

Accession sociale à Rennes Métropole 1998-2018

Caractéristiques des logements
commercialisés et profil des accédants

JUIN 2020

SOMMAIRE

INTRODUCTION

Volume de commercialisation

Quels sont les logements proposés en accession sociale ?

- 06 LOCALISATION DES LOGEMENTS : DISPERSION ET RESSERREMENT RÉCENT
- 07 TYPE ET TAILLE DES LOGEMENTS : DES LOGEMENTS FAMILIAUX
- 09 PRIX DES LOGEMENTS : UNE AUGMENTATION MOINS RAPIDE QUE SUR LE MARCHÉ LIBRE

Qui sont les accédants ?

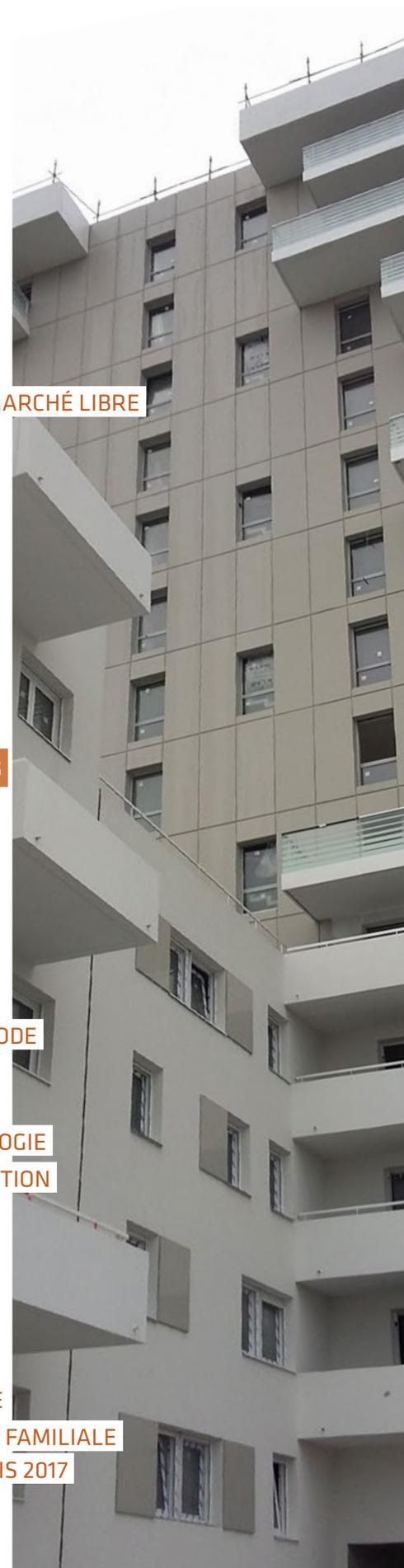
- 10 DES SITUATIONS FAMILIALES TRÈS VARIÉES
- 11 DES MÉNAGES ACCÉDANTS PLUTÔT JEUNES
- 12 DES ACCÉDANTS DE MOINS EN MOINS ISSUS DU PARC SOCIAL, DE PLUS EN PLUS DU PARC LOCATIF PRIVÉ
- 13 DES MÉNAGES ACTIFS DES CATÉGORIES MOYENNES INFÉRIEURES
- 15 PROFILS SYNTHÉTIQUES DES MÉNAGES ACCÉDANTS

Bail Réel Solidaire (2018-2019) : caractéristiques des logements et profil des accédants

- 17 INTRODUCTION
- 17 QUELS SONT LES LOGEMENTS VENDUS EN BRS ?
- 18 QUI SONT LES ACCÉDANTS AYANT BÉNÉFICIÉ DU BRS ?

Annexes

- 20 LOCALISATION DES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE SELON LEUR PÉRIODE DE COMMERCIALISATION
- 22 TYPE DE LOGEMENT SELON LA PÉRIODE DE COMMERCIALISATION
- 22 SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS ET MAISONS SELON LEUR TYPOLOGIE
- 23 PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS ET LEUR ÉVOLUTION
- 24 RÉPARTITION PAR CLASSE D'ÂGE DES MÉNAGES ACCÉDANTS
- 24 STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LEUR COMPOSITION FAMILIALE
- 25 ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES ACCÉDANTS
- 25 SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017
- 25 ÂGE MOYEN DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LEUR SITUATION FAMILIALE
- 26 MONTANT MOYEN DU REVENU ET DE L'APPORT SELON L'ÂGE, LA SITUATION FAMILIALE ET LE STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES MÉNAGES ACCÉDANTS DEPUIS 2017
- 26 TERRITOIRE D'ORIGINE DES MÉNAGES ACCÉDANTS EN BRS



INTRODUCTION

Depuis la fin des années 1990, dans le cadre de sa politique de l'habitat, Rennes Métropole a développé une offre de logements en accession sociale. L'engagement financier de la collectivité conduit d'abord à la mise en vente de logements neufs à des prix inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre¹. Ensuite, des aides supplémentaires peuvent être accordés aux ménages acquéreurs. Cette politique vise à solvabiliser les candidats à l'accession à la propriété pour qui il ne serait pas possible de devenir propriétaire sur le marché libre, ou au prix de concessions multiples.

Les critères d'éligibilité des ménages au dispositif reposent sur un plafond de ressources dont le niveau est décidé au plan national et selon différents zonages. Par ailleurs, depuis le lancement de cette politique, Rennes Métropole intègre d'autres critères d'arbitrage dans le cadre d'un processus de sélection des candidats, la proximité vis-à-vis du lieu de travail par exemple. Les interventions financières de la collectivité ont, elles, évolué au cours du temps pour s'adapter aux directives nationales successives. Ayant d'abord développé son propre dispositif d'accession sociale (dénommé « Accession sociale RM » sur le graphique), la collectivité a par la suite inscrit une grande part de sa programmation de logements dans des dispositifs nationaux : le Pass Foncier (uniquement sur du logement collectif) de 2008 à 2010, le Prêt social location-accession (PSLA²) principalement à partir de 2010 et, depuis 2018, pour certaines communes de la métropole³, l'accession sociale Bail Réel Solidaire (BRS)⁴.

En nous appuyant sur les données produites et mises à disposition par le service Habitat de Rennes Métropole, nous souhaitons donner ici quelques éléments d'éclairage sur la nature de l'offre de logements en accession sociale et sur le profil des ménages accédants. Il s'agit d'abord d'analyser les caractéristiques des logements commercialisés en accession sociale (type, typologie, localisation, surface et prix). Ensuite, le profil des ménages accédants est déterminé selon plusieurs de leurs propriétés (type de ménage, âge, commune d'origine, CSP, niveau de revenu).

1 À la différence de l'accession aidée, 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 », individuels ou collectifs, concernent toute personne désireuse de devenir propriétaire pour y vivre ou investir.

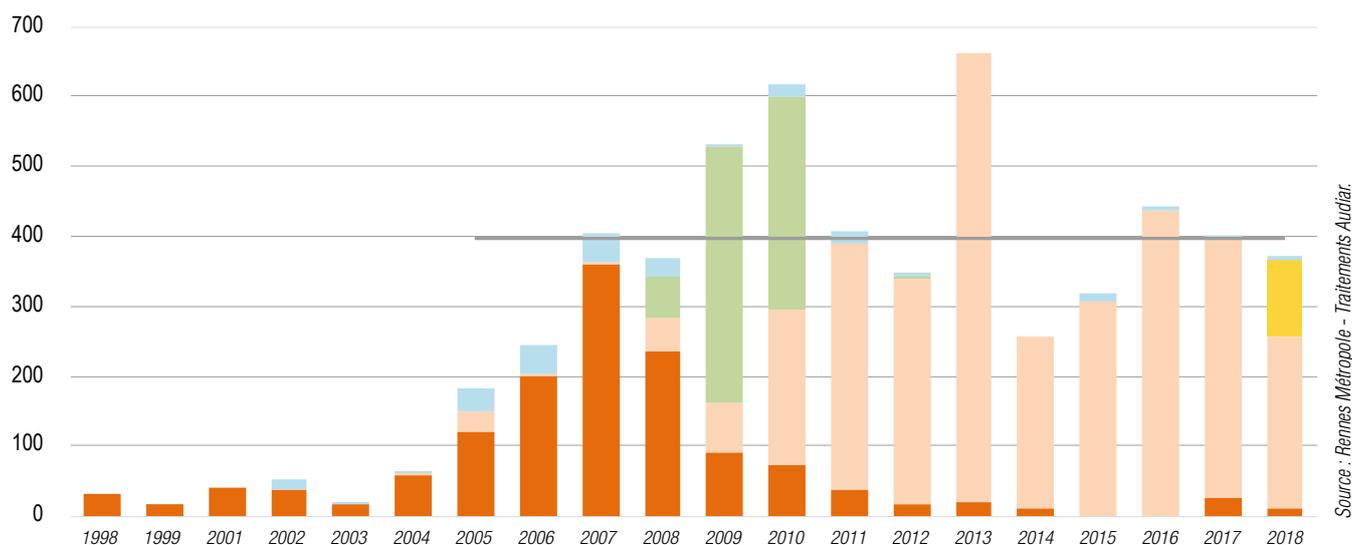
2 Le PSLA ou la location-accession permet à des ménages à revenus modestes d'accéder à la propriété grâce notamment à l'absence de frais avant la remise des clés (appels de fonds) hors des frais d'actes notariés. Après une phase locative, le locataire-accédant peut devenir propriétaire. Dans la phase locative, le locataire candidat à l'accession verse une redevance composée de l'indemnité d'occupation (part locative) et d'une épargne (part acquisitive) qui contribue à l'apport personnel. Dans la phase d'acquisition, le locataire accédant doit lever son option pour devenir réellement propriétaire du logement. L'épargne réalisée devient apport personnel imputé sur le prix de vente. À partir de cette levée d'option, l'accédant bénéficie de l'accession sécurisée. Rennes Métropole plafonne les prix de vente du logement. Pour les appartements, aujourd'hui, le prix est en moyenne, entre 2 100 € et 2 215 €/m² de surface habitable, 2 000 € dans les communes B2 et C. Pour les maisons, le prix maximum pour un T4 (de 85 m² minimum) s'élève à 183 000 € TTC, et 198 000 € TTC pour un T5 (de 100 m² minimum) en zone B1. 175 000 € (T4) et 190 000 € (T5) dans les communes B2 et C. Une aide forfaitaire de 4 000 € par ménage est octroyée aux ménages (sauf personne seule) qui achètent dans les communes B2 et C1.

3 Rennes, Cesson-Sévigné, Saint-Jacques-de-la-Lande, Chantepie, Saint-Grégoire, Betton, Bruz et Pacé.

4 Dans le cadre du Bail Réel solidaire (BRS), le ménage achète le logement mais le terrain appartient à un Organisme de Foncier Solidaire (Foncier Solidaire Rennes Métropole). C'est un bail de longue durée (99 ans) « rechargeable » à chaque vente – cf. dernière partie de la note.

Volume de commercialisation

NOMBRE ANNUEL DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE À RENNES MÉTROPOLE ENTRE 1998 ET 2018 SELON LE DISPOSITIF FINANCIER MOBILISÉ



Entre 1998 et 2018, 5 775 logements ont été commercialisés en accession sociale sur Rennes Métropole. L'offre s'est développée en nombre à partir de 2005, c'est-à-dire à partir du lancement du 2^e Programme local de l'habitat (PLH). Depuis cette date, près de 400 logements sont commercialisés en accession sociale chaque année sur le territoire. 2010 et 2013 constituent des années de commercialisation importantes : sur ces périodes respectives, 617 et 661 logements ont été commercialisés.

- Non renseigné
- BRS
- Pass Foncier
- PSLA
- Accession sociale RM
- Moyenne 2005-2018



Quels sont les logements proposés en accession sociale ?

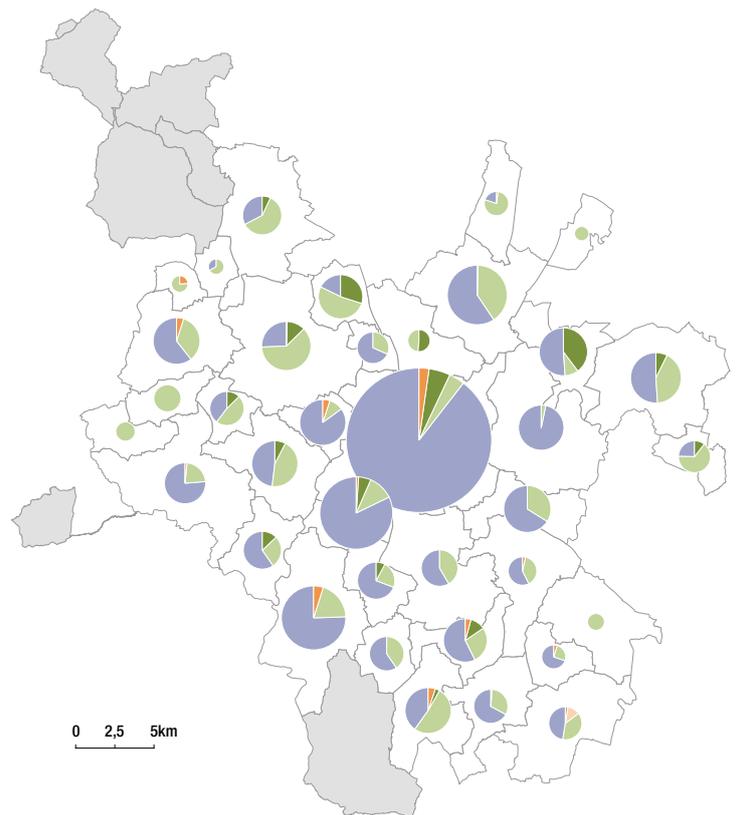
LOCALISATION DES LOGEMENTS : DISPERSION ET RESSERREMENT RÉCENT

Périodes d'analyse

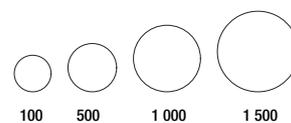
Les périodes d'analyse sur lesquelles se basent ce travail sont celles de la mise en œuvre de la politique de l'habitat de Rennes Métropole. Ainsi, nous distinguons une période « Avant 2005 » qui correspond à la période précédant celle de la mise en œuvre du « PLH 2005-2014 ». Cette dernière constitue aussi une période d'analyse, et sa scission en deux moments, « 2005-2009 » et « 2010-2014 », facilite la production d'éléments d'analyse plus fins. Enfin, la période « 2015-2018 » correspond au début de la mise en œuvre du nouveau PLH.

Depuis 1998, les logements commercialisés en accession sociale ont été construits en majorité en périphérie de la métropole, au sein des communes pôle et pôle de proximité (3433 logements, soit 59%). Plus d'un quart des logements a toutefois été construit à Rennes (1581 logements, soit 27%). Il s'agit ici d'une tendance plutôt récente. Assez peu de logements en accession sociale ont été construits sur la ville-centre avant 2010. Mais leur nombre et leur part ont connu une nette croissance depuis. Ainsi, entre 2015 et 2018, 565 logements, soit 37% des logements construits en accession sociale sur la période à Rennes Métropole, l'ont été à Rennes (*pour le détail par période, voir annexe 1*).

LOCALISATION ET TYPE DE LOGEMENTS VENDUS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 1998 ET 2018



VOLUME DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 1998 ET 2018



■ Aucun logement commercialisé en accession sociale sur la commune

PART DES LOGEMENTS COMMERCIALISÉS SELON LEUR TYPE

- Collectif
- Individuel
- Intermédiaire
- Terrain à bâtir
- Non renseigné

Source : Rennes Métropole - Traitements AUDIAR.

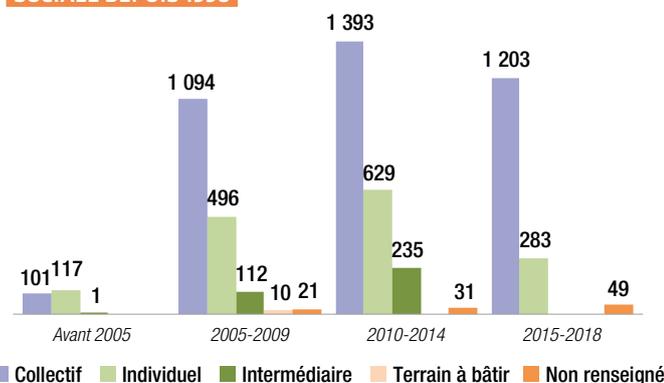
LOCALISATION DES LOGEMENTS VENDUS SELON L'ARMATURE TERRITORIALE ET LES PÉRIODES DE PLH

	B1 Rennes		B1 Cœur de métropole		B1 Communes Pôle		B1 Communes Pôle de proximité		B2 Communes Pôle de proximité		Total	
Avant 2005	0	0%	95	43%	40	18%	68	31%	16	7%	219	100%
PLH 2005-2014	1 016	25%	547	14%	925	23%	1 265	31%	268	7%	4 021	100%
2005-2009	364	21%	364	21%	412	24%	600	35%	113	7%	1 733	100%
2010-2014	652	28%	303	13%	513	22%	665	29%	155	7%	2 288	100%
2015-2018	565	37%	119	8%	249	16%	436	28%	166	11%	1 535	100%
Total	1 581	27%	761	13%	1 214	21%	1 769	31%	450	8%	5 775	100%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

TYPE ET TAILLE DES LOGEMENTS : DES LOGEMENTS FAMILIAUX

TYPE DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE DEPUIS 1998



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

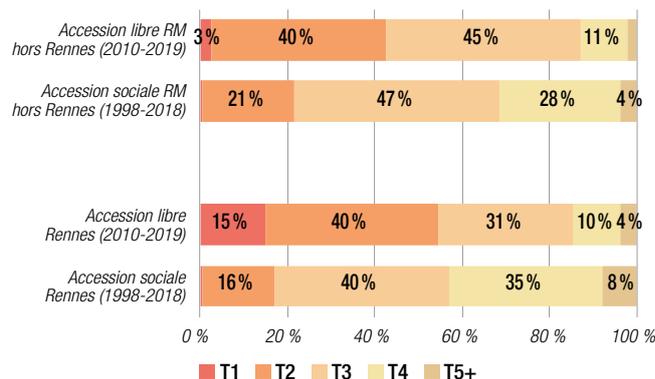
Les logements commercialisés en accession sociale depuis 1998 sont principalement des logements collectifs (3791 logements, soit 66%). Cette proportion tend à augmenter ces dernières années dans la mesure où la place, occupée par le logement individuel dans l'offre globale, s'est progressivement réduite : 53% des logements construits avant 2005 étaient des maisons contre 18% entre 2015-2018. Des formes intermédiaires ont également été intégrées à la programmation en accession sociale au cours du PLH 2005-2014 (6%). Enfin, une expérimentation qui n'a pas été renouvelée depuis a conduit à la commercialisation, en 2008, de 10 terrains à bâtir en accession sociale à Corps-Nuds (pour le détail par période et par zone, voir annexe 2).



Des appartements aux typologies moyennes

Depuis 2010, les appartements commercialisés en accession sociale représentent chaque année environ 13% des logements collectifs vendus sur la métropole en accession (10% sur Rennes, 17% sur Rennes Métropole hors Rennes).

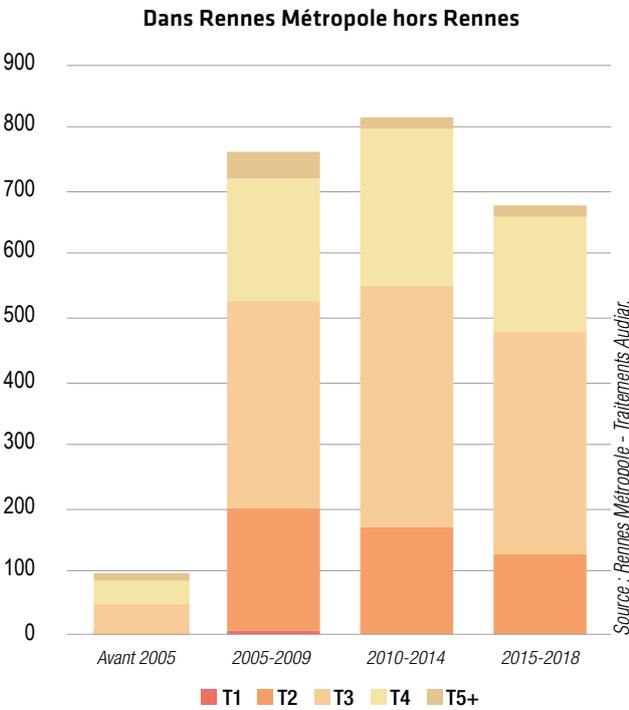
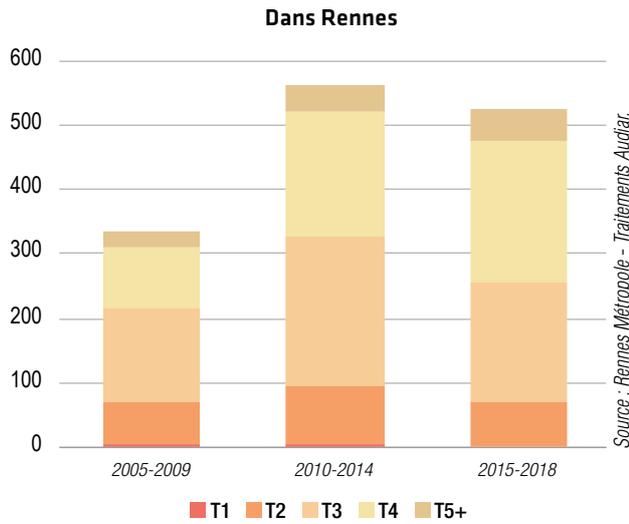
TYPE DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE DEPUIS 1998



Sources : Rennes Métropole et OREAL Bretagne - Traitements Audiar.

Les logements collectifs commercialisés en accession sociale présentent en grande partie des tailles adaptées aux familles (T3 et T4 ; 75% à Rennes et Rennes Métropole hors Rennes) alors que les typologies des logements vendus sur le marché de l'accession libre sont plus réduites. Les T1 et T2, majoritairement achetés par des investisseurs, représentent 55% à Rennes et 43% à Rennes Métropole hors Rennes de l'offre de logements collectifs.

VOLUME ET TYPOLOGIE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESION SOCIALE ENTRE 1998 ET 2018



Les typologies de logements collectifs construits sont relativement stables depuis le lancement de la politique d'accès sociale. Les typologies moyennes (T3 et T4) représentent selon les périodes entre 70 % et 82 % des logements commercialisés. Environ un cinquième de l'offre est plutôt destinée aux personnes seules ou aux couples sans enfant (T2). Et les grandes typologies (T5 et plus), bien qu'elles soient rares, représentent une part plus importante de l'offre à Rennes. La stabilité dans la structure par typologie des appartements se retrouve dans la surface moyenne des logements collectifs qui n'a que très peu évolué au fil du temps (voir annexe 3).

1 La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est aussi appelée « vente sur plan ». Il s'agit d'un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire dont la signature intervient avant que la construction n'ait démarré.

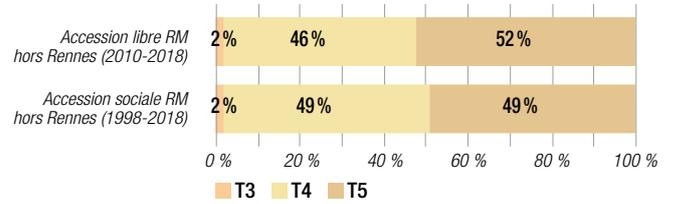
2 Le volume de maisons neuves vendues en accession libre sur la Ville de Rennes est trop faible pour effectuer un comparatif des typologies à l'échelle de la commune.

Des maisons plus rares, mais toujours aussi grandes

Depuis 1998, 1 525 maisons ont été commercialisées en accession sociale. Ces produits se situaient majoritairement en périphérie de la métropole, sur les communes pôles (42%) et pôles de proximité (46%). Depuis 2010, les maisons commercialisées en accession sociale représentent environ 57% des maisons vendues dans le cadre de la promotion immobilière sur le marché de la maison groupée en VEFA¹ à Rennes Métropole (58% à Rennes et 57% à Rennes Métropole hors Rennes). La taille des maisons, qu'il s'agisse de leur typologie ou de leur surface, est relativement similaire d'un segment de marché à l'autre.

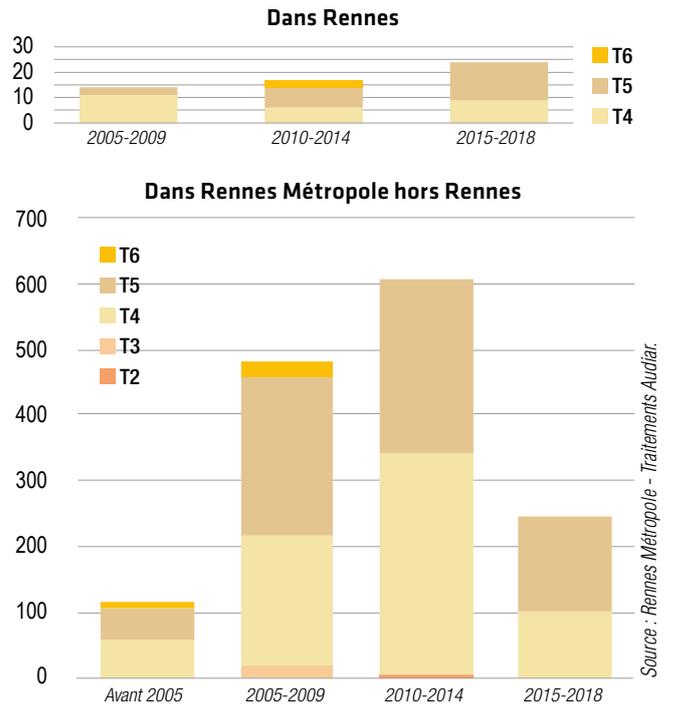
TYPLOGIE DES LOGEMENTS COLLECTIFS INDIVIDUELS EN ACCESION SOCIALE ET EN ACCESION LIBRE

(maison groupée en VEFA) à Rennes Métropole hors Rennes²



Sources : Rennes Métropole et OREAL Bretagne - Traitements Audiar.

VOLUME ET TYPOLOGIE DES MAISONS COMMERCIALISÉS EN ACCESION SOCIALE ENTRE 1998 ET 2018



De façon classique, les maisons ont des typologies plus importantes que les appartements : les T4 et T5 représentent à minima 91 % de l'offre à chaque période, alors que les T6 ont progressivement disparu de la programmation. La disparition des très grandes maisons (T6) est corrélée à l'augmentation de la surface moyennes des maisons T5 (de 94 m² entre 2005-2009 à 101 m² entre 2015-2018). La perte d'une pièce dans le logement a semble-t-il été compensée par l'agrandissement de la surface des pièces restantes. Ainsi la surface moyenne des maisons T5 correspond à celle des T6 commercialisées entre 2005 et 2014 (101-102 m², voir annexe 3).

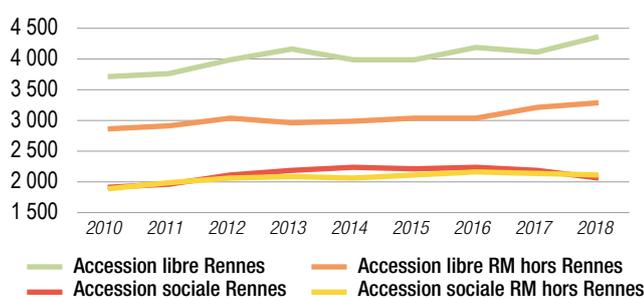
PRIX DES LOGEMENTS : UNE AUGMENTATION MOINS RAPIDE QUE SUR LE MARCHÉ LIBRE

Le niveau des prix des logements commercialisés en accession sociale est encadré par la collectivité et l'État. Dans le cadre du PLH actuel, les produits collectifs ne peuvent être vendus à un prix au m² supérieur à 2055 € pour le BRS et 2215 € pour le PSLA. Du fait de cet encadrement, les variations de prix observées sur longue période ne suivent pas nécessairement les dynamiques du marché libre, mais les tendances sont à la hausse. Le prix des produits commercialisés en accession sociale augmente toutefois moins rapidement que celui des biens vendus sur le marché libre depuis 2010, ce qui creuse le différentiel de prix entre logement aidé et logement libre.

Sur longue période, une légère hausse du prix des appartements toutes typologies et tous territoires confondus

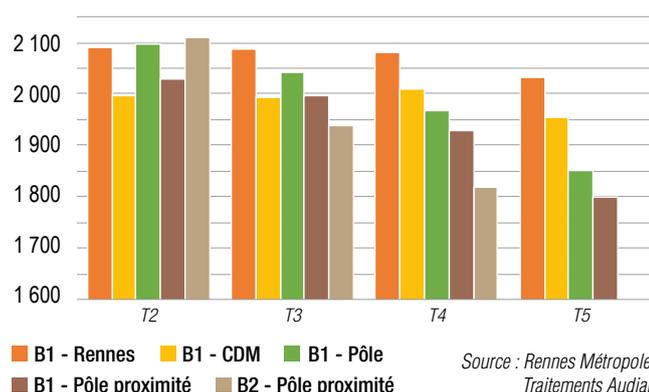
Entre 2010 et 2018, le prix moyen du m² pour les logements collectifs vendus en libre a augmenté de 18 % à Rennes et de 15 % à Rennes Métropole hors Rennes alors que les évolutions respectives en matière d'accession sociale ont été de +12 % et +8 %. Le différentiel entre les prix du libre et les prix du logement aidé se creuse donc progressivement. Depuis 2016, les tendances sont mêmes inverses, la hausse du prix moyen sur le marché libre a été plus marquée alors que le prix moyen en accession sociale a plutôt eu tendance à décroître légèrement.

ÉVOLUTION DU PRIX AU M² DES LOGEMENTS COLLECTIFS VENDUS EN ACCESSION SOCIALE ET EN LIBRE



Sources : Rennes Métropole et OREAL Bretagne - Traitements Audiar.

PRIX MOYEN AU M² DES LOGEMENTS COLLECTIFS SELON LEUR LOCALISATION ET LEUR TYPOLOGIE (EN €)

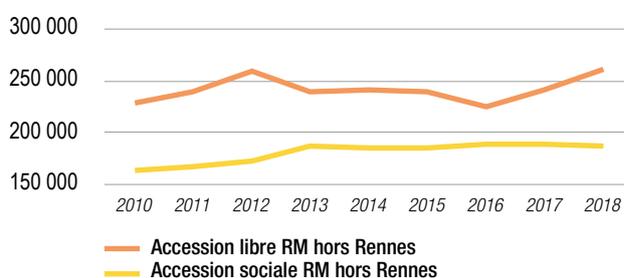


Source : Rennes Métropole. Traitements Audiar.

Logement individuel : des prix stables après une nette augmentation au début des années 2010

Sur le marché du logement individuel à Rennes Métropole hors Rennes¹, en 2018, les maisons vendues en accession sociale (188 000 € en moyenne) présentent des prix nettement inférieurs à ceux pratiqués sur le marché libre (262 000 € en moyenne) : en moyenne, les prix sont inférieurs de près de 75 000 €. Les tendances observées depuis 2010 entre le marché libre (+14 %) et le secteur de l'accession sociale (+15 %) font état d'une augmentation des prix relativement semblable. Celle-ci ne s'est toutefois pas produite concomitamment sur les deux marchés : les prix de l'accession sociale ont augmenté entre 2010 et 2013 puis se sont stabilisés ; les prix sur le marché libre de la promotion ont décliné de 2012 à 2016 avant de repartir nettement à la hausse à partir de 2017.

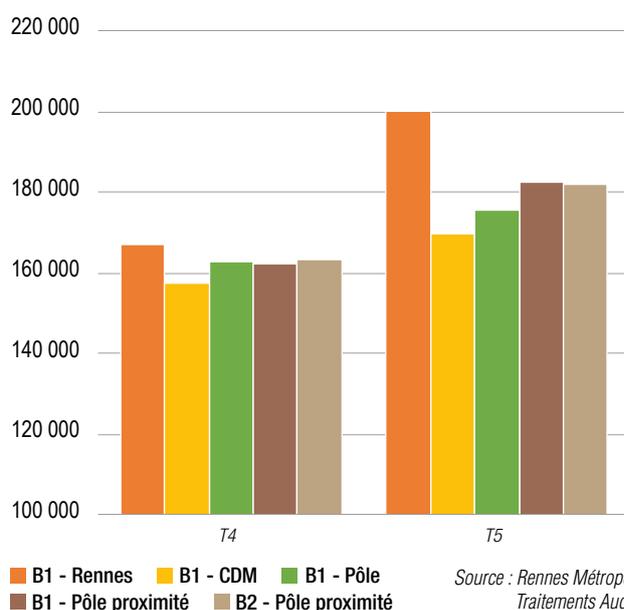
ÉVOLUTION DU PRIX DES LOGEMENTS INDIVIDUELS DES BIENS VENDUS EN ACCESSION SOCIALE ET SUR LE MARCHÉ DE LA MAISON GROUPEE EN VEFA À RM HORS RENNES



Sources : Rennes Métropole et OREAL Bretagne - Traitements Audiar.

Si le volume de maisons vendues en accession sociale sur la ville de Rennes est relativement peu élevé, ces produits présentent des prix relativement plus élevés que ceux situés sur le reste de la métropole. L'écart de valeur est notamment très clair sur les maisons T5 alors que les prix des maisons T4 sont plus homogènes quelle que soit leur localisation (pour plus de détails, voir annexe 4).

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS SELON LEUR LOCALISATION ET LEUR TYPOLOGIE (EN €)



Source : Rennes Métropole. Traitements Audiar.

¹ Le nombre de maisons vendues sur Rennes chaque année est trop faible pour réaliser une analyse de prix moyens.



Qui sont les accédants ?

Les ménages qui ont bénéficié de l'accèsion sociale appartenaient, au moment de l'achat, très majoritairement aux catégories actives moyennes inférieures. Leurs situations familiales sont très variées même si les couples avec enfant(s) et les personnes seules sans enfant sont les plus représentées. Ils sont principalement jeunes (20-29 ans ou 30-39 ans), résidaient pour moitié à Rennes avant l'achat et sont issus de plus en plus du secteur locatif privé.

DES SITUATIONS FAMILIALES TRÈS VARIÉES

Loin de l'image stéréotypée du couple avec un ou deux enfant(s) désireux d'acheter une maison qui ne correspond qu'à un tiers des situations (34%), les ménages accédants ont des profils variés. Depuis 1998, les personnes seules sans enfant (32%) ont été quasiment aussi nombreuses à bénéficier des dispositifs d'accèsion sociale que les couples avec enfants. Les autres sont autant des familles monoparentales (14%) que des couples sans enfant (14%).

Cette répartition a toutefois évolué dans le temps. Avant 2005, les couples avec enfant(s) étaient largement surreprésentés parmi les ménages acquéreurs (63%), et moins

de 20% d'entre eux n'avaient pas d'enfant. À l'inverse, entre 2005 et 2018, le nombre de ménages sans enfant parmi les ménages acquéreurs a proportionnellement augmenté. Sur la période la plus récente, 2015-2018, les ménages sans enfant sont même plus nombreux (53%, contre 40% entre 2005 et 2009) que leurs homologues ayant un ou plusieurs enfant(s) à acheter un logement en accèsion sociale. Enfin, la tendance la plus récente est aussi à un rééquilibrage entre les personnes seules et les couples. Ces derniers, notamment ceux ayant des enfants, voient leur part diminuer au profit de personnes seules sans enfant. Cette observation sur courte durée sera à confirmer avec des données consolidées dans le temps.



TYPE DES MÉNAGES SE PORTANT ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT EN ACCÉSSION SOCIALE

	Personne seule sans enfant		Personne seule avec enfant(s)		Couple sans enfant		Couple avec enfant(s)		Non renseigné		Total	
Avant 2005	27	12%	37	17%	15	7%	138	63%	2	1%	219	100%
PLH 2005-2014	1 242	31%	550	14%	582	14%	1 433	36%	214	5%	4 021	100%
2005-2009	510	29%	267	15%	195	11%	619	36%	142	8%	1 733	100%
2010-2014	732	32%	283	12%	387	17%	814	36%	72	3%	2 288	100%
2015-2018	580	38%	242	16%	232	15%	384	25%	97	6%	1 535	100%
Total	1 849	32%	829	14%	829	14%	1 955	34%	313	5%	5 775	100%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.



DES MÉNAGES ACCÉDANTS PLUTÔT JEUNES

Les ménages ayant bénéficié de l'accèsion sociale depuis 1998 sont plutôt jeunes, ils ont en majorité entre 20 et 40 ans (72 %), et 17 % d'entre eux sont des quadragénaires. Cette répartition par classe d'âge s'avère très stable dans le temps (pour plus de détails, voir annexe 5).

L'âge des ménages, au moment de l'achat, est cependant très différencié selon la composition familiale. Les couples sans enfant sont plus jeunes que les autres (28 ans en moyenne) au moment de se porter acquéreur. À l'inverse, les familles monoparentales sont celles qui s'engagent dans un projet d'accèsion le plus tardivement (41 ans en moyenne). Ces différences peuvent s'expliquer par les ressorts économiques de la constitution d'une épargne : d'une part, vivre en couple permet souvent de mutualiser des ressources financières ; d'autre part, élever un ou plusieurs enfant(s) constitue une charge financière supplémentaire qui grève d'autant la capacité à mettre de l'argent de côté.

D'un point de vue sociologique, le souhait de « s'installer » peut aussi être analysé comme le fruit d'une stratégie patrimoniale. Sa définition nécessite de se projeter dans le temps, et pour ce faire d'avoir mis, dans une certaine mesure, à distance les divers tracés du quotidien. Ce moment de maturation d'un projet résidentiel peut intervenir plus ou moins tôt dans le cycle de vie et dépend d'un ensemble de facteurs caractérisant la situation d'un ménage dont la composition familiale fait partie.

RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR CLASSE D'ÂGE

	Nombre	Part (%)
15-19 ans	3	0 %
20-29 ans	2 058	36 %
30-39 ans	2 098	36 %
40-49 ans	993	17 %
50-59 ans	215	4 %
60 ans ou plus	24	0 %
Non-renseigné	384	7 %
Total	5 775	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

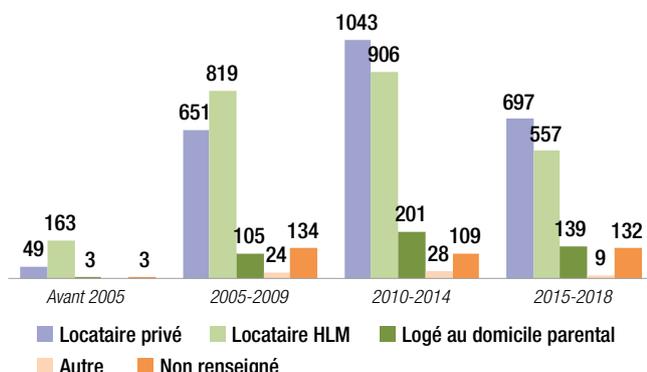
ÂGE MOYEN SELON LA COMPOSITION FAMILIALE

SITUATION FAMILIALE	Période de commercialisation				
	Avant 2005	2005 à 2009	2010 à 2014	2015 à 2018	1998 à 2018
 Personne seule sans enfant	33	33	32	32	32
 Personne seule avec enfant(s)	39	40	41	41	41
 Couple sans enfant	29	27	28	29	28
 Couple avec enfant(s)	35	35	34	35	35
TOTAL	35	34	33	34	34

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

DES ACCÉDANTS DE MOINS EN MOINS ISSUS DU PARC SOCIAL, DE PLUS EN PLUS DU PARC LOCATIF PRIVÉ

STATUT D'OCCUPATION ANTERIEUR DES MENAGES ACQUEREURS



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

La politique d'accession sociale de la collectivité ciblait prioritairement les ménages issus du parc social. Cela apparaît évident à ces débuts dans la mesure où trois quarts des ménages accédants étaient auparavant locataires du parc social avant 2005. Après cette date, les parcours résidentiels des ménages apparaissent toutefois plus variés, avec une part croissante de ménages provenant du parc locatif privé et du domicile parental. Ainsi, depuis 1998, 42% des ménages acquéreurs sont issus du parc locatif privé, la même part du parc HLM, 8% du domicile parental. Et dans 7% des cas, nous ne connaissons pas le statut d'occupation antérieur des ménages (pour plus de détails, voir annexe 6). L'évolution dans le temps depuis 2005 montre un déclin progressif de la part des locataires HLM parmi les ménages bénéficiant de l'accession sociale (de 47% entre 2005 et 2009 à 36% entre 2015 et 2018). Les ménages proviennent davantage du parc locatif privé (de 38% entre 2005 et 2009 à 45% entre 2015 et 2018) ou du domicile parental (de 6% à 9% sur les mêmes périodes).

Ces tendances peuvent trouver une partie de leur explication dans la précarisation croissante des ménages vivant et s'installant dans le parc HLM. De nombreux ménages disposent de revenus modestes ou irréguliers. Dans ce contexte, stabiliser une situation familiale ou professionnelle peut nécessiter davantage de temps et retarder d'autant la définition



d'un projet d'accession. Un faible niveau de ressources peut aussi rendre difficile l'obtention d'un prêt immobilier auprès des banques. Pour autant, une partie des locataires sociaux bénéficie de situations plus favorisées qui ne rentrent pas dans les critères de l'accession sociale.

Selon leur statut d'occupation antérieur, les ménages accédants ne présentent pas la même situation familiale (voir annexe 7 pour une analyse par période). Les personnes jusqu'ici logées au domicile parental sont pour l'essentiel des personnes seules sans enfant (83%). On peut y voir la figure d'un jeune adulte qui s'émancipe de la tutelle parentale en accédant à la propriété. Les profils sont plus mixtes au sein des locataires du parc locatif privé et du parc HLM. Parmi les ménages issus du locatif privé, on retrouve un nombre important de personnes seules sans enfant (36%) et de couples avec enfant(s) (30%). Les familles monoparentales issues du locatif privé sont très minoritaires (12%). Au fil des années, la place des ménages sans enfant issu du locatif privé parmi les bénéficiaires de l'accession sociale est croissante. Chez les ménages issus du parc social, les couples avec enfant(s) sont largement les plus nombreux à bénéficier de l'accession sociale (45%) alors qu'ils ne représentaient, en 2016, que 18% des occupants du parc social métropolitain¹. À l'inverse, moins d'un quart (22%) des accédants sont des personnes seules sans enfants alors qu'elles représentent presque la moitié des occupants du parc (47%) à la même époque. Sur la période récente, on note toutefois une tendance au rééquilibrage même si les couples sans enfant restent largement minoritaires parmi les locataires sociaux bénéficiant de l'accession sociale (10% des accédants depuis 1998 pour 22% des locataires sociaux de la métropole en 2016).

¹ Source : OPS 2016.

TYPE DE MENAGES ACCEDANTS SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ANTERIEUR DEPUIS 2005

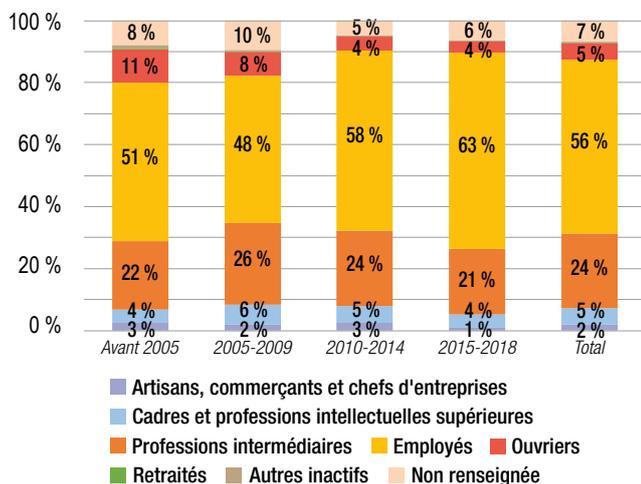
	Locataire privé		Locataire HLM		Logé au domicile parental		Non renseigné		Total	
Personne seule sans enfant	863	36%	512	22%	370	83%	38	10%	1 822	33%
Personne seule avec enfant(s)	290	12%	464	20%	10	2%	17	5%	792	14%
Couple sans enfant	520	22%	228	10%	48	11%	13	3%	814	15%
Couple avec enfant(s)	711	30%	1 033	45%	16	4%	49	13%	1 817	33%
Non renseigné	7	0%	45	2%	1	0%	258	69%	311	6%
Total	2 391	100%	2 282	100%	445	100%	375	100%	5 556	100%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

DES MÉNAGES ACTIFS, DES CATÉGORIES MOYENNES INFÉRIEURES

Une grande majorité de ménages exerçant comme employés

CSP DES MÉNAGES ACQUÉREURS SELON LA PÉRIODE DE COMMERCIALISATION



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Les ménages bénéficiaires de l'accession sociale ont quasiment tous un de leurs membres ou plus qui est actif et en emploi. Ce sont des ménages actifs, de classe moyenne plutôt inférieure, qui bénéficient en grande majorité de l'accession sociale : 56 % d'entre eux, depuis le lancement de la politique, exerçaient une profession d'employés ; entre un cinquième et un quart selon les périodes une profession intermédiaire ; une part minime (5 %) et décroissante une profession ouvrière. On retrouve à la marge des ménages dont l'un des membres est cadre ou artisan-commerçant. Ce profil par CSP des bénéficiaires de l'accession sociale contraste grandement avec celui des ménages acquéreurs sur le marché libre neuf. En effet, en matière d'acquisition de biens immobiliers neufs, entre 2015 et 2017, les employés et ouvriers étaient moins représentés (42 %) parmi les acquéreurs de maisons neuves et de terrains sur la métropole. Sur le marché des appartements neufs, ils ne comptaient que pour 19 % des acquéreurs¹.

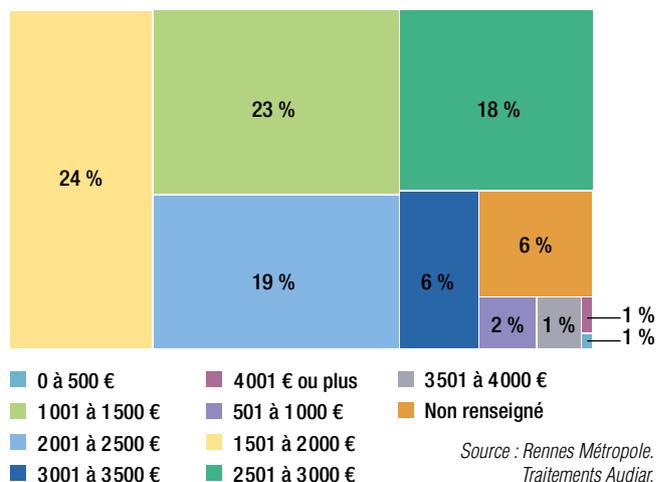
1 Ces données sont relatives au profil des acquéreurs, propriétaires occupants et investisseurs confondus. Pour plus d'informations sur le profil des acquéreurs de biens immobiliers, voir sur notre site internet : AUDIAR, Profils des acquéreurs de biens immobiliers et de terrains à bâtir entre 2015 et 2017, juillet 2019.

2 Les revenus sont ici exprimés ici en euros courants (et pas constants), les effets de l'inflation ne sont donc pas pris en compte. Entre 2005 et 2018, l'inflation s'est élevée à 18 % : en ce sens, 1 500€ en 2005 équivaut à 1 760€ en 2018.



Des revenus moyens sous tension

TRANCHES DE REVENUS MENSUELS DES MÉNAGES ACQUÉREURS²

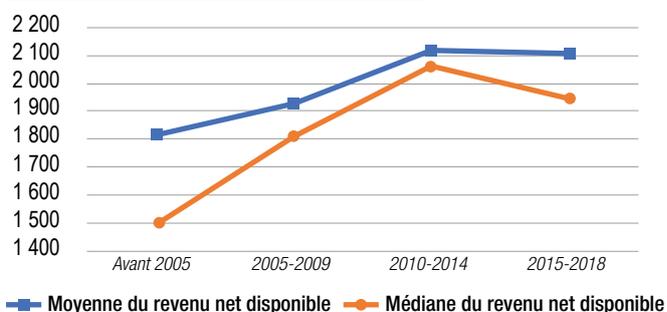


Source : Rennes Métropole. Traitements Audiar.

Confirmant l'appartenance de ces ménages à la classe moyenne inférieure, près de la moitié d'entre eux (47 %) dispose d'un revenu disponible mensuel situé entre 1001 € et 2000 €, et 85 % entre 1001 € et 3000 €. Les ménages disposant de revenus inférieurs à 1000 € sont très peu nombreux (2 %). Le niveau de ressources à mobiliser pour être en mesure de recouvrer les échéances mensuelles imposées par les banques semble de facto les exclure du dispositif. De l'autre côté du prisme, les ménages présentant des revenus supérieurs à 3001 € (8 %) sont également minoritaires dans la mesure où l'éligibilité de l'accession sociale est conditionnée selon des niveaux de ressources plafonds.

En tendance, le niveau moyen et médian de revenu des ménages sélectionnés pour l'accession sociale est croissant depuis le lancement de la politique. Cette augmentation est particulièrement nette au tournant de l'année 2010. Les évolutions récentes révèlent toutefois une rupture : le revenu moyen des ménages stagne depuis 2010, et le revenu médian lui diminue. Ainsi les dispositifs d'accession sociale bénéficient à des ménages dont le niveau de ressources est de plus en plus varié.

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE REVENU MOYEN ET MÉDIAN DES MÉNAGES ACCÉDANTS DEPUIS 1998



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Une première explication statistique du phénomène peut provenir du fait que les personnes seules occupent une part croissante parmi les ménages accédants. Or ces ménages disposent structurellement d'un revenu inférieur à celui des couples.

Ensuite, un autre facteur visible au regard des données médianes, peut venir compléter cette analyse. La chute du revenu médian ces dernières années s'opère principalement chez les jeunes ménages (20-29 ans et 30-39 ans) et les employés. Ce profil de ménage, qui constitue jusqu'ici le cœur de cible de la politique d'accession sociale, est aujourd'hui plus contraint qu'hier de débiter une carrière professionnelle sur la base d'un niveau de revenu plus modeste ou en multipliant les contrats courts.

ÉVOLUTION DU NIVEAU DE REVENU MOYEN ET MÉDIAN DES MÉNAGES ACCÉDANTS DEPUIS 1998

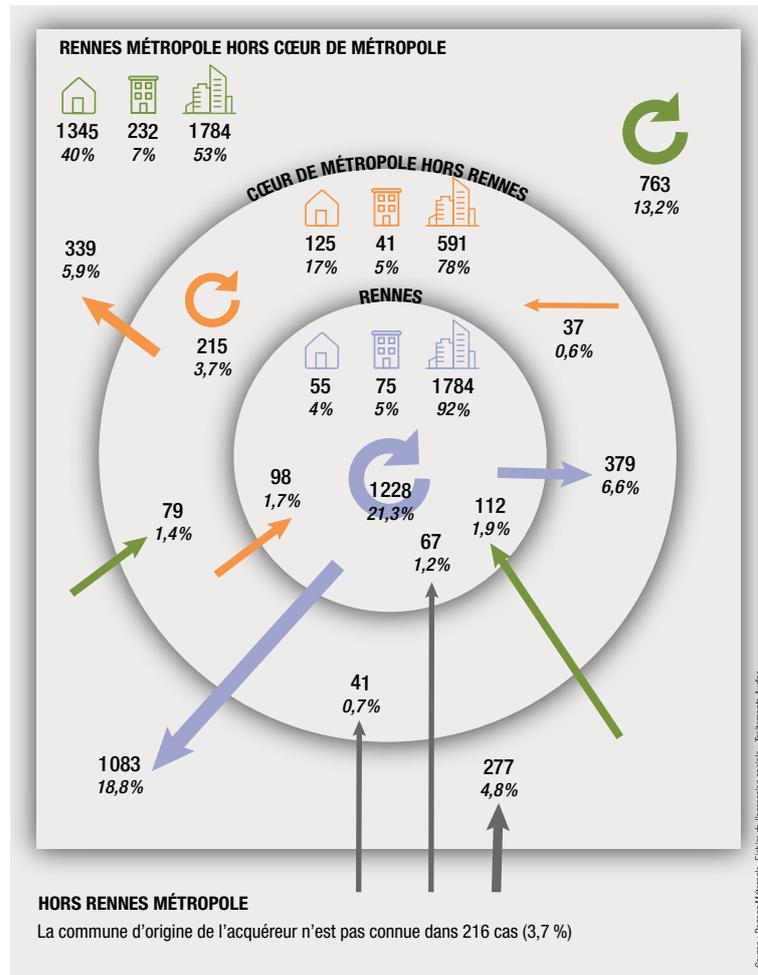
	Avant 2005	2005-2009	2010-2014	2015-2018
20 à 29 ans	1 685	1 898	2 042	2 005
30 à 39 ans	1 871	1 982	2 225	2 208
40 à 49 ans	1 785	1 918	2 155	2 179
50 à 59 ans		1 796	1 956	1 872
Personne seule sans enfant	1 392	1 396	1 522	1 566
Personne seule avec enfant(s)	1 652	1 604	1 739	1 883
Couple sans enfant	1 629	2 241	2 432	2 578
Couple avec enfant(s)	1 977	2 416	2 638	2 785
Locataire privé	1 823	1 983	2 183	2 162
Locataire HLM	1 821	1 941	2 203	2 169
Logé au domicile parental		1 463	1 583	1 586
Artisans et commerçants	1 717	2 017	2 291	2 429
Cadres	2 081	2 314	2 331	2 467
Professions intermédiaires	1 906	2 090	2 315	2 401
Employés	1 791	1 839	2 064	2 010
Ouvriers	1 747	1 697	1 664	1 648

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Depuis le lancement de la politique d'accession sociale à la fin des années 1990, ce sont essentiellement des habitants de la métropole qui en ont bénéficié (93%) : 48% habitaient Rennes avant d'acheter, 12% une autre commune du cœur de métropole et 32% une autre commune de la métropole. Sur l'ensemble de la période, seuls 7% des bénéficiaires sont originaires d'une commune extérieure à Rennes Métropole (voir le détail en annexe 8).

L'origine des ménages acquéreurs est relativement stable dans le temps. On peut toutefois noter à partir de 2010 une très légère diminution de la proportion des ménages rennais au profit de ceux provenant du reste du cœur de la métropole ou d'en dehors de la métropole.

COMMUNE D'ORIGINE ET COMMUNE D'INSTALLATION DES ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT EN ACCESSION SOCIALE À RENNES MÉTROPOLE (RM) ENTRE 1998 ET 2018



→ Change de commune
 ↻ Reste sur la même commune

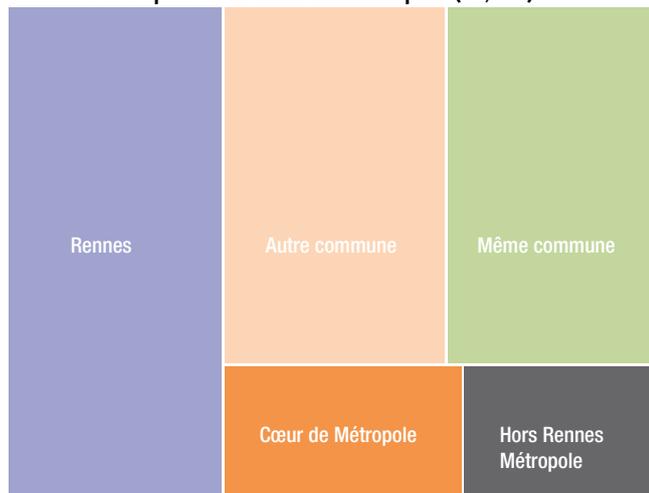
OFFRE DE LOGEMENT :
 Individuel Intermédiaire Collectif

En comparant la commune d'origine des ménages acquéreurs à la commune sur laquelle le logement qu'ils ont acquis est situé, nous pouvons dessiner une cartographie synthétique des flux de mobilité liés à la politique d'accession sociale mise en œuvre depuis la fin des années 1990. Chez les métropolitains, les mobilités de proximité (une accession au sein la commune où le ménage résidait auparavant) sont les plus importantes (38%). Les mobilités centrifuges (centre vers périphérie) représentent environ un tiers (31%) des déplacements résidentiels ; les déplacements au sein de la périphérie (15%). Dans ce schéma, les flux centripètes (périphérie vers centre) sont très minoritaires (5%).

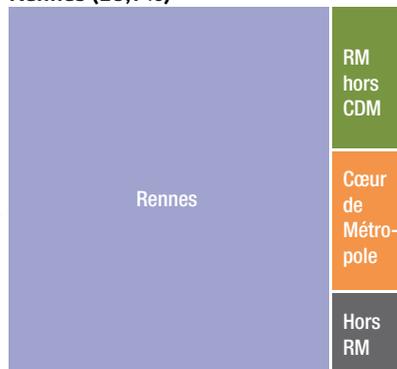
En lien avec la structure de l'offre de logements proposés, l'espace métropolitain ayant accueilli le plus de ménages accédants est constitué de communes hors du cœur de métropole (57,3%). L'origine géographique des ménages y est plus diversifiée que sur le reste de la métropole : les logements vendus en accession sociale à Rennes le sont principalement à des ménages résidant déjà à Rennes (82%) ; ceux vendus dans le cœur de métropole le sont majoritairement à des ménages résidant déjà dans le cœur de métropole (84%).

TERRITOIRE D'INSTALLATION DES ACCÉDANTS
(part parmi l'ensemble des accédants)

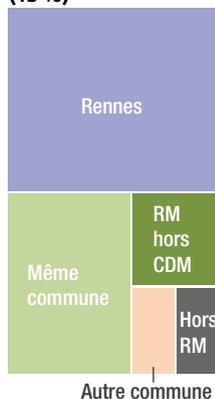
Rennes Métropole hors Cœur de Métropole (57,3 %)



Rennes (26,1%)



Cœur de Métropole (13%)



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

TERRITOIRE D'ORIGINE DES ACCÉDANTS

- Rennes
- Rennes Métropole hors Cœur de Métropole
- Cœur de Métropole
- Hors Rennes Métropole
- Même commune

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.



PROFILS SYNTHÉTIQUES DES MÉNAGES ACCÉDANTS

Méthodologie

À partir d'un croisement de plusieurs variables, nous pouvons identifier des profils schématiques parmi les ménages ayant bénéficié de l'accession sociale depuis la fin des années 1990. Ils se veulent volontairement réducteurs et ne retranscrivent pas précisément la complexité des trajectoires résidentielles.

Les variables prises en compte dans cette analyse sont le statut d'occupation antérieur, la situation familiale, l'âge décennal des adultes, la CSP, le niveau de revenu, le type de logement acheté, sa taille, sa localisation et un indicateur de mobilité (comparant commune d'origine et commune d'installation). Le traitement statistique (classification ascendante hiérarchique) s'est fait sur l'ensemble des cas pour lesquels les neuf variables citées étaient dûment complétées, soit 5 162 cas (89% de l'échantillon total).

PROFIL 1 22% (environ 1 300 ménages)

Famille du Cœur de Métropole recherchant une maison individuelle

30 à 39 ans Revenu *
bi-actif €€€

Issue plutôt du logement social

Mobilité centrifuge (vers la périphérie)

Achète une maison (T4-T5) en dehors du Cœur de Métropole

PROFIL 2 20% (environ 1 200 ménages)

Jeune adulte actif émancipé s'installant dans le périurbain

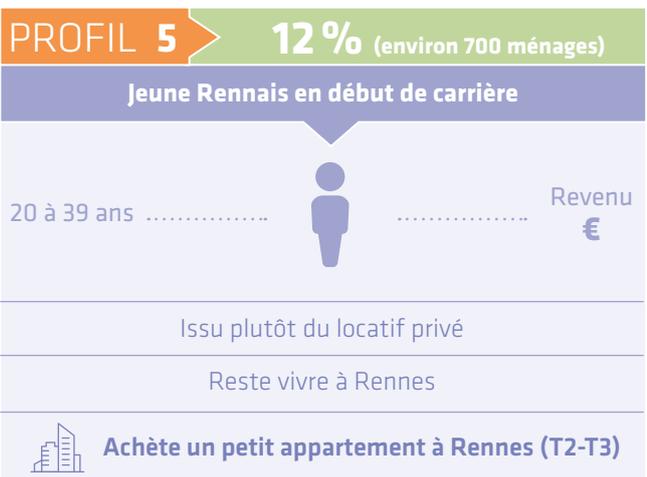
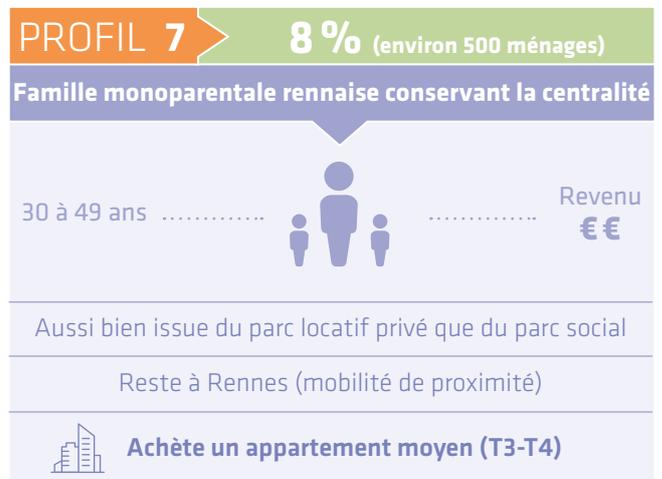
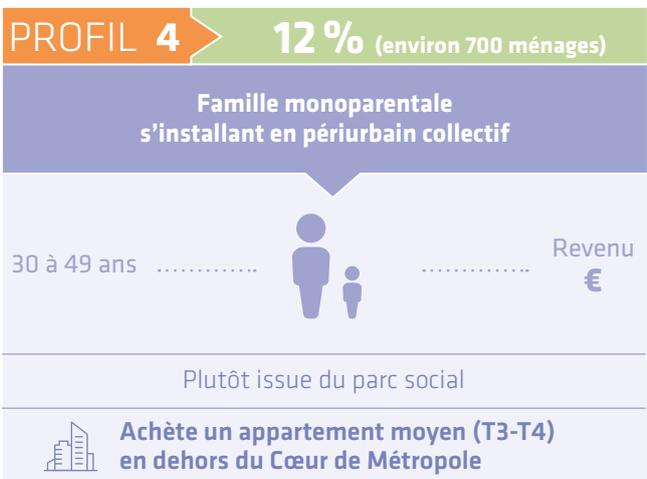
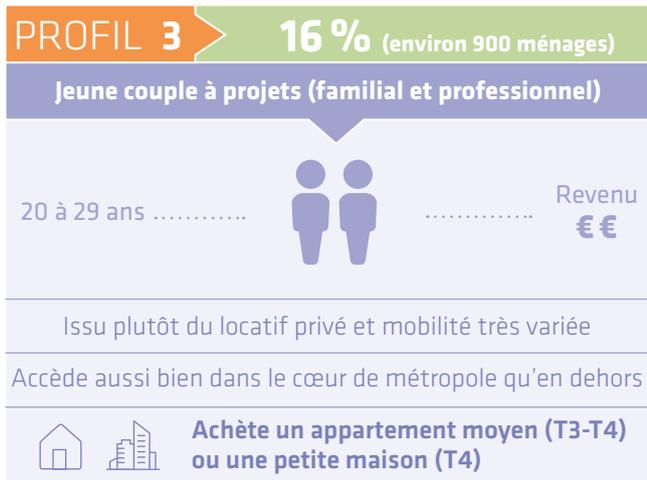
20 à 29 ans Revenu
€

Issus du domicile parental ou du locatif privé hors Rennes (ou hors Rennes Métropole)

Achète un petit appartement (T2-T3) en dehors du Cœur de Métropole

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

* Revenu : € (modeste), €€ (moyen) et €€€ (supérieur).



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Bail Réel Solidaire (2018-2019) : caractéristiques des logements et profil des accédants

INTRODUCTION

Qu'est-ce que le bail réel solidaire (BRS) ?

Le bail réel solidaire est un dispositif acquisitif permettant aux ménages de ne devenir propriétaires que du bâti. Dans ce cadre, le foncier reste propriété de la collectivité (par l'intermédiaire de l'Office foncier solidaire (OFS)) et son usage est conditionné au versement d'un loyer modique par les ménages résidents. Le principe de la dissociation de la propriété du sol et de la propriété du bâti est un outil utilisé pour faire diminuer le prix d'achat des biens et pérenniser l'accession sociale en encadrant les reventes.

Inspiré des formes de Community Land Trust qui ont émergé au cours des années 1970 aux Etats-Unis et qui visaient, entre autres objectifs, à soustraire le sol aux logiques marchandes, ce modèle connaît un nouvel essor. Il s'est récemment exporté dans plusieurs pays comme le Royaume-Uni, le Canada, l'Australie, mais également la Belgique et maintenant la France. Dans l'hexagone, les cadres juridiques des offices fonciers solidaires ont été posés par l'article 164 de la loi ALUR de 2014. La première structure a été mise sur pied à Lille, et d'autres essaient désormais un peu partout dans le pays.

Depuis l'an dernier, 194 logements ont été attribués en accession sociale au titre du bail réel solidaire (BRS). Le dispositif a permis de commercialiser 109 logements en 2018 (soit 29 % de l'ensemble des logements commercialisés en accession sociale cette année-là) et 85 l'an dernier (58 % des logements jusqu'ici attribués).

À des fins d'analyse, nous comparerons ici les données relatives au BRS (2018-2019) avec celles issues de la commercialisation et des attributions hors BRS des trois dernières

années renseignées (2017, 2018 et 2019). De la même manière que pour l'échantillon 1998-2008, nous étudierons d'abord les caractéristiques des logements commercialisés avant de nous intéresser au profil des ménages accédants.

QUELS SONT LES LOGEMENTS VENDUS EN BRS ?

Les logements commercialisés dans le cadre du BRS sont très majoritairement des appartements (95 %). Même si, de manière générale, la construction en accession sociale laisse une part déclinante au logement individuel ces dernières années, cette proportion de collectif reste plus élevée que ce que l'on observe hors BRS (82 % de collectif). Cela est dû à la localisation de l'offre qui se déploie dans les communes les plus denses de la métropole. En effet, les logements jusqu'ici commercialisés au titre du BRS sont principalement concentrés sur la commune de Rennes (84 %) ; le reste des logements se situant soit à Cesson-Sévigné, soit à Bruz. Les neuf maisons commercialisées en BRS faisaient partie des programmes Symbioz de Coop Habitat Bretagne (Rennes) et NéoVia d'Aiguillon Construction (Cesson-Sévigné).

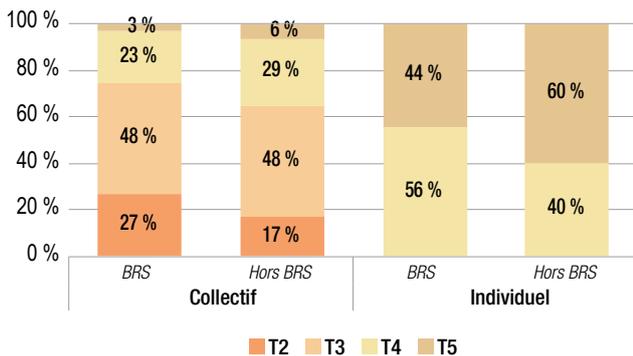
TYPE DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017

	Collectif		Individuel		Non renseigné		Total	
BRS	185	95 %	9	5 %		0 %	194	100 %
Hors BRS	600	82 %	104	14 %	24	3 %	728	100 %
Total	785	85 %	113	12 %	24	3 %	922	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Les programmes immobiliers concernés par le déploiement du BRS ont laissé une large place aux petites typologies : trois quarts des appartements sont des T2 (46 m² en moyenne) ou des T3 (65 m²). C'est la hausse proportionnelle du nombre de T2 dans l'offre BRS qui explique ce différentiel (27% de l'offre en collectif BRS contre 17% hors BRS). Les surfaces moyennes des logements commercialisés en BRS se révèlent légèrement inférieures aux autres sur les petites typologies (voir détail en annexe 9). Sur le faible volume de maisons commercialisées, on retrouve une plus grande part de T4 parmi les produits BRS.

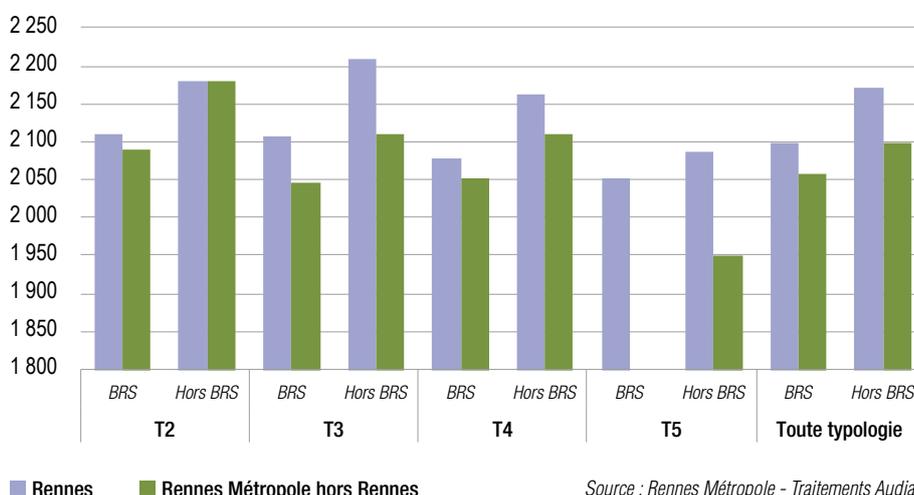
TYPOLOGIE DES LOGEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Les appartements commercialisés en BRS présentent des prix légèrement inférieurs à ceux vendus dans le cadre d'autres dispositifs (PSLA ou accession sociale RM) : en moyenne, le prix au m² est de 2100€ à Rennes (soit 71€ de moins que le prix moyen hors BRS) et de 2045 € hors Rennes (soit 78€ de moins). Le différentiel de prix est plus important sur les T3 (-101 € au m²) à Rennes et sur les T4 (-124 € au m²) à RM hors Rennes. Enfin, parmi les produits BRS, les appartements vendus à Rennes présentent des prix toujours supérieurs à ceux vendus en dehors de la ville-centre (+55 € du m² en moyenne toute typologie confondue).

PRIX MOYEN AU M² AVANT AIDE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017 SELON LEUR TYPOLOGIE ET LOCALISATION



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

QUI SONT LES ACCÉDANTS AYANT BÉNÉFICIÉ DU BRS ?

TYPE DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017

	BRS		Hors BRS		Total	
Personne seule sans enfant	97	50 %	284	39 %	381	41 %
Personne seule avec enfant(s)	45	23 %	100	14 %	145	16 %
Couple sans enfant	15	8 %	113	16 %	128	14 %
Couple avec enfant(s)	32	16 %	152	21 %	184	20 %
Non renseigné	5	3 %	79	11 %	84	9 %
Total	194	100 %	728	100 %	922	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

En lien avec les typologies plus réduites de logement proposées, les attributions au titre du BRS concernent principalement des personnes seules : pour moitié des personnes seules sans enfant (50%) et pour un quart des personnes seules avec enfant(s) (23%). Les couples sont ici minoritaires (24%) alors qu'ils représentent 37% des ménages accédants hors BRS.

CLASSES D'ÂGE DES MÉNAGES ACCÉDANTS

	BRS		Hors BRS		Total	
20 à 29 ans	50	27 %	251	39 %	301	33 %
30 à 39 ans	70	37 %	251	39 %	321	35 %
40 à 49 ans	50	27 %	104	16 %	154	17 %
50 à 59 ans	16	9 %	38	6 %	54	6 %
60 ans ou plus	2	1 %	4	1 %	6	1 %
Total	188	100 %	648	100 %	836	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Les ménages accédants en BRS ont tendance à être un peu plus âgés que leurs homologues accédants hors BRS.

37% d'entre eux ont 40 ans ou plus alors que cette part n'est que de 23% chez les accédants hors BRS. Cela peut s'expliquer par le fait que la proportion de personnes seules avec enfant(s) parmi les accédants BRS est plus élevée. Suivant la tendance identifiée lors de l'analyse de l'échantillon 1998-2018, ces ménages se portent acquéreurs plus tardivement (pour plus d'informations sur l'âge moyen, voir annexe 10).

STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES ACCÉDANTS

	BRS		Hors BRS		Total	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Locataire privé	102	54 %	306	49 %	408	50 %
Locataire HLM	66	35 %	241	38 %	307	38 %
Logé au domicile parental	15	8 %	77	12 %	92	11 %
Autre	6	3 %	5	1 %	11	1 %
Total	189	100 %	629	100 %	818	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ÂGE DES MÉNAGES SELON LEUR STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR

	Âge moyen	
	BRS	Hors BRS
Locataire privé	35	32
Locataire HLM	40	38
Logé au domicile parental	27	27
Total	36	33

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Les ménages bénéficiant de l'accession sociale au titre du BRS ont sensiblement les mêmes statuts d'occupation d'origine (locatif privé, locatif social, domicile parental) que leurs homologues accédants hors BRS. De la même façon que sur l'ensemble des cas étudiés depuis 1998, les ménages issus du logement locatif social se portent acquéreur plus tardivement que les autres.

Les logements commercialisés dans le cadre du BRS sont attribués à des personnes présentant des revenus globalement moins élevés par rapport aux autres dispositifs, et ce quel que soit l'âge ou le statut d'occupation antérieur des ménages. Au regard des variations selon la situation familiale, une nuance est à apporter ici : les personnes seules et les couples avec enfant(s) accédant en BRS présentent des niveaux de revenus légèrement supérieurs à leurs homologues accédant sur d'autres dispositifs, et inversement pour les couples sans enfant (pour le détail, voir annexe 11).

Un indicateur de l'épargne dont disposent les ménages au moment de l'achat est le montant de l'apport. Sa valeur moyenne est de 13 269 €. Il est très variable selon l'âge des ménages. De manière contre-intuitive, il n'est pas forcément fonction du niveau de revenus. Les personnes à faibles revenus qui se voient attribuer un logement en accession sociale compensent en effet leurs modestes rentrées d'argent par un apport plus conséquent. Il est toutefois important de noter que 39 % des ménages accédants n'ont pas d'apport, et que parmi celles-ci, on retrouve principalement des jeunes (82 % d'entre eux ont entre 20-39 ans).

Les personnes issues du domicile parental, bien qu'elles soient plus jeunes, sont proportionnellement plus nombreuses à faire un apport. On peut présumer qu'habiter au sein du foyer familial leur a permis de constituer une épargne plus rapidement. Il se peut également que la famille, selon ses ressources économiques, apporte un soutien financier à l'un de ses membres en début de trajectoire professionnelle et résidentielle pour l'acquisition d'un bien immobilier. Ces capacités étant socialement différenciées.

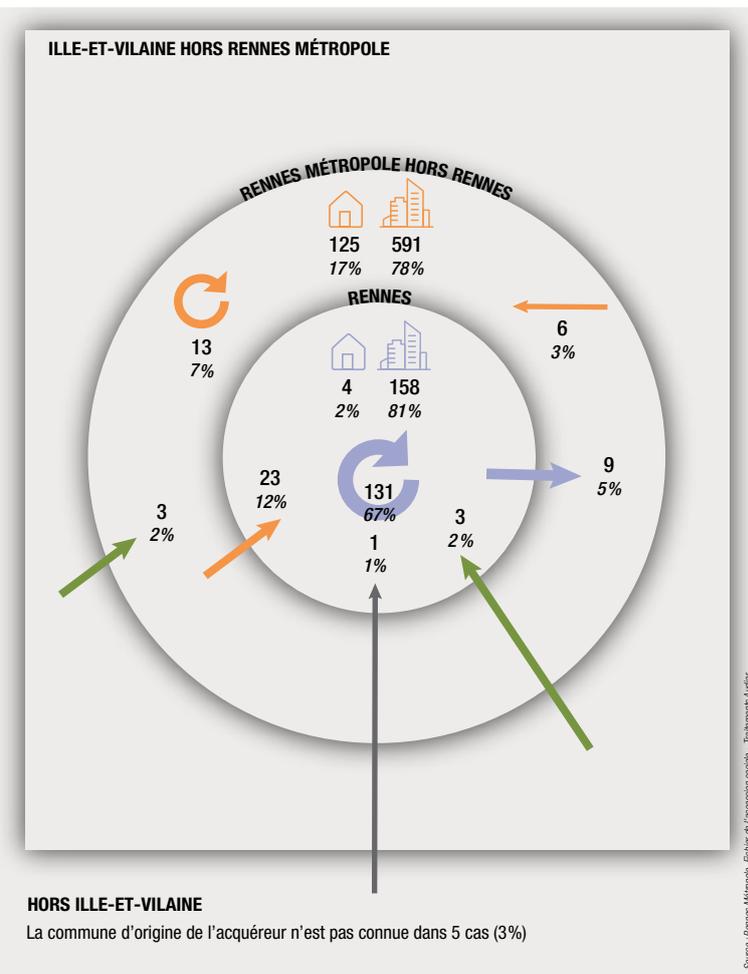
MONTANT MOYEN ET MÉDIAN DU REVENU ET DE L'APPORT

	BRS	Hors BRS	Total
Revenu moyen	1 771	1 851	1 830
Revenu médian	1 871	1 982	2 225
Apport moyen	13 269	10 995	11 515
Apport médian	4 000	4 600	4 550

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

Une large part des ménages acquéreurs habitait Rennes au moment de l'achat (72 %, pour le détail voir annexe 12). Cette proportion est largement plus importante que sur les autres dispositifs (35 %). Cette tendance est liée à la localisation de la programmation immobilière qui se concentre sur Rennes. Le BRS permet donc jusqu'ici principalement aux ménages rennais d'accéder à la propriété tout en restant au sein de la ville-centre. En effet, les mobilités rennaises de proximité (maintien au sein de la commune) sont très majoritaires (67 %). Bien que proportionnellement peu nombreuses, les mobilités centripètes (périphérie vers centre) sont plus représentées (16 %) que dans l'échantillon 1998-2018 (5 %).

COMMUNE D'ORIGINE ET COMMUNE D'INSTALLATION DES ACQUÉREURS D'UN LOGEMENT EN BRS À RENNES MÉTROPOLE ENTRE 1998 ET 2018



Source : Rennes Métropole, Fichier de l'accession sociale - Traitements Audiar.

OFFRE DE LOGEMENT :

- Change de commune
- ↻ Reste sur la même commune
- Individuel
- Collectif

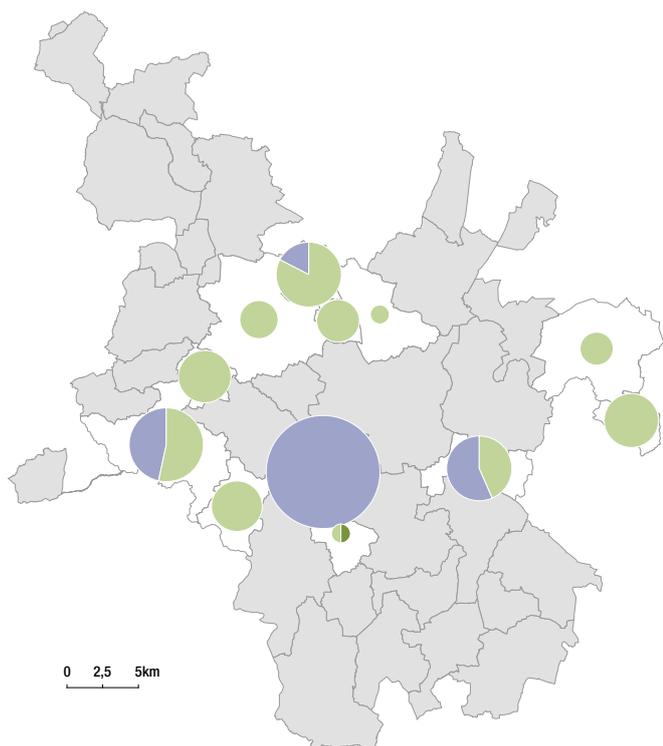
Annexes

ANNEXE 1 - LOCALISATION DES LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE SELON LEUR PÉRIODE DE COMMERCIALISATION

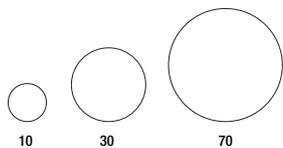
	Avant 2005	PLH 2005-2014	2005-2009	2010-2014	2015-2018	Total
B1 - Rennes	0	1 016	364	652	565	1 581
B1 - Cœur de métropole	95	547	244	303	119	761
<i>Cesson Sévigné</i>	0	98	38	60	58	156
<i>Chantepie</i>	23	134	117	17	11	168
<i>Saint-Grégoire</i>	2	35	0	35	0	37
<i>Saint-Jacques-de-la-Lande</i>	70	280	89	191	50	400
B1 - Communes Pôle	40	925	412	513	249	1 214
<i>Betton</i>	0	203	71	132	65	268
<i>Bruz</i>	0	244	123	121	67	311
<i>Chartres-de-Bretagne</i>	2	83	11	72	19	104
<i>Le Rheu</i>	0	131	32	99	29	160
<i>Mordelles</i>	30	77	30	47	20	127
<i>Pacé</i>	8	175	133	42	0	183
<i>Vern-sur-Seiche</i>	0	12	12	0	49	61
B1 - Communes Pôle de proximité	68	1 265	600	665	436	1 769
<i>Acigné</i>	6	173	78	95	15	194
<i>Chavagne</i>	14	43	0	43	52	109
<i>Chevaigné</i>	0	34	13	21	11	45
<i>Gévezé</i>	0	89	84	5	27	116
<i>La Chapelle des Fougeretz</i>	23	124	82	42	0	147
<i>L'Hermitage</i>	15	61	25	36	12	88
<i>Montgermont</i>	10	18	18	0	48	76
<i>Noyal-Châtillon-sur-Seiche</i>	0	74	53	21	27	101
<i>Orgères</i>	0	88	42	46	71	159
<i>Pont-Péan</i>	0	89	19	70	0	89
<i>Saint-Erblon</i>	0	109	40	69	34	143
<i>Saint-Gilles</i>	0	84	6	78	81	165
<i>Thorigné-Fouillard</i>	0	176	112	64	0	176
<i>Vezein-le-Coquet</i>	0	103	28	75	58	161
B2 - Communes Pôle de proximité	16	268	113	155	166	450
<i>Bourgbarré</i>	0	45	21	24	43	88
<i>Brécé</i>	16	50	17	33	11	77
<i>Cintré</i>	0	22	8	14	6	28
<i>Clayes</i>	0	16	0	16	5	21
<i>Corps-Nuds</i>	0	55	45	10	27	82
<i>La Chapelle-Thouarault</i>	0	40	0	40	15	55
<i>Nouvoitou</i>	0	2	0	2	20	22
<i>Parthenay-de-Bretagne</i>	0	15	6	9	3	18
<i>Saint-Armel</i>	0	23	16	7	20	43
<i>Saint-Sulpice-la-Forêt</i>	0	0	0	0	16	16
TOTAL	219	4 021	1 733	2 288	1 535	5 775

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

AVANT 2005

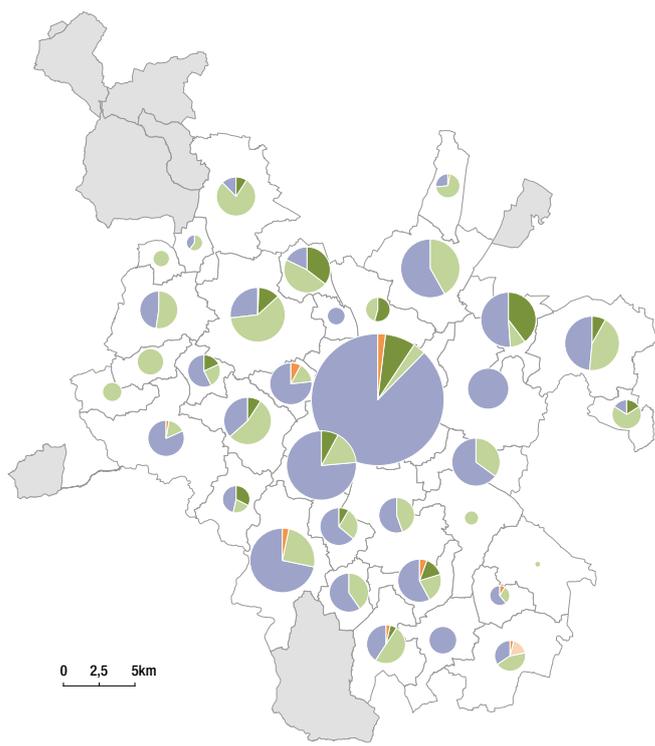


VOLUME DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 1998 ET 2004

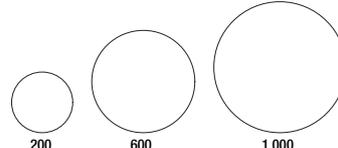


Source : Rennes Métropole - Traitements AUDIAR.

DE 2005 À 2014

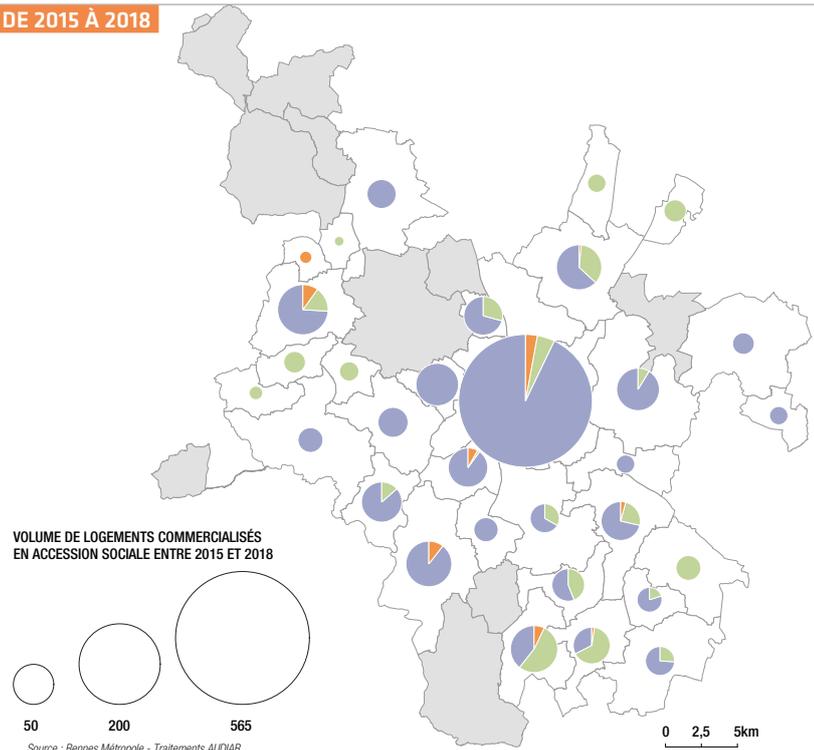


VOLUME DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 2005 ET 2014

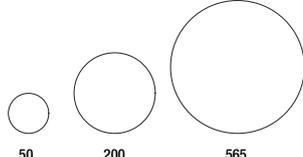


Source : Rennes Métropole - Traitements AUDIAR.

DE 2015 À 2018



VOLUME DE LOGEMENTS COMMERCIALISÉS EN ACCESSION SOCIALE ENTRE 2015 ET 2018



Source : Rennes Métropole - Traitements AUDIAR.

PART DES LOGEMENTS COMMERCIALISÉS SELON LEUR TYPE

- Collectif
- Individuel
- Intermédiaire
- Terrain à bâtir
- Non renseigné

■ Aucun logement commercialisé en accession sociale sur la commune

ANNEXE 2 – TYPE DE LOGEMENT SELON LA PÉRIODE DE COMMERCIALISATION

	Collectif		Individuel		Intermédiaire		Terrain à bâtir		Non renseigné		Total
Avant 2005	101	46 %	117	53 %	1	0 %		0 %		0 %	219
PLH 2005-2014	2 487	62 %	1 125	28 %	347	9 %	10	0 %	52	1 %	4 021
2005-2009	1 094	63 %	496	29 %	112	6 %	10	1 %	21	1 %	1 733
2010-2014	1 393	61 %	629	27 %	235	10 %		0 %	31	1 %	2 288
2015-2018	1 203	78 %	283	18 %		0 %		0 %	49	3 %	1 535
Total	3 791	66 %	1 525	26 %	348	6 %	10	0 %	101	2 %	5 775

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ANNEXE 3 – SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS ET MAISONS SELON LEUR TYPOLOGIE

SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS À RENNES (M²)

Typologie	Période de commercialisation				
	PLH 2005-2014	2005-2009	2010-2014	2015-2018	2005-2018
T2	47	47	47	48	47
T3	66	65	66	65	66
T4	81	82	81	82	81
T5	101	102	100	101	101
Total	70	69	70	72	70

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

SURFACE MOYENNE DES MAISONS COMMERCIALISÉES À RENNES (EN M²)

Typologie	Période de commercialisation		
	2005-2014	2015-2018	2005-2018
T4	80	88	83
T5	95	106	101
Total	88	100	93

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES (M²)

Typologie	Période de commercialisation					
	Avant 2005	PLH 2005-2014	2005-2009	2010-2014	2015-2018	1998-2018
T1		36	36			40
T2		48	48	48	48	48
T3	65	65	65	66	66	65
T4	79	81	80	82	81	81
T5	97	98	96	101	98	98
Total	74	67	66	68	67	67

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

SURFACE MOYENNE DES MAISONS COMMERCIALISÉES À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES (M²)

Typologie	Période de commercialisation					
	Avant 2005	PLH 2005-2014	2005-2009	2010-2014	2015-2018	TOTAL
T3		68	67			68
T4	86	85	84	86	86	85
T5	95	96	94	98	100	97
T6	103	101	101			102
Total	91	90	89	91	94	91

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ANNEXE 4 – PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS ET LEUR ÉVOLUTION

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS À RENNES (EN €/M²)

Typologie	Période de commercialisation		
	2005-2009	2010-2014	2015-2018
T2	1 944	2 097	2 146
T3	1 894	2 066	2 188
T4	1 861	2 055	2 163
T5	1 862	2 041	2 116
Toute typologie	1 892	2 065	2 166

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES (EN €/M²)

Typologie	Période de commercialisation		
	2005-2009	2010-2014	2015-2018
T2	1 934	2 059	2 193
T3	1 890	2 002	2 111
T4	1 802	1 960	2 113
T5	1 761	1 907	2 065
Toute typologie	1 871	1 998	2 125

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS À RENNES

Typologie	Évolution 2005-2009 à 2010-2014	Évolution 2010-2014 à 2015-2018	Évolution 2005-2009 à 2015-2018
T2	8%	2%	10%
T3	9%	6%	16%
T4	10%	5%	16%
T5	10%	4%	14%
Toute typologie	9%	5%	14%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES LOGEMENTS COLLECTIFS À RENNES MÉTROPOLÉ HORS RENNES

Typologie	Évolution 2005-2009 à 2010-2014	Évolution 2010-2014 à 2015-2018	Évolution 2005-2009 à 2015-2018
T2	6%	7%	13%
T3	6%	5%	12%
T4	9%	8%	17%
T5	8%	8%	17%
Toute typologie	7%	6%	14%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS À RENNES (EN €)

Typologie	2005-2018
T4	167 337
T5	200 138
Toute typologie	187 955

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

PRIX MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS À RM HORS RENNES (EN €)

Typologie	Période de commercialisation				
	Avant 2005	2005-2009	2010-2014	2015-2018	1998-2018
T4	154 717	148 781	164 467	177 659	161 928
T5	163 590	164 620	183 461	193 387	179 076
Toute typologie	160 363	157 973	173 280	187 753	170 940

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ÉVOLUTION DU PRIX MOYEN DES LOGEMENTS INDIVIDUELS À RM HORS RENNES

Typologie	Évolution avant 2005 à 2005-2009	Évolution 2005-2009 à 2010-2014	Évolution 2010-2014 à 2015-2018	Évolution avant 2005 à 2015-2018
T4	-4%	11%	8%	15%
T5	1%	11%	5%	18%
Toute typologie	-1%	10%	8%	17%

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ANNEXE 5 – RÉPARTITION PAR CLASSE D'ÂGE DES MÉNAGES ACCÉDANTS

	Avant 2005	PLH 2005-2014	2005-2009	2010-2014	2015-2018	Total
15-19 ans	1 0 %	2 0 %	0 0 %	2 0 %	0 0 %	3 0 %
20-29 ans	39 18 %	1 478 37 %	562 32 %	916 40 %	541 35 %	2 058 36 %
30-39 ans	102 47 %	1 461 36 %	659 38 %	802 35 %	535 35 %	2 098 36 %
40-49 ans	30 14 %	690 17 %	305 18 %	385 17 %	273 18 %	993 17 %
50-59 ans	2 1 %	139 3 %	58 3 %	81 4 %	74 5 %	215 4 %
60 ans ou plus	2 1 %	14 0 %	7 0 %	7 0 %	8 1 %	24 0 %
Non-renseigné	43	237 6 %	142 8 %	95 4 %	104 7 %	384 7 %
Total	219 100 %	4021 100 %	1733 100 %	2288 100 %	1535 100 %	5775 100 %

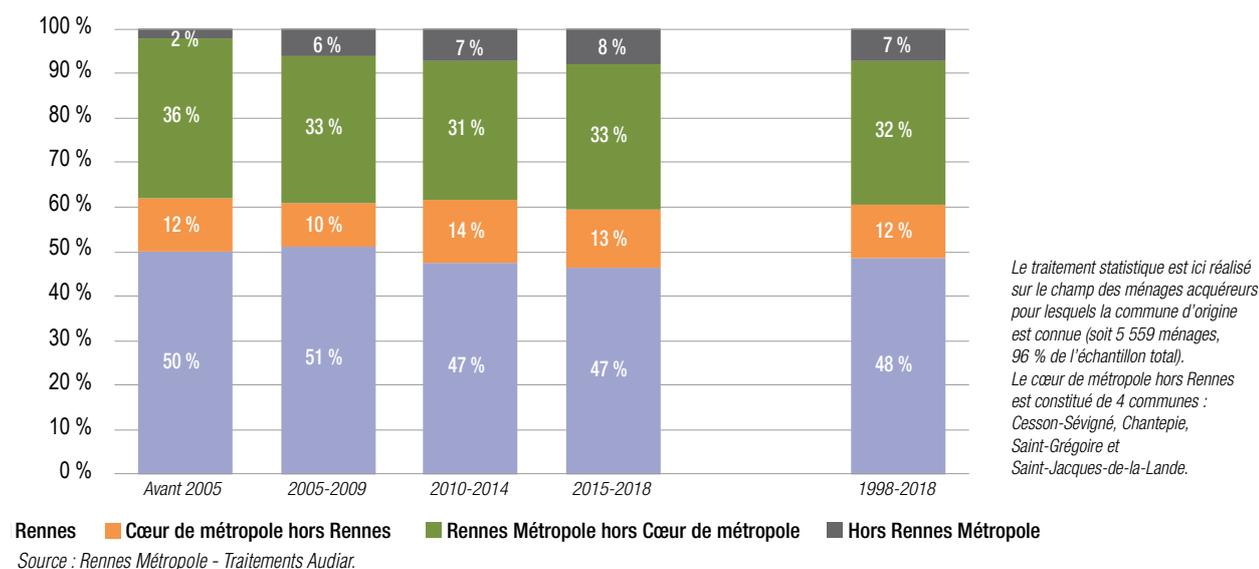
Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

ANNEXE 7 – STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LEUR COMPOSITION FAMILIALE

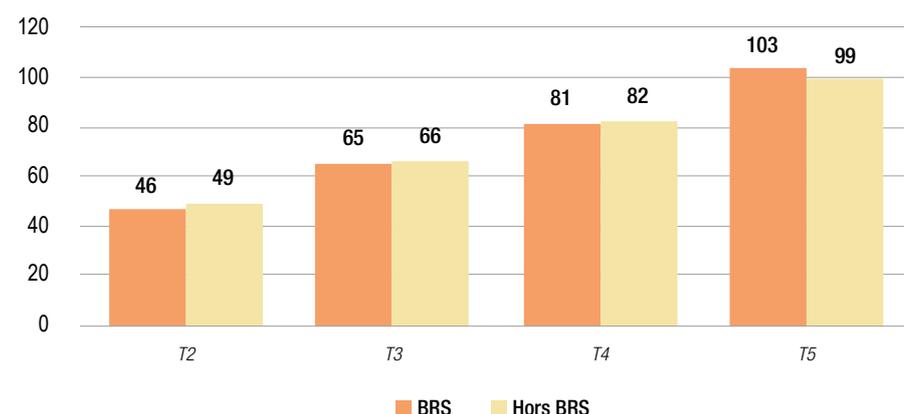
	Locataire privé		Locataire HLM		Logé au domicile parental		Autre		Non renseigné		Total	
Avant 2005	49	100 %	163	100 %	3	100 %			3	100 %	219	100 %
<i>Personne seule sans enfant</i>	6	12 %	20	12 %	1	33 %			3	100 %	27	12 %
<i>Personne seule avec enfant(s)</i>	10	20 %	26	16 %	1	33 %			0	0 %	37	17 %
<i>Couple sans enfant</i>	6	12 %	9	6 %	0	0 %			0	0 %	15	7 %
<i>Couple avec enfant(s)</i>	27	55 %	108	66 %	1	33 %			1	33 %	138	63 %
<i>Non renseigné</i>	0	0 %	0	0 %	0	0 %			2	67 %	2	1 %
PLH 2005-2014	1 694	100 %	1 725	100 %	306	100 %	52	100 %	243	100 %	4021	100 %
<i>Personne seule sans enfant</i>	567	33 %	368	21 %	252	82 %	33	63 %	21	9 %	1 242	31 %
<i>Personne seule avec enfant(s)</i>	191	11 %	328	19 %	8	3 %	9	17 %	14	6 %	550	14 %
<i>Couple sans enfant</i>	368	22 %	166	10 %	36	12 %	5	10 %	7	3 %	582	14 %
<i>Couple avec enfant(s)</i>	561	33 %	818	47 %	9	3 %	5	10 %	40	16 %	1 433	36 %
<i>Non renseigné</i>	7	0 %	45	3 %	1	0 %	0	0 %	161	66 %	214	5 %
2005-2009	651	100 %	819	100 %	105	100 %	24	100 %	134	100 %	1 733	100 %
<i>Personne seule sans enfant</i>	224	34 %	181	22 %	87	83 %	13	54 %	5	4 %	510	29 %
<i>Personne seule avec enfant(s)</i>	81	12 %	171	21 %	2	2 %	7	29 %	6	4 %	267	15 %
<i>Couple sans enfant</i>	114	18 %	60	7 %	13	12 %	4	17 %	4	3 %	195	11 %
<i>Couple avec enfant(s)</i>	227	35 %	363	44 %	3	3 %	0	0 %	26	19 %	619	36 %
<i>Non renseigné</i>	5	1 %	44	5 %	0	0 %	0	0 %	93	69 %	142	8 %
2010-2014	1 043	100 %	906	100 %	201	100 %	28	100 %	109	100 %	2 288	100 %
<i>Personne seule sans enfant</i>	343	33 %	187	21 %	165	82 %	20	71 %	16	15 %	732	32 %
<i>Personne seule avec enfant(s)</i>	110	11 %	157	17 %	6	3 %	2	7 %	8	7 %	283	12 %
<i>Couple sans enfant</i>	254	24 %	106	12 %	23	11 %	1	4 %	3	3 %	387	17 %
<i>Couple avec enfant(s)</i>	334	32 %	455	50 %	6	3 %	5	18 %	14	13 %	814	36 %
<i>Non renseigné</i>	2	0 %	1	0 %	1	0 %	0	0 %	68	62 %	72	3 %
2015-2018	697	100 %	557	100 %	139	100 %	9	100 %	132	100 %	1 535	100 %
<i>Personne seule sans enfant</i>	296	42 %	144	26 %	118	85 %	5	56 %	17	13 %	580	38 %
<i>Personne seule avec enfant(s)</i>	99	14 %	136	24 %	2	1 %	2	22 %	3	2 %	242	16 %
<i>Couple sans enfant</i>	152	22 %	62	11 %	12	9 %	0	0 %	6	5 %	232	15 %
<i>Couple avec enfant(s)</i>	150	22 %	215	39 %	7	5 %	2	22 %	9	7 %	384	25 %
<i>Non renseigné</i>	0	0 %	0	0 %	0	0 %	0	0 %	97	73 %	97	6 %
TOTAL	2 440	42 %	2 445	42 %	448	8 %	61	1 %	378	7 %	5 775	100 %

Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.

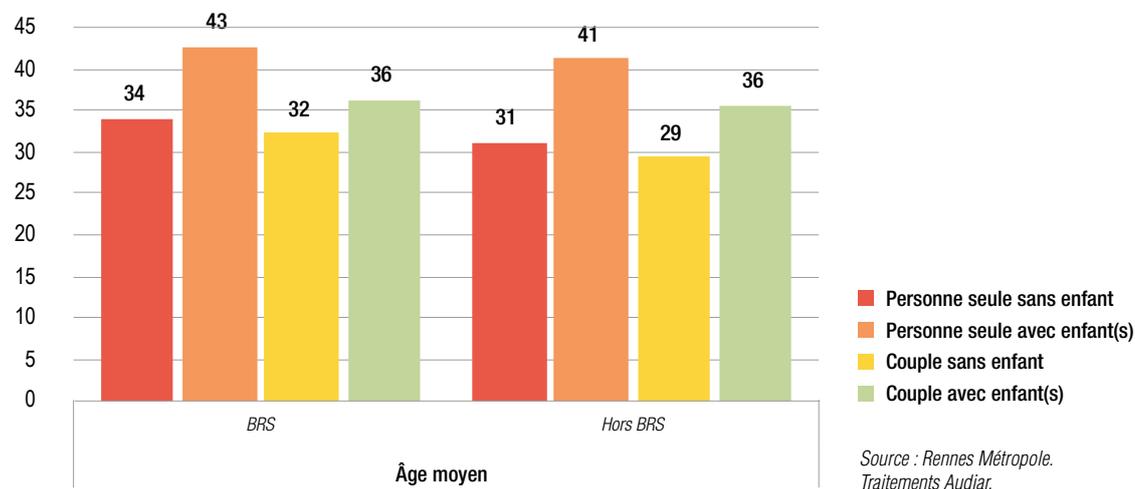
ANNEXE 8 – ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES MÉNAGES ACCÉDANTS



ANNEXE 9 – SURFACE MOYENNE DES APPARTEMENTS COMMERCIALISÉS DEPUIS 2017



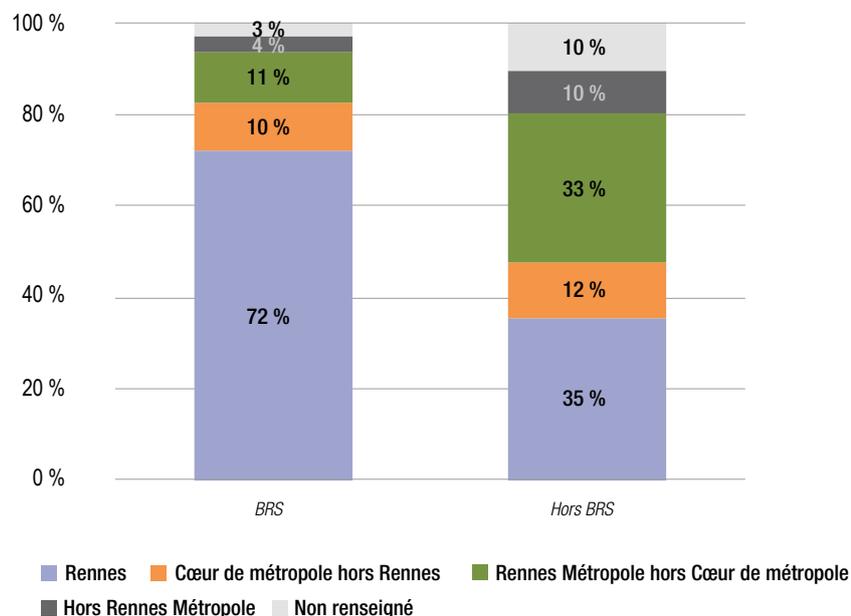
ANNEXE 10 – ÂGE MOYEN DES MÉNAGES ACCÉDANTS SELON LEUR SITUATION FAMILIALE



ANNEXE 11 – MONTANT MOYEN DU REVENU ET DE L'APPORT SELON L'ÂGE, LA SITUATION FAMILIALE ET LE STATUT D'OCCUPATION ANTÉRIEUR DES MÉNAGES ACCÉDANTS DEPUIS 2017

	Revenu moyen		Apport moyen		
	BRS	Hors BRS	BRS	Hors BRS	
20 à 29 ans	1 769	1 973	8 171	7 083	
30 à 39 ans	2 077	2 189	12 914	9 939	
40 à 49 ans	2 072	2 132	15 098	15 333	
50 à 59 ans	1 796	1 841	22 625	26 447	
Personne seule sans enfant	1 589	1 573	12 411	9 879	Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.
Personne seule avec enfant(s)	1 929	1 846	16 744	18 522	
Couple sans enfant	2 474	2 574	13 467	9 436	Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.
Couple avec enfant(s)	2 907	2 804	10 889	9 300	
Locataire privé	2 091	2 148	12 615	9 717	Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.
Locataire HLM	1 893	2 157	14 271	13 295	
Logé au domicile parental	1 441	1 541	15 411	10 631	

ANNEXE 12 – TERRITOIRE D'ORIGINE DES MÉNAGES ACCÉDANTS EN BRS



Source : Rennes Métropole - Traitements Audiar.



CONTACT

Pierre Burban
02 99 01 86 68
p.burban@audiar.org

PHOTOGRAPHIES

Audiar (sauf mentionnées)



Partenaire
de cet observatoire

**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
@Audiar_infos