

LES DOSSIER

LOGEMENT SOCIAL : L'EXPÉRIENCE RENNAISE

- 7** Georges Guitton *Ce qui s'est inventé ici...*
- 9** Xavier Debontride *Une démarche globale, systémique*
- 19** Benjamin Sabatier *Au temps des Habitations bon marché et des Zup*
- 27** Georges Guitton *La politique de logement d'Edmond Hervé*
- 32** Véronique Bléas-Moncorps *Des promoteurs critiques pour le « modèle rennais »*
- 35** Xavier Debontride *Rendre le logement social attractif*
- 41** Xavier Debontride *Le squat de Pacé, un symbole encombrant*
- 45** Bernard Lacharme *Rennes, référence pour le droit au logement*
- 47** Emmanuel Couet *Inventer la ville-archipel de demain*
- 51** Isabelle Jarjaille *Ce qu'en disent les locataires...*
- 54** Isabelle Jarjaille *Le rôle des associations de locataires*
- 57** Nelly Kerfanto *Les gens chez eux (photos)*

LOGEMENT SOCIAL : L'EXPÉRIENCE RENNAISE





photos Nelly Kerfanto

Ce qui s'est inventé ici...

RÉSUMÉ > *Dans le domaine du logement social, Rennes dispose d'un solide bagage. Depuis la fin de la guerre, la ville s'est souvent trouvée en pointe, jouant ainsi le rôle de « laboratoire social ». Tour d'horizon de quelques « innovations » rennaises parfois reprises sur le plan national.*

TEXTE > **GEORGES GUITTON**



1. Les Foyers de jeunes travailleurs.

Les FJT s'instaurent en France au début des années 1950. Né de la crise du logement, l'exode rurale et de la nécessité d'accueillir les jeunes ouvriers, ce dispositif d'éducation populaire émerge à Rennes aux lendemains de la guerre au sein de l'association des Amitiés Sociales créée ici par Robert Rème et Michel Le Roux. Les foyers de jeunes travailleurs ont essaimé en France. À Rennes, les Amitiés Sociales existent toujours et proposent 600 logements aux jeunes.

2. Les m² sociaux

Maurepas, années 50. À l'initiative de Guy Houist, président de l'office Hlm, on expérimente les mètres carrés sociaux au bas des immeubles, sorte d'extension à usage collectif pour compenser l'exiguïté des logements. En 1960, la construction de 30 m² sociaux par tranche de cent logements devient obligatoire en France. Le quartier de Villejean en bénéficie mais cela donne un éclatement de petits lieux pas forcément efficaces. Le concept va s'améliorer pour devenir (en 1965), les Locaux collectifs résidentiels (Lcr). Ils sont notamment dans la Zup-Sud de Rennes de véritables outils d'animation sociale et culturelle.

3. L'enregistrement centralisé de la demande d'Hlm

Le dossier unique à remplir pour la personne qui veut louer en Hlm, même s'il candidate en plusieurs lieux,





est né à Rennes dès 1954. Le principe s'en est étendu à l'ensemble du pays. On peut y voir l'ancêtre du « numéro unique », départemental ou régional, attribué désormais à chaque dossier de demande de logement.

4. Une Commission unique d'attribution de logements

En 1963, à l'initiative de l'adjointe au maire Renée Prévert se crée à Rennes la commission unique d'attribution des logements sociaux, qui garantit la transparence et l'équité des attributions. Ces dernières ne sont plus le seul fait du bailleur social puisque la commission comprend aussi représentants de la Ville, de l'État et d'associations.

5. Le Fonds d'impayés de dettes de loyer

Une instance se crée en 1967 réunissant tous les acteurs sociaux (Dass, Ccas, Caf, Cpm, Assedic...). Se préoccupant au départ des seuls dossiers d'expulsion, elle étend son action en créant et gérant un fonds pour les dettes de loyer des locataires et des traites impayées des accédants (à la fin des années 80, la dotation de ce fonds approche les deux millions de francs). Cette disposition préfigure la Fsl (Fonds de solidarité logement) mis en place dans la foulée de la loi Besson (1990) et rendu obligatoire dans tous les départements.

6. Le Bureau d'Information du Logement

Début des années 80, on décide de réhabiliter le quartier de Cleunay, zone excentrée et stigmatisée, selon la procédure « Habitat et vie sociale » lancée par le gouvernement en 1977. Dans ce cadre, une délibération rennaise d'octobre 1981 crée un très novateur Bureau d'Information du Logement (Bil) qui va jouer un rôle d'information et de relais entre les habitants et de tous ceux qui interviennent sur ce chantier du renouvellement. Il s'agit aussi d'aider les familles à surmonter les difficultés liées à ce chantier.

Et aussi...

Cette nomenclature non exhaustive peut être prolongée en mentionnant une série d'initiatives sinon inventées à Rennes du moins pour lesquelles Rennes fut à l'avant-garde.

Citons l'**Alfadi** (Aide au logement des familles en difficulté) créée en 1990 en tant qu'outil de gestion et de suivi personnalisé de ménages en grandes difficultés.

Citons la création en 1995 de l'**Agence immobilière à vocation sociale** (Aivs) qui oriente le parc privé vers des locataires en difficulté.

Citons le « **bail glissant** » qui permet à une association de prendre à son nom le bail d'une personne en difficulté en attendant que cette personne puisse l'assumer.

Citons la création des **hôtels sociaux** comme le Sociotel, près de la gare, à l'initiative de l'Aivs pour des hébergements courts à bon marché.

Dans un autre ordre d'idée, mentionnons que l'un des premiers **Plh intercommunaux** (Programme local de l'habitat) émerge à Rennes en 1983 peu après celui, pionnier, de Nancy...

Un écosystème favorable

La liste est ouverte. Elle comporte un danger: celui de l'autosatisfaction et un risque: celui d'anesthésier l'avenir. Aussi, tous les interlocuteurs locaux rencontrés dans le cadre de la réalisation de ce dossier de *Place Publique* jouent-ils la prudence en affichant une modestie qui ne paraît pas feinte.

Chacun admet que Rennes a toujours appliqué sans attendre des dispositifs nationaux, quand elle ne les a pas précédés. Que l'attention au social et au sort des plus démunis est inscrite de longue date dans la culture politique de cette ville, on pourrait dire dans ses gènes. Cela posé, personne ne semble enclin à revendiquer telle ou telle flatteuse préséance ou quelque glorieux palmarès.

On préfère souligner, au-delà de telle ou telle réussite ponctuelle, le climat positif qui existe ici et qui rend possible une expérimentation à bas bruit, très souvent porteuse d'avenir. Le maître-mot sur lequel tout le monde s'accorde réside dans la faculté (ou l'habitude) de tous les acteurs à travailler ensemble. Se mettre autour d'une table pour agir, cela veut dire dépasser les clivages habituels, qu'ils soient politiques (droite-gauche), institutionnels (État-ville) ou structurels (public-privé).

Le fait que le programme local de l'habitat ait pu s'insérer d'une manière égale dans trente-sept communes montre que l'on sait « éclater les frontières » et renoncer à son pré-carré quand un intérêt supérieur est en jeu.

Au bout du compte, constatons ici les bienfaits d'un climat collectif. Et, osons le dire sans chercher à l'analyser, la présence d'un écosystème favorable.

Le climat positif qui existe ici rend possible une expérimentation à bas bruit, très souvent porteuse d'avenir.

Guy Potin

« Nous avons une démarche globale, systémique. »

RÉSUMÉ > « Une démarche systémique », c'est par cette expression que l'élu rennais en charge de l'habitat définit la politique qui sous-tend la mise en œuvre du Programme local de l'habitat. Une vision forcément politique avec ses parti-pris, ses choix et un volontarisme assumé. Au risque de faire grincer quelques dents du côté des promoteurs privés.



PROPOS RECUEILLIS PAR > **XAVIER DEBONTRIDE**

PLACE PUBLIQUE > Le Plh de Rennes Métropole relève, selon vous, d'une approche « systémique ». Que recouvre ce terme ?

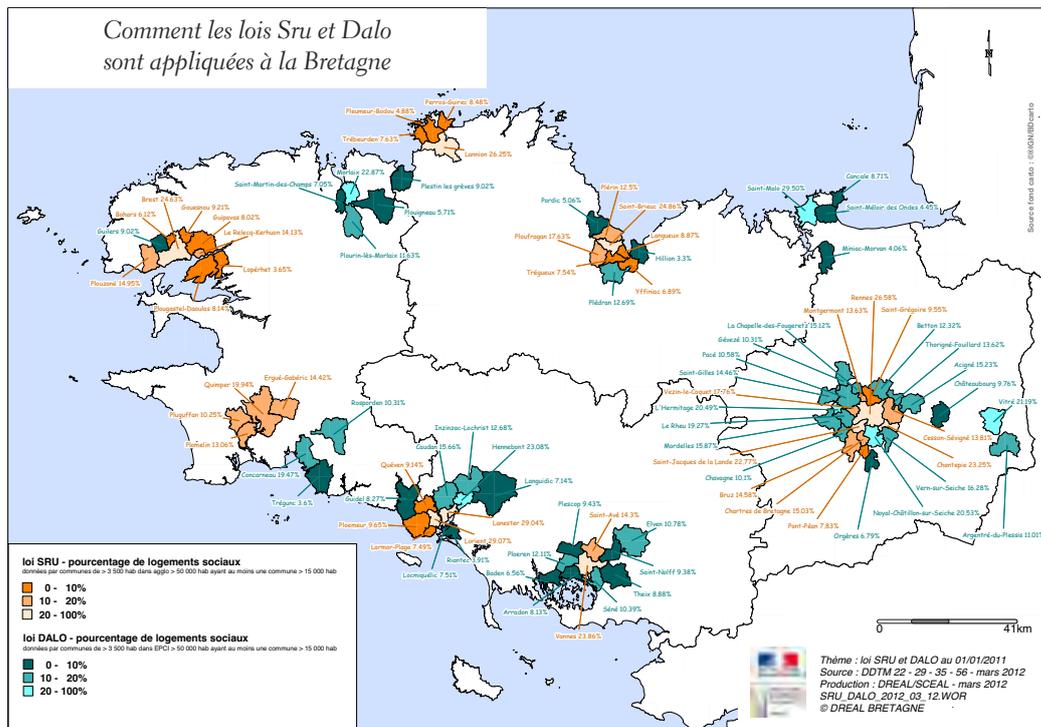
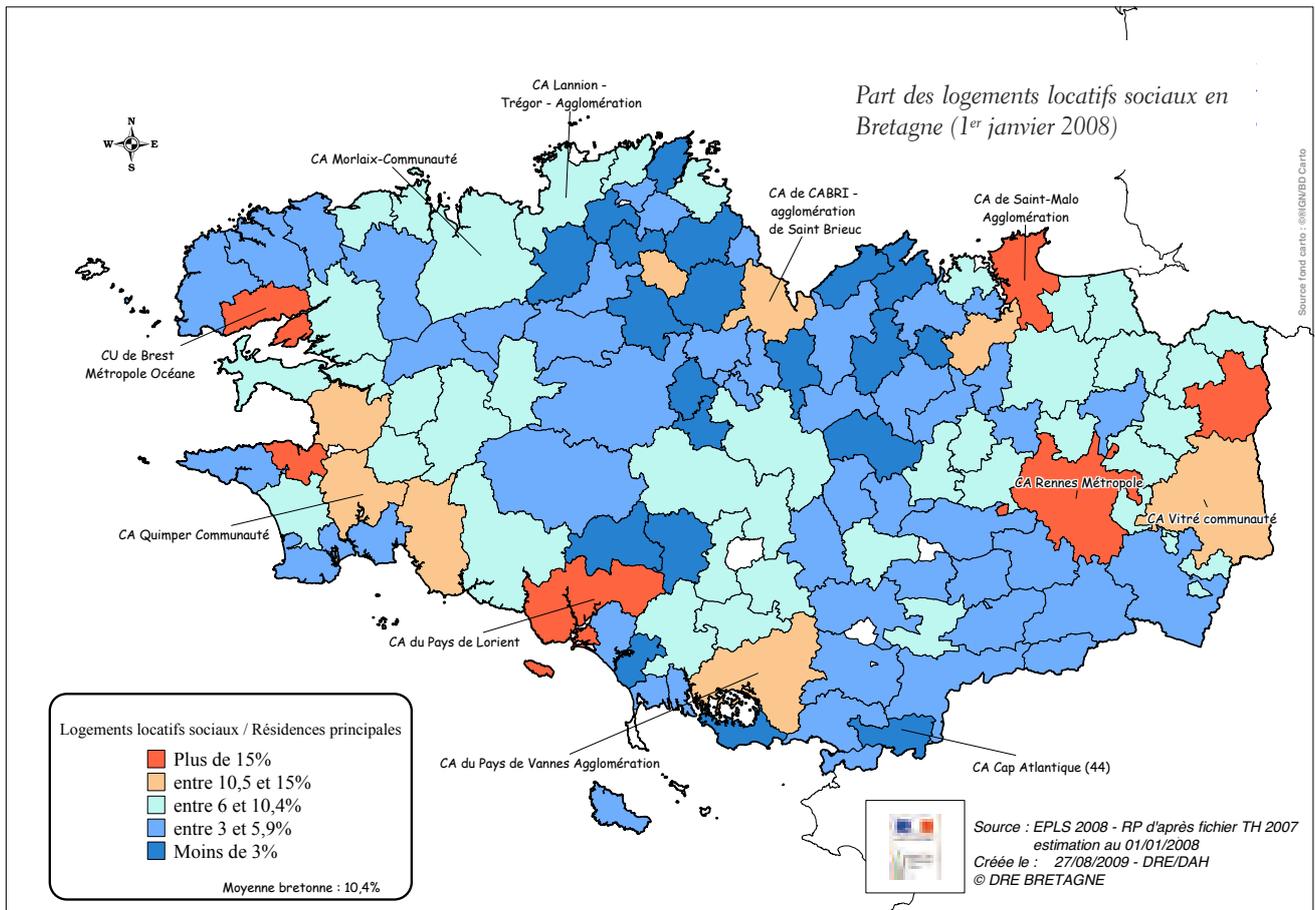
GUY POTIN > Avant de vous répondre, une autre question me vient, qui est de savoir pourquoi cela fonctionne plutôt bien à Rennes, et pas au niveau national. La réponse est qu'ici, il y a une politique ! Au niveau national, en revanche, l'habitat obéit à une succession de programmes ou de plans techniques, environnementaux, fiscaux, qui ne forment pas un tout et qui répondent à des objectifs divers, voire contradictoires. Or une politique de l'habitat, pour être efficace, doit répondre à un certain nombre de questions. À Rennes, au début des années 2000, nous étions confrontés à un fort développement démographique et à une forte chute de la construction. Or l'habitat fait partie de notre projet d'agglomération, il en est un élément primordial. L'accueil est un élément moteur de la qualité de vie et de l'attractivité du territoire. Nous devons nous interroger : qui voulons nous et qui devons nous loger ? Quelles sont les capacités contributives des ménages ? Quelle est l'ampleur des manques et des écarts constatés entre ce que propose le marché ou les produits à loyer encadrés et les possibilités réelles des ménages ?

GUY POTIN est vice-président de Rennes Métropole délégué à l'habitat et président d'Archipel Habitat

« L'habitat est un élément primordial de notre projet d'agglomération. »

Guy Potin (Crédit : entreprisesdevues.com)





C'est la réponse à toutes ces questions et l'analyse des causes des dysfonctionnements, dans une approche systémique, c'est à dire globale, qui constitue le programme local de l'habitat.

PLACE PUBLIQUE > Les politiques précédentes ont donc échoué?

GUY POTIN > Une politique de l'habitat n'est jamais terminée une fois pour toutes! Elle est soumise sans arrêt à des évolutions qui ont des impacts assez lents. Ainsi, au début des années 2000, on commence seulement à percevoir les conséquences de la modification des modes de financement du logement social intervenues en 1995. C'est là qu'intervient l'approche systémique dont je parlais à l'instant: il faut interroger l'ensemble des segments de l'habitat, pas seulement le logement des plus défavorisés. Il est important de savoir comment les actifs en mobilité peuvent se loger, comment les jeunes ménages peuvent accéder à la propriété... Du logement le plus social au logement libre, tout est lié. Car comme le rappelait récemment Patrick Doutreligne, le délégué général de la Fondation Abbé Pierre: « une politique de l'habitat qui ne serait que pour les pauvres ne serait qu'une pauvre politique ».

PLACE PUBLIQUE > Sur quels leviers agir?

GUY POTIN > Il convient d'appréhender tous les maillons de la chaîne du logement: le locatif social, l'accession sociale à la propriété, le locatif privé, l'accession non aidée, le logement libre... Dans le seul domaine du logement locatif social, la même approche doit prévaloir: il s'agit de s'occuper de tous les publics, du logement d'urgence, de l'accueil des sans domicile, du logement des jeunes travailleurs, des étudiants, des personnes âgées, des familles... Avec, à chaque fois, cette question essentielle: qui sont ces publics, qu'attendent-ils, quelle est leur capacité contributive? Il faut aussi, dès l'origine, concevoir des produits qui sont intrinsèquement économes.

PLACE PUBLIQUE > Que voulez-vous dire par là?

GUY POTIN > L'objectif, c'est de diminuer les charges: il s'agit non seulement de construire plus, mais aussi mieux et moins cher. C'est le sens de l'intervention financière de la collectivité, qui permet de faire baisser le loyer et les

charges. Ce qui permet de donner un coup de pouce au pouvoir d'achat des locataires! On retrouve une démarche identique avec le renouvellement du parc de logements étudiants, comme dans le quartier de Villejean, avec la résidence Languedoc, un bâtiment basse consommation qui a reçu un prix de l'Architecture Bretagne.

PLACE PUBLIQUE > Et les familles?

GUY POTIN > Les ménages d'aujourd'hui ne sont plus ceux d'hier. Il faut être capables d'anticiper les évolutions et ne pas seulement raisonner en termes de flux de logements neufs. Le parc existant doit faire l'objet d'un traitement spécifique, avec trois objectifs majeurs:

- un objectif environnemental, afin de remettre ces logements aux normes et améliorer ainsi la solvabilité des ménages en réduisant les charges liées au chauffage, par exemple.
- un objectif lié au vieillissement de la population. On constate que ce sont les logements les plus anciens qui hébergent les personnes les plus âgées: elles ont vieilli avec leur immeuble!
- Enfin, on doit se poser la question de l'attractivité du parc existant, à la fois sur un plan esthétique, de confort et sur un plan financier.

PLACE PUBLIQUE > Comment les organismes Hlm peuvent-ils y contribuer?

GUY POTIN > Ils jouent évidemment un rôle essentiel, dans le cadre de leur plan stratégique de patrimoine, de la politique d'attribution des logements et de définition des loyers. Ainsi, Rennes Métropole demande aux organismes de réaliser 30 % de mutation au sein du parc locatif social, afin d'encourager les mobilités.

PLACE PUBLIQUE > Quels sont les obstacles à surmonter?

GUY POTIN > Sur le logement locatif social, tout dépend de la volonté politique et de la capacité financière de la puissance publique. Les autres types de logement font intervenir de nombreux acteurs, c'est plus compliqué. A Rennes, comme dans toutes les agglomérations attractives au début des années 2000, les logements proposés n'étaient pas suffisamment attractifs en termes de prix pour permettre aux ménages modestes avec enfants de quitter leur statut de locataire dans la ville centre ou sur l'agglomération. On constatait une hémorragie des jeunes

« L'objectif, c'est de diminuer les charges: il s'agit non seulement de construire plus, mais aussi mieux et moins cher. »

« On doit se poser la question de l'attractivité du parc existant, à la fois sur le plan esthétique, de confort et sur un plan financier. »





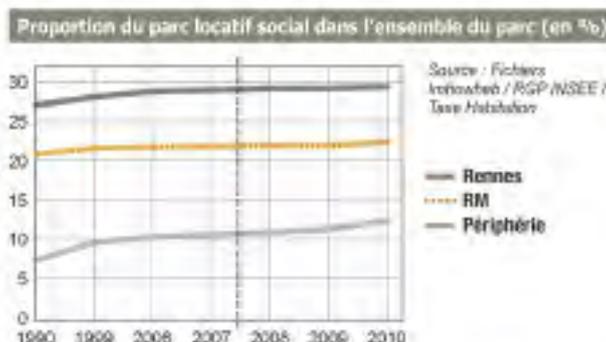
Le parc locatif social

Etat du parc					
Source : Fichiers Individuels / RGP / base Habitatfon	Nbre logements au 01/01			Evol. moy./an 1990/1999	Evol. moy./an 1999/2011
	1990	1999	2011		
Rennes	24 552	30 249	33 343	+2,3 %	+0,8 %
RM hors Rennes	3 040	5 826	10 525	+7,1 %	+5,4 %
Rennes Métropole	27 592	36 075	43 868	+3,2%	+1,7 %

Les livraisons en 2010 sont particulièrement élevées, avec 1700 logements. Ainsi, la progression du parc social au cours de l'année atteint 4 % sur Rennes Métropole et 9 % sur les communes périphériques.



La part des logements sociaux dans l'ensemble des livraisons neuves en 2010, dépasse les 30 %. C'est l'effet conjugué de la bonne production de locatif social, conforme au FLA, dans une conjoncture globale de livraisons de logements tous types qui, elle, reste bien en de-çà des objectifs.



La part du parc social dans l'ensemble immobilier reste stable sur Rennes, et progresse régulièrement sur les autres communes depuis 4 ans.

Source : Audiar (www.audiar.org)

actifs avec enfants vers les communes suburbaines éloignées de la ville centre. C'est une évolution dont on ne pouvait évidemment pas se satisfaire !

PLACE PUBLIQUE > Comment les loger à un prix décent dans la métropole ?

GUY POTIN > Nos études nous ont montré que dans l'agglomération, un tiers des ménages gagne moins de 1 300 euros par mois, et les deux tiers moins de 2 500 euros par mois. Or nous étions confrontés à la règle des 80/20 : 80 % de la production privée ne s'adressait qu'à 20 % de la population ! A partir de ce constat, on s'aperçoit qu'il faut que le prix de vente soit inférieur à 2000 euros le mètre carré pour que ces ménages puissent y prétendre. Pour y parvenir, il faut d'abord agir sur le prix du foncier, en mettant en places des aides spécifiques. Ces mesures ont porté leurs fruits : à partir de 2009/2010, on constate une inversion des tendances, avec une hausse des ménages sur le territoire de l'agglomération, et des effectifs scolaires en augmentation.

Autre indicateur : dans les Zones urbaines sensibles (Zus), 51 % des ménages quittant le logement locatif pour accéder à la propriété le font sur les communes de Rennes Métropole. Ces quelques exemples permettent de comprendre la différence entre une politique de l'habitat et un programme de l'habitat. Notre objectif, c'est de loger, pas de construire des logements !

PLACE PUBLIQUE > Comment travaillez-vous avec les investisseurs privés ?

GUY POTIN > À l'inverse de Nantes, Lyon ou Montpellier, Rennes n'est pas une terre d'investisseurs. Ici on achète pour se loger. Une des ambitions du Plh a été d'attirer ces investisseurs. Nous avons produit du Pls (prêt locatif social) jumelé avec des programmes en loi Scellier, ce qui a permis de faire baisser les loyers. Désormais, on observe une baisse des loyers à la relocation. C'est l'ensemble de ces dispositifs qui permet d'atteindre l'une des ambitions majeures du Plh : réussir à faire baisser les prix de l'immobilier. Nous sommes passé de la 6^e à la 16^e place nationale dans le palmarès des villes les plus chères de France en quelques années. Ces résultats sont conformes aux ambitions initiales de notre Politique locale de l'habitat. Ils ont été rendus possibles par la cohérence et la complémentarité de multiples actions. Celles-ci ont

été pensées et mises en œuvre par un service qui est en charge de l'ensemble de cette politique, de l'amont à l'aval, de l'urgence à la prospective, de l'enregistrement de la demande locative sociale à la programmation... Ils sont bien entendu rendus possible par l'ampleur, la lisibilité et la pérennité de l'intervention financière de Rennes Métropole.

PLACE PUBLIQUE > Pourtant, les promoteurs privés dénoncent souvent le dirigisme dont fait preuve Rennes Métropole, et critiquent l'existence d'un « impôt de palier » pour financer les programmes mixtes. Que leur répondez-vous ?

GUY POTIN > Lorsque Rennes Métropole a souhaité agir de façon massive en faveur des logements aidés, nous nous sommes justement posés la question de savoir comment ne pas pénaliser les opérations d'aménagement en reportant le manque à gagner sur les charges foncières des opérateurs privés. Il a donc été décidé dès l'origine du Plh que, contrairement à ce qui se pratique dans beaucoup de collectivités, les opérateurs du logement aidé paieraient l'aménageur à un prix « normal », et que c'est Rennes Métropole qui subventionnerait ces opérateurs pour ramener la charge foncière à un prix compatible avec les programmes sociaux. Une partie importante du financement de Rennes Métropole dans le cadre du Plh (40 millions d'euros par an) est d'ailleurs consacrée à cette politique foncière. Lorsqu'aujourd'hui, on paie un terrain hors Rennes 250 euros le mètre carré pour du logement aidé, on ne peut pas dire qu'il y ait péréquation, car les promoteurs privés ne proposent souvent même pas ce prix-là ! Sur la ville centre, en revanche, c'est vrai que lorsqu'on paie 250 euros le mètre carré pour du logement aidé, les promoteurs, eux, peuvent proposer jusqu'à 600 euros. C'est leur liberté, pas la volonté de la ville. Il faut rappeler que les constructions en Zac (zone d'aménagement concertée) ne représentent qu'un tiers du total à Rennes. Tout le reste se trouve en secteur diffus, donc soumis aux règles du marché. Or les prix des promoteurs privés dans le « diffus » sont de 13 % supérieurs à ceux pratiqués dans les Zac. Et là, il n'y a pas « d'impôt de palier » pour financer le logement social !

PLACE PUBLIQUE > Comment s'explique cette différence ?
GUY POTIN > À Rennes, historiquement, la promotion pri-

« Notre objectif, c'est de loger, pas de construire des logements ! »

« En quelques années, nous sommes passés de la 6^e à la 16^e place dans le palmarès des villes les plus chères de France. »

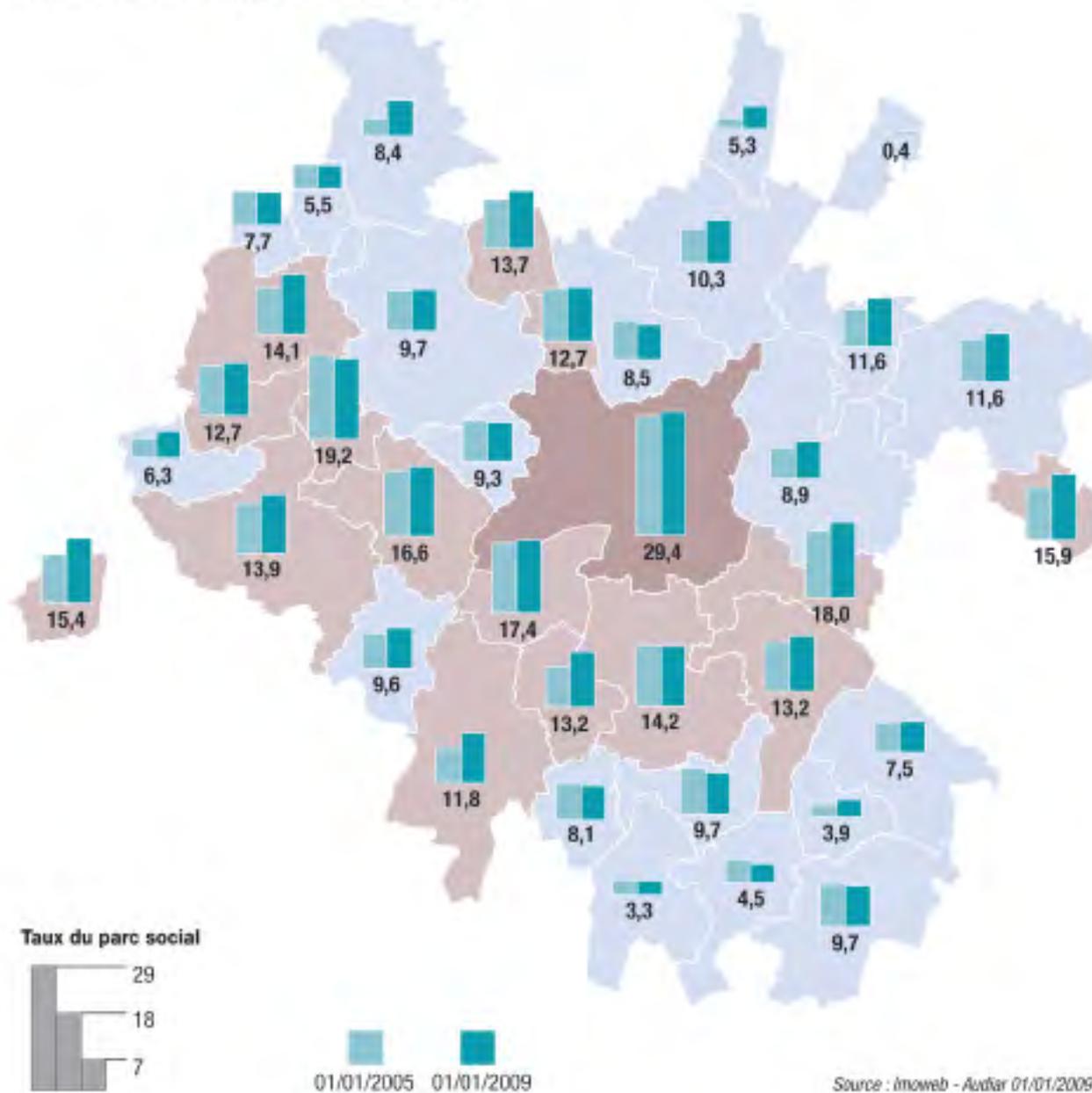


Parc locatif social par commune au 1^{er} janvier 2009

Communes	Logements familiaux	Foyers, structures collectives	Parc social total	Taux du parc social (en %)
Saint-Sulpice-la-Forêt	2	0	2	0,4
Orgères	43	1	44	3,3
Saint-Armel	26	0	26	3,9
Bourgarré	52	0	52	4,5
Chevaigné	36	0	36	5,3
Parthenay-de-Bgne	26	0	26	5,5
Conré	44	0	44	6,3
Nouvoitou	46	32	78	7,5
Clayes	18	0	18	7,7
Pont-Péan	109	0	109	8,1
Gévezé	106	25	131	8,4
Saint-Grégoire	235	67	302	8,5
Cesson-Sévigné	564	0	564	8,9
Vezin-le-Coquet	139	0	139	9,3
Chavagne	136	4	140	9,6
Pacé	310	55	365	9,7
Corps-Nuds	104	0	104	9,7
Saint-Erblon	93	0	93	9,7
Betton	342	78	420	10,3
Thoirigné-Fouillard	258	47	305	11,6
Acigné	241	29	270	11,6
Bruz	664	112	776	11,8
Montgermont	150	9	159	12,7
La Chapelle-Thouarault	95	0	95	12,7
Chartres-de-Bretagne	356	57	413	13,2
Vern-sur-Seiche	335	92	427	13,2
La Chapelle-de-Fougz	176	27	203	13,7
Mordelles	387	46	433	13,8
Saint-Gilles	160	50	210	14,1
Noyal-Châtillon	260	74	334	14,2
Le Verger	80	0	80	15,4
Brécé	104	0	104	15,8
Le Rheu	465	55	520	16,6
St-Jacques-de-Lande	738	81	819	17,4
Charlepie	620	82	702	18,0
L'Hermitage	246	54	300	19,2
Total périphérie	7 766	1 077	8 843	11,8
Rennes	23 692	8 603	32 295	29,4
Rennes Métropole	31 458	9 680	41 138	22,2

Atlas du parc social des communes de Rennes Métropole au 1^{er} janvier 2009

Taux de parc social par commune (en %)



Source : Imoweb - Audiar 01/01/2009

Audiar / 2009



Le parc de logements

Le parc de logements en 2008			
	Résidences principales	Rés. secondaires et occasionnels	Logements vacants*
Rennes	105 545	2 272	6 988
RM hors Rennes	72 830	696	3 082
Rennes Métropole	178 375	2 968	10 070
AU hors RM	73 037	2 740	4 283

Part des propriétaires (en %)

CA de Rennes	48,1
CA de Montpellier	45,0
CA de Grenoble	49,0
CA Rouennaise	45,0
CU de Strasbourg	37,8
CU de Nantes	52,8
CU de Toulouse	42,1
CU de Bordeaux	45,1

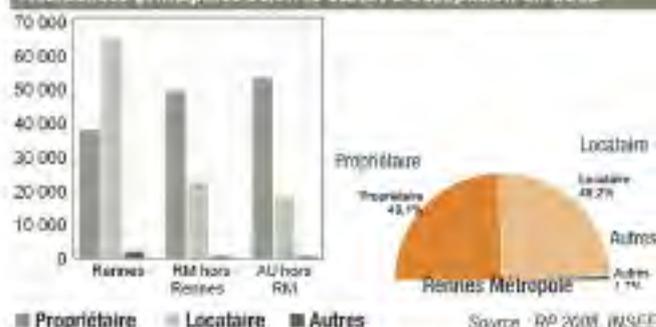
Part des maisons individuelles (en %)

CA de Rennes	37,3	Source : RP 2008, INSEE
CA de Montpellier	36,1	
CA de Grenoble	18,7	
CA Rouennaise	44,3	
CU de Strasbourg	19,8	
CU de Nantes	44,7	
CU de Toulouse	34,7	
CU de Bordeaux	44,5	

La part de la maison individuelle à Rennes Métropole est moindre qu'à Nantes ou Bordeaux. Ce taux de logement individuel est proche de celui de Toulouse ou Montpellier, où les taux de propriétaires sont plus faibles. Sur Rennes Métropole, près d'un ménage sur deux est propriétaire de son logement.
*Logements vacants : cf glossaire

Source : Audiar (www.audiar.org)

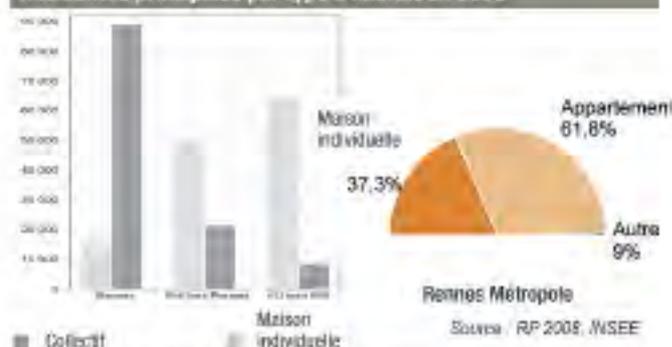
Résidences principales selon le statut d'occupation en 2008



Source : RP 2008, INSEE

La part des propriétaires augmente avec l'éloignement à la ville centre.

Résidences principales par type d'habitat en 2008



Source : RP 2008, INSEE

Nôtre ville centre, maison individuelle et propriété sont fortement liées.

vée ne propose pas de gammes complètes de produits. Les entreprises visent toujours le prix supérieur et n'offrent pas assez de logements d'entrée de gamme. Elles nous reprochent d'être trop dirigistes, mais à propos de l'impôt de palier, ce sont les mêmes qui nous demandent de pallier leur incapacité à s'autoréguler. Les promoteurs nous demandent à présent d'imposer dans chaque opération libre un volume de 25 à 30 % de prix plafonnés ! Enfin, je tiens à rappeler que ce n'est pas le prix du foncier qui fait le prix du logement, mais le prix de marché.

PLACE PUBLIQUE > Vous évoquiez tout à l'heure les difficultés économiques croissantes rencontrées par les ménages. Or, bien souvent, à Rennes comme ailleurs, on retrouve les ménages les plus pauvres dans les logements sociaux les plus vétustes. Comment lutter contre cette « double peine » ?

GUY POTIN > Il n'y pas de logements véritablement « vétustes » dans le parc social rennais ! Nous menons depuis 1977 un programme d'entretien du patrimoine. Dans le quartier de Maurepas, par exemple, nous changeons les vingt ascenseurs des dix tours ! Malgré tout, c'est vrai, il y a un effet financier mécanique qui fait que ce sont les logements les plus anciens qui offrent les loyers les plus bas, donc les plus accessibles, car ils ont été construits dans les années 1960, à une époque où les logements sociaux étaient très aidés. Toutefois, nous avons la volonté de la mixité sociale, et souhaitons éviter les concentrations de personnes présentant les mêmes caractéristiques dans les mêmes lieux.

PLACE PUBLIQUE > Il y a donc un risque de ghettoïsation dans certains quartiers ?

GUY POTIN > Il faut lutter en permanence contre ce risque. Nous travaillons aussi sur des programmes de renouvellement urbain. Il ne s'agit pas de détruire systématiquement les logements, mais plutôt de requalifier l'ensemble du quartier, par l'adjonction de nouvelles constructions, de nouvelles activités et services. Le meilleur exemple de cette transformation dans la durée, c'est le quartier de Cleunay !

PLACE PUBLIQUE > Certains observateurs critiquent les regroupements ethniques dans le logement social, notamment au sein de la communauté turque. Qu'en est-il réellement ?

GUY POTIN > Il existe un comité consultatif des rennais d'origine étrangère. Lors de notre première réunion, la discussion s'est focalisée sur deux sujets : le logement et l'école. Concernant le logement, deux critiques contradictoires ont été exprimées : selon certains, les opérateurs du logement locatif auraient tendance à regrouper les personnes d'origine étrangère dans certains immeubles ; selon d'autres, la ville interdirait au contraire les regroupements communautaires. Il est intéressant de savoir qui disait quoi : la première affirmation émanait des représentants des communautés étrangères eux-mêmes, et la seconde était portée par les associations militantes. C'est la preuve qu'on est davantage dans le domaine du fantasme que de la réalité. De fait, cette problématique est peu présente à Rennes, hormis, c'est vrai, pour la communauté turque. Notre politique est clairement fondée sur la mixité, et nous sommes donc opposés aux regroupements. C'est un choix assumé. Mais cela renvoie aussi aux questions précédentes sur les capacités contributives des locataires, qui conditionnent l'accès à certains types de logement.

« Ce sont les logements les plus anciens qui offrent les loyers les plus bas, donc les plus accessibles. »

« Notre politique est clairement fondée sur la mixité et nous sommes donc opposés aux regroupements ethniques. »





Une figure folklorique du Rennes ancien, la maison dite « de Cadet Roussel », témoigne de la vétusté et de l'insalubrité qui furent celles de l'habitat pendant toute une époque (Carte postale, coll. Patrick Kamoun)

Au temps des Habitations bon marché et des Zup

RÉSUMÉ > *Bien que Rennes ne fût pas au 19^e siècle un grand centre industriel, on y engagea très tôt des réflexions sur le logement ouvrier. Plus tard, à partir des années 1950, la capitale bretonne jouera un rôle de laboratoire social. Nous retraçons ici les grandes étapes de cette politique du logement social, depuis l'époque des précurseurs jusqu'aux Trente glorieuses et à l'arrivée de la municipalité socialiste en 1977.*



TEXTE > **BENJAMIN SABATIER**

Avant les premières lois sur le logement social, la préoccupation de loger les personnes à revenus modestes revient à quelques pionniers. À partir des années 1830, des médecins s'inquiètent des conditions de vie d'une partie de la population confrontée aux maladies, comme la tuberculose, qui fait des ravages parmi la classe ouvrière. Les taudis sont alors mis en cause dans de nombreux rapports. Le Docteur Toulmouche en fait le constat dès 1849 à Rennes, dans le quartier de la rue de Brest.

BENJAMIN SABATIER est historien de l'art et chargé de cours à l'université de Rennes 2. Il travaille notamment sur l'histoire du logement social à Rennes



Les taudis de la rue de Brest

« Les escaliers sont la plupart du temps nullement ou insuffisamment éclairés; dégradés, rarement nettoyés malgré que les marches recouvertes d'une boue tenace, grasse, y forment une croûte. Les deux étages sont bas, divisés en chambres avec ou sans cabinet, dans lesquelles se loge toute une famille... Il n'y a guère d'ouverture qu'une fenêtre et la porte... Une vaste cheminée enfume cet intérieur. Les étages supérieurs sont encore plus misérables (...)»¹.

Peu après, une première loi sur l'habitat ouvrier est

1. Toulmouche Adolphe, *Recherches statistiques sur l'hygiène et la mortalité de la Ville de Rennes*, Paris, J-B. Baillière, 1849, p. 25-26.





L'une des deux cités universitaire construites entre 1929 et 1932 : ici, celle des étudiantes, avenue du Doyen Roger-Houin. (Carte postale, coll. Patrick Kamoun)



Armand de Melun, député d'Ille-et-Vilaine, auteur en 1850 de la première loi sur le logement ouvrier. Catholique social, ce vicomte légitimiste né en 1807 fut sous Louis-Philippe l'instigateur de tout un train de lois sociales : travail des enfants, caisse de retraite, délit d'usure, assistance judiciaire, mutualisme... (Coll. Patrick Kamoun)

promulguée le 13 avril 1850 sur l'initiative d'Armand de Melun, député d'Ille-et-Vilaine. Peu appliquée, elle prévoit néanmoins la création de commissions d'assainissement et donne la possibilité aux municipalités de démolir des immeubles insalubres. À Rennes, la première mesure municipale pour tenter d'enrayer ce phénomène est la mise en place en 1881 d'une commission des logements insalubres par le maire et industriel Edgar Le Bastard (1836-1892). Dotée de pouvoirs limités, elle n'a que peu d'effets, mais elle témoigne d'une prise de conscience. À cette époque, comme ailleurs en France, seules quelques initiatives patronales se portent en faveur du logement ouvrier. C'est ainsi qu'Edgar Le Bastard établit quelques habitations dans sa tannerie du canal Saint-Martin.

Les premières Hbm en 1896

Première loi à s'attacher au logement social, la loi Siegfried du 30 novembre 1894 propose notamment la création de comité de patronage des habitations à bon marché (Hbm). Celui de Rennes est installé en 1896. Peu après, des sociétés anonymes d'Hbm apparaissent afin de fournir des aides aux ouvriers cherchant à se loger. C'est le cas de *la Ruche ouvrière rennaise*, fondée en 1902, ou de *Ma Maison*, créée en 1910, avec à sa tête l'actif Oscar Leroux. Cette première période voit la réalisation de maisons individuelles dans des matériaux locaux, mais aussi celle, plus singulière, de logements pour les « vieil-

lards » de la fondation Marçais-Martin. Ces derniers, aujourd'hui disparus, sont érigés en 1913 près de Pontchaillou par l'architecte de la ville Emmanuel Le Ray. Il exécute là une œuvre simple et de qualité mettant en œuvre la polychromie.

À la même époque, la loi Bonnevey, votée le 23 novembre 1912, renforce les mesures précédentes et institue les Offices publics d'Hbm (Ophbm). Cette loi n'a véritablement d'effet qu'après la guerre. Ainsi, l'Ophbm de la ville de Rennes (ancêtre d'Archipel Habitat) est créé en 1920 sous l'impulsion du maire Jean Janvier qui dote ce nouvel organisme d'une subvention de 150 000 francs. C'est une somme importante, puisqu'à la même époque la ville de Paris offre au sien 500 000 francs ! L'année suivante, le Département met en place son office, sur la demande du conseil général, dont le but est de créer des lotissements salubres.

Le Foyer Rennais en 1932

À Rennes, l'Office municipal lance dès 1921 un concours remporté par Hyacinthe Perrin, architecte rennais. C'est l'édification du Foyer rennais, implanté rue de la Paix, à destination des ouvriers de l'Arsenal et de la gare. À la suite d'importantes difficultés, le projet change de main en faveur d'Emmanuel Le Ray. Cette réalisation du début des années trente a été possible grâce à la loi Loucheur, promulguée le 13 juillet 1928. Avec cette cité-jardin, Le Ray, rompu à l'exercice de la construction à l'économie, offre un beau témoignage de rationalisme².

L'Office départemental, de son côté, a davantage de réussite et doit aussi beaucoup à la loi Loucheur. Entre 1929 et 1932, il confie l'exécution de deux cités destinées aux étudiants de Rennes à Jean Gallacrier (1879-1950). Elle sont construites, en partenariat avec l'Université, au nord de la ville, sur des terrains donnés par la municipalité. La première, pour les jeunes filles, est implantée 28 avenue du Doyen Roger-Houin et la seconde, pour les garçons, 94 boulevard de Sévigné. Ces œuvres, alliant régionalisme et Art déco, abritent de somptueuses mosaïques de l'atelier Odorico.

2. Le Foyer rennais est à rapprocher du Foyer rémois construits Jacques-Marcel Aurburtin au début des années 1920. Le Ray a visité cette cité-jardin montrée à l'époque comme une réussite du logement social. Il s'est également rendu à Paris examiner les immeubles de la fondation Rothschild.

Le Foyer Rennais, rue de la Paix, est une cité-jardin construite par Emmanuel Le Ray et livrée en 1932, une des premières réalisations de l'Office public des Habitations à bon marché. (Coll. Archipel Habitat)

Autres ouvrages remarquables

À la même date, deux autres cités sont érigées au sud de la gare pour les cheminots. La première est établie à l'est des voies, boulevard Villebois-Mareuil, près des jardins ouvriers, par les architectes parisiens Roger Béguin et Raymond Talma. Construit dans un style moderne, cet ensemble se compose d'immeubles collectifs sur le boulevard masquant une série de maisons jumelées. La seconde cité est édifée plus au sud, à la Thébaudais, rue Docteur Ferrand, dans un tissu pavillonnaire en partie existant. Ce lotissement de l'office est réalisé sur des plans-type de Pierre Laloy et Jean Gallacier et offre des constructions économiques en matériaux locaux.

Un organisme émanant de la compagnie des chemins de fer de l'Ouest décide d'ériger une autre cité, plus près de la gare, entre le 7 et le 12 rue Pierre Martin. Il en confie la maîtrise d'œuvre à Georges-Robert Lefort (1875-1954), directeur de l'École d'architecture de Rennes et rapporteur technique au comité permanent du Conseil supérieur des Hbm à la santé publique. Réalisée dans une esthétique très épurée typique du début des années 1930, la cité répond aux besoins de logement des nombreux cheminots.

Le retard de Rennes après guerre

Ces ouvrages de l'entre-deux-guerres, souvent remarquables, cachent mal le profond retard de la ville en matière de logement social. Rennes, comme d'autres cités françaises, se trouve dans une situation très rude au lendemain de la guerre. La ville est confrontée à un déficit de logements, et ceux qui existent manquent cruellement de confort. Le recensement de 1954 montre en effet une cité en partie insalubre, comme la plupart des communes du territoire. À cette date, Rennes possède 16 000 immeubles d'habitation. 90 % n'ont pas de douche, 60 % n'ont pas de WC intérieurs, un tiers ne possède ni eau courante ni tout à l'égout et moins d'un logement sur cinq détient le chauffage central. Enfin, un logement sur cinq est confronté à un surpeuplement critique. Rennes est ici dans la moyenne basse des autres villes françaises.

Changement de cap avec l'équipe Fréville

Face à ces maux, il faut trouver une réponse rapide et efficace, par une action combinée des acteurs publics et privés. À cette époque, les architectes ont deux enne-



mis: les taudis qui prolifèrent et le logement pavillonnaire, symbole de l'individualisme petit-bourgeois, qui gaspille du terrain et apporte un coût plus important à la communauté. On entre aussi dans une nouvelle ère, les Hbm changent de dénomination et deviennent des Habitations à loyer modéré (Hlm) en 1950. À Rennes, à partir de 1953, c'est aussi l'élection d'Henri Fréville (1905-1987) qui va entamer une politique en faveur de l'habitat avec une vision scientifique et rationnelle de la ville.

Pour contrer la pénurie de logements, des initiatives sont prises par les Ophlm et les coopératives comme les Castors, avec la cité Badault, rue Jean-Le Ny, près du boulevard Oscar-Leroux, dessinée par Louis Arretche. Les réponses se font dans l'urgence à Cleunay, à l'instar de l'ensemble Le Million en 1957 (180 logements), rue Jules-Lallemand et square Germain-Gautier, ou encore de la cité d'urgence, rue Eugène-Pottier, une des premières de France en 1954. Dans cette dernière, les maisons sont très simples avec des WC turcs sur lesquels se trouve un pommeau de douche. Ces abris pourtant provisoires durent plusieurs décennies. Ces deux ensembles sont l'œuvre de Georges Maillols (1913-1998).

Durant cette période, l'architecte attiré de l'Ophlm de la ville est Yves Lemoine. L'homme se voit confier la réalisation de plusieurs ensembles au début des années 1950,

À l'époque, les architectes ont deux ennemis : les taudis et les pavillons.





Images de Maurepas, la première Zup de Rennes, érigée au début des années soixante (Carte postale, coll. Patrick Kamoun)



sous la présidence d'Alexis Le Strat³, qui lance une importante politique d'acquisitions foncière⁴. Cependant, ce type de construction ne répond que partiellement à la demande.

La solution des « grands ensembles »

À cette époque sont établis les premiers grands ensembles en France qui vont se poser comme l'antithèse des pavillons. C'est d'abord la mise en place des « secteurs industrialisés », comme celui de Maurepas mené par l'Ophbm, situé entre le boulevard de Vitré et rue de Fougères, où participent l'Office départemental et la *Ruche ouvrière*. Ces 614 logements, commencés par Yves Le Moine, sont achevés par Jean-Gérard Carré. Le programme, réalisé entre 1957 et 1958, est constitué de six immeubles de quatre étages, une tour de neuf, et de vingt-huit pavillons. C'est le début des opérations de grandes envergures. Pour reprendre la formule d'Henri Fréville, Maurepas est comme « une sorte de banc d'essai des conceptions urbanistiques, sociales, architecturales, techniques et dans une certaine mesure, législatives »⁵.

À Rennes, il existe à cette époque de nombreux mal logés, tandis qu'arrive une population de plus en plus importante issue de l'exode rural et de l'immigration. En effet, de 114 000 habitants en 1946, Rennes passe à 152 000 en 1962 pour frôler les 200 000 en 1975, soit presque un doublement en 30 ans. Ces personnes doivent

trouver rapidement un toit confortable devant faire oublier les mal lotis de l'Entre-deux-guerres.

L'effet Citroën

D'autre part, Rennes doit accueillir les ouvriers de Citroën, implanté à la Janais en 1961. L'usine emploie près de 14 000 individus dans les années 1970 pour qui il faut trouver un abri. C'est à cette époque qu'est lancée l'opération du Gros Chêne, la première zone à urbaniser en priorité (Zup) rennaise, rapidement suivie de Villejean et de la Zup-sud. Un des acteurs majeurs de la transformation urbaine et du logement social de la période est Guy Houist, président de l'Office de la ville depuis 1959. Surnommé « monsieur anti-taudis », ce dernier se charge également de rénovation urbaine à travers la constitution de la « Société de Rénovation de l'îlot de la rue de Brest » (aujourd'hui *Territoires*), fondée en 1957. Il joue aussi un grand rôle dans la mise en œuvre des Foyers de jeunes travailleurs (Fjt) avec les Amitiés sociales, fondées en 1944. Rennes est alors un véritable creuset de nouveautés et d'expérimentations qui seront appliquées à plus large échelle sur l'ensemble du territoire.

Rennes innove à Maurepas

À Rennes, l'opération du Gros-Chêne, dont les premières études dates de 1959, est réalisée par les architectes Jean-Gérard Carré, de Rennes, Jean-Michel Le-grand et Jacques Rabinel, de Paris. À cette époque, la cité bretonne se trouve à la pointe des réflexions en matière de logement social. En effet, cette opération comprend un foyer de jeunes travailleurs, un foyer pour personnes âgées, des commerces et des salles de réunions d'associations au pied des tours. Ces locaux collectifs résidentiels (Lcr) sont les premiers réalisés en France et vont servir de modèle pour les autres grands ensembles en France.

Le Gros Chêne, érigé à partir de 1961, est prévu en

Maurepas est « un banc d'essai des conceptions urbanistiques, sociales, architecturales, techniques... » (Henri Fréville)

3. Alexis Le Strat (1898-1970), instituteur, est conseiller municipal et premier adjoint aux Travaux publics à partir de 1947. L'année suivante, il devient président de l'OPHm de la ville de Rennes et lance la mise en œuvre du secteur industrialisé de Maurepas. Député d'Ille-et-Vilaine de 1956 à 1958, il s'investit dans les questions de logement, d'urbanisme et d'enseignement.

4. Notamment les ensembles de La Touche (1952, 64 logements) rue Jacques Deffermon, la Croix Cohan (1955, 125 logements) square Docteur Arthur Quentin et Brindejonc des Moulinais (1957, 60 logements), 2 à 12 rue Etienne Pinault.

5. Fréville Henri, *Un acte de foi : trente ans au service de la Cité*, Rennes : Éditions SEPES, 1977, p. 215.

La Zup de Villejean créée en 1959 et inaugurée en 1968 (Carte postale, coll. Patrick Kamoun)



plusieurs tranches. Une première comprend dix tours de 15 étages de 91 logements chacun, une seconde se compose de « la banane » et de collectifs de trois à quatre étages de 480 logements. La construction des tours est confiée à cinq entreprises différentes, se chargeant de deux tours chacune, ce qui permet de synchroniser les travaux. Pour ce chantier, Guy Houist fait appel aux artistes Louis Marie et de Jeanne Lévêque afin de placer un décor de céramique au pied des dix tours rappelant la Bretagne⁶. À cette époque, la municipalité installe une partie des arcades du couvent du Colombier démolies pour l'aménagement de cette partie de la ville.

Le temps des Zup

Les Grands ensembles dominent largement la période. Les deux autres opérations réalisées dans le cadre des Zup sont celles de Villejean et de la Zup-sud. La première, dessinée par Henri Madelain, est confiée à Louis Arretche qui en est l'urbaniste et l'architecte d'opération.

Les logements sont mis en œuvre avec des procédés de préfabrication lourde. Cet ensemble adopte une forte concentration d'habitat au centre de la zone, et des résidences étudiante pour l'université toute proche.

D'un autre côté, la réalisation de la Zup-sud ou du Blosne, confiée à l'urbaniste Michel Marty, est une des plus grandes opérations d'aménagement de France par la mise en œuvre de près de 12 000 logements sur 500 hectares. Le choix qui est fait ici est de laisser de larges espaces verts avec des équipements de quartier. Un projet urbain participatif est actuellement mis en œuvre sur ce quartier sous la houlette d'Antoine Grumbach. L'enjeu d'aujourd'hui est aussi la réhabilitation de cet important parc immobilier hérité de cette période d'intense activité.

Les logements sont mis en œuvre avec des procédés de préfabrication lourde.

6. Guy Houist propose une corrélation thématique et géographique entre les tours et la Bretagne selon son folklore, ses légendes, ses forêts, sa pêche, sa mer... Au nord, il y a Cézembre, Brocéliande, Guertédan, Trégor, Kreisker, Brennilis... et au sud Guérande, Groix, Er Lannic et Les Glénan





Quelques figures historiques de l'habitat rennais

CONTEXTE > Nous en avons choisi six. Six personnages très actifs dans le développement de l'habitat à Rennes : soit comme militants sociaux et politiques qui ont pris des responsabilités dans la conduite du logement social (Bougot, Houist, Leroux), soit comme urbanistes ou architectes (Le Ray, Lemoine, Arretche).



Charles Bougot (1872-1945), militant de la gauche



Né à Guichen, Charles Bougot, fils de petit entrepreneur, est un ardent militant du mouvement ouvrier et un membre influent de la Sfiio. Il est l'un des fondateurs de la première coopérative de consommation créée à Rennes, en 1898. Par la suite, il met en place et dirige de 1899 à 1905 une coopérative ouvrière de

menuiserie, installée rue Saint-Hélier.

Président ouvrier du conseil des Prud'hommes de 1904 à 1924, il est aussi l'un des fondateurs en 1899 de la section rennaise de la Ligue des Droits de l'Homme et organise en 1900 avec ses amis Victor Basch, Henri Sée et Jacques Cavalier l'université populaire. Conseiller mu-

nicipal dès 1908 puis adjoint aux travaux publics, Bougot porte rapidement son attention sur le logement social. Il est l'un des principaux artisans de la construction du Foyer Rennais comme président de l'Office municipal. En parallèle, il travaille aux Hospices civils comme contrôleur général puis directeur administratif. Exclu du conseil municipal par Vichy en 1941, il est nommé, après la guerre, chevalier de la Légion d'honneur. Une rue du Foyer Rennais porte aujourd'hui son nom.

Emmanuel Le Ray (1859-1936), le goût du rationnel



Né à Rennes d'un père architecte, Emmanuel Le Ray embrasse la même carrière. Il étudie à L'École nationale supérieure des beaux-arts dans l'atelier Lallou. De retour dans sa ville natale, il devient architecte communal de 1894 à 1932. Entre 1908 et 1928, il sera chargé de la construction de nombreux programmes municipaux lancés par le maire Jean Janvier, donnant à Rennes le visage d'une ville moderne et dynamique. Le Ray place dans ses programmes, monumentaux ou plus modestes, un même souci d'hygiène et de rationalisme. L'acmé de son travail est sans aucun doute la piscine Saint-Georges édifiée entre 1921 et 1925, chef-d'œuvre de l'Art déco en France. Les premiers logements sociaux qu'il érige sont des pavillons destinés aux vieillards à Pontchaillou entre 1912 et 1914, grâce aux dons de la fondation Marçais-Martin. En 1928, il est chargé de reprendre la construction du Foyer Rennais pour l'Ophbm de la ville de Rennes qu'il termine en 1932. C'est sa dernière œuvre, sur laquelle il portera un soin tout particulier.

Architecte-urbaniste, Louis Arretche est né à Saint-Justin (Landes). Formé à l'École des Beaux-arts de Paris, il est très actif dans l'ouest de la France et notamment à Rennes après la Libération. Chargé de la

Louis Arretche (1905-1991), l'homme de Villejean

Architecte-urbaniste, Louis Arretche est né à Saint-Justin (Landes). Formé à l'École des Beaux-arts de Paris, il est très actif dans l'ouest de la France et notamment à Rennes après la Libération. Chargé de la



construction de Saint-Malo, il réalise de nombreux plans d'urbanisme et bâtiments en Bretagne. Architecte-conseil de la construction pour plusieurs départements bretons, architecte en chef de l'arrondissement de Saint-Malo, Rennes et Fougères, il est nommé urbaniste-conseil de la ville de Rennes à partir de 1954. A ce titre, il se charge de l'établissement des plans de la cité des Castors (lotissement Badault), des campus de Beaulieu, de Villejean, et de la faculté de Droit, en association avec d'autres architectes. Il réalise aussi de nombreux établissements scolaires. En matière de logement social, il est urbaniste et architecte d'opération de la Zup de Villejean, dressée sur les plans d'Henri Madelain. En parallèle, il conçoit également des opérations de réhabilitation urbaine, comme celle du Colombier (1958-1987).

Guy Houist (1913-1973), un engagement sans faille



Né à Rennes, Guy Houist, catholique pratiquant, est une personnalité marquante du logement social. Avocat de formation, il devient à la Libération chef de bureau au Ministère de la Reconstruction de 1944 à 1951. Guy Houist fait partie de nombreuses commissions au niveau national. Il est membre du conseil économique et social à partir de 1951, de l'union des organismes Hlm et de l'union des foyers de jeunes travailleurs.

En parallèle, il est élu MRP en 1953 sur la liste Fréville, mais ne s'implique pas davantage dans la politique lo-





À l'hôtel-de-ville, Guy Houist, à gauche, présentant au général de Gaulle l'urbanisme rennais au cours de la visite présidentielle de janvier 1969

cale. En revanche, il s'engage dans la question du logement à Rennes à travers les Amitiés sociales et la « Société de Rénovation de l'îlot de la rue de Brest » (actuelle société Territoires), fondée en 1957, dont il est président de 1958 à 1972. Président du comité départemental des Hlm d'Ille-et-Vilaine, il est aussi président de l'Ophlm de la ville de Rennes en 1959. À ce titre, il est en charge de la construction des trois Zup de la commune. Enfin, il devient président de la Fédération des comités départementaux d'Hlm à partir de 1968.



Oscar Leroux (1878-1948), un laïque radical

Né à Longueville (Pas-de-Calais), Oscar Leroux, fils d'instituteur, est ingénieur diplômé de l'École nationale d'agriculture de Rennes où il enseigne à partir de 1906. De tendance radicale et franc-maçon, il est aussi conseiller municipal et adjoint au maire entre les deux guerres et président du parti radical d'Ille-et-Vilaine. Il s'investit surtout dans le logement social, l'aide à l'enfance et la lutte contre la tuberculose. Profondément laïque, il s'engage également sur la question scolaire. Il est président de

la société anonyme d'Hbm *Ma Maison* au sein de laquelle il déploie une grande activité. Cette société a permis à de nombreux ouvriers de pouvoir se construire un logement dans les lotissements de l'entre-deux-guerres.

En parallèle, il est, avec l'industriel Alexis Rey, à l'origine de la construction du préventorium Rey-Leroux à La Bouëxière (actuel Centre médical Rey-Leroux) pour les enfants atteints de tuberculose. Réélu aux élections municipales en 1947, il démissionne et décède à Rennes quelques mois plus tard.

Yves Lemoine (1898-1958), architecte de la Ville



Yves Lemoine est né à Rennes en 1898 dans une famille bourgeoise. Élève de l'École régionale d'architecture de Rennes, il a pour professeur Georges-Robert Lefort et Emmanuel Le Ray. Il succède à ce dernier en tant qu'architecte de la Ville à partir de 1932, jusqu'à sa mort en 1958.

Cette fonction lui donne une priorité sur tous les chantiers dépendant de la municipalité. À cette charge, il ajoute celle d'architecte des Hospices et de l'Ophlm de la ville de Rennes, créé en 1920. A ce titre, après avoir dessiné un projet avorté d'Hbm, rue de Nantes en 1937, il réalise par la suite de nombreux logements sociaux entre 1950 et 1958. Influencé par Perret pour ses constructions monumentales, il développe une architecture moderne et mesurée pour sa production d'habitats. Son dernier chantier social est la mise en œuvre du secteur industrialisé de Maurepas, projet inachevé qui sera terminé par Jean-Gérard Carré après son décès.

Edmond Hervé (1977-2008) « Le logement social au cœur de notre politique »

RÉSUMÉ > *Maîtrise foncière, création de 40 Zac et de 10 000 logements locatifs aidés... Edmond Hervé insiste dans cet entretien sur le volontarisme qui guida la municipalité socialiste pour mettre en œuvre une politique sociale de l'habitat à compter de 1977.*

PROPOS RECUEILLIS PAR > **GEORGES GUITTON**



PLACE PUBLIQUE > Quelles étaient vos intentions en matière de logement quand vous arrivez à la mairie de Rennes en 1977 ?

EDMOND HERVÉ > Dans notre programme municipal, nous avons fixé le logement aidé comme l'une de nos grandes priorités. Le droit au logement est une condition du droit à la ville. Or, si nous laissons faire sans intervenir, la ville devient une machine à exclure pour la bonne raison qu'elle est prise par les lois du marché.

PLACE PUBLIQUE > Quelle est votre première grande décision ?

EDMOND HERVÉ > Le 2 mai 1977, le conseil municipal décide d'élargir sa zone d'intervention foncière. Alors que l'un des derniers actes de la municipalité sortante Fréville avait été de restreindre cette zone. Nous poursuivrons ensuite cette démarche d'extension car, selon nous, il n'y a pas de politique de logement possible sans une maîtrise foncière et immobilière, sans le pouvoir de préempter. Cela ne suffit pas, mais c'est la base. Nous allons ainsi créer en trois décennies une bonne trentaine de Zac sur la ville, ce qui est assez unique.

EDMOND HERVÉ né en 1942 a été maire (PS) de Rennes de 1977 à 2008. Ministre de 1981 à 1986, il est actuellement sénateur d'Ille-et-Vilaine.

« Pas de politique de logement possible sans maîtrise foncière et immobilière. »





La résidence Lucien Rose, symbole de la mixité de la ville : du logement social au pied du Thabor

PLACE PUBLIQUE > Malgré tout, vous ne partiez pas de zéro?
EDMOND HERVÉ > C'est vrai, il y a toujours eu à Rennes une grande tradition de maîtrise foncière. Depuis la Libération, on constate un point commun aux socialistes et aux chrétiens-démocrates à la mairie, c'est la question de la maîtrise foncière, c'est la question du logement. Toutefois il faut reconnaître qu'au cours de son dernier mandat, la municipalité Fréville avait levé le pied sur le logement social. Si bien que notre politique se présentait comme une relance.

PLACE PUBLIQUE > En remontant dans l'histoire de la ville, n'est-ce pas l'incendie de 1720 qui explique cette culture de l'encadrement public?

EDMOND HERVÉ > Effectivement les plans de Robelin puis de Gabriel, au 18^e siècle, illustrent cela parfaitement, avec sans doute une première en France qui est le système de copropriété installé après l'incendie de 1720 sur la place du Parlement et aux alentours. Après l'incendie, chacun veut retrouver son lopin pour construire en hauteur. Mais les reconstruteurs disent « non » : on va faire un système de copropriété par étages. Quand vous regardez les immeubles de la place du Parlement, vous voyez qu'au fur et à mesure que l'on s'élève, les plafonds s'abaissent. Le rez-de-chaussée est haut, le premier étage un peu moins, et sous le toit encore moins. Vous avez là un exemple de mixité respectueuse de la hiérarchie sociale. Le poids de l'autorité publique est donc déjà lisible sur les plans du 18^e siècle.

PLACE PUBLIQUE > D'entrée de jeu, quelles autres mesures prenez-vous?

EDMOND HERVÉ > Décision vraiment symbolique, le 30 octobre 1978, nous décidons de construire 200 logements aidés au Colombier alors qu'aucun n'y était prévu. Nous avons hérité de ce nouveau centre de ville conçu par la municipalité précédente et destiné à une population « tertiaire supérieur ». Décider de créer des logements sociaux dans ce genre de programme, c'était une affirmation politique très forte. D'autant plus que ce choix nous obligeait à assumer financièrement un déficit de sept millions de francs. De même que diminuer la surface commerciale, créer des locaux sociaux, dé-densifier le quartier, cela avait une incidence sur le budget.

PLACE PUBLIQUE > D'autres mesures fondatrices?

EDMOND HERVÉ > Autre grand moment: en 1978, nous attribuons à l'office d'Hlm une subvention de 800 000 francs afin qu'il réhabilite et entretienne le parc existant. Je crois qu'à l'époque, nous sommes la seule ville à faire cela car auparavant on finançait les Hlm pour la construction mais pas pour l'entretien. Cette subvention augmentera continuellement.

PLACE PUBLIQUE > La réhabilitation concerne le quartier de Cleunay?

EDMOND HERVÉ > Nous avons lancé à Cleunay une opération complexe et critiquée, « Habitat et vie sociale » (HVS). Il s'agissait de réhabiliter, restructurer, requalifier ce quartier pauvre et enclavé. De l'enrichir et d'y ajouter une Zac de 1 440 logements neufs dont 31 % de locatifs aidés. Je me rappelle que la réhabilitation était ressentie culturellement comme un événement: les peintres, les maçons débarquaient dans les appartements pour des mois. Parallèlement nous créons des activités économiques et nous raccordons le quartier à la rocade, ce à quoi certains étaient très hostiles. C'est donc une approche très globale que nous mettons en œuvre sur ce quartier de Cleunay.

PLACE PUBLIQUE > On réhabilite également le centre-ville?

EDMOND HERVÉ > C'est un point important: nous avons créé au total 1 100 logements aidés dans le centre et centre proche: au Bas-des-Lices, au Colombier, à Bourg-l'Evêque, au Champs-Dolent, rue Vasselot, rue de la Parcheminerie, rue de Saint-Malo. Soit en neuf, soit en réhabilitation dans le cadre d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat. En effet, si on avait laissé chaque propriétaire réhabiliter son immeuble, inévitablement cela serait devenu une opération spéculative à cause de la valeur que prend l'immeuble. Avec l'Opah, il y a une convention avec le propriétaire si bien que pendant neuf ans, celui-ci est obligé de louer en respectant une limite de loyer.

PLACE PUBLIQUE > Parmi « vos » trente Zac, lesquelles reprenez-vous?

EDMOND HERVÉ > Je parlerai de la première, celle que nous lançons en 1979 aux Longchamps: 1 100 logements dont la moitié de locatifs aidés alors que la municipalité pré-

« Au cours de son dernier mandat, la municipalité Fréville avait levé le pied sur le logement social. »

« À Rennes, le poids de l'autorité publique est déjà lisible sur les plans du 18^e siècle. »





« Les logements sociaux se sont répartis dans tous les quartiers. »

cédente n'en avait programmé que 600. Autre exemple la même année, la Zac de l'Arsenal (Cité judiciaire) lancée par nos prédécesseurs mais non réalisée. Nous avons modifié cette Zac vouée uniquement aux activités tertiaires pour y créer 170 logements dont 50 % de sociaux. Enfin, citons la Zac de la Poterie en mai 1981 : 1 200 logements dont 40 % d'aïdés.

PLACE PUBLIQUE > Quelles sont les grandes règles qui guident votre politique de l'habitat ?

EDMOND HERVÉ > De manière systématique, nous appliquons les principes de la mixité sociale, de la mixité d'activité et de la mixité géographique. Vous pouvez avoir 25 % de logements aidés dans une ville, mais si ces 25 % sont dans le même endroit, vous avez un ghetto. Donc, il faut étaler, diffuser. Chaque fois que l'on crée du logement, nous mettons une proportion importante de social. Ainsi, de 1977 à 2008, nous avons construit à Rennes 40 000 logements dont un quart de locatif aidé. Preuve que notre politique a changé la physionomie de la ville dans le sens de la mixité : en 1977, quatre quartiers (Blosne, Villejean, Maurepas, Cleunay) concentraient à eux seuls 80 % des logements Hlm. Trente ans plus tard, ce pourcentage est passé au-dessous de 60 % pour ces mêmes quartiers. Ce qui veut dire que les logements sociaux se sont répartis dans tous les quartiers, y compris dans le centre.

PLACE PUBLIQUE > Cette politique sociale a un coût. D'où vient l'argent ?

EDMOND HERVÉ > Nous avons toujours pratiqué à Rennes le principe de la péréquation financière foncière. Prenons un terrain sur lequel nous voulons construire. Nous réservons une partie de ce terrain pour le logement social et nous le vendons à l'Office Hlm un tiers au-dessous du prix du marché. Le reste du terrain nous le vendons aux promoteurs mais au prix du marché. Cette différence de prix du foncier équilibre les finances de la Zac et permet le logement aidé. Si le prix du terrain du logement aidé était trop élevé, en fin de course vous auriez un loyer beaucoup trop cher.

PLACE PUBLIQUE > Pour équilibrer n'êtes-vous pas aussi dans l'obligation d'abaisser tous les coûts et donc de construire au rabais ?

EDMOND HERVÉ > C'est un débat que nous avons ouvert en 1981. Aux promoteurs qui nous reprochaient d'avoir un foncier trop cher, j'ai démontré que la part du foncier dans le coût final de la construction avait baissé alors que la Tva avait augmenté ainsi que les frais de la promotion. Nous avons toujours fait attention à l'évolution du coût de la construction. Pour réussir, il faut que chaque élément soit maîtrisé : terrain, construction, assurance, promotion... Cela implique que cette maîtrise du coût soit l'affaire de chacun des acteurs. Aujourd'hui, je crois que ce souci partagé fait partie de notre identité.

PLACE PUBLIQUE > Quelles furent vos relations avec les promoteurs immobiliers durant ces trente ans ?

EDMOND HERVÉ > Nous avons toujours eu de bonnes relations. Ce sont des relations contractuelles dans un dialogue franc. Notre intérêt était d'avoir des promoteurs qualifiés et leur intérêt à eux était d'avoir de bonnes relations avec nous parce que nous leur assurons des terrains. Prenez Cleunay, on est frappé par le nombre de programmes, une vingtaine, réalisés avec des architectes et des promoteurs différents.

PLACE PUBLIQUE > Jamais de problèmes avec des promoteurs ?

EDMOND HERVÉ > Dans les années 80, il y a eu l'affaire Oberthür : l'imprimerie était transférée et le terrain de la rue de Paris en vente. Les promoteurs rennais nous ont présenté un projet correspondant grosso modo à nos attentes. Ils achètent donc ce terrain pour 14 millions de francs. Mais, dans les quinze jours qui suivent, un promoteur de Caen décide de surenchérir, comme il en a le droit. Nous connaissons cette personne car la ville a un contentieux avec elle et nous savons que ce personnage veut faire des « coups ». Les nouvelles enchères ont lieu chez un notaire, rue Nationale avec les bougies. J'y suis, sans délibération, puisqu'il n'est pas question de révéler le montant de notre enveloppe. On démarre à 14 millions. Puis de 100 000 F en 100 000 F, on arrive à 15 millions, à 16, à 17, à 20... Dans ma tête, je m'étais dit : « tu peux aller jusqu'à 24 ». Le promoteur met 23,8. Je mets 23,9 millions. Terminé ! Il aurait mis 100 000 F de plus, il l'emportait. Eh bien, ce jour-là, nous avons montré que nous étions prêts à mettre le prix pour que dans cette ville un promoteur ne fasse pas n'importe quoi. Je consi-

« L'acquisition par la Ville du terrain Oberthür fut un élément fort, démonstratif, de notre volontarisme. »

dère que cette affaire de l'acquisition par la ville du terrain Oberthür, rue de Paris, est un élément fort, démonstratif, de notre volontarisme.

PLACE PUBLIQUE > Au bout de 25 ans de mandat, un acte majeur, le Plan local de l'habitat (Plh) est mis en place. C'est un aboutissement ?

EDMOND HERVÉ > Une ville centre doit innover mais aussi partager. Au cours de ces années, notre politique foncière d'urbanisme de Rennes est progressivement reconstruite, acceptée, pratiquée par les autres communes et intégrée dans la démarche de Rennes Métropole. D'où le Plh, document essentiel, avancée déterminante du même ordre selon moi que Rennes Atalante ou le Val. Document très contraignant adopté en 2005 par toutes les communes sauf deux. Un objectif de 4500 logements par an, avec 25 % de locatif aidé, 25 % d'accession sociale. Au moins 50 % d'habitat collectif, etc. Obligation de retrouver cette répartition dans chaque commune. C'est très volontaire et très politique. Pour favoriser la réalisation de ce Plh, Rennes Métropole offre une aide technique et des subventions très importantes de 50 millions d'euros par an.

PLACE PUBLIQUE > D'où l'instauration de votre nouvel impôt « ménage » pour financer ce Plh ?

EDMOND HERVÉ > J'ai effectivement proposé en 2003 à mes collègues un nouveau dispositif fiscal car j'étais convaincu qu'un jour on supprimerait la taxe professionnelle. Ce nouvel impôt ménage a fait grincer des dents, y compris parmi mes proches mais pour moi la sécurité de la politique de Rennes Métropole exigeait cet impôt. Et je reste très fier de cette décision. Il rapporte en gros 10 millions d'euros et finance donc 1/5 du PLH.

PLACE PUBLIQUE > De ces trente ans de politique urbaine marquée par le social, quelles leçons tirez-vous ?

EDMOND HERVÉ > Plusieurs leçons. Une politique de logement ne peut se faire que dans le temps long, ce qui est difficile puisque dans le même temps les mutations de la société sont très rapides. Elle ne peut se faire que dans une ville en expansion. Elle exige que l'on ait une volonté politique. Que l'on accepte de se heurter parfois à l'opinion et aux rumeurs. Ainsi lors des préemptions, on nous accusait de vouloir faire main basse sur la ville. Une

politique du logement implique aussi que l'on ait un projet urbain, une vision prospective de la ville dans vingt ou trente ans. Cet exercice prospectif doit être pluridisciplinaire avec une approche de plus en plus globale qui inclut habitat, culture, économie... Il faut encore que cette démarche soit conduite démocratiquement, car c'en est fini de l'urbanisme secret et centralisé. Il faut aussi assurer les choses techniquement et financièrement. Enfin il faut que l'élu, dans une démarche collective et soutenue par l'administration, entretienne continuellement une tension vers le futur. Sachant que le logement est un levier déterminant pour le développement économique.

PLACE PUBLIQUE > Pour finir, parlons de la Résidence Lucien Rose, un symbole fort qui vous tient particulièrement à cœur.

EDMOND HERVÉ > Je revendique cette initiative portée de manière collective. C'est en effet un symbole que de construire 81 logements sociaux en plein centre-ville dans un de ses lieux les plus majestueux, entre Thabor et école de la Duchesse Anne. Ce terrain de la Ville qui accueillait les serres municipales, nous aurions pu le vendre, y compris à des promoteurs privés, faire une opération spéculative. Mais nous avons décidé de céder gratuitement cet espace à l'Office municipal Hlm. La réalisation due à l'architecte Philippe Croisier de l'Atelier du Pont est particulièrement réussie et a reçu le prix Architecture Bretagne en 2010. Le nom de cette résidence est aussi l'expression d'une reconnaissance à l'égard de Lucien Rose¹, ami très proche, homme engagé, militant d'origine modeste et élu de Rennes. Pour lui, la démocratie, c'était aussi le partage de ce qui est beau.

« Le Plh est un document essentiel, une avancée déterminante, du même ordre que Rennes Atalante ou le Val. »

1. Lucien Rose (1916-1995) fut cheminot et permanent Cftc avant-guerre tout en militant au mouvement Jeune République, le mouvement des catholiques sociaux créé par Marc Sangnier. Résistant en 1940, il devient responsable de la Résistance en Savoie. Député à la Constituante à la Libération, il fut un ami intime de François Mitterrand. Journaliste à Bordeaux puis publicitaire, il arrive à Rennes en 1966 comme directeur régional de l'Agence Havas à l'époque liée à *Ouest-France*. De 1977 à 1995, il est adjoint au maire Edmond Hervé, chargé du personnel puis des relations publiques et des anciens combattants. « Pour nous, gens de gauche, dont le patriotisme était contesté par la droite, Lucien Rose, grand patron et résistant, nous apportait une légitimité et fut un facteur de décrispation », dit Edmond Hervé.





Des promoteurs critiques pour le « modèle rennais »

RÉSUMÉ > *Les promoteurs immobiliers constatent une flambée du prix du m² neuf ainsi qu'une chute des ventes sur Rennes. En accusation : le « millefeuille » de réglementations nationales qui s'impose à eux, la majoration du prix du logement libre à laquelle les contraints l'obligation de mixité sociale de Rennes Métropole, le fait qu'à Rennes ils soient exclus du Prêt social location accession (Psla)... Tels sont quelques points de l'analyse développée par Véronique Bléas-Moncorps, présidente des promoteurs.*



TEXTE > **VÉRONIQUE BLÉAS-MONCORPS**

Véronique Bléas-Moncorps est la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) de Bretagne



En Bretagne, la Fédération des promoteurs immobiliers compte vingt-quatre membres représentant plus de 80% de la production privée de logements neufs. Elle regroupe des promoteurs locaux, des groupes régionaux et les antennes régionales des groupes nationaux. À son initiative, un observatoire de l'immobilier neuf a vu le jour en 2009 : Oreal (Observatoire régional analytique du logement). Fort de cinquante-et-un membres (promoteurs, banquiers, aménageurs, industriels du bâtiment, concessionnaires et bientôt collectivités locales...), il permet d'accéder à des statistiques, basées sur les contrats de réservation, exhaustives à 95%, donc très fiables. Les relevés trimestriels d'Oreal sont devenus un indicateur essentiel de l'analyse du marché du neuf dans notre région.

Les classes moyennes à la peine

À l'heure actuelle nous constatons globalement une forte inadéquation entre l'offre libre existant sur le marché et la solvabilité des ménages. Cette tendance, qui s'est accentuée depuis 2011 et qui constitue un véritable frein à la mobilité professionnelle, est devenue in-

quiétante. Elle est symptomatique d'un clivage qui est en train de gripper le parcours résidentiel des classes moyennes. Ayant des ressources supérieures aux plafonds de l'accession ou du locatif social, ce segment de la population éprouve de plus en plus de difficultés à se loger.

Les prix montent sur Rennes Métropole

À partir de l'exemple de Rennes Métropole, nous tenterons d'expliquer cette tendance et de faire part de nos réflexions pour endiguer ce phénomène. À la lumière des deux graphiques ci-contre, deux constats s'imposent : premièrement, le prix au m² de l'offre augmente. En un an, il est passé de 3130 € à 3485 €. Deuxièmement, la part de l'offre disponible en dessous de 3000 € du m² ne cesse de baisser. En un an, elle est passée de plus de 50% à 37%.

La faute au « millefeuille réglementaire »...

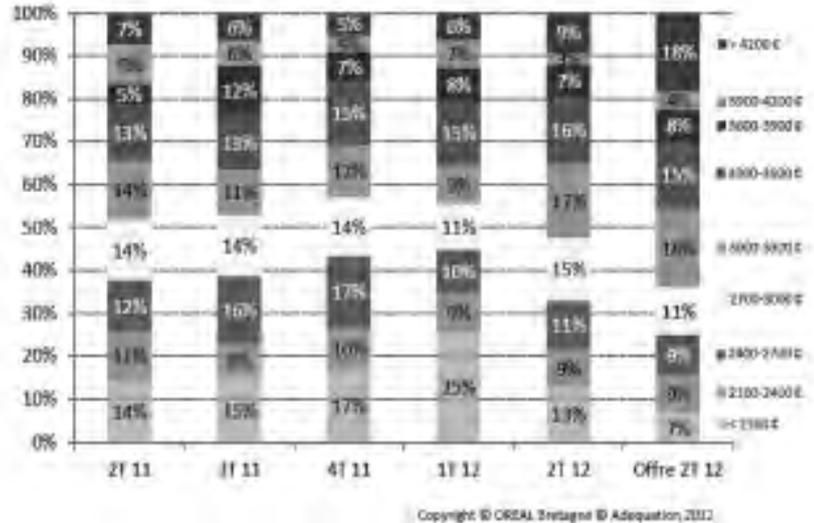
- d'une part l'augmentation des charges foncières et l'inflation réglementaire qui s'est accélérée sur les cinq dernières années (réglementations thermique, sismique, handicapés, locaux cycles, déploiement de la fibre optique, taxe d'aménagement, labellisation Bbc...). Nous estimons la part d'augmentation des prix due à ce « millefeuille réglementaire » à plus de 15% des prix de vente en 3 ans.

...et à « l'impôt de palier »

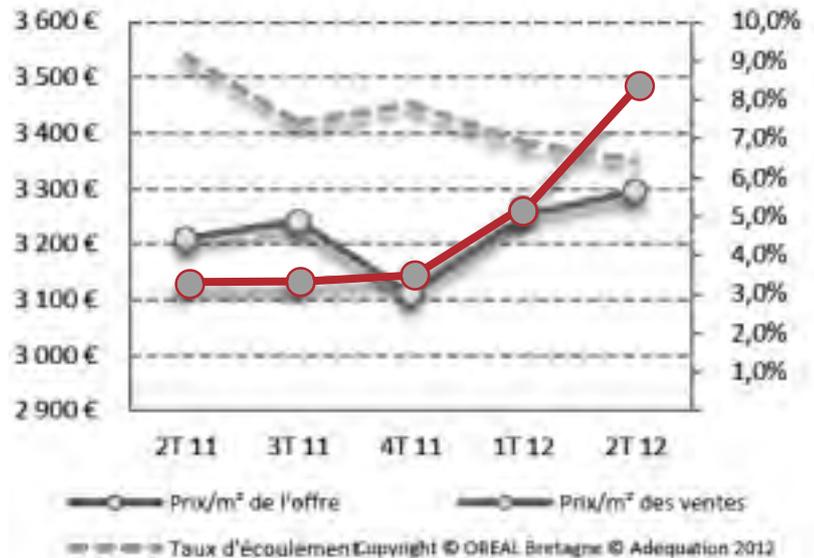
- d'autre part, l'impact du pourcentage de mixité sociale imposé à une grande partie de la production. Ce « modèle rennais » qui a fait ses preuves dans le domaine du logement social, risque d'être rattrapé par la réalité du marché. En effet, cette politique nous oblige, à pratiquer une péréquation sur les prix du logement libre. Nous créons ainsi un « impôt de palier » en majorant artificiellement ces prix. Cette voie, déjà fortement contestable lorsque les ventes étaient dopées par des dispositifs favorisant l'investissement locatif, est sans issue à l'heure où les propriétaires occupants constituent la majorité des acquéreurs.

Forte baisse des ventes depuis 2012

La forte baisse des ventes enregistrée depuis début



À Rennes Métropole, le prix au m² de l'offre augmente. En un an, il est passé de 3130 € à 3485 €. (« Évolution des prix du logement libre neuf ». Source Oreal - Juillet 2012)



La part de l'offre disponible en dessous de 3000 € du m² ne cesse de baisser. En un an, elle est passée de plus de 50% à 37%. (« Offre par gamme de prix au m² ». Source Oreal - Juillet 2012)



2012 et notamment à Rennes est un signal fort. Nos prévisions pour le 2^e semestre sont pessimistes et vont aboutir inévitablement à l'abandon de certains programmes, faute de pré-commercialisation et donc de financement. Pour les opérations mixtes, cela entraînera corrélativement la baisse de production de logements sociaux et de logements abordables.

Les promoteurs exclus du prêt social

Les outils existants en faveur de l'accèsion intermédiaire sont d'une efficacité relative :

- Au premier rang, on trouve le Ptz+ qui s'est montré mal adapté et donc, à lui seul, rarement suffisant pour déclencher l'accèsion à la propriété.

- Seuls les dispositifs déclenchant la Tva réduite à 5.5% puis à 7% permettent un véritable effet de levier pour les ménages à revenus modestes et moyens. Le Pass-Foncier, hélas abandonné trop vite, a été un outil efficace. Il est relayé aujourd'hui par deux dispositifs :

- l'accèsion en faveur des primo-accédants dans les zones Anru. Ces zones ont démontré leur pertinence, mais leur durée et leur périmètre sont limités dans le temps.

- le Psla (Prêt social location accèsion), qui est, à ce jour le seul outil pérenne. Ce dispositif réglementairement destiné à tous les producteurs de logements, y compris les promoteurs privés, a été, sur Rennes Métropole, réservé aux organismes sociaux et aux coopératives. Nous avons, à de nombreuses reprises, fait part de notre incompréhension face à cette exclusion. Signalons que dans d'autres régions, le Psla est devenu un des outils de la politique du logement ouvert à tous les acteurs (exemple de la communauté d'agglomération de Caen-la-Mer qui a signé des conventionnement de Psla avec les promoteurs). Pourquoi se priver de notre capacité de production ?

Par ailleurs, les dispositifs en faveur de l'investissement locatif, incontournables soutien de la production de logements, après avoir été largement rabotés touchent à leur fin. Il est notoire que ce type d'investissement a besoin d'aide de l'État pour assurer une rentabilité minimale aux investisseurs. Sans nouveau dispositif, ces derniers vont se détourner du logement classique au profit de produits plus attractifs.

Des pistes de réflexion

Forts de ce constat nous avons mené des pistes de réflexion.

Tout d'abord au niveau national, nous menons une étude approfondie pour tenter de baisser nos coûts de production, tout en réclamant un moratoire réglementaire afin de digérer les coûts induits des nouvelles réglementations. Parallèlement, une série de propositions vont faire prochainement l'objet de discussion avec le ministère du logement (aide en faveur des primo-accédants, amélioration du Ptz+, nouveau dispositif pour l'investissement locatif...). Mais cela prendra plusieurs mois.

C'est pourquoi, nous restons persuadés que l'action au niveau des territoires est la plus pertinente car elle permet d'être au plus près du marché et des revenus des ménages de chaque région. À l'échelon des collectivités locales, des expériences en faveur de l'accèsion intermédiaire se multiplient en France. Souvent issues d'une concertation avec les acteurs privés, ce sont autant d'exemples intéressants qui peuvent servir de base de réflexion pour l'avenir.

Les élus rennais interpellés

Dès juin 2011, nous avons soumis aux élus rennais notre réflexion en termes de charges foncières et de prix maîtrisés, applicables aux Zac de Rennes Métropole. Ces propositions sont le résultat d'une équation simple : faire correspondre le prix des logements à la solvabilité des ménages, tout en maintenant une marge acceptable par notre métier à risque. Pour l'instant, ces propositions n'ont pas été retenues.

Et pourtant, il y a urgence. Sans réaction forte et rapide, la crise du logement va s'amplifier avec des conséquences dramatiques sur le secteur du bâtiment. Le temps est venu de rendre plus perméable le cloisonnement entre le secteur social et le secteur libre.

Le logement abordable est à la croisée des chemins. À nous, en collaboration avec les services du logement de Rennes Métropole et les bailleurs sociaux, de trouver la meilleure équation au profit du logement abordable. Le challenge est à la hauteur des enjeux du Plh.

Jacques Gefflot, architecte, « Rendre le logement social plus attractif »

RÉSUMÉ > *Spécialiste du logement social, Jacques Gefflot explique pourquoi son travail d'architecte se trouve stimulé par les enjeux de ce secteur longtemps décrié. En matière de réhabilitation ou de construction neuve, le logement social permet de réelles innovations, dans une logique de développement durable, de mixité des programmes et de renouvellement des formes urbaines.*

PROPOS RECUEILLIS PAR > **XAVIER DEBONTRIDE**



PLACE PUBLIQUE > Vous avez choisi de consacrer l'essentiel de votre activité d'architecte au logement social. Pourquoi?

JACQUES GEFFLOT > C'est vrai, le logement social m'a toujours intéressé. Après mon diplôme obtenu à l'École d'architecture de Rennes en 1984, j'ai suivi un master sur le logement social dans le cadre d'une formation dispensée par le ministère des Affaires sociales de l'époque. J'alternais une partie pratique et une formation théorique. Dans ce cadre, j'ai pu me rendre en voyage d'étude au Québec en 1988, où j'ai compris qu'il était possible de concevoir du logement social de qualité, différent de celui édifié en France dans l'urgence de la reconstruction d'après-guerre. Je suis convaincu que le logement social n'est pas un logement « au rabais ». Cette conviction ne m'a jamais quitté depuis.

PLACE PUBLIQUE > Comment travaillez-vous sur ces questions?

JACQUES GEFFLOT > Je touche à tout type de logement social. J'ai longtemps travaillé en réhabilitation. Au total, depuis 1988, année de mon installation en tant qu'architecte libéral, j'ai participé à la conception de plus de 3 000 lo-

Jacques Gefflot



JACQUES GEFFLOT est architecte de l'Agence Gefflot & Vitel Architectes à Rennes





Quartier de Ménimur à Vannes, exemple de réhabilitation d'immeubles Hlm.



« On a pris conscience de la mémoire des lieux. »

gements dans l'Ouest, en neuf ou en réhabilitation. Ainsi, durant toutes ces années, j'ai toujours étudié régulièrement de tels programmes pour le compte de l'office Hlm de Rennes devenu Archipel Habitat. Évidemment, pas une opération n'est semblable à une autre ! J'ai réhabilité des grands ensembles des années 1950-1960, mais aussi du « petit patrimoine » de quelques logements seulement, notamment dans des communes périphériques de l'agglomération rennaise. Un exemple : les anciens haras d'une petite commune d'Ille-et-Vilaine pour créer quatre logements sociaux. Dans ce type de réalisation, il s'agit vraiment de faire de la couture, de la dentelle, en respectant la mémoire des gens et des lieux.

PLACE PUBLIQUE > Ce travail de mémoire occupe une place

importante dans votre démarche d'architecte. De quoi s'agit-il exactement ?

JACQUES GEFFLOT > Il existe, depuis quelques années, une réelle prise de conscience de l'importance de cette mémoire des lieux. Mon expérience personnelle m'a permis de comprendre très tôt que l'on avait trop souvent opposé parc social et parc privé, en stigmatisant les Hlm. Or il ne faut pas oublier que ces logements sociaux ont longtemps été synonymes de confort et de modernité pour ceux qui y accédaient dans les années 50 et 60, notamment les travailleurs issus du monde rural. Lorsque nous les réhabilitons, c'est le plus souvent en site occupé, avec les habitants en prise directe avec le chantier. Il faut comprendre leur attachement à ces logements, dans lesquels certains ont passé la plus grande partie de leur vie.

Un programme innovant de Jacques Gefflot : Kanata à Liffré sur le site d'une ancienne menuiserie, un ensemble de 38 logements, une crèche, trois commerces un espace de rencontre...



Exemple, parmi d'autres : comment expliquer à des habitants qu'il faut, pour des raisons de confort acoustique, remplacer leur vieux parquet qui grince mais qu'ils crient depuis des années ! C'est différent lorsqu'il s'agit de construction neuve : dans ce cas, on ne connaît pas les futurs habitants. Mais dans le logement social, la seule chose que l'on sait d'eux, c'est qu'ils auront moins de moyens financiers que les autres. C'est une grande responsabilité.

PLACE PUBLIQUE > Comment votre travail d'architecte s'en trouve-t-il modifié ?

JACQUES GEFFLOT > En matière de réhabilitation, il faut faire preuve d'humilité. Il s'agit de faire œuvre technique, mais aussi sociale. Pendant des années, nous ne rece-

vions que des commandes « techniques » : il s'agissait de loger, en maîtrisant les coûts. Aujourd'hui, il faut rendre le logement social attractif. Tous les bailleurs sociaux nous demandent également de valoriser l'image du bâtiment. Avec la prise en compte des objectifs du développement durable, des données nouvelles apparaissent : on cherche à optimiser les consommations énergétiques afin d'abaisser le coût d'usage et les charges pour les locataires. Nous privilégions aussi des matériaux durables. En résumé, on ne se contente plus de faire de la cosmétique, mais nous cherchons à donner – ou à redonner – une identité forte aux immeubles. Notre rôle est aussi de définir de nouveaux modes d'habiter.

PLACE PUBLIQUE > On parle également beaucoup de mixité

« On ne se contente pas de faire de la cosmétique, mais à donner une identité forte aux immeubles . »



« Dans le quartier Patton à Rennes, nous avons joué sur les couleurs des façades et des balcons lors de la réhabilitation de cinq immeubles, en alternant les teintes chaudes et froides. »



« Le logement social est un formidable laboratoire de la mixité et de la diversité. »

sociale. Comment intégrez-vous cette dimension dans votre travail ?

JACQUES GEFFLOT > Je considère que le logement social est un formidable laboratoire de la mixité et de la diversité. Il permet de réaliser de véritables expérimentations. Il est frappant de constater que, souvent, les innovations, notamment en matière de conception, proviennent du logement social ou de la collaboration entre opérateurs sociaux et promoteurs. Ainsi, par exemple, notre agence a réalisé récemment un programme innovant à Liffré, près de Rennes. Ce programme, porté par un opérateur privé et la commune, baptisé Kanata, réunit dans un même ensemble 38 logements, une crèche, trois commerces et un espace de rencontre. Le Kanata comprend des logements sociaux conçus pour accueillir des personnes âgées,

afin d'encourager une mixité générationnelle. Il s'agit de leur permettre de rester le plus longtemps possible dans leur domicile, grâce à des aménagements simples, comme, par exemple, des éviers réglables en hauteur.

PLACE PUBLIQUE > Quelles sont les tendances lourdes qui vont modifier les pratiques en matière de logement social dans les années qui viennent ?

JACQUES GEFFLOT > À l'instar de l'exemple que je viens de citer, la mixité des programmes est au cœur des réflexions et des initiatives. Il s'agit, là encore, de retrouver l'échelle du village, de l'îlot, avec des fonctions différentes et complémentaires au service des habitants. En langage Inuit du Québec, *Kanata* signifie village : le nom est une partie intégrante du programme, qui prend place sur le site d'une

Au Blossne, les tours Aunis et Navarre deviennent l'une blanche l'autre noire, via une double peau thermique, qui change l'allure du quartier.



ancienne menuiserie, en cœur de bourg. Une telle mixité, évidemment, ne peut exister sans une volonté politique forte.

PLACE PUBLIQUE > On parle aussi beaucoup de développement durable...

JACQUES GEFFLOT > Évidemment, et c'est la deuxième tendance lourde qui impacte en profondeur le logement social. Prenez l'exemple de la Zac de la Courrouze, dont les programmes intègrent la démarche Hqe (Haute qualité environnementale). Elle contribue à faire évoluer les formes architecturales et les manières de vivre. Autre exemple, en matière de réhabilitation: notre agence a été retenue pour réhabiliter deux tours des années 1970 du quartier du Blossne, à Rennes, Aunis et Navarre. Nous

avons proposé de les restructurer les transformant en signal fort du quartier, l'une noire, l'autre blanche. Grâce à un apport technique lié à l'isolation thermique du bâtiment via une « double peau », nous allons modifier la perception architecturale de l'immeuble, et donc du quartier.

PLACE PUBLIQUE > Aujourd'hui, les Hlm ne sont donc plus « blêmes », comme le chantait naguère Renaud ?

JACQUES GEFFLOT > Au contraire, ils peuvent même être très colorés ! Dans le quartier Patton, nous avons joué sur les couleurs des façades et des balcons lors de la réhabilitation de cinq immeubles, en alternant les teintes chaudes et froides. À l'intérieur, les halls et parties communes ont également été restructurés et le confort thermique des logements amélioré. L'esthétique, même si

« Nous allons modifier la perception architecturale de l'immeuble, donc du quartier (du Blossne). »





cela ne résout pas tout, contribue à modifier et valoriser la perception du bâtiment par ceux qui y vivent.

PLACE PUBLIQUE > Toutes ces préoccupations nouvelles impactent l'art de construire...

JACQUES GEFFLOT > Effectivement, la conception même des bâtiments évolue. De nouveaux paramètres font leur apparition : la prise en compte de la lumière, les systèmes de ventilation et de chauffage, l'implantation du bâtiment dans le paysage... En matière de logement social, c'est une véritable rupture. Savez-vous que durant des décennies, c'est le « chemin de grue » qui déterminait l'emplacement des Hlm ? La grue avançait sur des rails et posait les bâtiments de part et d'autre de ce circuit, sans aucune autre considération. À présent, on privilégie une approche globale. Prenez par exemple les toitures végétalisées : au-delà de leur aspect esthétique, elles offrent des avantages techniques en matière de régulation des eaux pluviales, de gestion thermique du bâtiment... La manière d'ouvrir les bâtiments, en fonction de leur orientation par rapport au soleil, modifie aussi le paysage construit.

PLACE PUBLIQUE > Vous parlez de paysage construit. Cela signifie-t-il que nous assistons à la naissance de nouvelles formes urbaines ?

JACQUES GEFFLOT > Exactement ! Ce n'est pas une tendance spécifique au logement social, mais c'est de mon point de vue la plus importante des trois que je viens de citer. Le débat sur la hauteur des bâtiments est en train d'évoluer. Longtemps, les constructions ont été limitées à quatre étages, car la grande hauteur était décriée. Je pense que c'est une erreur qui a généré de l'étalement urbain, ainsi qu'un manque de repères dans l'espace. Je crois beaucoup à l'affirmation de différentes formes urbaines : de l'habitat individuel, de l'habitat intermédiaire, du logement collectif. Dans ce domaine, les réponses sont nécessairement plurielles. Aujourd'hui, on sait qu'il peut y avoir plusieurs villes dans la ville et plusieurs échelles de lecture de cette ville. Je crois beaucoup à la notion de rythme dans la cité.

PLACE PUBLIQUE > Comment demain, le logement social s'intégrera-t-il dans cette nouvelle lecture urbaine ?

JACQUES GEFFLOT > La loi Sru (Solidarité Renouvellement

urbain) joue un rôle décisif : demain plus encore qu'aujourd'hui, toutes les communes devront intégrer la dimension du logement social. Tout l'enjeu consiste donc à tendre vers des formes urbaines « intelligentes ». Demain, il faudra sans doute construire plus haut, plus fin, plus coloré... Mais je crois surtout que l'architecture va être guidée par ces nouvelles formes urbaines. Il n'y aura plus la place pour le « copier-coller » ! Il s'agira de travailler sur « l'espace », en faisant évoluer la ville sur elle-même, en résistant à l'épreuve du temps et aux modes.

« Tout l'enjeu consiste à tendre vers des formes urbaines "intelligentes". »

« Demain, il faudra sans doute construire plus haut, plus fin, plus coloré... »

Le squat de Pacé, un symbole encombrant

RÉSUMÉ > Depuis quelques mois, Pacé, commune cosue de l'ouest de Rennes, accueille « le plus grand squat de migrants de France ». La réquisition sauvage d'une ancienne maison de retraite par les militants du Dal 35 pose de manière brutale la question de l'accueil des migrants. Un dossier complexe. Et très politique.



TEXTE > **XAVIER DEBONTRIDE**

C'est un titre dont Rennes se passerait volontiers : depuis ce printemps, la capitale bretonne abrite « le plus grand squat de migrants de France ». Environ 250 familles de demandeurs d'asile (dont 70 enfants) ont trouvé refuge dans une ancienne maison de retraite du Parc à Pacé, à l'Ouest de Rennes, réquisitionnée par les militants du Droit au logement en Ille-et-Vilaine (Dal 35). Ironie de l'histoire, ce bâtiment inoccupé depuis près d'un an appartient à un organisme Hlm, la Sa les Foyers, et devait faire l'objet d'une restructuration lourde pour accueillir... des personnes en situation de précarité!

Tous les ingrédients sont alors réunis pour favoriser une large médiatisation à l'échelle nationale de cette action spectaculaire, qui embarrasse les élus. Car le Dal 35 utilise avec efficacité le relais des réseaux sociaux¹ pour communiquer sur ses initiatives, bien au-delà des frontières de l'agglomération rennaise. Et le 20 juillet 2012, ses militants avaient le sourire : le tribunal administratif de Rennes venait en effet de rendre un jugement leur accordant un délai de quatre mois, jusqu'au 15 novembre, pour trouver une solution de relogement aux 250 migrants de Pacé, originaires du Caucase, d'Asie et

250 migrants originaires du Caucase, d'Asie et d'Afrique.



1. Site du Dal35 : dal35.blogspot.com



La résidence du Parc à Pacé, occupée par plus de 200 migrants depuis le printemps



À Rennes Métropole, élus et techniciens dénoncent les méthodes « coup de poing » du Dal.

d'Afrique. « C'est évidemment une bonne nouvelle », se réjouit Yannic Cottin, le porte-parole du Dal 35. « Mais qu'attendent la préfecture et les élus, pour anticiper et débloquer sans attendre 200 places d'hébergement? Je crains fort que dans quatre mois, nous nous retrouvions dans la même situation », déplore-t-il.

Méthodes « coup de poing »

Car entre les militants du Dal et les officiels, le courant ne passe plus. À Rennes Métropole, élus et techniciens dénoncent leurs méthodes « coup de poing ». « Ce qui est difficile à accepter, c'est que le Dal réquisitionne, comme à Pacé, des biens destinés à des personnes en demande d'asile, ou ailleurs des logements spécialement destinés à des familles ayant droit à un relogement social d'urgence », s'insurge Guy Potin, vice-président chargé de l'habitat. « La réquisition pose la question de l'équité de traitement par rapport aux demandeurs de logements sociaux régulièrement inscrits. Comment accepter que l'urgence présentée par le Dal prenne le pas sur l'urgence sociale d'autres personnes? », souligne l'élu.

Cette démonstration n'ébranle pas les militants. « Rennes Métropole est un propriétaire foncier important, qui exerce régulièrement son droit de préemption. Il existe dans l'agglomération, des lieux habitables et nous avons fait la démonstration, à Cesson-Sévigné et à Saint-Sulpice-la-Forêt, que nous savons respecter nos engagements avec les municipalités. Avec quelques travailleurs

Retentissement national pour cette affaire avec des manifestations en présence de Mgr Gaillot ou ici de Jean-Baptiste Eyrault, le fondateur de Droit au logement



sociaux supplémentaires, nous pouvons obtenir des solutions satisfaisantes », explique leur porte-parole. Selon lui, il existe, y compris dans le parc social de Rennes Métropole, des logements durablement vacants qui pourraient être mis à disposition. Une affirmation réfutée par les services de l'agglomération.

Dispositif Coorus

De son côté, Rennes Métropole rappelle qu'elle a mis en place un dispositif appelé Coorus² avec de nombreux partenaires associatifs pour trouver des places d'hébergement. « La ville de Rennes et les communes volontaires de Rennes Métropole cherchent ainsi à réunir les associations d'aides aux personnes, les services sociaux, en mettant gratuitement sous responsabilité de l'État des logements à disposition pour soixante à quatre-vingt-dix personnes et en prenant exceptionnellement une partie du coût de l'animation de cet accueil », explique Guy Potin.

Le Dal 35 ne le nie pas, même s'il tendance à comparer ce dispositif à une « usine à gaz ». « Coorus a le mérite d'exister et une centaine de places d'hébergement ont pu être débloquées dans ce cadre. Mais il n'y a pas assez d'accompagnement social et de locaux disponibles », tempère Yannic Cottin.

Le nombre de place en débat

La question du nombre de places d'accueil est au cœur du débat: les fameux Cada (centres d'accueil des demandeurs d'asile) ne proposent que 928 places en Bre-

2. Coorus : Coordination Réseau Urgence Sociale



tagne, (dont 369 en Ille et Vilaine) et 292 places de pré-Cada (dont 162 en Ille-et-Vilaine). « Avec ces chiffres, la Bretagne se situe exactement dans la moyenne nationale en équipements de ce type et l'Ille-et-Vilaine, pour sa part, est au-dessus de la moyenne », précise de son côté la préfecture, tout en reconnaissant que le réseau est « totalement saturé ». Sur les quelque 1300 demandeurs d'asile primo-arrivants en Bretagne en 2011, 80 % se trouvaient en Ille et-Vilaine, essentiellement dans l'agglomération rennaise (voir encadré).

Cette situation complexe peut-elle trouver une issue favorable ? À court terme, beaucoup en doutent. D'autant que l'ombre portée du débat politique national plane sur ce dossier complexe. À l'époque du précédent gouvernement, il était de bon ton à gauche de critiquer l'inertie de l'État dans ce domaine qui relève de sa responsabilité directe. Depuis les dernières élections, cette posture est plus difficilement tenable dans les rangs des socialistes locaux... En attendant, les familles du squat de Pacé continuent d'espérer une vie meilleure sur cette

La borne Eurodac en accusation

Pourquoi autant de migrants convergent-ils à Rennes ? Les traditions d'accueil et de solidarité bretonnes, ainsi que l'existence d'un tissu associatif local ancien et structuré sont souvent évoqués pour expliquer cet afflux important. De leur côté, les élus locaux pointent du doigt une raison plus administrative. Avec la régionalisation des procédures, les demandeurs d'asile sont tenus de se faire enregistrer dans un seul point par région, auprès de la borne « Eurodac », située à la préfecture de Rennes pour toute la Bretagne. Les élus réclament l'ouverture d'autres points d'enregistrement sur le territoire. Sans succès pour l'instant.

terre bretonne bien éloignée de leurs racines.





Rennes, référence pour le droit au logement

RÉSUMÉ > *On enregistre très peu de recours Dalo (droit au logement opposable) en Ille-et-Vilaine : seulement une vingtaine par an quand des départements comparables en enregistrent plus de mille. C'est le fruit d'une politique d'attribution de logement et d'une concertation qui traite la question bien en amont, explique ici Bernard Lacharme. Voir aussi notre carte de la page 10*



TEXTE > **BERNARD LACHARME**

Là où l'on se contente d'additionner les politiques communales, on court le risque de laisser de côté une partie de la population, généralement la plus fragile. On s'expose à la tentation du protectionnisme territorial : les plus pauvres seront toujours mieux sur la commune d'à côté. On s'interdit de répondre à des objectifs collectifs tels que l'optimisation de l'utilisation des espaces, la rationalisation des transports collectifs ou encore la cohérence des formes urbaines. Au 21^e siècle, c'est la communauté d'agglomération qui est la plus proche du bassin d'habitat, c'est-à-dire du territoire dans lequel s'inscrivent les besoins et où, par conséquent, doit s'organiser la réponse.

L'agglomération de Rennes est connue pour sa pratique ancienne de dialogue entre la ville centre et sa périphérie. Du district à la communauté d'agglomération, on a su y partager les diagnostics, définir un projet commun, dessiner ensemble le visage de la métropole. On s'est mis d'accord sur des questions aussi sensibles que la répartition spatiale des logements à produire et, à l'intérieur de cette répartition, sur la part respective du social, de l'accession aidée, du logement libre. Avec un observatoire de l'habitat en 1979, un premier programme local de l'habitat en 1983, Rennes est souvent citée en exemple pour l'antériorité de ses politiques de l'habitat. Ce qui débute chez beaucoup d'autres est déjà ancien chez

BERNARD LACHARME est le secrétaire général du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Il est l'auteur de *Logement, une question de droits de l'homme*, aux éditions L'Harmattan





« On enregistre très peu de recours Dalo en Ille-et-Vilaine : une vingtaine par ans. »

elle, et cela procure un avantage essentiel en termes de capacité à répondre aux besoins.

Le long terme et l'urgence

Car les politiques du logement sont affaire de long terme. Entre le moment où l'on décide de construire un immeuble et son inauguration il se passe entre trois et cinq ans. Et que dire du temps amont, pour élaborer les documents définissant quels espaces seront constructibles et avec quelles contraintes – de densité notamment –, puis pour procéder aux acquisitions de terrain qui permettront à la collectivité de disposer des moyens de sa politique, enfin pour réaliser les opérations d'aménagement?

Mais cette dimension de long terme doit aussi s'articuler avec le court terme, voire l'urgence, car le besoin de logement, lui, relève de l'immédiat. Le jeune à la recherche de son premier logement, la personne en détresse accueillie pour quelques mois dans un centre d'hébergement, le salarié muté d'une autre région pour travailler dans l'agglomération de Rennes, ne se sentent pas concernés par les Scot, Plu, Plh et autres plans aux sigles barbares dans lesquels la puissance publique inscrit ses intentions pour demain. Leur besoin de logement : c'est pour aujourd'hui ! Il s'agit donc de le leur rendre accessible.

« On se concerta, on conjugua les interventions, et ça marcha ! »

de traiter, en amont du recours Dalo, les situations des ménages en difficulté, c'est sa Commission du logement. Cette instance réunit tous les acteurs concernés, communes, services sociaux du département, bailleurs sociaux, associations. Au lieu de se renvoyer la « patate chaude » de ces personnes ou familles qui cumulent les difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir, on se concerta, on conjuga les interventions, et ça marcha !

C'est donc parce qu'elle a su articuler à la fois les deux échelles spatiales, commune et intercommunalité, et les deux échelles temporelles, le temps long des politiques de construction et le temps court de la réponse aux besoins immédiats, que Rennes représente aujourd'hui une référence pour les acteurs du logement, et particulièrement pour ceux qui se battent pour que le droit au logement soit partout respecté.

Le mode d'attribution : un exemple

De ce point de vue aussi, Rennes mérite d'être citée en exemple. Alors que la ministre du Logement inscrit la réforme de l'attribution des logements sociaux à l'ordre du jour d'une grande concertation nationale, que le congrès de l'Union sociale pour l'habitat se penche sur le sujet, les regards se tournent naturellement vers la méthode de hiérarchisation de la demande instaurée à Rennes. Ce n'est pas un hasard si nationalement le Comité de suivi du droit au logement opposable, et récemment un rapport sénatorial, y font référence. En adoptant une méthode qui permet d'attribuer les logements sociaux selon des critères objectifs, parmi lesquels la situation actuelle de logement et l'ancienneté, Rennes s'est mise en situation de reloger les ménages en difficulté sans attendre qu'ils aient besoin de faire recours. De ce fait, on enregistre très peu de recours Dalo en Ille-et-Vilaine : une vingtaine par an seulement quand des départements comparables en enregistrent plus de mille.

Un autre outil qui permet à l'agglomération rennaise

Emmanuel Couet, « inventons la ville-archipel de demain »

RÉSUMÉ > *La ville-archipel, c'est une île principale (Rennes) reliée à des îlots (les communes) dans un océan de verdure. Ce modèle tant vanté de la métropole rennaise a-t-il du plomb dans l'aile à l'heure du développement durable, de l'exigence de réduction du CO2 et du coût de l'essence qui flambe ? Non, estime Emmanuel Couet, élu en charge de l'aménagement.*

La ville-archipel continue de s'inventer, aujourd'hui à la Courrouze, demain à ViaSilva.



PROPOS RECUEILLIS PAR > **XAVIER DEBONTRIDE**

PLACE PUBLIQUE > Longtemps, dans l'agglomération rennaise, c'est la ville centre qui a porté seule le logement social. Est-ce toujours le cas ?

EMMANUEL COUET > Depuis le début des années 2000, on assiste à une évolution significative, avec l'idée que l'offre de logements locatifs sociaux (Hlm) doit être répartie équitablement sur l'ensemble du territoire, et que l'ensemble des communes, sans exception, doit contribuer à l'effort d'accueil des populations, y compris celles de condition modeste. Cette idée-là est aujourd'hui admise par tous. C'est le fruit d'une impulsion politique et d'un travail de l'ensemble des élus qui s'est traduit par le premier programme local de l'habitat. Celui-ci, portant sur la période 1998-2006, fixait de grandes orientations qui étaient plutôt incitatives. Notre Plh actuel, beaucoup plus abouti, fait l'objet d'un consensus politique assez exceptionnel autour de l'idée que chacun doit prendre sa part dans l'accueil de toutes les populations. Rennes a été dans l'anticipation des objectifs de la loi Solidarité et renouvellement urbains (Sru). L'application des prin-

EMMANUEL COUET est vice-président de Rennes Métropole chargé de l'aménagement, maire de Saint-Jacques de la Lande et président de la société d'aménagement Territoires





cipes de la loi a été d'autant plus aisée que cette approche a été largement anticipée.

PLACE PUBLIQUE > Est-ce compatible avec la notion de ville-archipel ?

EMMANUEL COUET > Tout à fait ! Car cette initiative conforte notre modèle de développement urbain. Je dirais même que ce patrimoine politique commun vient consolider le concept de ville-archipel. Il y a, en creux, l'idée que chaque commune a vocation à se développer, à accueillir des habitants et des activités nouvelles. Nous sommes sur un modèle de croissance où la ville centre n'est pas seule à participer au développement de l'agglomération toute entière.

PLACE PUBLIQUE > Quelles sont les conséquences de ce choix stratégique en matière d'aménagement urbain ?

EMMANUEL COUET > Cela signifie qu'il faut que toutes nos politiques d'aménagement soient cohérentes les unes par rapport aux autres. À cet égard, le Plh resterait un vœu pieu s'il n'était pas traduit en actes dans chacune des opérations publiques déployées sur l'agglomération.

PLACE PUBLIQUE > Pourtant, ce modèle peut sembler menacé : l'expansion urbaine menace la ceinture verte, par exemple...

EMMANUEL COUET > Il est vrai que le modèle de ville-archipel est aujourd'hui interrogé par la politique du développement durable, par les questions de consommation d'espace et de mobilités. Est-il pour autant dépassé ? Je ne le pense pas, au contraire, surtout si l'on retient d'abord de ce concept la nécessité d'avoir un aménagement des espaces rythmé par des secteurs urbains, des zones dédiées à l'agriculture périurbaine, des espaces naturels... Avec la ville-archipel, la qualité des espaces de l'agglomération demeure constituée de successions nettes d'espaces bâtis, d'espaces agricoles et naturels, avec des limites franches qui contribuent à cette impression de « ville sans banlieue ».

PLACE PUBLIQUE > À ce rythme, on ne construit plus !

EMMANUEL COUET > Au contraire ! Il ne faut pas que ce soit un concept défensif, qui empêcherait un développement nécessaire à l'affirmation des fonctions métropolitaines de l'agglomération. La ville-archipel doit irriguer notre dé-

veloppement, pas être un frein à celui-ci ! Évidemment, ce modèle de développement multipolaire nous amène à nous poser la question des mobilités, des flux domicile-travail. La réflexion sur le bilan carbone et les émissions de CO2 liés aux déplacements est centrale. Dans ce contexte, il ne s'agit pas d'être pour ou contre la ville-archipel, mais de s'interroger sur son évolution par rapport aux enjeux nouveaux. Nous devons inventer la ville-archipel de demain, avec des pôles plus compacts, plus denses, constitués pour permettre la mise en place de transports collectifs performants et efficaces. Il est indispensable de limiter la place de l'automobile sur notre territoire si l'on veut atteindre les objectifs du plan Énergie-climat et offrir une alternative crédible, à l'aide de transports collectifs performants. Cette évolution passera nécessairement par un renforcement des polarités urbaines.

PLACE PUBLIQUE > Avec quel impact sur les communes de la périphérie ?

EMMANUEL COUET > Cela signifie à terme que nous aurons des pôles secondaires vraiment puissants et attractifs. Ils seront sans doute structurés autour de 10 000 habitants, mais cette évolution ne se résume pas à une question de population ! Il existe des communes comme la mienne (Ndlr : Saint-Jacques de la Lande) qui ne joueront jamais une fonction de polarité, alors que d'autres, comme Mor-delles par exemple, vont renforcer encore cette attractivité déjà réelle. Demain, nous devons donc donner plus de sens et plus de force à nos concepts de centralité, au-delà des noyaux urbains.

PLACE PUBLIQUE > Les habitants sont-ils prêts à cette évolution ?

EMMANUEL COUET > Nous observons tous, depuis cinq ou six ans, une évolution extrêmement forte des mentalités. Il y a une prise de conscience réelle, à tous les niveaux, du fait que nos ressources sont limitées, en matière d'énergie comme d'espace. En tant que maire et vice-président de Rennes Métropole à l'aménagement, je sens vraiment cette évolution à l'œuvre.

En matière d'urbanisme, il y a eu longtemps une résistance face à la question de la hauteur des immeubles, avec des inquiétudes, des blocages psychologiques. Je ressens, au moins pour la ville de Rennes, que les lignes

« Le développement multipolaire nous amène à nous poser la question des mobilités et des flux domicile-travail. »

« Cela passera nécessairement par un renforcement des polarités urbaines. »

bougent à ce sujet, avec la diffusion d'une culture éco-citoyenne, qui remet en cause le modèle longtemps dominant des lotissements pavillonnaires dans les communes périphériques.

PLACE PUBLIQUE > Et la place de l'automobile dans la ville ?

EMMANUEL COUET > C'est vrai que les crispations, lorsqu'elles existent, se focalisent sur la voiture. Les habitants ont évolué sur la consommation d'espace, mais les mentalités évoluent plus lentement par rapport à la possession et à l'usage de la voiture. Pour une famille de deux actifs avec deux enfants, tout l'enjeu consiste donc à réussir à « lâcher » la deuxième voiture.

PLACE PUBLIQUE > Dans ce contexte compliqué, comment Rennes Métropole compte inventer la ville-archipel de demain ?

EMMANUEL COUET > Jusqu'à présent, la seule opération mixte d'aménagement de compétence communautaire était la Zac de la Courrouze. Ce fut la première grande opération par son importance et son échelle : 100 hectares, 5000 nouveaux logements ! Puis est venu le projet d'aménagement du quartier de la gare et du pôle d'échanges multimodal EuroRennes, qui concentre l'ensemble des enjeux de mobilités autour de la nouvelle gare. Troisième opération communautaire : ViaSilva, où là aussi, l'échelle de l'opération donne la mesure de son ambition, avec un objectif de 40 000 habitants et 40 000 emplois d'ici à 2040. Il est d'ailleurs à noter que cette opération est pilotée par Rennes Métropole en lien étroit avec la commune de Cesson-Sévigné, directement associée à sa conception. Tout l'enjeu consiste donc à faire de ces trois grandes opérations une concrétisation de nos ambitions dans le domaine de l'aménagement durable, avec le plus haut niveau d'exigence possible en termes d'économie d'espaces, de gestion des mobilités, de la gestion des déchets, etc... C'est d'ailleurs passionnant de voir qu'il s'agit de trois approches complètement différentes en matière d'aménagement urbain, mais avec le même degré d'ambition.

PLACE PUBLIQUE > Ces différences sont pour vous un parti pris revendiqué ?

EMMANUEL COUET > Tout à fait ! Je plaide pour que l'on retrouve de la diversité dans les opérations. Nous devons être capables de mobiliser les compétences d'architectes

et d'urbanistes qui ont des approches différentes. Demain, EuroRennes ne ressemblera pas à la Courrouze, Via Sylva sera également différente, et c'est tant mieux !

« Pour une famille, tout l'enjeu consiste à réussir à "lâcher" la deuxième voiture. »





Ce qu'en disent les locataires...

RÉSUMÉ > Six locataires du parc social de Rennes Métropole ont accepté de témoigner ici de leur vie, de leur « itinéraire résidentiel », bref, de leur cadre de vie. Six parcours, forcément différents. Six paroles parmi des milliers d'autres, pour ne pas oublier que derrière l'habitat, il y a l'habiter et surtout l'habitant.



PROPOS RECUEILLIS PAR > **ISABELLE JARJAILLE**

Clara Legrave, 32 ans, seule avec un enfant. Locataire Archipel Habitat. Habite à Betton, dans une maison de 62 m² avec un jardin. Loyer: 390 € + 34 € de garage.



« Je suis arrivée à Betton, dans le parc social d'Archipel Habitat, en 2009, alors que je rentrais d'Afrique avec mon ami et que j'étais enceinte. Au début on habitait chez des amis et rapidement on a pris contact avec le Cdas de Saint-Aubin-du-Cormier, qui nous a mis en re-



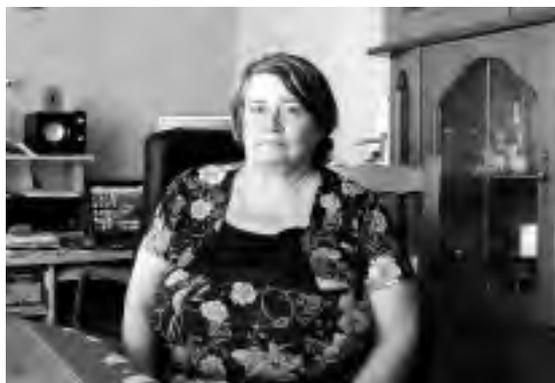


lation avec Archipel Habitat. Ils nous ont rapidement trouvé un appartement ici. Mais c'était vraiment petit alors on a déménagé assez vite, pour un logement de 68 m² avec une terrasse.

J'ai voulu déménager après le décès de mon compagnon, en mars dernier. Archipel Habitat et la mairie ont été très actifs, ils ont vraiment considéré que c'était une situation d'urgence. Je dois emménager dans ma nouvelle maison à la fin du mois de juillet.

Je n'avais pas prévu de vivre à Betton, la première fois, c'était par hasard mais après, nous avons eu envie de rester. Les quartiers sont bien faits, les origines ethniques et les classes sociales sont mélangées, il n'y a pas de ghettos. »

Marie-Thérèse Guillochon, 62 ans, en invalidité, elle vit avec son mari, au chômage. Locataires Archipel Habitat. Habite à Cleunay dans un T4. Loyer: 463 €.



« Nous habitons ici depuis 21 ans. À l'origine avec nos deux enfants, de 30 ans et 28 ans. Quand nous sommes arrivés à Rennes, en 1981, Archipel Habitat nous avait d'abord trouvé un appartement à Maurepas. Mais les conditions de vie étaient trop difficiles, trop bruyantes. Comme je souffre de dépression, mon médecin avait fait un certificat médical pour que l'on déménage. En 1991, nous avons emménagé ici. C'est beaucoup plus calme, ce n'est pas loin du centre-ville et c'est proche des services.

Bien sûr, on aimerait pouvoir habiter dans une maison à la campagne mais la caution de l'appartement nous coûterait trop cher. On a tout retapissé, Archipel habitat, nous demande 4000 euros pour tout repeindre comme c'était à l'origine. Pourtant quand on arrive dans un appartement on le prend comme il est...

Donc on veut rester ici. Mais à la Clev, on nous a dit qu'avec la loi Molle on pourrait nous demander de partir pour un appartement plus petit. Tant que je n'ai rien d'écrit, j'attends de voir... »

Loubna Esseba, peintre en bâtiment, 31 ans, vit seule avec sa fille. Locataire Archipel Habitat, elle habite résidence Lucien Rose à Rennes. Un T3. Loyer: 500 €.



« J'habite résidence Lucien Rose depuis le début, j'étais la première locataire de mon immeuble! Avant j'habitais à La Touche, aussi en logement social. Après quelques années j'ai fait une demande de renouvellement de logement, avec de nouveaux critères, comme un balcon. J'ai eu la réponse rapidement et au début c'était encore en chantier, je regardais ça de loin. Je suis très contente d'avoir déménagé, le quartier est bien, le voisinage aussi, tout se passe bien. Il y a l'école juste à côté et les enfants peuvent sortir facilement.

Le seul problème, c'est pour les voitures. Il n'y a pas de parking. Si j'invite des gens à manger, ils peuvent tourner très longtemps pour trouver une place! C'est la seule galère ici. Et la circulation, pour entrer et sortir de la résidence a été mal pensée.

Dans l'appartement, aussi, on voit que cela a été fait à la va-vite. C'est aussi mon travail et au niveau des tapisseries on voit des plis, des mauvais raccords. Les finitions sont vraiment mauvaises. Pourtant si c'était possible, je serais intéressée pour acheter ici. Investir pour ma fille. C'est l'idéal pour son éducation, tout est à côté. »

Hélène et Nicolas Sirot-Mireaux, *auxiliaire de vie scolaire et conseiller clientèle, 37 et 41 ans, 4 enfants, à la Poterie. Locataires Archipel Habitat, duplex de 120 m². Loyer: 780€.*



« Nous vivons ici depuis bientôt trois ans. Avant nous étions à Villejean, pendant dix-huit mois. C'était l'horreur, la descente aux enfers! Rien n'allait, les voisins, les meubles, la relation avec Archipel Habitat, c'était la cata'. On ne pensait pas que ça existait vraiment des endroits pareils! Au bout d'un an, on a demandé notre mutation.

Archipel Habitat nous a proposé cet appartement mais ensuite on nous a refusé la mutation en estimant que le coût de l'état des lieux de sortie était trop élevé: 6000 €, pour retapisser. On avait tout détapissé et repeint, c'était propre mais ils voulaient retapisser. On a réussi à négocier le paiement de 600 € seulement et on a eu l'appartement à la Poterie.

Cela n'a rien à voir. Ici, on n'entend rien, il n'y a jamais de problèmes avec les voisins, la concierge fait plein de choses. Et ce n'est pas écrit sur le mur de l'immeuble que c'est un logement social, c'est important.

En tous cas, on aimerait rester dans le quartier. Si on nous proposait d'acheter, on y réfléchirait! »

Guylaine Gouala, en invalidité, 45 ans, vit seule. *Locataire Habitat 35, à Chantepie. Appartement T2. Loyer: 400 €.*

« J'habite ici depuis le 8 octobre 2011. Avant j'étais à Essé, aussi en habitat social. Mais il y avait des problèmes d'humidité, mon médecin a demandé une mutation express. Je voulais un logement neuf, pas trop loin de



Rennes et c'est comme ça que je suis arrivée à Chantepie.

Seulement, il y a plein de problèmes. À l'intérieur, le parquet s'enfonce, pour éviter les bruits, ils ont injecté un liquide, dès que l'on porte des talons cela fait des marques. Mais surtout, je suis au rez-de-chaussée, en face de la sortie des garages, et l'architecte n'a pas mis de séparation devant la terrasse. Lorsque les gens sortent du garage ils ont vue directement chez moi! Mes voisins à côté on mis une palissade eux-mêmes parce que leur enfant a failli se faire écraser. Mais moi je refuse de m'en occuper, c'est à Habitat 35 de prendre ça en charge! Pour l'instant on me dit juste que ça ne faisait pas partie des plans de l'architecte! Du coup je n'ai pas très envie de rester ici. Je sais que ma voisine du 4^e veut partir, moi aussi. Au rythme où ça va mon médecin fera le nécessaire. »

Josette Novaga, retraitée, 69 ans, vit avec son mari, au Blossne. *Locataires Archipel Habitat. Appartement F4. Loyer: 440 €.*





« Nous avons emménagé ici en 1969 quand j'étais enceinte de ma troisième fille. Notre deux pièces, rue de Vem, était trop petit. Nous étions les premiers locataires de cet ensemble. Notre première impression était très bonne, 3 chambres fermées, le confort, l'eau courante, les WC dans l'appartement. Nous avons vécu ici avec nos 5 enfants, la dernière est partie il y a 20 ans. Ici on était proche des écoles, des commerces, du métro... Même si à un moment on a envisagé d'acheter une maison, aujourd'hui, c'est trop tard. C'est difficile de changer. Mais le quartier se dégrade.

Il y a 19 ans, on a créé un collectif, pour se réunir, pour faire des choses. Aujourd'hui, on organise toujours des bourses, on se réunit beaucoup. Le collectif est très connu, si le gens ont besoin d'un renseignement, ils viennent ici. On fait aussi le relais avec l'office Hlm. Le chef de l'agence locale d'Archipel Habitat ne peut pas tout voir, alors on remonte des informations. On travaille aussi avec le comité de quartier, avec le centre social. Pour ne pas rester fermé. Je pense que ce serait bien s'il y avait plusieurs collectifs comme nous dans d'autres quartiers. »

Les associations de locataires, un rôle essentiel

RÉSUMÉ > *Clcy, Cnl, Cgl¹... Toutes ces associations ont comme point commun la défense des locataires, dans le parc social ou privé. Elles trouvent leurs origines dans la première moitié du 19^e siècle et sont toujours présentes au sein des conseils d'administration des bailleurs sociaux. Leur cheval de bataille: les charges, les loyers, la qualité du logement. Bref, la défense des droits du locataire.*



TEXTE > **ISABELLE JARJAILLE**

À Rennes, la Clcy fête cette année ses soixante ans d'existence, tandis que la Cnl a fêté ses trente ans en 2009. L'une trouve son origine dans les associations populaires familiales des années cinquante, l'autre, au

1. Consommation, Logement et Cadre de Vie ; Confédération Nationale du Logement ; Confédération Générale du Logement.

niveau national, dans les mouvements de femmes restées seules pendant la Première guerre mondiale. Elles s'étaient constituées en association pour se défendre face à des bailleurs peu scrupuleux.

Depuis, chacune de ces associations est bien implantée dans le paysage locatif, notamment dans le parc social, avec une présence au sein des conseils d'administration des bailleurs sociaux.

Une mission de conseil

« Nous avons un rôle de conseil, explique Nicolas Jaffray, délégué départemental de la Clcv. Nous accompagnons les locataires vers une solution à l'amiable en cas de litige. Dans le parc social nous n'allons pas vers l'action en justice. »

Les points noirs qui reviennent le plus souvent: un désaccord sur l'état des lieux, sur les régularisations des charges locatives ou une demande de réhabilitation du logement. « En ce moment, poursuit Nicolas Jaffray, on se bat pour l'installation des détecteurs de fumée. Pour que le texte ne passe pas en l'état, c'est-à-dire une installation à la charge du locataire. C'est un recul, jusqu'ici la sécurité était toujours à la charge du bailleur. »

Du côté de la Cnl, les problèmes récurrents sont les mêmes, mais Maguy Gaillard, présidente de la Fédération 35 insiste sur un point: le gel des loyers. « Ceux qui habitent en logement social ont un pouvoir d'achat qui baisse de plus en plus. On exige le gel des loyers et on sera très attentifs à ce qui va être annoncé au congrès de l'Union à Rennes. Il faut vraiment que de nouveaux moyens financiers soient donnés au logement social. » La Cnl milite également pour la suppression de la loi Molle et du parcours résidentiel du locataire. Un dispositif qui oblige les locataires de plus de soixante ans, dont les enfants ont quitté le foyer, à déménager vers un logement plus petit. Logement qui, selon l'association, serait plus cher, car souvent plus récent.

La réhabilitation du parc social, enjeu majeur

Enfin, les associations de défense de locataire ont fait de la réhabilitation des logements un enjeu crucial pour les années à venir. Avec l'obligation de réhabilitation des logements de plus de quarante ans notamment. Un enjeu qui, pour Maguy Gaillard, n'engage pas seulement la

qualité du logement mais une politique globale de la ville. « Les logements les plus anciens accueillent les foyers les plus pauvres. Résultat, certains quartiers se paupérisent. C'est un cercle vicieux. » Si elle reconnaît une politique de mixité sociale très forte à Rennes, cette politique trouve ses limites dans cette équation. Avec pour seule solution d'avenir: la réhabilitation. « On est à un virage, assure la présidente de la Cnl. On est obligé de le faire et il pourrait aussi y avoir des déconstructions, s'il y a des reconstructions. »





Les gens chez eux

« *L'ethnologue s'efforce de comprendre la manière dont l'autre organise son monde de significations*, a écrit l'Américain Clifford Geertz. Cette série de photographies de gens chez eux s'inscrit dans le prolongement du travail que j'avais entamé dans les années 1990. Mon atelier, c'est l'intérieur du logement des autres, du 20^e au 21^e siècle.

Je procède par séries. Pour ces dernières images, je suis partie de quelques personnes habitant en Hlm à qui j'ai demandé de me présenter quelqu'un d'autre, aussi en Hlm, et ainsi de suite...

Comment investit-on son logement social aujourd'hui? Est-ce un rempart vis-à-vis de l'extérieur? Les écrans s'y multiplient, cela veut-dire que les solitudes aussi se multiplient?...

Si j'étais simplement curieuse, je pourrais difficilement dire à quelqu'un: je veux venir chez vous et je souhaite écouter l'histoire de votre vie... Mais l'appareil de photo est une sorte de passeport. Beaucoup de gens tiennent à ce qu'on s'intéresse à eux et ce moyen-là paraît raisonnable (Diane Arbus).

C'est le moment passé avec l'autre qui m'intéresse, l'intimité de l'échange. L'appareil est mon bloc-notes et conserve la trace de ce moment. Je suis toujours dans l'émotion avec les gens que je rencontre, c'est pour cela que je recherche constamment de la distance vis-à-vis du sujet.

L'autre est précieux dans sa spécificité, alors j'en garde la trace.

En fait, je suis une collectionneuse du quotidien. >>

Née en 1960, **Nelly Kerfanto** vit à Rennes et travaille en Bretagne. Depuis vingt ans, elle photographie les gens chez eux, environ 500 familles à ce jour.

Elle a mis en place des balades photographiques avec des habitants de différents quartiers de Rennes pour le Centre d'information à l'urbanisme (Ciu) et travaille avec les scolaires dans le cadre des ressources éducatives de la ville de Rennes.

Mémoires d'Hlm paru en 1994 aux éditions Apogée et *Murs-Murs de Femmes*, avec les

détenues du Centre Pénitentiaire, sont des publications issues de son travail.

Elle a conçu la scénographie du Mipe 2012 (Le Mois international de la photographie éclectique).

Nelly Kerfanto fait partie également de l'équipe de l'association « Photo à l'Ouest » organisatrice du festival « L'image Publique » dont la prochaine édition se tient à Rennes et alentour du 9 octobre au 4 novembre 2012 (programme sur www.photoalouest.info)















