



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 approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/06/2025

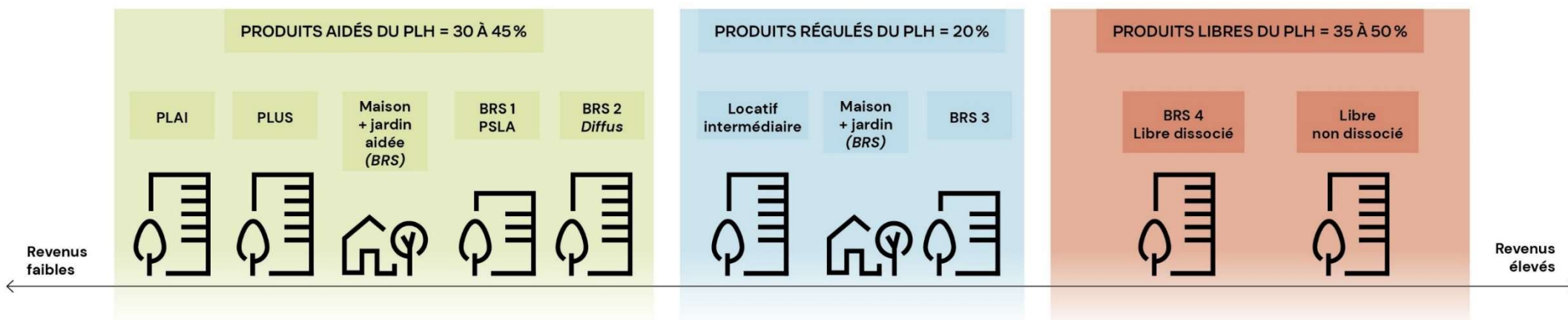
SOMMAIRE

| | |
|--|--------------|
| 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. 16 |
| Lexique | p. 20 |

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 les 21 mars 2024 et 30 janvier 2025, 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

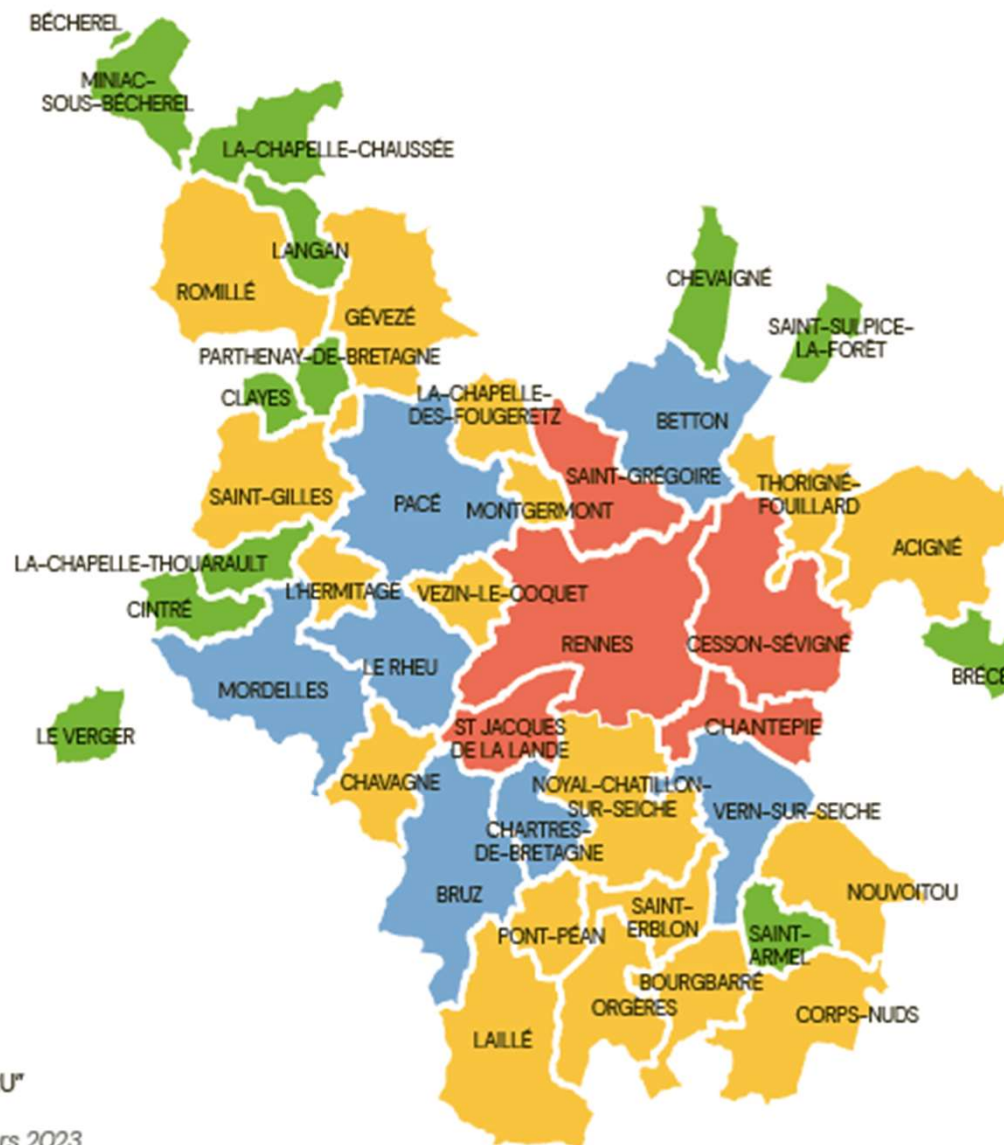
Profils des communes

- 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 | <p>Demandeurs HLM</p> <p>Locataire type PLAI : entre 20 et 60 % des plafonds de ressources PLUS</p> <p>Locataire type PLUS : entre 60 et 100 % des plafonds PLUS</p> |
| 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 | <p>Subvention d'équilibre</p> <p>Surcharge foncière : différentiel entre charge foncière administrée PLH et charge foncière de référence LLS État (dégressive suivant l'effet sifflet en extension urbaine)</p> |
| 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 | <p>Primo-accédants</p> <p>Plafonds de ressources : 125 % des plafonds PLUS</p> |
| Prix de vente moyen (Stationnement compris) | 2 800 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %) stationnement compris |
| 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 et les 12 communes non SRU zonées B2 ou C selon les opportunités et le contexte du marché |
| 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 135 % des plafonds BRS |
| Prix de vente maximum moyen (Stationnement compris) | 3 200 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %) stationnement compris |
| Charge foncière => Droit d'appui | Sans objet |
| Les territoires | Cœur de métropole + Communes Pôles en fonction du contexte de marché |
| Dispositifs contractuels | <p>Produit à destination des promoteurs immobiliers, en secteur diffus sur les secteurs de mixité sociale (ou secteur d'équilibre social de l'habitat sur la Ville de Rennes)</p> <p>Commercialisation par un membre de l'OFS avec agrément des ménages par l'OFS</p> <p>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 stationnement compris |
| 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 | <p>Demandeurs HLM</p> <p>Locataire type : entre 80 et 130 % des plafonds de ressources PLUS</p> |
| Prix de vente / Loyer (Stationnement compris) | <p>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.</p> |
| 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 | <p>Les 31 Communes SRU et/ou B1 et les 12 communes non SRU zonées B2 ou C selon les opportunités et contexte de marché</p> |
| Mécanismes de financement | <p>Surcharge foncière (en Renouvellement Urbain uniquement) : différentiel entre 375 € et 290 € (charge foncière pivot), soit 85 € /m² SHAB,</p> |
| Volume prévisionnel de production | <p>150 logements /an</p> |
| Dissociation | <p>Sans objet – Propriété d'un bailleur social sur du très long terme.</p> |

PRODUIT RÉGULÉ : LOCATIF INTERMÉDIAIRE

| | |
|---|--|
| Principe | <p>Un unique critère : des logements au loyer plafond PLS, quelque soit le type de financement</p> <p>On passe d'une obligation de moyen à une obligation de résultat</p> <p>Produits mobilisables par tous les types d'opérateurs</p> |
| 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) | <p>VEFA : Négociation entre le maître d'ouvrage et le bailleur</p> <p>Loyer : plafond PLS zone B1 (pour les 31 communes SRU et/ou B1) ou B2 ou C sur les 12 communes non SRU</p> |
| Charge foncière | 375 € HT /m ² SHAB max (à minorer suivant les contextes) |
| Les territoires | Les 31 communes SRU et/ou B1 et les 12 communes non SRU zonées B2 ou C selon les opportunités et le contexte de marché |
| Dispositifs contractuels | <p>Définition de la part de locatif intermédiaire et fléchage des programmes dans la cadre de la convention PLH.</p> <p>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>.</p> |
| Volume prévisionnel de production | 250 logements /an |
| Modalités d'encadrement de la trajectoire des loyers | Plusieurs mécanismes pourront être mis en œuvre : conventionnement sur des durées plus longues, dissociation temporaire... |

PRODUIT RÉGULÉ : BRS 3

| | |
|--|--|
| Le public | Ménages sous 90 % des plafonds de ressources BRS applicables suivant le zonage ABC de la commune |
| Prix de vente (Stationnement compris) | 3 800 € TTC /m ² SHAB (TVA 5,5 %) stationnement compris |
| Charge foncière => Droit d'appui | 350 € HT /m ² SHAB max |
| Les territoires | 31 Communes SRU et/ou B1 et les 12 communes non SRU zonées B2 ou C selon les opportunités et le contexte de marché |
| 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 | Ménages sous 90 % des plafonds de ressources BRS applicables suivant le zonage ABC de la commune | |
| Prix maximum visé de la maison | <p>T4 (85 m²) : 193 000 € TTC (TVA 20 %)</p> <p>T5 (100 m²) : 217 000 € TTC (TVA 20 %)</p> | |
| Charge foncière => Droit d'appui | <p><u>Communes B1 :</u></p> <p>Lot : 40 000 € TTC (TVA 5,5 %)</p> | <p><u>Communes B2 et C :</u></p> <p>Lot : 31 000 € (TVA 5,5 %)</p> |
| Prix de vente max visé (Stationnement compris) | <p><u>Communes B1 :</u></p> <p>T4 : 193 000 € + 40 000 € = 233 000 TTC</p> <p>T5 : 217 000 € + 40 000 € = 257 000 TTC</p> | <p><u>Communes B2 et C :</u></p> <p>T4 : 193 000 € + 31 000 € = 224 000 € TTC</p> <p>T5 : 217 000 € + 30 000 € = 248 000 € TTC</p> |
| Les territoires | Communes Pôles de proximité + Communes Pôles | |
| Nouvelles dispositions contractuelles | <p>Clauses de revente encadrées par l'OFS</p> <p>Produit à destination des Cmistes (constructeurs de maison individuelle) qui en assurent la commercialisation. Agréments des ménages par l'OFS</p> | |
| Volume de production estimée | 200 logements /an | |
| Dissociation | Perpétuelle via l'OFS | |



Famille produits logements **LIBRES**

PRODUIT LIBRE : BRS 4

| | |
|--|---|
| Le public | 100 % des plafonds BRS applicables suivant le zonage ABC de la commune |
| Prix de vente maximum (Stationnement compris) | 4 200 € TTC /m² SHAB (TVA 5,5 %) stationnement compris |
| Charge foncière => Droit d'appui | 400 € HT /m ² SHAB et frais d'acte à la charge du promoteur |
| 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 |
| 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 /m² 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 éventuel avec du BRS 4 |
| 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 Abordable Contractualisé = **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.