

Rennes. Penser la mixité au niveau de l'agglomération

Depuis vingt-cinq ans, la mixité sociale et le rééquilibrage de l'offre locative sociale sont au cœur des préoccupations locales de l'agglomération rennaise. Cette politique volontariste, engagée d'abord par la ville de Rennes, puis reprise par le district créé en 1970, est aujourd'hui mise en œuvre par Rennes Métropole qui regroupe trente-huit communes.

Une mixité historique

Rennes n'a pas connu de grandes expansions industrielles, la région étant plutôt une terre d'émigration que d'immigration. Cependant, la ville est ancrée de longue date dans une tradition du logement social. Les grandes zones à urbaniser en priorité (ZUP) ont été réalisées dans la ville centre et non à sa périphérie.

Cette politique de mixité forte sur l'habitat s'est accompagnée dès le départ de politiques sociales et d'un soutien important à l'entretien du parc locatif social.

« Dès 1978, la ville de Rennes subventionne les organismes HLM pour la réhabilitation du parc et participe de façon significative au financement du logement social ; 10 millions de francs en moyenne annuelle de 1983 à 1986, puis 20,5 millions de francs entre 1987 et 1990 et jusqu'à 32,3 millions de francs entre 1991 et 1994, à 80 % dans la réhabilitation.¹ » Grâce à cet investissement continu, une relation partenariale active et durable s'est installée entre la ville et les bailleurs. Avec le temps, le défi de la politique de l'habitat devient alors celui d'une mixité pensée au niveau de l'agglomération.

¹ Extrait de Catherine Guy et Laurent Givord, *Rennes, le pari d'une agglomération multipolaire*, Éditions de l'Aube, 2004.

Chiffres clés de Rennes Métropole :

38 communes
400 000 habitants
181 843 logements
220 000 entreprises
59 933 étudiants

Vers un territoire plus équilibré

Dès 1983, le district de Rennes adopte sa première politique locale de l'habitat, dont l'objectif est de rééquilibrer le nombre de logements sociaux entre la ville centre et les autres communes, mais aussi de répondre aux besoins spécifiques des plus démunis. L'attractivité croissante de l'agglomération rend le marché du logement de plus en plus tendu. Pour pouvoir financer du logement social, l'agglomération négocie avec l'État : les financements d'État sont abondés à parité par des financements communautaires, doublant ainsi le nombre de logements construits.

Cette implication est réaffirmée avec la convention ville-habitat signée entre Rennes District et l'État en 1991.

Le premier programme local de l'habitat (PLH), adopté en 1994, prévoit la création de 3 000 logements par an dans l'agglomération, avec un objectif de 25 % en locatifs sociaux ; mais l'État ne souhaitera pas contracter cet engagement dans le cadre de la convention post-PLH. Malgré tout, la construction de logements sociaux croit alors considérablement, surtout dans les villes périphériques dont le parc locatif social augmente de 73 % entre 1990 et 1999. En effet, les modes de financement du logement social, l'accord de l'État (non inscrit dans la convention) et de la Caisse des dépôts permettent au district de Rennes d'intervenir financièrement et

ainsi de doubler les volumes de programmation de l'État.

Mais en fin de période, à partir de la moitié des années 1990, le changement de modes de financement du logement locatif social ne permettra pas à la collectivité de poursuivre son financement du logement social. L'objectif de 25 % affiché dans le PLH ne sera jamais atteint (sauf sur la ville centre), ni le rééquilibrage souhaité entre ville centre et périphérie.

En 1999, la ville de Rennes compte 34 % de propriétaires, 35 % de locataires du secteur privé et 23 % de locataires sociaux.

Compte tenu de cette situation, Rennes Métropole s'inscrit dans le plan de relance. « *En 2000, le plan de relance du logement social proposé par Marie-Noëlle Lienemann, secrétaire d'État au logement, permet à Rennes Métropole de mettre en place une contractualisation avec [...] une dizaine de communes, afin que les programmes de construction neuve atteignent l'objectif des 25 % de logements sociaux conforme au programme local de l'habitat. Afin de renforcer la diversité des formes urbaines et d'éviter de consommer trop d'espace, cette convention prévoit aussi des maisons individuelles qui ne pourront pas dépasser 40 % des logements de l'opération. Un certain nombre de petites communes revoient ainsi leur programmation pour accroître la diversité de l'habitat et la réorienter, notamment, vers le logement social.*² »

Trois années clés

1970 : création du district urbain regroupant 28 communes

1999 : transformation du district en communauté d'agglomération

2000 : la communauté d'agglomération est dénommée Rennes Métropole

Des outils en direction des plus précaires

Pour compléter les politiques urbaines de mixité, des commissions multi-partenariales tentent de mélanger les populations au sein du parc social.

Rennes Métropole s'est doté d'une conférence intercommunale du logement (CIL) qui définit la procédure d'attribution de logements sociaux au niveau de l'agglomération en concertation avec les différents acteurs locaux, acteurs dont l'engagement est de loger dans le parc social de chaque commune au moins 25 % de populations précarisées.

À cette instance s'ajoute la commission locale de l'habitat (CLH), réservée aux cas les plus urgents. Composée de tous les bailleurs de l'agglomération, cette commission est interpellée par les travailleurs sociaux pour trouver des logements à des personnes en grandes difficultés. Diverses structures y sont associées : la Caisse d'allocations familiales, la Direction de l'action sociale du département, les foyers de jeunes travailleurs, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, l'hôtel social, une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) et l'Association logement et famille en difficulté (Alfadi), sollicitée par les partenaires pour mettre en œuvre un accompagnement social auprès de familles très précaires, souvent en vue d'éviter leur expulsion. La difficulté de trouver des logements à coût réduit dans le parc privé a conduit à la création en 1994 de l'AIVS, qui développe une offre locative pour les démunis dans le parc privé et compte aujourd'hui 657 logements. Cette agence immobilière prend à bail des logements et les gère au bénéfice exclusif des demandeurs de logements d'insertion, préalablement répertoriés par la CLH qui interpelle tous les partenaires pour faire face à des situations critiques dues à l'engorgement des filières traditionnelles.

² Ibid

En 2005, un nouveau programme local de l'habitat

Mais la production actuelle de 3 000 logements par an ne suffit pas à réduire les tensions sur le marché de l'immobilier. C'est pourquoi le nouveau programme local de l'habitat (PLH) prévoit la réalisation de 4 500 logements par an, s'adressant à toutes les catégories socioprofessionnelles : 1 125 logements sociaux, 1 125 autres logements proposés à l'accession sociale à la propriété ou en location à prix modérés, 2 250 logements réalisés sans aides par des promoteurs privés. Ce PLH sera contractualisé avec les communes de Rennes Métropole. Presque toutes les villes ont opté pour la formule des zones d'aménagement concerté (ZAC) dans

lesquelles le logement social représente 25 %.

Afin d'encourager les villes à s'engager, l'agglomération soutiendra financièrement la vente de terrains communaux aux bailleurs en proposant une aide à la charge foncière. Enfin, pour ne pas trop accroître l'extension urbaine et diversifier l'habitat, le PLH impose que 20 % des logements construits ne soient pas réalisés sur des lots supérieurs à 350 m²; la part des maisons individuelles ne doit pas quant à elle dépasser 40 % des logements de l'opération.

En matière de rénovation urbaine, Rennes n'est pas concerné par les démolitions, bénéficiant des réhabilitations effectuées régulièrement sur le patrimoine social.

Agence d'urbanisme
et de développement intercommunal
de l'agglomération rennaise (AUDIAR)
CS 46911
35069 Rennes Cedex
Tél. : 02 99 01 86 40
Fax : 02 99 01 86 69
E-mail : audiar@audiar.org
www.audiar.org

Mots clés (indexation DPH) : POLITIQUE DE L'HABITAT, AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, ACCÈS AU LOGEMENT, LUTTE CONTRE L'EXCLUSION.

Fiche réalisée le 28/02/2005
