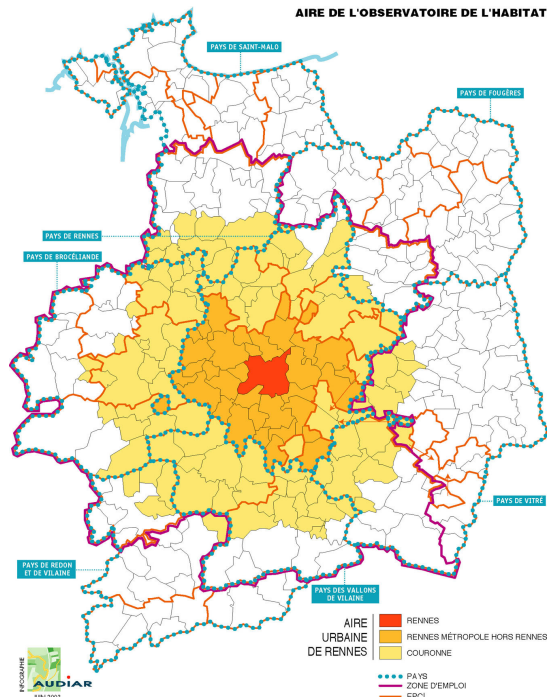
En 2008, le marché s'est adapté à la chute de commercialisation. La chute des ventes (800 de moins qu'en 2007) a entraîné une chute encore plus forte des programmes nouveaux (1 200 logements de moins). Ce repli de l'offre pose question, d'autant que depuis mars 2009, la reprise des ventes, portée par l'investissement locatif, accentue le déstockage. Quelle sera l'offre disponible en fin d'année 2009 ? N'y a-t-il pas un risque de pénurie d'offre, et de retour à un marché tendu tel que celui qu'a connu l'agglomération au début des années 2000, avec de nouvelles tensions sur les prix de vente du neuf, de l'ancien, et des loyers tirés vers le haut ?



.../...

*L'étude conclut en pointant les enjeux pour demain en matière de mixité sociale, de sensibilité urbaine et de préservation de la notion d'intimité. Elle pose les conditions d'un habitat pluriel, constitué d'unités de voisinage ayant un minimum d'homogénéité. L'image d'une mosaïque illustre bien cette diversité à créer dans les opérations d'aménagements et la nécessité d'y insérer des unités repérables et identifiables. Enfin, l'étude montre l'importance des espaces extérieurs avec une graduation entre l'espace public et les lieux à usage privé.*

AIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



*L'aire urbaine de Rennes, territoire déjà trop étroit pour le marché local de l'habitat.*

*Au printemps 2009, la reprise des ventes à investisseurs, et la chute des mises en ventes diminuent l'offre disponible.*

## Perspectives immobilières à deux ans : le rapport du Club prospective habitat

Dominique Mouillard, de la Soreim, présente les conclusions du Club prospective qui s'est réuni le 15 juin. Le manque de visibilité de la situation actuelle rend difficile un pronostic même à un horizon court terme. Pourtant, le constat présenté ci-dessus décrit bien la physionomie du marché des dernières années. Aujourd'hui, nous sommes dans un contexte de crise, même si le marché local est moins impacté qu'ailleurs. Le groupe de travail a montré que la situation n'est pas univoque et qu'il existe en fait plusieurs marchés sur le territoire, avec une certaine reprise en promotion privée sur certains produits et certains territoires.

### Un scénario réaliste : la crise perdure, les aides sont maintenues

Le scénario tracé à été qualifié de "fil de l'eau", réaliste ou médian. Le groupe de travail a estimé que la crise économique allait encore durer deux ans. En conséquence, les aides de l'État seraient maintenues tant en accession (Pass foncier) qu'en investissement locatif (dispositif Scellier), avec leur effet manifeste sur la reprise de l'immobilier neuf et les disparités entre territoires selon qu'ils sont ou non éligibles.

### Les variables locales : un foncier suffisant mais quid de l'offre immobilière ?

Les participants ont convenu du niveau suffisant d'offre foncière à l'horizon 2010-2012, la SEM Territoires confirmant cette opinion au vu de son propre stock de terrains disponibles. En revanche, les avis sont partagés sur le volume d'offre immobilière : elle semble suffisante avec 2 800 logements en cours de commercialisation et 4 000 logements prêts à être mis en vente. Mais est-elle bien adaptée à la demande, en termes de produit et de localisation ?

### Coûts de construction : à nouveau, la hausse

Les coûts ont baissé dans les réponses aux appels d'offres, mais ils ne doivent pas faire d'illusion. Cette baisse, qui par ailleurs fragilise les entreprises de construction, est terminée et les coûts vont à nouveau augmenter. Les exigences de qualité, les nouvelles normes – mobilité, développement durable – pourraient conduire à des hausses soutenues. La profession réfléchit à d'autres systèmes constructifs pour minimiser ces hausses. C'est également le cas de Rennes Métropole, mais le groupe de travail a estimé que la démarche entreprise n'aurait pas encore d'effet à l'horizon de deux ans.

### Le Club prospective habitat

*Le Club prospective habitat s'est réuni le 15 juin 2009 à l'Audiar. Vingt cinq personnes dont trois élus locaux, neuf techniciens des services publics ou para-publics, dix professionnels de la promotion immobilière privée et trois du milieu bancaire, ont débattu autour du thème : Quelles perspectives en promotion immobilière ?*

*La rétrospective détaillée présentée par l'Audiar (disponible en ligne) a rappelé le déséquilibre qui caractérisait le marché local avant la crise brutale de la fin 2008. Le diagnostic étant posé, les participants ont discuté les variables clés d'un scénario prospectif à l'horizon de deux ans.*

### Les variables clés du scénario prospectif

Variables clés	Modalité 1.	Modalité 2.	Modalité 3.
Crise économique : impact local	La crise perdure	La crise s'atténue fin 2009	Reprise économique fin 2009
Aides de l'Etat à l'accession	Suppression ou forte réduction	Maintien des dispositifs actuels	Renforcement des dispositifs actuels
Aides de l'Etat à l'investissement locatif	Suppression ou forte réduction	Maintien des dispositifs actuels	Renforcement des dispositifs actuels
Volume d'offre foncière	Peu d'offre foncière	Offre foncière suffisante, pb de localisation	Offre foncière suffisante
Offre immobilière	Peu d'offre immo	Offre suffisante (en entrée de gamme)	Relance l'offre immobilière
Coûts de construction / nouvelles normes.	Des coûts en baisse.	Des coûts stables.	Des coûts en hausse.
Conditions de prêts habitat	Favorables	Moyennes	Défavorables
Aides à l'accession aidée dans l'agglomération.	Baisse	Maintien	Accroissement nb logements aidés.
Aides à l'accession dans les couronnes	Réduction	Maintien	Augmentation des dispositifs
Sensibilité à l'éloignement urbain (équipement/gare)	Faible	Moyenne	Forte
Sensibilité des promoteurs à l'éloignement urbain.	Faible	Moyenne	Forte
Pistes de recherche pour un scénario "vertueux" :	1. Démarche locale de maîtrise des coûts pour produire à prix intermédiaire (2400 à 2700 € m²). 2. Aides à l'accession dans l'agglomération - Pass foncier visant l'accession à prix intermédiaire. 3. Aides dans les couronnes : Pass foncier ouvert en collectif. 4. Investissement locatif en zone C : pour une approche fine des marchés (accessibilité/services).		

### Prêts habitats et aides locales : des dispositifs maintenus

Un consensus s'est profilé autour de l'idée d'un relatif maintien des conditions actuelles de prêts avec des taux moyens considérés comme plutôt favorables. Concernant les aides locales, les participants ont retenu l'hypothèse qu'à Rennes Métropole, les dispositifs d'aides seraient maintenus, même si les enveloppes ne sont pas extensibles. Dans les couronnes, le Pass foncier en individuel continuera à jouer un rôle important en individuel. Mais plusieurs participants ont aussi souligné l'opportunité d'utiliser le Pass foncier en collectif pour déstocker dans de meilleures conditions les programmes actuellement en cours de commercialisation.

### Sensibilité à l'éloignement urbain : des choix parfois contraints mais aussi l'émergence de micro-marchés

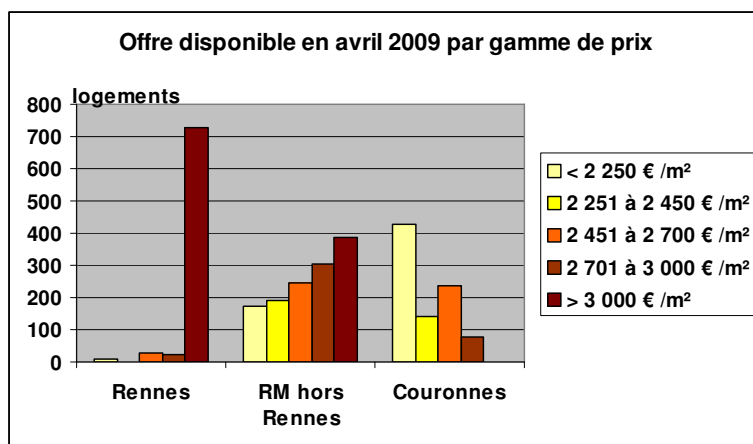
Le sujet a fait débat : les ménages sont à la fois sensibles à l'éloignement de la ville-centre mais aussi contraints d'arbitrer compte tenu de leur budget et des produits offerts. Dans les communes éloignées, la qualité de la desserte en transport en commun et le bon niveau d'équipement sont de réels atouts pour le lancement de nouveaux programmes immobiliers. Si la profession a pu se passer un moment d'études de marché, il en va différemment aujourd'hui car il n'y a plus un seul marché mais des micro-marchés avec des produits et des clients différents.

### Perspectives immobilières : le débat

#### Une demande non satisfaite en accession à prix intermédiaire.

Laurent Givord souligne que le Club prospective habitat a mis en évidence le manque d'offre intermédiaire entre prix en accession aidée et prix du libre. Quels moyens pourraient être mis en œuvre pour pallier ce manque ?

Dominique Mouillard précise que le groupe de travail a évoqué la question du positionnement du Pass foncier en collectif : celui-ci doit-il se caler sur l'accession aidée ou être plutôt un produit intermédiaire ? Une crainte a en effet été exprimée que le marché soit bien adapté aux primo-accédants disposant de faibles ressources, mais moins aux classes moyennes, faute de produits entre 1 900 € et 3 000 € le m<sup>2</sup> habitable. Il y a peut être un marché à prendre entre 2 400 et 2 600 €, ce qui relance le débat sur la TVA réduite à 5,5 % en Pass foncier.



Des gammes de prix différentes selon les territoires.

Jean Marc Trihan, société Lamotte (Président de la Fédération des promoteurs constructeurs Bretagne) indique que 2008 a vu une correction des prix autour de 20 %, mais que ceux-ci progressent aujourd'hui. L'investissement Scellier masque aujourd'hui le marché avec des ventes de petits logements à 70 % investisseurs et souvent en cours de construction. Mais on retrouve aussi une clientèle d'accédants quand l'offre se situe à 2 600 €-2 800 € le m<sup>2</sup>. L'objectif de la profession est de trouver les moyens pour proposer ce type de produits. Sinon, le risque est grand d'une très forte diminution des volumes de ventes.

Laurent Giboire (FNAIM) confirme ce propos. Il précise que 3 000 € le m<sup>2</sup> n'est plus le prix du haut de gamme (qui se situe plutôt à 4 000 €) mais simplement celui du logement de qualité. Il observe que l'on est reparti dans un cycle où l'on vend beaucoup de défiscalisation, ce qui est heureux dans le contexte actuel, mais pose le problème du logement des familles et du logement des jeunes. L'ensemble des acteurs doit se mobiliser pour offrir une offre dans la gamme de prix intermédiaires.

#### **Les effets d'un marché investisseur**

Guy Potin, vice-président de Rennes Métropole, rappelle le renversement de tendance observé au cours des années 2000 avec la prépondérance des investisseurs par rapport aux accédants, qui s'est traduite par une baisse de la production. Le constat fait en 2005 pour le début du Programme local de l'habitat (PLH) avait montré l'absence d'offre en entrée de gamme dans l'agglomération, hormis les logements aidés, alors que celle-ci existait sur d'autres territoires. L'offre en promotion libre s'est en effet placée dans l'agglomération au prix maximum acceptable par le marché, sans notion de gamme.

Aujourd'hui, les produits défiscalisés de la relance fonctionnent bien, ainsi que l'accession sociale avec le doublement du prêt à taux zéro - ou sa modulation - et le Pass foncier. Déplacer le Pass foncier de l'accession sociale vers l'intermédiaire profiterait en effet à ce dernier mais il souligne que le Pass foncier est dans un système de quota. Si demain le Pass foncier est à guichet ouvert, pourquoi pas ? Mais actuellement il faut agir dans un contexte de contingentement, avec intervention de la collectivité locale et intervention du 1 %. Il rappelle par ailleurs que la politique de Rennes Métropole n'est pas une politique de construction mais bien une politique sociale, sociétale, et économique qui vise à répondre à des besoins ; les statistiques présentées en début de séance montrent d'ailleurs bien la différence de profils sociologiques entre ménages en accession aidée et acquéreurs en libre. La collectivité fait porter son effort vers ceux qui en ont le plus besoin pour qu'ils trouvent sur son territoire des réponses qui n'existent pas spontanément.

**Un consensus : offrir en libre des produits de 2 400 à 2 600/2 800€ le m<sup>2</sup>.**

*Jean-Marc Trihan estime qu'il est assez caricatural de considérer qu'il n'y a pas de gamme de produits immobiliers depuis les années 2000. Les prix de vente sont très différents en fonction de la centralité.*

*Par ailleurs, tous les professionnels attestent que la part des investisseurs a considérablement changé le marché : 50 % d'investisseurs dans les années 2004-2005, 70 %-80 % aujourd'hui. Les dispositifs fiscaux et le niveau des taux d'intérêts d'emprunt modifient le marché. Plus la situation devient difficile, moins on a d'accédants à la propriété.*

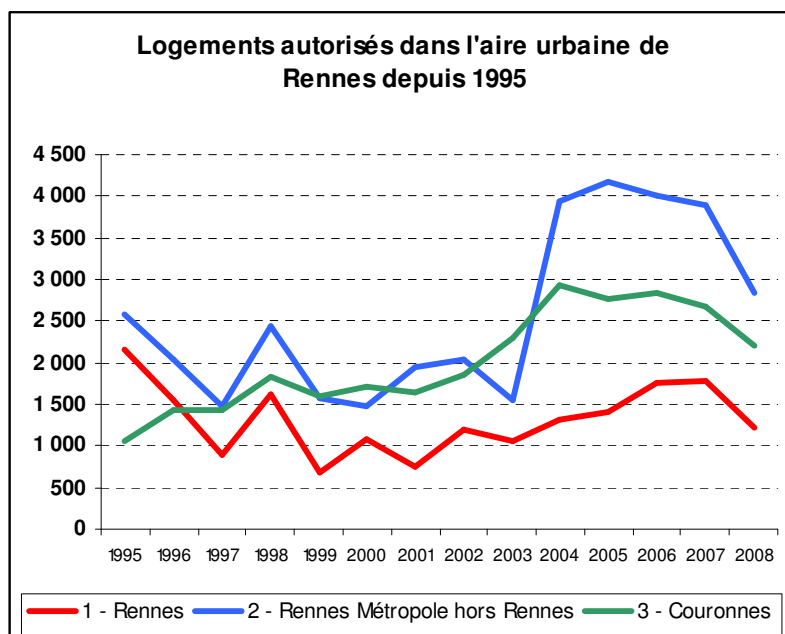
*Guy Potin convient qu'il faudrait arriver à produire à 2 400 – 2 600€ le m<sup>2</sup>. C'est un but que l'on peut avoir en commun.*

*Laurent Givord constate un consensus autour de cet objectif de production à prix intermédiaire. Des actions sont d'ailleurs engagées pour réduire les coûts de construction et faire le lien entre ces deux marchés, aidés et non aidés.*

## Des besoins persistants qui obligent à préparer l'offre de demain

Guy Potin estime que l'exercice de prévision à court terme est difficile. Nous ne sommes pas dans une crise immobilière, mais économique et sociale, avec des demandes qui ne peuvent pas s'exprimer pour des raisons notamment de solvabilité. Tous les indicateurs confirment la réalité des besoins en logement : attractivité du territoire, développement démographique, évolutions sociologiques. Il faut donc, pendant la crise, rester réactif car ce qui ne sera pas produit fera cruellement défaut au

moment de la reprise. Celle-ci ne sera pas forcément douce, et l'offre non produite risque de reproduire un cycle inflationniste également violent. Les projections démographiques à court ou long terme révèlent toute l'attractivité de l'Ouest et de l'Ille-et-Vilaine. Il faudra voir ensemble sur l'ensemble du territoire rennais ce qui peut être mis en commun pour répondre à cet enjeu. Dans la période précédente, le développement démographique s'est appuyé sur la capacité du reste de l'aire urbaine à y faire face. C'est un peu moins vrai depuis 2005, Rennes Métropole par son PLH reprenant sa part dans l'absorption du développement démographique et ceci dans la diversité. On peut penser que, pendant un certain temps, les communes de l'aire urbaine hors



agglomération, pour des raisons qui ne dépendent pas d'elles (dispositif Scellier, approche énergétique...) joueront moins ce rôle d'accueil, et que la pression sera plus forte sur l'agglomération rennaise. La conjoncture 2009, selon les dires des intervenants semble moins difficile que prévu. Quant à l'avenir, il n'y a aucune raison d'être pessimiste à long terme à condition qu'on arrive tous ensemble à fournir tous les produits adaptés à la solvabilité des ménages. Les courbes présentées sur les revenus et les prix, montrant bien qu'il faut se poser dès la conception des opérations – lotissement, programmes immobiliers - la question des coûts pour que la production soit économiquement durable et acceptable.

*L'essor de la construction neuve a d'abord porté sur les couronnes de l'aire urbaine.*

## Logement d'occasion : un repli des ventes, surtout en collectif

Jean-Marie Cano rappelle le poids du marché de l'occasion : 3 600 ventes en 2008 dans l'aire urbaine de Rennes, soit deux fois moins que les livraisons de logements neufs. C'est un marché complémentaire à celui du neuf, le manque d'offre de ce dernier ayant contribué à la tension sur le marché de l'ancien.

Les ventes en occasion ont baissé en 2008 de 15 % par rapport à 2007, mais le repli a été plus fort en collectif (-23%) qu'en individuel (-5 %). Le recul des ventes a donc été plus sensible au cœur de l'agglomération, (-22 %), là où le parc est plus collectif, que dans la périphérie (-13 %) ou les couronnes (-2 %).

L'appartement d'occasion à Rennes avait pu offrir à la fin des années 90 des opportunités d'accession à la propriété. Celles-ci avaient disparu avec la flambée des prix des années 2000. Le tassement actuel des prix de l'appartement d'occasion pourrait à nouveau ouvrir des perspectives rennaises aux ménages accédants, dans certains quartiers et sur certains produits.

## Un marché qui frémit mais les petits prix se vendent mieux

Hervé Kermarrec constate un doublement des délais de vente par rapport à 2007. Les candidats acquéreurs ne sont pas moins nombreux mais ils prennent plus leur temps et ayant plus de choix, négocient les prix. En 2009, la société Kermarrec constate une nette reprise mais les petits prix trouvent preneur plus rapidement. Il y a des prix butoirs. Il semble qu'on soit arrivé au point bas du volume de transactions. Le marché de l'occasion devrait repartir, la baisse des taux d'intérêt favorisent la relance.

## Locatif privé : l'accroissement de l'offre détend le marché

Jean Marie Cano indique que le parc locatif privé peut être estimé à 75 000 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2009 sur l'ensemble de l'aire urbaine soit 30 % du parc des résidences principales (34 % à Rennes, 21 % en périphérie et 19 % sur les couronnes). Le niveau élevé des livraisons en investissement locatif neuf, (+4 500 logements en 3 ans), impacte le marché locatif en accroissant sensiblement l'offre : on dénombre dans les journaux gratuits deux fois plus de logements à louer en juin 2009 qu'en juin 2007.

Cet accroissement de l'offre a des effets sur les loyers. Ils restent chers, à la hauteur de ceux des agglomérations de taille comparable, mais progressent moins vite d'ailleurs. En 2008, on constate une baisse légère des loyers de relocation.

Une certaine détente apparaît, qui génère une concurrence nouvelle entre logements neufs – plus attractifs - et logements anciens. Ceux-ci se louent moins vite, et leurs loyers sont souvent révisés à la baisse.

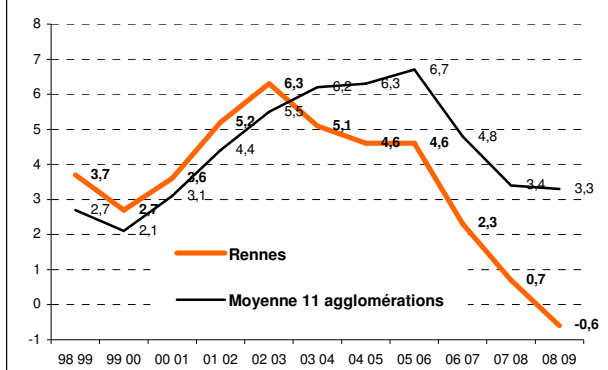
### Logements d'occasion vendus en 2008

	Maisons	Apparts	Total
Rennes	257	1 416	1 673
R M hors Rennes	717	293	1 010
Couronnes	862	55	917
<b>Total Aire urbaine</b>	<b>1836</b>	<b>1764</b>	<b>3 600</b>

source Perval.

*Un marché d'appartements à Rennes et de maisons en périphérie.*

### Variation des loyers de relocation ( en % )



*Une progression moins forte des loyers dans l'agglomération rennaise.*

## Un marché locatif aujourd'hui plus équilibré, mais la crise pourrait à nouveau accroître la demande

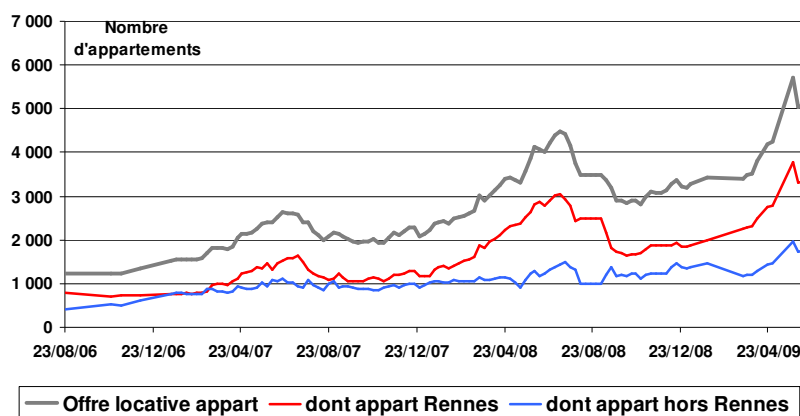
Laurent Giboire (FNAIM) confirme l'analyse de l'Audiar : le marché locatif redevient équilibré, avec des corrections de prix, à Rennes et en périphérie, mais surtout dans les couronnes à mesure que l'on s'éloigne de l'agglomération. On constate aussi une prime au locatif neuf. Les logements des années 50 et 60 sont plus difficiles à louer et il est souvent nécessaire de les rénover, ainsi que les parties communes. A défaut, on peut craindre la progression de la vacance. La simple remise au

propre ne suffit plus et pour trouver preneur avec un loyer inchangé, il faut engager des travaux importants de relookage du logement. Une des actions du PLH de Rennes Métropole était de lutter contre les loyers chers. Ce but est atteint mais une interrogation subsiste pour l'avenir suite au taux élevé de commercialisation actuelle de logements neufs en Scellier. Beaucoup de logements vont arriver sur le marché et il va falloir préparer cela en amont. Les locataires ont actuellement le choix, comparent, regardent la qualité de logement et de son environnement. L'acte de location devient

quasiment un acte de vente. Il y a un travail à faire avec un nouvel équilibre de marché, avec la nécessité d'ajuster les loyers pour pouvoir louer les logements y compris en neuf ou réduire les délais de location. Concernant le locatif étudiant, la demande reste relativement forte et le marché devrait y répondre sans trop de difficultés.

On peut donc être relativement optimiste sur le marché locatif, le dynamisme économique de l'agglomération rennaise continuant à attirer de nouveaux arrivants. Par ailleurs, un transfert va également s'opérer entre marché de la revente et marché locatif, de nombreux ménages préférant, en raison des incertitudes économiques, s'orienter temporairement vers le locatif plutôt que d'acquérir. On l'a déjà vu pour les familles ces derniers mois. Enfin, les annonces successives de baisse des prix immobiliers, actuelles ou à venir, alimentent l'attentisme des acquéreurs potentiels qui restent sur le marché locatif.

Appartements à louer "Rennes et sa région"



Un doublement de l'offre locative en deux ans.

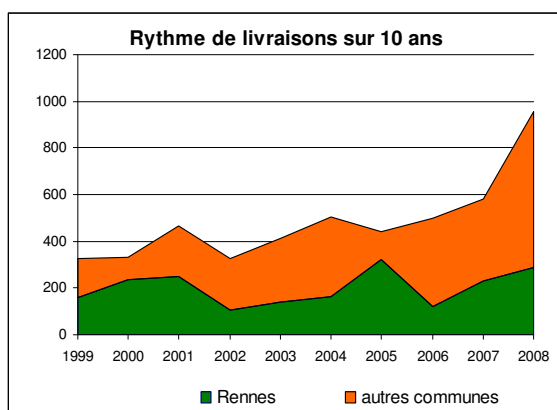
## Un marché plus sélectif qui conduit à différencier les différents types de parc

Guy Potin rappelle le manque d'offre locative privée dans l'agglomération qui expliquait le coût élevé des loyers. La forte part de l'investissement locatif dans les opérations de promotion immobilière et les efforts faits dans le cadre du PLH pour produire du logement locatif et de l'intermédiaire donnent les effets positifs escomptés. Il y a cependant un risque de déclassement d'une partie du parc et des efforts devront être faits sur l'existant, ainsi qu'une différenciation des niveaux de loyers selon la qualité intrinsèque du logement.

## Locatif social : relative détente et rééquilibrage progressif du parc sur Rennes Métropole

Catherine Caille, chargé d'étude à l'Audiar, souligne l'augmentation des livraisons de logements locatifs sociaux à Rennes Métropole au cours des dernières années. Face à cette augmentation, on observe une relative détente de la demande. Les attributions atteignent en 2008 les 4 450 logements, ce qui n'était pas arrivé depuis longtemps. Les délais d'attente sont donc moins longs mais les nouvelles demandes déposées restent élevées, ce qui atteste de l'attractivité de ce parc pour les ménages. Les livraisons sont beaucoup plus élevées en périphérie, contribuant ainsi à un rééquilibrage au sein de l'agglomération. Pour autant, ce rééquilibrage reste lent puisque par ailleurs la construction neuve est également forte en périphérie. Compte tenu de ces éléments de conjoncture, les questions suivantes se posent :

- Y a-t-il risque d'une concurrence interne au parc locatif social, entre logements plus anciens et programmes récents, voire entre territoires ?
- La concurrence entre parc social et parc privé est-elle également à envisager ?
- Comment le parc locatif social peut-il faire face aux défis majeurs que représentent le maintien dans les lieux des personnes vieillissantes et l'adaptation au plan climat ?



Une progression soutenue des livraisons en locatif social.

### Le point de vue de l'ADIL35

#### Locatif privé : Un tiers des loyers de relocations revus à la baisse

Madame Poumayou (Directrice de l'ADIL 35) confirme le réajustement du marché locatif privé, avec un tassement des loyers sur Rennes, le Pays et l'ensemble du département. Elle souligne, pour faire écho au débat sur le logement neuf intermédiaire, qu'il y a aussi place sur le marché locatif, entre libre et conventionné, pour des produits à loyers intermédiaires. Une pluralité de réponses est possible. Enfin, l'action de l'Adil sur le logement indécemment révèle l'existence de logements locatifs de qualité problématique. Il est vrai que Rennes Métropole instruit une OPAH importante dans les copropriétés dégradées. Lorsque la qualité du logement ancien fait défaut, il y a bien une concurrence avec le neuf.

Madame Amestoy (Adil 35) s'appuyant sur les évolutions 2007-2009 dans l'agglomération rennaise, révèle qu'un tiers des logements reloués le sont avec un loyer à la baisse ce qui n'était le cas que pour 13 % des logements il y a 3 ans. La pratique du maintien de loyer lors de la relocation se répand également. On ne perçoit pas de distinction réelle selon les types de bien. Par contre, la localisation importe. A Rennes, les baisses de loyers sont moins fréquentes en centre-ville /Thabor /St Hélier que dans les quartiers périphériques ou à Rennes Métropole hors Rennes. Il y a là une sorte de gradient à croiser avec les niveaux de services et de qualité environnementale. Enfin, il ne semble pas que la vacance locative ait progressé de manière significative.

## Locatif social : le point de vue d'un bailleur

### Les livraisons en locatif social continueront à progresser

Monsieur Bondiguel, Directeur général d'Archipel Habitat, remarque que les chiffres exposés démontrent que les politiques publiques sont à l'œuvre à Rennes Métropole puisque la production correspond aux objectifs du PLH, avec un accroissement localisé hors de la ville centre. Cet accroissement va se poursuivre compte tenu du décalage entre date de financement des programmes et date de livraison effective. Ainsi 450 logements sont financés par an depuis 2005 à Archipel Habitat ; 300 seront livrés en 2009 mais également 800 en 2010. La mécanique de mise en place des marchés publics et l'indisponibilité des entreprises ont contribué à des délais de production plus longs. L'afflux de logements sociaux peut donc conduire à une concurrence entre les produits. La demande reste importante mais il y a aussi des taux de refus plus élevés.

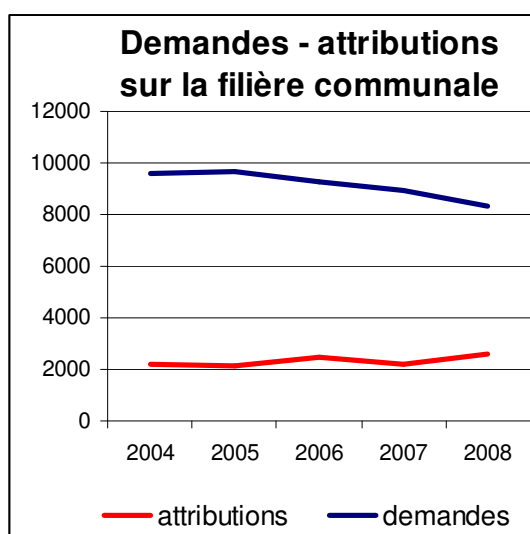
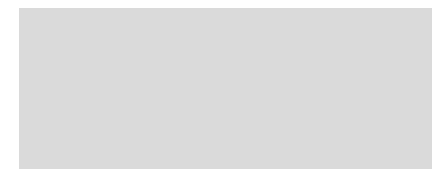
### Des concurrences internes au parc qui interrogent sur l'accueil des catégories de ménages

Le marché du locatif social est particulier en raison du caractère canalisée de la demande. On ne peut guère comparer parc public et parc privé. Au sein du parc social, la concurrence entre neuf et ancien existe bien, mais avec cette particularité que les niveaux de loyer peuvent surprendre, des loyers PLA des années 80 pouvant être plus chers que des logements récents. Ceci pose problème dans la mesure où cela impacte l'accueil de certaines catégories de ménages, certains parcs pouvant être éventuellement discriminants.

### Un accueil de plus en plus orienté vers les ménages à revenu modeste

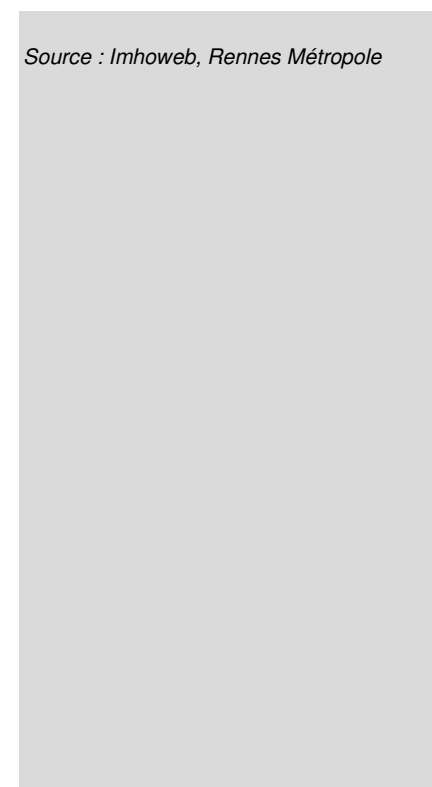
Archipel Habitat finance pour cela de plus en plus en PLAI afin d'obtenir un loyer inférieur de 10 à 12 % par rapport au loyer du PLUS. Cela permet avec un taux de 30 % pour chaque livraison, d'accueillir des familles aux revenus plus modestes. Archipel accueille de plus en plus de personnes à revenus faibles : 70 % à 80 % des entrants ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS, c'est-à-dire pour une personne seule moins de 600 €. Ceci montre bien le rôle social de l'organisme grâce aux efforts de Rennes Métropole, de l'État, du Conseil Général et d'autres collectivités et grâce aux efforts de l'organisme pour donner sens à toutes ces contraintes. Les populations accueillies ont de faibles capacités à aller sur le parc concurrentiel, sauf à aller sur le parc privé déclassé.

Trois facteurs déterminent la capacité d'un ménage à payer son logement : le loyer, les charges et l'APL. Le loyer augmente d'environ 2 % par an mais les charges, qui représentent le tiers du total, progressent plus vite, d'environ 4 % l'an. Quant à l'APL, elle tend à désolvabiliser les ménages car elle ne prend pas en compte les charges et a été neutralisée pendant plusieurs années. Elle aide donc moins les locataires.



*Amorce d'une détente sur ce secteur : les attributions progressent la demande globale se tasse. Les nouvelles demandes restent élevées.*

Source : Imhoweb, Rennes Métropole



Il y a là une vraie préoccupation : ce poids des charges qui augmente et la faiblesse de l'APL des personnes accueillies : celles-ci ont elles une logique d'optimisation de la taille du logement par rapport à la taille de leur ménage ? Or, plus de 45 % des logements sociaux sont occupés par des personnes seules. Ce décalage permet sans doute aux locataires du parc ancien d'avoir un avantage sur la taille du logement. Mais ce mécanisme un peu grippé montre ses limites.

### **Un coût élevé pour chercher de nouvelles économies d'énergie.**

Les organismes sont également confrontés à une autre difficulté qui est l'obsolescence réglementaire. L'étiquetage du parc en termes de performance énergétique aura un impact, mais il est actuellement difficile de le mesurer.

Le parc ancien va devoir être réhabilité. Après les grandes réhabilitations des années 70/80, qui faisaient suite au premier choc pétrolier, nous entrons avec le Grenelle de l'environnement dans un second cycle de réhabilitation. L'objectif est de revisiter les quelques programmes anciens qui n'avaient pas été réhabilités mais aussi les plus récents qui pourraient concourir aux économies d'énergie.

Le parc locatif en métropole consomme 140 kw/m<sup>2</sup>/an. C'est donc moins que le parc total en métropole (250 kw/m<sup>2</sup>/an). Les politiques d'économies d'énergies menées par le bailleurs sociaux avec l'aide des collectivités ont porté leurs fruits, et il sera sans doute beaucoup plus coûteux d'aller chercher de nouvelles économies d'énergie. Les coûts seront plus proches des 20 à 30 000 € par logement alors que dans les années 80, le coût était autour de 10 000 €.

### **DPE et charges locatives**

Monsieur Trihan confirme la sensibilité des locataires à la performance énergétique du logement mais les diagnostics de performance énergétique actuels (DPE) restent encore aujourd'hui peu opératoires notamment en logement neuf, en raison de leur fiabilité incertaine et d'un mode de calcul plutôt adapté au logement ancien.

Laurent Giboire confirme la sensibilité aux DPE en matière de logement neuf. Par contre, dans l'ancien, le locataire voit d'abord le montant du loyer, puis la situation du logement. Enfin, il signale l'accroissement des charges locatives dans le cas de chauffage collectif. Le cumul des hausses 2008 et 2009 sera considérable.

Guy Potin observe que pour Archipel Habitat, l'accroissement des charges sera important cette année compte tenu de la hausse du coût de l'énergie et de l'allongement de la période de chauffe par rapport à 2007, année de référence. Ce fort accroissement des charges en chauffage urbain est préoccupant dans la perspective d'économie d'énergie.

**Laurent Givord conclut en annonçant une prochaine Rencontre de l'Observatoire de l'habitat en fin d'année sur le thème des évolutions démographiques. Les premiers résultats disponibles montrent une nette progression de la population de l'aire urbaine, notamment en raison de la vitalité des couronnes.**



## Participants à la rencontre de l'observatoire du 23 juin 2009

Nom	Organisme
Pierrick Allard	Directeur adjoint chargé du Scot - Pays de Brocéliande
Hélène Allegret	Carène
Isabelle Amestoy	Chargée d'études - ADIL
Gwénaél André	(Représente) Maisons Votre Qualité de vie
Alain Begon	Chargé de communication-photothèque - Aiguillon construction
Jean Yves Billon	Maire de Montreuil Le Gast
Jean Marie Bizon	Directeur (représenté) - CERUR
Jean François Blache	Directeur de l'Institut d'Urbanisme de Rennes Université Rennes 2 Haute Bretagne
Christophe Blot	Rennes Métropole Habitat
René Bondiguel	Directeur Général - Archipel Habitat
Frédéric Bourcier	Adjoint au Maire à l'urbanisme - Mairie de Rennes
Michel Mercier	Directeur (représenté) Nexiti/Foncier Conseil
Tania Cadre	Monteur d'opération - Coop de Construction
Catherine Caille	Chargée d'études principale - Audiar
Jean-Marie Cano	Chargé d'études - Audiar
François Chaussavoine	Gérant - Coop Habitat Bretagne
Serge Chaussavoine	Coop Habitat
Vincent Chauvet	Responsable Développement
Joël Crublet	Chargé d'études - DDE
Loig Chesnais-Girard	Président Communauté de Communes du Pays de Liffré – Maire de Liffré
Claire Cheverry	Conseillère Municipale - Mairie de Vezin le Coquet
Olivier Colet	Directeur Commercial – Service revente - Ocodim
Françoise Cottureau	Responsable - Service Habitat Social Rennes
Alain Crouzet	Adjoint à l'urbanisme - Mairie de Montgermont
Marie-Odile David	Conseillère communautaire - Mairie de Mordelles
Isabelle De Boismenu	Directrice d'études - Audiar
Nathalie Demeslay	DGST Habitat - Rennes Métropole
Catherine Descamps	Responsable des politiques de l'Habitat (représentée) - DDE d'Ille et Vilaine
Guy Dessleux	Adjoint à l'urbanisme - Mairie de Thorigné Fouillard
Patrick Douillard	Directeur (représenté) SECIB
Jean-Christophe Dubois	Amofib Sas
Dominique Feuvrier	(Représenté) ICADE-CAPRI
Yannick Filly	Ouest Immo 35
Jean-Luc Fontaine	Directeur (représenté) Habitat 35
Laurent Giboire	Giboire/FNAIM
André Giffard	Directeur - Syndicat d'Urbanisme Pays de Vitré
Sabine Girault	DDE 35 division de Rennes
Laurent Givord	Directeur - Audiar
Wilfried Gruber	Conseiller Technique Union sociale pour l'habitat
Véronique Guérin	Directrice de programmes - Icade Promotion
Bertrand Guidon	Attaché Principal - Communication - Mairie de Rennes
Catherine Houzé	Responsable promotion – Habitation Familiale
Joseph Jan	Maire de Servon sur Vilaine
Gaël Keranguéven	Chargée d'Etudes - CERUR
Hervé Kermarrec	Groupe Kermarrec Immobilier
Jérôme Lagarde	Sa Soreim
Mme Lam Kermarrec	Kermarrec

Nom	Organisme
Christian Landeau	Directeur – Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Bretagne (ENSAB)
Yolaine Le Cadre	Stagiaire - Audiar
Jean Marc Lecerf	Conseil Général 35
Nicole Le Gouriérec	Conseillère Municipale Mairie Mordelles
Yves Le Maréchal	Chef de la Division de Rennes
Patricia Mear	Chargée d'études - CAF 35
André-Yves Lambert	Commercial ESPACIL
Anne Lecuyer	Conseiller CA - SECIB Rennes
Jean-Pierre Ledet	Adjoint délégué à l'urbanisme - Mairie d'Acigné
Yann Lejolvivert	Crédit Mutuel de Bretagne
Gérard Letournel	Adjoint à l'Aménagement, l'Habitat et Etudes Urbaines - La Chapelle-des-Fougeretz
Jean-Yves Loury	Directeur promotions locatives (représenté) Espacil
Laurence Luong	Responsable de la cellule statistique - DRE Bretagne
Bernard Marquet	Adjoint aux affaires sociales - Mairie d'Acigné
Pascal Masson	Directeur Habitation Familiale
Michel Mercier	Chargé d'opérations - Néxity Foncier Conseil
Jean-Claude Motet	Adjoint à l'Urbanisme - Mairie de Noyal Châtillon sur Seiche
Dominique Mouillard-Régnier	Adjoint à l'environnement et à l'aménagement - Mairie de Saint Erblon
Michel Paret	Adjoint à l'urbanisme - Mairie de Gévezé
Jacques Pettier	Directeur Départemental - CMB
Patrice Pinson	Groupe Arc
Guy Potin	Vice-Président à l'habitat - Mairie de Rennes/Rennes Métropole
Sophie Poumayou	Directrice - ADIL 35
Patrick Quilgars	Foncier Expertise - Crédit Foncier de France
JC Ridard	Responsable Développement - Qualité de vie promotion
Pascal Robert	(Représenté) Bouygues Immobilier
Francis Rolland	Attaché Principal – Immobilier - Mairie de Rennes
Stéphane Rubin	Pigeault Immobilier
Thomas Saglio	Territoires
Aurélie Sauvé	Territoires
Jocelyne Serriere	Conseillère déléguée à Rennes Métropole - Mairie de Cintré
Jean-Marc Trihan	Lamotte SA/FPC
Frédéric Vignon	Lamotte SA
Michel Villeger	Conseiller au développement économique - Mairie de Thorigné Fouillard
Aurélie Villeneuve	Chargée de mission - CC Pays de Châteaugiron
Laurent Viel	Rennes Métropole
Estelle Yger	Chargée de Projet Pays de Rennes



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

---

4 avenue Henri Fréville  
CS 40716  
35207 RENNES Cedex 2  
Téléphone : 02.99.01.86.40  
Télécopie : 02.99.01.86.69  
E-mail : [audiar@audiar.org](mailto:audiar@audiar.org)  
[www.audiar.org](http://www.audiar.org)