

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

L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN 2050

Forme d'habitat et mode d'habiter

La politique de l'habitat est un levier essentiel de la planification territoriale et du développement urbain. Cela est d'autant plus vrai à l'échelle de la métropole rennaise, connue pour ses politiques publiques innovantes en matière de logement.

Penser le logement à 30 ans n'est pas un exercice simple même si le logement s'inscrit par nature dans la longue durée. On peut cependant supposer, à ce jour, que 75% du parc de 2050 est déjà construit. Ce qui signifie que les politiques d'habitat devront porter autant sur l'évolution de l'existant que sur la construction neuve.

Il convient donc de bien comprendre la nature du parc de logement, son évolution ainsi que les particularités des logements de la première couronne pour identifier les mutations possibles qui accompagneront les programmes de constructions nouvelles.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS DANS L'ANNEAU ET LA MÉTROPOLE

Il s'agit d'étudier l'évolution du parc de logement dans la métropole rennaise et dans l'anneau ainsi que le stock actuel afin de pouvoir le comparer au nombre de logements à produire ces 30 prochaines années et imaginer une répartition au regard du stock de logements existants.

Une très forte progression du nombre de logements dans la métropole entre 1968 et 2016

Le nombre de logements a été multiplié par 2,8 en 50 ans et l'anneau métropolitain¹ est le territoire qui a le plus progressé au regard du cœur de métropole et des autres communes.

Le nombre de logements réalisés entre 1968 et 2016 a été multiplié par 6,5 passant de presque 9 000 à plus de 50 000 logements en 50 ans. Ainsi, le « poids » du parc de logements de



l'anneau vis-à-vis du reste de la métropole a plus que doublé. Il est en effet passé de 11% des 80 000 logements du territoire étudié, soit 43 communes, en 1968, à 17% des 138 000 logements, en 1990. En 2016 le parc de l'anneau représentait 23% des 226 000 logements de la métropole.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2016

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
CdM*	63 820	78 707	86 590	100 438	119 873	128 224	135 052	144 441
Anneau	8 814	13 194	17 964	23 600	34 387	39 570	46 731	52 739
Reste	6 936	8 940	11 691	14 265	17 710	21 613	24 931	29 076
Rennes Métropole	79 570	100 841	116 245	138 303	171 970	189 406	206 714	226 256

*CdM : cœur de métropole.

¹ cf. : périmètre de l'anneau (44 communes) dans la fiche n°1 Ville archipel.

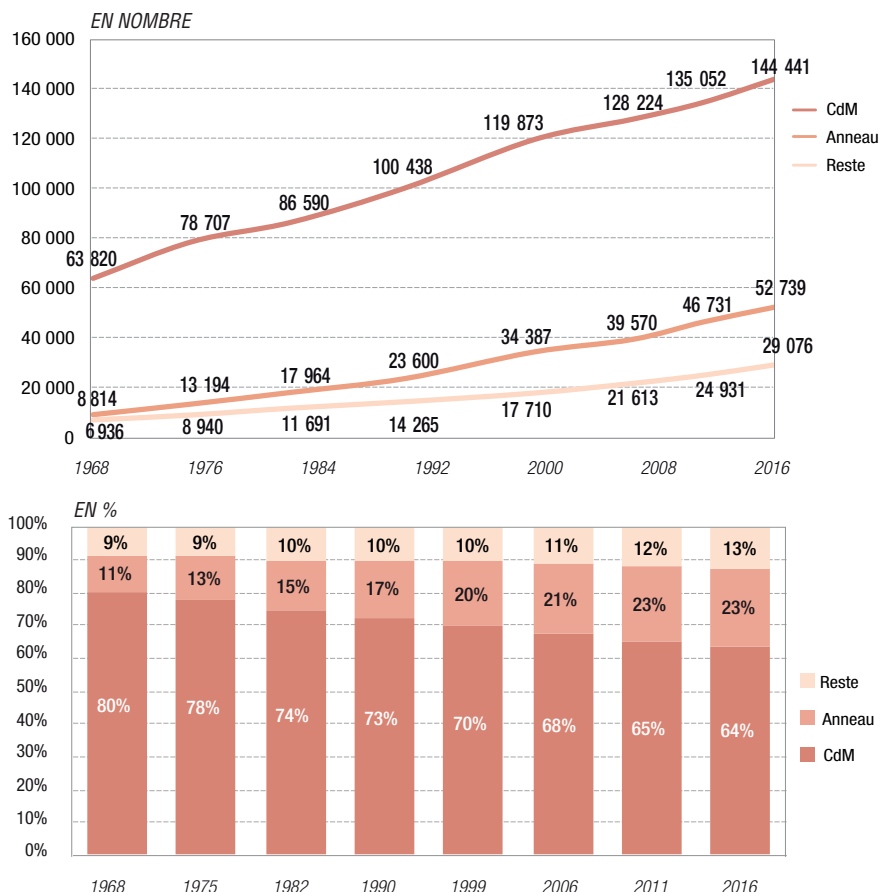
Un parc de logement issu du développement périurbain de la fin du XX^e siècle

À la fin des années 60, la forte attractivité des territoires urbains, créateurs d'emplois, attire les baby-boomers. Ce sont souvent de jeunes ménages qui s'installent en famille. Ces ménages ont besoin de logements adaptés à leurs besoins, proches des zones d'emplois. Ainsi, des nouveaux quartiers naissent tous les ans dans la périphérie rennaise. Dans l'anneau métropolitain, plus de 70 % du parc est construit en une quarantaine d'années (1970-2010).

Pour rappel, la métropole rennaise ainsi que son bassin d'emploi connaissent une très forte attractivité depuis cette période. Elle fut accompagnée par les politiques volontaristes des élus du territoire qui avaient la volonté d'accueillir et de loger les habitants. Ainsi dès les années 90, un premier PLH a vu le jour et a permis d'accompagner l'accueil de population par une politique globale sur le territoire.

Cette politique de répartition des logements à l'échelle de la métropole a permis depuis 30 ans de rééquilibrer le poids des communes historiquement plus rurales au regard de la ville centre et du cœur de métropole.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2016



TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRE ENTRE 1968 ET 2016

	1968 - 1975	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999	1999 - 2006	2006 - 2011	2011 - 2016
CdM	3,0 %	1,4 %	1,9 %	2,0 %	1,0 %	1,0 %	1,4 %
Anneau	5,9 %	4,5 %	3,5 %	4,3 %	2,0 %	3,4 %	2,4 %
Reste	3,7 %	3,9 %	2,5 %	2,4 %	2,9 %	2,9 %	3,1 %
Rennes Métropole	3,4 %	2,1 %	2,2 %	2,5 %	1,4 %	1,8 %	1,8 %

TAUX D'ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE AU SEIN DE L'ANNEAU ENTRE 1968 ET 2016

Communes	Évolution du nombre de logements								Évolution sur la période 2011-2016	
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	En nombre	En %
Acigné	579	744	1 136	1 411	1 849	2 203	2 509	2 859	350	14 %
Betton	743	1 373	1 750	2 291	3 135	3 493	4 312	4 959	647	15 %
Bruz	1 561	2 120	2 551	3 032	5 614	6 320	7 741	9 013	1 272	16 %
Chartres-de-Bretagne	615	921	1 465	1 865	2 659	3 190	3 553	3 864	311	9 %
Chavagne	279	459	677	881	1 132	1 453	1 537	1 721	184	12 %
Montgermont	172	301	558	736	1 047	1 289	1 443	1 503	61	4 %
Mordelles	934	1 231	1 638	1 869	2 350	2 789	3 304	3 536	232	7 %
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	644	903	1 049	1 447	2 037	2 305	2 794	3 173	379	14 %
Pacé	673	1 068	1 482	1 876	3 033	3 341	4 339	4 977	638	15 %
Le Rheu	762	1 123	1 391	1 740	2 297	2 876	3 441	3 951	510	15 %
Saint-Grégoire	620	806	1 273	1 950	2 898	3 402	3 802	4 230	427	11 %
Thorigné-Fouillard	313	642	1 038	1 541	2 152	2 457	2 938	3 459	521	18 %
Vern-sur-Seiche	519	824	1 076	1 835	2 741	2 953	3 248	3 347	99	3 %
Veizin-le-Coquet	400	679	880	1 126	1 462	1 499	1 770	2 147	377	21 %

UN PARC DE LOGEMENTS QUI SE DIVERSIFIE TARDIVEMENT

Évolution des formes d'habitat depuis 1945 à nos jours en France et dans la métropole

Il s'agit d'observer les caractéristiques des logements et notamment les différentes typologies, habitat collectif ou individuel, l'âge de construction, leur taille. Pour cela, un rapide rappel historique des évolutions architecturales de l'après-guerre est proposé afin de mieux comprendre les typologies de logements présentes sur le territoire national et métropolitain. Cela permet de comprendre, à travers l'étude des formes d'habitat proposées aux habitants, certaines évolutions des modes de vie.

La période de la reconstruction : 1950-1970

Les grands quartiers d'habitat ainsi que les zones à urbaniser en priorité (ZUP) réalisées après la 2nde guerre mondiale ont été fortement influencées par les architectes fonctionnalistes du début du XX^{ème} siècle. Des quartiers d'habitat « modernes » sont ainsi apparus au

pourtour des centres-villes et agglomérations françaises permettant de loger l'ensemble de la population et résorber la crise du logement tout en améliorant le niveau de confort des logements (eau, chauffage, sanitaires, douches, ...) que ne possédaient pas les logements d'avant-guerre. Ces logements avaient l'avantage d'être spacieux, lumineux, desservis par des ascenseurs (au-delà de 3 étages), et étaient accompagnés de nombreuses aires de stationnements. Cependant les formes des logements imposèrent un mode de vie aux habitants, induits par des agencements assez uniformes et rigides. La diversité des populations et des usages souhaités n'étaient pas vraiment pris en compte. De nombreuses populations rurales ainsi que des populations immigrées sont venues s'installer en ville pour travailler. Il est apparu que leurs modes de vie (composition des familles, usages, mobiliers, ...) n'étaient pas toujours faciles à inscrire dans ces logements standardisés.

De nouvelles formes, l'expérimentation dans les années 70 et 80 dans l'habitat collectif

Les classes moyennes qui étaient venues s'installer dans les quartiers de la reconstruc-

tion jusque dans les années 70 ont souvent quitté ces quartiers après quelques années et se sont implantées dans les périphériques des villes-centres. Les Français, encouragés par des politiques étatiques volontaristes, se sont tournés vers l'habitat individuel. Ils voulaient, plus d'intimité, plus d'espaces et d'espaces verts ce que n'offraient pas toujours les grands ensembles de logements de l'après-guerre. Ce phénomène fut notamment influencé par une paupérisation de certains quartiers et une dévalorisation progressive des grands ensembles au profit des quartiers d'habitats individuels.

Ainsi, la fin des années 70, a été marquée par une remise en cause de l'habitat standardisé des grands ensembles et l'expérimentation architecturale est réapparue dans les nouveaux quartiers. Des immeubles collectifs plus petits et de 3 à 4 étages se sont développés. Certains logements étaient conçus avec des entrées indépendantes, des loggias et des terrasses, des duplex... Ces logements s'inscrivaient également dans des quartiers mixtes proposant à la fois de l'habitat individuel et collectif.



Exemple d'habitat collectif innovant dans l'anneau métropolitain.
Opération de 1978 à Saint-Grégoire

Le développement pavillonnaire et la périurbanisation

Jusqu'aux années 70, le parc de logements individuels construit avant la guerre est relativement diversifié et inscrit dans un tissu bâti mixte de maisons et d'immeubles collectifs. Il existe également des lotissements de logements standardisés construits pour les ouvriers, initiés par des chefs d'entreprises ou les collectivités souvent influencés par le modèle des cités-jardins à l'anglaise.

Les années 70 connaissent une rupture majeure dans l'organisation de la production de maisons individuelles. La circulaire Guichard met un terme à l'expérience des grands ensembles. Pour permettre une reconversion des groupes du BTP, les politiques publiques encouragent à la standardisation de la production de maisons individuelles avec le développement de lotissements et d'une filière de constructeurs.

Depuis les années 70, la réglementation française a eu un impact non négligeable sur la typologie bâtie de l'habitat individuel en France. La loi du 1^{er} janvier 1977, a imposé le recours à un architecte au-delà de 170 m² de SHON. Cela a eu pour conséquence de transformer le pavillon individuel en un « produit à vendre » standardisé, qui fut largement développé par les

constructeurs. Ces pavillons se sont développés au sein de quartiers pavillonnaires urbanisés sous la forme de lotissements en accession libre de constructeurs et dans la majorité des cas, ces pavillons avaient une surface inférieure à 170 m² de SHON (Surface hors oeuvre nette) pour éviter de faire appel à un architecte. Ainsi pendant les décennies du XX^{ème} siècle, peu d'opérations de logements individuels présentent des formes nouvelles ou des innovations constructives.

Parallèlement au marché libre, la production de logements individuels en accession aidée ou en VEFA, pilotée par les collectivités ou des bailleurs a permis de produire des logements plus innovants (maisons en bande, maisons patios, ...).

L'émergence d'un habitat plus diversifié depuis une vingtaine d'années

En réaction au développement d'un parc insuffisamment diversifié pour accueillir toutes les populations, le PLH précédent (2007-2014) a fait émerger de nouvelles formes urbaines dans les quartiers d'habitat. Dans certaines communes, des formes diversifiées sont apparues, des logements en semi-collectif avec accès individualisés et rez-de-jardin comme à la Chapelle-des-Fougeretz, à la Chapelle-Thouarault

ou encore à Betton. La longère traditionnelle fut réinventée à Acigné et à Mordelles proposant un habitat semi-collectif qui s'approche des usages de l'habitat individuel. Des maisons en ossatures bois à Vern-sur-Seiche, des maisons conteneurs à Saint-Gilles et des maisons en bois sur pilotis à Chantepie ont permis de tester des matériaux permettant de limiter les coûts de construction. Ces nouveaux quartiers réalisés en extension ont dû prendre en compte les sites naturels, les paysages ou encore la végétation existante du fait de la réglementation plus stricte. Les modes de constructions soucieux de l'environnement se sont également développés souvent à l'initiative de la collectivité (cf. Appel à projet BBC¹ pour tous). Ainsi une diversification des typologies bâties a émergé entre 2007 et 2014 sous l'impulsion des communes. Elle a permis de répondre à la fois aux demandes issues des soldes migratoires mais aussi aux évolutions de la population sur place, avec un phénomène particulièrement fort de desserrement² dans l'habitat pavillonnaire.

1 BBC : bâtiment basse consommation.

2 Desserrement : diminution de la taille des ménages souvent liée au départ des enfants à l'âge adulte.

THORIGNÉ-FOUILLARD



Source : Données MAJIC Âge du bâti. Novembre 2016.

HABITAT COLLECTIF, ACIGNÉ



HABITAT COLLECTIF, LE RHEU



LONGÈRE, ACIGNÉ



HABITAT INDIVIDUEL EN BANDE, BRÉCÉ



HABITAT INDIVIDUEL, LA CHAPELLE-THOUARAUULT



HABITAT SEMI-COLLECTIF, LA CHAPELLE-DES-FOUGERETZ



UN RÉÉQUILIBRAGE RÉCENT ENTRE HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

En 2016, une majorité de logements collectifs composait le parc de logement de la métropole soit 64% et environ 145 000. Les maisons individuelles représentaient 35% du parc de logements soit 80 000 maisons individuelles.

Les logements collectifs, situés en majorité dans le cœur de métropole, représentent 81% des 144 844 collectifs

La métropole n'a pas échappé aux tendances nationales. De nombreux quartiers d'habitat collectifs ont été réalisés jusque dans les années 70 principalement sur Rennes.

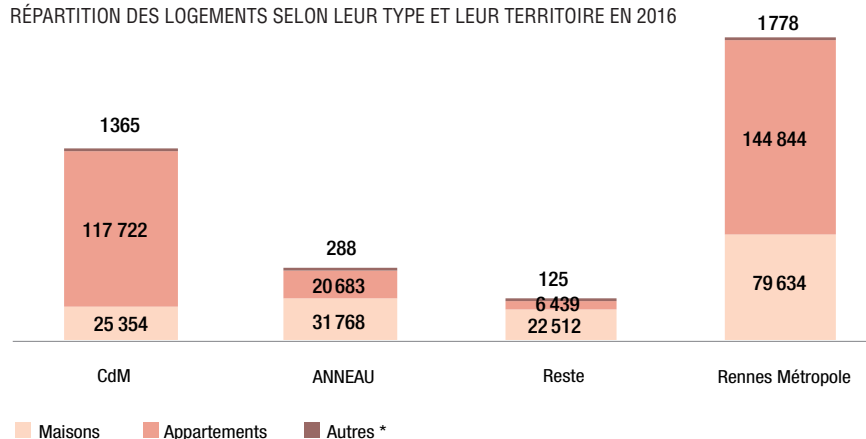
Les quartiers de Bréquigny, Le Blosne, Maurepas, Villejean et aussi les grandes opérations de restructuration du centre-ville de Rennes, Bourg Levesque et le Colombier, constituent aujourd'hui une masse importante de logements collectifs dans le cœur de métropole, soit environ 117 722 logements.

À l'inverse, le poids des logements collectifs dans l'anneau est faible au regard de celui du cœur de métropole, soit 14% de l'ensemble des 144 844 logements collectifs.

PART DE CHAQUE TYPE DE LOGEMENT SELON LE TERRITOIRE

	Maisons	Apparts	Autres*
CdM	32%	81%	77%
Anneau	40%	14%	16%
Reste	28%	4%	7%
Rennes Métropole	100%	100%	100%

RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR TYPE ET LEUR TERRITOIRE EN 2016



RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS SELON LE TERRITOIRE

Type	Maisons	Apparts	Autres *	Total
CdM	18%	82%	1%	100%
Anneau	60%	39%	1%	100%
Reste	77%	22%	0%	100%
Rennes Métropole	35%	64%	1%	100%

Une répartition globale de 60% de maisons et de 40% de collectifs dans l'anneau métropolitain

La part des maisons individuelles pèse fortement sur ce territoire et représente environ 32 000 logements pour environ 20 000 appartements.

TYPE DE LOGEMENTS CONSTRUITS SELON LA COMMUNE DE L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN EN 2016

Type	Maisons		Apparts		Autres *	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Acigné	1 978	876	5	69%	31%	0%
Betton	3 188	1 768	3	64%	36%	0%
Bruz	4 620	4 265	128	51%	47%	1%
Chartres-de-Bretagne	1 921	1 928	16	50%	50%	0%
Chavagne	1 223	493	6	71%	29%	0%
Montgermont	879	611	14	58%	41%	1%
Mordelles	2 100	1 426	10	59%	40%	0%
Noyal-Châtillon-sur-Seiche	1 929	1 236	9	61%	39%	0%
Pacé	2 970	1 991	17	60%	40%	0%
Le Rheu	2 000	1 904	47	51%	48%	1%
Saint-Grégoire	2 616	1 607	6	62%	38%	0%
Thorigné-Fouillard	2 526	926	7	73%	27%	0%
Vern-sur-Seiche	2 473	860	14	74%	26%	0%
Vezein-le-Coquet	1 346	793	8	63%	37%	0%

Les maisons individuelles du territoire sont situées pour 40% dans l'anneau métropolitain

On peut observer que la répartition entre individuel et collectif est assez inégale selon les communes de l'anneau.

Les communes de Bruz, Chartres, Le Rheu ont une répartition quasiment équilibrées entre individuel et collectif tandis que Chavagne, Thorigné-Fouillard et Vern-sur-Seiche possèdent moins de 30% de logements collectifs.

Ceci s'explique par le fait que les plus grandes villes ont initié plus tôt des politiques de diversification de leur parc. La présence du site de la Janais dans le sud a aussi nécessité la création d'un parc répondant aux besoins des ouvriers de l'automobile.



DES LOGEMENTS PLUS GRANDS POUR DES MÉNAGES DE PLUS EN PLUS PETITS

Le parc de logement périurbain se compose en majeure partie de grandes maisons (T5 et T6). Les logements ont répondu à un besoin propre aux familles des baby-boomers, capables de financer leur logement. Cette époque s'est achevée à la fin des années 2000, période durant laquelle on observe une diminution de la taille des ménages : la diversification des logements s'amorce mais le modèle pavillonnaire pèse désormais sur la structure du parc.

Dans la métropole, les maisons T6 et les petits appartements ont été majoritaires dans la production depuis 30 ans

Concernant les maisons, les T6 et plus sont majoritaires dans la production de maisons depuis 30 ans. Les appartements T2 et T3 sont majoritaires dans la production d'appartement depuis 30 ans.

La tendance se retrouve dans l'anneau

Jusque dans les années 70, les types de maisons étaient assez diversifiés allant du T3 au T6 et plus. Depuis 1971, la production s'est recentrée sur les T5 et T6. On observe le même phénomène pour les appartements, jusque dans les années 2005, les typologies d'appartements construits étaient réparties de manière équilibrée du T1 au T4, désormais on construit majoritairement des T2 et T3.

Diminution des surfaces sur l'habitat collectif en France

Globalement en France, depuis 1984, le nombre de pièces est resté stable dans l'habitat collectif, il a légèrement baissé depuis 2001. Les surfaces moyennes sont passées de 65,1 m² en moyenne à 63 m².

Sur la même période, dans l'habitat individuel, les surfaces ont augmenté sensiblement, passant de 96 m² à 112 m² et 4,4 à 4,9 pièces.

On observe par ailleurs que la présence d'une cave ou cellier attachant aux logements collectifs a diminué fortement depuis la période 75-81. Environ 68 % des logements possédaient une cave en 1981, il n'y en a plus que 31 %. La densification des quartiers incite les habitants à vivre dans des immeubles collectifs, il faut alors s'interroger sur le confort proposé.

Les places de stationnement ont par ailleurs fortement augmenté, 77,5 % des logements collectifs en possédaient en 2013 contre 56,6 % en 1981, on sait cependant que des box ouverts sont désormais souvent la norme. Les promoteurs ne proposent plus systématiquement de parkings fermés aux résidents.

TYPE DE LOGEMENTS DANS RENNES MÉTROPOLITAIN ET DANS L'ANNEAU PAR ÂGE DE CONSTRUCTION

Type	Nombre de pièces	Avant 1919		1919-1945		1946-1970		1971-1990		1991-2005		2006-2013	
		RM	Anneau	RM	Anneau	RM	Anneau	RM	Anneau	RM	Anneau	RM	Anneau
Maison	1	1 %	2 %	0 %	0 %	1 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	2	7 %	8 %	5 %	9 %	3 %	3 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
	3	13 %	14 %	14 %	18 %	12 %	12 %	4 %	3 %	4 %	3 %	4 %	2 %
	4	19 %	19 %	23 %	21 %	27 %	27 %	19 %	17 %	13 %	10 %	20 %	16 %
	5	22 %	21 %	25 %	23 %	26 %	27 %	33 %	32 %	29 %	27 %	34 %	32 %
	6 et +	38 %	37 %	32 %	29 %	31 %	30 %	42 %	45 %	53 %	58 %	41 %	48 %
Appartement	1	31 %	28 %	21 %	22 %	11 %	24 %	15 %	11 %	22 %	13 %	9 %	6 %
	2	27 %	33 %	31 %	33 %	21 %	27 %	24 %	28 %	30 %	33 %	31 %	29 %
	3	16 %	20 %	27 %	21 %	34 %	27 %	28 %	32 %	29 %	35 %	40 %	43 %
	4	10 %	14 %	12 %	13 %	24 %	16 %	22 %	21 %	14 %	15 %	16 %	18 %
	5	9 %	4 %	6 %	7 %	8 %	4 %	9 %	6 %	4 %	3 %	4 %	3 %
	6 et +	6 %	1 %	2 %	3 %	2 %	2 %	2 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %

UN PARC PLUS RÉCENT ET PLUS QUALITATIF DANS L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN¹

L'âge du bâti nous informe sur le confort sanitaire et la vétusté des logements. Il permet également d'identifier les enjeux thermiques de rénovation d'un parc de logement ainsi que les enjeux de renouvellement urbain des différents quartiers. L'âge du bâti dans le parc individuel peut parfois nous informer la période d'emménagement des ménages et leur tranche d'âge. Ces indicateurs nous permettent d'anticiper les dynamiques de peuplement et de rénovation du bâti ou du potentiel de renouvellement urbain des quartiers par époque de construction.

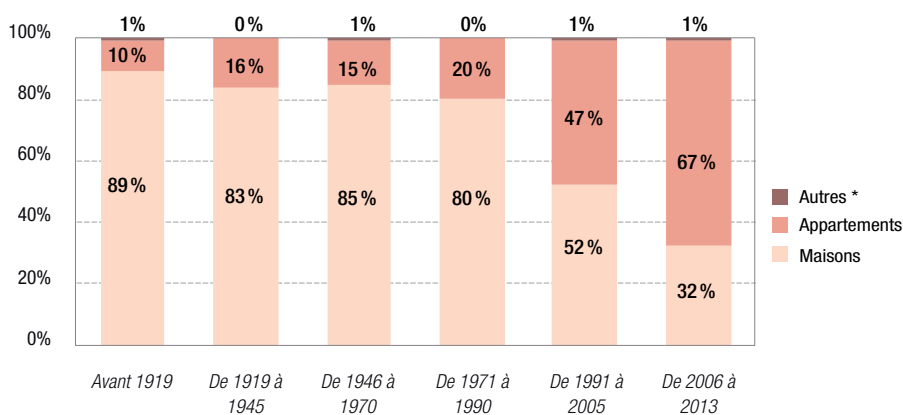
Des logements globalement plus confortables dans l'agglomération rennaise et notamment dans l'anneau que dans le reste de la France

Dans la métropole rennaise, 11% des logements datent d'avant 1945, soit beaucoup moins qu'en France métropolitaine où 30% du parc date d'avant 1949. 79% du parc de logements actuel dans la métropole ont été majoritairement construits après 1970, tandis qu'en France seulement 40% des logements ont été construits sur la même période.

Plus précisément, 74% des logements de la métropole construits après 1970, l'ont été entre 1971 et 2005, 38% l'ont été après 1990, et 15% après 2006. Ces chiffres nous indiquent un niveau de confort sanitaire et thermique ; et de qualités constructives globalement plus élevés que dans le reste du territoire français. On ne peut pas, à l'heure actuelle, évaluer les transformations intérieures ni les rénovations thermiques et l'évolution de ces logements dans le temps. Cependant, les ventes de biens immobiliers dans la métropole entre 2015 et 2017, montrent qu'ils sont globalement mieux notés que dans l'aire urbaine, la Bretagne et le reste

¹ Insee références, édition 2017- vue d'ensemble – le logement en France depuis trente ans.

TYPE DE LOGEMENTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DANS L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN



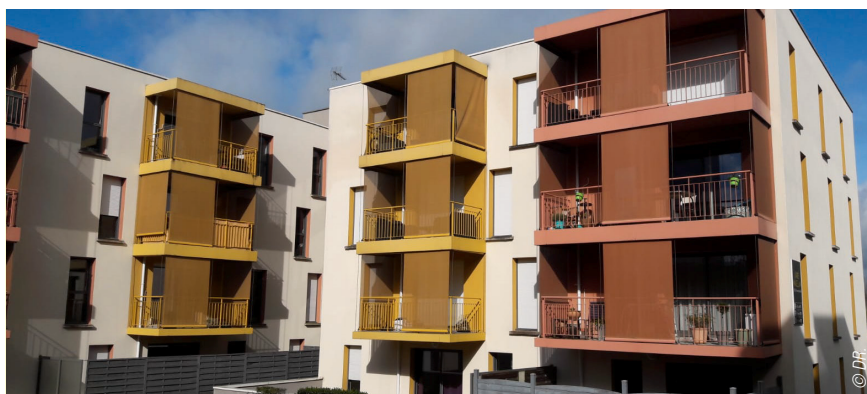
de la France (Source : La valeur verte dans l'aire urbaine et la métropole rennaise. Décembre 2018). Cette situation est certainement encore plus vraie dans l'anneau métropolitain qui a vu son parc de logements augmenter encore plus fortement depuis 1971, et comporte une part importante de logements récents (21% du parc est postérieur à 2006).

Un parc de logements collectifs plus récent dans l'anneau que le parc de maisons individuelles.

La métropole a construit une part plus importante de logements collectifs dans l'anneau depuis 2005 grâce aux deux derniers PLH. En effet, les deux derniers PLH ont eu un impact très important sur la production de logements dans la métropole hors Rennes et notamment sur les communes de l'anneau qui ont produit

proportionnellement plus de logements que les autres. La production des logements aidés s'est traduite par la création de logements collectifs dans la plupart des cas. Et, par ailleurs, hormis Montgermont, toutes les communes de la métropole sont assujetties au taux de la loi SRU. Celles qui ont produit au moins 25% de logements aidés, dans les nouvelles opérations, ont construit majoritairement des collectifs.

Ainsi, les appartements collectifs représentent 39% des logements sur ce territoire. Près de 80% des logements ont été réalisés après 1991, on peut également en déduire que le confort sanitaire correspond aux normes attendues actuellement. Ces logements sont globalement plus récents, moins énergivores et mieux isolés. Parallèlement, on observe la présence d'environ 32 000 maisons individuelles, soit 60% des logements dans l'anneau. Elles ont été construites en majeure partie avant les années 1990.



TYPE DE LOGEMENTS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION DANS L'ANNEAU MÉTROPOLITAIN (DONNÉES 2016 PORTANT SUR LOGEMENTS CONSTRUITS AVANT 2014)

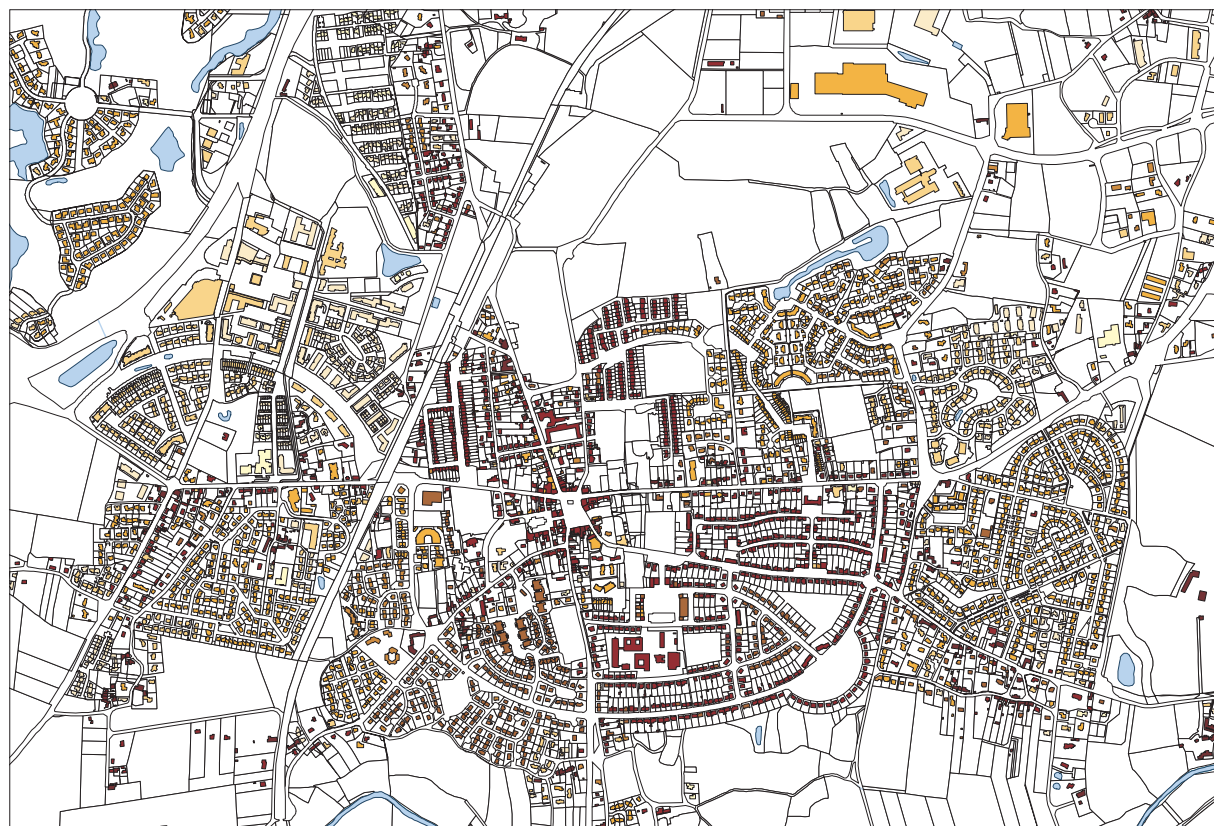
Période	Avant 1919		1919-1945		1946-1970		1971-1990		1991-2005		2006-2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	1 935	89%	671	83%	4 029	85%	12 815	80%	8 129	52%	3 485	32%
Apparts	216	10%	132	16%	690	15%	3 169	20%	7 361	47%	7 217	67%
Autres *	15	1%	1	0%	27	1%	26	0%	149	1%	63	1%
Ensemble	2 166	100%	804	100%	4 746	100%	16 009	100%	15 640	100%	10 765	100%

À titre d'exemple les communes de Bruz et de Betton comptent respectivement près de 9000 logements et 5000 logements. Dans ces deux communes, la majorité des logements a été construite après 1971. Cela se caractérise

sur les cartes par l'apparition de nombreux quartiers construits depuis les années 70. On peut observer les secteurs d'habitats individuels très nombreux et monotypés jusque dans les années 1990 tandis que les quartiers

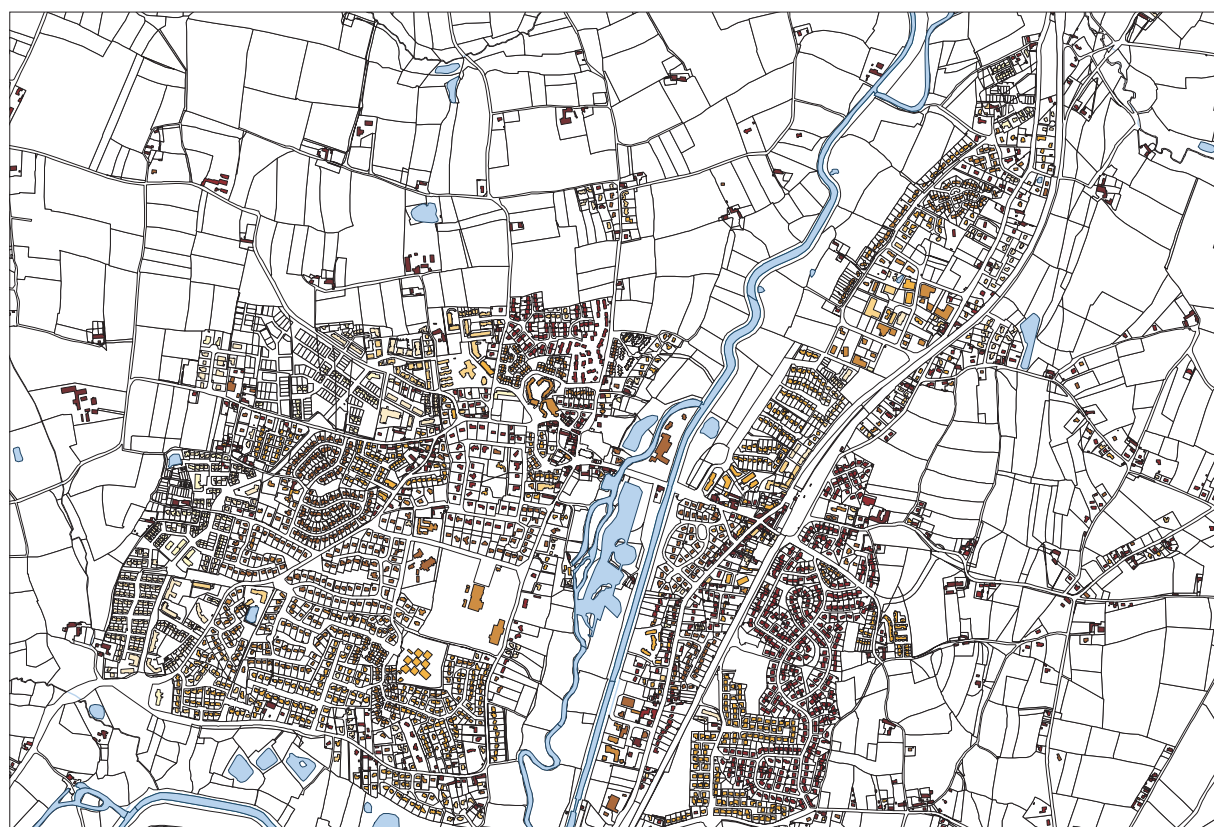
d'habitat les plus récents, en jaune et jaune pâle, comportent une mixité de bâti liée à la construction d'immeubles de logements collectifs.

BRUZ

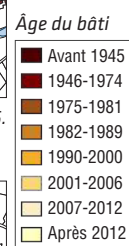


Source : Données MAJIC Âge du bâti. Novembre 2016.

BETTON



Source : Données MAJIC Âge du bâti. Novembre 2016.



Un parc moins consommateur d'énergie¹

Depuis la crise pétrolière de 1973, la qualité constructive des logements a augmenté parallèlement aux réglementations thermiques qui sont apparues (pose de doubles vitrages, isolation des combles, isolation des parois verticales, ...). Cette réglementation thermique s'est durcie ces dernières années, elle s'accompagne aussi d'aides financières et de conseils proposés aux particuliers par les collectivités et d'incitations fiscales par l'État. Cependant en 2012, seulement 14 % des résidences principales avaient une étiquette énergie A, B ou C en France.

Les grandes réglementations thermiques déterminent la qualité du parc au regard de son époque de construction. Toutefois, les rénovations « spontanées » des maisons incitent à être prudent sur l'analyse. On peut distinguer 5 grandes réglementations thermiques depuis 45 ans :

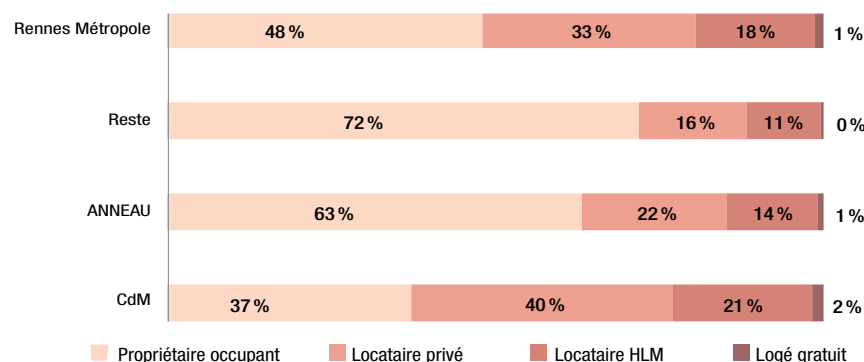
- 1974 après le choc pétrolier (RT 74),
- RT 88 après le second choc pétrolier,
- RT 2000 qui concerne l'habitat tertiaire,
- RT 2005,
- RT 2012.
- RT 2020.

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS SONT MAJORITAIRES DANS LA MÉTROPOLE

Statut d'occupation et rapport à la propriété

Dans la métropole, les propriétaires représentent 48 % des ménages pour 33 % de locataires privés et 18 % de locataires HLM. Ils sont donc légèrement minoritaires dans le parc de logements. Le poids des propriétaires occupants dans l'anneau est beaucoup plus fort, soit 63 %, les locataires sont 36 %. Au regard du poids du parc de logement individuel dans les communes de l'anneau soit 60 % du parc, nous

STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES SELON LE TERRITOIRE



¹ Insee références, édition 2017- vue d'ensemble – le logement en France depuis trente ans.

pouvons ainsi supposer qu'une grande partie des propriétaires de l'anneau occupe un logement individuel.

Tendance nationale

Il y avait 57,9 % de propriétaires occupants en 2013, un chiffre en augmentation depuis quelques années. Ils étaient environ 47 % en 1973. Parmi eux, 80 % vivent dans des maisons. À l'inverse, 75 % des locataires sont en appartements.

Coût de l'immobilier, des évolutions qui interrogent

Depuis la crise de 2008, les coûts sont repartis à la hausse dans la métropole et sur tous les segments du marché. (Source. Observatoire de l'habitat, AUDIAR 2019).

Depuis 2007 les prix des terrains à bâtir étaient relativement stables, ils ont fortement augmenté depuis 2016.

Dans Rennes et hors Rennes, sur la période 2016-2018, les ventes des produits neufs étaient majoritairement réalisées auprès de ménages investisseurs. Le phénomène est stable depuis 2014 sur Rennes, alors que dans RM hors Rennes les investisseurs étaient seulement 45 % sur la période 2014-2015, ils étaient 56 % sur la période 2016 et 2018. Les prix des logements libres en neuf (75 % de la production) ont augmenté de 10 % dans RM hors Rennes, la ville de Rennes a vu ses prix augmenter de 9 % dans la promotion libre. Les prix sont mieux contenus dans l'accession aidée notamment en dehors de Rennes.

STATUT D'OCCUPATION DES MÉNAGES EN 2016

	Prop. occupant	Loc. privé	Loc. HLM	Logé gratuit
CdM	49 040	52 150	27 985	2 181
Anneau	31 130	11 047	6 722	446
Reste	19 601	4 421	3 071	133
Rennes Mét.	99 771	67 618	37 779	2 760

Sur le marché de l'occasion en individuel et collectif, les prix sont également en hausse depuis 15 ans et cela s'accroît à nouveau depuis 2016. Le prix moyen d'une maison individuelle sur RM hors Rennes en 2018 était d'environ 279 000 euros et de 396 000 euros sur la ville de Rennes. Les appartements d'occasion suivent les mêmes évolutions que les maisons, les prix continuent d'augmenter depuis 2016.

La crise du logement, vers un changement de modèle

Dans ce rapide état des lieux du marché métropolitain, on retrouve les faiblesses du marché du logement national, et ce malgré une politique volontariste des pouvoirs publics :

- Une forte demande exogène avec les flux migratoires et endogènes avec les phénomènes de décohabitation particulièrement sensibles dans les grandes villes ;
- Un marché perturbé par l'investissement locatif défiscalisé ;
- Un gisement foncier de plus en plus difficile à mobiliser dans les conditions imposées de sobriété foncière.

L'ÉVOLUTION DES MODES DE VIES ET TRAJECTOIRES RÉSIDENIELLES

Pendant les quarante dernières décennies, les parcours de vie assez classique induisaient un besoin en logement assez bien identifié. Le développement du modèle « pavillonnaire propriétaire » répondait à la demande d'une classe moyenne, enrichie par trente années de croissance. Il s'est structuré autour des ménages avec enfants. Les familles avec 2 ou 3 enfants en moyenne (le taux de fécondité ayant culminé dans les années 60-75) étaient en recherche de logements spacieux, modernes dont elles pouvaient devenir propriétaires-occupants grâce à des taux d'emprunt bas et une inflation plus forte.

Aujourd'hui, seulement 43 % des ménages sont constitués d'un couple avec enfants. Actuellement, au sein même d'un ménage dit familial, les temps de vie évoluent, les séparations augmentent, les enfants quittent parfois tardivement le domicile des parents (l'effet Tanguy) ou reste célibataire plus longtemps. S'ajoute à cela, une durée de vie qui s'allonge. Ainsi, les trajectoires se sont diversifiées et les situations de semi-autonomie résidentielle ont augmentées.

Dès lors, le modèle d'habitat classique, qui correspondait à un mode de vie familiale ne convient plus. Mais ces typologies de logements sont difficiles à faire évoluer ce qui oblige parfois les résidents à déménager alors qu'ils ne le souhaitent pas forcément.

Ce rapide examen des tendances concernant l'évolution des ménages et le vieillissement de la population montre que de fortes évolutions se profilent pour ce qui concerne l'habitat. De plus, le nombre moyen d'emploi occupé par une personne au cours de sa vie professionnelle est le double de ce que qu'on pouvait observer il y a 40 ans. Dès lors, la stabilité résidentielle n'est plus le modèle dominant bien qu'il soit toujours une aspiration forte des individus.

Aujourd'hui, les réflexions en matière de politique d'habitat se concentrent sur le volume de construction, la localisation des logements, et

ÉVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES ENTRE 1982 ET 2016 DANS LA MÉTROPOLE

	1982	1990	1999	2006	2011	2016
CdM	2,50	2,28	2,03	1,92	1,87	1,87
Anneau	3,30	3,10	2,72	2,52	2,39	2,30
Reste	3,26	3,17	2,90	2,76	2,62	2,54
Rennes Métropole	2,70	2,51	2,26	2,14	2,08	2,06

les coûts de construction. Cette approche économique du marché est indispensable mais, au regard des évolutions sociétales évoquées ci-dessus, une approche sur l'usage du loge-

ment est autant nécessaire. Une réflexion sur les modes d'habiter, sur les services connexes à l'habitat, et l'environnement urbain doit venir compléter cette approche.

HYPOTHÈSES

Rappel des tendances lourdes (ménages et parc de logements dans l'anneau)

- Les modes de vie en évolution dans toutes les générations impactent sur les compositions et les parts des ménages les uns par rapport aux autres.
- Un fort renouvellement des ménages dans le parc de logements individuels après 2020.
- Une demande plus forte en petits logements (individuels et collectifs) et de logements adaptés pour des ménages plus âgés.
- Un parc d'habitat individuel construit pour 40 % entre 1970 et 1990 vieillissant.
- Un parc collectif en forte progression depuis les années 1990 dans l'anneau métropolitain.

HYPOTHÈSE 1 Dans un marché immobilier détendu, les catégories moyennes accèdent de nouveau vers la maison individuelle avec jardin

Les ménages les plus aisés, dont les retraités, sont moins attirés par la ville dense où ces derniers ont longtemps été contraints de vivre. Les cadres et professions indépendantes n'ont plus besoin, grâce aux nouvelles technologies de vivre à proximité de leur travail. Ainsi la pression immobilière sur les maisons individuelles dans la métropole s'est calmée peu à peu en 30 ans. Ces ménages sont partis habiter en campagne, en bord de mer ou à l'étranger. Ils ont par ailleurs souvent un deuxième logement confortable en hyper centre d'une grande métropole où ils continuent à venir régulièrement profiter des loisirs urbains et où ils s'installeront lorsqu'ils seront plus âgés.

Dans ce marché immobilier détendu, la pression sur l'offre de maison dans l'anneau est donc plus faible. Ainsi les catégories moyennes et supérieures familiales continuent à se tourner plutôt

vers l'habitat individuel encore abordable. Dans la mesure où des rénovations importantes sont nécessaires tant au niveau du confort que du point de vue énergétique, les prix ont peu évolué depuis la période 2020. Les acheteurs rénovent eux-mêmes leurs biens et peuvent ensuite grâce à leur jardin cultiver et s'auto-suffire en fruits et légumes. Les poulaillers réapparaissent au fond des jardins comme dans les années 50/60.

Les quartiers pavillonnaires construits dans les années 50 à 90 sont renouvelés laissant place à des opérations mixtes de collectifs, d'individuels denses. Pour les opérateurs, les prix de ventes de ces pavillons permettent de mettre en œuvre un renouvellement urbain moins coûteux. Cela leur permet de développer des opérations de logements collectifs de typologies variées et qui répondent aux aspirations des petits ménages, qu'ils soient âgés ou plus jeunes. Les immeubles comportent pour beaucoup, des espaces communs intérieurs pour accueillir les fêtes de famille, les anniversaires, les réunions associatives... Certaines copropriétés conçues avec les habitants ont développé le concept « un studio solidaire ». Ainsi les ménages peuvent accueillir ponctuellement et/ou louer un studio pour des proches, une personne âgée, un/une étudiante, un migrant, une personne seule en difficulté financière (perte d'emploi, séparation...).

Ces nouveaux quartiers accueillent des petits ménages propriétaires ou locataires de niveaux sociaux variés.

Dans les communes, les espaces publics sont investis par les habitants dans le cadre d'initiatives citoyennes et/ou associatives. Certains terrains sont même re-naturés pour compenser la densification des quartiers.

Parallèlement, les habitants développent des projets de production d'énergie renouvelable. Ils s'organisent entre eux, et collaborent avec promoteurs et collectivités pour alimenter le parc collectif d'occasion et les quartiers pavillonnaires ainsi que les équipements des communes.

HYPOTHÈSE 2 L'investissement public permet de maintenir une offre de logements aidés pour les catégories moyennes et modestes malgré un marché immobilier tendu

Le marché immobilier s'est tendu ces 30 dernières années du fait de l'augmentation de population et la forte attractivité de la métropole. La collectivité soucieuse de maintenir les catégories moyennes et les précaires au sein de la métropole, continue de produire des logements dans les opérations publiques et dans le diffus encadré juridiquement. La part du parc locatif social continue également à progresser doucement, et des produits régulés sont construits pour maintenir une certaine mixité dans ces communes via l'office foncier solidaire en place depuis plusieurs dizaines d'années. Ainsi, les centres-villes se densifient via des typologies de logements variées : maisons de villes, semi-collectifs, immeubles collectifs aux formes innovantes, ... les expériences des années 2000-2020 sont reproduites et développées.

Pour maintenir et attirer les classes moyennes dans ces quartiers, de nouveaux modes de production sont proposés. La co-construction et l'habitat participatif se développent fortement et cela permet aux futurs résidents d'imaginer des logements adaptés aux modes de vie qui ont évolué fortement depuis 40 ans. Ainsi l'offre se diversifie et un « habitat collaboratif » voit le jour ponctuellement au cœur des centres-villes et aussi dans les quartiers en extension. La nature y est plus présente et les duplex avec terrasses ou jardins collectifs remplacent la norme ancienne du pavillon avec jardin pour les ménages avec enfants. Une pièce supplémentaire est souvent imaginée par les futurs habitants pour accueillir ponctuellement une personne âgée, un jeune adulte via le réseau solidaire des habitants.

Les logements collectifs d'occasion construits depuis les années 90 accueillent de nombreux

locataires pour les plus anciens. Les catégories moyennes qui ne souhaitent pas s'éloigner du cœur de métropole achètent ces biens encore abordables. La collectivité aide en priorité ces copropriétés à rénover thermiquement leurs logements.

Les classes moyennes aisées souvent âgées investissent dans des logements neufs et confortables qui sont construits en densification au cœur des quartiers pavillonnaires. Ainsi, la part des pavillons individuels baisse petit à petit car ils sont remplacés par des logements collectifs haut de gamme dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Des résidences services et des appart' hôtels sont proposés aux personnes âgées et aux jeunes cadres qui souhaitent acheter ou louer un logement confortable offrant de nombreuses prestations de services et nécessitant un investissement en temps d'entretien très réduit.

HYPOTHÈSE 3 Un marché immobilier tendu, le logement individuel en propriété est toujours dominant pour les classes sociales aisées et le parc collectif augmente en libre

Le marché du logement se tend dans l'agglomération tout comme sur l'anneau métropolitain. La collectivité a fortement réduit ses investissements après les années 2005-2020, ainsi l'offre et les coûts ne sont plus maîtrisés.

Ainsi, les maisons individuelles construites entre les années 50 et 2020 sont revendues à des ménages aisés, aux profils familiaux. Ces ménages venant du cœur de la métropole, de l'aire urbaine mais aussi de la région Ile-de-France rénovent thermiquement ces logements grâce aux aides fiscales.

La densification apparaît dans les lotissements les plus anciens construits dans les années 50, 60 et 70. Les terrains suffisamment grands de plus de 1000m² permettent la construction de maisons de ville contemporaines sur 3 niveaux. La rotation dans ces logements individuels est plus importante qu'auparavant du fait des parcours de vie plus diversifiés. Les logements individuels représentent encore près de 50 % du parc des communes de l'anneau.

Le confort des immeubles construits dans les années 1990-2020 ne répond pas aux aspirations des habitants. Ils souhaitent des logements modulables permettant d'accueil-

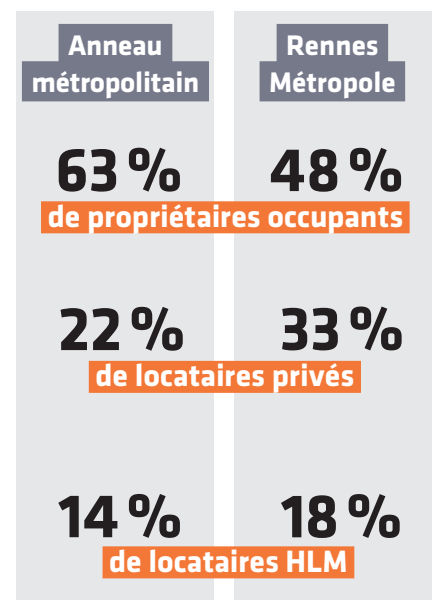
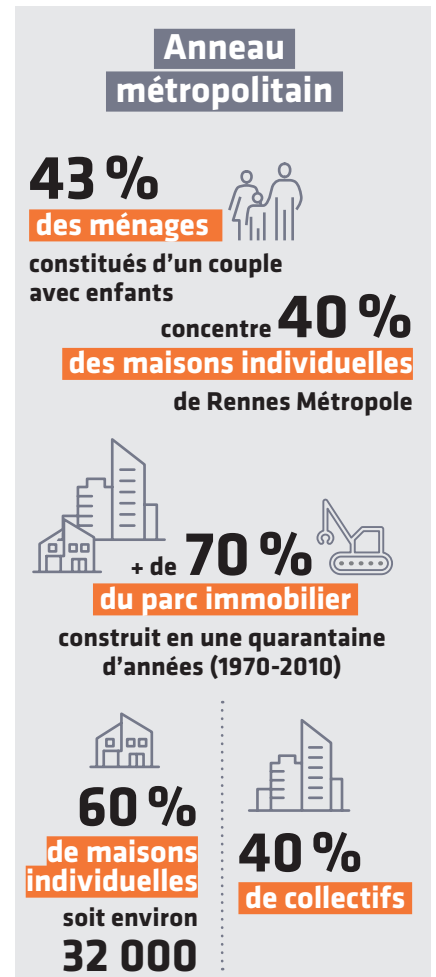
lir les aînés qui ne peuvent pas aller dans les résidences séniors, trop onéreuses. Les jeunes générations restent plus longtemps chez leurs parents car ils ont du mal à stabiliser leurs vies personnelle et professionnelle. Il manque souvent une grande chambre indépendante pour les accueillir, d'autant que les logements construits dans les années 2000-2020 sont souvent plus petits en taille. Ces catégories sociales quittent la métropole lorsqu'elles le peuvent pour accéder à des logements plus grands, plus modulables, moins contraignants et moins chers.

Le parc social résiduel accueille les plus modestes. Il y a peu de rotation dans ces logements. L'augmentation des petits ménages à l'échelle de la métropole encourage la construction de logements collectifs dans les opérations nouvelles pour répondre aux besoins des personnes âgées, pour les familles monoparentales et pour les célibataires de tout âge. Des résidences services, EHPAD et services à domicile se développent pour les séniors qui ont revendu leur maison mais ont souhaité rester sur leur commune où ils ont développé des liens sociaux forts. Mais ce parc de logements à haute valeur d'usage accueille majoritairement des ménages aisés pouvant accéder à la propriété. Ils sont en recherche de « résidences services », offrant un confort élevé et des services mutualisés, s'approchant de l'hôtellerie. Ces résidences proposent ainsi des conciergeries à l'ancienne et aussi des services connectés permettant aux personnes âgées de rester autonomes plus longtemps : livraison de repas, aides à domicile, ... robots personnels.

Les jeunes cadres notamment les célibataires géographiques trouvent dans ces résidences une offre de services adaptés à leur mode de vie : des espaces de co-working pour ceux qui pratiquent le télétravail, des parcs de véhicules électriques partagés (vélos, trottinettes et voitures) leur permettent de mutualiser les frais liés à leurs déplacements. Les conciergeries offrent de nombreux services tels que la réception de colis, la gestion des locations via Airbnb lors des longs WE et l'été lorsqu'ils sont en congés. Ces nouveaux types de résidences très attractives pour les cadres attirent également les investisseurs.

Le profil des ménages de ces communes tend peu à peu à ressembler à celles du cœur de métropole, des ménages aisés propriétaires et des ménages modestes locataires.

CHIFFRES-CLÉS



**AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT INTERCOMMUNAL
DE L'AGGLOMÉRATION RENNAISE**

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz - CS 40716 - 35207 RENNES Cedex 2
T : 02 99 01 86 40 - www.audiar.org - @Audiar_infos

Contacts :
Anne Le Thiec
02 99 01 85 11
a.lethiec@audiar.org