

Lundi 22 mai 2023

Découverte des premiers logements livrés dans le cadre du dispositif Sans foncier fixe

Lundi 22 mai 2023, ont été présentés les premiers logements livrés dans le cadre du dispositif "Sans foncier fixe". Innovation sociale transversale (logement/économie/transition écologique), il s'agit de l'une des mesures phare du nouveau Programme local de l'habitat 2023-2028 s'intégrant au dispositif Logement d'abord. Cette nouvelle offre d'habitat à vocation sociale est une solution supplémentaire de logement dans un contexte de tension croissante sur le logement. Le dispositif consiste, pour la collectivité, à saisir l'opportunité d'un terrain disponible en attente d'un projet (construction d'un immeuble, aménagement d'un espace public...) pour loger, dans des habitats déplaçables et, de façon temporaire des ménages en attente d'un logement social.

Une solution d'offre complémentaire

Rennes Métropole s'appuie sur l'Agence immobilière à vocation sociale (AIVS) pour répondre aux demandes urgentes de relogement. L'AIVS gère environ 730 logements dans un contexte de tension inédite sur le territoire. En 2023, plus de 26 000 demandeurs sont en effet en attente d'un logement social (dont 3 000 demandes urgentes de relogement) contre 16 000 en 2016 (soit + 62 %). Cette augmentation est constatée malgré l'action volontariste de Rennes Métropole de développer les logements sociaux sur le territoire. Depuis 2005, le parc social a en effet augmenté de 45 % à l'échelle métropolitaine. Le PLH 2023-2028 prévoit la construction de 1250 nouveaux logements locatifs sociaux chaque année.

Face à cette situation globale et pour répondre aux besoins de relogement immédiats et urgents, Rennes Métropole a décidé d'augmenter significativement le parc géré par l'AIVS, en acquérant des logements dans le parc ancien, et en appelant à des mises à disposition temporaires de logements publics en instance de rénovation ou de démolition. Faisant par ailleurs le constat qu'il existe un certain nombre de fonciers publics nus, temporairement disponibles et pouvant être mobilisés au service de cette politique d'accueil, Rennes Métropole a décidé de se porter acquéreur d'habitats tridimensionnels pouvant être temporairement installés sur ces fonciers, pour des durées de 3 ans pouvant aller jusqu'à 5 ans, puis pouvant être transférés sur d'autres fonciers devenus à leur tour temporairement disponibles. Ce dispositif est inscrit dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt pour lequel Rennes Métropole a été retenue "territoire de mise en œuvre accélérée du plan Logement d'abord".

Objectifs du projet

En mobilisant les fonciers publics en attente d'urbanisation, le Sans foncier fixe s'inscrit dans la logique de l'urbanisme temporaire/transitoire qui vise la création d'une offre complémentaire de logements de qualité et déplaçables tout en redonnant un usage aux espaces urbains publics.

A qui s'adresse ce type de logement

Ces logements sont destinés à des ménages de taille modeste : une personne seule, un couple, une personne seule avec enfant(s). Il s'agit de ménages en situation de précarité et en attente d'attribution d'un logement dans le parc d'habitat social. Le Sans foncier fixe est une réponse concrète à la crise du logement et notamment à l'urgence de logement pour les publics en difficulté

économique et sociale (relogement social prioritaire). Ces logements sont transitoires : l'objectif est de trouver une première réponse aux ménages d'ici à l'attribution d'un logement dans le parc social tout en optimisant l'utilisation du foncier dans le cadre du Zéro artificialisation nette (ZAN).

Des constructeurs locaux

Les modules sont construits à partir de matières décarbonées, par deux entreprises locales : Réalités Build Tech Industrie, devenu Mayers, sur le pôle industriel d'excellence d'habitat durable de La Janais à Chartres de Bretagne et le groupe Legendre sur la ZA de Bourgbarré. Ces constructions contribuent à structurer une filière métropolitaine de la construction durable et en circuit court. Les logements sont construits de plain-pied pour deux typologies : T1 (studio, environ 20m²) ou T2 (pièce de vie et chambre, environ 30m²). Ils disposent d'une terrasse qui prolonge l'espace de vie et un cabanon sur l'extérieur pour augmenter les surfaces de logement. Ils sont meublés, équipés d'une petite cuisine, d'un coin repas, d'une salle de bain, d'un espace de couchage et de rangement. Une attention particulière a été portée à l'isolation thermique, phonique et à l'éclairage naturel des logements.

Critères de sélection des terrains

Le terrain doit être disponible pour une durée minimum de 3 ans. Les réseaux (eaux, électricité) doivent être présents à proximité. Les transports et services doivent être facilement accessibles. Des travaux préparatoires (raccordement, assainissement...) sont réalisés avant d'accueillir les habitats. Au-delà de l'installation des habitations, des travaux ont lieu sur les espaces extérieurs afin de reprendre les clôtures des terrains lorsqu'elles sont en mauvais état, de créer des accès et des cheminements piétons dans les parcelles permettant d'accéder aux logements depuis l'espace public, d'installer des boîtes aux lettres, de planter des végétaux, etc.

Les acteurs du projet

- **Rennes Métropole**, qui porte le projet, a identifié les terrains et est propriétaire des logements ;
- **les communes ou Rennes Métropole** mettent à disposition des terrains ;
- **Territoires Publics** accompagne la Métropole pour la mise en œuvre du projet (suivi de la construction des modules, travaux d'aménagement des sites...) ;
- **l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) de Rennes Métropole** est en charge de la gestion des logements et des terrains, mise en sous location, gestion locative ;
- **les bailleurs**, d'autres logements sont construits et gérés par des bailleurs.

6 premiers sites retenus par Rennes Métropole

En 2023, 22 logements seront accueillis et répartis sur 6 sites à Rennes, Bruz, Saint-Jacques et Chevaigné. On compte de 1 à 6 logements par site. Les travaux ont débuté en février (notamment les travaux de réseaux/concessionnaires) et se dérouleront progressivement jusqu'à juillet 2023, date d'arrivée des premiers ménages.

Certains site - les plus grands - pourront recevoir des modules d'habitation complémentaires, c'est le cas pour le site de Auguste Pavie et de la rue Toullier.

Une dernière tranche sera réalisée courant 2023.

Un premier site réalisé par Archipel habitat

Un premier site a déjà été financé et réalisé par Archipel habitat avec l'installation de deux modules (T1), construits par le groupe Legendre, situé au 80 rue Auguste Pavie. Les premiers occupants se sont installés en fin d'année 2022.

Zoom sur un dispositif complémentaire soutenu et financé par Rennes Métropole : le Rado

Rennes Métropole soutient les projets associatifs de son territoire. Dans ce cadre, l'Association Saint-Benoît Labre (ASBL) est lauréate d'un AMI sur la grande marginalité de la Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL). Au Rado, sont accueillies des personnes en situation de grande marginalité. L'objectif est de proposer un lieu d'accueil avec le moins de contraintes possibles pour offrir un lieu de vie aux personnes mal à l'aise avec les dispositifs d'accueil plus classiques. L'ASBL qui lutte contre l'exclusion et la précarité en assurant l'accueil, la mise à l'abri, l'hébergement, l'accompagnement et l'insertion des personnes en difficulté porte ce dispositif.

Rennes Métropole et l'ASBL ont ainsi sollicité HELICITY, jeune entreprise de Bruz pour concevoir et réaliser, en co-construction des logements individuels déplaçables en matériaux écologiques. Afin d'intégrer les habitants du dispositif Rado à la réalisation des logements, un programme de formation à l'auto-construction a été créé par Hélicity en partenariat avec CI56 et ECHOBAT. L'objectif est de découvrir l'ensemble des corps d'état en vue d'une réinsertion professionnelle. Les hébergements Rado sont situés au 96-98 rue Villebois Mareuil et au 36 route de Fougères à Cesson Sévigné.

Perspectives de développement

Ce processus qui consiste à mobiliser un Sans foncier fixe pourrait répondre à d'autres segments sous tension, notamment le logement étudiant.