

Sans foncier fixe
**Un terrain
disponible,
une occupation
transitoire !**



Matins de l'AURA - 9 novembre 2023





Le dispositif de logements « sans foncier fixe » : Une solution d'offre complémentaire

- ▶ **Un contexte de forte demande de logements** (plus de 26 000 demandeurs en attente d'un logement social, dont 3 000 demandes urgentes)
- ▶ **Une réponse supplémentaire** apportée, mesure inscrite dans le PLS et dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt « Logement d'Abord »

Mobilisation de terrains publics « en attente » d'un projet pour y proposer une offre de logements de qualité et déplaçables

- **Un projet permettant de redonner un usage** aux terrains qui en sont temporairement dépourvus
- **La mobilité et la qualité de construction** des logements assurées par un mode constructif « hors site »
- **Un dispositif multi-sites** sur l'ensemble de Rennes Métropole intégré au paysage et aux contextes urbains
- **Peu d'impact aux sols** grâce à un ancrage des logements portés par système de fondations léger

Le public concerné : public vulnérable en matière d'accès au logement parmi les demandeurs de la filière du Relogement Social Prioritaire

Organisation de la démarche

- **Rennes Métropole** porte le projet, a identifié les terrains et est propriétaire des logements
- Un mandat confié à la **SPLA Territoires Publics** qui accompagne la Métropole pour la mise en œuvre du projet (suivi de la construction des modules, travaux d'aménagement des sites...)
- **Les communes ou Rennes Métropole** : mettent à disposition des terrains
- **Deux constructeurs** : Legendre et Réalité Build Tech
- **L'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale) de Rennes** : gestion des logements et des terrains, mise en location, gestion locative
- **Bailleurs** : d'autres logements sont construits par un bailleur, également confié en gestion à l'AIVS



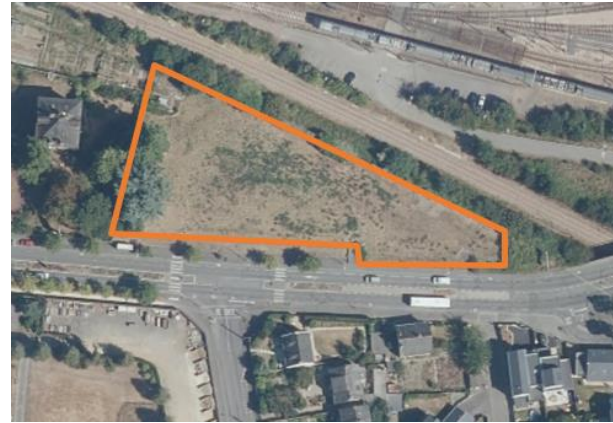
Les terrains mobilisés

Les critères de sélection

- Une disponibilité minimale du terrain de **3 années**
- La présence des **réseaux** sur site ou à proximité
- La proximité avec les **transports et services**
- Un **bon état** général du terrain
- Une continuité avec le tissu existant

Un premier travail de repérage de foncier disponible avec comme pistes de recherche :

- Les réserves foncières
- Les emplacements réservés au PLUi
- Les secteur d'études urbaines (zonage spécifique)
- ZAC en renouvellement urbain



Rennes - Secteur d'études



Rennes - Emplacement réservé



Bruz – Renouvellement Urbain (Gare)



Chevaigné - Projet en d'équipement

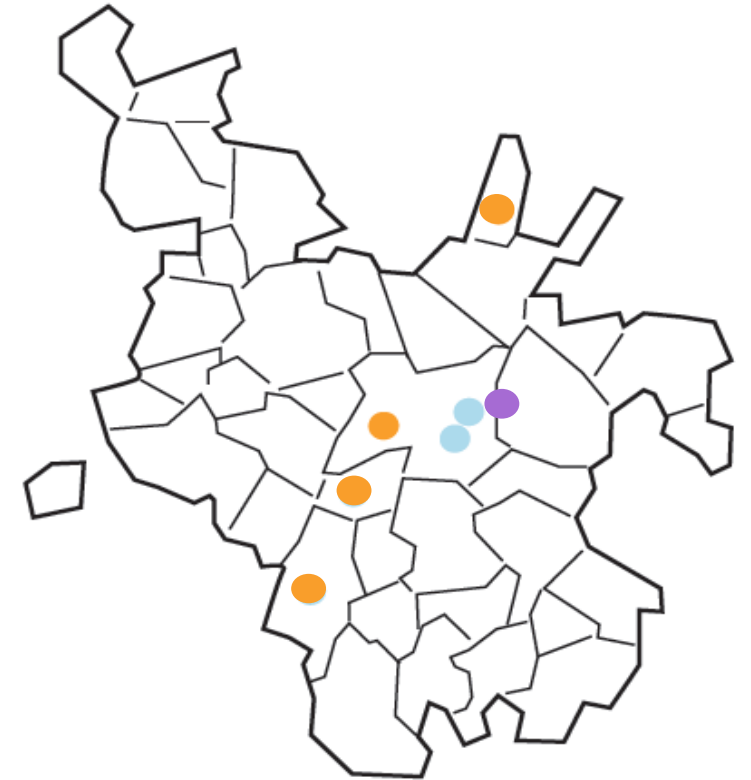
Les terrains mobilisés

Les 6 premiers sites retenus par Rennes Métropole

- Des fonciers publics
- 3 sites dans Rennes et 3 sites dans d'autres communes de la Métropole : Bruz, Chevaigné et St-Jacques de la Lande
- 22 logements (11 T1 et 11 T2)
- Pour chaque site :
 - un prêt à usage entre la commune propriétaire du terrain et Rennes Métropole
 - un PC précaire qui permet une utilisation des logements pour 5 ans

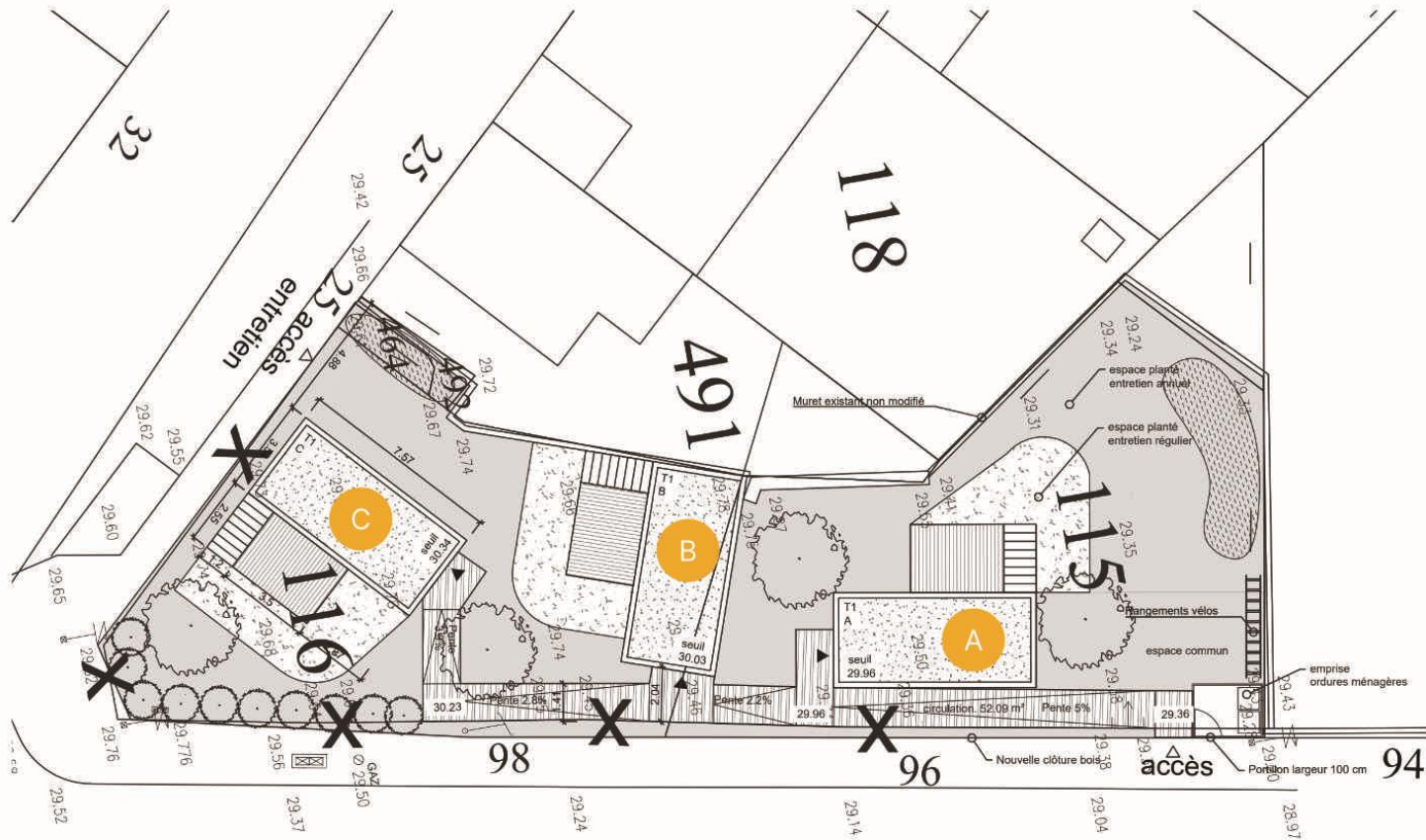
Un site porté par Archipel Habitat

- Un terrain appartenant au bailleur
- 2 logements T1 réalisés par Legendre
- Dispense d'autorisation d'urbanisme
- Financement PLAI



- Logements RM livrés
- Logements Archipel Habitat livrés
- Travaux en cours

Site du boulevard Villebois Mareuil à Rennes : 3 T1

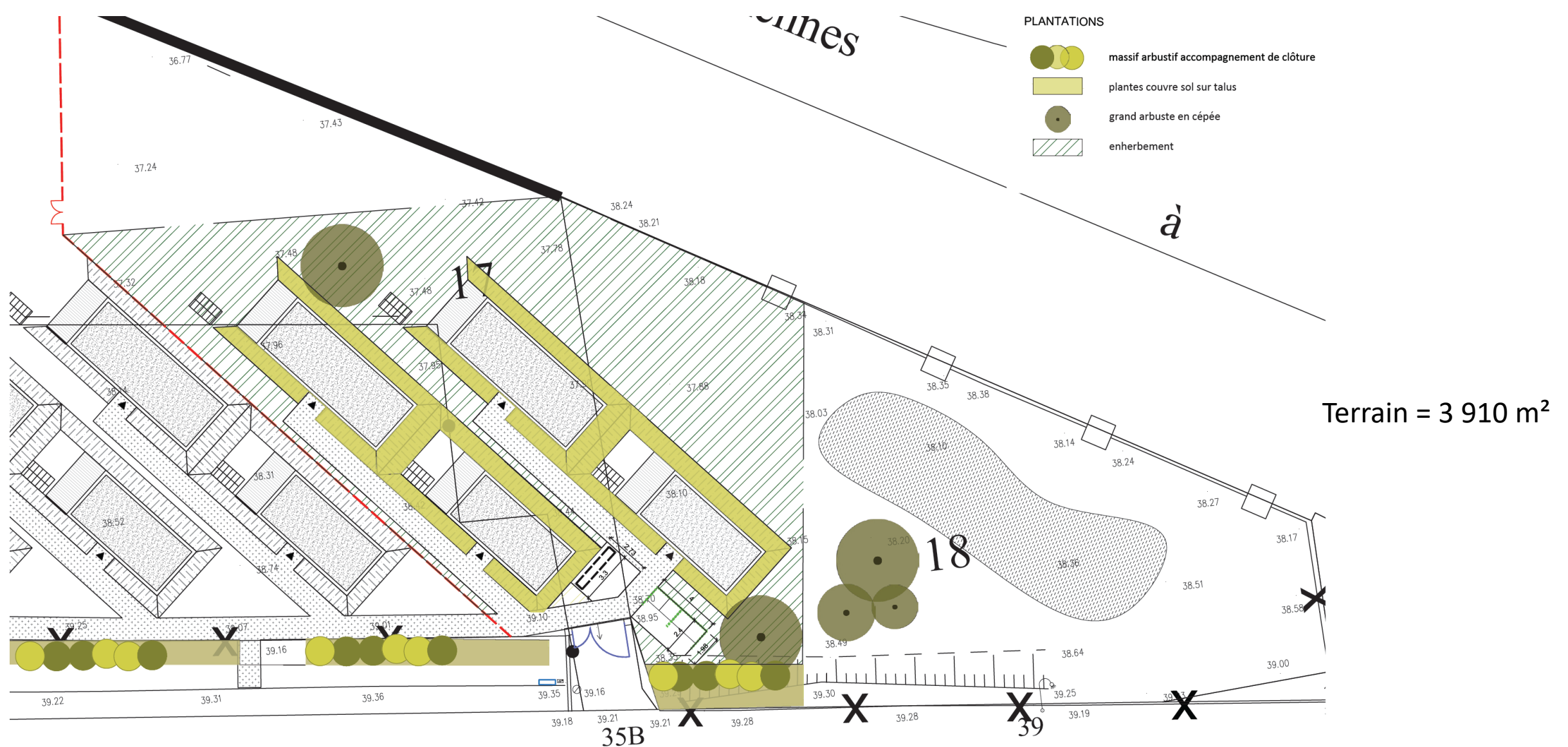


Terrain = 500 m²

Site du boulevard Villebois Mareuil à Rennes : 3 T1



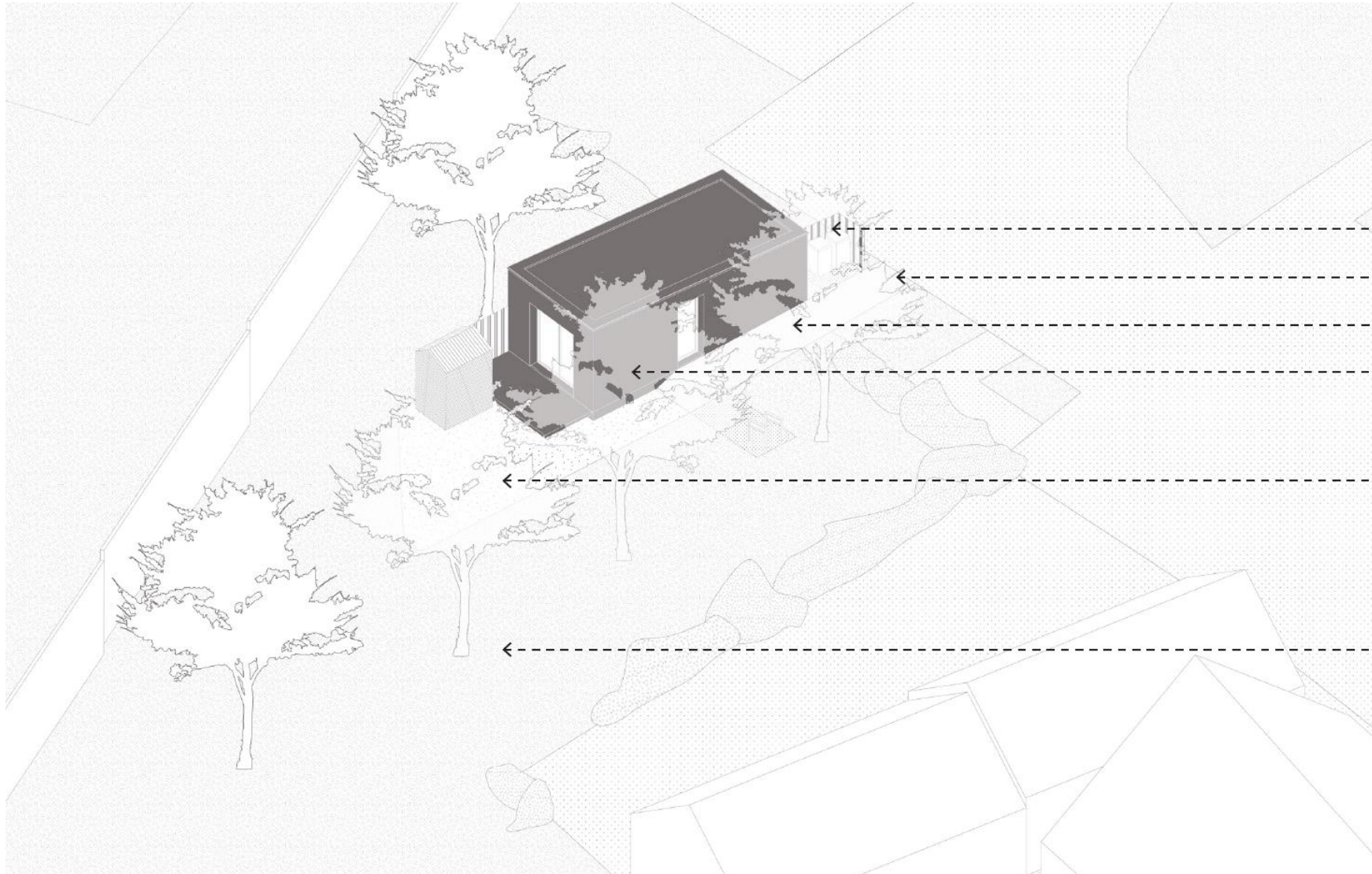
Site de la rue Auguste Pavie à Rennes : 2 T1 et 2 T2 (phase 1)



Site de la rue Auguste Pavie à Rennes : 2 T1 et 2 T2 (phase 1)



Site de la rue du Champ Michel à Chevaigné : 1 T1



Terrain = 857 m²

← espace ordures ménagères

← accès depuis l'espace public

← circulation largeur 1,4m

← module T1

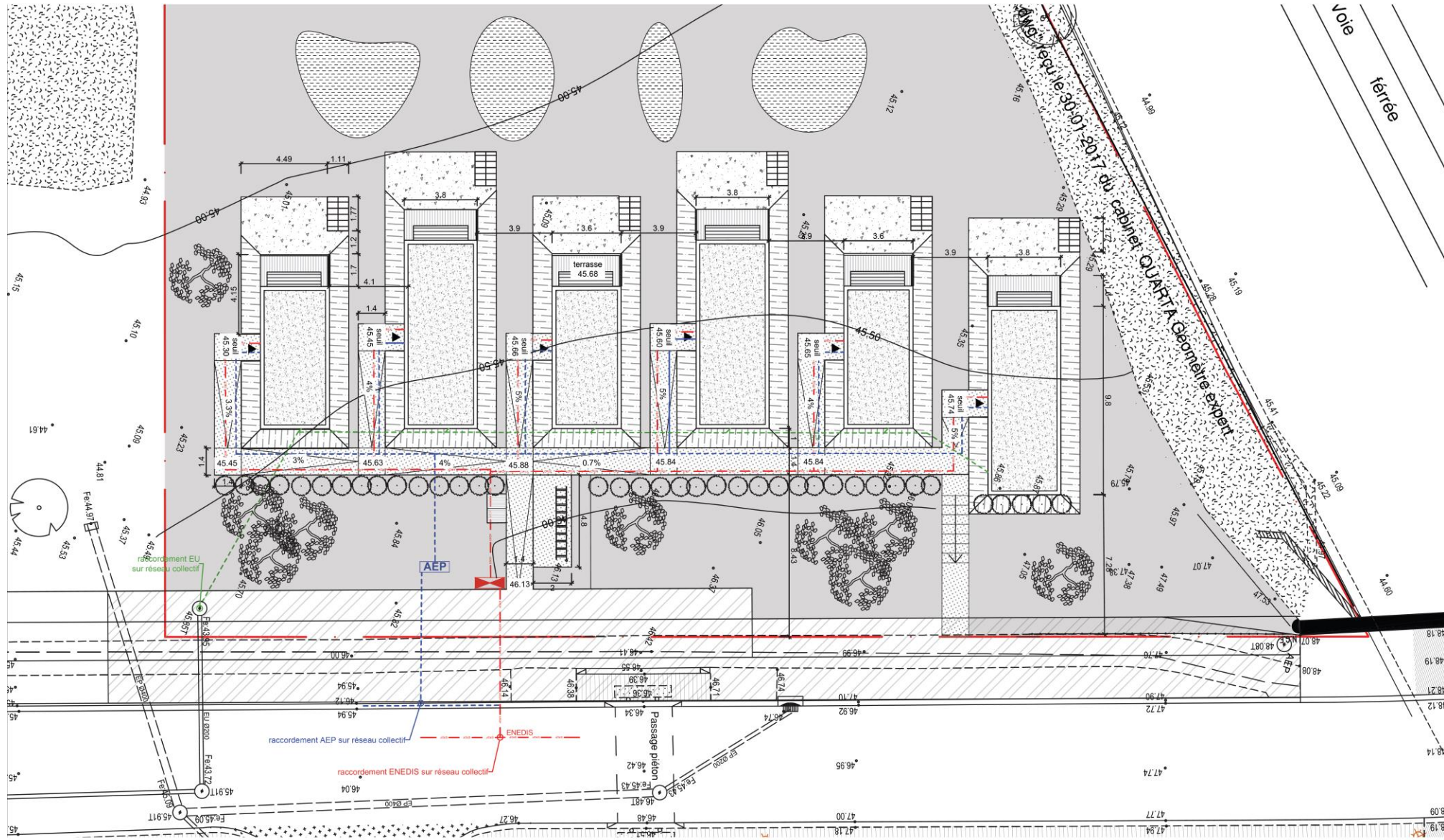
← espace enherbé entretenu par le gestionnaire

← espace enherbé entretien annuel

Site de la rue du Champ Michel à Chevaigné : 1 T1



Site de la rue Jean Pont à St Jacques de la Lande : 3 T1 et 3 T2



Terrain = 1 800 m²

Site de la rue Jean Pont à St Jacques de la Lande : 3 T1 et 3 T2



Des logements de qualité

- **Des modules construits en ossature bois par deux entreprises locales :** Réalités Build Tech Industrie et Legendre
- **Des logements de plain-pied, pour deux typologies :** des T1 (environ 20m²) ou T2 (environ 30 m²)
- **Agrémentés d'une terrasse, prolongeant l'espace de vie, et d'un cabanon sur l'extérieur pour augmenter les surfaces de rangement**
- **Des logements meublés, équipés d'une petite cuisine, d'un coin repas, d'une salle de bain, d'un espace de couchage, d'un lave linge et de rangements**



Logement modulaire de type 2 (Module Legendre)



Chambre du type 2 (Module Legendre)



Logement modulaire de type 1 (Module Réalité Built Tech)



Terrasse et cabanon (Module Legendre)

Les espaces extérieurs

Ils sont traités de manière à **résidentialiser les sites** et à créer une intimité des logements :

- **Qualification des accès aux terrains et des clôtures**, lorsque celles-ci sont en mauvais état
- **Gestion des adressages** : numérotation des modules et mise en place de boîtes aux lettres
- **Création d'espaces de stockage des bacs de déchets**
- **Installation de racks vélos**
- **Végétalisation des espaces extérieurs**



Les prochaines étapes

- Une mesure du nouveau PLH 2023-2024 avec un objectif de généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers et immobiliers publics disponibles temporairement
- Des sites déjà identifiés pour une seconde phase avec un potentiel d'une dizaine de logements supplémentaires à réaliser en 2024
- Un travail à poursuivre sur :
 - La question des autorisations d'urbanisme : nouveau décret portant adaptation du régime de dispense de formalités d'urbanisme applicable à certaines constructions démontables, mais pour une durée de 2 ans maximum
 - La possibilité de mettre en place un financement logement conventionné pour l'acquisition des modules et le déclenchement de l'APL

