

AIRE URBAINE DE RENNES

Accueillir de nouveaux habitants et faciliter les parcours résidentiels :

Processus à l'oeuvre ? Freins ? Enjeux locaux et complémentarité entre les territoires ?

L'aire urbaine¹ rennaise affiche une des dynamiques démographiques parmi les plus soutenues de France, derrière celles de Toulouse et Montpellier. Comme le reste du territoire national, elle connaît depuis le début des années 2010 un rééquilibrage de la croissance de sa population vers la métropole et vers les polarités voisines.

La construction neuve et la rotation dans le parc de logements existants sont essentielles pour accueillir cette nouvelle population et faciliter le parcours résidentiel des habitants.

Quels sont les processus à l'œuvre (évolutions démographiques, profil des ménages selon le type de logements, caractéristiques des nouveaux emménagés et dynamiques du marché immobilier) ? Quels sont les freins au parcours résidentiel ? Quels leviers sont mobilisés ou mobilisables sur le territoire ?

¹ Echelles appropriées pour caractériser les bassins d'habitat, les aires urbaines sont définies par l'INSEE. Constituées d'un ensemble continu sans enclave, elles sont formées par un pôle urbain (unité urbaine offrant plus de 10 000 emplois) et par sa couronne périurbaine, c'est-à-dire les communes dont 40 % de la population active résidente ayant un emploi, travaille dans le pôle urbain ou dans une commune fortement attirée par celui-ci.

PROGRAMME DE LA RENCONTRE

Rencontre animée par :
Xavier Debontride, journaliste.

9H30 • INTRODUCTION

Emmanuel Couet,
président de l'Audiar et de Rennes
Métropole

Guillaume Bégué,
vice-président de Liffré-Cormier
Communauté, Maire de Liffré

9H45 • PROCESSUS DÉMOGRAPHIQUE ET DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

- Evolutions démographiques et lien démographie - habitat par **Audrey Naulin**, Audiar
- Panorama des marchés de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes par **Émilie Godet**, Audiar

10H15 • APPROCHE NATIONALE DES FREINS AUX MIGRATIONS ET AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Pierre Madec,
économiste à l'Observatoire
Français des Conjonctures
Économiques (OFCE)

11H10 • TABLE-RONDE : « ENJEUX LOCAUX ET COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES TERRITOIRES »

Honoré Puil,
vice-président de Rennes
Métropole

Marielle Muret-Baudoin,
vice-présidente de Châteaugiron
Communauté

Bernard Ethoré,
président de la Communauté de
communes de Brocéliande

Guillaume Bégué,
vice-président de Liffré-Cormier
Communauté

Pierre Madec,
économiste à l'OFCE

Henri-Noël Ruiz,
directeur de l'Audiar

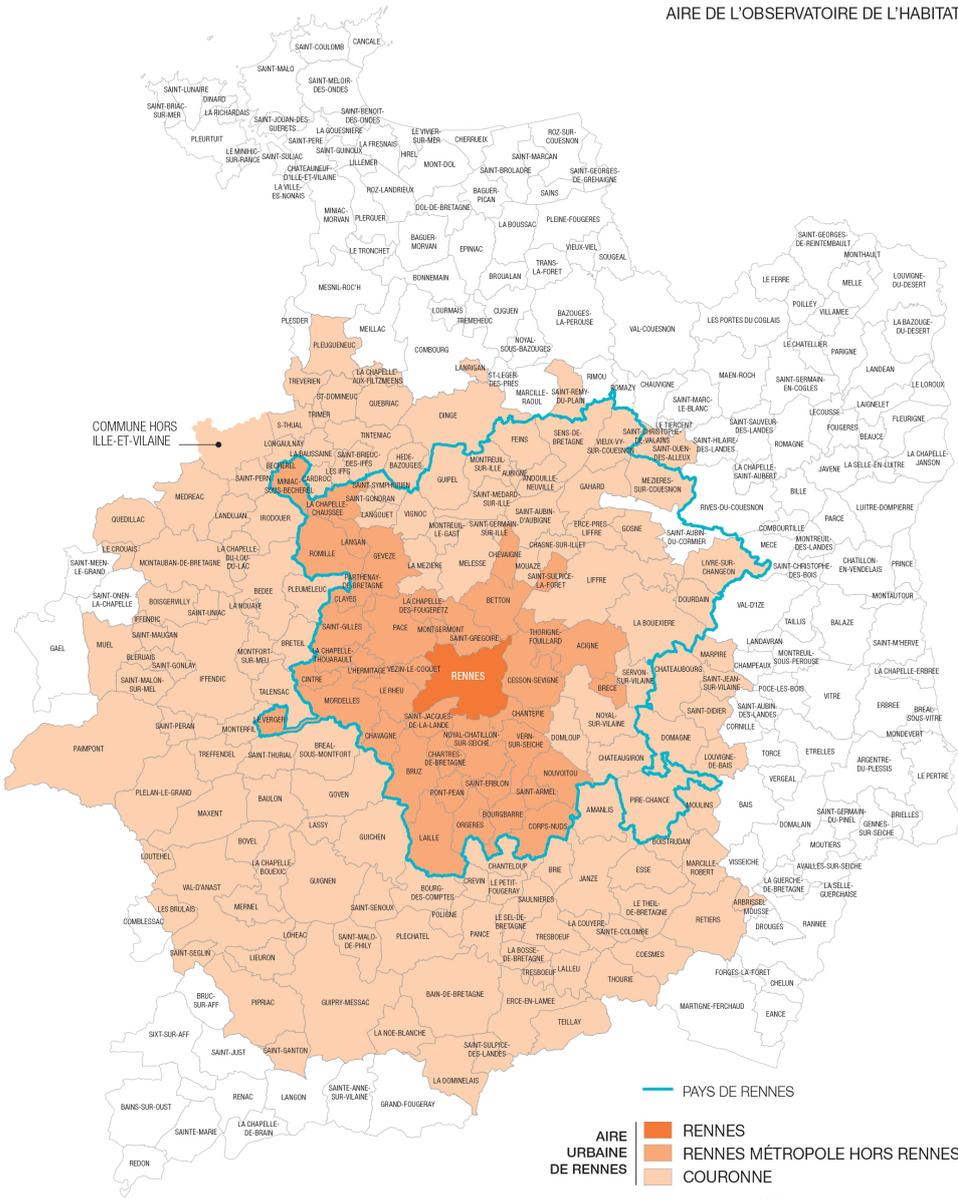
12H05 • SYNTHÈSE DES ÉCHAN- GES ET CLÔTURE DE TRAVAUX

Honoré Puil,
vice-président de Rennes
Métropole



150 personnes ont participé à la rencontre du 13/05/2019, à la maison des Associations à Rennes

AIRE DE L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT



Qu'est-ce que l'Observatoire de l'habitat de l'aire urbaine de Rennes ?

En 2019, l'outil couvre 185 communes et 754 000 habitants (estimations Audiar). Animé par l'agence d'urbanisme, l'observatoire propose, depuis 40 ans, à l'échelle du bassin de vie un lieu de connaissance et de débat au service des politiques de l'habitat. Il consacre ses analyses au fonctionnement des marchés immobiliers et aux enjeux qu'ils comportent pour l'accès au logement.

Il est actuellement présidé par :

- Honoré Puil, vice-président de Rennes Métropole,
- Muriel Condolf-Ferec, conseillère municipale de Rennes,
- et Guillaume Bégué, vice-président de Lif-fré-Cormier Communauté.

L'Observatoire rassemble des élus locaux, les services des collectivités, les partenaires publics et parapublics intervenant dans le domaine du logement ainsi que les acteurs privés opérant sur le territoire (agents immobiliers, promoteurs, lotisseurs, aménageurs, bailleurs sociaux, banques, notaires...).

INTRODUCTION

Emmanuel Couet,
président de l'Audiar et de Rennes Métropole

Guillaume Bégué,
vice-président de Liffré-Cormier Communauté, Maire de Liffré

Xavier Debontride (XD) : Quels sont les grands enjeux politiques de la thématique de ce matin « accueillir de nouveaux habitants et faciliter les parcours résidentiels » ?

Emmanuel Couet

Cette journée est structurée en deux temps. Ce matin, il s'agit de comprendre les enjeux à la grande échelle car il ne faut pas que chacun reste dans le périmètre de son EPCI si l'on veut installer des politiques performantes.

Nous avons beaucoup d'enjeux communs. D'abord, celui de la croissance démographique, aussi forte aux marges de la métropole et au-delà du Pays de Rennes, qu'au cœur même de l'aire urbaine. Deuxième enjeu, permettre à tous les habitants de dérouler des parcours résidentiels quels que soient leur revenu, leur condition sociale, leur origine, leur composition familiale ou leur âge. Des questions qui se posent sensiblement dans les mêmes termes au sein de tous nos EPCI. Il y a aussi quelques motifs d'alertes ou des points de vigilance qui nous sont communs.

Je fais un peu le parallèle avec les politiques de mobilité. Ces derniers mois, on propose de penser nos politiques de mobilité de demain, non pas simplement à l'échelle de la Métropole, mais à l'échelle d'un territoire plus vaste, sans doute le Pays de Rennes. Ce sont des études que nous engageons avec le Conseil Régional ainsi que les communautés de communes du Pays de Rennes, et en associant un certain nombre d'EPCI encore au-delà. C'est le même sujet pour l'habitat : si l'on veut que chacun exerce bien ses compétences, il faut être capable de se projeter à la bonne échelle et ce, au moins pour partager des analyses.

XD : Guillaume Bégué, vous êtes co-président de l'observatoire de l'habitat. Cet outil est important pour prendre la mesure de cette diversité, de ce dynamisme démographique et des attentes en matière d'habitat ?

Guillaume Bégué

Effectivement, à ce jour, trois élus co-président l'observatoire : un de Rennes, un de Rennes Métropole et un autre d'un EPCI voisin de Rennes Métropole. Je le co-préside donc avec Muriel Condolf-Ferec et Honoré Puil.

Cela fait 40 ans que les élus ont pris le pas de s'organiser et de se réunir pour partager l'information d'un marché compliqué. Certes palpable quand on voit les projets, mais impalpable en termes de projections. On a la chance, par rapport à d'autres départements ou d'autres régions, d'avoir une croissance démographique dynamique mais, elle va de pair avec toutes les infrastructures qu'il faut prévoir, notamment en matière de mobilité. Tout cela doit se travailler collectivement et « en transverse ». L'habitat, les évolutions démographiques, et comment gérer les nouveaux arrivants sont des sujets primordiaux. Ainsi, 40 ans de débats entre élus avec les nombreux acteurs concernés par le logement, c'est tout cela l'intérêt, que nous puissions mettre en commun l'ensemble de nos données pour l'avenir.



XD : On peut parler de culture partagée, d'apprentissage de cette « langue commune » de l'habitat, de l'aménagement, qui est particulière et qu'il faut maîtriser ?

Guillaume Bégué

Oui, quand on rencontre des promoteurs privés qui accompagnent la démographie (et on les en remercie), on n'a pas exactement le même « pas de temps ». Ils ont le leur, celui de la construction avec la commercialisation et nous, on a le temps de l'aménagement d'une ville, on est donc sur des dizaines d'années... C'est donc bien de se connaître et de comprendre les enjeux de chacun, pas forcément pour se mettre d'accord, mais pour qu'il y ait une compréhension mutuelle et qu'on avance ensemble pour le bien-être des nouveaux habitants, mais aussi de ceux qui habitent et qui voient poindre des nouveaux logements dans nos villes.

XD : Emmanuel Couet, on va parler aujourd'hui des parcours résidentiels, avec un éclairage notamment de Pierre Madec, sur ce qui se passe au niveau national, mais aussi sur le territoire de l'aire urbaine. Les freins aux parcours résidentiels, il faut d'abord les identifier pour mieux les lever ?

Emmanuel Couet

Le corollaire du dynamisme, de la croissance démographique que nous connaissons dans la métropole rennaise, mais aussi sur l'ensemble du département et de la Bretagne, peut parfois, s'il n'y a pas de politiques publiques puissantes de régulation, produire un renchérissement des coûts immobiliers et fonciers, ce que l'on observe ces dernières années. Il faut donc se mettre en situation d'agir ensemble.

On a aujourd'hui un fort enjeu autour de la demande de logement social. Ce sont les effets « retard » de la crise de 2008 avec une précarisation d'un certain nombre de ménages. Il faut donc se mettre en situation de produire plus, où que l'on soit dans le département.

Il y a un autre sujet qui tient à cœur à beaucoup d'élus non métropolitains : ce sont les dispositifs d'investissement locatif. Quand on travaille sur le logement, il faut toujours jouer sur les deux plans : il faut produire du logement social pour répondre à la demande des ménages les plus fragiles (et pas seulement, car le logement social, ce sont 70 à 80% des ménages qui y sont éligibles), et il faut aussi soutenir la demande

et les projets privés. Il faut donc que l'on puisse mobiliser partout sur le territoire les dispositifs d'investissement locatif, surtout quand on est sur des enjeux de renouvellement urbain.

Dernier élément, il y a aujourd'hui des choix gouvernementaux sur le modèle de production du logement social qui sont inquiétants, avec déjà des premiers résultats négatifs : 10% de baisse de demandes de permis de construire sur l'année écoulée mais aussi les fonds propres des organismes HLM, qui sont déjà amputés. Cela interroge leur capacité à soutenir l'effort de production et de réhabilitation, alors même que les besoins sont croissants dans une région comme la nôtre. Cela interpelle nécessairement l'ensemble des EPCI, qui sont compétents, sur la manière de soutenir et de consolider la situation des bailleurs sociaux. C'est tout l'enjeu de cette matinée, de partager ensemble ces réflexions et d'être dans ce processus d'acculturation commune qu'évoquait Guillaume Bégué.

Dans l'après-midi¹, nous aurons, à l'échelle de la métropole, à travailler spécifiquement sur le bilan à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat. On voit bien qu'à travers le couple « logement/mobilité », c'est tout le modèle de développement de la métropole, de l'aire urbaine et du département qui sont en jeu.

XD : Guillaume Bégué, vous reviendrez, lors de la table ronde, sur les spécificités de votre territoire (Liffré Cormier Communauté), ses singularités et ses complémentarités avec Rennes Métropole. Mais, vous l'avez rappelé, ce sont les 40 ans de l'observatoire de l'habitat, un des plus anciens de France.

Guillaume Bégué

Les élus du bassin rennais comme les élus bretons sont friands de ce type d'outils. Il y a un véritable élan de mutualisation des compétences, des savoirs et de l'information pour réussir les projets d'habitat.

PROCESSUS DÉMOGRAPHIQUES ET DYNAMIQUES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Les deux supports présentés par l'Audiar sont téléchargeables sur le site internet de l'agence sous les liens ci-après.

« EVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET LIEN DÉMOGRAPHIE-HABITAT DANS L'AIRE URBAINE RENNAISE »

par Audrey Naulin

https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/editeur/actu/evode-mo_13052019.pdf

Processus démographiques à l'œuvre

- + 9 500 habitants par an, dans l'aire urbaine entre 2011 et 2016
- un rééquilibrage de la croissance démographique au sein de l'aire urbaine
- une attractivité d'abord de la métropole, qui alimente l'ensemble de l'aire urbaine

Quelle population habite et dans quel type de parc selon le territoire de l'aire urbaine ?

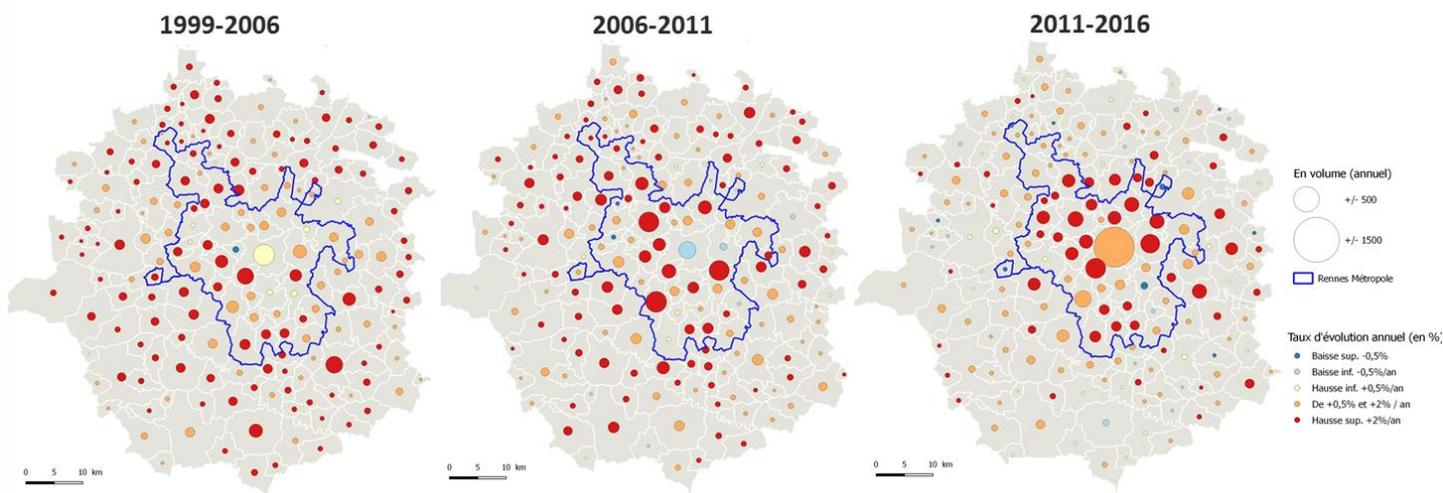
- la diversification du parc permet d'accueillir tous les types de populations
- peu de rotation dans le parc de propriétaires occupants due au vieillissement de la population sur place ; un processus qui génère des problématiques d'équipements et services
- le parc locatif social accueille à tous les âges de la vie quel que soit le territoire
- le parc locatif privé est quant à lui souvent une 1^{ère} étape du parcours résidentiel à l'arrivée dans le territoire

Nouveaux emménagés : d'où viennent-ils ? Où vont-ils ? Sous quel statut d'occupation ?

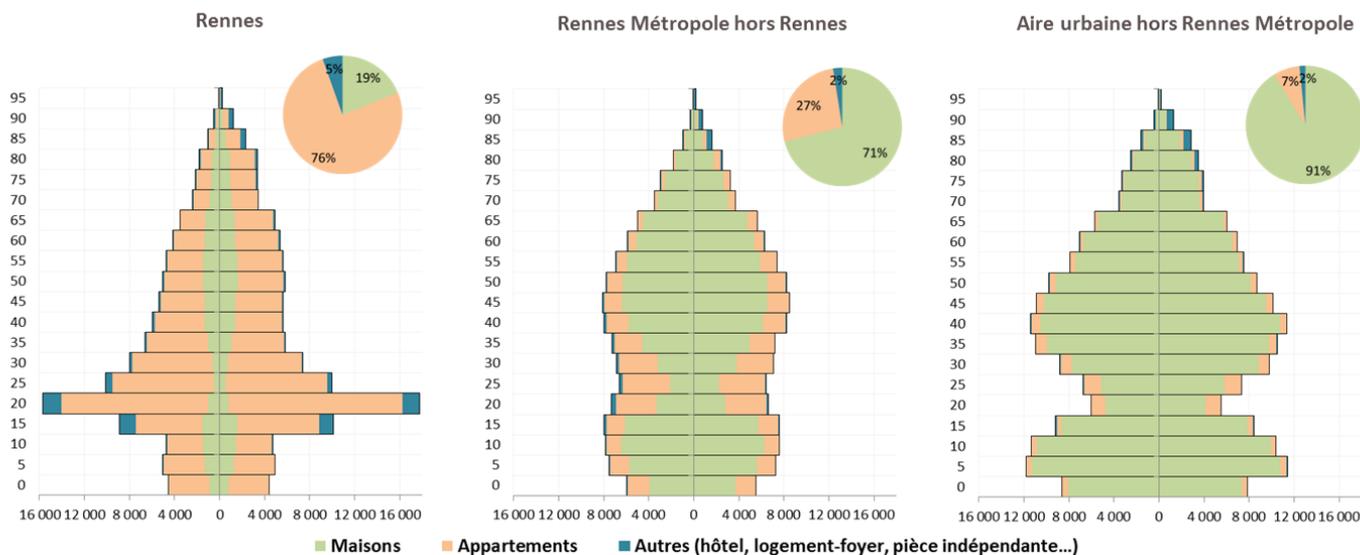
- parmi les nouveaux emménagés, 65% déménagent au sein de l'aire urbaine
- le parc locatif privé, un rôle d'accueil des nouveaux emménagés (qu'ils arrivent de l'extérieur de l'aire urbaine ou en parcours résidentiel interne à l'aire urbaine)
- 39% des nouveaux arrivants dans l'aire urbaine emménagent ailleurs qu'à Rennes
- plus de 70% des parcours résidentiels internes à l'aire urbaine se font au sein de la même zone de résidence (Rennes, périphérie de Rennes Métropole ou communes des couronnes)

¹ Évènement organisé par Rennes Métropole.

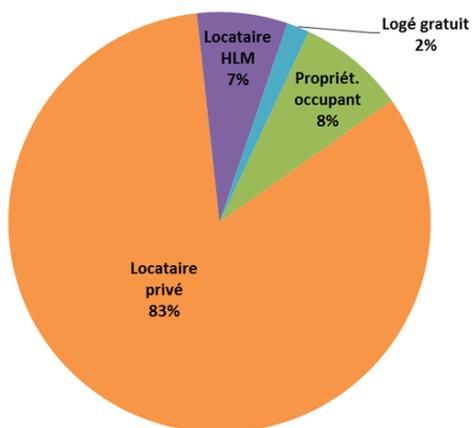
Evolution de la population par commune selon les périodes



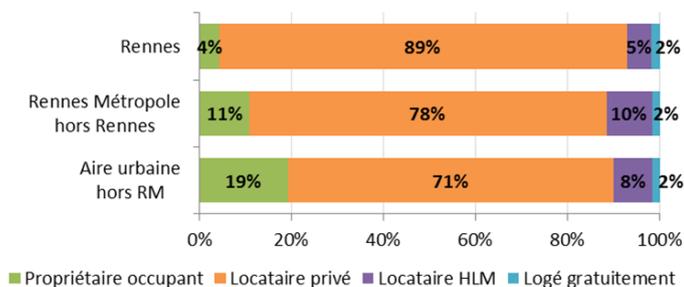
Pyramides des âges par territoire en 2015 selon le type de logement



Statut d'occupation des ménages arrivant dans l'aire urbaine rennaise



Statut d'occupation des ménages arrivant dans l'aire urbaine rennaise selon leur lieu d'eménagement



Sources des illustrations de cette page : INSEE, Recensement de la population (exploitations principales) - Traitements Audiar

« LES MARCHÉS DE L'HABITAT DE L'AIRE URBAINE : BILANS 2017-2018 ET TENDANCES 2019 »

par Émilie Godet

https://www.audiar.org/sites/default/files/documents/editeur/actu/pa-norama_marches_v2.pdf

Marché de la construction neuve

- depuis 2016, retour à de hauts niveaux de livraisons de logements dans l'aire urbaine
- des volumes élevés d'autorisations et de mises en chantier de logements mais qui reculent en 2017 et 2018...
 - zoom sur les ventes de terrains à bâtir :
 - * fort rebond des achats de terrains depuis 2016
 - * des écarts de prix qui s'accroissent entre couronnes et périphérie rennaise...
 - zoom sur les ventes en promotion immobilière :
 - * dans la métropole des réservations très nombreuses depuis 2015
 - * des prix moyens dans le libre en forte progression ces dernières années

Marché immobilier d'occasion

- un nombre de mutations qui ne cesse de croître depuis 2015
- depuis 2016, une augmentation continue de la valeur moyenne des biens dans la métropole tandis que les prix moyens des biens situés dans les couronnes sont globalement « stables »
- malgré des prix en hausse au sein de la métropole rennaise, ils restent encore « contenus » comparés à d'autres métropoles régionales attractives...

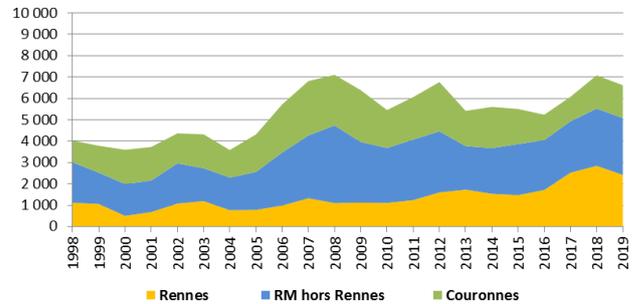
Parc de logements locatifs sociaux & demande/attributions

- de 2013 à 2017, des mises en service de logements locatifs sociaux très conséquentes dans la métropole mais, chacun à leur mesure, la quasi-totalité des EPCI de l'aire urbaine élargie ont également vu leur parc progresser
- en matière de demande locative sociale, avec 19 000 ménages, la métropole concentre près de 80% des demandeurs de l'aire urbaine élargie, et enregistre une forte hausse des inscrits au fichier commun ; leur nombre est également en hausse dans tous les EPCI voisins de la métropole (qui totalisent 5 000 ménages demandeurs)
- le rapport « demande / attribution » est élevé dans la métropole mais il se tend aussi dans les territoires voisins

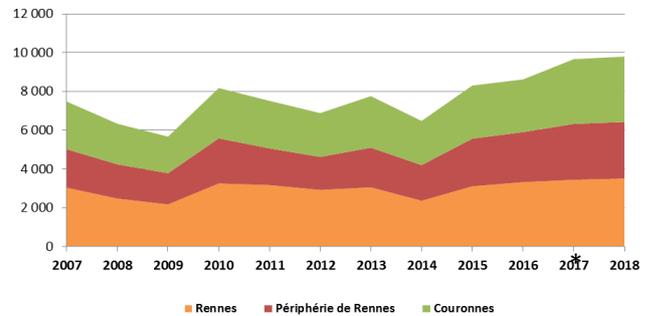
Marché locatif privé de Rennes Métropole

- l'Observatoire Local des Loyers (OLL) piloté par l'Adil 35 observe des loyers médians au m² globalement stables depuis 2014
- malgré la pression de la demande notamment celle exercée par les étudiants, la métropole rennaise parvient à rester parmi les moins chères de France ; proche des loyers médians constatés à Nantes et Toulouse

Estimation des logements neufs livrés dans l'aire urbaine rennaise
Source : Sit@del 2 / traitements Audiar

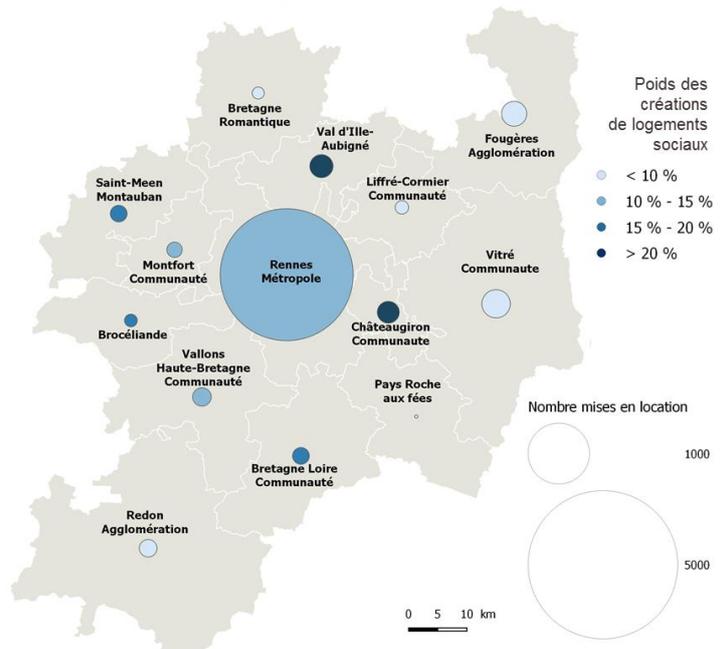


Nombre de logements d'occasion vendus entre 2007 et 2018
sources : DVF - DGFIP & Observatoire des Notaires de Bretagne / traitements Audiar



Source : DVF - DGFIP / Observatoire de l'habitat - Traitements Audiar
* Année 2018 : observatoire des Notaires de Bretagne - évolution des ventes en Ille-et-Vilaine - Traitements Audiar

Poids des créations de logements sociaux (2013 à 2017)
dans le parc total de logements sociaux de l'EPCI au 01/01/2018



Source : RPLS - DREAL Bretagne - Traitements Audiar

APPROCHE NATIONALE DES FREINS AUX MIGRATIONS ET AU PARCOURS RÉSIDENTIEL

Xavier Debontride (XD) : Pierre Madec, professeur à Sciences Po Paris et chercheur à l'Office Français des Conjonctures Economiques (OFCE), vous avez co-écrit avec Jean-Claude Driant un ouvrage, paru en août 2018, intitulé « Les crises du logement ». Pour éclairer nos débats vous allez donc nous proposer une « approche nationale » des freins aux mobilités résidentielles et faire un zoom sur ce qu'il se passe dans l'aire urbaine rennaise.

Pierre Madec

Depuis 2001, la mobilité résidentielle en France est en berne. Les Français sont de moins en moins mobiles notamment les plus jeunes (moins de 39 ans) mais aussi quel que soit le statut d'occupation des ménages : propriétaires ou locataires. Ce ralentissement important de la mobilité est à la fois une cause et une conséquence du logement cher. En effet, il faut savoir que la mobilité résidentielle permet de libérer des logements et constitue (devant la construction neuve) le 1^{er} pourvoyeur de logements disponibles sur les marchés de l'habitat. Il y a donc nécessité de la favoriser mais aussi d'intensifier l'offre neuve notamment dans les aires urbaines comme Rennes ou les flux liés à la croissance démographique sont très importants.

A l'échelle des zones d'emplois françaises, ce sont celles qui sont les plus dynamiques qui enregistrent les taux de mobilité les plus importants, celles de Rennes en fait partie.

Au sein de la zone d'emplois rennaise, c'est dans la ville de Rennes qu'on retrouve le plus fort taux de mobilité. Cela n'a rien d'étonnant puisque celui-ci est fortement lié à la part importante du parc locatif privé situé au cœur de la métropole. Parallèlement, la très grande disparité des prix entre les communes de l'aire urbaine constitue un des freins importants à la mobilité car il est très difficile pour un ménage qui habite dans les couronnes de venir acheter dans Rennes. Néanmoins, Rennes figure quand même en exemple au sein des métropoles attractives et votre territoire est plutôt un bon élève.

Un autre frein à mettre en avant est celui de la ventilation des statuts d'occupation. Les propriétaires étant moins mobiles que les locataires, les communes où il y a davantage de propriétaires vont enregistrer moins de déménagements. Même chose concernant les classes d'âge, les jeunes sont plus mobiles, que les personnes plus âgées. L'aire urbaine de Rennes étant relativement jeune, celle-ci enregistre plus de mobilité résidentielle que dans des territoires plus vieillissants.

En synthèse, nationalement, plusieurs facteurs expliquent les freins à la mobilité résidentielle.

En premier lieu, il y a des facteurs structurels :

- l'accroissement du nombre de propriétaires depuis 2000 ;
- la hausse et la disparité géographique des prix immobiliers qui désolvent certains locataires qui ne peuvent plus acheter mais aussi certains propriétaires qui veulent changer de logement mais qui ne peuvent racheter un nouveau bien
- et, enfin, le vieillissement de la population car les ménages les plus âgés vont moins « bouger » que les autres.

En second lieu, il y a des facteurs liés à certaines politiques publiques. D'abord, il y a la fiscalité immobilière. En France, celle-ci représente 74 milliards d'€. Deux tiers se composent des taxes comme la taxe foncière et le tiers restant correspond aux mutations et à l'investissement (imposition sur les plus-values). Cette fiscalité représente des coûts supplémentaires à la mobilité pour les ménages. D'ailleurs, il y a lieu de s'interroger sur le fait de renforcer la taxation sur la détention de biens immobiliers pour permettre davantage de mobilité résidentielle ?

Il y a également les écarts de loyers qui existent dans le parc locatif privé. A Rennes, l'écart de loyers entre un locataire emménagé il y a 10 ans et un locataire entré il y a un an est d'environ 12%... A Paris il atteint 35%... Ainsi, sans agrandir son logement, le locataire qui veut déménager pour louer un autre logement, même de taille identique, accuse déjà un surcoût, alors imaginez pour louer un logement plus grand... Voilà pourquoi certains locataires se voient contraints de continuer à vivre dans des logements devenus trop petits.

Dans une moindre mesure, ce constat d'écarts de loyers concerne aussi le parc locatif social. Dans certains territoires, des différences marquées de loyers existent entre les logements (cela n'est pas le cas pour Rennes Métropole qui a récemment adopté le loyer unique). Dans certains cas de sous-occupation, il peut arriver que l'on propose à un ménage qui occupe un grand logement, un nouveau logement, plus petit à un prix comparable ou plus cher que le logement antérieur. Evidemment, cela incite peu à la mobilité.

Le dernier facteur concernant le parc locatif social est le ralentissement de l'accession sociale à la propriété, accentué depuis deux ans par la fin de l'APL « accession ». Celle-ci a été supprimée... car les ménages éligibles n'étaient tout simplement plus en capacité financière d'acquérir un logement et donc celle-ci n'était plus utilisée... Il a donc été décidé de faire des économies de dépenses publiques « en désolvabilisant » les ménages éligibles souvent locataires du parc locatif social. Plus captifs qu'avant, les ménages qui aspirent à la propriété sortent donc moins de ce parc...

XD : Mais que pensez-vous du contexte rennais ? Quelles sont ces singularités ? Est-ce la résultante de la volonté de la puissance publique qui est à l'œuvre ?

Pierre Madec

La zone de Rennes où le loyer médian est contenu depuis 5 ans malgré la croissance démographique, constitue un mécanisme assez étonnant. De manière caricaturale, Paris à une démographie qui baisse mais voit ses loyers qui augmentent... A Bordeaux, la population croît très vite et le marché s'ajuste très vite avec des hausses de prix très marquées... Rennes se distingue par une offre sociale abondante et une volonté politique forte et ancienne qui a souhaité contenir l'explosion du coût du logement. L'organisation politique ainsi que le dialogue avec les acteurs du logement permettent de se mettre d'accord sur une vision de l'aménagement du territoire à l'échelon local. On a d'ailleurs, un peu ce même schéma à Lyon.

XD : Et qu'en est-il de la mobilité ?

Pierre Madec

En France, la vision de la politique du logement est très fermée. Elle coûte 40 milliards d'€ et en rapporte 74. Malheureusement, la politique du logement, de l'emploi et du transport sont très étroitement liées et ce,

même à un échelon local. Construire du logement social nécessite un « raisonnement bouclé » car il faut réfléchir aux infrastructures et aux équipements qui vont l'accompagner.

Henri-Noël Ruiz, directeur de l'Audiar : Et l'évolution des revenus ? La montée en puissance des familles monoparentales ? et celle des travailleurs pauvres ?

Pierre Madec

Dans le parc locatif privé, les « sauts de prix » à la relocation constituent effectivement un frein à la mobilité résidentielle et effectivement sont très liés aux revenus. Les monoparentaux et les jeunes ne sont donc pas en capacité d'absorber ces sauts à la relocation (même si c'est moins le cas à Rennes que dans d'autres territoires sous tension). Le loyer de marché est devenu inaccessible à certains ménages. Par ailleurs, une vraie réflexion est à mener de la part de la statistique publique pour savoir comment on prend mieux en compte l'analyse des familles monoparentales. En effet, quand vous vivez seul avec deux enfants, en réalité, il vous faut la même taille de logement que quand vous vivez en couple avec deux enfants. Aujourd'hui si une personne seule avec deux enfants ne dispose pas de la même taille de logement qu'un couple avec deux enfants ; statistiquement il occupe un logement en sur-occupation et est considéré dans une situation de mal-logement. Et pourtant, financièrement, vous n'avez, au mieux, qu'un seul salaire pour vous loger... Il y aurait sûrement nécessité de mieux quantifier et localiser les ménages en fonction de leur taux d'effort. Relier le coût du logement (mensualité ou loyer) en fonction du revenu du ménage sera peut-être possible dans les années à venir...

Patrick Roullé, membre du conseil de développement de Rennes Métropole : Et la colocation ? Quelle réalité nationale et locale ?

Pierre Madec

Effectivement du fait du logement cher, les colocations montent en puissance. Mais quelle est la part de colocations choisies ou subies ? Difficile de chiffrer le phénomène à ce jour... Des réflexions des pouvoirs publics émergent sur une fiscalité spécifique pour favoriser les colocations intergénérationnelles.



TABLE RONDE

« ACCUEILLIR ET FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS : QUELS SONT LES ENJEUX LOCAUX ET QUELLE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES TERRITOIRES DE L'AIRE URBAINE DE RENNES ? »

Xavier Debontride (XD) : Cette séquence vise à partager les expériences. On a compris qu'il y avait un « fond de carte » général, mais qu'il y avait aussi des spécificités propres à chaque territoire. Concrètement avec le témoignage des élus et des spécialistes, de quelle manière cette diversité est vécue ?

Tout d'abord, la Communauté de Communes de Brocéliande, qui présente une singularité géographique et démographique. C'est un territoire qui s'est développé de manière contrastée sur un plan Est/Ouest. Comment cet EPCI est organisé et quelles sont les conséquences de cette spatialisation sur les problématiques d'habitat ?

Bernard Ethoré

Situé à l'ouest de Rennes, ce territoire caractérisé par la présence de la forêt de Brocéliande, compte 8 communes, à la fois périurbaines et rurales, et accueille 18 000 habitants. Le territoire est attractif dans sa partie Est, celle proche de Rennes Métropole. Ainsi, parmi les primo-accédants de Bréal-sous-Montfort, 80% d'entre eux proviennent de Rennes Métropole. De fait, Bréal et Saint-Thurial connaissent une démographie importante (3 % de croissance par an). Beaucoup d'actifs qui y résident travaillent à Rennes. A l'inverse à l'ouest, Paimpont, Maxent et Plélan-Le-Grand ont beaucoup plus de difficultés à gagner de la population. Quand on se lance dans un PLUi, cela pose d'ailleurs certains problèmes...

Justement comment tenir compte, dans ce document, de cette particularité que vous venez de décrire ? Je ne vais pas employer le terme de déséquilibre territorial parce que ça voudrait dire qu'il y en a un qui est mieux que l'autre et ils ont chacun leurs atouts...

Bernard Ethoré

Ce n'est pas un déséquilibre. Ce sont des communes complémentaires. En économie, l'industrie domine à l'Est, et l'agro-alimentaire à l'Ouest. Dans le PLUi, les densités seront différentes entre Plélan (15 logements à l'hectare) et Bréal (25 logements à l'hectare). Concernant le logement social, on ne peut pas en faire partout car s'il n'y a pas les services, c'est mettre les gens encore un peu plus en difficulté... On va donc préférer concentrer le logement social sur Plélan et Bréal. Le PLUi tient compte de ces différences. De plus, on a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dédiée à la réhabilitation énergétique du parc existant ; même si celle-ci concerne tout le territoire de l'EPCI, c'est essentiellement l'Ouest du territoire, qui est visé car on y trouve davantage de logements anciens et énergivores.

XD : Concernant la dimension touristique liée à la forêt de Brocéliande à l'ouest du territoire, vous avez mis en place des outils structurants d'accueil pour favoriser cette attractivité ? Il y a des commerces qui se sont ouverts grâce à cette fréquentation touristique accrue ?

Bernard Ethoré

Durant l'année 2012, on enregistrait 40 000 visiteurs à l'office de tourisme. Aujourd'hui, on atteint 170 000 visiteurs par an. En 2012, il y avait 11 commerces à Paimpont. Aujourd'hui, on en compte 23. Il y a un impact sur le parc de logements puisque l'essentiel des rénovations sont faites pour créer des gîtes. Cela génère de l'emploi indirectement et directement. Aujourd'hui, on atteint 70 saisonniers durant l'été et il faut les loger. On retrouve le même problème à Bréal pour accueillir et loger les jeunes qui accèdent à l'emploi. Tout est fait pour aller travailler à Rennes mais pas l'inverse... C'est donc une vraie difficulté. D'où, le projet d'une résidence de « jeunes actifs » à Bréal réservée aux contrats temporaires et aux stagiaires. C'est là, un exemple d'une réponse adaptée à une particularité de notre territoire.

XD : Vous parliez aussi de l'OPAH. L'aide à la rénovation énergétique est un fil rouge qui concerne aussi vos voisins des autres territoires. On en voit bien la nécessité aujourd'hui dans un contexte contraint en matière de finances publiques et de revenus. Il est sans doute plus intéressant d'être aidé pour l'améliorer, mais il faut des aides particulières pour que cela fonctionne.

Bernard Ethoré

Pour certains ménages, on parvient à octroyer des aides qui couvrent 40 à 50 % du plan de financement dédié à la rénovation de leur logement. C'est intéressant mais il y a quelques limites. Par exemple, on ne réussit pas à rénover l'habitat indigne ; même si le reste à charge est de 25 à 30 %, c'est encore trop pour les occupants de ces logements... Or, même si l'habitat indigne ne représente pas une part importante, c'est un sujet préoccupant et l'un des objectifs majeurs de l'OPAH.

X.D : Guillaume Bégué, concernant le renouvellement du parc et surtout son amélioration via la réhabilitation thermique, qu'en est-il à Liffré Cormier Communauté, terre de propriétaires ?

Guillaume Bégué

On est effectivement un territoire de propriétaires mais ce n'est pas spécifique à Liffré Cormier Communauté. De nombreux propriétaires ont acquis leur bien depuis de nombreuses années mais ils n'ont pas engagé de travaux d'amélioration thermique. Il faut donc les amener à le faire. En effet, à terme, quand ils auront besoin de quitter leur maison pour intégrer un logement adapté ou rentrer en EHPAD, il faudra que leur logement puisse être revendu au prix du marché. Or, s'il n'est pas au niveau des standards d'économie d'énergie, il est probable que le prix de vente du logement soit moindre. Il faut donc les accompagner. Actuellement, l'EPCI révisé son PLH. Dans le domaine, il y a deux ambitions. Premièrement, accompagner les ménages en leur indiquant où mobiliser les financements qui existent. Deuxièmement, l'EPCI ne doit pas être « redondant » avec les financements « nationaux », mais voir comment il peut provoquer un effet « déclic » pour concrétiser les pro-

jets. Quand les logements sont insalubres, les montants sont beaucoup plus élevés que lorsqu'on améliore son logement au fil de l'eau...

XD : Vous avez du mal à avoir des logements locatifs sur votre territoire, ce qui est un obstacle au parcours résidentiel.

Guillaume Bégué

Oui, des aménagements ont été faits et de nouveaux quartiers construits. Cette offre répond à 80 % à de la demande locale. Par exemple, des enfants qui quittent la maison parentale ou des couples qui se séparent. Or, quand on accueille un nouveau couple ou des jeunes qui arrivent de l'extérieur du territoire, c'est compliqué pour eux d'acheter tout de suite dans une ville qu'ils ne connaissent pas. Il est donc important de travailler sur le parcours résidentiel et notamment l'offre en logements locatifs. Il y en a deux types : le locatif public et le locatif privé. Il est plus facile pour nous, élus, de gérer le locatif Hlm en intégrant 20 à 25% de logements sociaux dans les opérations d'aménagement. Mais ce parc présente plusieurs freins. D'abord, il faut obtenir des financements au niveau départemental. De plus, si 70% à 80% des ménages peuvent prétendre au parc social, beaucoup ne veulent pas y aller pour des raisons diverses, préférant rester où ils sont, même si leur logement ne leur convient plus. Ils préfèrent attendre de trouver le logement qui leur conviendra parfaitement dans le parc privé. L'offre en logements locatifs privés est principalement déployée, (sans dispositif Pinel), par des habitants qui achètent des biens pour les remettre en location. Depuis que Liffré n'est plus éligible au dispositif d'investissement locatif (le Pinel) le marché locatif est devenu hyper tendu. On a assisté à une augmentation mécanique des loyers, même pour des petits logements peu fonctionnels. Quand Liffré a profité du Pinel pendant un an, cela a permis de lancer des opérations en renouvellement urbain.

XD : Le dispositif Pinel, il n'y en a plus aujourd'hui sur votre territoire. Vous avez commencé à le sentir ?

Guillaume Bégué

Oui, on voit que les promoteurs se tournent plutôt vers les communes éligibles. Sur notre territoire, on essaie de travailler en direct avec les aménageurs pour qu'ils produisent à la fois de nouveaux quartiers en extension mais aussi qu'ils contribuent au renouvellement urbain. Cela fonctionne encore car ils ont confiance dans le territoire et le dynamisme de Liffré. Mais, ce n'est possible seulement quand le promoteur a la capacité de commencer l'opération sans avoir atteint l'objectif de pré-commercialisation. On travaille donc avec une multitude de promoteurs, car un projet neuf met jusqu'à 3 ans pour se réaliser et le promoteur veut le voir finalisé avant d'en commencer un nouveau sur le territoire.

XD : Et, s'il fallait définir un « portrait-robot » des nouveaux habitants qui arrivent sur votre territoire lequel serait-il ? Retrouve-t-on ceux qui ont été présentés par l'AUDIAR ?

Guillaume Bégué

Oui. Les tarifs pratiqués en terrains libres de constructeur sont encore « contenus », ce qui nous permet de rester attractifs pour de nombreux ménages de l'aire urbaine. En revanche, le marché immobilier d'occasion se caractérise par des ventes de maisons avec de belles surfaces.

Elles sont recherchées mais à des prix plutôt élevés. Ce segment répond davantage à une demande de couples de quadras avec enfants.

XD : En écho à ce qu'on a déjà entendu, mais peut-être avec une singularité particulière, Châteaugiron Communauté pilote la problématique du renouvellement urbain avec une attention particulière de la maîtrise foncière, du fait de l'activité agricole importante sur son territoire. Il y a donc un équilibre à trouver entre l'extension et la préservation de cette activité économique essentielle au territoire. C'est l'enjeu du PLH qui a été mené en 2011-2017, et du nouveau qui vient d'être approuvé. Voulez-vous nous parler de ces outils qui s'inspirent de cette préoccupation ?

Marielle Muret-Baudouin

On essaye de trouver un certain équilibre. Châteaugiron Communauté a une forte activité économique notamment le long de l'axe Rennes-Paris. En parallèle, le territoire affiche aussi une forte activité agricole. Il faut donc « préserver » des terrains pour l'agriculture tout en accueillant de nouveaux habitants. A travers le PLH, on a réfléchi « global » en intégrant la mobilité et les futurs équipements. Avant de faire du renouvellement urbain et d'accueillir de nouveaux habitants, il faut être en capacité de leur proposer des services. On a décidé d'intégrer une aide financière aux bailleurs sociaux : 4 000 € par logement et même 5 000 € si le projet est situé dans une centralité où nous souhaitons faire du renouvellement urbain. Il faut savoir que les bailleurs sociaux s'intéressent surtout à Rennes Métropole et c'est normal. Mais, les intercommunalités plus éloignées et moins bien desservies par les transports ont du mal à attirer les opérateurs sociaux. Certes à Noyal-sur-Vilaine où il y a le train, la difficulté est moindre. En revanche pour Piré-Chancé, la commune de l'intercommunalité la plus éloignée de Rennes, les bailleurs sociaux ont moins d'appétence à venir.

XD : Et votre aide de 4 000 à 5 000 € par logement aux bailleurs sociaux, elle produit des résultats ?

Marielle Muret-Baudouin

Oui, bien évidemment, ils sont sensibles à cette aide. On a des discussions avec les bailleurs sociaux pour leur expliquer que l'on travaille sur l'ensemble du territoire de l'EPCI.

XD : On en verra les traductions dans les chiffres du prochain PLH ?

Marielle Muret-Baudouin

On l'espère. On travaille pleinement dans ce sens. Il faut dire que travailler sur le renouvellement urbain, c'est long, coûteux et difficile. On a tous envie d'en faire mais c'est compliqué à mettre en œuvre. C'est long car ce sont des réflexions sur une dizaine d'années. De plus, il faut prendre le temps de l'expliquer aux habitants. C'est coûteux puisqu'on rachète des maisons ou des bâtiments existants qu'il va falloir détruire, désamianter... Et puis, difficile, parce que l'on est en présence de personnes qui habitent depuis des années, leur maison située dans le centre. Par exemple, dans le centre de Noyal-sur-Vilaine, un projet est porté par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour faire « muter » un secteur. Des personnes y habitent et sont arrivés il y a 40 ans.

Il y a donc un attachement très fort. Ils nous disent qu'ils sont tout à fait conscients qu'il faut que la ville se reconstruise sur elle-même mais « pas chez eux »... Il faut donc faire preuve de pédagogie et d'explications... D'autres y voient une opportunité, en se disant je vieillis je vais devoir acheter ou louer autre chose... Et puis, certains de ces ménages ne peuvent pas assumer ce type de coûts. Quand ils sont d'accord, il faut les accompagner et même être vigilants quand on entend parler de biens qui pourraient leur convenir.

XD : Votre nouveau PLH, qui couvre la période 2018-2023, a donné justement lieu à un travail collectif d'appropriation de ces enjeux, qui ne vont pas forcément de soi pour les habitants, qui ne sont pas toujours au fait des règles de l'aménagement urbain.

Marielle Muret-Baudouin

Effectivement, on a travaillé avec toutes les communes. Certaines sont plus rurales avec une agriculture très forte et moins d'habitants, d'autres très proches de Rennes, ont une forte dynamique économique et connaissent une forte attractivité résidentielle. Des présentations ont été faites aux habitants, mais c'est un sujet qui ne les interpelle pas forcément, ou du moins ils n'en comprennent pas les enjeux... sauf quand ils y sont confrontés personnellement. Quoiqu'il en soit c'est fondamental pour les élus de communiquer auprès des habitants.

XD : Pierre Madec, une réaction à ces exemples périurbains puisque l'on est dans l'aire urbaine rennaise hors Rennes Métropole ?

Pierre Madec

La question de l'attractivité est centrale et renvoie d'ailleurs au zonage du Pinel. D'un côté, il y a des communes rurales, et de l'autre, il y a des territoires très attractifs économiquement. Les pouvoirs publics pourraient très bien proposer la solution suivante : rendre moins attractifs les territoires qui le sont déjà beaucoup, et rendre plus attractifs des territoires qui le sont moins ? J'ai beaucoup combattu le Pinel pour d'autres raisons, toutefois, le gouvernement dit que ça ne fonctionne pas car il y a un certain nombre d'investissements qui se sont faits dans des zones dites détendues. Or, c'est un dispositif qui a vocation à produire du logement en zone tendue. Du coup, le dispositif se voit recentrer sur les zones en tension. Sans même parler du fonctionnement du dispositif qui fait que c'est extrêmement compliqué de produire du Pinel en zone tendue. Mais on pourrait très bien se dire qu'avec ce dispositif, comme le PTZ par exemple, qu'il y ait des effets d'aubaine importants et que ce soit une sorte de subvention aux zones détendues pour les rendre plus attractives ? Bien sûr, on voit que sur certaines zones, ça ne fonctionnerait pas. C'est la caricature de logements Pinel ou Scellier produits dans certains territoires qui aujourd'hui sont vides. Mais, dans des territoires qu'on veut rendre plus attractifs, on pourrait très bien considérer que c'est une aide publique mise en place conjointement avec une politique des transports. Et, ça détendrait les cœurs d'agglomération ou de métropole. La métropolisation, pour l'instant perdure, mais elle n'a pas vocation à continuer encore des années, sinon on sera confronté à des coûts de logement qui explosent.

XD : On garde cette proposition en tête. Honoré Puil, concernant Rennes Métropole, on va évoquer avec vous la question sensible, qui a été en filigrane des présentations que nous avons suivies depuis ce matin, qui est la question du prix et de son emballage. Vous avez mis en œuvre des outils particuliers. Quelle est leur logique et de quelle manière une collectivité territoriale peut s'impliquer pour prendre un peu la main sur le cours des choses ?

Honoré Puil

Le niveau des prix immobiliers est une question prégnante dans la métropole. Nationalement, on assiste aussi à une hausse des prix, liée à des taux d'intérêt très bas et des durées de prêt allongées. Tout cela favorise incontestablement la hausse des prix. Comme cela a été largement dit ce matin, nous sommes sur un territoire extrêmement attractif, du point de vue de la dynamique démographique, mais aussi du point de vue de la desserte aérienne ou via la LGV. Et puis, il y a également un certain nombre d'actions mises en place, par exemple des modifications d'ordre fiscal. Comme on vient d'y faire référence à l'instant, lorsque le Pinel a été supprimé sur une bonne partie du territoire breton pour être réservé à certaines communes de Rennes Métropole et Saint-Malo, cela a produit le retour de certains promoteurs sur le territoire rennais. Cela a aussi contribué à renchérir les prix. C'est la même chose avec la diminution de la quotité du prêt à taux zéro dans le neuf qui lui aussi a indirectement contribué à bloquer le parcours résidentiel des ménages. Aujourd'hui, fin 2018 début 2019, le contexte a quand même plutôt tendance à s'obscurcir. Il y a donc nécessité d'agir. Dans le cadre de notre politique locale de l'habitat, l'objectif est de continuer à se frayer un chemin et de faire en sorte que tout un chacun puisse être logé sur le territoire de la Métropole. Cela suppose donc des actions extrêmement diverses. Sans pouvoir les développer toutes, il y a un chiffre qui est peut-être à retenir : notre production locale de logements est aujourd'hui réalisée à 60 % sous influence publique, directement ou indirectement. En clair, il y a une très forte volonté de réguler notre politique locale du logement. Cela passe à travers la mise en place d'un certain nombre de dispositifs, que ce soit nos Zones d'Aménagement Concerté (nous sommes dans l'un des territoires de France qui produit le plus de ZAC) ou la volonté de nos communes de véritablement mettre en place une politique de maîtrise foncière. Tout cela contribue incontestablement à faire en sorte qu'on réussit un peu mieux qu'ailleurs à mettre en place une vraie politique locale du logement. Cela se traduit aussi par une très forte volonté de dégager des moyens financiers consacrés à cette politique. Aujourd'hui, la métropole injecte à peu près 22 millions de € de budget chaque année, dont 16 millions dans la production neuve en locatif social ou en accession sociale à la propriété.

XD : Il y a un dispositif relativement récent qui a fait son apparition sur le territoire. Il s'agit de l'Office Foncier Solidaire (OFS). Cette démarche permet de dissocier la propriété du foncier et du logement. Pouvez-vous nous expliquer comment cela fonctionne et à qui cela s'adresse ?

Honoré Puil

Il y a une nécessité de continuer à innover. Ce qui est intéressant pour les élus, c'est justement d'apporter de nouveaux outils. Ces dernières années, nous avons travaillé à la mise en place de deux dispositifs : l'Office Foncier Solidaire de Rennes Métropole et le loyer unique. Qu'est-ce que l'Office Foncier Solidaire ? On a vu, tout à l'heure, que la hausse

des prix se poursuit, et qu'en même temps, il y a une nécessité de maintenir une production en accession sociale, qui permette à un certain nombre de ménages moyens ou modestes d'accéder à la propriété. L'OFS, c'est d'abord la loi ALUR avec la création du Bail Réel Solidaire (BRS) qui consiste simplement à opérer une dissociation entre la propriété du foncier et la propriété du bâti. Pourquoi avoir mis en place cet outil ? D'abord, assurer dans le temps la mixité sociale. Jusqu'à présent, un logement acheté en accession sociale par un ménage pouvait être revendu au bout d'un certain nombre d'années sur le marché libre. Ce ne sera plus le cas avec le dispositif de l'OFS-BRS. De plus, un des autres objectifs de l'OFS est de pouvoir maintenir une certaine proportion entre propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs. Enfin, un autre objectif très important c'est évidemment d'assurer la pérennité dans le temps des aides publiques : 1 € d'argent public investi sera appelé à bénéficier à une pluralité d'acquéreurs.

XD : Il est aujourd'hui opérationnel. Combien de logements sont concernés ?

Honoré Puil

L'une des particularités de l'OFS de Rennes Métropole est d'en faire un outil qui englobe toute notre politique d'accession sociale à la propriété, ce qui veut dire qu'il devient un véritable outil du PLH. L'objectif annuel est de produire environ 300 logements en accession sociale à la propriété, et donc de faire en sorte, que d'ici une dizaine d'années, on puisse disposer de 3 000 logements sous statut OFS-BRS. Cela signifie aussi pouvoir disposer d'un parc d'occasion permettant à un certain nombre de ménages d'accéder à la propriété, alors que jusqu'à présent, les ménages étaient dans l'obligation d'attendre qu'il y ait une production de logements neufs qui leur soit proposée.

XD : Pour bien comprendre le mécanisme, si le ménage qui a bénéficié de ce dispositif souhaite s'en séparer, il doit d'abord le revendre à quelqu'un qui est éligible, et s'il ne trouve pas d'acquéreur, c'est l'Office qui s'engage à le racheter à un prix convenu à l'avance.

Honoré Puil

Absolument. Dans le cadre du dispositif PSLA que l'on connaissait jusqu'à présent, les ménages étaient libres de revendre leur logement, ce qui faisait disparaître le mécanisme mis en place. Avec l'OFS-BRS, le ménage propriétaire de son logement a bien entendu la possibilité de le revendre, mais il doit le faire à une personne qui rentre dans les critères de l'accession sociale. Comme nous sommes dans un dispositif extrêmement protecteur, dans l'hypothèse où la personne serait dans l'incapacité de revendre son logement, l'Office Foncier Solidaire s'engage à le racheter. En clair, c'est un capital que l'on garantit aux ménages sur longue période. Ça change aussi le regard que l'on porte sur l'investissement immobilier. En effet, les Bretons sont très attachés à la propriété (la Bretagne est une région qui compte le plus de propriétaires avec l'Alsace). Mais on a eu l'occasion de se rendre compte que de nombreuses personnes se disaient très intéressées par ce dispositif. On voit bien qu'aujourd'hui, un autre regard est porté sur le logement, sur la propriété et l'usage. Parallèlement, lorsque l'on a eu des échanges avec les diverses communes, on a décidé que, dans un premier temps, l'OFS interviendrait majoritairement sur des logements collectifs. On verra dans le temps s'il y a une nécessité d'élargir à l'ensemble des communes et à l'ensemble des formes urbaines.

XD : Pierre Madec, vous aviez envie de réagir à cet exemple d'initiative. Vous l'avez peut être observée ailleurs en France ?

Pierre Madec

En effet, il y a maintenant quelques collectivités locales qui s'emparent des OFS. En réalité, la question du foncier est centrale, quand on s'intéresse à l'évolution des prix immobiliers. Ce qu'on a appelé pendant longtemps la bulle immobilière, c'est en réalité une bulle foncière. C'est une bulle de la localisation. Juste un chiffre au niveau national : quand vous regardez le patrimoine immobilier des ménages, si vous partez de l'hypothèse qu'il n'y a pas eu d'explosion des prix immobiliers et que la part du foncier dans le patrimoine immobilier des ménages est restée stable depuis les années 2000 (en résumé, vous annulez l'augmentation des prix), cela représente près de 2 000 milliards d'€. C'est-à-dire que dans le patrimoine immobilier total des ménages, il y a 2 000 milliards d'€ qui s'expliquent par la survalorisation du foncier. C'est un montant énorme, d'autant plus que ces 2 000 milliards ont été captés par un peu moins de 20 millions de propriétaires. Décider à travers l'OFS de protéger le foncier de la dérive spéculative dont il fait l'objet dans certaines zones, c'est donc central. Ce type d'outils monte en puissance et il faudrait en réalité qu'il se généralise. Il y a juste un point de vigilance à avoir en tête concernant la mobilité résidentielle. Quand des ménages accèdent à la propriété, à un prix bien plus bas que le prix de marché, ils s'engageant également à revendre à un prix bien plus bas que le prix de marché. Ainsi, le jour où ils veulent revendre, ils ont en effet un capital qu'ils ont accumulé, ce qui est très bien. Mais, il y a un point d'attention à avoir. Dans quelques années, quand ces ménages décideront de changer et de revenir dans le marché immobilier libre, quelle capacité auront-ils à « raccrocher le wagon » ?

Honoré Puil

Vous avez raison, c'est un point sur lequel il faudra être vigilant. Mais, les objectifs de l'OFS-BRS sont aussi autrement nombreux. Quand il s'agit notamment de construire une vraie mixité, par exemple, dans le centre-ville de Rennes, en donnant la possibilité à un certain nombre de ménages de devenir propriétaires à quelques mètres du centre ou du périurbain, c'est aussi un objectif extrêmement important.

XD : Pierre Madec, « coup de projecteur » sur des catégories particulières dont on sait qu'elles sont plus fragiles par rapport à la question du logement et du parcours résidentiel : les plus modestes. On peut penser aux jeunes, aux personnes seules, aux monoparentaux ou encore aux travailleurs pauvres... Quelles réponses aujourd'hui pour ces populations ?

Pierre Madec

On ne peut concevoir une politique du logement et une politique d'aménagement du territoire sans mixité sociale. Cette mixité veut dire aussi intégrer ces populations fragiles. Si on regarde les politiques du logement, sans s'attarder sur les mesures récentes et sans faire d'euphémisme, on ne va pas vraiment dans le sens d'un meilleur traitement des conditions de logement des ménages les plus modestes. Il y a eu la baisse des APL de 5 € à l'été 2017. Il y a eu la politique de réduction du loyer de solidarité (RLS) impactant les bailleurs sociaux. Celle-ci n'a pas d'impact sur le taux d'effort des locataires du parc social, mais en revanche constitue un frein à la mobilité résidentielle. En effet, en bais-

sant le loyer des ménages les plus modestes (ceux du parc social qui touchent les APL), l'écart de loyer entre parc social et privé s'accroît. L'incitation pour eux à intégrer le parc privé où ils accuseront un loyer plus élevé, engendre une augmentation du taux d'effort désormais bien plus importante. Du coup, l'une des conséquences de la RLS devrait être d'enfermer encore plus les ménages modestes dans le parc social, ce qui est assez inquiétant. Il y a une autre évolution, dont on parle peu mais qui devrait être expérimentée je crois à l'automne, c'est le revenu universel d'activité dans lequel doivent être fusionnées plusieurs aides dont les aides personnelles au logement. L'idée est de combiner tous les minima sociaux et ainsi mettre plus de simplicité, ce qui est très bien. Mais, d'après les premiers résultats des simulations et compte tenu de la contrainte budgétaire, on voit que « ceux qui perdent », ce sont les ménages qui touchent l'APL. On va faire sortir du système un certain nombre de ménages qui aujourd'hui touchent l'APL, pour permettre de solvabiliser d'autres ménages qui sont en situation de non-recours au RSA. Dans les territoires détendus, où les prix sont peu chers, ça ne devrait pas changer grand-chose mais, dans les territoires en tension, on risque d'avoir une explosion des taux d'effort, car on aura totalement déconnecté les aides perçues, de la dépense réelle en logement des ménages. Il faudra donc faire très attention à l'impact de la mise en place de ce revenu universel d'activité. Ce serait un résultat opposé à l'objectif initialement poursuivi, qui est de réduire le nombre de ménages très pauvres, c'est-à-dire les ménages éligibles par exemple au RSA et qui n'y recourent pas. Le problème est que lorsque vous luttez contre le non-recours à enveloppe budgétaire constante, vous faites nécessairement des perdants.

XD : Henri-Noël Ruiz, j'ai envie de vous poser la question : comment fait-on synthèse de tout ça ? On a bien conscience qu'entre les problématiques exposées par Bernard Ethoré, Guillaume Bégue ou encore Marielle Muret-Baudouin, les spécificités de Rennes Métropole que nous a rappelées Honoré Puil, il y a des territoires différents, des enjeux et des rythmes de développement qui ne sont pas tout à fait les mêmes... Pourtant, on sent bien qu'on est au cœur d'une aire urbaine qui a des défis collectifs à relever. Alors, comment s'inspirer de toutes ces initiatives et « faire consensus » sur cette problématique des parcours résidentiels ?

Henri-Noël Ruiz

Comment peut-on avoir une réflexion commune et avancer ensemble ? Au travers des exposés qui ont été faits, il faut relever, d'une part, des points de vigilance, mais surtout, un partage de certains de ces points entre territoires. Même si vous n'avez pas abordé toutes les thématiques chacun, il y a des signaux faibles communs qui apparaissent sur : l'augmentation des prix, la réduction des marges de manœuvre dans la production de logements et parallèlement la réponse à apporter à cette croissance démographique et donc aux besoins en logements à satisfaire. Tout ça s'apparente presque à une logique de système. Aujourd'hui elle ne peut pas être tout à fait prise en compte à la seule échelle de chaque EPCI. J'aurais tendance à dire, qu'il y a là, comme évoqué en introduction par Emmanuel Couet pour la mobilité, des éléments à partager pour une acculturation commune, et un partage d'expérience sur les solutions mises en place par les territoires, sur comment réfléchir peut-être à des coordinations nouvelles. Vous évoquiez aussi le lien avec la mobilité. Répondre uniquement en locatif privé sur

la métropole de Rennes ne peut pas être la seule réponse aux soucis que vous avez pour fixer ces jeunes travailleurs et éviter qu'ils ne subissent ces mobilités obligées. Il y a peut-être quelque chose qui a déjà été expérimenté à travers l'InterSCoT : le dialogue et éventuellement la recherche collective de solutions qui répondent à une approche plus globale de l'habitat à cette grande échelle, et pas uniquement à l'échelle des EPCI. Cela n'empêche pas que chaque territoire ait ses spécificités et doive répondre aux questions qui s'y posent.

XD : Ce sont 185 communes qui constituent l'aire urbaine rennaise. Il faut composer avec leurs singularités, leurs spécificités tout en dégagant une tendance. Y a-t-il une question de taille des outils qui sont employés ? L'OFS, par exemple, ne peut-il pas fonctionner à partir du moment où on a un volume suffisant ou peut-on imaginer que des EPCI de taille plus modeste que Rennes Métropole s'emparent de ce type d'outils ?

Henri-Noël Ruiz

Honoré Puil est plus expert sur le sujet que moi, mais pourquoi pas... Pourquoi pas le développer à grande échelle puisqu'il apporte une réponse à un problème d'accès au logement de ménages qui, aujourd'hui, peuvent trouver difficilement une réponse dans le marché libre. Mais là, ce n'est pas l'accession sociale qui est en cause, c'est le fait que les collectivités investissent dans l'accession sociale peut-être à fonds perdus (dès qu'il y a une mutation immobilière il faut tout recommencer). Donc, il y a un intérêt commun. Il y a un outil qui peut être développé à grande échelle. Il y en a d'autres : la question de la rénovation énergétique des logements. C'est un thème commun à tous les territoires. Chacun essaie de développer des réponses.

C'est difficile car paradoxalement, ce sont les ménages les plus modestes, et notamment ceux qui vont accéder à la propriété dans les couronnes parce que le prix du marché y est beaucoup plus abordable, qui ont, d'une part, à faire face au coût de la mobilité contrainte (puisque l'emploi est plutôt concentré dans la métropole), et, d'autre part, qui vont se retrouver avec des « passoires thermiques ». Comment faire en sorte que des solutions soient proposées à ces ménages pour éviter qu'ils ne glissent vers des situations précaires ? Il y a des aides nationales ou locales... mais, elles sont insuffisantes pour le passage à l'acte surtout vu l'ampleur du phénomène. Il y a des outils qui sont développés et mis en place par la métropole et dans chacun des EPCI. Il y a donc des opportunités, de mutualisation de certains de ces moyens.

XD : Marielle Muret-Baudouin, Bernard Ethoré et Guillaume Bégué, y-a-t-il parmi ces initiatives des pistes d'actions qui seraient adaptées à la singularité de votre territoire ? Il ne s'agit pas de faire du « copier/coller » pour le plaisir mais de dupliquer des outils qui marchent ailleurs ?

Guillaume Bégué

On ne peut pas faire du « copier/coller », car on n'est pas sur les mêmes échelles et on n'a pas les mêmes postulats de départ. Il faut regarder pourquoi on doit faire du logement pas cher à Rennes : c'est l'immobilité contrainte des ménages modestes.

Aujourd'hui, ils sont en location à Rennes, car il y a plus de logements aidés et plus de logements locatifs privés. Mais, quand ils veulent passer d'un logement à un autre parce que la famille s'agrandit ou parce

qu'ils ont une volonté de devenir propriétaires, ils ne trouvent pas toujours de possibilité à Rennes. Bien sûr, il y a des solutions qui sont apportées par Rennes Métropole. De notre côté, on n'est pas sur les mêmes montants d'investissement. On a vu tous les chiffres, que ce soient les prix des terrains libres de constructeur, des logements collectifs ou des logements individuels. Dans nos territoires, on est en deçà. Par contre, si on veut continuer à avoir une relation de symbiose entre Rennes, sa périphérie et les communes voisines, il y a cette question de l'emploi. Est-ce qu'il faut tout concentrer à Rennes ? Ce n'est pas vraiment le débat ici, mais la question se pose. Et après, comment travaille-t-on ? Comment maille-t-on la mobilité ? En voiture ou en transports en commun ? On a regardé le nouveau Plan de Déplacement Urbain (PDU) de Rennes Métropole qui est intéressant sur ce point.

Marielle Muret-Baudouin

Une des choses importantes pour nous, c'est l'enjeu de la mobilité. Le Pays de Rennes a un SCoT basé sur la notion de ville-archipel. Cela veut donc dire que chacun est une petite île, mais pour qu'elles vivent ensemble et qu'elles existent, elles doivent être reliées les unes aux autres. Il faut donc favoriser le fait que nos habitants puissent habiter à un endroit et travailler à un autre, parce qu'on ne peut pas forcément toujours concentrer l'emploi où on le souhaiterait. Il y a une vraie réflexion à mener. Il ne faut donc pas déconnecter la réflexion sur l'habitat de toute autre réflexion sur l'emploi et la mobilité. Si on se concentre juste sur l'habitat, chaque EPCI va essayer de faire quelque chose dans son coin avec ses moyens et ses capacités, mais on n'ira pas au-delà ; d'où l'importance d'une approche collective.

Bernard Ethoré

Je partage complètement ce point de vue. La mobilité, c'est essentiel. Aujourd'hui, on a des entreprises qui ne viennent pas à l'Ouest de Rennes parce que la RN24 (axe Rennes-Ploërmel) est saturée. On a encore vu dernièrement une entreprise de notre territoire partie s'installer le long de la RN12 (axe Rennes-St Briec). Les habitants de notre territoire qui vont travailler à Rennes cherchent également des alternatives pour éviter les fameux feux de la route de Lorient... C'est handicapant, y compris pour le tourisme. La mobilité est au cœur du sujet.

Honoré Puil

Je souhaiterais juste apporter une précision concernant l'OFS, pour dire qu'il y a diverses manières d'imaginer ce qu'est un OFS. Certains territoires l'ont conçu un peu dans le même esprit que le nôtre, c'est-à-dire un outil au service de notre politique locale de l'habitat, de l'accession sociale à la propriété et de la mixité. Mais, d'autres territoires l'ont conçu plutôt comme étant un outil véritablement anti-spéculatif. Il y a donc plusieurs manières d'imaginer un OFS. Il y a aussi plusieurs manières de le monter. Par exemple, notre OFS est très largement subventionné par Rennes Métropole, alors que sur d'autres territoires, les OFS ont plutôt recours à l'emprunt (qui suppose donc d'être remboursé). Au final, les prix qui sont proposés aux ménages ne sont pas les mêmes. Mais, on voit bien qu'il y a une appétence pour les OFS quand on regarde le nombre de collectivités qui s'intéressent à ce sujet. D'ailleurs une association nationale a été créée pour rassembler les territoires qui se lancent dans cette démarche.

ECHANGES AVEC LA SALLE

1^{er} Échange

Jean Badaroux, Directeur de Territoires (SPLA de Rennes Métropole)

Un sujet qui n'a pas été abordé, c'est la question de la qualité du logement en général et du coût de production du logement neuf. Est-ce que ce sont des sujets suivis au niveau des observatoires ? Est-ce qu'il y a une corrélation entre les tensions qu'on voit apparaître sur l'offre et la demande de logement, le prix du loyer ou le prix de vente, et sur les conditions et les prix de production du logement ?

Guillaume Bégué

Effectivement, les nouvelles réglementations thermiques ont fait mécaniquement augmenter le prix des logements à construire et donc à vendre ou à louer. C'est compliqué d'intégrer ça dans le budget des ménages. Payer 15% ou 20% de plus son logement, pour espérer gagner 30% sur les charges... Ce principe d'investissement sur le long terme n'est pas pris en compte par les plans de financement proposés par les banques... On voit là les enjeux importants. Il y a nécessité de mettre l'accent sur la pédagogie à la fois à destination des ménages mais aussi des banques voire des acteurs institutionnels. Par ailleurs, quand on dispose d'un bon système de transports, c'est également des dépenses moindres tous les mois... La pédagogie peut permettre de s'engager dans de la rénovation énergétique ou d'acheter dans le neuf... Bientôt avec l'entrée en vigueur de la norme RT2020¹, quelles vont être les conséquences sur les coûts de construction des logements neufs et les prix de sortie ?

Honoré Puil

En présence d'une production neuve de logements sous influence publique à hauteur de 60%, l'évolution des coûts de production nous interpelle. C'est donc un sujet très important, sur lequel on aura l'occasion de revenir cette après-midi, car cela suppose d'adapter en permanence notre politique locale de l'habitat, et ce sera probablement l'une des conclusions possibles de notre bilan à mi-parcours du PLH.

Henri-Noël Ruiz

Sur la qualité et les coûts induits, je ne vais pas parler des formes urbaines, mais de foncier. Sur longue période, la taille des parcelles, notamment pour réaliser du logement individuel, s'est réduite sensiblement dans l'aire urbaine rennaise. C'est plutôt un territoire vertueux en termes de consommation d'espace. Par contre, on n'a pas vu l'impact sur les prix : malgré cette diminution de la taille foncière, les terrains coûtent toujours aussi chers, et le bien complet avec la maison encore plus cher. Il y a donc là une question très sensible. Au-delà des politiques de l'habitat, le développement de politiques foncières à l'échelle des EPCI de l'aire urbaine, n'est-il pas lui aussi un vrai sujet ? Rennes Métropole a réussi à contenir assez fortement l'évolution des prix fonciers, avec une politique très ancienne, qui a permis d'en maîtriser les coûts. Cela ne s'est pas forcément fait à l'extérieur... Or les territoires vont devoir engager davantage de politiques limitant les extensions urbaines et favoriser le renouvellement urbain. Dès lors, la maîtrise du foncier pour répondre à ces problématiques s'avère fondamentale.

Guillaume Bégué

Le coût du terrain constitue une partie du coût d'acquisition d'un bien. Dans nos territoires, pour un logement individuel, il représente environ un tiers du prix total... A Liffré, on a souhaité intégrer un certain nombre

¹ Ambition de la RT2020 : au 1er janvier 2021, toute nouvelle construction devra produire davantage d'énergie qu'elle n'en consomme (bâtiment à énergie positive).

de coûts dans le prix de vente d'un terrain à bâtir. En effet, auparavant, l'acquéreur payait le prix d'achat du terrain puis une taxe d'aménagement. Lors des réunions avec les acquéreurs, même si on leur expliquait cette fiscalité, quand ils devaient payer au bout de 18 mois (aujourd'hui, 12 mois) la moitié de leur taxe d'aménagement, ils ne comprenaient pas. Ce ne sont pas des sommes neutres si on cumule les parts communales, départementales et nationales. Nous avons donc décidé d'internaliser cette taxe dans le prix du terrain, via des Projets d'Urbanisme Partenariaux (PUP) en intégrant le flux d'argent directement du promoteur vers la ville, et en intégrant dans le prix de la vente du terrain ces diverses taxes qui permet en plus de maximaliser le prêt immobilier.

2^{ème} Échange

Nicolas Verpeaux, Directeur régional de Bouygues Immobilier et Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Bretagne

Je souhaitais réagir à certains propos de Pierre Madec concernant le Pinel. Ce dispositif est une composante de l'offre neuve en logements. P. Madec soulignait son étonnement de voir aussi peu d'écart sur l'évolution des loyers. Je pense que le Pinel, dont les loyers sont encadrés, y participe grandement. C'est un sujet d'actualité, car un « Pinel breton », est actuellement en cours de réflexion. Quand on concentre le dispositif uniquement sur des zones tendues, on appauvrit l'attractivité d'autres territoires, qui pourtant sont demandés. Le Pinel est surtout destiné à proposer une offre de loyer intermédiaire et ce n'est pas lui qui va accroître l'attractivité des territoires. Il faut déjà qu'il y ait une attractivité globale, pour qu'il y ait des ménages qui viennent habiter dans le territoire en question. L'expérimentation en cours de définition va permettre la solidarité de la métropole rennaise, et probablement de Saint-Malo en redistribuant du Pinel sur d'autres villes bretonnes. Il ne faut donc pas diaboliser le Pinel, même s'il ne constitue pas une fin en soi.

Guillaume Bégué

C'est vrai que le Pinel n'est pas l'élément attractif du territoire, mais il n'en demeure pas moins un facteur d'attractivité. Aujourd'hui, à Liffré, quand on n'arrive pas à se loger, ça contribue à freiner le dynamisme du territoire. Que ce soit le Pinel ou toute autre aide à l'investissement, ce n'est pas le problème. Dès lors qu'on a un décalage dans les aides proposées, on a nécessairement un décalage dans les dynamiques d'offre de logements. Cette expérimentation est intéressante, car certaines grandes villes bretonnes vont pouvoir de nouveau profiter de ce futur Pinel régional, mais je regrette que Liffré, ne puisse pas en profiter.

Marielle Muret-Baudouin

Le Pinel est aussi un dispositif fondamental pour notre territoire. Il y a eu la possibilité de mobiliser le Pinel à Noyal-Sur-Vilaine et quand il n'a plus été mobilisable, des projets immobiliers ont dû être stoppés. Nous n'avons pas été concertés, et c'est fort dommageable, car dans certaines communes, ça fonctionne. D'une part, car nous sommes très proches de Rennes et, d'autre part, car certains ménages du territoire ont des capacités d'investissement. De plus, cela permet à des personnes de venir habiter en première étape dans nos communes. Ça fait partie intégrante du parcours résidentiel et c'est important. Je tenais aussi à revenir sur la notion globale d'aménagement de la ville. Quand on accueille des habitants, on doit penser à ce qu'on va leur offrir. On a de plus en plus d'habitants qui ont vécu à Rennes et qui attendent des services de qualité métropolitaine (piscine, lycée, transport collectif, services et commerces). Ces éléments participent aussi au choix des habitants de venir ou pas dans nos territoires.

3^{ème} Échange

Gérard Richou, Conseiller municipal de Vern-sur-Seiche et
Conseiller métropolitain

J'ai cru percevoir une petite contradiction entre les objectifs des uns et des autres. Si j'ai bien compris, les communes hors Rennes Métropole ont pointé du doigt les difficultés de mobilité, en raison de leur éloignement et des problèmes d'engorgement de la rocade et des entrées de 4 voies. D'un autre côté, Rennes Métropole est plutôt dans une logique de développer des alternatives au tout-voiture. Est-ce que les objectifs des uns et des autres ne viennent-ils pas en contradiction ?

Marielle Muret-Baudouin

Ce n'est pas contradictoire. On est tous d'accord, il ne faut pas développer le tout-voiture. Mais quand vous habitez à Piré-Chancé et que vous travaillez à Rennes, en bus vous mettez 1h30 à faire le trajet... Il faut donc absolument qu'il y ait un travail entre Rennes Métropole et les EPCI alentours, car tout le monde est pénalisé.

Guillaume Bégué

Ce n'est pas antinomique. Il faut regarder cela d'un point de vue global sur le bassin d'habitat. Il y a le transport de l'extérieur vers Rennes, de Rennes vers nos territoires, et entre nos territoires. On a regardé attentivement le PDU récemment approuvé par la métropole. Au sein du Pays de Rennes des instances réfléchissent aux questions de mobilité. C'est un problème complexe, qui ne concerne pas que Rennes. On sait que le dynamisme économique de Rennes Métropole profite aussi à nos territoires. Il va falloir se saisir collectivement du sujet.

Bernard Ethoré

J'étais à l'initiative du courrier au Préfet et au Président de Région l'année dernière, pour demander une meilleure desserte de la RN24. Il faut que ce soit beaucoup plus fluide. Le trafic « véhicules » est là. Le Préfet avait déclenché un séminaire lors duquel on a beaucoup parlé de covoiturage et de solutions alternatives. Mais, cela ne règlera pas tout. Autre exemple, l'entrée de Bréal-sous-Monfort, aujourd'hui, sur le pont de la 4 voies, ce sont 11 000 véhicules par jour, avec, comme partout, de « l'autosolisme ». On ne peut pas mettre des infrastructures routières partout, mais il y a certains nœuds, comme la route de Lorient ou l'arrivée sur Alma, qui sont de vrais freins au développement autour de Rennes.

Henri-Noël Ruiz

A propos de la mobilité, il y a une instance, celle du contrat de coopération, qui permet un dialogue sur ce sujet à l'échelle des 18 EPCI d'Ille-et-Vilaine. Nous en sommes au début mais cela montre qu'il y a une réelle prise en compte de ces enjeux sur tout le département. Concernant le Pinel, je tenais à préciser que l'attractivité de la métropole est aussi liée à l'attractivité de l'aire urbaine. C'est un système. Sur le plan économique, il faut souligner que les taux de croissance de l'emploi sont supérieurs dans la plupart des EPCI autour de Rennes Métropole que dans Rennes Métropole. Loger les salariés notamment dans le parc locatif avant d'accéder à la propriété (s'ils ont les revenus suffisants), c'est aussi contribuer à l'attractivité de l'ensemble de la métropole, au sens du système métropolitain et pas uniquement dans ses limites institutionnelles. C'est donc important de trouver des solutions, Pinel ou pas, pour répondre à tous ces besoins en logements. Ce ne sera pas fait en diminuant l'attractivité de Rennes Métropole, mais ce ne pourra être fait qu'au bénéfice de tous.

REMERCIEMENTS ET CLÔTURE DES TRAVAUX

Honoré Puil

Accueillir de nouveaux habitants et faciliter le parcours résidentiel dans l'aire urbaine rennaise, tel était notre thème de travail de ce matin. Je veux remercier l'ensemble des intervenants. L'équipe de l'Audiar qui ont situé le contexte démographique et le marché ; Pierre Madec pour son approche nationale ; les différents élus qui ont évoqué une ou plusieurs problématiques de leur territoire ; et Henri-Noël Ruiz qui a bien identifié les enjeux qui sont devant nous et qui nous sont communs : la hausse des prix de l'immobilier, la nécessité d'économiser le foncier, la question de la réhabilitation thermique, le nouveau contexte législatif et réglementaire.

Ce sont des questions auxquelles nous devons répondre. Mais aussi, quelle armature urbaine pour demain ? Quelles politiques de l'habitat conduire à l'échelle de nos 185 communes, si l'on souhaite les mener en complémentarité ? Ayons conscience surtout que les politiques du logement s'inscrivent dans un temps long, qui rend l'exercice difficile.

Les thèmes qui nous intéressent doivent être croisés avec d'autres : le vieillissement de la population, les évolutions dans le monde du travail, la mobilité, ou l'évolution des structures familiales... Le fait que les emplois se concentrent de plus en plus dans les métropoles et en leur cœur, pose le sujet crucial de la mobilité quotidienne et de l'habitat. Tout cela influe incontestablement sur les choix ou les non choix d'habitation.

De manière générale, il est possible d'imaginer des modèles de développement différents, avec des conséquences elles aussi très différentes sur l'habitat et la mobilité.

Un premier choix peut être de concentrer à outrance, mais avec des prix immobiliers qui continueront à augmenter, compte-tenu de la rareté foncière, et avec 2 types de public : des gens aisés et des beaucoup plus pauvres ; les catégories moyennes étant exclues.

Un second choix est un modèle de développement plus soucieux de mixité sociale et des territoires, avec un développement qui profiterait à tous. Mais, ce n'est pas automatique. La concentration des emplois et des richesses dans le cœur des métropoles n'entraîne pas forcément à lui seul le développement des territoires proches ou un peu plus lointains. Cela suppose de l'organisation, de la régulation, des politiques réfléchies travaillées en commun.

C'est ce second choix qui a été effectué il y a de longues années par Rennes Métropole, en développant par exemple le concept de ville-archipel. C'est pourquoi nous avons besoin de faire émerger des objectifs communs, de permettre aussi la compréhension des enjeux de territoires.

Une matinée, comme ce matin, y contribue incontestablement. Il faut veiller aussi à la cohérence de nos différents documents d'urbanisme, mais aussi de nos PLH. Nous avons également besoin de plus de décentralisation dans les politiques du logement. Le Président de la République s'y est engagé récemment. Nous ne connaissons pas encore les propositions concrètes. Il ne s'agit pas de faire disparaître l'État, mais faire en sorte qu'il soit davantage un facilitateur et un garant de l'équité territoriale, de l'équilibre des politiques de l'habitat et de la nécessaire mixité.



Contacts

Émilie Godet

02 99 01 86 51

e.godet@audiar.org

Audrey Naulin

02 99 01 86 48

a.naulin@audiar.org

Photos

Audiar (non mentionnées)