

Jeudi 21 décembre 2023

Habitat

Crise immobilière : Rennes Métropole engage un plan d'urgence pour transformer des logements libres non commercialisés en logements locatifs sociaux

Depuis 2005, Rennes Métropole exerce la délégation de compétences de l'État pour les aides à la pierre en faveur du parc public et du parc privé. Le Conseil métropolitain du 21 décembre 2023 a approuvé les termes de la convention pluriannuelle 2024-2029 concernant la délégation de compétence des aides publiques de l'État.

Des difficultés rencontrées par les promoteurs

Dans le cadre de la crise du logement que nous traversons, dans un contexte de tension inédite de l'accès au logement, en particulier au logement social, la hausse très forte du coût des matières premières, l'augmentation des taux d'intérêt, aggravées par une politique nationale de restriction budgétaire, les promoteurs rencontrent des difficultés à vendre et un grand nombre d'opérations ne trouvent pas d'acheteurs.

Un plan de soutien du gouvernement

Le gouvernement a mis en place un plan de soutien à la profession. CDC Habitat et Action logement sont invités à racheter ces logements qui ne trouvent pas d'acheteurs pour les mettre en vente en Logement locatif intermédiaire* (LLI).

Un plan d'urgence à la rennaise

Ni CDC Habitat ni Action logement n'avaient envisagé d'acheter autant de logements. Rennes Métropole a donc décidé de compléter ce plan de soutien de l'État par un plan d'urgence dans une logique de complémentarité, pour du logement social.

Pour le moment, un total d'environ 290 logements environ est concerné. Il s'agit de logements qui sont transformés en PLUS/PLAI grâce au financement de Rennes Métropole qui s'élève à environ 14 millions d'euros.

***Zoom sur le logement locatif intermédiaire (LLI)**

Le développement de logements locatifs intermédiaires vise à répondre aux besoins spécifiques des ménages qui ne sont pas éligibles au parc social mais disposent de ressources insuffisantes pour se loger sur le marché libre. Ces logements intermédiaires ont des loyers inférieurs aux loyers plafonds fixés dans le cadre du dispositif Pinel, soit des loyers inférieurs de

10 à 15 % par rapport à ceux du marché libre. L'enjeu est d'assurer une meilleure adéquation avec les capacités financières des ménages à revenus intermédiaires.

L'offre intermédiaire vise à :

- Compléter l'offre sociale et, en partie, assurer le financement des opérations mixtes associant logement libre et logement intermédiaire ;
- Répondre aux besoins spécifiques des ménages de la classe moyenne et notamment des « acteurs de la ville », c'est-à-dire de l'ensemble des professions qui, sous statut public ou non, participent à la fourniture de services essentiels dans les zones de forte densité (infirmiers, enseignants, puéricultrices, aides à la personne, agents des transports en commun...), mais peinent de plus en plus à se loger en centre-ville ;
- Favoriser la fluidité du parcours résidentiel et offrir aux occupants du parc locatif social, qui dépassent les plafonds de ressources, une réelle alternative de parcours résidentiel locatif.