



Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole

E - ANNEXES

E-15 Produits-logements du Programme Local de l'Habitat

Élaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019

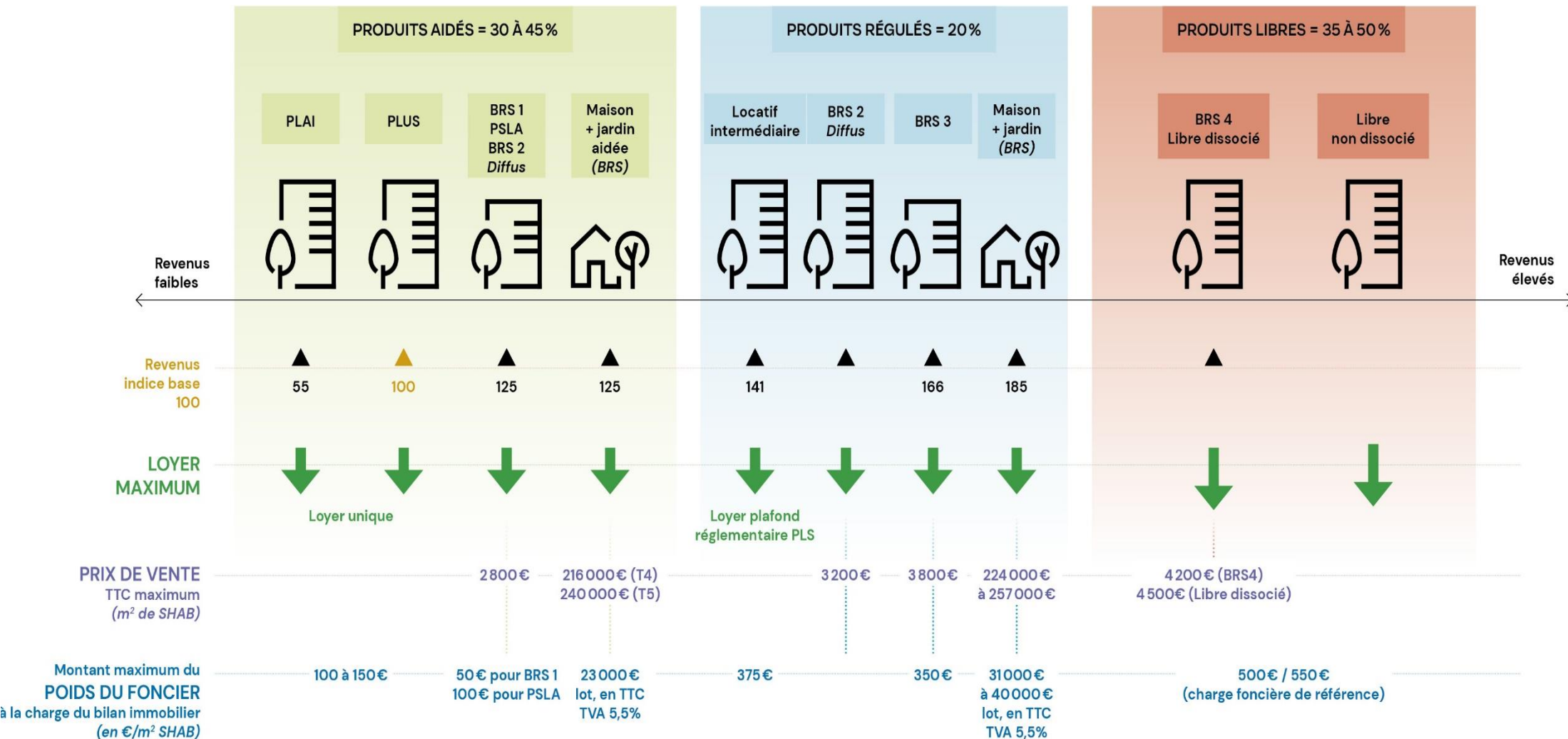
Modification n°2 : dossier soumis à enquête publique

SOMMAIRE

Panorama des produits-logements du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028	p.3
Famille produits logements aidés	p.5
Famille produits logements régulés	p.11
Famille produits logements libres	p.17
Lexique	p.21

La présente annexe expose les différents produits logements permettant la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028, adopté le 21 décembre 2023 et complété le 21 mars 2024, en conseil de Rennes Métropole, Des éléments de compréhension, ainsi que le document du PLH dans son intégralité, sont disponibles sur le site internet de la métropole « [Ce que fait Rennes Métropole pour le logement](#) ».

LES PRODUITS LOGEMENTS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023-2028



Strates de mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028

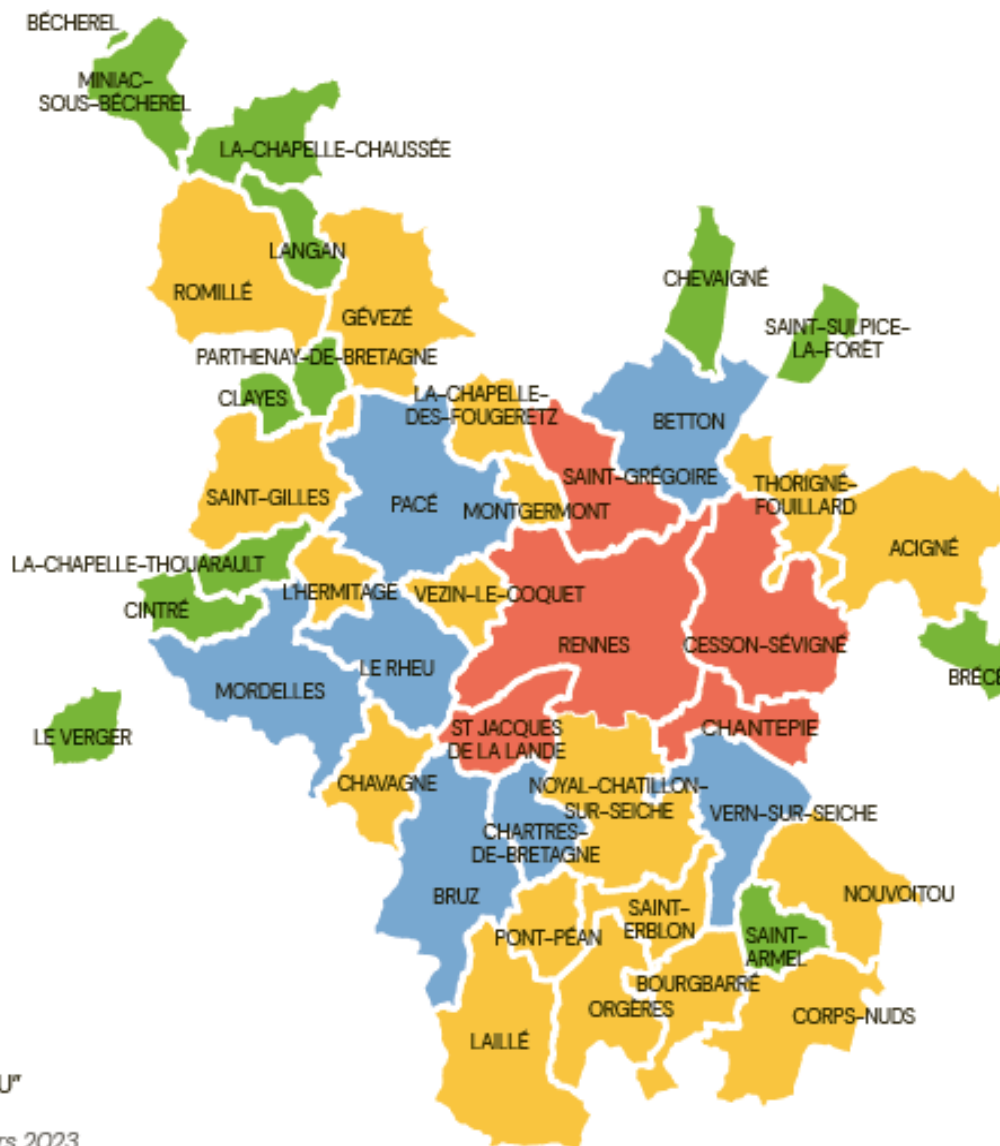
Profils des communes

- Communes "cœur de Métropole"
- Communes "pôles"
- Communes "pôles de proximité SRU"
- Communes "pôles de proximité non SRU"

Édité/Réalisé par : ©DAUH/SPEU/UCUF, Mars 2023

Sources : © Rennes Métropole (SPEU, Mars 2023) © DGFIP (Cadastre 2017)

© Rennes Métropole, Mars 2023





Famille produits logements **AIDÉS**

PRODUITS AIDÉS : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) – PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)

Le public	Demandeurs HLM Locataire type PLAI : entre 20 et 60 % des plafonds de ressources PLUS Locataire type PLUS : entre 60 et 100 % des plafonds PLUS
Prix de vente max / Loyer (Stationnement compris)	<ul style="list-style-type: none">• Prix de vente en VEFA : 2 490 € TTC /m² SHAB, stationnement compris• Frais supplémentaires portés par le bailleur (<i>frais d'acte, conduite d'opération et frais financiers</i>) : Forfait de 68 € TTC /m² SHAB, soit un prix total de 2 558 € TTC /m² SHAB• Loyer Unique Rennes Métropole
Charge foncière	<ul style="list-style-type: none">• En Renouvellement Urbain : Charge foncière PLH administrée au logement aidé (entre 290 et 360 € HT /m² SHAB suivant la strate de la commune)• En Extension Urbaine : Charge foncière dégressive suivant le principe de l'effet sifflet et atterrissage à 150 € HT /m² SHAB sur les 31 communes SRU et 100 € HT /m² SHAB sur les 12 autres communes
Les territoires	Toutes les communes de la métropole
Mécanismes de financement	Subvention d'équilibre Surcharge foncière : différentiel entre charge foncière administrée PLH et charge foncière de référence LLS État (dégressive suivant l'effet sifflet en extension urbaine)
Nouvelles dispositions contractuelles	Objectifs annuels par bailleur
Volume de production	1 250 logements /an
Dissociation	Sans objet – propriété pérenne d'un bailleur social

PRODUITS AIDÉS : BRS 1

Le public	Primo-accédants Plafonds de ressources : 125 % des plafonds PLUS
Prix de vente moyen (Stationnement compris)	2 800 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %)
Charge foncière => Droit d'appui	<ul style="list-style-type: none">• En Renouveau Urbain : Charge foncière PLH administrée au logement aidé (entre 290 et 360 € HT /m² SHAB suivant la strate de la commune ; individuel comme collectif)• En Extension Urbaine : Charge foncière dégressive suivant le principe de l'effet sifflet et atterrissage à 150 € HT /m² sur les 31 communes SRU et 100 € HT /m² SHAB sur les 12 autres communes
Les territoires	Les 31 communes SRU et/ou B1
Mécanismes de financement	Surcharge foncière (en Renouveau Urbain et en Extension Urbaine) : différentiel entre Charge Foncière administrée et droit d'appui de 50 € /m ² SHAB
Nouvelles dispositions contractuelles	Objectifs annuels de commercialisation par membre de l'OFS Commission d'attribution et agrément des ménages par l'OFS Mixage avec du BRS 3
Volume de production	600 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS

PRODUITS AIDÉS SOUS CONDITIONS : BRS 2

Le public	Primo-accédants sous plafonds de ressources : jusqu'à 100 % des plafonds BRS
Prix de vente maximum moyen (Stationnement compris)	3 200 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %)
Charge foncière => Droit d'appui	Sans objet
Les territoires	Cœur de métropole + Communes Pôles (autres communes SRU en fonction du contexte de marché)
Dispositifs contractuels	<p>Produit à destination des promoteurs immobiliers, en secteur diffus Commercialisation par un membre de l'OFS avec agrément des ménages par l'OFS Clauses de revente encadrées par l'OFS</p> <p>Nota : relève de la famille des produits aidés au titre des dispositions réglementaires du PLUi en faveur de la mixité sociale (emplacement réservé pour logement, secteur de mixité sociale, secteur d'équilibre social de l'habitat)</p>
Volume de production estimé	150 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS

PRODUIT AIDÉ : PSLA

Le public	Primo-accédants Plafonds de ressources : 125 % des plafonds PLUS
Prix de vente maximum moyen (Stationnement compris)	2 800 € TTC /m² SHAB
Charge foncière	<ul style="list-style-type: none">• En Renouvellement Urbain : Charge foncière PLH administrée au logement aidé (entre 290 et 360 € HT /m² SHAB suivant la strate de la commune ; individuel comme collectif)• En Extension Urbaine : Charge foncière dégressive suivant le principe de l'effet sifflet et atterrissage à 100 € HT /m² SHAB
Les territoires	Les 12 communes non SRU et zonées B2 ou C
Mécanismes de financement	Surcharge foncière : différentiel entre charge foncière administrée PLH et 100 € HT /m ² SHAB (dégressive suivant l'effet sifflet en extension urbaine)
Nouvelles dispositions contractuelles	Mixage systématique avec du logement libre et/ou régulé. Clauses anti-spéculatives.
Volume prévisionnel de production	50 logements /an
Dissociation	Sans objet

PRODUIT AIDÉ : MAISON + JARDIN (aidée)

Le public	Primo-accédants Plafonds de ressources : 125 % des plafonds PLUS
Prix maximum visé de la maison	T4 (85 m²) : 193 000 € TTC (TVA 20 %) T5 (100 m²) : 217 000 € TTC (TVA 20 %)
Charge foncière => Droit d'appui	Lot : 31 000 € (TVA 5,5 %) – 8 000 € = 23 000 € TTC
Prix de vente Stationnement compris	T4 : 216 000 € TTC T5 : 240 000 € TTC
Les territoires	Les 12 communes non SRU et zonées B2 et C
Mécanismes de financement	8 000 € d'aide apportée à l'aménageur et déduite du prix de vente du lot
Nouvelles dispositions contractuelles	Clauses de revente encadrées par l'OFS Commission d'attribution et agrément des ménages par l'OFS. Produit à destination des Cmistes (constructeurs de maison individuelle) qui en assurent la commercialisation.
Volume de production estimée	100 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS



Famille produits logements **RÉGULÉS**

PLS INSTITUTIONNEL (EN MIXAGE AVEC LE PLUS – PLAI)

Le public	Demandeurs HLM Locataire type : entre 80 et 130 % des plafonds de ressources PLUS
Prix de vente / Loyer (Stationnement compris)	VEFA : Négociation entre le maître d'ouvrage et le bailleur suivant le niveau de minoration de loyer souhaité. Loyer plafond PLS avec minoration jusqu'à -20 % suivant les contextes.
Charge foncière	<ul style="list-style-type: none">• En Renouvellement Urbain : 375 € HT /m² SHAB• En Extension Urbaine : Charge foncière dégressive suivant le principe de l'effet sifflet et atterrissage à 150 €HT /m² SHAB
Les territoires	Les 31 Communes SRU et/ou B1
Mécanismes de financement	Surcharge foncière (en Renouvellement Urbain uniquement) : différentiel entre 375 € et 290 € (charge foncière pivot), soit 85 € /m ² SHAB,
Volume prévisionnel de production	150 logements /an
Dissociation	Sans objet – Propriété d'un bailleur social sur du très long terme.

PRODUIT RÉGULÉ : LOCATIF INTERMÉDIAIRE

Principe	Un unique critère : des logements au loyer plafond PLS, quelque soit le type de financement On passe d'une obligation de moyen à une obligation de résultat Produits mobilisables par tous les types d'opérateurs
Le public	Ménages aux revenus « intermédiaires » sous plafonds de ressources PLS majoré : entre 100 et 141 % des plafonds de ressources PLUS
Prix de vente / Loyer (Stationnement compris)	VEFA : Négociation entre le maître d'ouvrage et le bailleur Loyer : plafond PLS
Charge foncière	375 € HT /m ² SHAB max (à minorer suivant les contextes)
Les territoires	Les 31 communes SRU et/ou B1
Dispositifs contractuels	Définition de la part de locatif intermédiaire et fléchage des programmes dans la cadre de la convention PLH. Engagement contractuel du maître d'ouvrage et du bailleur d'une mise en location sous plafond PLS sur toute la durée de la dissociation <u>et ce quel que soit le type de produit (PLS, LLI, LAC, Pinel, Accession Coop...)</u> .
Volume prévisionnel de production	250 logements /an
Modalités d'encadrement de la trajectoire des loyers	Plusieurs mécanismes pourront être mis en œuvre : conventionnement de sur des durées plus longues, dissociation temporaire...

PRODUIT RÉGULÉ : BRS 2

Le public	Primo-accédants sous plafonds de ressources : jusqu'à 100 % des plafonds BRS
Prix de vente maximum moyen (Stationnement compris)	3 200 € TTC /m ² SHAB (TVA 5,5 %)
Charge foncière => Droit d'appui	Sans objet
Les territoires	Cœur de métropole + Communes Pôles (autres communes SRU en fonction du contexte de marché)
Dispositifs contractuels	Produit à destination des promoteurs immobiliers, en secteur diffus Commercialisation par un membre de l'OFS avec agrément des ménages par l'OFS Clauses de revente encadrées par l'OFS
Volume de production estimé	150 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS

PRODUIT RÉGULÉ : BRS 3

Le public	Ménages sous plafonds de ressources BRS avec priorité aux ménages sous 80 % des plafonds (objectif visé)
Prix de vente (Stationnement compris)	3 800 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %)
Charge foncière => Droit d'appui	350 € HT /m ² SHAB
Les territoires	31 Communes SRU et/ou B1
Dispositifs contractuels	Produit à destination des membres de l'OFS Commercialisation par un membre de l'OFS avec agrément des ménages par l'OFS Commission d'attribution Clauses de revente encadrées par l'OFS Mixage avec du BRS 1
Volume de production	500 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS

PRODUIT RÉGULÉ : MAISON + JARDIN

Le public	BRS : 100 % des plafonds						
Prix maximum visé de la maison	T4 (85 m ²) : 193 000 € TTC (TVA 20 %) T5 (100 m ²) : 217 000 € TTC (TVA 20 %)						
Charge foncière => Droit d'appui	<table><tr><td><u>Communes B1 :</u></td><td><u>Communes B2 et C :</u></td></tr><tr><td>Lot : 40 000 € TTC (TVA 5,5 %)</td><td>Lot : 31 000 € (TVA 5,5 %)</td></tr></table>	<u>Communes B1 :</u>	<u>Communes B2 et C :</u>	Lot : 40 000 € TTC (TVA 5,5 %)	Lot : 31 000 € (TVA 5,5 %)		
<u>Communes B1 :</u>	<u>Communes B2 et C :</u>						
Lot : 40 000 € TTC (TVA 5,5 %)	Lot : 31 000 € (TVA 5,5 %)						
Prix de vente max visé (Stationnement compris)	<table><tr><td><u>Communes B1 :</u></td><td><u>Communes B2 et C :</u></td></tr><tr><td>T4 : 193 000 € + 40 000 € = 233 000 TTC</td><td>T4 : 193 000 € + 31 000 € = 224 000 € T</td></tr><tr><td>T5 : 217 000 € + 40 000 € = 257 000 TTC</td><td>T5 : 217 000 € + 30 000 € = 248 000 € T</td></tr></table>	<u>Communes B1 :</u>	<u>Communes B2 et C :</u>	T4 : 193 000 € + 40 000 € = 233 000 TTC	T4 : 193 000 € + 31 000 € = 224 000 € T	T5 : 217 000 € + 40 000 € = 257 000 TTC	T5 : 217 000 € + 30 000 € = 248 000 € T
<u>Communes B1 :</u>	<u>Communes B2 et C :</u>						
T4 : 193 000 € + 40 000 € = 233 000 TTC	T4 : 193 000 € + 31 000 € = 224 000 € T						
T5 : 217 000 € + 40 000 € = 257 000 TTC	T5 : 217 000 € + 30 000 € = 248 000 € T						
Les territoires	Communes Pôles de proximité + Communes Pôles						
Nouvelles dispositions contractuelles	Clauses de revente encadrées par l'OFS Produit à destination des Cmistes (constructeurs de maison individuelle) qui en assurent la commercialisation. Agréments des ménages par l'OFS						
Volume de production estimée	200 logements /an						
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS						



Famille produits logements **LIBRES**

PRODUIT LIBRE : BRS 4

Le public	Ménages aux revenus entre 80 et 100 % des plafonds de ressources BRS
Prix de vente maximum (Stationnement compris)	4 200 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %)
Charge foncière => Droit d'appui	A préciser dans le cadre du conventionnement en fonction de l'armature
Les territoires	5 communes du Cœur de métropole
Dispositifs contractuels	Produit à destination des promoteurs privés qui en assurent la commercialisation, avec agrément des ménages par l'OFS Pas de Commission d'attribution Clauses de revente encadrées par l'OFS Mixage avec du Libre non dissocié et/ou du Libre dissocié
Volume de production estimé	250 logements /an
Dissociation	Perpétuelle via l'OFS

PRODUIT LIBRE : ACCESSION LIBRE DISSOCIÉE

Le public	Tous types de ménages ; pas de plafonds de ressources
Prix de vente maximum (Stationnement compris)	4 500 € TTC /m ² SHAB (TVA 20 %)
Charge foncière => Loyer capitalisé	A préciser dans le cadre du conventionnement en fonction de l'armature
Les territoires	5 communes du Cœur de métropole
Dispositifs contractuels	Produit à destination des promoteurs privés Bail à Construction à Sortie Inversée (BACSI) Mixage avec du Libre non dissocié et/ou du Libre dissocié Si propriétaire-bailleur : loyer plafonné durant le temps de la dissociation au niveau PLS + 20 %
Volume de production estimé	50 logements /an
Dissociation	Dissociation foncier / bâti sur 20 à 25 ans

PRODUIT LIBRE : ACCESSION LIBRE NON DISSOCIÉE

Le public	Tous types de ménages ; pas de plafonds de ressources
Prix de vente (Stationnement compris)	Libre : défini par le promoteur
Charge foncière	A préciser dans le cadre du conventionnement PLH en fonction de l'armature
Les territoires	Toutes les communes de la métropole, à affiner dans le cadre des conventionnements PLH
Dispositifs contractuels	Produit à destination des promoteurs privés Mixage avec du Libre non dissocié et/ou du Libre dissocié
Volume de production estimé	1 500 logements /an
Dissociation	Sans objet



Lexique

LES PRODUITS LOGEMENTS

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration = **logement à loyer très social**

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social = **logement à loyer social**

PLS : Prêt Locatif Social = **logement à loyer intermédiaire**

PSLA : Prêt Social Location-Accession = **montage pour les programmes d'accession sociale à la propriété**

LLI : Logement Locatif Intermédiaire = montage **réservé aux institutionnels**

LAC : Logement Contractuel Abordable = **logement locatif libre destiné à la revente** (réservé aux investisseurs institutionnels)

LES ZONAGES A,B,C (tension géographique du marché immobilier)

Défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : Abis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

Pour le classement des communes de Rennes Métropole, voir l'arrêté ministériel du 5 juillet 2024.

DISSOCIATION FONCIÈRE

Elle repose sur dispositif législatif assis sur 2 piliers :

- L'Office Foncier Solidaire (OFS) défini comme "un organisme" sans but lucratif, qui "reste propriétaire des terrains" "et consent au preneur dans le cadre d'un bail de longue durée, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété" (art. 164 loi ALUR)
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) : la dissociation perpétuelle bâti/ foncier à travers un "rechargement" du bail à chaque mutation, un contrat prévoyant différentes dispositions (bénéficiaires, prix...), une formule de prix permettant de maintenir le caractère abordable des logements sans investissement public supplémentaire (art. 94 loi du 6 août 2015)
- Droit d'appui : contrepartie du plafonnement d'un prix de vente d'un logement neuf
- Loyer capitalisé : utilisé dans le cas d'un bail à construction à sortie inversée

CHARGE FONCIÈRE

La charge foncière correspond au coût global que représente l'acquisition d'un terrain dans les dépenses totales liées à l'opération immobilière. Il s'agit non seulement du prix d'achat du terrain, mais également de tous les frais engagés pour l'acquérir et le rendre propre à recevoir une construction.

SURCHARGE FONCIÈRE

La surcharge foncière, financée par Rennes Métropole, est le différentiel entre la charge foncière administrée par le PLH et la charge foncière de référence fixée par Arrêté de l'État pour le logement social suivant les communes (100 ou 150 €/m²).

VENTE EN L'ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT (VEFA)

La VEFA est un contrat utilisé dans la vente d'immobilier à construire, permettant à l'acquéreur de devenir propriétaire de la construction projetée au fur et à mesure de son achèvement.

Ce montage est fréquemment utilisé pour produire une offre nouvelle de logements sociaux, réalisée par des promoteurs privés et vendue à des bailleurs sociaux.