

Ville archipel
DÉMOGRAPHIE
 Habitat
 Cohésion sociale
 Mobilités
 Attractivité économique
 Logistique
 Agriculture et paysage
 Consommation d'espace
 Coopérations



L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN 2050

Les enjeux démographiques

Premier volet d'une réflexion prospective sur le devenir de la première couronne rennaise à l'horizon 2050, ce document vise à identifier les enjeux démographiques auxquels sera confrontée la métropole dans les trente prochaines années. Pour argumenter les différentes hypothèses proposées, notre analyse repose d'abord sur une vision rétrospective, celle de l'évolution passée les trois dernières décennies. Elle identifie les mouvements de fond qui structurent aujourd'hui la démographie française avant d'identifier les « signaux faibles » comme autant d'alertes sur les changements possibles pour les décennies à venir. Le présent document se présente en trois parties.

La première rappelle les chiffres clés et les scénarios de développement démographique.

La seconde partie essaie de discerner les évolutions structurelles de cette population notamment la question de la taille des ménages et du vieillissement de la population.

La dernière partie évalue l'impact de cette évolution démographique sur l'habitat et les typologies de logement.

UN DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE QUI SE POURSUIT

L'évolution démographique de la métropole rennaise, et plus largement de l'aire urbaine rennaise, a été marquée par des périodes de desserrement urbain ou au contraire de resserrement autour de la ville centre. Cela s'est traduit par des progressions démographiques contrastées par secteurs géographiques que ce soit le cœur de métropole (Rennes, Chantepie, Saint-Jacques-de-la-Lande, Cesson-Sévigné mais sans Saint-Grégoire), la première couronne (les 14 communes de la seconde ceinture¹) et le reste de la métropole. Pour débattre autour d'une vision prospective de démographie, il est important de disposer des chiffres clés la caractérisant, des tendances lourdes des évolutions passées et, dans un second temps, de saisir les incertitudes majeures et leurs déterminants.

Le poids important de la population de la première couronne

26 % de la population de la métropole en 2016

La seconde ceinture compte 14 communes situées en première couronne du cœur de métropole. Ces 14 communes représentent en 2016 près de 116 800 habitants ce qui représente 26 % de la population de la métropole. Le cœur de métropole (moins Saint-Grégoire) accueille sur la même période 256 935 habitants soit 58 % de la population métropolitaine.

Mais ce qui importe, ce sont les trajectoires différenciées que connaissent ces différents secteurs. Entre 1982 et 2016 (soit un intervalle de 34 ans), la croissance de la métropole a été globalement importante (+1,1 % de taux de croissance annuel moyen entre 1982 et 2016 et +1,4 % depuis 2011). Mais alors que le cœur de métropole ne connaissait qu'une croissance de 0,5 %, le reste de l'agglomération augmentait vigoureusement avec 2,1 % de croissance annuelle.

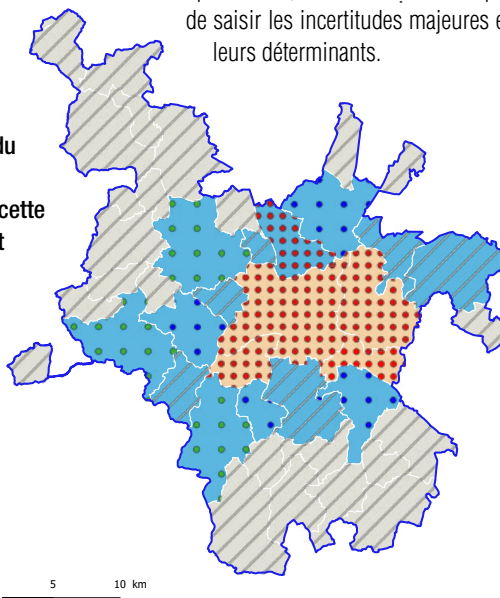
1 Par commodité ont été identifiées les 16 communes situées en limite de l'ensemble cœur de métropole et qui constituent la première couronne, auxquelles ont été soustraites les trois communes de Melesse, Noyal-sur-Vilaine et Domloup qui ne font pas partie de la Métropole. Saint-Grégoire, qui appartient au cœur de Métropole mais est directement concernée par la deuxième ceinture, a été intégrée au périmètre.

Typologie des communes SCoT

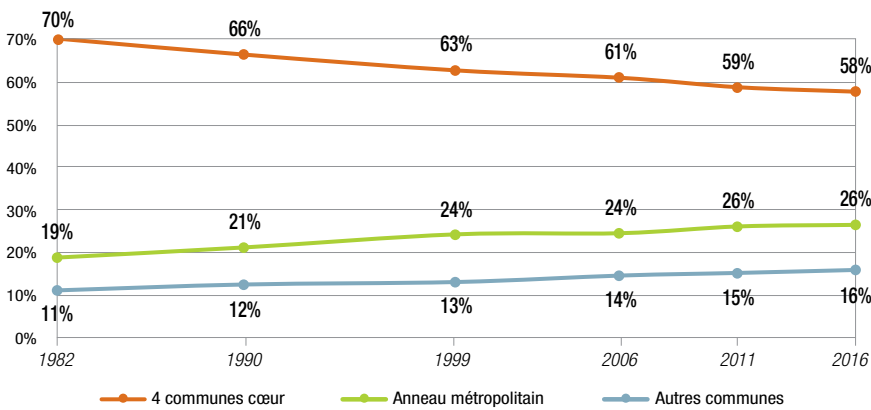
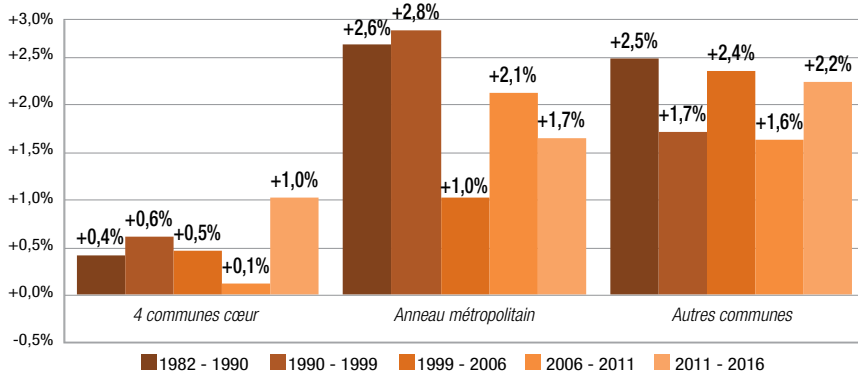
- Cœur de Métropole
- Pôles de proximité
- Pôles d'appui du cœur de Métropole
- Pôles structurants du bassin de vie

Découpage à façon Anneau Métropolitain

- 4 communes coeur
- Anneau
- Reste Métropole
- Rennes Métropole



ÉVOLUTION DU POIDS DES TERRITOIRES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE RENNAISE



De fait, le poids de la population de la première couronne est nettement plus important en 2016 qu'en 1982, passant de 19 % de la métropole à plus de 26 %. Dans la même période, le poids du cœur de métropole a fortement diminué.

Une évolution différente par période

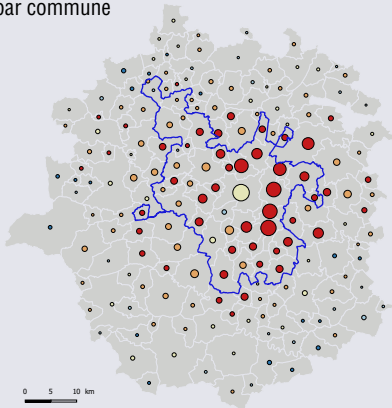
Cependant, l'analyse de l'évolution démographique peut être caractérisée par quatre grandes périodes.

Ces évolutions sur trente ans s'expliquent assez simplement. Dans un premier temps, la démocratisation de la voiture permet un développement de la première couronne encore peu chère. Dans un second temps, le coût du foncier se renchérit sur la première couronne, ce qui avec l'amélioration des infrastructures routières incite les ménages les plus modestes à s'éloigner de la ville. Dans un troisième temps, la sobriété foncière, le prix de l'énergie et la crise économique ont provoqué un resserrement du marché de l'immobilier sur le centre¹.

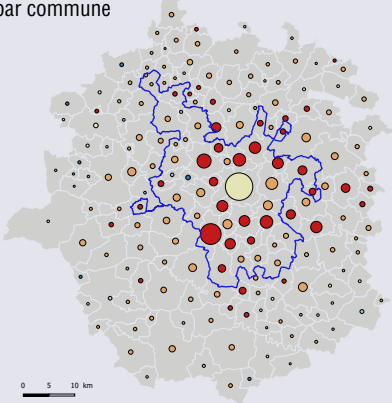
¹ Observatoire de l'habitat : aire urbaine de Rennes - Logement neuf : Bilan 2017 - Audiar mai 2018.

Temps 1 : le desserrement (82-99) profite à la première couronne qui connaît alors ses plus forts taux de croissance (2,7%/an).

Évolution de la population entre 1982 et 1990 par commune

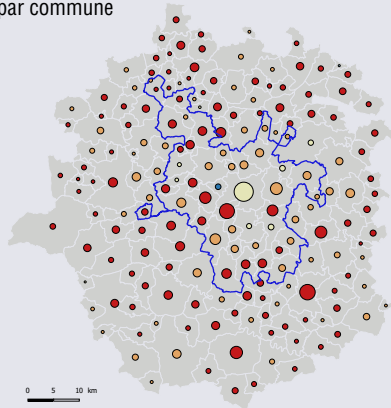


Évolution de la population entre 1990 et 1999 par commune

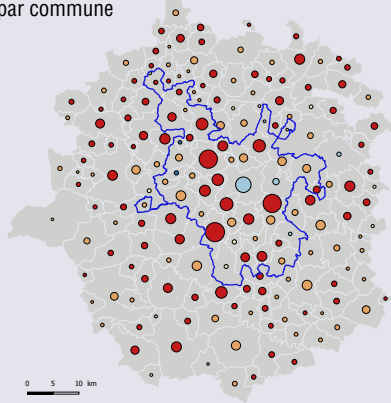


Temps 2 : l'étalement (99-2011) qui voit la ville se diluer dans un espace de plus en plus lointain ce qui profite au reste de la métropole (+2,1%/an) alors que la 1^{ère} couronne connaît un certain tassement (+1,5%/an) et le cœur de métropole ne progresse presque plus (+0,3 %).

Évolution de la population entre 1999 et 2006 par commune

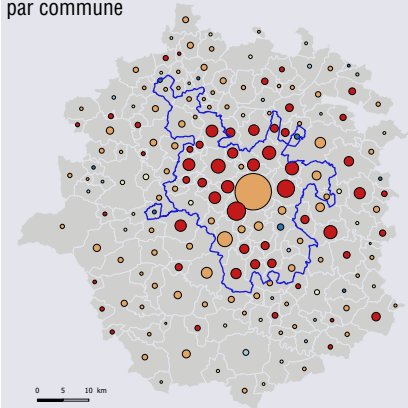


Évolution de la population entre 2006 et 2011 par commune



Temps 3 : le resserrement avec une forte reprise de la démographie, dans le cœur de métropole (+1,0 % / an) mais aussi dans la 1^{ère} couronne (+1,7 % / an).

Évolution de la population entre 2011 et 2016 par commune



Taux d'évolution annuel (en %)

- Baisse sup. -0,5%
- Baisse inf. -0,5%/an
- Hausse inf. +0,5%/an
- De +0,5% et +2% / an
- Hausse sup. +2%/an

En volume (annuel)

- +/- 500
- +/- 1500

■ Rennes Métropole

	LE DESSERREMENT			L'ÉTALEMENT		LE RESSERREMENT		
	Population 1982	Population 1999	Taux de variation annuel (1982/1999)	Population 2011	Taux de variation annuel (1999/2011)	Population 2016	Taux de variation annuel (2011/2016)	Taux de variation annuel (1982/2016)
Acigné	3 554	5 246	+2,3 %	6 166	+1,4 %	6 645	+1,5 %	+1,9 %
Betton	5 907	8 547	+2,2 %	10 085	+1,4 %	11 222	+2,2 %	+1,9 %
Bruz	7 856	13 207	+3,1 %	16 612	+1,9 %	18 094	+1,7 %	+2,5 %
Chartres-de-Bretagne	4 869	6 467	+1,7 %	7 304	+1,0 %	7 578	+0,7 %	+1,3 %
Chavagne	2 244	3 091	+1,9 %	3 717	+1,5 %	3 909	+1,0 %	+1,6 %
Montgermont	1 976	2 758	+2,0 %	3 195	+1,2 %	3 296	+0,6 %	+1,5 %
Mordelles	5 146	5 898	+0,8 %	7 230	+1,7 %	7 321	+0,3 %	+1,0 %
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	3 168	5 635	+3,4 %	6 469	+1,2 %	6 915	+1,3 %	+2,3 %
Pacé	4 943	7 885	+2,8 %	10 488	+2,4 %	11 764	+2,3 %	+2,6 %
Le Rheu	4 276	5 733	+1,7 %	7 696	+2,5 %	8 571	+2,2 %	+2,1 %
Saint-Grégoire	3 856	7 644	+4,1 %	8 580	+1,0 %	9 521	+2,1 %	+2,7 %
Thorigné-Fouillard	3 591	6 625	+3,7 %	7 293	+0,8 %	8 425	+2,9 %	+2,5 %
Vern-sur-Seiche	3 116	7 454	+5,3 %	8 109	+0,7 %	7 893	-0,5 %	+2,8 %
Vezein-le-Coquet	2 731	4 026	+2,3 %	4 651	+1,2 %	5 650	+4,0 %	+2,2 %
Première couronne (14 communes)	57 233	90 216	+2,7 %	107 595	+1,5 %	116 804	+1,7 %	+2,1 %
%	19 %	24 %	+1,5 %	26 %	+0,6 %	26 %	+0,3 %	+1,0 %
Cœur de métrop. (4 communes)	215 108	234 948	+0,5 %	244 192	+0,3 %	256 935	+1,0 %	+0,5 %
%	70 %	63 %	-0,6 %	59 %	-0,5 %	58 %	-0,3 %	-0,6 %
Reste de la métropole (25 communes)	34 281	48 669	+2,1 %	62 166	+2,1 %	69 453	+2,2 %	+2,1 %
%	11 %	13 %	+0,9 %	15 %	+1,2 %	16 %	+0,9 %	+1,0 %
RM (43 communes)	306 622	373 833	+1,2 %	413 953	+0,9 %	443 192	+1,4 %	+1,1 %

Les perspectives de développement démographique : trois scénarios envisageables

En croisant les différentes prospectives menées sur l'évolution démographique de l'agglomération rennaise ou sur l'aire urbaine rennaise, les hypothèses émises par l'INSEE prévoient une croissance démographique soutenue amenant à une population d'environ 570-575 000 habitants à l'horizon 2050 (avec toutefois une croissance qui décroît au fil des années). Cela donne un gain annuel moyen de 3 700 à 3 900 habitants entre 2016 et 2050 (soit +0,7 % / +0,8 % par an). Cette première hypothèse est un **scénario médian** (c'est aussi celui du SCoT et du PLUi) qui repose sur le maintien de l'attractivité de la métropole



qui s'équilibre avec une croissance mesurée de l'ensemble du département. Toutefois, d'autres scénarios peuvent être envisagés¹.

Ainsi, le scénario d'un **emballement démographique** peut être imaginé si la métropole se développe dans une relation de centre à périphérie avec l'Île-de-France. Rennes, à 1h30 de Paris, peut voir son attractivité se développer avec des migrations résidentielles accrues depuis la capitale et en même temps un risque de surchauffe du marché immobilier et de l'emploi. Ces migrations pourraient de surcroît se combiner avec celles suscitées par le réchauffement climatique qui conférerait à l'ouest un avantage notable par rapport au sud de la France pour les retraités par exemple. Ce scénario peut aussi s'accompagner d'une dilapidation des atouts de son cadre de vie et des ressources naturelles. Dans un tel scénario, Rennes Métropole pourrait atteindre près de 610 000 habitants à l'horizon 2050.

A contrario, le scénario d'un **atterrissage démographique** n'est pas à exclure totalement. Une perte d'attractivité de la métropole vis-à-vis de Nantes pourrait s'accompagner d'une prise de leadership de celle-ci sur la région et l'ensemble du grand ouest. Les sièges sociaux et leurs cadres quittent Rennes. L'aggloméra-

tion rennaise vieillissante voit de plus en plus partir les retraités vers le littoral avec la perte d'emplois présents qui accompagne cette « silver économie »². Rennes retrouve peu à peu son titre de belle endormie perdu à la fin des années 70. La population de la Métropole rennaise pourrait alors être de moins de 540 000 habitants à l'horizon 2050.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'anneau métropolitain, son évolution dépend aussi de la répartition spatiale de cette croissance au sein de Rennes Métropole. Pour illustrer cela, à partir du scénario médian de l'Insee³ et suivant l'observation des phases précédentes de développement (voir ci-contre), trois hypothèses ont pu être envisagées. Une quatrième hypothèse a été envisagée à partir du scénario le plus défavorable de l'INSEE pour la Métropole, en termes de croissance démographique.

² Ce terme désigne l'ensemble des marchés, activités et enjeux économiques liés aux personnes âgées de plus de 60 ans.

³ Cf. Insee Analyse Bretagne n°89.

¹ Cf. Insee Analyses Bretagne n°90.

Trois hypothèses de répartition différenciée

Une première hypothèse de desserrement envisage un poids de plus en plus important de la première couronne. L'anneau métropolitain accueillerait 34% de la population en 2050 soit 195 000 habitants.

	1982	2016	2050
4 communes cœur	70 %	58 %	46 %
Anneau métropolitain	19 %	26 %	34 %
Reste Métropole	11 %	16 %	20 %

Une seconde hypothèse « PLUI » est celle vers laquelle s'engage le PLUi dans sa volonté de structurer l'armature urbaine selon les principes du SCoT. Il faut rappeler que le PLUi a pour horizon 2035. Mais en extrapolant les tendances du PLUi jusqu'en 2050, la population de l'anneau métropolitain pourrait atteindre 175 000 habitants en 2050.

	1982	2016	2050
4 communes cœur	70 %	58 %	53 %
Anneau métropolitain	19 %	26 %	31 %
Reste Métropole	11 %	16 %	17 %

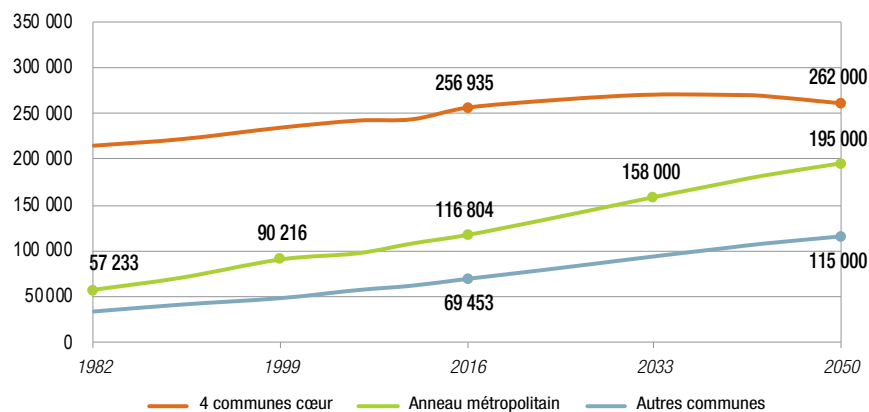
Une troisième hypothèse est celle de la polarisation sur le cœur de Métropole qui suppose une stabilité des poids de population d'ici à 2050. La population de l'anneau métropolitain ne serait que de 151 000 habitants en 2050. Mais ce scénario suppose que le cœur de métropole atteigne 331 000 habitants soit 75 000 habitants de plus.

	1982	2016	2050
4 communes cœur	70 %	58 %	58 %
Anneau métropolitain	19 %	26 %	26 %
Reste Métropole	11 %	16 %	16 %

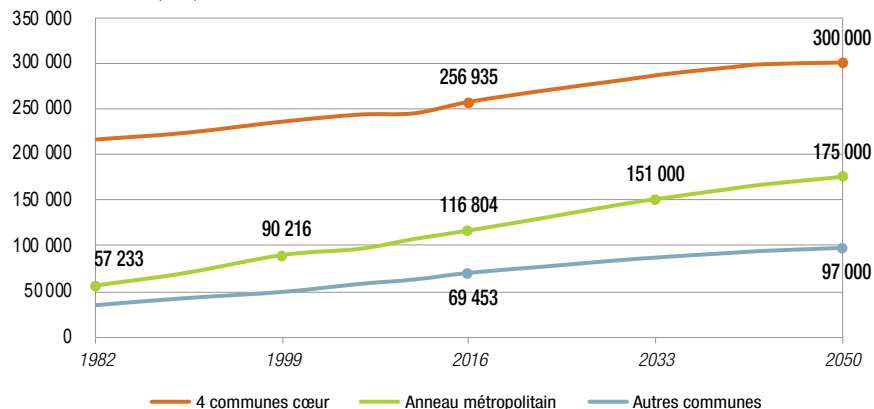
La dernière hypothèse est celle d'une croissance atténuée de la Métropole avec une structuration de l'armature urbaine selon les principes du SCoT, permettant un équilibre entre le cœur de Métropole et le périurbain. L'anneau métropolitain atteindrait 164 000 habitants en 2050, et le cœur de Métropole 283 000 habitants.

	1982	2016	2050
4 communes cœur	70 %	58 %	53 %
Anneau métropolitain	19 %	26 %	31 %
Reste Métropole	11 %	16 %	17 %

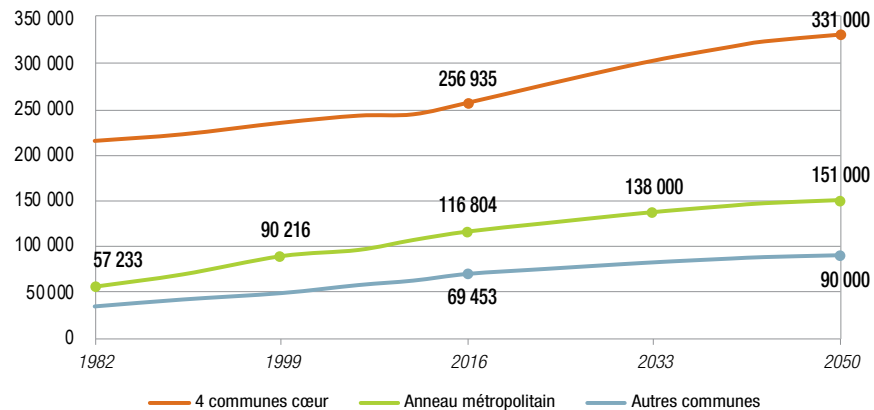
POURSUITES TENDANCES 1982-2016 : DESSERREMENT ET POIDS CROISSANT DE LA 1^{ÈRE} COURONNE



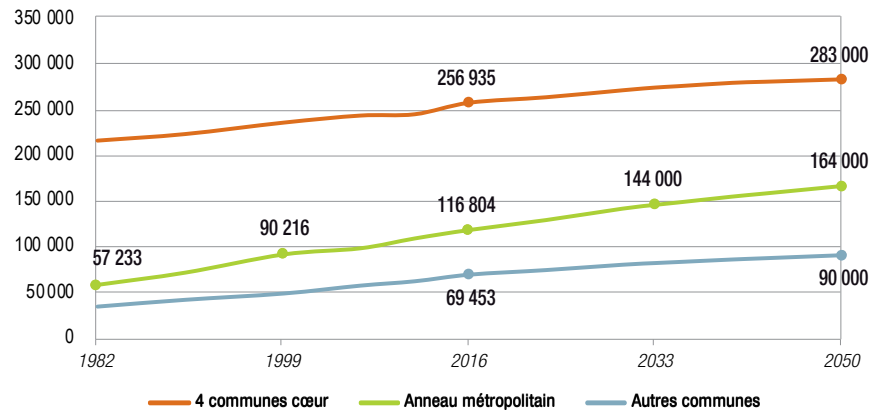
POURSUITES SCOT (PLUI) : RESSERREMENT VERS LE CŒUR DE MÉTROPOLE ET SA 1^{ÈRE} COURONNE



RÉPARTITION HOMOTHÉTIQUE : POLARISATION SUR LE CŒUR DE MÉTROPOLE



CROISSANCE ATTÉNUÉE ET POURSUITES SCOT - PLUI





UN VIEILLISSEMENT DE POPULATION À ANTICIPER

La première couronne particulièrement touchée

Un poids de plus en plus important des personnes âgées

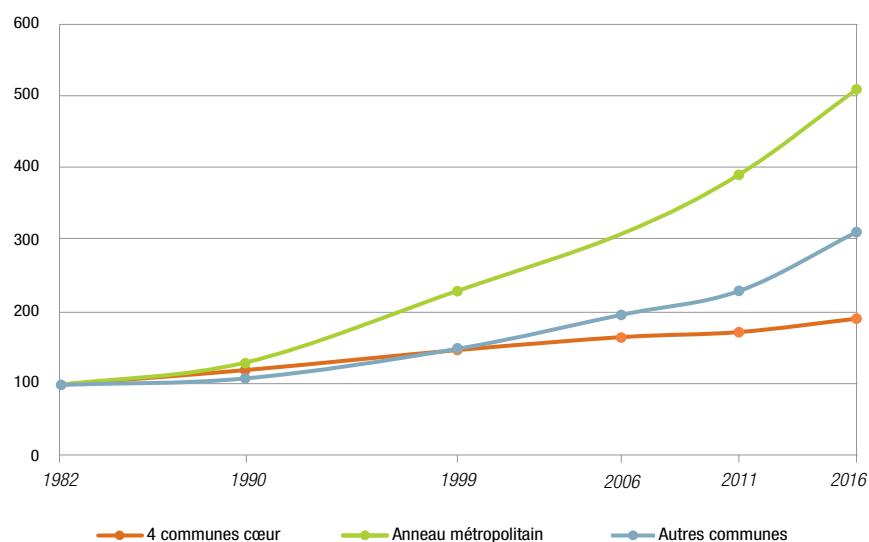
Le vieillissement démographique de la population est un fait majeur et structurant dans la prospective démographique.

La part des plus de 65 ans dans la population de la Métropole est ainsi passée de 8,5 % en 1982 à 14,6 % en 2016. Cela signifie que la population de plus de 65 ans a plus que doublé (*2,5) en 34 ans passant de 26 000 à 65 000, sur l'ensemble de la métropole.

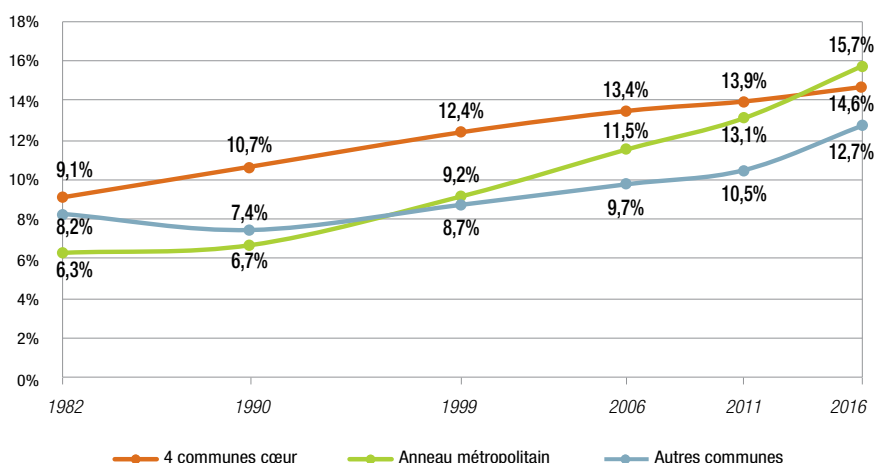
Au sein de la population de l'anneau métropolitain, 18 400 habitants ont plus de 65 ans au 1^{er} janvier 2016 : leur nombre a quintuplé en 34 ans. Leur part était de 6,3 % en 1982. Elle est de 15,7 % en 2016.

Selon les scénarios démographiques envisageables, la part des plus de 65 ans pourrait atteindre entre 18,9 % et 20,4 % de la population de Rennes Métropole en 2050. Ce pourcentage amènerait à une population entre 110 000 et 117 000 individus de plus de 65 ans. L'indice de vieillissement serait entre 103 et 108 seniors de 60 ans et + pour 100 jeunes de moins de 20 ans, contre un ratio de 78 aujourd'hui. Ce vieillissement pourrait affecter plus particulièrement les communes de la première couronne au regard de leur part actuelle de 45-59 ans : 22 % pour l'ensemble des 14 communes, et notamment 27 % pour Vern-sur-Seiche.

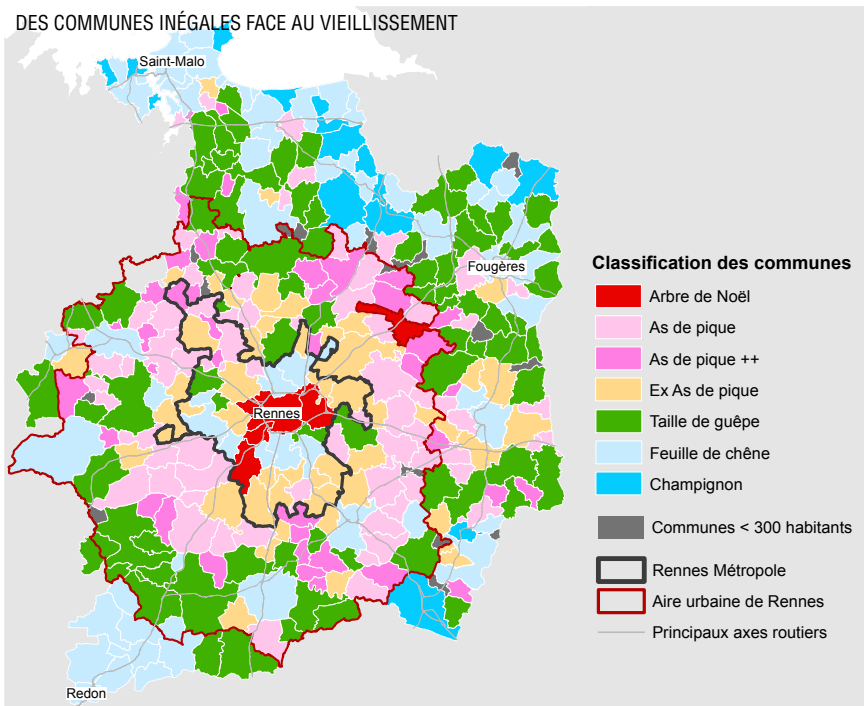
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE 65 ANS ET + PAR TERRITOIRE DE RENNES MÉTROPOLE (BASE 100 EN 1982)



ÉVOLUTION DE LA PART DES 65 ANS ET + AU SEIN DE LA MÉTROPOLE RENNAISE



DES COMMUNES INÉGALES FACE AU VIEILLISSEMENT



Ces chiffres ont vocation à donner un ordre d'idée du défi auquel sera confrontée la métropole, défi qui concerne l'ensemble du territoire national¹.

Quel impact cette population vieillissante peut-elle avoir sur la planification urbaine ? Trois enjeux semblent à ce jour se dégager particulièrement².

Le logement comme enjeu de la dépendance³

La question du logement est étroitement liée à celle de la dépendance. La prise en charge d'une personne âgée s'exerce soit par la solidarité familiale à travers l'aide de proches, soit par une solidarité collective financière (allocation personnalisée d'autonomie) ou par l'accueil dans des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

Or, dans les territoires littoraux et plus largement le grand ouest, la solidarité familiale pourrait baisser du fait du faible nombre d'enfants par ménage et de leur éloignement notamment pour les personnes ayant migré dans ces territoires à l'approche de la retraite. Ces territoires connaissent, comparativement aux autres, de faibles disponibilités en places dans ces établissements spécialisés.

La politique du logement sera directement impactée pour deux raisons ; la première est que le coût des soins dépend du lieu d'habitation de la personne âgée (institution, domicile personnel,

logement adapté...) et donc de la capacité de la collectivité à produire une offre bien située. La seconde est qu'un logement peu adapté peut entraîner le transfert prématuré de la personne vers un logement spécialisé (logement isolé, présence d'escalier, sol glissant, éloignement des lieux de vie...).

Une adaptation nécessaire du parc de logement

Face aux coûts de création et de fonctionnement des établissements d'accueil pour personnes âgées, l'objectif des pouvoirs publics est de retarder l'entrée de ces personnes en logement spécialisé. Au regard de cet enjeu, plusieurs variables sont certainement à affiner.

La première variable est **le moment de l'entrée en dépendance**. Les progrès de la médecine, l'amélioration des conditions de vie, les pratiques sportives peuvent créer des conditions à une entrée en dépendance plus tardive. L'INSEE a ainsi produit trois hypothèses possibles. La première ou l'entrée en dépendance se décale moins vite que le décès, la seconde ou les deux variables évolues en parallèle et la dernière hypothèse ou l'entrée en dépendance est retardée par rapport à l'âge du décès.

La seconde variable qui importe le plus en matière de planification est **l'adaptation du logement**. Pour répondre au mieux aux besoins d'adaptation du parc de logement, trois objectifs doivent être poursuivis par la collectivité :

- la production de programmes neufs pour les personnes âgées de type Helena ou béguinage, des programmes en rez-de-chaussée ou avec ascenseur, proches des centralités commerciales, accessibles aux transports en commun (cf. Rennes, ville amie des aînés) ;

- l'adaptation des logements existants avec la mise en place d'un diagnostic de dépendance (cf. grille repérage à domicile) qui permet d'évaluer en amont l'adaptation d'un logement et la capacité à maintenir la personne âgée en place ;
- la diffusion rapide des nouvelles technologies qui aident au maintien de la personne dans son logement (voir les exemples Nord Américain).

Sur cette question particulièrement la question du financement est primordiale. Si, de toute évidence, le maintien à domicile est au final moins coûteux à la société, la prise en charge de l'adaptation du logement en amont n'est pas réglée.

BESOIN EN LOGEMENTS, UNE ESTIMATION DIFFICILE

Plus de ménages mais combien

L'estimation de ce besoin est liée en premier lieu à la taille des ménages⁴. L'exercice consiste à essayer de mesurer cette évolution à l'horizon 2050.

La taille moyenne des ménages dans la Métropole est passée de 2,7 personnes par ménage en 1982 à 2,1 en 2016. Dans le même temps, la taille des logements ne diminuant pas (les résidences principales comptent en moyenne 3,8 pièces en 2016, contre 3,6 en 1999), il en résulte une hausse du nombre de pièces par habitant : de 1,6 en 1999 à 1,8 en 2016.

En termes de superficie, entre 2003 et 2013, la taille moyenne à l'échelle nationale des résidences principales est passée de 75 m² à 78 m², soit de 36 m² par habitant à 39 m² par habitant.

Le nombre moyen de personnes par ménage continue de baisser

Deux facteurs principaux influent sur l'évolution du nombre de personnes par ménage :

- l'évolution de la structure par âge de la population, c'est-à-dire le vieillissement de la population avec la diminution de la taille de la famille au fil du temps. Depuis une vingtaine d'année selon l'INSEE, l'évolution de la structure par âge explique une bonne moitié de l'évolution du nombre de personnes par ménage ;
- le phénomène de décohabitation. De plus en plus de personnes vivent seules. La tranche 25-50 ans est la plus concernée par ce phénomène. 45 % des mariages se terminent par un divorce contre 33 % au début des années 90.

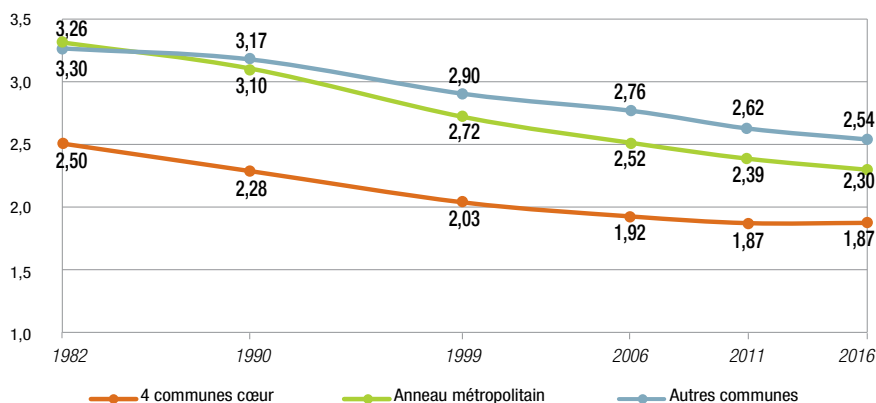
⁴ Selon la définition INSEE, un ménage correspond à une ou plusieurs personnes occupant seule ou conjointement une résidence principale et ce quel que soit leur statut juridique. À l'échelle d'un territoire donné, le nombre de ménages est équivalent au nombre de résidences principales.

¹ Le vieillissement de la population et ses enjeux, Observatoire des territoires, janvier 2018.

² Société vieillissante, société innovante, Futuribles/ La Fonda, février 2016.

³ L'adaptation du logement : une solution à la dépendance des personnes âgées, Laurie Grzesiak, Futuribles, juillet 2012.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES AU SEIN DE LA MÉTROPOLE RENNAISE



Des signaux faibles qui questionnent¹

Tout laisse à penser que cette tendance au desserrement devrait se poursuivre. Pourtant plusieurs signaux faibles alertent sur une stabilisation possible de cette évolution.

Sur la période récente, la taille des ménages dans la métropole rennaise a diminué de seulement -0,2 % par an (entre 2011 et 2016), soit une baisse 3 fois moins importante qu'entre 2006 et 2011. Elle s'est même stabilisée dans le cœur de Métropole. Le territoire a peut-être atteint un seuil dans la baisse de la taille des ménages. Plusieurs raisons à cela :

- l'écart d'espérance de vie entre hommes et femmes ayant tendance à se réduire, les femmes âgées vivant seules sont moins nombreuses ;
 - des phénomènes de décohabitation choisie ou subie peuvent se développer. Mais ils restent sensibles à la situation des marchés du logement. Ils ralentissent par exemple dans un contexte de crise et de croissance du budget logement des ménages.
 - il y a une tendance au retour de foyers multi-générationnels. Les enfants qui restent plus tard chez les parents (les « Tanguy »). La proportion de jeunes habitants chez leurs parents a augmenté de 12,5 % entre 2007 et 2015.
- Mais plus généralement dans un contexte de crise du logement, les individus disposant d'un logement trop grand auront à cœur d'imaginer des stratégies de revalorisation de leur bien.

Cela peut passer par des sous-locations, temporaires, officialisées ou non, d'une partie de leur logement. Les logements étudiants chez l'habitant en sont une facette. Les divisions des pavillons en plusieurs appartements en font aussi partie. Il est donc envisageable qu'une partie de la création de logements se fasse par division de logements existants.

Des nouveaux modes d'habitat à anticiper

En 2050, des logements mieux partagés

L'Ademe imagine des logements en 2050 mieux partagés. Qu'il s'agisse de cohabitation entre parents et enfants, de colocation ou encore de logement coopératif, les nouveaux habitants répondront au manque de logement par des systèmes de partage de courte ou plus longue durée. Le marché de l'immobilier combiné à la structure de parc actuel fait que les prix augmentent alors que la surface des biens immobiliers tend à diminuer. Ce schéma semble devoir perdurer. Les foyers actuellement réservés aux étudiants ou aux jeunes travailleurs pourraient selon l'Ademe être une alternative pour des ménages du futur.

À noter cependant que les logements coopératifs ont depuis longtemps été présentés comme une solution d'avenir mais qui ne décolle pas vraiment en raison de la nécessité d'une organisation très efficace pour répondre à toutes les difficultés d'une vie en commun. Quelles

conditions nouvelles justifieraient d'un intérêt nouveau pour le logement coopératif ?

Dans l'avenir, les surfaces habitables seront plus petites et aménageables

Pour l'Ademe, les logements du futur devraient également être moins grands et plus adaptés. Et ceci pour répondre aux changements intervenus dans la composition des familles. Des habitations plus petites donc (deux ou trois pièces), mais aussi modulables grâce à la multiplication de cloisons amovibles, de modules facilement ajustables, d'intérieurs ré-aménageables.

Cependant, les faits semblent têtus. La surface moyenne des logements ne cesse de progresser en France depuis 1984. Elle est passée en moyenne de 82,0 à 90,9 m² en 2013. De plus, en ce qui concerne le nombre de m² par habitant, la croissance depuis 40 ans ne s'est pas démentie.

Dans la métropole, malgré une forte construction de plus petits logements depuis 2006, la taille moyenne des résidences principales ne cesse d'augmenter.

Par contre, à l'avenir et principalement dans les logements collectifs, pour des raisons de budget, les résidents pourraient partager plus facilement des équipements et des locaux communs pour gagner de l'espace.

Besoin en logement, des scénarios encore trop contrastés à l'horizon 2050

La question du besoin en logement ne se traite pas uniquement sur la question du volume de production mais aussi en fonction de l'évolution des modes d'habiter. La question du vieillissement de la population aura un impact important selon la façon dont elle sera traitée. Les évolutions de la cellule familiale, la mobilité de l'emploi et, en règle générale, l'évolution des modes de vie devraient se traduire dans l'offre de produits immobiliers. De même, les facilités de location ou sous-location permises par la révolution du numérique auront des conséquences sur la souplesse du fonctionnement du parc. Ces éléments comptent tout autant que les évolutions des techniques liées à l'architecture et à la construction.

Plusieurs éléments sont à prendre en compte pour une vision prospective de ces questions. Le 1^{er} élément est que l'évolution du parc de logements s'insère dans un temps long. Cela pour deux raisons :

- entre le temps de programmation (de l'anticipation foncière) et celui de la mise à disposition du logement, il faut compter un bon nombre d'années lié au temps de la procédure urbanistique et architectural ;
- la réalisation de nouveaux logements ne

ÉVOLUTION DE LA SURFACE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2003 ET 2013

	2003	2005	2007	2009	2011	2013
4 communes cœur	66	66	67	67	67	67
Anneau métropolitain	94	94	95	95	95	95
Autres communes	97	98	99	100	101	100
Rennes Métropole	75	76	77	78	78	78

ÉVOLUTION DE LA SURFACE PAR HABITANT ENTRE 2003 ET 2013

	2003	2005	2007	2009	2011	2013
4 communes cœur	36	37	38	38	39	39
Anneau métropolitain	36	37	38	38	39	40
Autres communes	34	35	36	37	37	38
Rennes Métropole	36	37	37	38	39	39

permet le renouvellement que d'environ 1 % du parc de logements par an. Ainsi, à l'horizon du PLUi, soit 2035, les 65 700 logements prévus ne représenteront que 29 % du parc actuel (226 256 en 2016). En d'autres termes, plus de 70 % du parc de 2035 est déjà construit.

Le second élément à prendre en compte est la nécessité d'aborder le logement autrement que par le biais de la simple production, mais d'une façon plus large. Il est nécessaire d'orienter la réflexion sur les nouvelles formes d'habitat au regard de l'évolution des modes de vie mais aussi de facteurs macroéconomiques susceptibles d'impacter durablement le marché du logement :

- la rareté foncière peut amener une densification du logement. D'abord à l'échelle de la ville (nombre de logements/hectare), c'est un fait aujourd'hui acquis. À l'échelle du logement, avec une diminution ou du moins une stabilisation du nombre de m²/habitant. Ainsi, une personne âgée pourra avoir tendance à louer une partie de sa maison si le marché est porteur et si elle en ressent le besoin financièrement. Plus préoccupant, le partage des pavillons en multiples locations (phénomène observé en banlieue parisienne) pourrait aussi toucher Rennes dans un marché de l'habitat plus tendu ;
- il peut y avoir aussi une densité d'usage par le biais de phénomène de sous-location temporaire lié à une mobilité accrue des travailleurs. Par exemple, une personne sous-louant une chambre pour se loger en semaine alors qu'elle occupe sa résidence principale seulement le week-end ou les city breakers louant une location saisonnière le temps d'un week-end ;
- le développement d'espace partagé dans les copropriétés (salle commune, laverie) diminue le besoin en espace du logement. Cela est encore peu développé en France mais beaucoup plus fréquent dans les pays anglo-saxons.

Ces évolutions possibles renvoient à la question même de la définition d'un logement (une résidence principale égale un ménage selon la définition INSEE) et donc de la difficulté à évaluer le nombre de logements à prévoir à un horizon aussi lointain.

CHIFFRES-CLÉS

