

La vacance dans le parc de logements de la ville de Rennes

1 - DÉFINITION, CONTEXTE RENNAIS ET COMPARATIF AVEC D'AUTRES GRANDES VILLES RÉGIONALES - DONNÉES INSEE - RP 2015¹

En tout premier lieu, il convient de préciser que la notion de vacance peut recouvrir une multitude de situations ; le phénomène est protéiforme et sa mesure demeure complexe (variation des chiffres selon les sources mobilisées).

Il est également important de rappeler qu'il existe deux types de vacance :

- la vacance conjoncturelle ou frictionnelle dite « de marché » de courte durée (1 à 2 ans maximum) : travaux, délais entre deux locations ou à l'achat, ... Celle-ci est indispensable à la fluidité du marché et jugée normale autour de 6 à 7 % du parc de logements.

- la vacance structurelle dite « hors marché » souvent supérieure à 2 ans, elle peut concerner un refus de louer ou de vendre de la part du propriétaire, un problème de succession, des travaux trop onéreux, un problème de taille ou de vétusté, ...

Le parc vacant au sens de parc de logements inoccupés est donc très hétérogène et ne peut être considéré dans son ensemble comme un parc de logements disponibles.

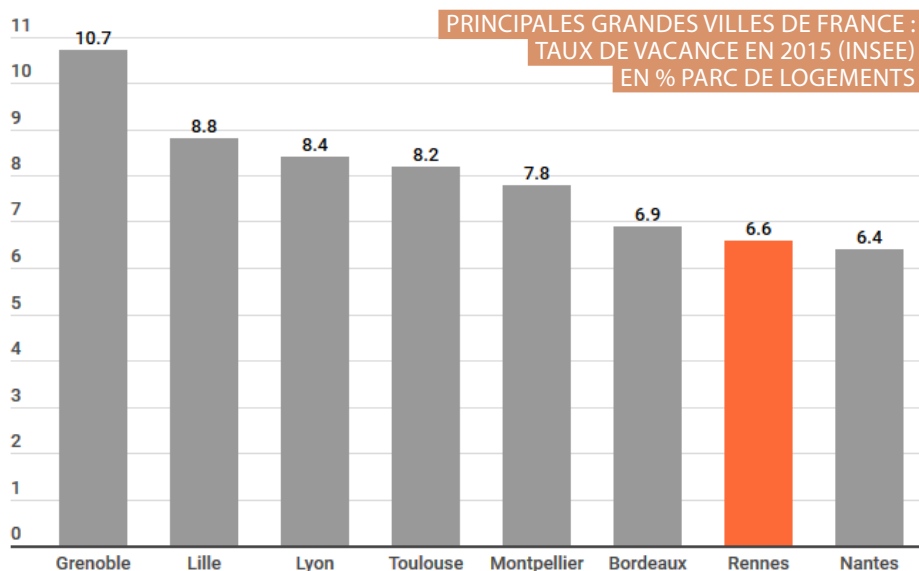
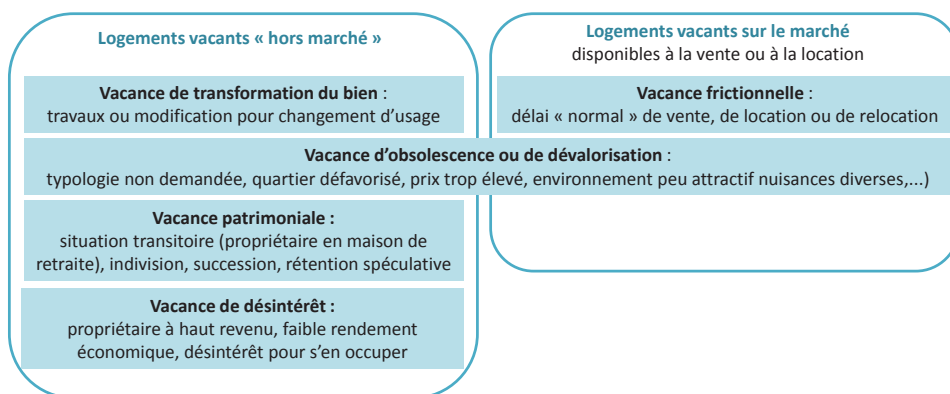
¹ La source INSEE permet de disposer de données sur la vacance de logements. Néanmoins, celle-ci n'est qu'une photographie du parc puisqu'il s'agit des logements vacants comptabilisés à la date du recensement. Celui-ci permet de disposer de données communales ou infra-communales. Il offre aussi un historique depuis 1968 et permet les comparaisons entre territoires. Toutefois, cette source ne constitue pas un suivi annuel et ne fournit aucune information sur le statut d'occupation antérieur et la durée de la vacance ne sont mobilisables.

Selon l'INSEE, au 1^{er} janvier 2015 (dernier chiffre disponible), la ville de Rennes totalise 8 156 logements vacants soit 6,6 % du parc total. La vacance recensée à Rennes entrerait plutôt dans la catégorie de vacance « de marché », une vacance dite « normale ».

En comparant avec d'autres grandes villes françaises, la commune de Rennes se révèle peu concernée par le phénomène (chiffres INSEE - RP 2015).

Typologie des situations de vacance

Extrait de la note du Cerema - La vacance et la mobilité résidentielle - octobre 2014



2 - FOCUS SUR LES QUARTIERS RENNAIS - DONNÉES INSEE 2014

Le quartier du Centre est celui dont le taux de vacance au sein du parc de logements est le plus élevé de la ville de Rennes (près d'1 logement sur 10). Tous les autres quartiers sont proches ou en deçà de la moyenne rennaise.

En volume, le quartier du Centre et celui du Thabor/St Héliér/A. Guérin sont ceux qui concentrent le plus de logements vacants. Ainsi, un tiers des logements vacants rennais se situeraient dans ces 2 quartiers.

En parts, les quartiers rennais les moins concernés par la problématique de la vacance sont Villejean / Beauregard et Maurepas / Patton. Ces faibles taux s'expliquent en grande partie par le poids conséquent que représente le logement social dans ces 2 périmètres, très peu impacté par le processus de vacance (hormis celle pour travaux)...

QUARTIERS RENNAIS - DONNÉES 2014

Quartier	Logements vacants	Parc total de logements	Taux de vacance
Centre	1 501	15 637	9,6 %
Bréquigny	507	7 615	6,7 %
Thabor / St Héliér / A. Guérin	1 062	16 175	6,6 %
F. Ferrer / Vern / Poterie	649	10 247	6,3 %
Sud Gare	664	10 575	6,3 %
Bourg-l'Évêque / la Touche / Moulin du Comte	669	10 706	6,2 %
Cleunay / Arsenal / Redon	533	9 071	5,9 %
Blosne	458	8 158	5,6 %
Jeanne d'Arc - Longs-Champs - Atalante Beaulieu	473	9 054	5,2 %
Nord Saint-Martin	151	3 006	5,0 %
Maurepas / Patton	516	10 392	5,0 %
Villejean / Beauregard	457	10 698	4,3 %
Ville de Rennes	7 641	12 1335	6,3 %

Source : Fichier détail / données infra-communales 2014, INSEE, Recensement de la population (disponible fin 2017 & géographie au 01/01/2016).

3 - FOCUS SUR LES IRIS² LES PLUS CONCERNÉS PAR LE PHÉNOMÈNE - DONNÉES INSEE 2014

Six des dix Iris qui composent le quartier du Centre de Rennes (Colombier Sud et Ouest, Cathédrale, Parlement, Saint-Louis, Liberté - Champ de Mars, Parcheminerie - Toussaints) polarisent des « poches de vacance ».

Pour la plupart de ces Iris, cette situation est à rapprocher de deux causes majeures :

- d'une part, le parc locatif privé est très important dans ce périmètre. La nature même de ce type de parc couplé à une forte proportion de petits logements explique un niveau de vacance plus élevé. En effet, ce sont les logements de petite taille qui connaissent le taux de rotation le plus élevé, générant de fait de la vacance « frictionnelle » entre deux locataires ;

- d'autre part, depuis 2011, une grande partie de ces Iris centraux sont concernés par la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH - RU) qui induit de nombreux programmes de réhabilitation lourde afin de requalifier le patrimoine historique et améliorer l'habitat du centre ancien (lutte contre l'habitat insalubre, sécurisation, optimisation de la performance thermique,...). Par conséquent, plusieurs immeubles de ce périmètre ont été libérés de toute occupation, pour pouvoir mener à bien les travaux.

Les autres Iris qui émergent de l'analyse sont situés dans le Blosne (Torigné Ouest), dans le quartier Thabor, St Héliér, A. Guérin (Laënnec

IRIS LES PLUS CONCERNÉS PAR LE PHÉNOMÈNE - DONNÉES 2014

IRIS	Quartier	Logements vacants	Parc total de logements	Taux de vacance
Colombier Sud et Ouest	Centre	217	1 272	17,1 %
Cathédrale	Centre	302	2 238	13,5 %
Parlement	Centre	146	1 357	10,8 %
Saint-Louis	Centre	154	1 448	10,6 %
Liberté - Champ de Mars	Centre	148	1 535	9,7 %
Torigné Ouest	Blosne	85	897	9,5 %
Parcheminerie - Toussaints	Centre	185	1 946	9,5 %
Laënnec - Dupont des Loges	Thabor/St Héliér/A. Guérin	199	2 384	8,3 %
Mail	Bourg-l'Évêque - la Touche - Moulin du Comte	217	2 964	7,3 %

Source : Fichier détail / données infra-communales 2014, INSEE, Recensement de la population (disponible fin 2017 & géographie au 01/01/2016).

– Dupont des Loges) et dans le quartier de Bourg-l'Évêque - la Touche - Moulin du Comte (le Mail).

² IRIS d'habitat : périmètre déterminé par l'INSEE pour les analyses infra-communales, leur population se situe en général entre 1 800 et 5 000 habitants. Ils sont homogènes quant au type d'habitat et leurs limites s'appuient sur les grandes coupures du tissu urbain (voies principales, voies ferrées, cours d'eau...).

4 - VACANCE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL - DONNÉES RPLS AU 01/01/2017

Concernant le logement social, la source Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) peut être mobilisée. Il faut préciser que cette source ne prend pas en compte la vacance technique puisque seuls les logements disponibles à la location sont retenus dans cet indicateur.

Par ailleurs, il est convenu de considérer la vacance de plus de 3 mois comme de la vacance structurelle. Cette vacance reste la plus pertinente pour apprécier la tension de ce marché car elle ne tient pas compte des logements qui ne peuvent être habités.

A noter que cette source ne peut être comparée avec l'autre source de données mentionnée dans la présente note (INSEE).

Ces chiffres confirment qu'aucun phénomène majeur de vacance n'affecte le parc locatif social de Rennes.

	Vacance globale (courte durée)		Vacance > à 3 mois	
	Nombre de logements vacants au 01/01/2017	% du parc proposé à la location	Nombre de logements vacants au 01/01/2017	% du parc proposé à la location
Ville de Rennes	650	2,4 %	207	0,8 %
Ille-et-Vilaine	1 774	2,7 %	611	0,9 %
Bretagne	4 442	2,7 %	1 775	1,1 %

Source : GéoKit RPLS 2017, DREAL Bretagne / SDES.

Place des Lices - Rennes





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

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org

Contact
Émilie Godet
02 99 01 86 51
e.godet@audiar.org
Photo **Audiar**