

Jeudi 7 décembre 2023



## Habitat

### **Rennes Métropole et CDC Habitat inaugurent le programme Osmoz, 27 nouveaux logements intermédiaires à Rennes dans le cadre du partenariat qui lie Rennes Métropole et CDC Habitat pour la production de logements locatifs intermédiaires**

Nathalie Appéré, présidente de Rennes Métropole, et Anne-Sophie Grave, présidente du directoire de CDC Habitat ont inauguré ce jour le programme Osmoz à Rennes. Composé de 27 logements locatifs intermédiaires, le programme immobilier a été livré en octobre dernier.

Initié dans le cadre du partenariat entre Rennes Métropole et le groupe CDC Habitat pour la production de logements intermédiaires sur la Métropole, ce nouveau programme participe pleinement à la diversification de l'offre de l'habitat sur le territoire et vient donc constituer une véritable réponse à l'accès au logement pour tous, notamment pour les ménages à revenus intermédiaires. De plus, il s'inscrit dans le PLH 2023-2028 qui réaffirme la volonté de Rennes Métropole de produire du logement abordable.

La maîtrise d'ouvrage d'Osmoz a été portée par Kermarrec Promotion. Le programme comprend également les bureaux de l'association APASE (Association pour l'Action Sociale et Éducative).

#### **Le logement pour tous**

Rennes Métropole mène depuis de nombreuses années une politique globale de l'habitat dans l'objectif de favoriser le logement pour tous, en conciliant l'accueil des plus démunis et la mixité sociale sur son territoire. Le PLH 2023-2028 réaffirme la volonté de Rennes Métropole de produire du logement intermédiaire sur son territoire : le logement locatif intermédiaire doit permettre d'accélérer la construction d'une offre de logements régulés dans les zones de la métropole où le marché immobilier est tendu (B1).

C'est dans ce contexte que Rennes Métropole et le groupe CDC Habitat avaient signé une première convention de partenariat en 2017, permettant de développer ce nouveau produit locatif régulé.

En complétant les produits aidés par le développement de produits régulés, Rennes Métropole entend :

- Réguler un marché libre qui s'est concentré sur une gamme relativement étroite de logements, accessibles à une minorité de ménages ;
- Lutter contre la délocalisation en dehors de la métropole de certains ménages, qui ne trouvent pas de réponse à leurs besoins ;
- Inciter les acteurs de l'immobilier à produire ces logements pour augmenter les chances de rencontrer certaines demandes exclues jusqu'ici du marché ;
- Diversifier la gamme pour mieux s'adapter aux attentes et accroître l'attractivité du territoire vis-à-vis d'autres métropoles françaises et européennes.

Ainsi, Rennes Métropole et le groupe CDC Habitat ont convenu de collaborer en vue de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Fixer un objectif cible annuel de réalisation de logements locatifs intermédiaires sur le territoire de Rennes Métropole ;
- Localiser cette offre de logements locatifs intermédiaires sur les marchés les plus valorisés (cœur de Métropole), et en devenir en particulier le quartier du Blosne, dans un objectif d'opportunités nouvelles pour les ménages de la classe moyenne et de mixité sociale.

Une nouvelle convention est en cours d'écriture pour la période de 2023 à 2028 (dates du nouveau Programme Local de l'Habitat) et fait actuellement l'objet de discussions avec les services de la Métropole pour y intégrer de nouvelles thématiques.

### **Le groupe CDC Habitat et Rennes Métropole, partenaires pour la diversification de l'offre de l'habitat sur le territoire**

Historiquement présent à Rennes pour accompagner le logement des ressortissants de la Défense, CDC Habitat s'est progressivement positionné comme l'opérateur de référence en matière de production de logements intermédiaires grâce à une première convention de partenariat avec Rennes Métropole, signée pour la période de 2017 à 2023.

À ce jour, grâce à ce partenariat, des opérations ont été livrées pour un total de 90 logements :

- juillet 2019 : programme "Madalenn", ZAC Madeleine à Rennes, 32 logements LLI (en maîtrise d'ouvrage directe)
- septembre 2020 : programme "Open", Zac de la Corrouze à Rennes, 31 logements LLI (acquisition en Vefa auprès du promoteur Marignan)
- juillet 2023 : programme "Osmoz", quartier du Blosne à Rennes, 27 logements LLI (acquisition en Vefa auprès du promoteur Kermarrec Promotion).

450 autres logements sont programmés en livraison, principalement sur la ville de Rennes (85 %). Environ 600 sont à l'étude sur la métropole. Cette production à venir rentre dans le cadre du plan de soutien au logement, initié par le groupe CDC Habitat en 2023.

### **À propos du programme Osmoz**

Situé à l'angle de la rue de Suisse et de l'avenue des Pays-Bas, ce programme en R+9 constitue le lot E03 de la ZAC Blosne-Est, en renouvellement urbain, en lieu et place d'une partie d'un petit square. Le permis de construire a été délivré le 6 janvier 2021.

La résidence Osmoz illustre parfaitement ce partenariat noué avec la métropole. Cette résidence, récemment livrée en octobre 2023, se compose de :

- **27 logements locatifs intermédiaires gérés par CDC Habitat** du R+3 au R+9 : 7 T1, 6 T2, 13 T3, 1 T4.
- **1 700 m<sup>2</sup> de bureaux** du R+1 au R+2 pour l'association APASE (Association pour l'Action Sociale et Educative : protection de l'enfance, des majeurs et accompagnement social).

La maîtrise d'ouvrage de ce programme a été portée par le promoteur Kermarrec Promotion auprès de qui CDC Habitat a racheté dans le cadre d'une VEFA (Vente en l'État de Futur Achèvement) 100 % des logements.

Ce programme est un exemple de mixité développée dans un quartier dit politique de la ville, au cœur de la ZAC du Blosne. Il accueille une majorité de jeunes ménages (<30ans). Appliquant un process 100 % dématérialisé de la demande jusqu'à la signature du bail, la mise en location de ce produit a été un réel succès.

- Démarrage des travaux : juin 2021
- Livraison des bureaux de l'APASE : avril 2023
- Livraison des logements : octobre 2023
- Maître d'ouvrage : Kermarrec Promotion
- Architecte : Gaëtan Le Penhuel – Paris
- Propriétaire et gestionnaire des logements : CDC Habitat



Programme Osmoz © Kermarrec

### *Zoom sur le logement locatif intermédiaire (LLI)*

Le développement de logements locatifs intermédiaires vise à répondre aux besoins spécifiques des ménages qui ne sont pas éligibles au parc social mais disposent de ressources insuffisantes pour se loger sur le marché libre. Ces logements intermédiaires ont des loyers inférieurs aux loyers plafonds fixés dans le cadre du dispositif Pinel, soit des loyers inférieurs de 10 à 15 % par rapport à ceux du marché libre. L'enjeu est d'assurer une meilleure adéquation avec les capacités financières des ménages à revenus intermédiaires.

L'offre intermédiaire vise à :

- Compléter l'offre sociale et, en partie, assurer le financement des opérations mixtes associant logement libre et logement intermédiaire ;
- Répondre aux besoins spécifiques des ménages de la classe moyenne et notamment des « acteurs de la ville », c'est-à-dire de l'ensemble des professions qui, sous statut public ou non, participent à la fourniture de services essentiels dans les zones de forte densité (infirmiers, enseignants, puéricultrices, aides à la personne, agents des transports en commun...), mais peinent de plus en plus à se loger en centre-ville ;
- Favoriser la fluidité du parcours résidentiel et offrir aux occupants du parc locatif social, qui dépassent les plafonds de ressources, une réelle alternative de parcours résidentiel locatif.

#### **Rennes Métropole**

Rennes Métropole mène de longue date une politique volontariste en faveur du logement. Le PLH 2023-2028 vise à conforter l'ADN de cette politique de l'habitat tout en répondant aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux.

Ambitieux et marqué par une maîtrise publique renforcée, le PLH 2023-2028 s'inscrit dans un contexte économique et social inédit, très différent du PLH 2015-2022. Il doit à la fois conforter la politique de l'habitat de la Métropole, permettre à tous de se loger (ménages les plus vulnérables, étudiants, catégories intermédiaires, etc.), dans une logique de liberté résidentielle, et créer de nouveaux équilibres dans un contexte de tension croissante sur le logement.

Le territoire connaît une progression importante du prix du logement. Cette augmentation du coût est à la fois liée à la surenchère foncière, mais aussi aux coûts de construction. Dans un contexte de cherté du logement, la Métropole entend mettre en œuvre, avec l'ensemble des acteurs qui y participent, toutes les mesures qui contribueront à modérer les prix des logements.

#### **Groupe CDC Habitat**

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. Ancré dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.

[cdc-habitat.com](http://cdc-habitat.com) - ✉ [@CDC\\_Habitat](mailto:@CDC_Habitat)



#### **Ville de Rennes/Rennes Métropole**

Anne ESNAULT  
06 45 43 12 18  
[a.esnault@rennesmetropole.fr](mailto:a.esnault@rennesmetropole.fr)

#### **CDC Habitat Grand Ouest**

Laëtitia COUDRIEAU  
06 73 37 51 91  
[laetitia.coudrieau@cdc-habitat.fr](mailto:laetitia.coudrieau@cdc-habitat.fr)