

# Les logements collectifs récents dans Rennes Métropole

Caractéristiques et conception

JUIN 2021



# SOMMAIRE

SYNTHÈSE

INTRODUCTION

## Prédominance des T2-T3 et surfaces moyennes croissantes (2006-2018)

- 08** Une concentration récente de la production sur les T2 et T3
- 09** Une augmentation de la surface des appartements sur longue période

## Des dispositifs locaux favorables à la propriété occupante

- 13** À Rennes Métropole, une production en ZAC importante et une programmation diversifiée
- 16** De plus grandes typologies en ZAC et des investisseurs se portant acquéreurs des plus petits logements
- 16** Des typologies moyennes aux surfaces standards et des logements aidés et régulés aux surfaces plus homogènes

## Une amélioration contrariée du confort intérieur des logements

- 18** Une métamorphose des pièces composant les appartements
- 18 • *La raréfaction des annexes de rangement*
- 19 • *Du stationnement sur voirie publique à l'épaississement des bâtiments : les effets complexes engendrés par le développement du stationnement privatif souterrain*
- 20 • *Une insertion de l'espace extérieur privatif au sein des logements collectifs*
- 22** Accessibilité des logements et redistribution de la surface globale entre les pièces
- 23** Luminosité et hauteur des plafonds : entre rationalisation de la production et confort des logements

ANNEXES

# Chiffres et



Depuis l'après-guerre, toutes les typologies de **logements collectifs** construites à Rennes Métropole ont vu leur **surface moyenne augmenter\***.

*\* À l'exception des T1*



Depuis 2006, la production neuve se concentre à **72%** sur des T2 (32 %) et des T3 (40 %).



Entre 2015 et 2019, **50%** des logements vendus en promotion étaient situés en ZAC.



Entre 2015 et 2019, **61%** des logements vendus en promotion ont été achetés par des investisseurs et **39%** par des propriétaires occupants (21 % en accession libre et 18 % en accession sociale ou maîtrisée).



Les investisseurs représentent **50%** des ventes en ZAC et **72%** hors ZAC.



L'accession sociale et maîtrisée représente **14%** des ventes en ZAC contre **4%** dans le diffus.



La programmation en ZAC est constituée à **64%** de T3, T4 et T5. Leur part est de **48%** dans le diffus.



**61%** des achats de logements pour investir sont des T1 (12 %) et des T2 (48 %).

# messages clés



Sur le marché libre, **84 %** des propriétaires occupants

- un T3 (43 %),
  - un T4 (32 %)
- ou
- un T5+ (9 %).



Les petites typologies sont souvent **plus grandes** en surface dans la gamme des logements aidés.

(ex. graphique 1 : T2 p.15)



Sur le marché libre, les propriétaires occupants achètent des logements plus grands que les investisseurs.

(ex. graphique 1 : T3 p.15)

## Appartement Type 2

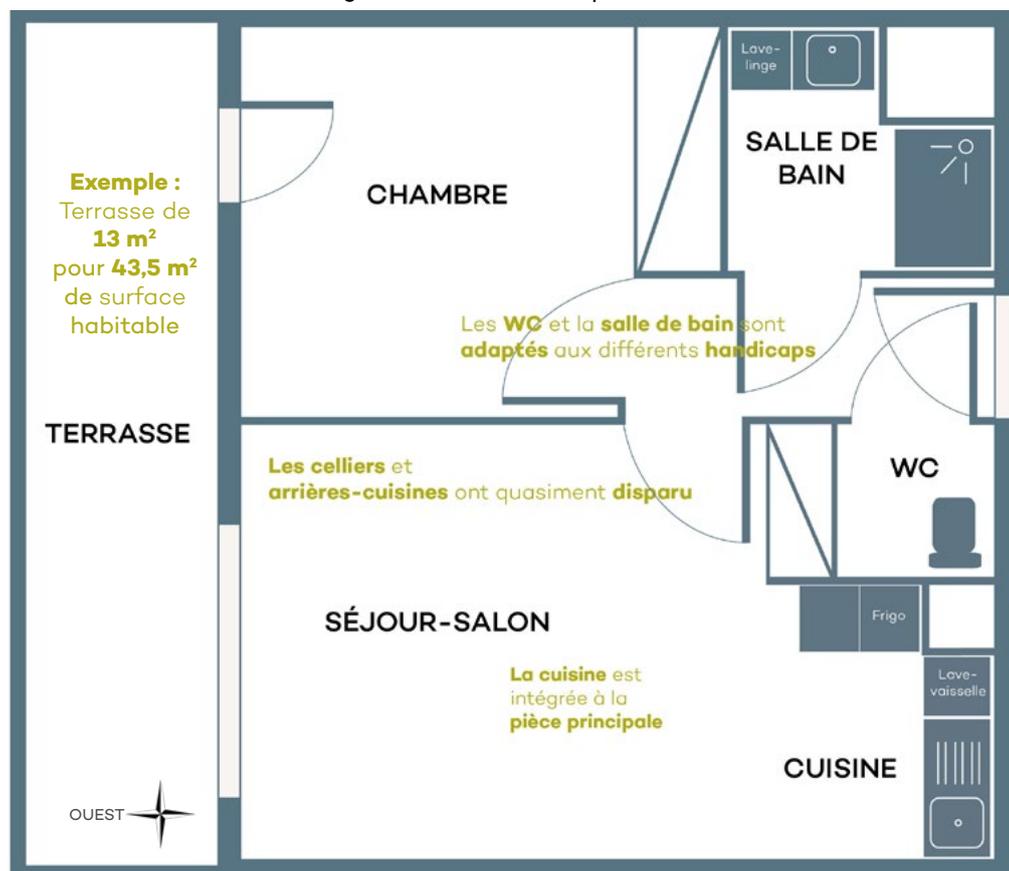
- Surface habitable moyenne en accession libre : **45 m<sup>2</sup>** (hors terrasse)
- Les T2 représentent **32 %** de la production de logements collectifs depuis 2013.

Depuis 2013, **1** place de stationnement est réalisée en moyenne par logement.

**24 %** des appartements produits depuis 2013 possèdent une terrasse\*. La présence de balcon et de loggia s'est cependant généralisée mais une part résiduelle de logements n'en possède pas.

\* Page 20 : note de bas de page n°3.

Les petits et moyens logements **T1-T2-T3** sont principalement mono-orientés.



# SYNTHÈSE

Les derniers appartements construits sur la métropole rennaise sont majoritairement de typologies moyennes (T2 et T3) et leurs surfaces, à nombre de pièce égal, ont eu tendance à augmenter depuis le milieu des années 2000. Le volontarisme de Rennes Métropole, par le truchement de la ZAC et le financement de logements aidés, semble favoriser la construction d'une part non négligeable d'appartements de grandes typologies et leur destination à la propriété occupante. Par opposition, des logements de tailles plus réduites sont plus souvent acquis dans le cadre de stratégies d'investissement locatif dans les secteurs diffus.

Au-delà de leur taille, la composition des logements a elle aussi été transformée durant les dernières décennies. Si les annexes de rangement ont progressivement disparu, les espaces extérieurs privatifs (terrasses, rez-de-jardin, balcons, loggias) se sont démocratisés, et l'espace du stationnement a été enterré. L'accessibilité et l'efficacité énergétique des logements se sont améliorées sous l'impulsion des réglementations nationales. Ces différentes démarches d'encadrement de la conception et de la production des bâtiments ont aussi contribué, de manière plus ou moins directe, à refaçonner les arrangements intérieurs des logements.

La conception et la construction des logements, ainsi que leur réglementation restent des processus complexes où coopèrent acteurs publics, organismes parapublics et entreprises privées, où s'enchevêtrent lois nationales et règlements locaux, où se déploie pour chacune des parties prenantes un savant jeu de contraintes et de marges de manœuvre, où se mêlent exigences techniques, impératifs économiques et considérations qualitatives. Dans ce cadre, la prise en compte des usages en matière d'habitat ne semble pas toujours formalisée. Pourtant, ces dernières années, des arrangements tant matériels que méthodologiques développés par des acteurs divers du territoire semblent apporter des réponses intéressantes pour prendre en compte la diversité des usages. Ces évolutions dans la manière de concevoir et de construire le logement méritent qu'on s'y intéresse de manière plus approfondie.



# INTRODUCTION

## UN TRAVAIL EXCLUSIVEMENT PORTÉ SUR LES APPARTEMENTS

Dans cette étude, nous nous intéresserons essentiellement au logement collectif. En effet, il représente plus des trois quarts (78%) des logements produits sur la métropole entre 2006 et 2017<sup>1</sup>. S'ils sont historiquement concentrés sur la ville de Rennes<sup>2</sup>, les appartements sont également majoritaires au sein de la production récente de logements sur les autres communes de la métropole (69% entre 2006 et 2017).

*1 Source : Majic 2018, traitements Audiar 2020.*

*2 D'après la même source de données, 87% des logements de la ville de Rennes sont des appartements et la ville-centre concentre 72% du stock de logements collectifs au niveau intercommunal.*

Dans le cadre de son Observatoire de l'Habitat, l'Audiar a souhaité à partir de 2019 porter une attention particulière à la production récente de logements collectifs sur le territoire de Rennes Métropole. La réflexion initiale qui a conduit à mener ce projet était la question des usages du logement et leur prise en compte dans le processus de production du logement. En 2020, dans le contexte des confinements successifs imposés pour lutter contre l'épidémie de Covid-19, le constat et l'expérience de l'inadaptation de certains logements aux modes de vie de leurs habitants ont contribué à replacer ces questions au centre des préoccupations des habitants et des professionnels de l'urbanisme. Au niveau local, la révision prochaine du Programme local de l'Habitat (PLH) est aussi l'occasion de s'intéresser à la qualité des appartements récemment construits sur le territoire.

Ce premier travail poursuit dès lors l'objectif d'analyser les évolutions récentes dans la conception des logements collectifs à l'échelle des 43 communes de Rennes Métropole. Pour ce faire, nous mobilisons des bases de données renseignant les caractéristiques des logements (taille, surface, présence d'annexes) produits sur longue période. L'analyse de ces éléments quantitatifs a été complétée par des entretiens avec des professionnels du secteur du logement (aménageurs, services urbanisme de Rennes Métropole, architectes, bailleurs sociaux, promoteurs immobiliers).

Identifier les spécificités de la production récente d'appartements nécessite d'adopter un regard comparatif avec les constructions antérieures. Ainsi, nous analysons d'abord les typologies et les surfaces des nouveaux logements au regard de ce qui a été produit sur le temps long. En nous recentrant ensuite sur la production la plus récente, nous montrons que les évolutions observées ces dernières années sont en partie liées à « l'encadrement » de la production de logements par la collectivité. Celui-ci est analysé ici à l'aune de deux variables qui s'entrecroisent : l'appartenance à une zone d'aménagement concerté (ZAC) et le mode de commercialisation des logements. Enfin, au-delà de leur taille, la structure des pièces et l'agencement intérieur des logements a également connu de profondes transformations ces dernières années, notamment du fait de la métamorphose de certains espaces du logement et de la mise en œuvre de normes favorisant l'accessibilité et la qualité de l'isolation thermique.

## LA QUALITÉ DES LOGEMENTS, UN OBJECTIF DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme local de l'habitat contractualisé initialement pour la période 2015-2020, prorogé ensuite jusqu'en 2022, est structuré selon plusieurs orientations stratégiques auxquelles sont attachés des actions et des objectifs. L'action n°3 visant à « contribuer à un aménagement et un habitat de qualité et durable » correspondant à l'orientation stratégique n°1 (« Garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité ») soulignait que « face aux enjeux de produc-

tion massive de logements, il est fondamental de produire des logements qui répondent au mieux aux attentes, aux besoins et aux usages des ménages ». En découlent ainsi plusieurs objectifs : « développer les prolongements extérieurs des logements ; travailler sur l'intimité ; garantir la qualité environnementale via une certification « performances thermiques » ; permettre l'adaptabilité et l'évolutivité des logements. »

# Prédominance des T2-T3 et surfaces moyennes croissantes (2006-2018)

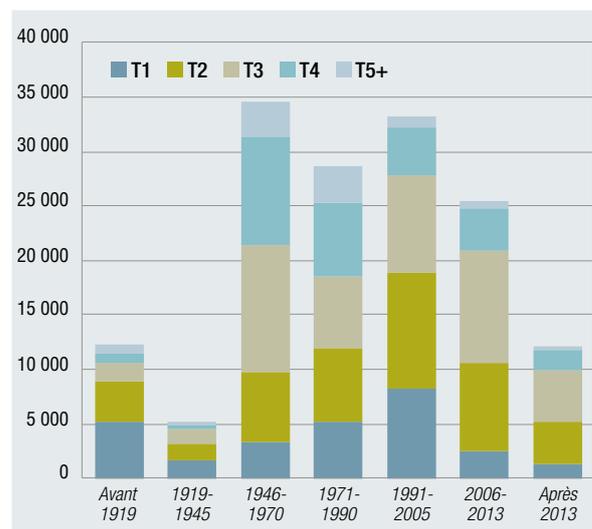
Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, Rennes Métropole (RM) comptabilisait plus de 236 000 logements dont les deux tiers (66 %) étaient des appartements. Ce parc d'habitat collectif est le produit de décennies voire de siècles de construction. Ses caractéristiques reflètent en partie l'évolution des orientations des politiques du logement mises en œuvre historiquement au plan national et récemment territorialisées. En nous intéressant à l'évolution de la taille des logements, mesurée ici via le nombre de pièces (typologie) et la surface habitable (SHAB), sur Rennes Métropole, nous montrons que s'est opéré depuis 2006 un recentrage de la production de logements sur les typologies moyennes (T2 et T3) et que la surface des logements, à nombre de pièce égal, a augmenté sur longue période.

## UNE CONCENTRATION RÉCENTE DE LA PRODUCTION SUR LES T2 ET T3

Le nombre de pièces des logements construits sur le territoire de Rennes Métropole a évolué dans le temps. Jusqu'en 1945, les appartements se caractérisaient par leur petite taille (69% de T1-T2). À l'inverse, l'après-guerre et les années 1970-1980 sont la période de construction des grands logements familiaux (37% de T4-T5+). À partir des années 1990, la production s'est focalisée sur les petites et moyennes typologies (du T1 au T3), et depuis 2006, plus des deux tiers de la production de logements collectifs concernent des T2 et des T3 (72%). Cette tendance a eu pour corollaire la marginalisation des grands logements depuis les années 1990 et la diminution de la part des T1 ou studios depuis le milieu des années 2000 au sein de la production neuve.

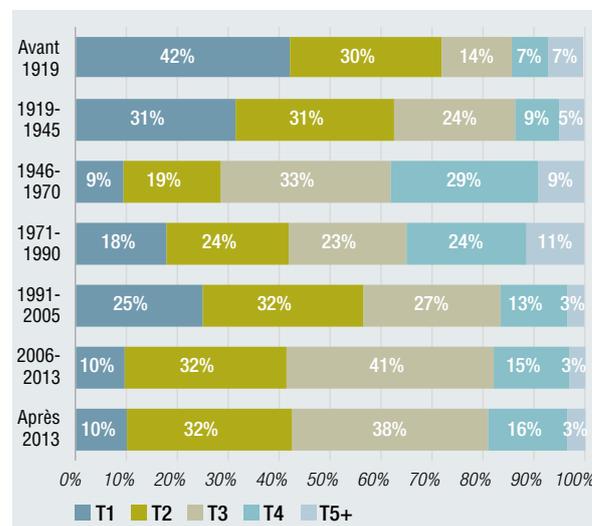
Le premier phénomène renvoie aux objectifs de la politique de rééquilibrage du parc locatif social à l'échelle de l'agglomération qui a structuré l'action collective en matière d'habitat sur le territoire à partir des années 1990. Cette orientation locale, confirmée par la suite au plan national avec l'adoption

DISTRIBUTION PAR TYPOLOGIE DES LOGEMENTS À RENNES MÉTROPOLE SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION



Source : MAJIC 2018, traitements Audiar 2020.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DE RENNES MÉTROPOLE EN 2018 SELON LEUR DATE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE



Source : MAJIC 2018, traitements Audiar 2020.



© Audiard

de la loi SRU<sup>1</sup> et approfondie par le PLH de 2005, a contribué d'une part à maîtriser le développement du logement collectif en dehors de Rennes<sup>2</sup> principalement fondé, jusque-là, sur des produits investisseurs de petite ou moyenne taille situés en première couronne. D'autre part, le « choc d'offre » s'est aussi traduit par la construction de logements de taille moyenne<sup>3</sup> pour accueillir des ménages dont la taille diminue continuellement depuis les années 1960<sup>4</sup>.

Ensuite, la diminution récente de la part de T1 parmi l'ensemble de la production, peut trouver un élément d'explication dans la répartition de la production du logement sur le territoire. En effet, les dernières décennies se caractérisent par un niveau de production relativement important dans les communes en dehors de Rennes où les ménages familiaux sont nombreux. Or, les petites typologies sont rares au sein de ces territoires. Dans le prolongement des tendances observées au cours du XX<sup>e</sup> siècle, elles se concentrent plutôt sur la ville de Rennes (17 % de T1) que sur le reste du territoire (4 %). La concentration géographique des établissements d'enseignement supé-

rieur sur la ville-centre fait de ce parc de petits logements un segment de marché très prisé des étudiants.

## UNE AUGMENTATION DE LA SURFACE DES APPARTEMENTS SUR LONGUE PÉRIODE

### L'ÉTUDE DE LA SURFACE HABITABLE DES LOGEMENTS

**Les données mobilisées dans le cadre de cette étude correspondent à la surface habitable des constructions dont la définition est donnée à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation : « La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres [...]. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R.111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »**

D'après les enquêtes logement successives menées par l'Insee, au niveau national, la surface moyenne des logements collectifs a stagné des années 1980 jusqu'en 2006 (oscillant entre 65,1 et 66,1 m<sup>2</sup>), mais elle a nettement diminué entre 2006 et 2013, passant de 65,6 à 63 m<sup>2</sup>. Cette tendance récente pourrait être liée à la construction de logements de taille plus réduite ces dernières années, mais l'Insee met en garde quant à un éventuel biais déclaratif dans ses enquêtes qui serait susceptible d'expliquer une partie du différentiel constaté.

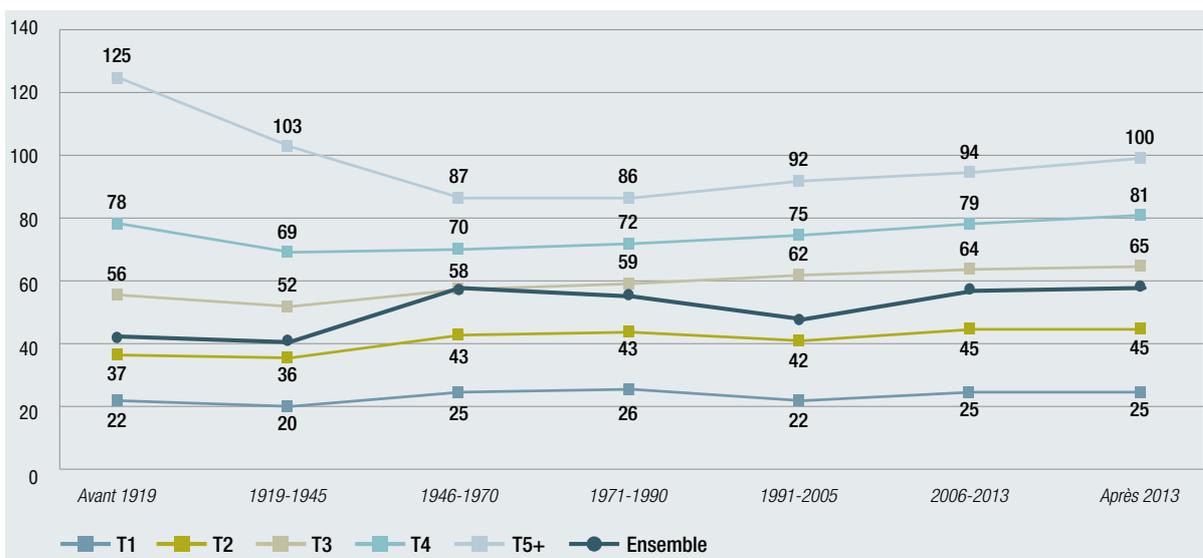
<sup>1</sup> La loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), adoptée en 2000, définit des règles en termes de mixité sociale et d'urbanisme s'appliquant aux communes de plus de 3 500 habitants (hors Île-de-France) et appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Son article 55 impose notamment aux communes de disposer d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux. Ce taux a été porté à 25 % par la loi Duflo I. Le non-respect de ce quota est sanctionné de prélèvements budgétaires pour chaque logement manquant.

<sup>2</sup> 95 % des logements locatifs sociaux mis en services à Rennes Métropole hors Rennes entre 1991 et 2018 sont des logements collectifs. Pour plus d'informations, voir note sur le développement du logement collectif hors Rennes.

<sup>3</sup> Le cœur de ce parc social relativement récent (construit après 1991) est constitué de typologies moyennes (70 % de T2-T3). Les grandes typologies restent marginales dans le parc locatif social (28 % de T4-T5+) au sein de territoires où les parcs de logements se caractérisent par l'importance du logement individuel et ses grandes tailles.

<sup>4</sup> En France, le nombre de personnes moyens par résidence principale est passé de 3,08 en 1968 à 2,2 en 2017. À Rennes Métropole, cet indicateur était de 2,7 en 1982 contre 2,06 en 2016 selon les données du recensement de la population de l'Insee.

SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR TYPOLOGIE ET LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION (RENNES MÉTROPOLE)



Source : MAJIC 2018, traitements Audiar 2020.

À l'échelle de Rennes Métropole, la tendance n'est pas semblable. La surface moyenne des appartements a diminué dans les années 1970, 1980 et 1990 (pour atteindre 48 m<sup>2</sup> entre 1991 et 2005) mais elle a connu une nette augmentation depuis le milieu des années 2000 (58 m<sup>2</sup> en moyenne pour les appartements construits depuis 2013) tout en restant en deçà de la moyenne nationale.

Depuis l'après-guerre, toutes les typologies de logements collectifs construits à Rennes Métropole ont vu leur surface moyenne augmenter à l'exception des petits logements (T1). Depuis 1946, en moyenne, les T2 ont ainsi gagné 2 m<sup>2</sup>, les T3 7 m<sup>2</sup>, les T4 9 m<sup>2</sup> et les T5+ 13 m<sup>2</sup>. La surface des T1 a elle diminué dans les 1990-2000 (22 m<sup>2</sup>) avant de grandir de nouveau depuis 2006 (25 m<sup>2</sup>). Globalement, à nombre de pièces égal, la surface des logements a donc eu tendance à augmenter depuis 75 ans sur l'agglomération rennaise.

À l'échelle infra-métropolitaine <sup>1</sup>, la surface moyenne des loge-

ments a connu les mêmes évolutions sur la ville de Rennes et les autres communes de Rennes Métropole. On peut toutefois noter que les logements de petites typologies (T1-T2), quantitativement plus rares dans ces territoires, sont légèrement plus grands en dehors de Rennes (+2 m<sup>2</sup> sur les T1 et T2 depuis 2013). À l'inverse, les appartements de grandes typologies construits à Rennes sont plus grands que ceux construits en périphérie dernièrement (+2 m<sup>2</sup> pour les T4 et +14 m<sup>2</sup> pour les T5+ depuis 2013). Ce dernier point est en partie lié au fait que nous nous focalisons ici sur le marché des appartements : en dehors de Rennes, les grands logements sont en effet plus souvent des maisons.

Afin d'affiner l'analyse des évolutions qu'a connu la taille des logements collectifs sur le territoire de Rennes Métropole, nous nous sommes intéressés à l'intervention des pouvoirs locaux dans la gestion globale du développement de l'offre neuve.

<sup>1</sup> Pour des données détaillées sur l'évolution de la surface des logements à Rennes et Rennes Métropole hors Rennes, voir annexe 2.

### LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS, ENTRE EFFET DE SURFACE ET EFFET DE TYPOLOGIE

L'analyse de l'évolution d'une surface moyenne de logement peut être, au premier abord, trompeuse. Sur Rennes Métropole, celle-ci a augmenté durant l'après-guerre et a connu une diminution au cours des années 1990 et du début des années 2000. Elle a ensuite retrouvé son niveau d'après-guerre à partir de 2006. Comment interpréter cette diminution passagère de la surface des logements construits ? Le phénomène est lié à deux facteurs qui s'auto-renforcent. D'abord, les T1 construits entre 1991 et 2005 étaient légèrement plus pe-

tits (22 m<sup>2</sup> de moyenne) que ce qui s'est construit sur les périodes antérieure (26 m<sup>2</sup>) et postérieure (25 m<sup>2</sup>). On peut appeler ce premier point « l'effet surface ». Ensuite, la surface moyenne des logements a aussi chuté parce que les petits logements (T1 et T2) ont représenté 57% des logements produits sur la période 1991-2005, une part nettement supérieure à ce qu'ils représentaient sur les périodes antérieure (42%) et postérieure (42%). Ce deuxième point correspond davantage à un « effet typologie ».



© Audiart

# Des dispositifs locaux favorables à la propriété occupante

## LES DIFFÉRENTES MODALITÉS D'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ ÉTUDIÉES

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une zone géographique, créée à l'initiative de l'État, d'une collectivité territoriale ou un établissement public, à l'intérieur de laquelle un acteur public décide de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains qu'elle a notamment acquis ou qu'elle acquerra. Cette procédure d'initiative et d'intérêts publics est souvent utilisée pour des opérations d'une certaine envergure. Elle permet, entre autres, la discussion entre les acteurs concernés sur les éléments de programme (logements, équipements, etc.) et leur financement. Par opposition à la ZAC, nous parlons de « diffus » pour désigner les opérations de plus petite envergure qui n'appartiennent pas un secteur concerné par ce type de procédure, dont le foncier n'est pas sous maîtrise publique et dont la maîtrise d'ouvrage est plus souvent assurée par un acteur privé.

Les logements locatifs sociaux sont des logements construits avec l'aide de l'État et des collectivités territoriales et qui sont soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions très précises. Sur Rennes Métropole, ils sont le plus souvent propriété de bailleurs sociaux. Leurs occupants sont locataires et doivent respecter des plafonds de ressources. Leurs loyers réglementés se situent au-dessous des niveaux de marché.

L'accession sociale (logement aidé) ou l'accession maîtrisée (logement régulé) sont des modes de production de logements dont la commercialisation est soumise à des prix plafonds inférieurs à ceux pratiqués sur le marché et dont l'acquisition

est conditionnée à certains critères de revenus et de statut d'occupation. Les logements vendus en accession dite « sociale » présentent des prix inférieurs à ceux vendus en accession dite « maîtrisée » qui eux-mêmes sont plus abordables que les logements commercialisés en accession dite « libre ». À la différence de l'accession sociale ou maîtrisée, l'accession libre permet à tous les particuliers de devenir propriétaire, sans conditions de ressources et de prix de vente. Les logements en accession dite « libre » concernent toute personne désireuse de devenir propriétaire pour y vivre (occupant) ou investir (investisseur) pour le louer.



© Didier Gouray / Rennes, Ville et Métropole.



© Audiard

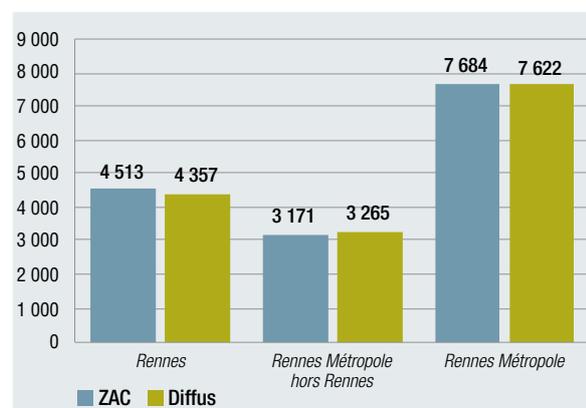
Rennes Métropole est réputée sur le plan national pour sa politique de l'habitat volontariste. Historiquement, une maîtrise du foncier a en effet permis à la collectivité d'encadrer la conception et la mise en œuvre de projets d'aménagement de grande envergure. Le recours important au dispositif de la zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le territoire en est le symbole. La collectivité intervient également dans la programmation, les modalités de financements des logements (logements aidés, régulés ou libres).

En nous appuyant sur les données relatives à la construction très récente de logements (2014-2019)<sup>1</sup>, nous comparons ici la taille des logements selon que leur production ait été encadrée par la collectivité ou non via le recours à une ZAC ou à une programmation de logements différenciée. Il apparaît d'abord que les logements produits dans le cadre d'opération publique d'aménagement présentent des typologies plus grandes que ce qui est produit dans les secteurs diffus. Ensuite, les logements présentant de petites typologies sont très majoritairement achetés par des investisseurs, à l'inverse les plus grands logements sont plus prisés des futurs propriétaires occupants. Enfin, les logements sociaux et ceux commercialisés en accession dite « sociale » ou « maîtrisée » présentent des surfaces homogènes alors que les typologies moyennes (T2-T3) qui représentent une part importante de la production ont des surfaces semblables quelle que soit la nature du logement (aidé, régulé, libre).

## À RENNES MÉTROPOLE, UNE PRODUCTION EN ZAC<sup>2</sup> IMPORTANTE ET UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE

Une part importante des logements nouvellement produits sur la métropole l'ont été sur des secteurs aménagés par la collectivité (en régie directe ou concédée à un aménageur). Entre 2014 et 2019, plus de 15 000 logements ont été vendus en promotion immobilière sur Rennes Métropole. Ces logements se répartissent à part égale entre les ZAC (50 %) et les secteurs diffus (50 %), et ce qu'il s'agisse de la ville de Rennes (51 % en ZAC) ou des autres communes de la métropole (49 %

DISTRIBUTION DES LOGEMENTS VENDUS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE À RENNES MÉTROPOLE ENTRE 2014 ET 2019 SELON LEUR APPARTENANCE À UNE ZAC



Source : OREAL Bretagne 2014-2019, traitements Audiard.

<sup>1</sup> Sources : OREAL, 2014-2019 (pour la promotion immobilière), Imhoweb 2019 (pour le parc social), traitements Audiard 2020.

<sup>2</sup> La dénomination « ZAC » recouvre pour ce qui concerne la commune de Rennes un peu moins de 500 logements construits dans le cadre d'opérations d'aménagement public différentes de la ZAC mais que nous avons choisi ici d'analyser conjointement.

## LA MISE EN SERVICE ET LA VENTE : DEUX TEMPORALITÉS DIFFÉRENCIÉES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Pour les besoins de l'étude, nous mobilisons deux sources de données différentes. Les données OREAL Bretagne nous renseignent sur les ventes de logements en promotion immobilière entre 2014 et 2019. Ces logements sont le plus souvent vendus en état futur d'achèvement, c'est-à-dire que leur construction ne sera achevée que deux à trois ans après l'acte de vente.

En parallèle, nous analysons les données Imhobeb<sup>1</sup> relatives au parc social métropolitain mis en service entre 2014 et 2018. La mise en service correspond au moment de l'arrivée du premier locataire dans le logement, c'est-à-dire à un instant où la construction est achevée et où le logement est prêt à être habité.

Ces deux types d'informations décrivent une réalité différente, et relèvent de deux temporalités distinctes dont le décalage est souvent estimé à deux ou trois ans. Elles sont ici mobilisées à titre indicatif, mais toute comparaison en termes de volume est déconseillée.

<sup>1</sup> Les informations contenues dans cette base de données ne nous permettent pas d'analyser la surface des logements locatifs sociaux. Seules les surfaces des logements vendus en promotion immobilière seront ici analysées.

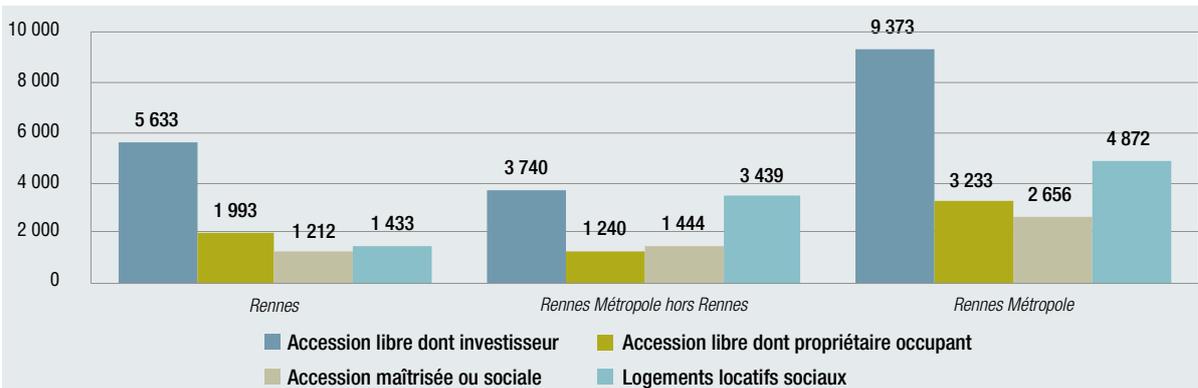
en ZAC)<sup>1</sup>. On assiste toutefois depuis 2016 à une diminution de la part de la production en secteur aménagé pour la promotion immobilière.

Si l'on s'intéresse à la programmation des logements, presque 5 000 logements locatifs sociaux ont été mis en service quasiment sur la même période (2014-2018)<sup>2</sup>, principalement en dehors de Rennes (71 %). Parmi les logements produits en promotion immobilière, 17 % d'entre eux (2 656) ont été commercialisés en accession sociale ou maîtrisée. 21 % (3 233) de ces logements ont été achetés par des ménages qui occupent leur logement à titre de résidence principale et presque deux tiers d'entre eux (61 %) ont été achetés par des investisseurs. Les deux variables utilisées ici pour notre analyse, l'appartenance d'un logement à une ZAC et le type de produit, ne sont pas indépendantes. En effet, une grande part des logements vendus en accession sociale ou maîtrisée (79 %) le sont dans des secteurs en ZAC. C'est particulièrement le cas à Rennes (89 % contre 71 % sur Rennes Métropole hors Rennes). Et sur le marché libre, on retrouve une plus grande part d'acquéreurs investisseurs dans les secteurs diffus (73 % contre 50 % en ZAC).

<sup>1</sup> Pour plus de détails sur la répartition des logements produits entre 2014 et 2019 entre ZAC et diffus à l'échelle communale, voir annexe 3.

<sup>2</sup> En raison d'une disponibilité contrainte des données, les informations relatives aux logements locatifs sociaux concernent la période 2014-2018 et non 2014-2019 comme c'est le cas pour les logements vendus en promotion immobilière. Toute comparaison en termes de volume est donc déconseillée. Pour les mêmes raisons, nous ne disposons pas de données relatives à la surface des logements locatifs sociaux.

## LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS ENTRE 2014 ET 2019 RENNES MÉTROPOLÉ EN PROMOTION IMMOBILIÈRE SELON LEUR MODE DE COMMERCIALISATION ET LEUR STATUT D'OCCUPATION ET MIS EN SERVICE ENTRE 2014 ET 2018 DANS LE PARC SOCIAL



Source : OREAL, promotion immobilière, 2014-2019, Traitements Audiar.

## RÉPARTITION (EN %) DES VENTES EN PROMOTION SELON LA NATURE DE L'OPÉRATION LE « PRODUIT » ACCESSION

	ACCESSION LIBRE INVESTISSEURS	ACCESSION LIBRE PROPR. OCCUPANT	ACCESSION SOCIALE ET MAÎTRISÉE	ENSEMBLE
ZAC	25%	11%	14%	50%
Diffus	36%	10%	4%	50%
Ensemble	61%	21%	18%	100%

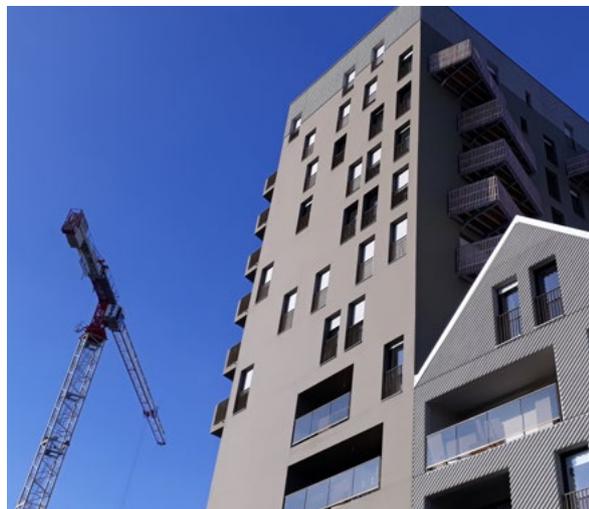
Source : OREAL, promotion immobilière, 2014-2019, Traitements Audiar.

**Clé de lecture : 36% des logements vendus en promotion immobilière entre 2014 et 2019 l'ont été en accession libre à des investisseurs en secteur diffus.**

Tous secteurs confondus, la proportion d'investisseurs parmi les acquéreurs des logements collectifs nouvellement construits est un peu plus importante à Rennes (64 %) que sur les communes en dehors (58 %). Pour autant, celle-ci se révèle relativement élevée au sein de territoires qui se caractérisent historiquement par l'importance de la propriété occupante, notamment en maison individuelle <sup>1</sup>. Des communes du cœur de métropole ou de première couronne comme Thorigné-Fouillard (74 %), Noyal-Châtillon-sur-Seiche (73 %), Betton (72 %), ou Cesson-Sévigné (70 %) se révèlent ainsi très attractives pour les ménages investisseurs.

Cette part élevée d'investisseurs parmi les acquéreurs de biens neufs alimente des interrogations quant à la qualité d'usage des logements produits. En effet, considérer qu'un investisseur, achetant un bien pour le louer, sera moins exigeant sur la qualité ou les usages permis par le logement qu'un propriétaire occupant est une hypothèse qu'il faut selon nous

prendre au sérieux. D'autant plus que dans un contexte de marchés locatifs tendus, les locataires, en vue d'avoir accès au logement, sont susceptibles d'être moins regardants sur la qualité du logement.



© Audiar.

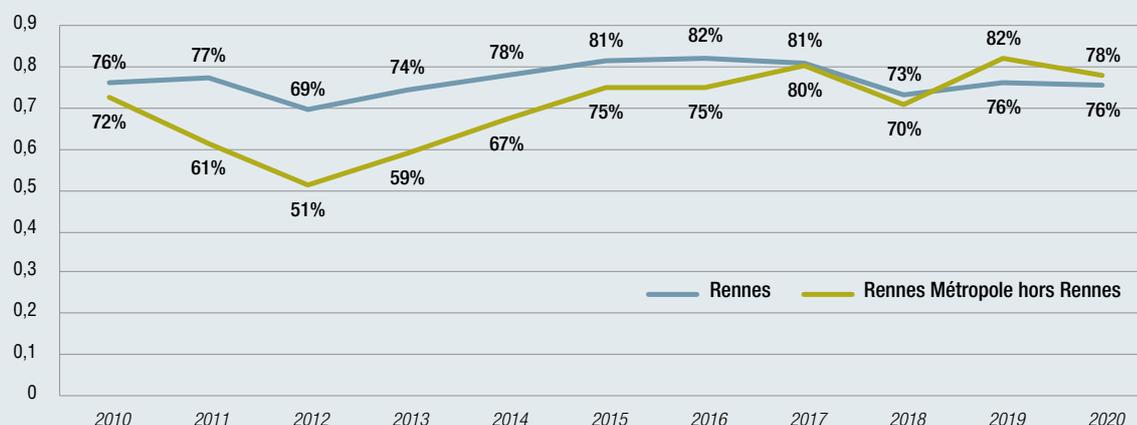
<sup>1</sup> En 2017, 63 % des résidences principales étaient occupés par leurs propriétaires sur Rennes Métropole hors Rennes, cette proportion s'élevant à 87 % sur le segment des maisons individuelles.

### L'INVESTISSEMENT LOCATIF BOOSTÉ PAR LE DISPOSITIF « PINEL »

À partir de 2015 et l'introduction d'un nouveau dispositif d'investissement locatif dit « Pinel », les ventes de logements à des ménages investisseurs ont nettement augmenté sur la métropole rennaise. Cette niche fiscale permet aux particuliers achetant un logement neuf pour le mettre en location de profiter d'une réduction de leur impôt sur le revenu durant 6, 9 ou 12 ans. En contrepartie, les propriétaires bailleurs s'engagent, sur la durée choisie, à respecter des loyers plafonds et à louer leur logement à des ménages disposant d'un revenu lui aussi plafonné en fonction de la composition du foyer.

La mobilisation de ce type d'instrument fiscal par l'État vise à soutenir la production de logements en « zones tendues », souvent de taille petite ou intermédiaire, en incitant les épargnants à investir dans l'immobilier. Il s'agit ainsi de financer la politique du logement en partie par des fonds privés. Depuis 2018, sur Rennes Métropole, cet instrument n'est mobilisable que sur les logements neufs localisés en « zone B1 », c'est-à-dire dans un secteur où les prix des logements et les loyers sont considérés comme élevés. 26 des 43 communes de la métropole sont concernées.

RENNES ET RENNES MÉTROPOLE HORS RENNES : PART DES MÉNAGES INVESTISSEURS DANS LES VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS - MARCHÉ LIBRE DE 2010 À 2020



Source : OREAL Bretagne, promotion immobilière 2010-2020 ; traitements Audiar.

## DE PLUS GRANDES TYPOLOGIES EN ZAC ET DES INVESTISSEURS SE PORTANT ACQUÉREURS DES PLUS PETITS LOGEMENTS

Le croisement de données opéré sur les typologies révèle d'abord que la programmation de logements en ZAC se caractérise par une place plus importante des grandes typologies (64 % de T3, T4 et T5+ contre 48 % dans le diffus) et une minoration réciproque de la part de T1 et T2 (35 % des logements produits contre 52 % dans le diffus) qui constituent le cœur du marché de l'investissement locatif sur le territoire.

Ensuite, les caractéristiques des logements vendus selon le produit et selon le statut futur d'occupation sont très différenciées. En effet, les grands logements sont principalement achetés par des propriétaires occupants. Que ce soit sur le marché de l'accession dite « libre » (84 %) ou sur celui de l'accession dite « sociale » ou « maîtrisée » (81 %), ils s'orientent essentiellement vers de moyennes (T3) ou de grandes typologies (T4 ou T5+). A l'inverse, les ménages investisseurs achètent principalement de petites typologies (60 % de T1 et T2) ou des T3 (36 %). En raison d'une présence importante d'étudiants et de jeunes actifs sur le territoire, ce sont des logements pour lesquels la demande locative est relativement forte et qui offrent donc des garanties de rendement locatif pour les propriétaires bailleurs. À cet égard, de la même manière qu'au niveau national, le T1 et le T2 (dans une moindre mesure) commercialisés sur le marché de l'accession libre apparaissent comme des produits d'investissement locatif par excellence. En parallèle, la production de logements locatifs

sociaux<sup>1</sup> se concentre sur les typologies moyennes (72 % de T2 et T3). À l'instar des biens achetés par les propriétaires occupants, le T1 est quasiment absent de la production de logements à destination du parc social.

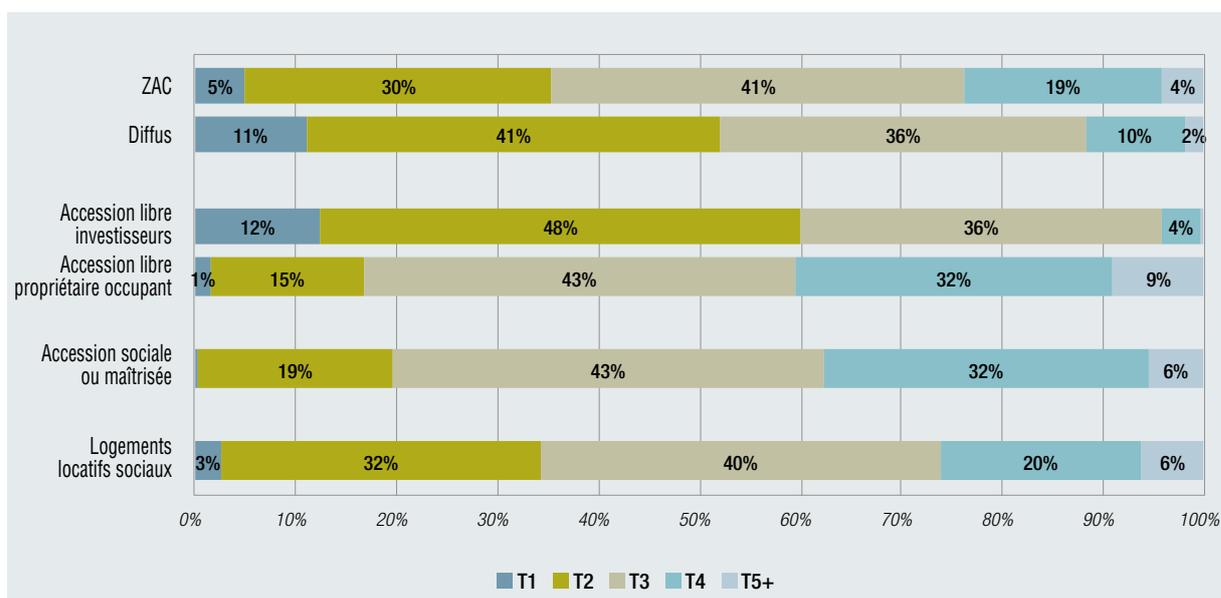
## DES TYPOLOGIES MOYENNES AUX SURFACES STANDARDS ET DES LOGEMENTS AIDÉS ET RÉGULÉS AUX SURFACES PLUS HOMOGÈNES

Quand on s'intéresse aux surfaces habitables, on peut s'apercevoir d'abord que les logements locatifs sociaux et les logements vendus en accession dite « sociale » ou « maîtrisée » présentent des surfaces plus homogènes que les logements vendus en libre. En effet, sur ce segment de logements, les petites typologies sont plus spacieuses, et à l'inverse, les grandes typologies présentent des surfaces plus réduites. La volonté de minorer les coûts de sortie des logements pour correspondre aux budgets et aux contraintes financières des bailleurs sociaux (logement locatif social) ou des ménages accédants (accession sociale ou maîtrisée) peut expliquer ce profil plus compact des grandes typologies.

Ensuite, les surfaces des logements de typologies moyennes (T2 et T3) sont relativement uniformes d'un mode de commer-

<sup>1</sup> Les données relatives aux logements locatifs sociaux proviennent de la base Imhoweb 2019 et concernent les logements mis en service entre 2014 et 2018. La période d'analyse n'est ainsi pas la même que le reste des données disponibles pour les logements commercialisés sur le marché (2014-2019).

DISTRIBUTION DES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE À RM ENTRE 2014 ET 2019 SELON LEUR APPARTENANCE À UNE ZAC, LEUR PROGRAMMATION ET LEUR STATUT D'OCCUPATION



Source : OREAL Bretagne 2014-2019, Imhoweb 2018, Traitements Audiar.

cialisation ou de production à l'autre. Les retours des professionnels rencontrés dans le cadre de notre enquête nourrissent l'hypothèse d'une standardisation croissante de la production de ces logements qui représentent la majorité des produits vendus sur Rennes Métropole.

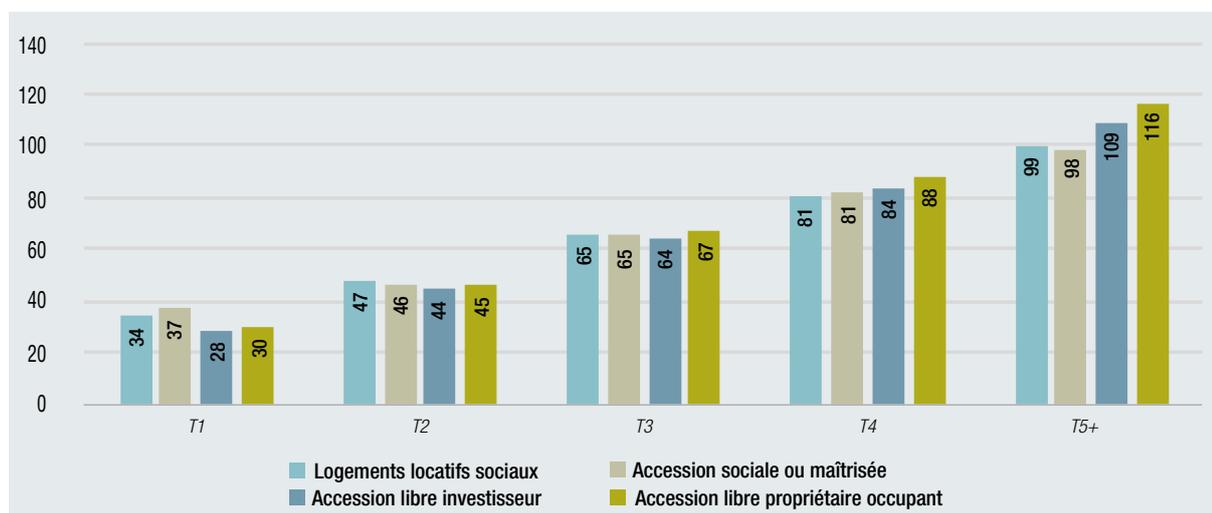
Enfin, sur le sous-segment des grandes typologies (T4 et T5+) commercialisées sur le marché libre, les propriétaires occupants se portent acquéreurs de logements plus spacieux que les investisseurs.

Les différences de surface observées entre les logements produits en ZAC et en dehors sont relativement légères. Les logements de grande typologie (T4 et T5+) localisés dans un secteur d'aménagement présentent des surfaces plus réduites que celles offertes dans le diffus. La commercialisation d'un nombre important de logements en accession dite « sociale »

ou « maîtrisée », aux surfaces plus réduites, au sein des ZAC ces dernières années constitue un élément d'explication de ce différentiel.

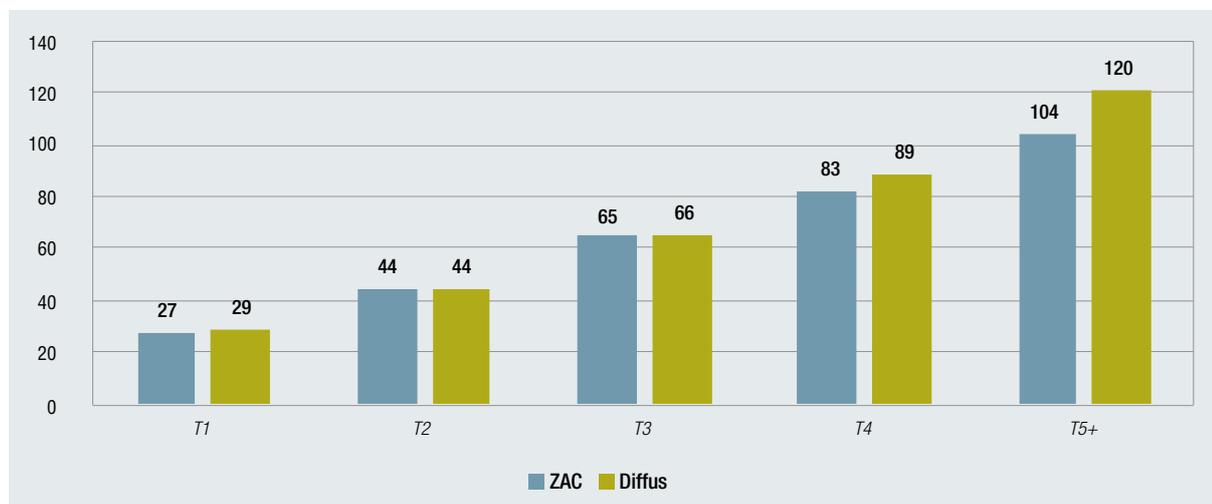
Si les statistiques relatives à la taille globale des logements nous permettent de relever un certain nombre d'évolutions dans la production de logements ces dernières années, la production statistique reste en partie mal voyante quant aux évolutions qu'a connu l'intérieur des logements. Les témoignages recueillis auprès des professionnels de l'habitat ont confirmé que les enjeux contemporains inhérents à la production de logements et à la prise en compte des usages des ménages occupants dépassaient largement la question de la taille du logement et se cristallisaient davantage autour de la structure et des caractéristiques des pièces qui composent un appartement.

SURFACE HABITABLE MOYENNE DES LOGEMENTS VENDUS ENTRE 2014 ET 2019 À RENNES MÉTROPOLE SELON LEUR TYPOLOGIE ET LEUR MODE DE COMMERCIALISATION



Source : OREAL Bretagne 2014-2019, traitements Audiar 2020.

SURFACE HABITABLE MOYENNE DES LOGEMENTS VENDUS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE 2014 ET 2019 À RENNES MÉTROPOLE SELON LEUR APPARTENANCE À UNE ZAC



Source : OREAL Bretagne 2014-2019, traitements Audiar 2020.

# Une amélioration contrariée du confort intérieur des logements

L'intérieur de la cellule logement est le produit d'un processus complexe de conception et de construction mobilisant des acteurs aux représentations et intérêts divers qu'il nous faudra encore approfondir. Cependant les premiers retours obtenus lors de nos entretiens avec certains professionnels nous permettent déjà d'exploiter certaines pistes de travail relatives notamment aux effets parfois inattendus produits par les réglementations en matière de construction. Si l'évolution des modes de vie et leur prise en compte par les architectes et constructeurs ont fait évoluer la structure des logements, cette dernière est également le produit des différentes réglementations sectorielles (sécurité et incendie, handicap, stationnement, thermique, etc.) et de leur appropriation par les professionnels du secteur de l'habitat.

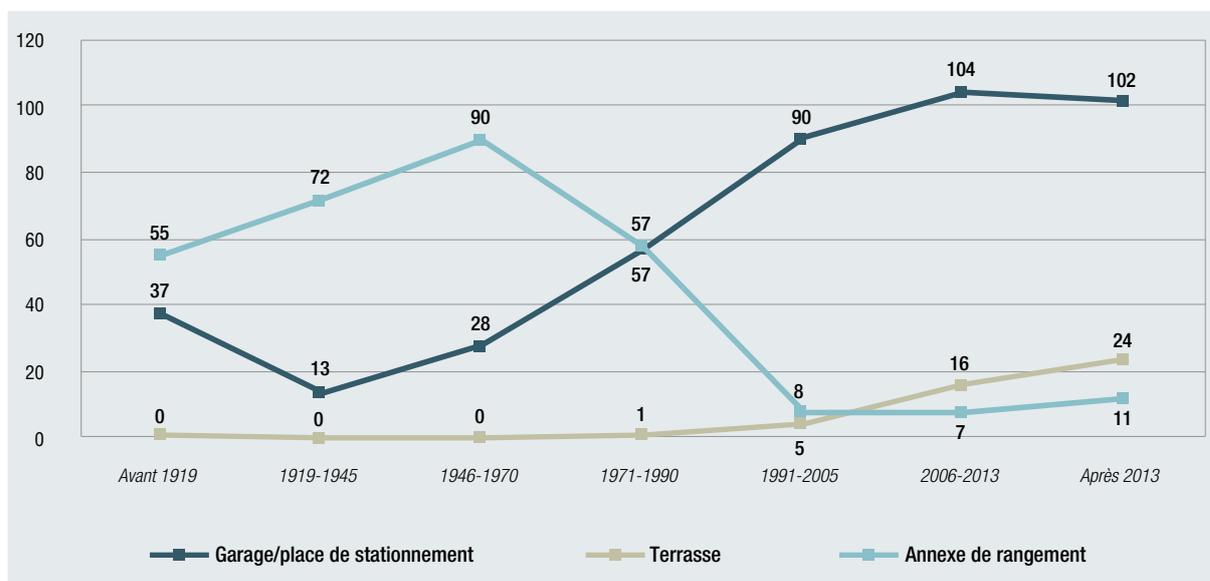
## UNE MÉTAMORPHOSE DES PIÈCES COMPOSANT LES APPARTEMENTS

### La raréfaction des annexes de rangement

Les annexes de rangement<sup>1</sup> ont quasiment disparu des logements récemment construits. Sur la période 2013-2018, seuls 11 logements construits sur 100 en étaient pourvus dans la métropole, alors que ce ratio s'élevait à 90/100 entre 1946 et 1970. Cette disparition peut être considérée comme le fruit d'évolutions concomitantes touchant à la fois la conception, la construction mais aussi la gestion du logement. D'abord, le

<sup>1</sup> Nous regroupons ici, sous la dénomination « annexes de rangement », les celliers, greniers et caves.

NOMBRE D'ANNEXES POUR 100 LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION À RENNES MÉTROPOLE



Source : Majic 2018, traitements Audiar.



développement des normes de sécurité incendie encadrant la construction des caves et celliers a complexifié la conception et l'agencement des sous-sol d'immeubles et renchérit leur coût de construction. Ensuite, la surface de ce type d'annexes est moins facilement valorisable pour les bailleurs, en termes de loyers, que dans les années 1990<sup>1</sup>. Enfin, dans un contexte où les questions de sécurité ont progressivement imprégné le champ de l'habitat, la gestion des usages considérés déviants des caves et celliers (squats, trafics, etc.), et la sécurisation du patrimoine et du personnel des bailleurs sociaux ont conduit à la condamnation des sous-sols de certaines résidences.

Dans ce contexte, la capacité de stockage affecté à un logement et ses annexes s'est réduite et la question du rangement au sein des nouveaux appartements peut devenir problématique. Cet enjeu devient d'une acuité particulière quand dans le même temps les box ou garages fermés tendent également à disparaître au profit de places de stationnement ouvertes. L'usage de ces dernières est dès lors strictement réservé au stationnement d'un véhicule alors que certains box ou garages fermés, en tout ou partie, pouvaient faire office, de manière temporaire ou durable, d'espaces de stockage. Il est ainsi fréquent de voir affecté aux balcons ou terrasses une fonction de stockage.

Certains architectes tentent de trouver des solutions de rangement à proposer aux ménages occupants. Des espaces de stockage peuvent ainsi être proposés via la création de placards extérieurs sur les terrasses ou balcons, le remplacement de certains parkings par des celliers de petite taille, l'utilisation

d'espaces libres sur le plan de l'étage pour y positionner des celliers ou casiers. En parallèle, les règlements d'urbanisme évoluent également en incitant par exemple à la création de garages à vélo.

### **Du stationnement sur voirie publique à l'épaississement des bâtiments : les effets complexes engendrés par le développement du stationnement privatif souterrain**

La disparition des garages et des box fermés n'est pas attestée par les statistiques ici mobilisées dans la mesure où s'y sont substituées les places de stationnement en sous-sol. Le nombre de ces dernières est d'ailleurs en nette croissance depuis les années 1950. La démocratisation de l'usage et de la possession d'une voiture pour se déplacer ont contribué à faire de la place de parking un besoin essentiel des ménages. Toutefois, à partir des années 1990, à Rennes Métropole, le rôle de la collectivité dans le domaine du stationnement privé a été progressivement remis en cause, les élus considérant que le coût du stationnement devait reposer sur les épaules des acteurs privés. Ces dernières années, dans un contexte où la densification et la renaturation des villes constituent une priorité pour les pouvoirs publics, les parkings sur voirie publique font souvent l'objet de requalification pour laisser place à de nouveaux logements ou à des espaces publics piétonnisés. À Rennes, l'aménagement du mail François Mitterrand est le symbole de cette dynamique qui se matérialise aussi dans les projets de renouvellement urbain de Maurepas et du Blosne, pour ne citer qu'eux, ou dans les réflexions autour du devenir du parking Vilaine.

Dans une logique de restriction de la place de la voiture en ville, le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) impose la construction de parkings situés sur l'emprise foncière du projet tout en encadrant le nombre de places de stationnement

<sup>1</sup> L'utilisation de la « surface utile » dans le calcul du niveau de loyer des logements sociaux et du plafond de loyer encadrant les pratiques des propriétaires-bailleurs recourant à des dispositifs de défiscalisation (dispositif Pinel par exemple) a introduit un plafonnement (à 8 m<sup>2</sup>) de la surface des annexes prises en compte dans ce calcul. Cela n'était pas le cas jusqu'en 1996 lorsqu'on utilisait une méthode de calcul basée sur la « surface corrigée ».

via un seuil minimal de places de stationnement rapporté au logement à respecter<sup>1</sup>. Ces évolutions programmatiques et réglementaires ont été intégrées par les acteurs de la construction et de la promotion au prix, semble-t-il, de transformations substantielles dans le montage et la réalisation de leurs opérations. La réalisation de parkings souterrains est d'abord onéreuse, et une partie du coût de construction de ces ouvrages est répercutée dans le prix de vente des logements. Ensuite, la présence d'un parking en sous-sol a entraîné un « épaissement » des bâtiments construits. La largeur du bâtiment construit en surface est conditionnée par la nécessité de pouvoir y positionner, en sous-sol, deux places de stationnement se faisant face et une voie de circulation (cf. schéma ci-contre). L'épaississement de la forme urbaine, conjuguée à des exigences d'accessibilité et des contraintes financières, a ensuite eu des conséquences sur les caractéristiques des logements produits. En effet, un bâtiment plus large limite d'abord la possibilité d'offrir des logements traversants<sup>2</sup>. S'ils n'ont pas disparu, leur existence est conditionnée à un plus grand dimensionnement, c'est-à-dire qu'un logement traversant d'une résidence de 20 mètres d'épaisseur se devra d'être plus grand que dans une résidence de 15 mètres d'épaisseur. Ensuite, la présence de ce type de logements dans ces résidences complexifie la desserte des logements et nécessite parfois l'insertion de plusieurs cages d'escalier ou d'ascenseur pour assurer l'accessibilité des différents logements. Or, les concepteurs et constructeurs cherchent à limiter le nombre de cages d'ascenseur et d'escalier pour les rentabiliser et limiter les charges de copropriétés afférentes (cf. schéma ci-contre). Dans ce cadre, les arbitrages se font généralement en défaveur du logement traversant et de nombreux logements sont aujourd'hui mono-orientés. Fréquemment employée dans les immeubles des années 1950-1970, la double exposition est aujourd'hui mobilisée comme un avantage comparatif ou un « privilège » dans les arguments de vente ou de location.

1 Dans le cadre de la construction de bâtiments d'habitation, le PLUi de Rennes Métropole impose que « dans le cas de stationnement aérien, l'emprise du stationnement est limitée à 20% de la surface du terrain sauf dans le cas où le stationnement n'est pas réalisé sur le terrain [sur un terrain à moins de 300m du terrain du projet] », et des seuils minimaux oscillant entre 0,8 et 1,8 place de stationnement par logement sont fixés sur la base de secteurs géographiques prenant en compte le rapport à la centralité et la desserte en transports publics. Par exemple, il faudra respecter une règle de 1,8 place de stationnement par logement pour une résidence construite dans les quartiers périphériques de la commune de Vezin-le-Coquet contre 0,8 dans le centre historique de Rennes. Ce seuil est minoré pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux. Pour ce type de logements, il oscille entre 0,5 et 1 place de stationnement par logement.

2 Un appartement dit « traversant » est un appartement qui bénéficie d'une double exposition, par exemple nord-sud. Cette double exposition est notamment reconnue pour la luminosité qu'elle permet d'offrir à l'intérieur d'un appartement tout au long de la journée. Les logements apparaissent souvent plus spacieux et leur ventilation est facilitée.

## Une insertion de l'espace extérieur privatif au sein des logements collectifs

La présence d'un espace extérieur privatif<sup>3</sup> au sein du logement est aussi devenue un argument de poids dans les discours commerciaux. L'expérience des confinements successifs de 2020 a contribué à mettre en lumière le confort supplémentaire que ce type d'espace apportait aux logements, notamment en périodes printanière ou estivale.

La production de ce type d'espaces dans le logement s'est développée ces dernières années<sup>4</sup>. Depuis 2013, pour 100 logements construits sur Rennes Métropole, 24 terrasses sont créées. Cette proportion a nettement augmenté par rapport aux années 1980 ou 1990 où la jouissance d'une terrasse était un plaisir assimilé à la détention d'une maison individuelle avec jardin. Or la construction d'appartements en rez-de-jardin ou de terrasses aux derniers niveaux des immeubles a contribué à remettre en cause le monopole de l'accès à un espace extérieur détenu par la maison individuelle. En ce sens, certains de nos interlocuteurs parlent d'un « rééquilibrage du fonctionnement du collectif par rapport au fonctionnement de la maison » jugé par beaucoup jusqu'ici plus avantageux en termes d'usage.



© Audiar.

3 Nous regroupons sous le terme « espace extérieur privatif » les balcons, terrasses et loggias. Pour autant, l'usage de cette dénomination ne saurait effacer les différences qui existent entre ces différents ouvrages. Le balcon correspond à une superstructure posée en extension sur la façade (il ne repose sur rien) et dispose de trois côtés en rambarde. La terrasse, elle, repose sur une surface et est en partie découverte. Dans un immeuble, elle sera souvent située au dernier étage. Enfin, le sol, les murs et le plafond de la loggia font partie du prolongement de l'habitation et forment une cavité dans la façade extérieure.

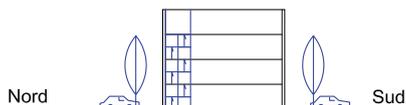
4 Les différences entre ces trois ouvrages justifient une comptabilité statistique séparée qui ne permet pas d'avoir un regard exhaustif sur les « espaces extérieurs privatifs ». Pour des raisons de disponibilité de données, nous nous contentons de l'exemple des terrasses dont le champ ne recouvre pas celui des balcons ou des loggias.

## Evolution dans la conception des immeubles collectifs depuis 50 ans - Schéma de principe

### Immeuble collectif en R+3

Stationnement extérieur aérien

Largeur de 10 à 12 m en moyenne

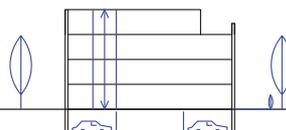


### Immeuble collectif en R+3

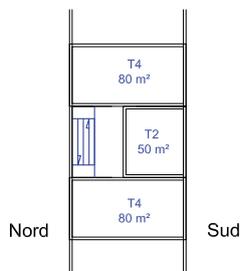
Stationnement en sous-sol

Largeur de 15 m en moyenne

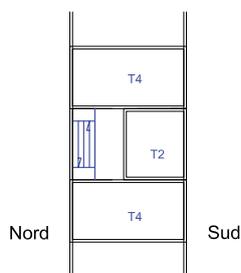
- Elargissement des bâtiments pour permettre l'aménagement de stationnements en sous-sol.
- Ajout d'un ascenseur.



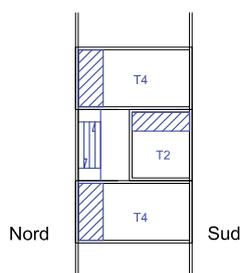
- La cage d'escalier dessert trois appartements par étage



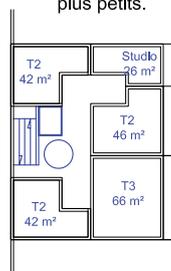
- Logements traversants ou orientés au sud.



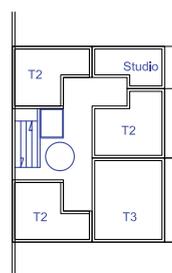
- Cuisines et sanitaires sont éclairés naturellement.



- Evolution des besoins des ménages
- Rentabilisation des cages d'escaliers avec ascenseurs. Elles desservent cinq logements plus petits.

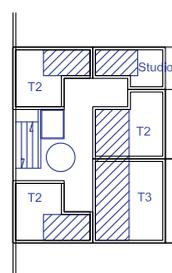


- Disparitions des logements traversants.
- Augmentation des logements mono-orientés.



- Cuisines et sanitaires sont plus souvent positionnés au centre du bâtiment en second jour ou sans lumière naturelle.

Implantation des Cuisines  
SB - WC



## ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS ET REDISTRIBUTION DE LA SURFACE GLOBALE ENTRE LES PIÈCES

### L'ACCESSIBILITÉ DES LOGEMENTS : DE LA LOI DE 2005 À LA LOI ELAN

Un logement « accessible » tel que défini par la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées doit permettre à une personne en situation de handicap d'utiliser la grande majorité des pièces d'un appartement (cuisine, séjour, chambre d'adultes, cabinet, salle d'eau mais aussi balcons et terrasses) ou de pouvoir installer une douche utilisable par une personne en fauteuil roulant. Un logement dit « accessible » n'est ainsi pas un logement directement adapté aux besoins d'une personne, mais c'est un logement dans lequel tout le monde peut a priori circuler sans forcément pouvoir y vivre. Le logement dit « accessible » est ainsi « adaptable », c'est-à-dire qu'il suffit de réaliser des travaux simples pour qu'une personne en situation de handicap puisse y vivre convenablement.

La totalité des logements neufs situés en rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur était concernée par l'accessibilité au sens de la loi de

2005 jusqu'à l'adoption de la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique). Promulguée en 2018, elle rend obligatoire la présence d'un ou plusieurs ascenseurs dans les bâtiments de plus de deux étages (trois étages auparavant) tout en allégeant une partie des contraintes que faisait peser la loi de 2005. Le taux de logements « accessibles » obligatoires dans les nouvelles constructions est ramené à 20 %. Les 80 % de logements restant doivent être « évolutifs », c'est-à-dire que, dans ces logements, le nombre de pièces auxquelles une personne en situation de handicap est en capacité d'accéder sont réduites au séjour et aux toilettes. Les autres pièces de l'unité de vie (cuisine, chambre et salle de bain) doivent pouvoir être rendues accessibles par des « travaux simples ». La loi ELAN contribue ainsi à augmenter l'étendue de ces « travaux simples » nécessaires à la mise en accessibilité du logement et dont la charge a fait l'objet de débats vifs au moment de la discussion de la loi.

Les logements collectifs construits depuis 2005 présentent des surfaces plus grandes que ceux construits lors des années 1990. Les différentes réglementations nationales adoptées depuis la même année pour améliorer l'accessibilité des logements pour les personnes en situation de handicap n'y sont certainement pas étrangères. Toutefois, même si les logements sont un peu plus grands, ces normes ont contribué à redistribuer la surface d'un logement entre ses différentes pièces.

Afin de garantir l'accès aux personnes circulant en fauteuil roulant aux logements, les portes et couloirs ont dû être élargis. L'accessibilité de la salle de bain et des sanitaires s'est aussi traduite par un agrandissement de ces pièces ou bien par la fusion de ces deux pièces en une faisant fi du confort apporté par le WC séparé. L'augmentation de la surface globale du logement n'a pas toujours permis d'amortir ces évolutions, et celles-ci se sont produites au détriment d'autres espaces. En effet, beaucoup de chambres présentent une surface minimale de 9 à 10 m<sup>2</sup><sup>1</sup> et de nombreuses cuisines dites « ouvertes » sont aujourd'hui construites. Celles-ci permettent aux concepteurs d'optimiser l'utilisation de la surface restante pour accueillir au sein d'une même pièce une multitude de fonctions (cuisiner, manger, recevoir, se détendre, se divertir, etc.).

<sup>1</sup> En deçà de 9 m<sup>2</sup>, une pièce ne peut plus prétendre au statut de pièce principale.

Au vu des évolutions de la taille des différentes pièces, il semble que certains usages s'imposent désormais aux habitants. Les enfants sont contraints de vivre dans une petite chambre dont l'aménagement est souvent dicté par sa forme rectangulaire et ses ouvertures. Tous les ménages, quels qu'ils soient, doivent composer de manière plus ou moins contrainte avec la cuisine ouverte. Supposée attractive auprès de l'ensemble de la population par ses concepteurs<sup>2</sup>, ce dispositif architectural s'est quasi généralisé ces dernières années au sein des logements neufs.

Certains architectes observent qu'il est aujourd'hui difficile d'adapter bon nombre de nouveaux logements aux usages variés de leurs occupants du fait de la standardisation grandissante de leur conception et de leur construction. En s'appuyant sur une approche centrée sur les usages du logement, ces architectes font la promotion d'espaces adaptables ou modulables, c'est-à-dire des espaces intégrant les conditions de leur appropriation par une diversité de ménages et pour une diversité d'usages au sein du foyer. En ce sens, ils insistent d'une part sur la nécessité pour les concepteurs de logements

<sup>2</sup> Les ménages des catégories populaires sont plus critiques à l'égard de la cuisine ouverte que les ménages des catégories moyennes ou aisées. Dans ces travaux portant sur les effets sociaux des transformations de l'habitat dans le quartier des Minguettes (Vénissieux, Rhône), Pierre Gilbert identifie trois motifs de mécontentement quant à l'abattement de la cloison entre le salon et la cuisine : la disparition d'un espace personnel et limitant les nuisances de la co-présence, la circulation problématique des odeurs, la remise en cause des entre-soi générés au sein du logement.

d'élargir la représentation qu'ils se font du ménage occupant, encore très polarisée sur le modèle de la famille traditionnelle, c'est-à-dire du couple avec enfant(s), qui représente une part minoritaire et décroissante des ménages français. D'autre part, la désynchronisation des temps sociaux et l'hybridation des espaces professionnels et privés<sup>1</sup> légitiment les réflexions relatives à la pluralité et la distribution des usages permis au sein d'un même logement.

## LUMINOSITÉ ET HAUTEUR DES PLAFONDS : ENTRE RATIONALISATION DE LA PRODUCTION ET CONFORT DES LOGEMENTS

Enfin, dans le cadre de la lutte contre la consommation énergétique des bâtiments, différentes réglementations thermiques (RT) ont été adoptées au niveau national depuis les années 1970<sup>2</sup>, chacune imposant de nouvelles exigences en termes de performances énergétiques. En parallèle, de nombreux labels, certifiant de la qualité thermique et acoustique des logements, ont été créés depuis les années 2000. Haute qualité environnementale (HQE)<sup>3</sup>, Bâtiment basse consommation (BBC)<sup>4</sup> et E+C- en sont trois exemples.

Ces réglementations et labels ont contribué à transformer substantiellement les matériaux utilisés et les procédés constructifs. Si la plupart de ces évolutions ont été imperceptibles pour le plus grand nombre, l'une d'entre elle a retenu l'attention des architectes. Considérées pendant un temps comme un facteur de déperdition de chaleur à limiter par les constructeurs, les parois vitrées ont vu leur surface progressivement diminuer dans les logements. Les logements produits ont eu tendance à perdre en luminosité, pourtant gage du confort visuel de l'intérieur. La RT 2012 a depuis introduit une surface minimale de parois vitrées à respecter (17 %) pour contrer cette évolution

<sup>1</sup> Ces deux phénomènes sont le produit, entre autres, de l'inégale exposition aux contraintes de l'emploi, la diversification des durées de travail, la désynchronisation des horaires et de l'imbrication croissante entre lieux et horaires de travail et de non-travail.

<sup>2</sup> Depuis 1974, sept réglementations thermiques se sont succédées. Elles imposent des exigences en termes de performances énergétiques croissantes et leur champ d'application s'est progressivement élargi, des simples bâtiments d'habitation neufs en 1974 à l'ensemble des bâtiments, résidentiels ou non, rénovés partiellement ou en totalité depuis 2007. La dernière en date a été adoptée en 2020 et prend le nom de réglementation environnementale (RE). Elle introduit dans le bilan carbone des bâtiments une analyse du cycle de vie des matériaux et équipements employés.

<sup>3</sup> En partenariat avec l'organisme de certification Cerqual, Rennes Métropole conditionne le versement d'aides à la construction de logements aidés (logements locatifs sociaux et accession à la propriété) à l'obtention du label HQE pour les opérations concernées sur son territoire depuis 2006. Celle-ci est obligatoire également pour les opérations localisées dans les ZAC rennaises ou concédées à l'aménageur de Rennes Métropole (Territoires).

<sup>4</sup> Les exigences introduites par le label BBC ont été reprises dans la RT 2012.



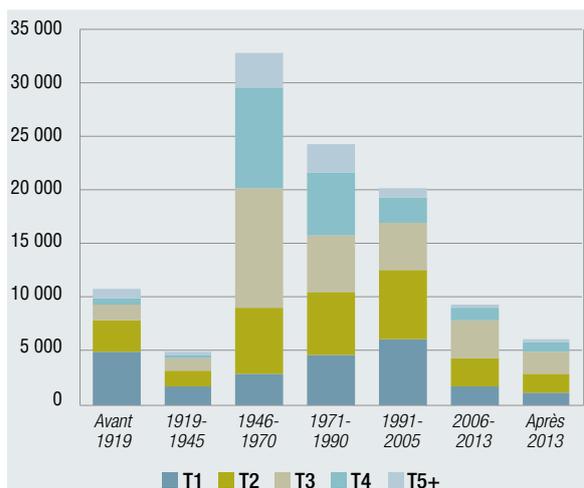
qui se révélait qualitativement et énergétiquement contre-productive. Ces évolutions réglementaires sont le reflet de la difficulté à trouver un équilibre entre la luminosité, le confort visuel des logements et leur efficacité énergétique. Cet équilibre est d'autant plus difficile à trouver que la saisonnalité est complexe à gérer. Ainsi, certains logements présentant des gains énergétiques très probants en période hivernale peuvent être exposés à des problèmes de sur-chauffe en période estivale. La luminosité des logements a également pu pâtir de la diminution du volume des logements dans la mesure où les hauteurs sous plafond ont diminué de près de 27 cm en moyenne en France depuis soixante ans<sup>5</sup>. Cette transformation est susceptible d'affecter le confort physique et la sensation de volume dans le logement puisque les Français, sur la même période, ont gagné en moyenne 7 cm.

<sup>5</sup> Source : QUALITEL, Baromètre QUALITEL 2020, Logement : à la conquête de l'espace, 2020.

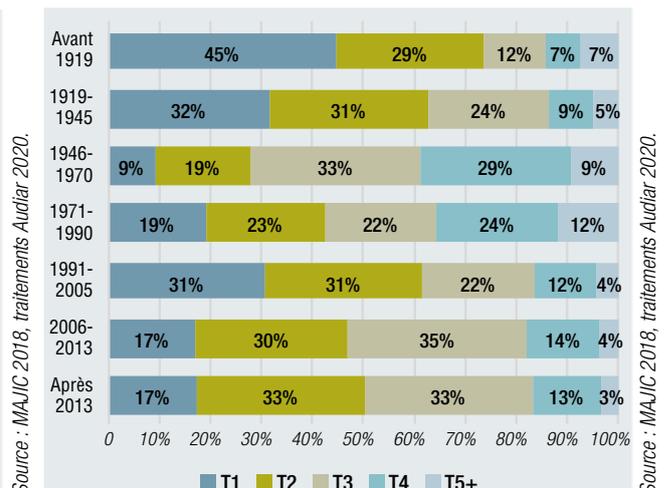
# Annexes

## ÉVOLUTION DES TYPOLOGIES DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET LEUR PART DANS LA PRODUCTION TOTALE SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION À RENNES ET À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES

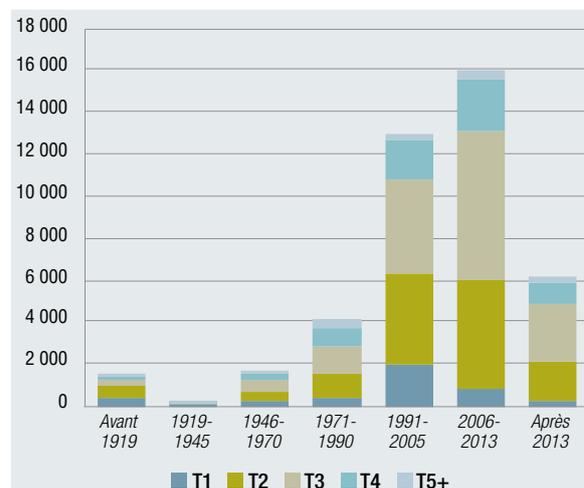
VOLUME DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE (RENNES)



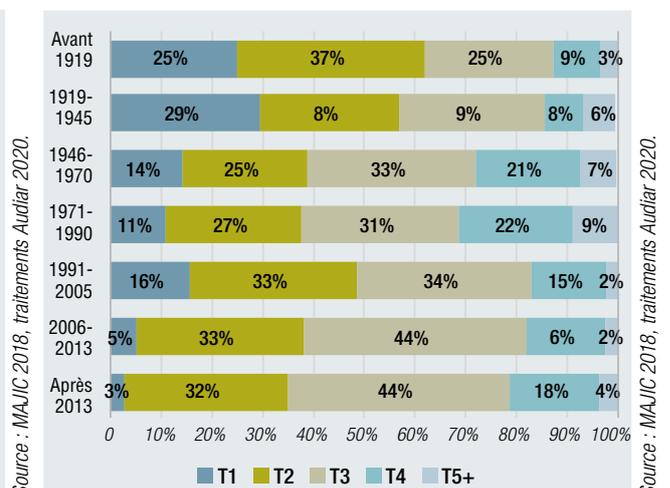
DISTRIBUTION PAR TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION (RENNES)



VOLUME DE LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE (RM HORS RENNES)

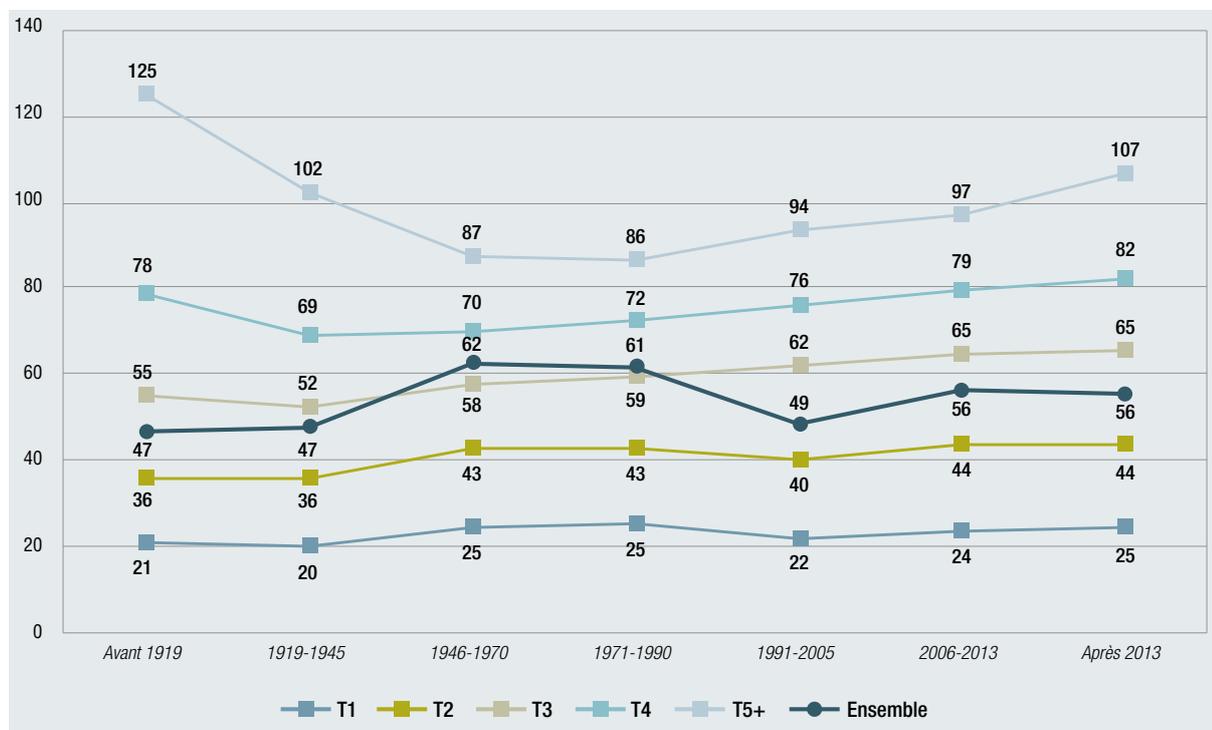


DISTRIBUTION DES LOGEMENTS COLLECTIFS CONSTRUITS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION (RM HORS RENNES)



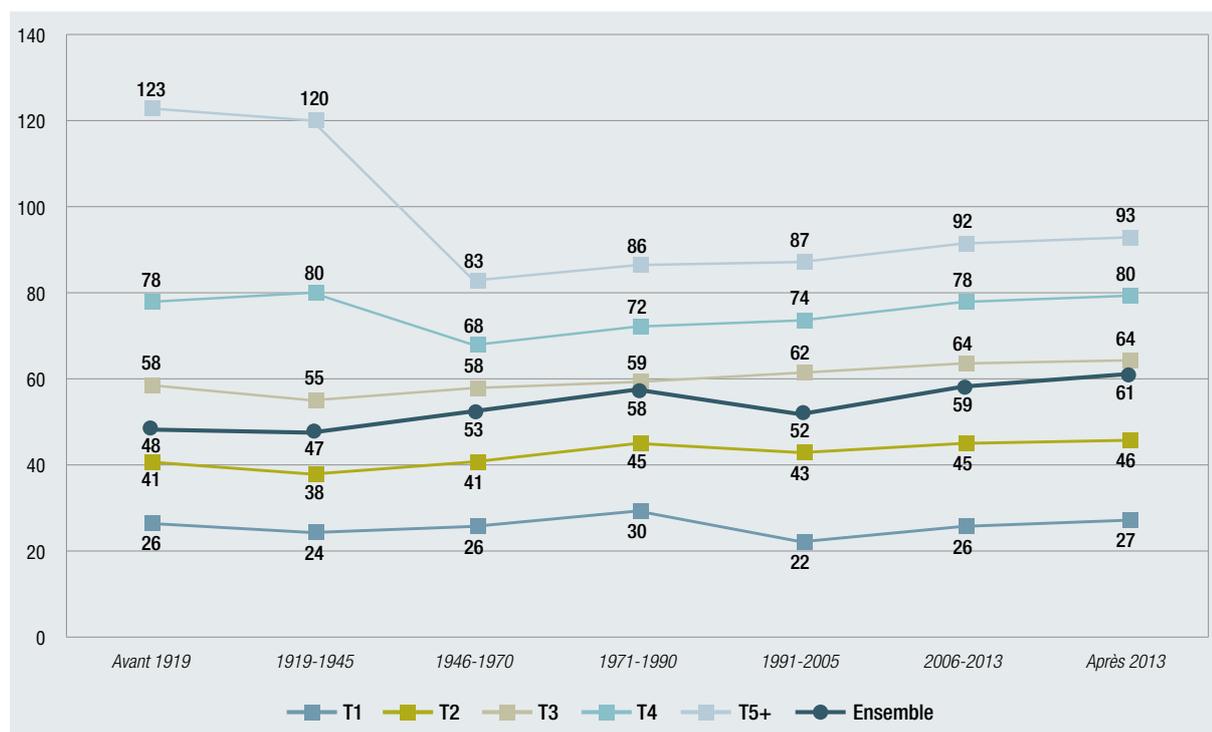
# ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE À RENNES ET À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES

ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE (RENNES)



Source : MAJIC 2018, traitements Audiar 2020.

ÉVOLUTION DE LA SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR PÉRIODE DE CONSTRUCTION ET LEUR TYPOLOGIE (RM HORS RENNES)

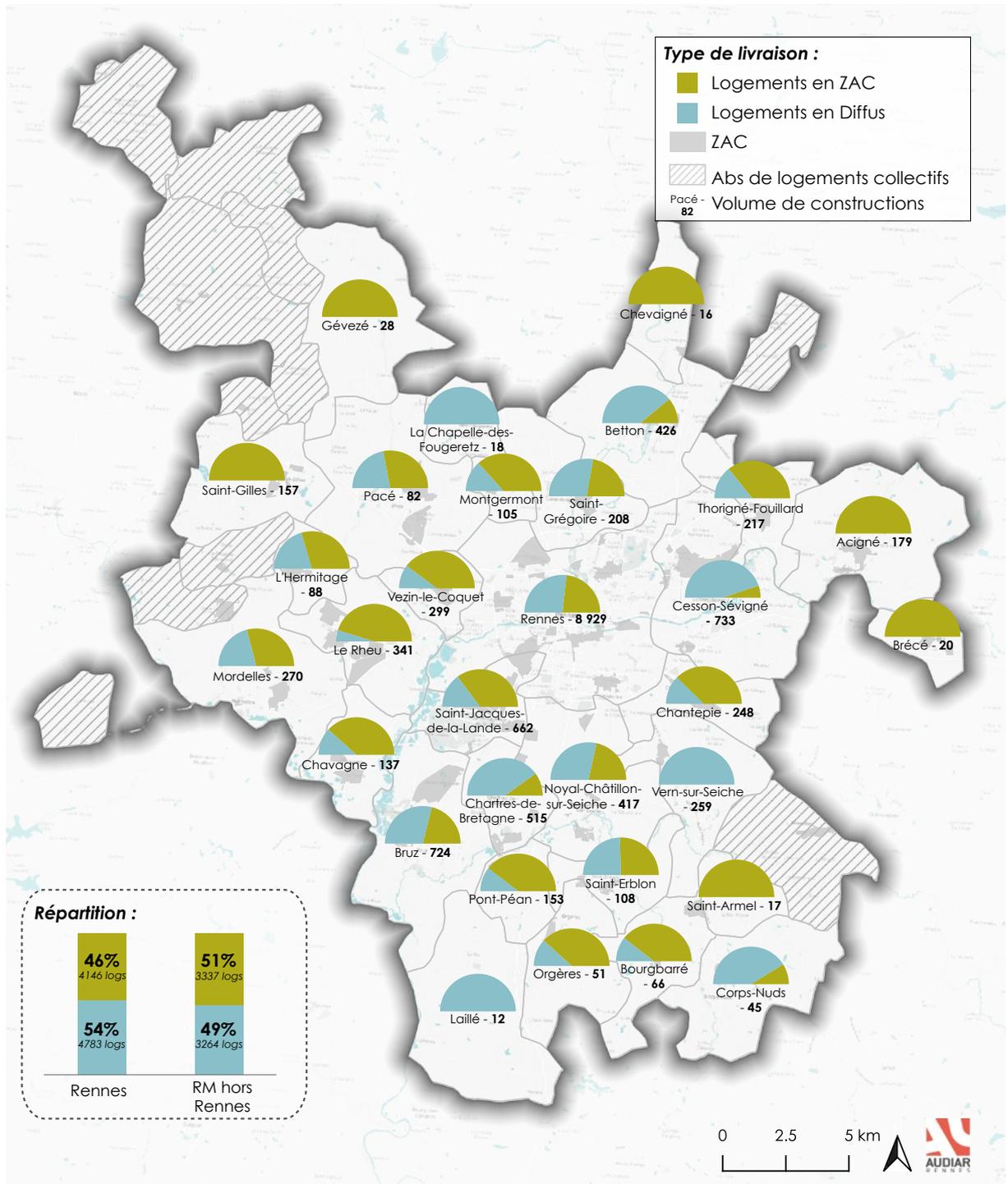


Source : MAJIC 2018, traitements Audiar 2020.

# PROPORTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE SITUÉS EN ZAC À L'ÉCHELLE COMMUNALE SUR RENNES MÉTROPOLE

PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS OU INTERMÉDIAIRES VENDUS EN ZAC ET EN DIFFUS ENTRE 2014 ET 2019

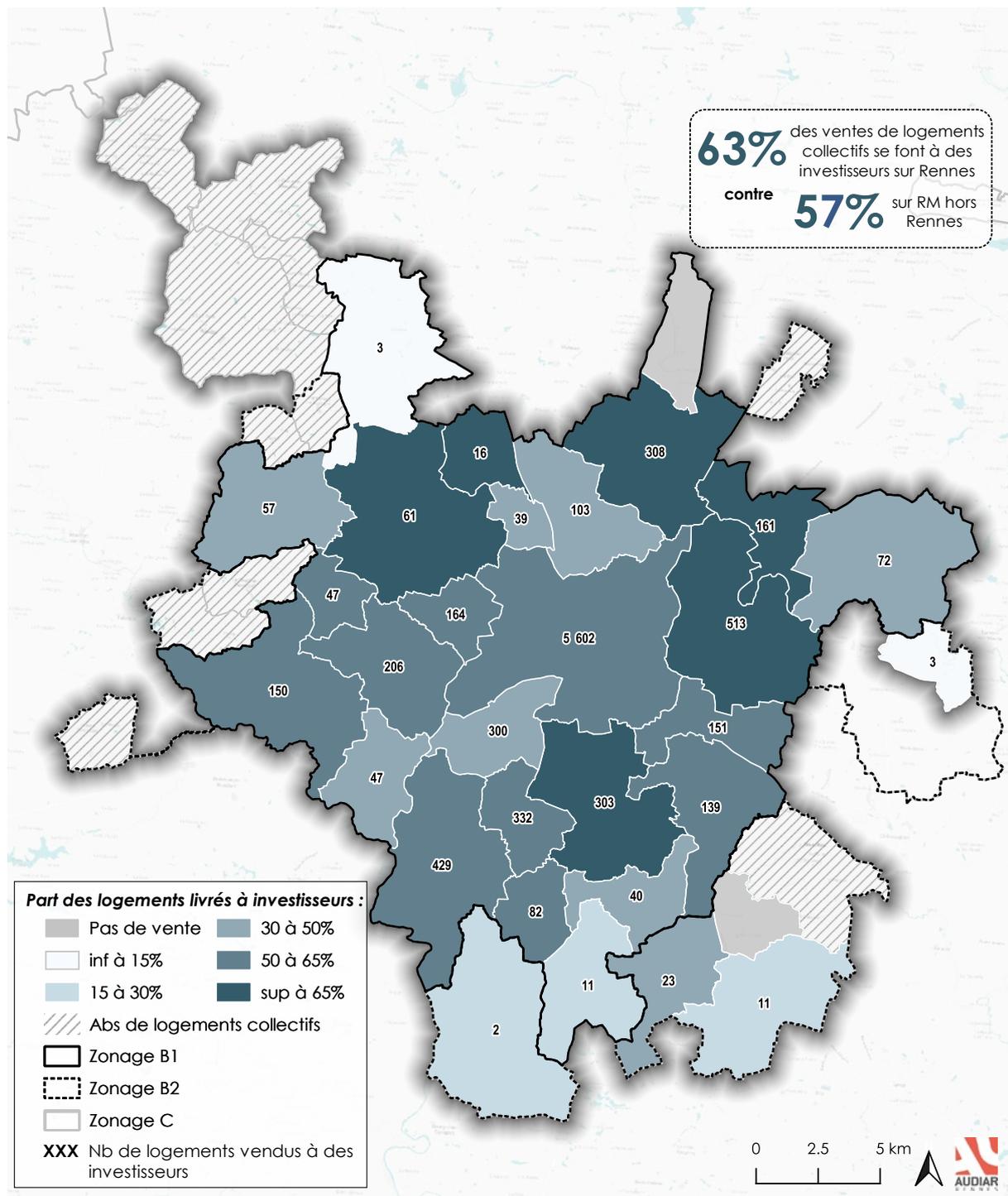
(Ne sont retenus que les programmes immobiliers entièrement vendus et dont la date de livraison prévisionnelle est inférieure au 01/02/2021)



# PROPORTION D'INVESTISSEURS PARMIS LES ACHETEURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN PROMOTION IMMOBILIÈRE ENTRE 2014 ET 2019 À L'ÉCHELLE COMMUNALE SUR RENNES MÉTROPOLE

PART DES LOGEMENTS COLLECTIFS OU INTERMÉDIAIRES VENDUS À DES INVESTISSEURS ENTRE 2014 ET 2019

(Ne sont retenus que les programmes immobiliers entièrement vendus et dont la date de livraison prévisionnelle est inférieure au 01/02/2021)





**Contact**

**Anne Le Thiec**

02 99 01 85 11

[a.lethiec@audiar.org](mailto:a.lethiec@audiar.org)

**Pierre Burban**

02 99 01 86 68

[p.burban@audiar.org](mailto:p.burban@audiar.org)