



Jean-Claude Rouault, maire de Gévezé, devant le Bois-Briand

Gévezé : « Moins de logements collectifs ! »

RÉSUMÉ > À 17 km de Rennes, sur la route de Béchereel, la commune de Gévezé adhère étroitement au programme local de l'habitat de Rennes Métropole. Mais elle souhaite construire moins de logements collectifs.



TEXTE > **JEAN-CLAUDE ROUAULT, maire de Gévezé**

À Gévezé, comme dans beaucoup d'autres communes, l'accession à la propriété en immeuble collectif ou semi-collectif est en panne. Dès la fin de l'année 2007, presque un an avant la dégradation brutale de la situation économique, la demande s'est subitement effondrée. Un programme de trente logements collectifs qui devait démarrer en 2008 n'a pas encore commencé faute d'acquéreurs. Quand nous interrogeons les ménages intéressés par l'accession à la propriété, ils nous font remarquer qu'une maison n'est guère plus chère qu'un appartement où ils ne trouveront ni le confort ni la tranquillité qu'ils souhaitent. Le choix est vite fait : ce que les gens veulent à Gévezé, c'est une maison de leur choix même sur un petit terrain.

Il est clair que les préconisations de départ du Programme local pour l'habitat de Rennes Métropole devaient être modifiées, en particulier la répartition des constructions neuves en accession libre entre logements collectifs et logements individuels. Nous respecterons bien sûr les règles de densité du Schéma de cohérence territoriale – 25 logements au moins à l'hectare – mais nous devons offrir des réponses mieux adaptées à la demande des accédants.

Jean-Claude Rouault est maire (sans étiquette) de Gévezé depuis 2008. Il était conseiller municipal depuis 2002.





La construction :
25 logements de plus
que prévu.

Il faut dire qu'à 17 km de Rennes sur la route de Dinan, à 4 km de la voie-express Rennes-Saint-Malo, Gézévé, 4 000 habitants tout juste, est une commune essentiellement rurale, rattachée à Rennes Métropole depuis 1993 seulement. Près de 85 % de ses 2 800 hectares sont utilisés par l'agriculture. La population agricole bien sûr diminue : elle est passée de 20 % en 1988-1989 (462 personnes) à 10 % en 2000 (288 personnes) et sans doute moins de 5 % en 2008. On n'y comptait plus que 47 exploitations en 2007 (232 en 1956, 83 en 2000), d'une surface moyenne de plus de 50 ha.

Gézévé, selon la convention signée le 6 mars 2007 avec Rennes Métropole devait avoir livré 528 logements neufs entre 2005 et 2012 :

- 407 de 2005 à 2009 ;
- 121 de 2010 à 2012 ;

moitié en collectif, moitié en individuel ; moitié en secteur aidé, moitié en secteur libre.

Le premier objectif est largement atteint : 432 logements ont été réalisés de 2005 à 2009, soit 25 de plus que prévu. Par ailleurs, nous avons construit 57 % de logements collectifs et 16 % de logements locatifs sociaux (en seulement deux ans, 2008 et 2009), tous certifiés « Habitat et environnement ».

Quand on sait qu'une opération immobilière peut prendre deux ou trois ans, depuis l'obtention du permis d'aménager jusqu'à la vente des logements en passant par celle des terrains, les premières décisions de la commune en application du PLH auraient dû se concrétiser à partir de 2009 seulement. Si l'objectif a été atteint et même dépassé, c'est dû à des opérations lancées avant la signature du PLH mais dont certaines avaient, pour des raisons diverses, pris un peu de retard. Ainsi le lotissement de Coualeuc - Cheval-Blanc a fait l'objet d'une convention particulière entre promoteurs, aménageurs, commune de Gézévé et Rennes Métropole. Félicitons-nous aussi de l'esprit d'anticipation des élus du précédent mandat : ils ont su prévoir les besoins de la commune en logements. Et puis, en même temps, des opérations de renouvellement urbain se déroulaient en centre-ville et l'accession libre en collectif a bien fonctionné entre 2004 et 2007 avant de s'effondrer.

Les objectifs de mixité sociale sont également atteints. Logements locatifs ou en accession aidée sont répartis sur l'ensemble de la commune, y compris en centre-ville

dans le cadre du renouvellement urbain. L'accession aidée avec Pass-Foncier a bénéficié en 2009 à une cinquantaine d'accédants. Ces logements sont répartis dans trois secteurs différents, le Bois Briand, le Cheval Blanc et les Allées de Carnac.

Autre préconisation du PLH : le stationnement des gens du voyage. Le terrain réservé permet d'accueillir six familles. Sur cet emplacement, nous avons prévu de construire quatre maisons adaptées pour les gens du voyage qui souhaiteraient se sédentariser.

Personnes âgées et à mobilité réduite : des logements en plein centre

La dernière phase du PLH permettra certainement à Gézévé non seulement d'atteindre son objectif de 528 logements construits mais de le dépasser, même si la situation économique peut apporter encore des surprises. Trente-neuf de ces logements encore à construire seront des appartements locatifs adaptés aux personnes âgées (24, en plein centre-ville, dans la maison Hélène) ou à des personnes à mobilité réduite (15 en centre-ville également). Pour le reste, il nous faudra mieux équilibrer la production en faveur de l'accession aidée. Selon nos prévisions, la commune fournira, sur la durée du programme local de l'habitat :

- 60 % de logements en accession libre
- 51 % de logements en collectif ou semi-collectif (25 % de logement social et 26 % en accession libre)
- 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession aidée.

Moins d'accession libre en collectif ou semi-collectif, davantage en habitat individuel dense : voilà ce que nous souhaitons pour répondre mieux aux attentes des nouveaux arrivants. Ce souhait est déjà pris en compte par Rennes Métropole.

Une bonne politique de l'habitat pour tous doit aussi s'inscrire dans le développement durable, et donc être accompagnée de transports publics efficaces et de commerces et services de proximité, adaptés à l'évolution urbaine de la commune.

En matière de transports, la commune de Gézévé est desservie par la ligne de bus 68. 60% de la population de l'agglomération se situe actuellement dans les zones d'attraction des quatre stations du circuit. Un nouveau circuit devrait être mis en service entre 2011 et 2012,

« Moins de collectif,
plus d'habitat individuel
dense : voilà ce que nous
souhaitons. »

avec cinq stations. Cette modification permettra d'être plus proche des usagers, notamment des plus modestes, et de mettre 80 % de la population de l'agglomération à moins de 400 mètres d'une station. Les modes doux de déplacement ne sont pas oubliés. Une voie verte de 1,5 km, entre Gévezé et La Mézière, réservée aux cyclistes et piétons, vient d'être mise en service. Elle permet de rejoindre nos deux communes, sécurisant les usagers, notamment les collégiens souhaitant se rendre au collège de La Mézière soit à pied, soit à vélo. Enfin, des bandes et pistes cyclables et piétonnières sont progressivement

créées, le but étant à moyen terme de pouvoir se déplacer sur l'ensemble de l'agglomération en utilisant des modes doux, en toute sécurité.

Par ailleurs, nous constatons l'arrivée de nouveaux commerces et services de proximité sur la commune, ce qui est très demandé par la population. Dans le cadre du renouvellement urbain, nous nous attachons à faciliter l'implantation de locaux susceptibles d'accueillir ces nouvelles activités commerciales ou de service. La demande est en progression.

Gévezé – État des lieux

	1990	1999	2003
Population	2 434	2 764	3 393
Résidences principales	774	982	1 106
% du logement social	1,55	4,79	4,43
Taille de ménages	3,12	2,81	

Sources : Insee

Production de logements souhaitée dans le PLH de 2005 à 2012

Production totale	528
Production de logements locatifs sociaux	133
Production d'autres logements aidés	133

L'augmentation de la population de Gévezé depuis 1966.

Fin 2009, la commune a passé la barre des 4 000 habitants

	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Population	1 327	1 650	1 963	2 434	2 764	3 393

Le lieu de résidence, cinq ans auparavant

Personnes de 5 ans et plus habitant auparavant :	3 115	100%
Le même logement	2 003	64,3%
Un autre logement à Gévezé	208	6,7%
Une autre commune d'Ille-et-Vilaine	662	21,2%
Un autre département en Bretagne	46	1,5%
Une autre région de France	185	5,9%
Un département d'Outre-mer	1	0,0%
Hors de France	9	0,3%

