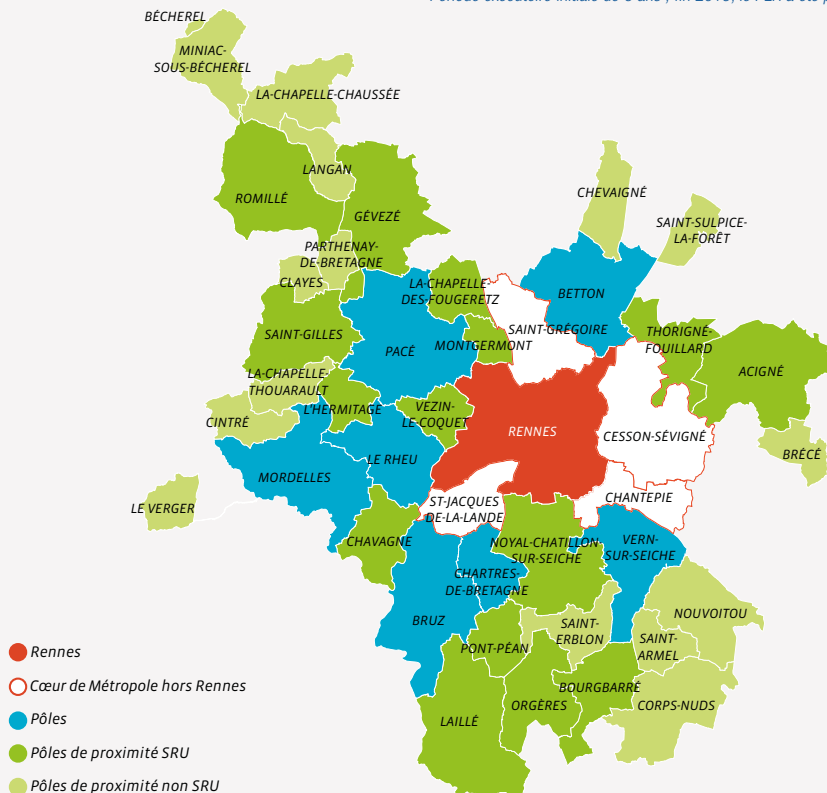


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2015-2022*

Bilan triennal 2018 / 2019 / 2020

RENNES MÉTROPOLE

* Période exécutoire initiale de 6 ans ; fin 2019, le PLH a été prorogé de 2 ans.



Source : PLH de Rennes Métropole. Réalisation Audiar.

ORIENTATION 1

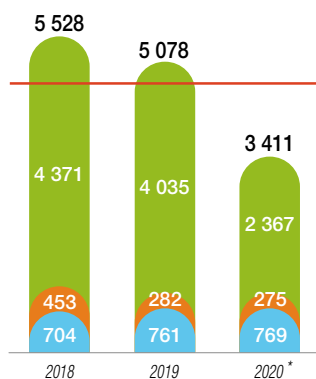


Garder le cap quantitatif et qualitatif avec souplesse et réactivité

Indicateur 1 - PRODUCTION NEUVE : NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRÉS (estimations)

Logements livrés entre 2018 et 2020 ventilés par type de « produits » :

(en volume)

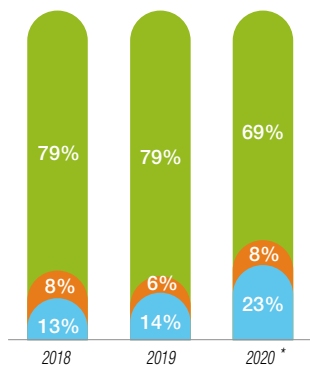


Objectif 2018-2020 :
4 400 lgts neufs
à livrer / an

- Accession libre et régulée
- Accession sociale
- Locatif aidé

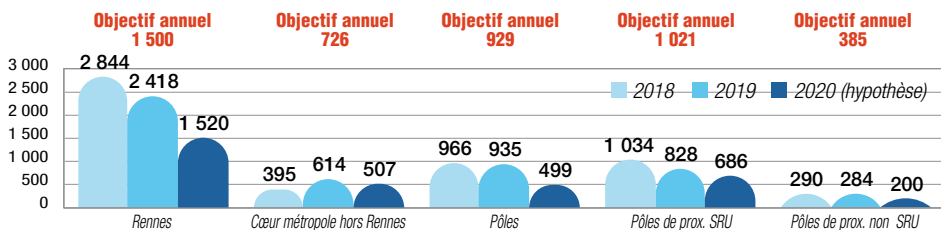
* Hypothèse qui tient compte du confinement strict.

(en parts)

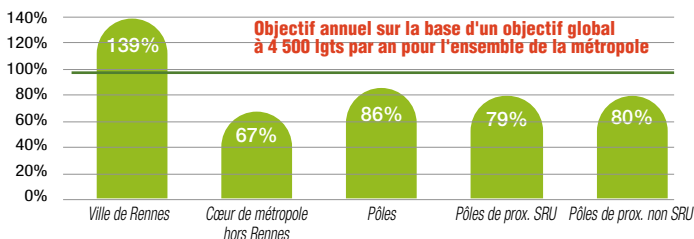


POUR UN OBJECTIF 2018-2020 DE 4 400 LOGEMENTS PAR AN	Objectifs en volume	Objectifs en parts
Logements locatifs aidés	1 100	25 %
Logements en accession sociale	660	15 %
Logements en accession libre et régulée	2 640	60 %

Livraisons annuelles comparées aux objectifs « contractualisés » des communes classées par armature PLH de Rennes Métropole



2015-2020 : atteinte de l'objectif annuel moyen contractualisé (en %) selon l'armature PLH



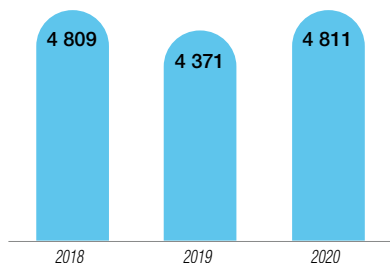
Sources :

- livraisons globales estimées à partir des logements commencés en date de prise en compte (DPC) - Sit@del 2 - MEEM - CGDD - SOeS,
- Imhoweb (mises en service des logements familiaux PLAI/PLUS),
- outil Agapéo/Rennes Métropole (mises en service de structures collectives financées PLAI/PLUS + mises en service logements PSLA et accession sociale TVA 5,5%).
Traitements : Audiar.

- ▶ **2018 et 2019** : les livraisons annuelles franchissent chaque année, la barre des 5 000 logements, dépassant ainsi les objectifs annuels globaux du PLH à l'échelle de Rennes Métropole.
- ▶ **2020** : année télescopée par la crise sanitaire qui met en difficulté le bâtiment (confinement strict) et qui aurait fait chuter les livraisons à environ 3 400 logements, soit un tiers de moins par rapport à 2019
- ▶ **Bilan 2015-2020** : un total de 4 475 logements produits en moyenne par an dans Rennes Métropole.
 - 2015-2017 : 4 283 par an pour un objectif à 3 600 par an, sur la 1^{ère} période triennale
 - 2018-2020 : 4 672 par an pour un objectif à 4 400 par an, sur la 2^{ème} période triennale

Indicateur 2 - PRODUCTION NEUVE : NOMBRE DE LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

Rennes Métropole : logements mis en chantier

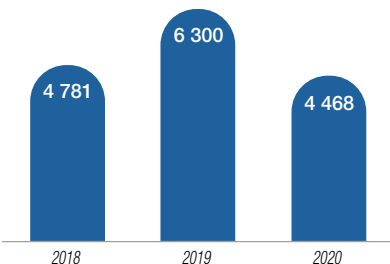


Source : logements commencés en DPC issus de Sit@del 2 - MEEM - CGDD - SOeS. Traitements : Audiar.

- ▶ **2018** : niveau important de mises en chantier avec un volume annuel à 4 809 logements.
- ▶ **2019** : près de 4 400 logements commencés en 2019 à -9,1% vs 2018 (baisse marquée principalement dans la ville de Rennes avec moins de 2 000 logements mis en chantier soit -20,2% vs 2018).
- ▶ **2020** : rebond des mises en chantier (+10,1% vs 2019) malgré une année marquée par la pandémie, volume qui résulte des forts volumes d'autorisations de 2019 et de la reprise post 1^{er} confinement.

Indicateur 3 - PRODUCTION NEUVE : NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS

Rennes Métropole : logements autorisés



Source : logements autorisés en DPC issus de Sit@del 2 - MEEM - CGDD - SOeS. Traitements Audiar.

- ▶ **2018** : des volumes de logements autorisés sous la barre des 5 000 logements.
- ▶ **2019** : une année singulière qui enregistre un volume très conséquent de 6 300 logements autorisés ; dynamisme porté uniquement par les communes de Rennes Métropole hors Rennes (+67,6% vs 2018 contre -4% pour la ville de Rennes sur un an).
- ▶ **2020** : avec la crise sanitaire et notamment un second trimestre 2020 marqué par un très faible volume de permis de construire autorisés, 2020 affiche le volume le plus faible du PLH actuel avec 4 468 logements autorisés (-29% vs 2019).



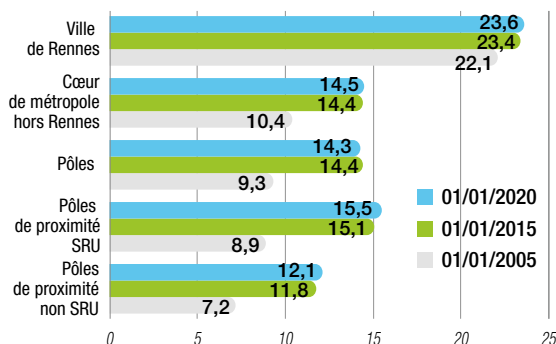
Indicateur 4 - PART DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LE PARC DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

RENNES MÉTROPOLE	
01/01/2005	16,9% des résidences principales
01/01/2015	18,6% des résidences principales
01/01/2020	19,2% des résidences principales

NB : Pour la ville de Rennes, compte tenu du poids important que représentent les structures collectives PLAI/PLUS, si celles-ci sont intégrées au calcul du taux, on obtient :
 01/01/2005 = 28 % des RP
 01/01/2015 = 32,5 % des RP
 01/01/2020 = 33 % des RP

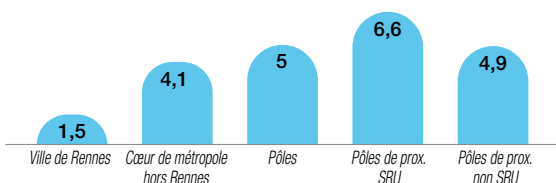
Sources : Imhoweb et Taxe d'Habitation - Observatoire du logement social de l'Audiar. Parc familial très social et social (PLAI-PLUS) hors logements dits « intermédiaires » (PLS, PLI, ILN, non conventionnés et PLU).

Part (en %) des logements locatifs sociaux ordinaires PLAI/PLUS au sein du parc de résidences principales (RP)



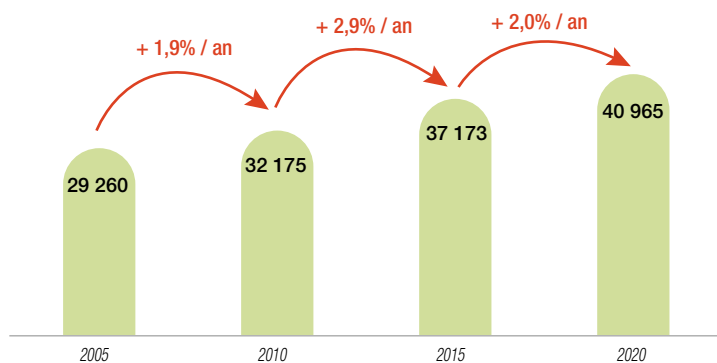
© Audiar.

Progression (en points) de la part du logement locatif social au sein du parc de résidences principales selon l'armature PLH entre 2005 et 2020



Indicateur 4 bis - CROISSANCE DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

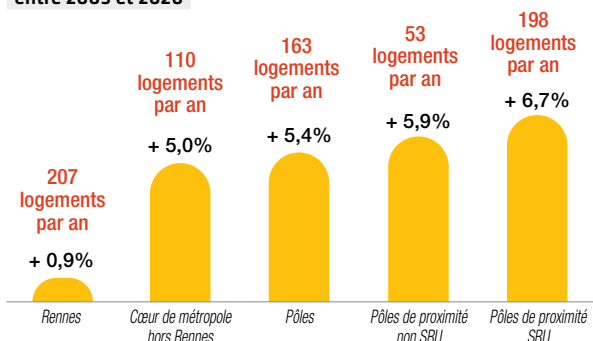
Nombre de logements locatifs sociaux ordinaires (PLAI/PLUS) dans Rennes Métropole



* Uniquement parc ordinaire (PLAI/PLUS) hors structures collectives.

Source : Imhoweb - Traitements Audiar.

Armature PLH : taux de croissance annuel moyen du nombre de logements familiaux (PLAI & PLUS) entre 2005 et 2020

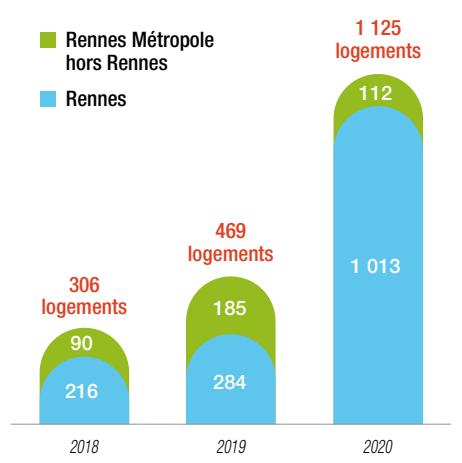


Source : Imhoweb - Traitements Audiar.

	2005	2020
Rennes	22 925	26 239
Cœur de métropole hors Rennes	1 616	3 380
Pôles	2 176	4 782
Pôles de proximité SRU	1 924	5 092
Pôles de proximité non SRU	619	1 472
Rennes Métropole	29 260	40 965

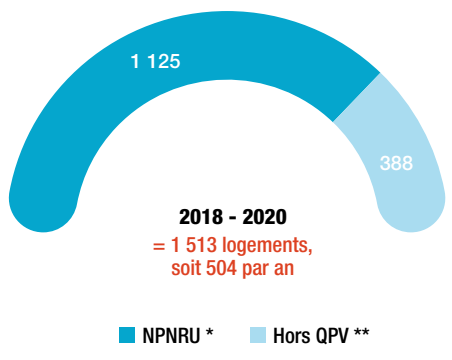
Indicateur 5 - RÉHABILITATION DU PARC LOCATIF SOCIAL

RENNES MÉTROPOLE :
nombre annuel de logements sociaux réhabilités,
financés par Rennes Métropole entre 2018 et 2020



Source : service Habitat de Rennes Métropole.

ZOOM SUR LA VILLE DE RENNES



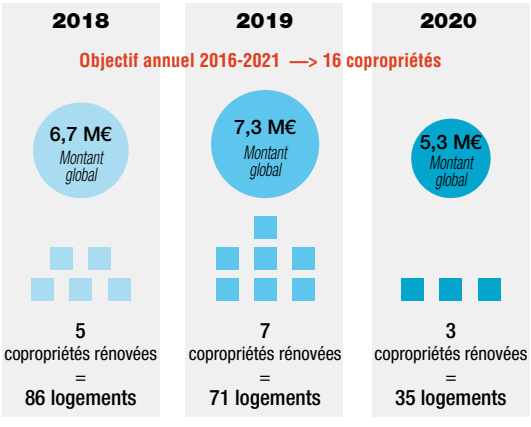
2018 - 2020
= 1 513 logements,
soit 504 par an

* NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : QPV Maurepas, Le Blossne, Villejean.
** Hors Quartiers Politique de la Ville (QPV) : ville de Rennes sans les 5 QPV.

Le PLH identifiait un potentiel global de 5 325 logements sociaux à réhabiliter dans Rennes Métropole, soit 800 logements par an.
► **Bilan 2015 à 2020** = 644 logements financés annuellement par la métropole

Indicateur 6 - RÉHABILITATION DU PARC PRIVÉ

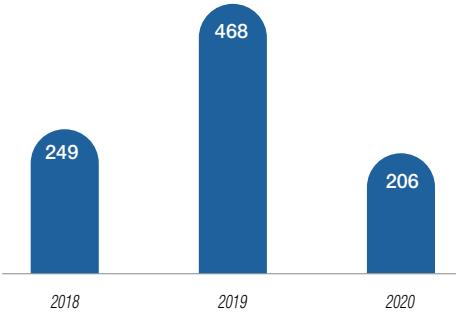
OPAH-RU* du centre ancien de la ville de Rennes



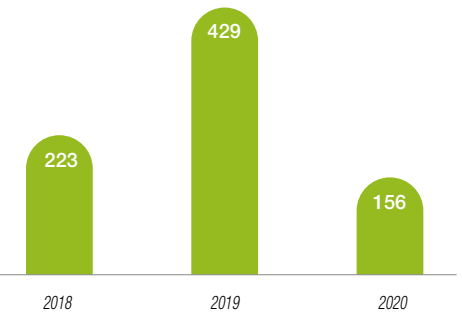
© Arnaud Loubray / Rennes, Ville et Métropole.

* OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain.
Sources : Infocentre Anah / service Habitat de Rennes Métropole.

Nombre de logements subventionnés par l'ANAH* dans Rennes Métropole (hors OPAH-RU)



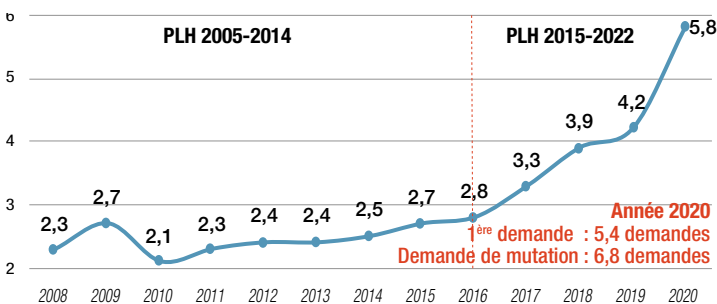
Dont propriétaires-occupants modestes et très modestes / nombre de logements avec travaux dont les gains énergétiques sont supérieurs à 25%**



* ANAH : Agence nationale de l'habitat.
** Travaux sur l'habitat pour la sécurité et la salubrité, favorisant l'autonomie de la personne (handicap, vieillissement) et concernant l'énergie.

Indicateur 7 - RAPPORT « DEMANDES / ATTRIBUTIONS » DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL

Rapport entre demande globale* et attributions de logements sociaux



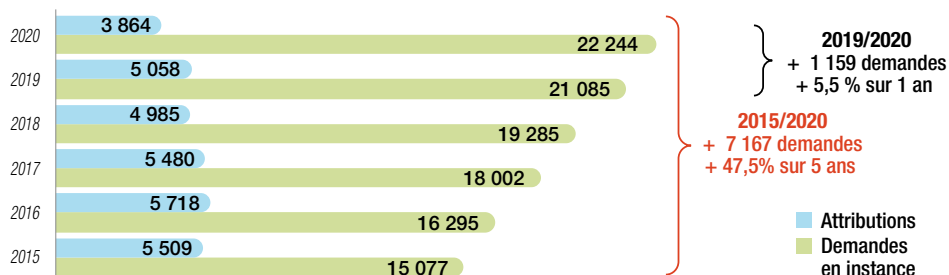
* 1^{ères} demandes et mutations.

Source : Imhobweb - extraits de l'Observatoire du logement social de l'Audiar.

► NB = ce ratio n'est pas comparable à celui déterminé par les services de l'État à partir de la source SNE ; ratio qui permet de déterminer le passage de 20 à 25% du taux SRU.

► 2020 = 5,8 demandes pour 1 attribution dans Rennes Métropole => dégradation sévère du ratio qui illustre la tension sur le parc locatif social dans le contexte particulier de la crise sanitaire. Quelle capacité à retrouver une plus grande satisfaction de la demande si celle-ci continue à croître fortement, dans les années post-crise, et si l'activité des attributions reste très dépendante des livraisons, la rotation dans le parc existant se réduisant ?

Nombre de demandeurs en instance au 31/12 de l'année et nombre annuel d'attributions de logements locatifs sociaux

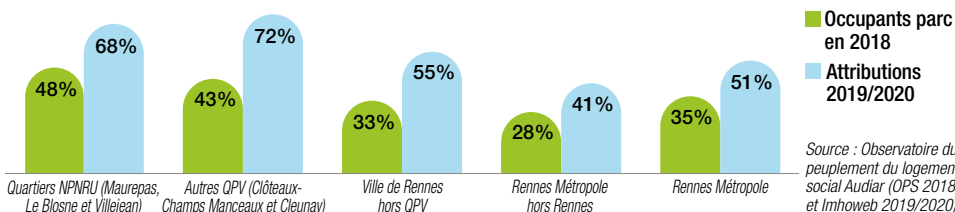


Source : Observatoire du Logement social de l'Audiar.

► Au 1^{er} janvier 2021 = 22 244 ménages demandeurs (+ 5,5 % en un an soit + 1 159 inscrits) => attributions de l'année 2020 = 3 864 soit - 23,6 % sur un an (- 1 194 attributions). Si la crise sanitaire a moins impacté la demande, elle a en revanche fortement ralenti l'activité des attributions, notamment au printemps 2020. Les attributions fléchissent et atteignent un niveau très bas, jamais observé sur le territoire. L'année 2020 vient dégrader fortement une situation déjà tendue sur le segment du locatif social.

Indicateur 7 bis - PEUPELEMENT DU PARC LOCATIF SOCIAL

Part des ménages dont les ressources sont inférieures à 30 % des plafonds



Source : Observatoire du peuplement du logement social Audiar (OPS 2018 et Imhobweb 2019/2020).

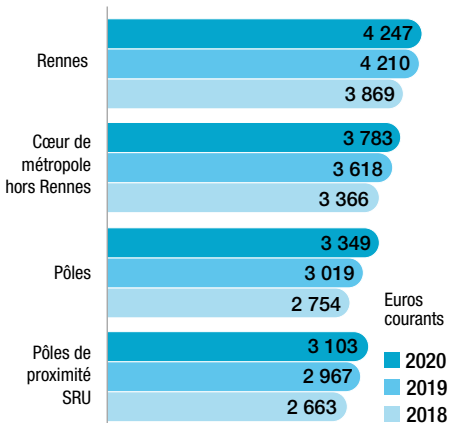
► Poursuite du phénomène de paupérisation des nouveaux entrants dans le parc locatif social dans l'ensemble de la métropole. La ville de Rennes, et les quartiers prioritaires en particulier, continuent de loger et d'accueillir les plus modestes. Toutefois, on constate les 1^{ers} effets des politiques d'attribution et de rééquilibrage entre les QPV NPNRU et les autres QPV ainsi que le rééquilibrage entre QPV et les autres quartiers rennais.

Indicateur 8 - PRIX MOYENS DES DIFFÉRENTS SEGMENTS DU MARCHÉ IMMOBILIER

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER NEUF

Promotion immobilière privée

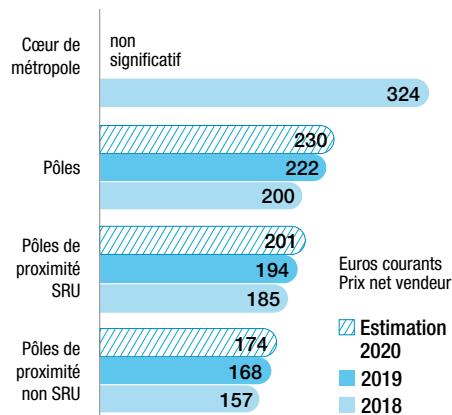
2018-2020 : prix annuel moyen libre en €/m² (TVA pleine et hors parking) des ventes d'appartements de 3 pièces neufs selon l'armature PLH de Rennes Métropole



Source : OREAL Bretagne - Adéquation / Traitements Audiar.

Terrains à bâtir

2018-2020 : prix annuel moyen en €/m² des ventes de terrains à bâtir* pour maisons individuelles selon l'armature PLH de Rennes Métropole



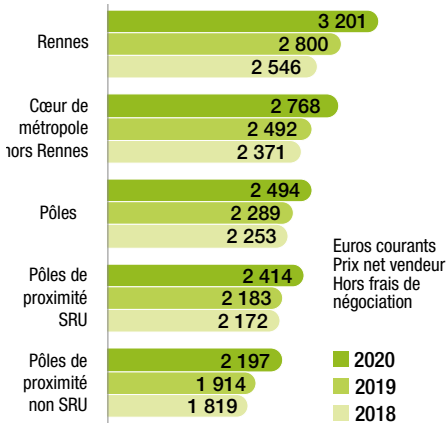
Source : DVF - DGFiP & tendances Notaires de Bretagne pour l'évolution 2019-2020 (+ 3,5%). Traitements Audiar.

* Lots aménagés et autres terrains à bâtir dans le diffus.

MARCHÉ DE L'IMMOBILIER ANCIEN

Appartement d'occasion

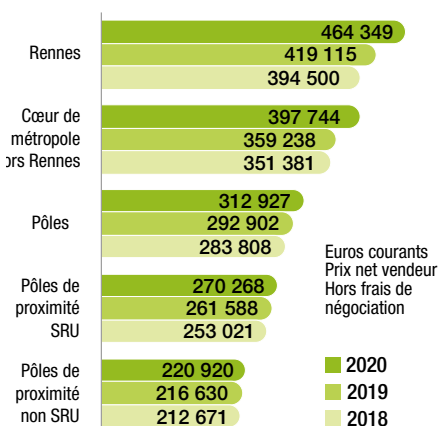
2018-2020 : prix annuel moyen €/m² des ventes d'appartements d'occasion de 3 pièces selon l'armature PLH de Rennes Métropole



Source : DVF / DGFiP - Traitements Audiar.

Maison d'occasion

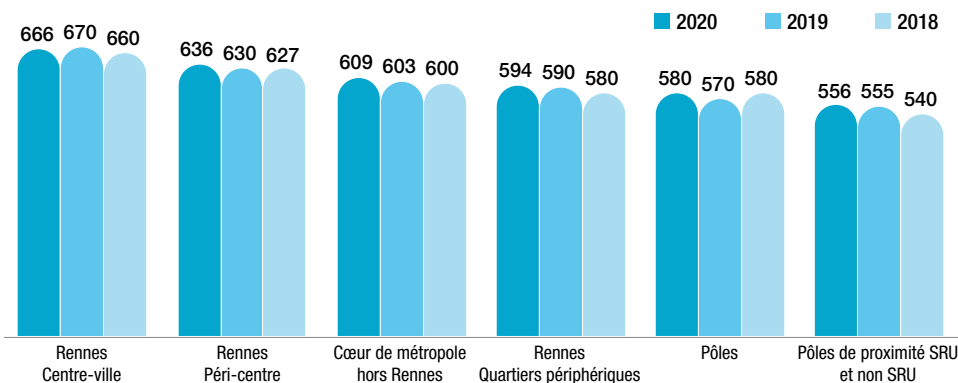
2018-2020 : prix unitaire annuel moyen en € des ventes de maisons d'occasion selon l'armature PLH de Rennes Métropole



Source : DVF - DGFiP / Traitements Audiar.

MARCHÉ LOCATIF PRIVÉ

Loyers mensuels médians* en € (hors charges) de 2018 à 2020 pour un appartement 3 pièces selon l'armature PLH de Rennes Métropole



Source : Observatoire Local des Loyers - ADIL 35.

* Ensemble des logements : loyers en cours de bail et loyers à la relocation.