

02

LOGEMENTS

- 28 La construction de logements
- 31 État des lieux
- 33 Le parc locatif social
- 35 Le parc locatif social : attributions

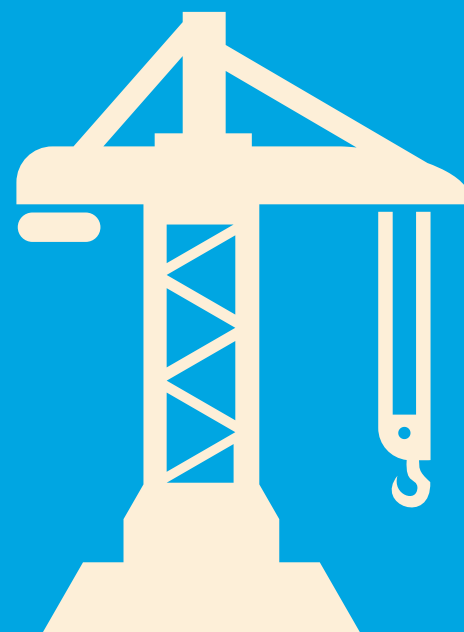
02

LOGEMENTS

Dans la décennie, le parc de résidences principales s'est diversifié avec une progression du collectif et du locatif social en périphérie

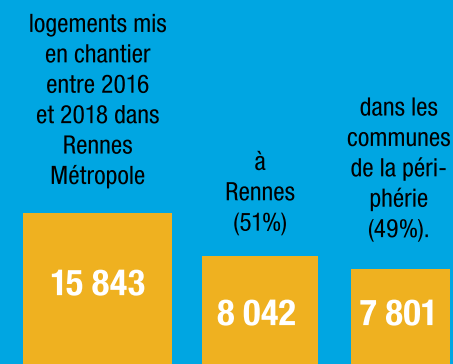


68% de collectifs parmi les logements neufs construits
91% de locatifs sociaux supplémentaires



Mises en chantier :

D'importants volumes de logements mis en chantier tant à Rennes qu'en périphérie entre 2016 et 2018



5 394

attributions dans le parc locatif social en moyenne par an entre 2016 et 2018, pour moitié réalisées à Rennes ; les attributions dans les communes hors Rennes ont sensiblement progressé.

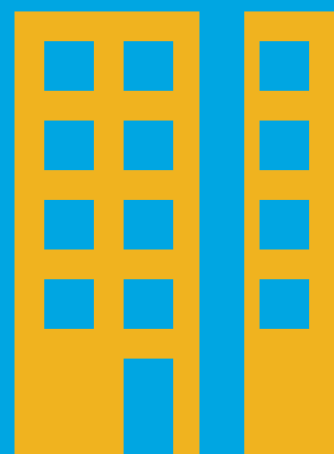
Des attributions marquées par une précarité sociale et économique des ménages ; une plus grande précarité à Rennes.



Plus de **40 000** logements locatifs sociaux familiaux à Rennes Métropole au 1er janvier 2019

14% des résidences principales en périphérie en 2018 (10% en 2008)
24% à Rennes

2/3 à Rennes
1/3 hors Rennes



Quartiers Politique de la ville

Part des QPV dans l'agglomération



8% de la population
30% du parc locatif social familial
21% des attributions
29% des attributions aux ménages à faibles ressources



La construction de logements

Près de 16 000 logements mis en chantier dans Rennes Métropole entre 2016 et 2018

15 843 logements ont été mis en chantier entre 2016 et 2018 dans Rennes Métropole, 8 042 à Rennes (51%) et 7 801 dans les communes de la périphérie (49%). Cela représente une moyenne annuelle de 2 681 logements dans la ville-centre et de 2 600 logements dans les communes hors Rennes, soit 5 281 logements sur Rennes Métropole. **Il s'agit d'un haut niveau de production, aux volumes supérieurs d'un tiers à l'activité de la période précédente 2013-2015 (+67% à Rennes ; +10% en périphérie).** **Ce dynamisme de la construction neuve est porté par l'activité exceptionnelle de l'année 2016 sur la ville-centre (3 179 mises en chantier, soit +73% en un an), notamment dopée par le dispositif d'investissement locatif "Pinel" qui a dynamisé les projets immobiliers à Rennes. Depuis, les mises en chantier restent sur un volume élevé mais en baisse.**

Les communes de la périphérie, qui ont longtemps porté l'activité, contribuent sur la période récente 2016-2018 pour moitié à la construction de logements neufs de Rennes Métropole (contre 60% en moyenne entre 2010 et 2015 et plus de 70% à la fin des années 2000).

Les récents niveaux d'autorisations de construire et de mises en chantier augurent toutefois d'un recul des livraisons de logements à l'horizon 2020 et 2021.

Au sein de la périphérie, quelques communes se distinguent avec des volumes importants de logements mis en chantier entre 2016 et 2018 : notamment Bruz avec 296 logements en moyenne annuelle, puis Betton et Cesson-Sévigné (176 logements), et plus de 100 logements à Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Jacques-de-La-Lande, Vern-sur-Seiche et Vezin-le-Coquet. Si ces communes se distinguent sur la période récente, d'autres ont porté la construction neuve sur les périodes précédentes. L'effort de construction est relativement bien partagé par toutes les communes, au regard des objectifs du PLH.

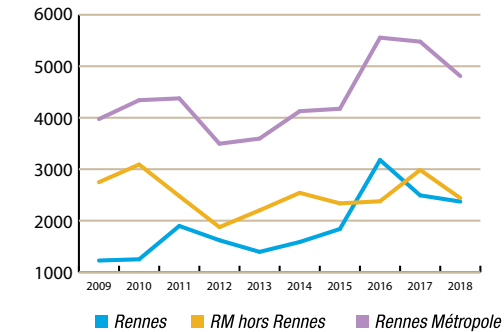
Nombre de logements commencés entre 2016 et 2018 et moyennes annuelles par période triennale depuis 2010

	2016	2017	2018	total 2016-2018	Moyenne annuelle 2016/2018	Moyenne annuelle 2013/2015	Moyenne annuelle 2010/2012
Acigné	52	70	8	130	43	70	72
Bécherel	0	2	0	2	1	0	0
Betton	174	345	9	528	176	179	103
Bourgbarré	135	110	18	263	88	62	16
Brécé	0	2	40	42	14	3	21
Bruz	188	400	301	889	296	163	249
Cesson-Sévigné	25	304	199	528	176	256	196
Chantepie	7	123	260	390	130	33	83
La Chapelle-Chaussée	7	3	6	16	5	5	11
La Chapelle-des-Fougères	3	8	1	12	4	10	23
La Chapelle-Thourault	7	16	5	28	9	25	28
Chartres-de-Bretagne	179	50	92	321	107	141	52
Chavagne	98	32	58	188	63	62	8
Chevaigné	8	10	13	31	10	29	34
Cintré	7	21	57	85	28	11	20
Clayes	2	4	11	17	6	12	13
Corps-Nuds	33	67	11	111	37	27	38
Gévezé	10	63	140	213	71	28	107
L'Hermitage	62	51	87	200	67	53	49
Laillé	6	52	18	76	25	38	75
Langan	19	6	11	36	12	2	5
Miniac-sous-Bécherel	1	3	0	4	1	3	1
Montgermont	94	7	30	131	44	22	16
Mordelles	36	39	72	147	49	75	24
Nouvoitou	61	69	19	149	50	50	12
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	2	247	87	336	112	29	118
Orgères	103	39	75	217	72	110	21
Pacé	16	81	31	128	43	75	166
Parthenay-de-Bretagne	33	7	10	50	17	10	31
Rennes	3 179	2 492	2 371	8 042	2 681	1 606	1 589
Le Rheu	90	23	140	253	84	136	64
Romillé	24	67	14	105	35	10	21
St-Armel	57	28	17	102	34	39	6
St-Erblon	38	67	55	160	53	86	38
St-Gilles	61	90	53	204	68	84	85
St-Grégoire	132	39	12	183	61	89	124
St-Jacques-de-la-Lande	134	25	290	449	150	125	256
St-Sulpice-la-Forêt	33	5	17	55	18	9	1
Thorigné-Fouillard	174	8	33	215	72	59	102
Le Verger	0	2	1	3	1	4	0
Vern-sur-Seiche	36	260	74	370	123	38	8
Vezin-le-Coquet	184	109	61	354	118	18	130
Pont-Péan	46	32	2	80	27	76	55
Total Rennes Métropole (43)	5 556	5 478	4 809	15 843	5 281	3 965	4 071
Total RM hors Rennes	2 377	2 986	2 438	7 801	2 600	2 359	2 481

Source : Sit@del 2 en date de prise en compte - DREAL Bretagne / traitements Audiar

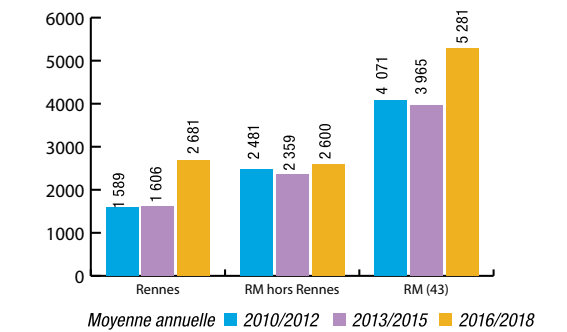
Évolution du nombre de logements commencés

source : Sit@del 2 - DREAL Bretagne / traitements Audiar
Données à la commune en annexes



Nombre de logements commencés en moyenne annuelle par période triennale

source : Sit@del 2 - DREAL Bretagne / traitements Audiar



84 % de collectifs parmi les logements commencés

13 275 logements collectifs ont été mis en chantier entre 2016 et 2018 dans Rennes Métropole, 7 768 à Rennes (58,5%) et 5 507 dans les communes de la périphérie (41,5%). Excepté l'année 2016 où Rennes a contribué aux deux-tiers à la production de logements collectifs de Rennes Métropole, la répartition entre Rennes et sa périphérie a été relativement équilibrée en moyenne ces dernières années.

La part de collectifs parmi les logements mis en chantier entre 2016 et 2018 reste élevée tant à Rennes (97%) que dans sa périphérie (71%). Sur ce territoire, cette proportion a gagné 6 points avec la période précédente (65% entre 2013-2015). Globalement, depuis plus de 10 ans, le collectif représente une part importante de la construction neuve dans les communes hors Rennes, entre deux-tiers et 70% des logements mis en chantier.

Rennes compte en moyenne annuelle, entre 2016 et 2018, 2 589 logements collectifs mis en chantier, soit une progression de 69% par rapport aux périodes pré-

cedentes de 2010 à 2015. Dans la périphérie, le nombre de collectif s'accroît également (+20% par rapport à 2013-2015) avec 1 836 logements par an en moyenne entre 2016 et 2018.

Au sein de la périphérie, les communes citées précédemment, à l'exception de Noyal-Châtillon-sur-Seiche, sont également celles ayant une production de collectifs importante avec plus d'une centaine de logements en moyenne par an entre 2016 et 2018, ce qui représente plus de 80% de leurs logements mis en chantier sur la période. D'autres communes affichent également une part de collectif importante parmi leur construction neuve avec plus de 3 logements sur 4 : Brécé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Thorigné-Fouillard, Acigné, Pacé, Saint-Gilles, Pont-Péan.

Si certaines communes affichent dans la période récente un taux plus faible de logements collectifs parmi les logements neufs, cela n'a pas nécessairement été le cas durant les périodes précédentes. En effet, la grande majorité des communes a produit du collectif et a diversifié son offre de logements eu égard aux politiques locales de l'habitat du territoire.

(voir données en annexes)

Dans cette partie « Logements »,

- On parle de «logements commencés» de source Sit@del2 DREAL en date de prise en compte dans le paragraphe « construction »
- On utilise la donnée «résidences principales» de source recensement INSEE 2016 dans le paragraphe « état des lieux »

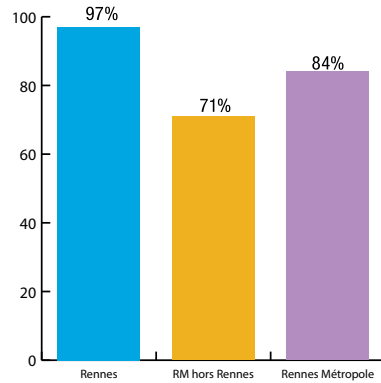
On entend par *collectif*, les logements collectifs, ainsi que le semi-collectif. *L'habitat semi-collectif ou intermédiaire est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.*

On entend par *individuel*, les logements individuels, ainsi que l'individuel groupé.

La construction de logements

Part des collectifs parmi les logements commencés entre 2016 et 2018 (en %)

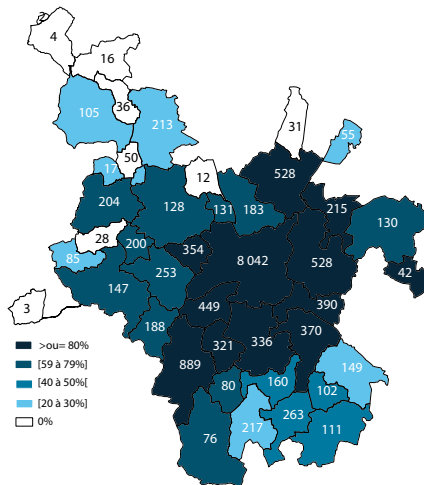
source : Sit@del 2 - DREAL Bretagne / traitements Audiar



Nombre total de logements commencés entre 2016 et 2018 et part du collectif

source : Sitadel/AUDIAR

Rennes : 97%
RM hors Rennes : 71%
Rennes Métropole : 84%



Nombre de logements collectifs commencés, moyenne annuelle et part du collectif dans l'ensemble des logements commencés 2016-2018

	2016	2017	2018	Total 2016-2018	Moyenne annuelle 2016-2018	Part du collectif dans les logements commencés 2016-2018
Acigné	37	66	0	103	34	79
Bécherel	0	0	0	0	0	0
Betton	129	296	0	425	142	80
Bourgbarré	77	43	0	120	40	46
Brécé	0	0	38	38	13	90
Bruz	147	323	264	734	245	83
Cesson-Sévigné	12	282	180	474	158	90
Chantepie	0	112	252	364	121	93
La Chapelle-Chaussée	0	0	0	0	0	0
La Chapelle-des-Fougeretz	0	0	0	0	0	0
La Chapelle-Thourault	0	0	0	0	0	0
Chartres-de-Bretagne	171	43	89	303	101	94
Chavagne	69	5	48	122	41	65
Chevaigné	0	0	0	0	0	0
Cintré	0	0	23	23	8	27
Clayes	0	4	0	4	1	24
Corps-Nuds	0	50	0	50	17	45
Gévezé	0	0	57	57	19	27
L'Hermitage	46	5	72	123	41	62
Laillé	0	45	0	45	15	59
Langan	0	0	0	0	0	0
Miniac-sous-Bécherel	0	0	0	0	0	0
Montgermont	67	0	10	77	26	59
Mordelles	0	37	69	106	35	72
Nouvoitou	0	32	0	32	11	21
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	0	214	67	281	94	84
Orgères	39	21	0	60	20	28
Pacé	0	76	23	99	33	77
Parthenay-de-Bretagne	0	0	0	0	0	0
Rennes	3 090	2 386	2 292	7 768	2 589	97
Le Rheu	72	8	91	171	57	68
Romillé	2	30	0	32	11	30
St-Armel	35	0	9	44	15	43
St-Erblon	24	30	24	78	26	49
St-Gilles	36	82	34	152	51	75
St-Grégoire	118	9	0	127	42	69
St-Jacques-de-la-Lande	100	19	285	404	135	90
St-Sulpice-la-Forêt	12	0	0	12	4	22
Thorigné-Fouillard	165	0	7	172	57	80
Le Verger	0	0	0	0	0	0
Vern-sur-Seiche	29	230	46	305	102	82
Vezin-le-Coquet	164	93	54	311	104	88
Pont-Péan	29	30	0	59	20	74
Total Rennes Métropole (43)	4 670	4 571	4 034	13 275	4 425	84
Total RM hors Rennes	1 580	2 185	1 742	5 507	1 836	71

source : Sit@del 2 en date de prise en compte - DREAL Bretagne / traitements Audiar - collectif dont résidences et foyers
 D'autres données en annexes

État des lieux

Un parc de résidences principales qui se diversifie

Si, de prime abord, on peut toujours dire que le parc de résidences principales est davantage collectif et locatif à Rennes, et individuel en propriété occupante en périphérie, l'importante construction de logements neufs à Rennes Métropole ces dernières années, dans le cadre des politiques de l'habitat successives, a permis d'étoffer et de diversifier le parc des communes, et des évolutions de caractéristiques de parc sont à l'œuvre.

La production de logements collectifs dans les communes hors Rennes est telle que la part de collectifs dans le parc de résidences principales gagne des points lors de chaque recensement. Elle était de 33% en 2011, elle est de 37% cinq ans plus tard. L'évolution est similaire pour la part des locataires. Le parc de résidences principales s'est donc largement diversifié, et a permis d'accroître l'offre locative, privée et sociale. Cela permet de répondre à la variété des besoins en logements de ménages aux profils divers, et à la complexification de leurs parcours résidentiels.

Sur Rennes, au regard du poids du parc existant, les évolutions sont moins lisibles, mais bien réelles également.

En 2016, à Rennes, la part de collectifs s'élève à 86% et celle des locataires à 65%. Au sein de la périphérie, ces parts sont respectivement de 37% et de 36%, mais des différences importantes existent entre les communes.

Sept communes présentent un taux de collectif supérieur ou égal à 40% : Montgermont, Cesson-Sévigné, Bruz, Le Rheu, Chartres-de-Bretagne, Chantepie (61%) et Saint-Jacques de la Lande (71%). Et onze communes sont à plus de 30% (on en comptait sept 5 ans auparavant) : Acigné, Betton, La Chapelle-des-Fougeretz, L'Hermitage, Mordelles, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Pacé, Saint-Erblon, Saint-Gilles, Saint-Grégoire et Vezin-le-Coquet.

Nombre de résidences principales et caractéristiques en 2016

	Nombre de résidences principales	Part des individuels	Part des collectifs	Part des propriétaires occupants	Part des locataires
Acigné	2 675	70	30	70	30
Bécherel	295	74	26	59	41
Betton	4 693	65	35	68	32
Bourgbarré	1 503	78	22	74	26
Brécé	765	82	18	73	27
Bruz	8 166	54	46	54	46
Cesson-Sévigné	8 148	56	44	55	45
Chantepie	4 720	39	61	55	45
La Chapelle-Chaussée	448	97	3	84	16
La Chapelle-des-Fougeretz	1 920	68	32	67	33
La Chapelle-Thourault	878	81	19	77	23
Chartres-de-Bretagne	3 629	51	49	58	42
Chavagne	1 599	74	26	74	26
Chevaigné	843	87	13	73	27
Cintré	826	87	13	81	19
Clayes	300	94	6	78	22
Corps-Nuds	1 259	82	18	74	26
Gévezé	2 068	73	27	65	35
L'Hermitage	1 787	68	32	67	33
Laillé	1 979	85	15	78	22
Langan	366	94	6	86	14
Miniac-sous-Bécherel	290	99	1	77	23
Montgermont	1 444	60	40	63	37
Mordelles	3 245	61	39	64	36
Nouvoitou	1 190	87	13	76	24
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	2 984	62	38	63	37
Orgères	1 775	78	22	73	27
Pacé	4 774	61	39	62	38
Parthenay-de-Bretagne	590	78	22	66	34
Rennes	112 456	14	86	35	65
Le Rheu	3 644	53	47	57	43
Romillé	1 514	86	14	71	29
St-Armel	803	71	29	73	27
St-Erblon	1 213	69	31	74	26
St-Gilles	1 937	70	30	65	35
St-Grégoire	3 965	63	37	66	34
St-Jacques-de-la-Lande	6 032	29	71	51	49
St-Sulpice-la-Forêt	496	98	2	88	12
Thorigné-Fouillard	3 280	74	26	75	25
Le Verger	529	91	9	75	25
Vern-sur-Seiche	3 210	75	25	74	26
Vezin-le-Coquet	2 037	63	37	63	37
Pont-Péan	1 653	74	26	73	27
Total Rennes Métropole (43)	207 928	37	63	49	51
Total RM hors Rennes	95 472	63	37	64	36

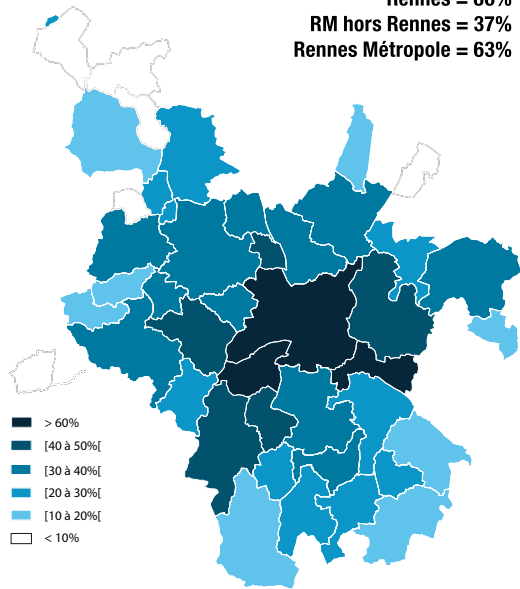
source : INSEE

État des lieux

Part des logements collectifs en 2016

source : INSEE

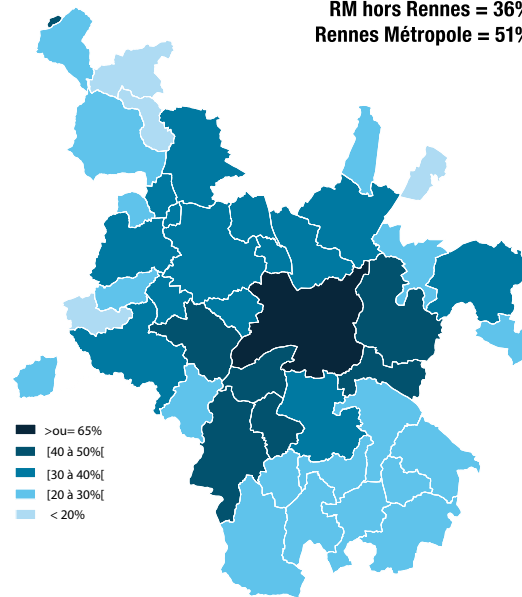
Rennes = 86%
RM hors Rennes = 37%
Rennes Métropole = 63%



Part des locataires en 2016

source : INSEE

Rennes = 65%
RM hors Rennes = 36%
Rennes Métropole = 51%



La plupart de ces communes sont également celles qui présentent les plus forts taux de locataires. Mais la corrélation entre le parc de logements collectif et le poids des locataires n'est pas systématique. De nombreuses communes, disposant d'un parc de logements individuels encore largement majoritaire, présentent un taux

de locataires notable. Des ménages peuvent donc être locataires d'une maison individuelle, et d'autres, propriétaires occupants de leur appartement. Par ailleurs, les locataires peuvent l'être dans le parc privé ou dans le parc social.



Le parc locatif social

Plus de 40 000 logements locatifs sociaux familiaux à Rennes Métropole au 1^{er} janvier 2019

Rennes Métropole compte 40 399 logements locatifs sociaux familiaux* au 1er janvier 2019, 65% sont localisés à Rennes (26 111 logements) et 35% dans les communes de la périphérie (14 288 logements).

L'accroissement de ce parc est particulièrement notable ces dernières années, notamment dans les communes hors Rennes. En 2008, ces dernières localisaient à peine un quart de l'offre locative sociale du territoire. Elles ont enregistré un rattrapage important depuis. En 10 ans, leur parc de logements locatifs sociaux familiaux a quasiment doublé (+ 91%, soit +6 550 logements). **Ce parc représente désormais, pour ces communes, 14% des résidences principales, contre 10% en 2008.**

L'effort de production est largement partagé par l'ensemble des communes. La moitié d'entre elles enregistre au moins un doublement de leur parc locatif social ces dix dernières années, notamment Orgères dont le parc a été multiplié par plus de 7 (+284 logements), Saint-Sulpice-la-Forêt par plus de 6 (+11 logements), Laillé par plus de 5 (+105 logements), Gévezé par 4 (+ 216 logements), et par plus de 3 à Bourgbarré (+140 logements), Parthenay-de-Bretagne (+44 logements) et Saint-Armel (+67 logements).

Onze communes localisent, début 2019, 57 % du parc locatif social de la périphérie. Il s'agit de Cesson-Sévigné avec 1 039 logements, Saint-Jacques-de-La-Lande (1 024), Bruz (989), Chantepie (925), Chartres-de-Bretagne (755), Le Rheu (699), Betton (635), puis Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Mordelles, Pacé et Thorigné-Fouillard avec plus de 500 logements.

Le parc locatif social reste toutefois encore très concentré sur la ville-centre, et notamment dans les quartiers Politique de la Ville. Entre 2008 et 2018, le nombre de logements sociaux familiaux à Rennes a progressé de 11 % (+ 2 654 logements). **Ce parc représente 24% des résidences principales début 2018.** Seules L'Hermitage (21%) et La Chapelle-Thouarault (20%) affichent un taux au moins égal à 20% et approchent le taux rennais. Les communes de Chantepie, Chartres-de-Bretagne, Le Rheu et Vezin-le-Coquet les talonnent avec un taux de 19%.

Malgré les efforts de rattrapage et de rééquilibrage du parc sur le territoire, des disparités perdurent ; sept communes ont un taux de logements locatifs sociaux familiaux dans leur parc de résidences principales inférieur à 10% en 2018.

Parc locatif social familial au 1^{er} janvier 2019 et taux dans le parc de résidences principales au 1^{er} janvier 2018

	Parc au 1 ^{er} janvier 2019	Taux au 1 ^{er} janvier 2018
	Parc familial*	Taux parc social/PP**
Acigné	412	15
Bécherel	45	15
Betton	635	11
Bourgbarré	249	12
Brécé	134	18
Bruz	989	11
Cesson-Sévigné	1 039	13
Chantepie	925	19
La Chapelle-Chaussée	17	4
La Chapelle-des-Fougeretz	326	17
La Chapelle-Thouarault	178	20
Chartres-de-Bretagne	755	19
Chavagne	258	15
Chevaigné	92	10
Cintré	80	10
Clayes	50	16
Corps-Nuds	156	12
Gévezé	286	14
L'Hermitage	444	21
Laillé	127	6
Langan	6	2
Miniac-sous-Bécherel	13	4
Montgermont	253	16
Mordelles	533	16
Nouvoitou	120	10
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	533	17
Orgères	336	17
Pacé	552	11
Parthenay-de-Bretagne	62	10
Rennes	26 111	24
Le Rheu	699	19
Romillé	91	5
St-Armel	116	11
St-Erblon	218	16
St-Gilles	373	18
St-Grégoire	388	7
St-Jacques-de-la-Lande	1024	17
St-Sulpice-la-Forêt	18	2
Thorigné-Fouillard	520	14
Le Verger	88	17
Vern-sur-Seiche	456	13
Vezin-le-Coquet	429	19
Pont-Péan	263	15
Total Rennes Métropole (43)	40 399	19
Total RM hors Rennes	14 288	14

Sources : Imhoweb, Taxe d'Habitation ; Traitements AUDIAR

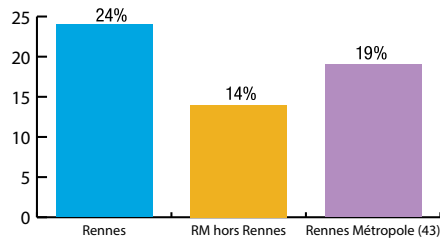
* Logements locatifs sociaux familiaux. Non pris en compte les foyers et structures collectives. Tous financements hors PLS, PLI et ILN non conventionnés.

** Le taux de logements sociaux rapporté aux résidences principales au 1er janvier 2019 n'est pas disponible. Il est donc calculé au 1er janvier 2018 en rapportant le parc de logements sociaux au 1er janvier 2018/les résidences principales à cette même date.

Le parc locatif social

Taux du parc locatif social familial dans l'ensemble des résidences principales au 1er janvier 2018

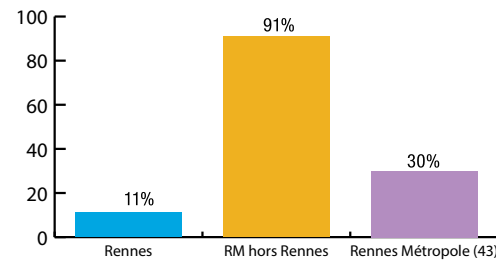
Source : Imhoweb, Taxe Habitation / Traitements Audiar



Taux «parc social / RP» : Il s'agit du nombre de logements locatifs sociaux familiaux au 1er janvier 2018 (source Imhoweb) rapporté au nombre de résidences principales au 1er janvier 2018 (source Taxe d'habitation)

Évolution 2008-2018 du parc locatif social familial

Source : Imhoweb - Audiar

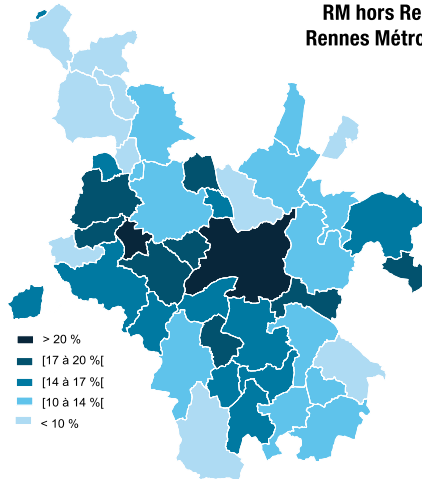


Les données concernant les évolutions se trouvent en annexes

Taux de logements locatifs sociaux familiaux au 1er janvier 2018

source : IMHOWEB, Taxe d'Habitation, AUDIAR

Rennes : 24%
RM hors Rennes : 14%
Rennes Métropole : 19%



QUARTIERS PRIORITAIRES POLITIQUE DE LA VILLE

Les cinq quartiers rennais Politique de la ville comptent 12 049 logements locatifs sociaux familiaux début 2019, soit 46% du parc social rennais et 30% de celui de Rennes Métropole.

Les quartiers du Blossne et de Maurepas concentrent les volumes les plus importants de locatifs sociaux avec respectivement 3 590 et 3 300 logements.

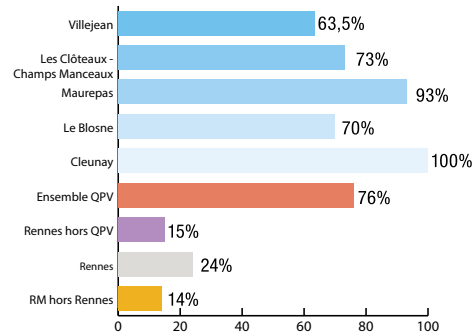
Si 24% des résidences principales à Rennes sont des locatifs sociaux, cette proportion s'élève à 76% sur les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Elle est même supérieure à 90% à Maurepas et à Cleunay.

Parc locatif social familial		
	Au 1er janvier 2019	Taux au 1er janvier 2018
Villejean	2 416	63,5%
Les Clôteaux Champs Manceaux	1 989	73%
Maurepas	3 300	93%
Le Blossne	3 590	70%
Cleunay	754	100%
Total Quartiers Politique de la Ville	12 049	76%
Rennes hors QPV	14 062	15%
Rennes	26 111	24%
Rennes Métropole hors Rennes	14 288	14%

source : Imhoweb, Taxe d'Habitation et Majic, traitements AUDIAR
Logements familiaux hors PLS (non compris les structures collectives)

Taux de logements locatifs sociaux familiaux au 1er janvier 2018

Source : Imhoweb, Taxe d'Habitation, Majic, Traitements AUDIAR



Le parc locatif social : attributions

5 394 attributions en moyenne par an dans le parc social entre 2016 et 2018, pour moitié réalisées à Rennes ; les attributions dans les communes hors Rennes ont sensiblement progressé

Après avoir longtemps été globalement stables à un niveau élevé, les attributions de logements locatifs sociaux sur Rennes Métropole sont orientées à la baisse depuis 2 ans. Elles passent même sous la barre des 5 000 attributions en 2018. Mais la ville-centre et sa périphérie ont enregistré, ces dernières années, des tendances d'évolution différentes.

À Rennes, le nombre d'attributions est en baisse depuis plusieurs années. Cette baisse est de 11% entre la période 2013-2015 et la période 2016-2018. Cela représente plus de 1 000 attributions en moins entre ces deux périodes, soit -348 en moyenne par an. Sur la ville-centre, 2 806 attributions ont été réalisées en moyenne par an entre 2016 et 2018.

Les communes hors Rennes ne sont impactées que depuis 2017 par une légère baisse des attributions. Celles-ci restent toutefois sur des volumes élevés, dépassant même, en 2018, le nombre d'attributions effectuées sur la ville-centre. Malgré une baisse enregistrée en 2017 et en 2018, les attributions de la période 2016-2018 sont supérieures de 5% à celles de la période 2013-2015 (soit 359 attributions de plus, +120 en moyenne par an). Sur les communes hors Rennes, 2 588 attributions ont été réalisées en moyenne par an entre 2016 et 2018.

Avec de telles évolutions, liées en partie au développement du parc locatif social sur les communes hors Rennes, les attributions sur Rennes Métropole se réalisent aujourd'hui pour moitié entre Rennes et sa périphérie, alors que la périphérie n'accueillait que 41% des attributions en 2010, 44% en 2013 et 47% en 2016. Les communes de la périphérie prennent de plus en plus part au rééquilibrage de l'accueil des populations bénéficiaires d'un logement social. Et grâce à un parc locatif social présent sur toutes les communes, les attributions se réalisent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Les plus importants volumes sont effectués à Saint-Jacques-de-La-Lande (222 attributions en moyenne par an entre 2016 et 2018), Bruz (180), Chartres-de-Bretagne (155), Chantepie (135), Cesson-Sévigné (132), puis Le Rheu et Betton (114). Ces communes sont aussi celles qui comptent le parc locatif social le plus important.

Nombre total d'attributions de logements locatifs sociaux de 2013 à 2015 et de 2016 à 2018, et moyenne annuelle

	Total 2016-2018	moy annuelle 2016-2018	Total 2013-2015	moy annuelle 2013-2015
Acigné	203	68	249	83
Bécherel	15	5	15	5
Betton	341	114	316	105
Bourgbarré	208	69	54	18
Brécé	59	20	86	29
Bruz	539	180	537	179
Cesson-Sévigné	395	132	532	177
Chantepie	404	135	500	167
La Chapelle-Chaussée	5	2	s. stat.	-
La Chapelle-des-Fougeretz	138	46	128	43
La Chapelle-Thouarault	113	38	102	34
Chartres-de-Bretagne	466	155	271	90
Chavagne	179	60	104	35
Chevaigné	37	12	85	28
Cintré	30	10	59	20
Clayes	20	7	34	11
Corps-Nuds	100	33	54	18
Gévezé	161	54	148	49
L'Hermitage	268	89	251	84
Laillé	63	21	99	33
Langan	s. stat.	-	0	0
Miniac-sous-Bécherel	7	2	s. stat.	-
Montgermont	126	42	68	23
Mordelles	245	82	287	96
Nouvoitou	148	49	53	18
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	266	89	338	113
Orgères	257	86	139	46
Pacé	215	72	337	112
Parthenay-de-Bretagne	31	10	45	15
Rennes	8 419	2 806	9 461	3 154
Le Rheu	341	114	395	132
Romillé	35	12	34	11
St-Armel	110	37	15	5
St-Erblon	176	59	88	29
St-Gilles	226	75	230	77
St-Grégoire	216	72	126	42
St-Jacques-de-la-Lande	666	222	730	243
St-Sulpice-la-Forêt	18	6	s. stat.	-
Thoirigné-Fouillard	297	99	308	103
Le Verger	35	12	57	19
Vern-sur-Seiche	203	68	150	50
Vezin-le-Coquet	211	70	256	85
Pont-Péan	187	62	114	38
Total Rennes Métropole (43)	16 183	5 394	16 866	5 622
Total RM hors Rennes	7 764	2 588	7 405	2 468

source : Imhoweb / Traitements AUDIAR
Secret statistique pour valeur inférieure à 5
Pour les communes de Bécherel, La Chapelle-Chaussée, Langan, Miniac sous Bécherel et Romillé, les valeurs sont disponibles uniquement à partir de l'année 2014.
Il s'agit de toutes les attributions, y compris les mutations au sein du parc locatif social, toutes filières d'attributions confondues.

Le parc locatif social : attributions

Des attributions marquées par une précarité sociale et économique des ménages ; une plus grande précarité à Rennes

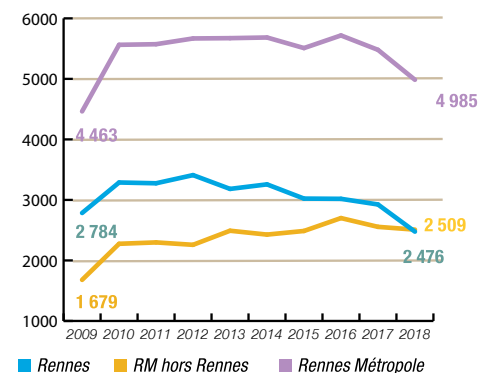
Les ménages qui se sont vus attribuer un logement dans le parc locatif social se caractérisent par une précarité sociale et économique. Cette précarité est plus importante à Rennes, bien qu'elle s'accroisse partout.

Les caractéristiques suivantes concernent les attributions 2016-2018 réalisées sur Rennes Métropole. Les attributions concernent à la fois les nouveaux entrants dans le parc locatif social et les mutations au sein du parc. Ces mutations internes représentent 29% des attributions de la période.

- Sur Rennes Métropole, 37% des ménages attributaires d'un logement locatif social entre 2016 et 2018 ont moins de 30 ans, près de 39% ont entre 30 et 45 ans, 18% entre 45 et 60 ans et 6 % ont plus de 60 ans. **Les ménages sont donc plutôt jeunes, même si la part des ménages plus âgés tend à s'élever. La caractéristique d'âge est assez comparable entre les territoires.**
- **Trois ménages sur quatre sont des personnes seules et/ou des monoparents, tant à Rennes que dans les communes hors Rennes, avec toutefois, plus de personnes seules dans la ville-centre et des monoparents dans la périphérie. Ces profils sont une des caractéristiques marquantes des ménages du parc social, qui ne cessent de s'accroître, notamment en ce qui concerne les familles monoparentales, dont la part s'élève de 2 points par rapport à la période 2013-2015. Pour mémoire, les familles monoparentales ne représentaient que 16% des ménages attributaires d'un logement social en périphérie en 2010/2011 contre 36,6 % aujourd'hui. Les couples avec enfants sont donc moins présents sur Rennes Métropole (17% des ménages attributaires aujourd'hui contre plus de 30% en 2010/2011), et moins de 10% pour les couples sans enfant.**
- **Entre Rennes et la périphérie, le profil des ménages attributaires d'un logement social diffère plus nettement en ce qui concerne le rapport à l'emploi et le niveau de ressources. Les ménages de la périphérie ont des situations professionnelles plus stables que les ménages rennais, avec**

Évolution du nombre d'attributions

Source : Imhoweb / Traitements AUDIAR



Dont Laillé à partir de 2012 et Bécherel, La Chapelle-Chaussée, Langan, Miniac-sous-Bécherel et Romillé à partir de 2014

un écart de 9 points : 34% ont un emploi stable, contre 25% dans la ville-centre. **A l'inverse, à Rennes, 43% des ménages ont un emploi précaire**, contre près de 35 % dans les communes hors Rennes. Bien que cette distinction entre territoire perdure, **la précarité de l'emploi gagne partout**. Pour mémoire, les ménages vivant avec un emploi précaire représentaient 33 % des attributions 2010/2011 à Rennes et 30% en périphérie. La fragilisation économique des ménages du parc social est une caractéristique forte du profil des ménages. En prenant en compte les ménages en emploi précaire et ceux inactifs, **plus d'un ménage attributaire sur deux à Rennes Métropole est dans une situation de précarité ou fragilité économique** (61% à Rennes, 51% hors Rennes).

- **Cette précarité professionnelle se lit également à travers les niveaux de ressources des ménages attributaires, dont 48 % à Rennes Métropole disposent de très faibles revenus, inférieurs à 30% des plafonds. Cette part ne cesse de progresser, notamment sur les communes hors Rennes où elle gagne 3 points entre les périodes 2013-2015 et 2016-2018. Mais l'écart entre les territoires reste notable. Les ménages attributaires d'un logement social sur la ville-centre ont un profil très précaire, puisqu'ils sont 57% à avoir des revenus inférieurs à 30% des plafonds. Ceux de la périphérie présentent un profil plus diversifié : 39% ont des revenus inférieurs à 30% des plafonds, et un tiers ont des revenus compris entre 30 et 60% des plafonds, un quart des revenus supérieurs à 60% des**

plafonds, soit plus de 8 points d'écart avec les taux rennais. Au sein de la périphérie, cette répartition des ménages attributaires, plus équilibrée entre les différentes tranches de ressources, est liée à la nature du parc et aux niveaux de loyers, ainsi qu'au profil professionnel des ménages plus diversifié. Toutefois, avec le déploiement du loyer unique sur Rennes Métropole depuis septembre 2018, une nouvelle répartition des ménages précaires sur le territoire est à attendre.

- **Un tiers des ménages attributaires d'un logement social entre 2016 et 2018 étaient déjà locataires du parc social**, avec peu d'écart entre Rennes et les communes hors Rennes. Des distinctions apparaissent entre les territoires pour les autres types de parcours résidentiels. En effet, **les ménages issus du parc locatif privé sont surreprésentés dans les attributions faites dans les communes hors Rennes** (24,5% contre 18% à Rennes). Il en est de même pour les ménages logés précédemment chez leurs parents, mais dans des proportions moindres. **A Rennes, en revanche, la précarité des parcours résidentiels est surreprésentée puisque près de 32% des ménages qui se sont vus attribuer un logement locatif social sortent d'un hébergement temporaire ou précaire, contre 16% en périphérie. Cette caractéristique s'est nettement renforcée entre les périodes 2013-2015 et 2016-2018, la part des ménages issus d'un hébergement temporaire ou précaire a gagné 5 points tant à Rennes que sur les communes hors Rennes.**
- **54% des ménages attributaires d'un logement social entre 2016 et 2018 sur une commune de Rennes Métropole habitaient déjà cette commune. Cette proportion s'élève à 78% à Rennes. Elle est de 28% en périphérie, soit près de 7 points de moins que sur la période 2013-2015. La mobilité interne à la commune recule donc nettement au profit des mobilités entre les communes ou depuis Rennes.** L'origine géographique des ménages attributaires en périphérie est donc plus variée qu'à Rennes. Les ménages arrivant de la ville-centre y représentent près de 31% des attributions, et 21,5% pour ceux arrivant d'une autre commune de Rennes Métropole (ils ne sont que 10% à aller à Rennes). Les ménages hors territoire, qui arrivent sur Rennes Métropole dans le parc social, sont en proportion plus importante dans les attributions des communes de la périphérie (20%) que dans celles de la ville-centre (près de 12%).

L'analyse des caractéristiques des ménages attributaires d'un logement locatif social est difficile à mener à l'échelle communale. Les situations sont très contrastées, en outre, certaines communes présentent un nombre d'attributions trop faible pour que cela soit pertinent.

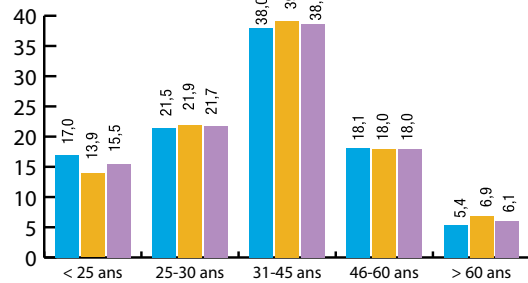
Les données, en valeurs absolues, à la commune, des attributions 2016-2018 selon ces différentes caractéristiques se trouvent en annexes.

Le parc locatif social : attributions

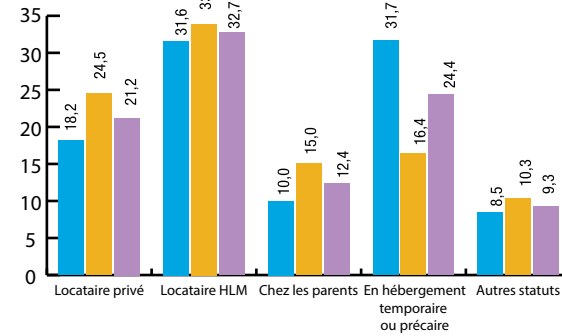
Attributions (total 2016-2018) en %

source Imhoweb, traitements AUDIAR, hors non renseignés

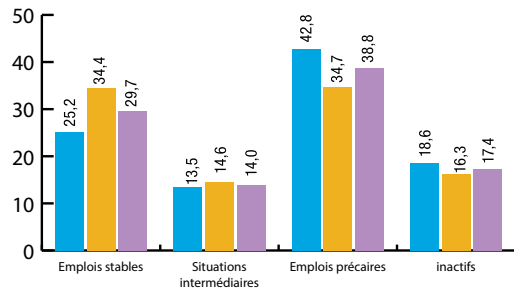
Selon l'âge du chef de ménages



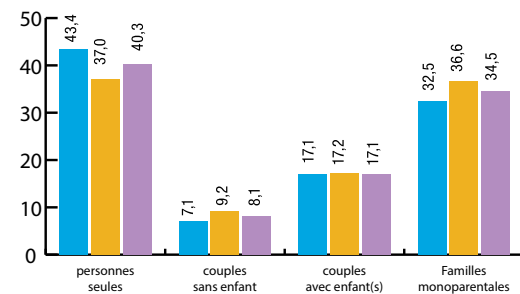
Selon le statut d'occupation antérieur



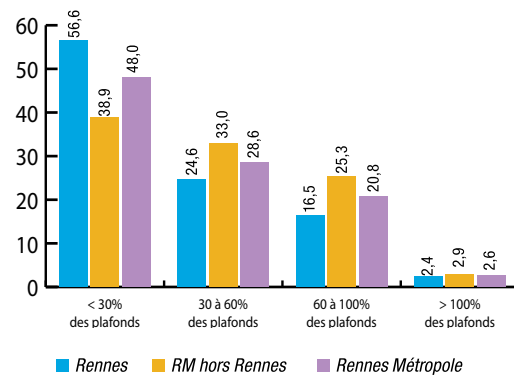
Selon le statut professionnel des ménages



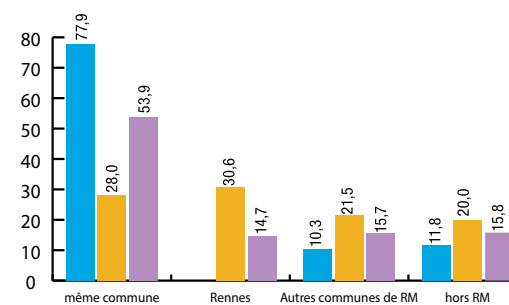
Selon la composition familiale des ménages



Selon les plafonds de ressources des ménages



Selon l'origine géographique des ménages

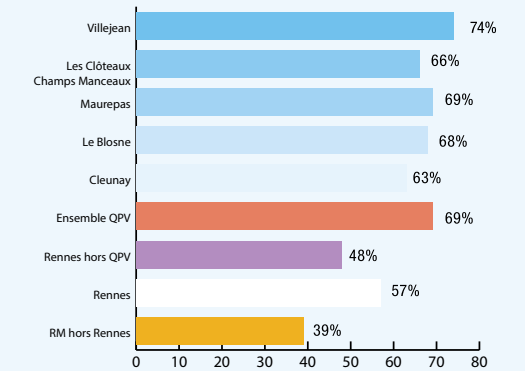


QUARTIERS PRIORITAIRES POLITIQUE DE LA VILLE

Entre 2016 et 2018, les cinq quartiers rennais Politique de la Ville ont accueilli 3 370 attributions, soit un peu plus de 1 000 chaque année. Cela représente 40% des attributions rennaises et 21% de celles réalisées sur Rennes Métropole. Mais ces ratios passent respectivement à 48% et à 29% pour les attributions à des ménages aux très faibles ressources. La concentration des ménages dont les ressources sont inférieures à 30% des plafonds est importante sur ces quartiers, même si la précarité financière des ménages attributaires d'un logement social s'accroît partout. 69% des ménages attributaires d'un logement social sur les 5 quartiers Politique de la ville, entre 2016 et 2018, ont des ressources inférieures à 30% des plafonds. A Villejean, il atteint 74%. Ce taux est de 48% pour le reste de la ville de Rennes et de 39% pour les communes hors Rennes.

Part des ménages attributaires aux ressources inférieures à 30% des plafonds (attributions 2016-2018)

Source : Imhoweb / traitements AUDIAR



Revenus* mensuels correspondant aux plafonds PLUS (en euros)

au 1 ^{er} janvier 2019	100%	60%	30%
Personnes seules	1 910	1 146	573
Couple ss enfant (2 pers)	2 550	1 530	765
Couple / Pers. seules + 1 enfant	3 067	1 840	920
Couple / Pers. seules + 2 enfants	3 702	2 221	1 111
Couple / Pers. seules + 3 enfants	4 355	2 613	1 307
Couple / Pers. seules + 4 enfants	4 908	2 945	1 472

*Revenu fiscal de référence

Les «situations intermédiaires» regroupent des couples dont l'un des deux conjoints est en situation de précarité (CDD, chômage, intérim...), ou ne travaille pas, et l'autre est en situation stable (CDI, fonctionnaire, travailleur indépendant).

Les «précaires» sont les personnes seules et les couples dont les deux conjoints sont en CDD, chômage, intérim...

Les «inactifs» sont les personnes seules en inactivité, et les couples dont les deux conjoints sont en inactivité. Sont également considérés comme inactifs les étudiants, retraités, les hommes et les femmes au foyer, les personnes en incapacité de travailler (y compris les handicapés COTOREP).