

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU DATE 09 05 2023

L'an deux mille vingt-trois, le neuf mai, à vingt heures trente, le conseil municipal de Pacé, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Hervé DEPOUEZ, maire.

Étaient présents :

M. DEPOUEZ
M^{me} LE GALL
M. ROUAULT
M. BOUFFORT
M^{me} CABANIS
M. AUBERT
M^{me} MASSART
M. TRUBERT
M^{me} KHAN
M. MOKHTARI
M. BABOU
M^{me} LOCHOU-REGNARD
M. PHILOUX
M. CHAIZE
M^{me} HERCEG-GALESNE
M^{me} DANIELOU
M^{me} PAIMPARAY-KANY
M. CORVOL
M^{me} LEVENÉ
M. PAUGAM
M. LEMARCHAND
M^{me} BATAILLE
M. LUCET
M^{me} SIMONESSA
M. CAILLARD
M. PERRUDIN
M^{me} MAUGEAIS
M. GAISLIN

Date de convocation : 02/05/2023

Nombre de conseillers en exercice : 33
Présents à l'ouverture de la séance : 25

Quorum réuni

Étaient excusés :

M^{me} LEFEBVRE-BERTIN a donné pouvoir à M^{me} PAIMPARAY-KANY.
M. GARNIER a donné pouvoir à M. AUBERT.
M^{me} BOISNARD a donné pouvoir à M. CHAIZE.
M^{me} BRICE a donné pouvoir à M. ROUAULT.
M^{me} QUEMENER a donné pouvoir à M. CAILLARD.

Étaient absents :

M. TRUBERT jusqu'à 20h42.

Secrétaire de séance :

Véronique PAIMPARAY-KANY



21/03 – 09 mai 2023

Rennes Métropole – Habitat – Élaboration du futur Programme Local de l'Habitat 2023-2028 – Arrêt du projet – Avis de la commune

Le rapporteur,

- Expose que dès 1983, avec l'adoption de sa première politique de l'habitat, le District affichait sa volonté de loger tous les publics qui le souhaitaient sur son territoire, avec pour corollaire la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles/naturels. Le choix a donc été fait d'organiser le développement du territoire selon un modèle de "Ville Archipel" pour répondre à la pluralité des besoins des ménages et des contextes diversifiés des communes, afin d'assurer de justes équilibres territoriaux et développer une alternative à la "Ville banlieue" et à l'émergence de communes "dortoirs". Le PLH de 2023-2028 s'inscrit dans la continuité de cette organisation polycentrique structurée autour de l'armature urbaine telle que définie au SCOT de 2014. Cette ville archipel est souvent plébiscitée par les habitants mais aussi par les classements nationaux des territoires "où il fait bon vivre".

Celle-ci repose sur la territorialisation suivante :

- Rennes et les 4 communes du cœur de métropole : Saint-Jacques-de-la-Lande, Chantepie, Saint-Grégoire et Cesson-Sévigné,
- les 7 communes « pôles » (pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui au cœur de métropole du SCoT de 2015) : Pacé, Betton, Le Rheu, Mordelles, Bruz, Chartres-de-Bretagne et Vern-sur-Seiche,
- les 31 autres communes dites « pôles de proximité » SRU (avec la notion de statut "intermédiaire" pour quatre d'entre elles) ou non SRU.

Les objectifs des PLH précédents se sont donc déclinés dans le cadre d'une répartition territoriale du développement urbain conforme à ce qui avait été planifié en application de ce principe de la « ville archipel » et qui s'est traduit par :

- un ralentissement de la consommation de terrain naturel ou agricole,
- une production de logements respectant, en quantité globale et par type de produit, les objectifs de mixité d'accueil,
- des prix du logement neuf relativement maîtrisés,
- ...

Le tout dans un dialogue constant, globalement apaisé et constructif, avec les acteurs de l'immobilier.

C'est grâce à ce dialogue constructif et à la forte détermination politique en matière d'habitat que des innovations majeures ont été portées par le PLH qui s'achève dans le double objectif de mieux répondre aux besoins dans le cadre d'une ville archipel équilibrée et solidaire :

- Première Enveloppe Innovation déployée pour accompagner les communes dans leurs premières transitions : renouvellement urbain avec l'habitat innovant en centre bourg pour les communes pôles de proximité, accompagnement au développement de matériaux biosourcés (notamment filière bois) ...
- Accompagnement à la transition écologique et à la baisse de la consommation énergétique des logements notamment par la programmation d'îlots passifs labellisés dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- Mise en place du loyer unique sur l'ensemble du parc social familial pour assurer l'égalité au choix résidentiel en remettant en ordre la géographie des loyers en conformité avec la ville archipel.
- Création de l'Organisme de Foncier Solidaire pour sécuriser, sur les communes du cœur de Métropole et les communes pôles de plus de 10 000 habitants, la réponse aux besoins d'accession sociale à la propriété

- Mise en œuvre d'un premier "plan migrant" à l'échelle des 43 communes pour assurer une solidarité d'accueil des ménages sans droit à l'hébergement.
- ...

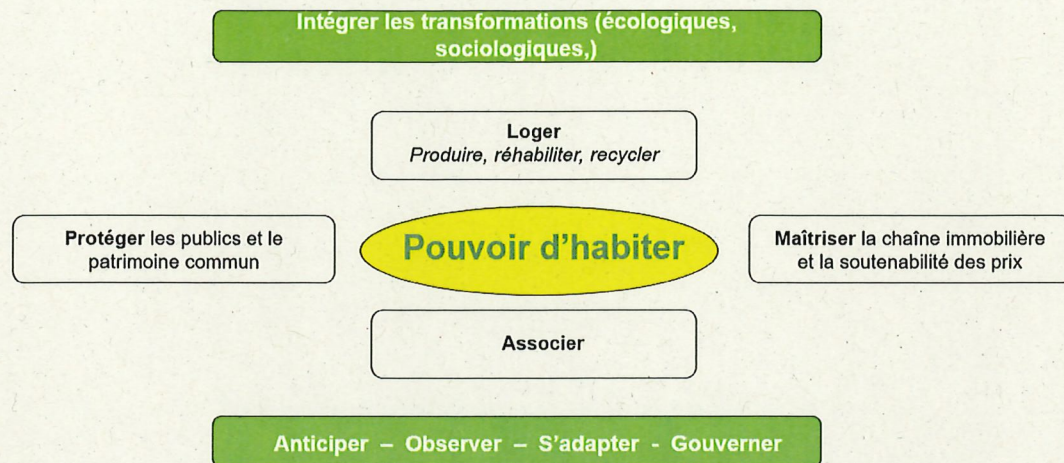
Néanmoins, ce « modèle rennais » d'équilibre de la production tant territoriale que qualitative voire sociale a été fragilisé dans la période récente. Cela s'illustre concrètement dans les données factuelles du diagnostic de ce PLH 2023-2028 joint à la présente délibération. Cette fragilisation découle de la conjonction de facteurs extra-locaux mais aussi locaux produisant l'effet de chaîne suivant :

- La libération des capacités de construction dans le diffus via les PLU puis les PLUI afin de faciliter les capacités de production en renouvellement urbain
↓
- L'accroissement de la production des logements dans le diffus et plus particulièrement à Rennes, alors qu'elle était antérieurement principalement concentrée dans les opérations publiques d'aménagement venant réinterroger l'équilibre de la répartition territoriale projetée
↓
- La forte hausse du prix du foncier bâti liée à cette forte poussée de la production dans le diffus
↓
- L'explosion des prix du logement libre neuf, produisant de facto une augmentation des prix du logement d'occasion
↓
- La difficulté à mettre en œuvre les orientations programmatiques du PLH en matière de logements aidés et/ou régulés sur le volume global produit
↓
- Le blocage des parcours résidentiels, les situations de mal logement qui augmentent et une demande sociale qui bat des records

À lui seul, le contexte ainsi posé de tensions nécessiterait d'adapter les moyens et outils du PLH à venir, mais ce dernier est renforcé par des enjeux "nouveaux" qui imposent non pas une adaptation, mais une véritable transformation sans pour autant ébouler les fondations historiques de la politique de l'habitat métropolitaine. Les trois défis, qui ne sont que les côtés du même triangle de la transition, devront constituer le fil rouge des orientations stratégiques du PLH 2023-2028 :

- Social / démocratique : la hausse des inégalités d'accès au logement est une réalité sur le territoire comme ailleurs. Elle s'accompagne d'une défiance accrue sur les nouveaux modèles de développement et d'urbanisation.
- Écologique : la montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau...) s'opère suivant un rythme difficile à suivre pour la chaîne de la production / recyclage de logement
- Économique : une augmentation et une perturbation des coûts de production et d'accès au logement (flambée du prix des matériaux, inflation, hausse des taux d'intérêt et difficulté d'accès au crédit, commercialisation...)

Ces trois défis posent clairement la problématique de la capacité à habiter un territoire. Comment ce nouveau PLH 2023-2028 va s'inscrire dans l'ADN commun aux 43 communes d'égalité, équité, de solidarité, d'équilibre ? Les orientations stratégiques adoptées par le Conseil métropolitain le 2 février 2023 ont posé l'ambition en faisant du pouvoir d'habiter le cœur des actions de ce PLH pour que transition écologique ne rime pas avec exclusion des ménages, qu'ils soient aux minima sociaux, en insertion ou bien encore en situation d'emploi, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, qu'ils soient seuls ou une famille... Le pouvoir d'habiter repose sur la capacité du territoire à concilier transition écologique et justice sociale. Et au-delà de ces risques à éviter, que la transition dans le domaine de l'habitat favorise au contraire la cohésion sociale et l'épanouissement de chacun.



Dans le Projet de PLH soumis à la présente délibération, ces quatre orientations stratégiques sont déclinées en trente-et-une fiches actions opérationnelles :

Orientation stratégique 1 : Maîtriser la chaîne immobilière

1. Articuler le PLH 2023-2028 avec l'armature urbaine pour conforter la ville-archipel et développer une métropole éco-responsable en lien avec la fonction agricole du territoire.
2. Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"
3. Faire du sol un bien commun en généralisant la dissociation du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics
4. Développer l'accession sociale durable en étendant le périmètre de l'Organisme de Foncier Solidaire
5. Mettre en place une « gouvernance du diffus »
6. Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière
7. Observer et Réguler les conditions d'usage et de location des logements privés

Orientation stratégique 2 : Loger pour répondre à l'ensemble des besoins

8. Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier
9. Adapter la chaîne immobilière à la pluralité des capacités financières de l'ensemble des ménages
10. Assurer la réalisation de 1 250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues
11. 1 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les SENIORS
- 11-2 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les ETUDIANTS
- 11-3 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les JEUNES NON ETUDIANTS
12. Produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain
13. Prescrire le référentiel Énergie Bas Carbone à tous les logements situés dans les opérations conventionnées PLH, tout en veillant à la maîtrise des coûts de production
14. Veiller aux conditions de l'attractivité de l'ensemble des parcs existants et accompagner leur adaptation à l'évolution des besoins pour garantir durablement leur fonction d'accueil

- Adaptation, requalification globale, transition énergétique et maintien de l'attractivité du parc privé existant
 - Lutter contre la dégradation des copropriétés du Centre ancien
 - Poursuivre et accélérer la réhabilitation du parc public existant
 - Accompagner les quartiers prioritaires en renouvellement urbain
15. Généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers publics disponibles temporairement
 16. Mobiliser l'ensemble des leviers et des moyens disponibles permettant de limiter la vacance actuelle et de réduire la vacance potentielle future
 17. Poursuivre une exigence de qualité à travers la certification multicritères de la production de logements sous conventionnement PLH, tant au niveau technique et environnemental que de qualité d'usage.

Orientation stratégique 3 : protéger les Ménages les plus vulnérables et le patrimoine commun

18. Assurer le droit au logement et la mixité sociale
 - 18-1 Poursuivre le Loyer Unique pour un véritable Service public du logement social
19. Répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficultés
20. Soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages vulnérables via les dispositifs partenariaux adéquats
21. Organiser, animer, coordonner et assurer le suivi du dispositif de prévention des expulsions locatives
22. Développer l'offre d'accompagnement direct et indirect des ménages afin de viser une bonne qualité d'inclusion
 - Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Personnes en situation de handicap.
 - Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Gens du Voyage
 - Programmer et contractualiser une offre publique d'Habitat adapté d'insertion
23. Mesurer en continu la question de la vulnérabilité liée au logement par la mise en place d'un Observatoire du mal logement
24. Mobiliser des réponses temporaires de mise à l'abri pour les ménages aux droits incomplets et sans hébergement via le Programme Hospitalité

Orientation stratégique 4 : Associer pour relever collectivement les défis

25. Organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif:
 - 25.1 Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)
 - 25.2 : Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants
 - 25.3 : Développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants
26. Assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des « contrats de filières »
27. Mettre en place une Conférence métropolitaine de la production de logements
28. Mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressourcer de manière continue
29. Assurer une cohérence des actions du PLH 2023-2028 avec celles des territoires voisins

30. S'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux pour alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat
31. Favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée

Ces 4 orientations stratégiques adoptées et déclinées le 2 février 2023 en Conseil métropolitain (Cf chapitre 2 du PLH) et ses trente-et-une fiches actions doivent être lues dans l'approche systémique qui a toujours caractérisé les PLH du territoire. Celle-ci se traduit d'ailleurs dans le cadre du préambule qui la décline en 5 actions :

- A. Les outils de la gouvernance
- B. L'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH
- C. S'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale
- D. Engagements financiers de mise en œuvre du programme d'actions 2023-2028
- E. Animation, observation et suivi du PLH

Si ce nouveau PLH reprend les principaux codes des PLH passés, néanmoins il s'en distingue en ce qu'il pose l'objectif de la régulation publique non pas comme un moyen d'ajuster les résultats produits par le marché, mais comme le cadre dans lequel l'action privée doit se glisser au service d'un territoire plus juste et équilibré.

La régulation active nécessite donc d'inventer une politique publique de l'habitat non plus tournée quasi exclusivement vers les conditions de la production du logement neuf mais vers les conditions du contrôle de la trajectoire, dans la durée, des prix et du devenir des logements produits pour une action publique plus efficiente qui garantirait dans la durée le pouvoir d'habiter à toutes les catégories de ménages.

Le chapitre 4, qui vise à territorialiser les 30 000 logements qui devront être livrés ou (re)mis sur le marché sur le territoire de la métropole (soit 5 000 logements en moyenne annuelle sur les 6 premières années réglementaires du P.L.H.), consiste à les répartir sur les 43 communes en fonction de :

- Leur localisation au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT et ajustée par le PLH (Déclinaison en quatre strates : le Cœur de métropole, les communes Pôles, les communes Pôles de proximité SRU et les communes Pôles de proximité non SRU) ;
- Leurs aménités urbaines en lien avec leur projet communal ;
- Leur niveau de production de logements au cours du P.L.H. 2015-2022 par rapport à leurs objectifs contractualisés sur cette période ;
- Leur capacité de production au regard des opérations en cours et en projet.

La répartition des livraisons est déclinée de la manière suivante :

- o 56 %, soit 16 800 logements, seront livrés sur le Cœur de métropole soit 2 800 logements en moyenne par an
- o 20 %, soit 6 000 logements, seront livrés sur les 7 communes Pôles soit 1 000 logements en moyenne par an ;
- o 24 %, soit 7 000 logements, seront livrés sur les 31 communes Pôles de proximité soit 1 200 logements en moyenne par an.

Du point de vue des orientations programmatiques, chaque commune, en fonction de sa strate, de sa situation par rapport à la loi SRU et de son zonage, se voit affecter un objectif différencié de production diversifiée de logements :

- une part de logements locatifs sociaux ;
- une part d'accession sociale ;

- une part de logements locatifs à loyer encadré et/ou de logements en accession à prix de vente encadré ;
- une part de logements libres.

Parce que loger et protéger les catégories de ménages ne pouvant pas accéder décentement à une offre privée constitue la première fondation de la politique locale de l'habitat métropolitaine, l'ensemble des communes devra contribuer à la production de ce segment en locatif social et en accession sociale.

Au global sur la métropole, 40 % de la production sera une offre nouvelle aidée composée de 7 500 logements locatifs sociaux soit 25 % de la production des nouveaux logements et 4 500 en accession sociale (BRS, Maison + Jardin aidée voire PSLA), soit 15 % de la production globale.

La production du logement locatif social s'échelonne entre 15 % et 30 % du flux de production contractualisé. Les 30 % marquent un engagement fort des communes du cœur de métropole et pôles d'appui au cœur de métropole, là où la tension sur le parc social est la plus forte.

Le PLH constitue le socle commun et métropolitain d'un contrat global entre Rennes Métropole et l'ensemble des communes. Sa mise en œuvre est à l'initiative de chaque commune qui accepte de s'engager à contribuer à la réalisation de l'objectif commun métropolitain.

C'est dans ce cadre que Rennes Métropole, en tenant compte de la spécificité et du contexte de chacun de ses territoires, contractualise avec les communes sur la base d'un engagement :

- de maîtrise publique du foncier dans l'ensemble de ses composantes et plus particulièrement de ses prix
- à développer le principe général de dissociation foncier / bâti sur les fonciers publics dès lors que le contexte de marché le justifie ;
- quantitatif de livraisons de logements dont une part pouvant être en "recyclage immobilier" ;
- à mettre en œuvre les orientations programmatiques du territoire, de manière globale à l'échelle du territoire communal et déclinée dans toutes les opérations faisant l'objet d'une convention d'application des objectifs du PLH ;
- à respecter les nouvelles règles de densité en visant une diversification des formes urbaines afin de mieux répondre à la pluralité des aspirations résidentielles ;
- à mettre en œuvre l'ensemble des actions nécessaires à la transition écologique et les outils s'y référant : référentiel énergie bas carbone...
- à respecter les objectifs environnementaux et de qualité d'usage des logements définis par certification ;
- à programmer, en cas d'insuffisance d'offre publique et du contexte sociodémographique de la commune, des logements "publics" adaptés au bien vieillir ;
- à s'inscrire dans la totalité des objectifs qualitatifs relatifs à la mise en œuvre du droit au logement et dans le respect des règles communes définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de son articulation avec la filière du Relogement Social Prioritaire ;
- à mettre en œuvre le schéma d'accueil des Gens du Voyage tant au niveau de la création de l'offre qu'au niveau des modalités de gestion définies dans le cadre métropolitain ;
- à garantir l'articulation de la mise en œuvre du contrat PLH avec l'ensemble des politiques et documents transversaux métropolitains (PLUI, PCAET, PDU...) ;
- de manière facultative, les communes pourront s'engager à contribuer à la mise en œuvre du Programme Hospitalité métropolitain ;

En contrepartie de ces engagements, Rennes Métropole accompagne les communes dans la réalisation de leurs projets :

- Aide à la maîtrise foncière via différents outils dont le Programme d'Action Foncière (PAF) et assurance de la mobilisation des types de financements réglementaires pour permettre la sollicitation de l'Établissement Public Foncier Régional (Foncier de Bretagne) ;

- Portage du foncier pour les opérations faisant l'objet d'une dissociation foncier / bâti ;
- Déclenchement des financements pour la production des logements aidés (dont les aides métropolitaines à la surcharge foncière et aux subventions d'équilibre) ;
- Mise à disposition dans le cadre de la convention dédiée des moyens humains, techniques et financier à l'accueil des Gens du Voyage ;
- Délégation par la Métropole aux communes des propositions d'attribution du logement social sur le flux dédié à l'ensemble des contingents publics dans le respect des critères de la Conférence Intercommunale du Logement ;
- Mise à disposition des moyens techniques dédiés à la gestion de la demande locative sociale;
- Accompagnement des communes à la réflexion des programmations de logements adaptées au vieillissement de la population ;
- Travail en concertation avec les communes dans un objectif de solidarité et d'équité dans le processus de redéfinition des zonages ABC et 123 qui sera défini par l'État ;
- Aide aux communes (programmation/financement des opérations), soumises à l'article 55 de la Loi SRU, pour la réalisation de leurs objectifs triennaux ainsi que pour les accompagner dans toutes les procédures d'échanges contradictoires avec l'État. Contractualiser avec les communes qui le souhaitent un contrat de mixité afin de leur éviter un arrêté de carence multipliant notamment les pénalités financières par 5 ;
- Proposition d'une assistance technique à la demande des communes (études, négociation foncière, urbaniste territorial référent, gestion de la demande locative sociale, instruction des permis de construire...).

La contractualisation pourra par ailleurs permettre aux communes de solliciter Rennes Métropole sur d'autres outils de financement de type contributions d'urbanisme qui seront à définir dans le cadre de la contractualisation.

Les modalités précises de la contractualisation seront formalisées suite à un nouvel échange bilatéral entre Rennes Métropole et la commune de PACÉ qui se tiendra d'ici le mois d'octobre 2023.

La territorialisation du futur PLH place PACÉ dans les communes Pôles avec les objectifs suivants :

Communes Pôles – Pacé

| Données générales | | | |
|--|--------|--------|------------------------------|
| | 2014 | 2020 | Évolution moyenne annuelle |
| Population municipale | 11 288 | 12 004 | + 1 % |
| | 2013 | 2019 | Évolution 2013-2019 |
| Taille moyenne des ménages | 2.43 | 2.36 | - 2.9 % |
| Indice de jeunesse | 1.59 | 1.36 | - 14.7 % |
| | 2015 | 2022 | Taux de croissance moyen /an |
| Évolution des résidences principales (<i>base Taxe d'habitation</i>) | 4 609 | 4 834 | + 0.7 % |
| Logement social (PLUS-PLAI) | 527 | 629 | + 2.6 % |
| Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales | 11.4 % | 13 % | - |



| Données habitat | | |
|---|------|---|
| Livraisons de logements sur la période 2015-2022 (Sources : AGAPEO, SITADEL consolidé AUDIAR) | | |
| Objectifs contractualisés sur la période du PLH 2015-2022 : 864 | | |
| Logements livrés sur la période 2015-2022 : 325 | | |
| - Dont logements locatifs aidés : 29 % | | |
| Profil de la commune | | |
| - Zone B1 | | |
| - Zone 3 | | |
| - Densité minimum du PLH en extension urbaine : 41 logements /ha | | |
| - Densité minimum du PLH en renouvellement urbain : 67 logements /ha | | |
| - | | |
| Objectif de production pour le PLH 2023-2028 | | |
| Production globale : 780 | | |
| Production annuelle moyenne : 130 | | |
| Déclinaison programmatique pour les futures opérations conventionnées | | |
| Locatif social | 30 % | PLUS – PLAI |
| Accession sociale | 15 % | BRS |
| Produits encadrés | 20 % | Produits locatifs encadrés Produits d'accession encadrés |
| Produits libres | 35 % | Promotion immobilière Lots libres |

Le PLH 2015 – 2022 a mobilisé environ 9 millions d'euros par an à l'aide à la surcharge foncière pour accompagner les opérations des communes, tant en extension urbaine qu'en renouvellement urbain. Cette aide permet de satisfaire un double objectif : mettre en œuvre les objectifs de mixité, en finançant le foncier nécessaire à la production de l'offre sociale locative et accession, et financer une partie des équipements et aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux ménages.

Dans le cadre du PLH 2023-2028, ce dispositif d'accompagnement financier sera progressivement dédié uniquement aux opérations en renouvellement urbain, afin d'assurer leur montée en puissance sur l'ensemble des communes et leur permettre de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN. Le recentrage de cette aide à la surcharge foncière s'accompagnera également d'une montée en puissance significative de l'enveloppe dédiée avec un prévisionnel de 13M€/an (soit 40% en plus et effet levier de la concentration sur le renouvellement urbain). La mise en œuvre de cet ajustement sera définie dans la convention de contractualisation commune / Rennes Métropole et déclinée à l'échelle de chaque opération conventionnée PLH.

Cette évolution du dispositif de surcharge foncière sera généralisée au plus tard dans le cadre du bilan à mi-parcours en 2026. Il pourra faire l'objet d'une révision régulière par délibération du Conseil métropolitain en fonction de l'évolution des contextes.

L'engagement financier prévisionnel du PLH 2023-2028 est représentatif de l'importance des enjeux pour que demain Rennes Métropole demeure un territoire où qualité de vie de tous et pour tous et transition écologique constituent les deux faces de la même pièce celle d'une métropole ECO-HABITEE.

| Action | PLH 2023-2028 | Initial du PLH 2015-2020 |
|--|------------------|--------------------------|
| | Budget 2023-2028 | Budget 2015-2020 |
| Production d'offre nouvelle | 255 M€ | 132M€ |
| Parc Existant | | |
| Dispositifs innovation | | |
| Investissements | 258M€ | |
| Protéger les publics vulnérables dont : | 37,7M€ | 10M€ |
| Programme Hospitalité | 15M€ | |
| Sic AIVS- ALFADI | 15,9M€ | |
| Loger - Conférence Intercommunale du logement | 2M€ | |
| Associer - actions de communication | 1,5M€ | |
| Total | 299M€ | 151M€ |

En annexe de cette délibération, le projet de PLH soumis à l'approbation du conseil municipal, l'est également à l'ensemble des conseils municipaux des 43 communes. Il sera donc susceptible d'être amendé à l'issue de ce processus démocratique.

Le projet réadapté fera l'objet d'une nouvelle délibération en conseil métropolitain, le 22 juin 2023. Ensuite le projet de PLH modifié sera soumis à l'avis de L'État et des personnalités publiques associées. Par ailleurs, de manière volontaire, conformément à son orientation stratégique relative à "Associer", Rennes Métropole présentera l'ensemble du projet aux acteurs du territoire ayant contribué et engagera un dialogue d'ajustement éventuel.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants et l'article R302-9 relatif à l'Avis des communes membres de l'EPCI sur le projet de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la Métropole Rennes Métropole ;

Vu la délibération n° C 21.058 du 15 avril 2021 approuvant le lancement de révision du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° C 23.002 du 2 février 2023 adoptant les orientations stratégiques du futur programme local de l'habitat 2023-2028 ;

Vu la délibération n° C 23.036 du 23 mars 2023 arrêtant le Projet du futur programme local de l'habitat 2023-2028 ;

Vu l'avis de la commission mixte « Urbanisme et développement durable – Développement et Prospective économique » lors de sa réunion du 26 avril 2023 ;

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

ÉMET:

Un avis favorable avec les réserves significatives suivantes :

- Les Zones d'Aménagement Concertée dont le dossier de réalisation est approuvé avant l'arrêt du projet de PLH 2023/2028, ne devraient pas entrer dans le champ d'application du PLH 2023-2028, pour des raisons de faisabilité économique et de calendrier de programmation de production de logement.

Concrètement, le fait de modifier les conditions de réalisation d'une ZAC multisites engagée, aurait des incidences sur le budget prévisionnel de nature à mettre en cause l'économie générale de la ZAC du fait d'une décision unilatérale de la collectivité et par conséquent fondant le concessionnaire à rediscuter le

traité de concession. Seraient également remis en cause le dossier de réalisation de la ZAC lui-même, ainsi que le PEP (programme des équipements publics) qui, pour partie, permet la réalisation des infrastructures accompagnant le renouvellement urbain prévu et, de fait, les dossiers administratifs (dossier d'autorisation environnementale). Certaines études seraient à reprendre dans leur totalité.

Par conséquent il est demandé une évaluation préalable et approfondie, des incidences qu'auraient une incorporation partielle ou totale des règles du nouveau PLH 2023-2028 dans le processus d'une ZAC en cours d'exécution.

La conséquence serait aussi de ne pas pouvoir répondre aux ambitions du PLH en terme de livraison des 130 logements annuels envisagé pour la commune de Pacé, compte tenu des incidences sur le planning prévisionnel de réalisation de la ZAC.

- *L'aide financière à la surcharge foncière est trop minorée pour les opérations en extension d'urbanisation, au profit du renouvellement urbain, certes plus coûteux, mais plus long à réaliser en temps d'aménagement et sachant que ce sont les opérations prévues en extensions qui participent déjà à une péréquation générale avec les opérations en renouvellement urbain.*
- *Dans les produits de logements pouvant faciliter l'accession à la propriété, en particulier la catégorie « maison + jardin », dans l'éventualité où les conditions financières imposées par la Métropole aux aménageurs seraient modifiées dans le futur PLH, ces terrains doivent conserver un prix de vente au moins égal à celui de l'actuel PLH (à savoir 52 500€). Une minoration de ce prix de vente minimum ne serait pas cohérente avec la situation économique actuelle et fragiliserait les équilibres économiques des ZAC en cours de réalisation alors même que ce produit intermédiaire d'accession aidée reste actuellement attractif.*
- *Les opérations en Bail Réel Solidaire devraient entrer dans le champ d'application des logements comptabilisés dans les objectifs pluriannuels des bilans du dispositif de l'article 50 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.*
- *Le taux de 35% de logements libres est trop faible (promotion privée et lots libres), il aurait pour effet d'augmenter la pression immobilière en raréfiant excessivement l'offre aussi bien en locatif libre qu'en accession privée libre ce qui ne répondrait pas au besoin réel du marché du moins pour ce qui est observé en commune Pôles. Cette tension sur le marché augmenterait significativement le prix du logement. Il est demandé de reconduire le taux de 40% tel que pendant la période précédente, voire d'envisager 50% à l'identique de l'avant dernière période du PLH.*
- *Au point 3 de l'orientation stratégique 1, la « généralisation de la dissociation du foncier et du bâti » devrait être modulée selon la nature des opérations. En effet, en ZAC, le foncier est souvent incorporé quel que soit son origine publique ou privée dans le champ du concessionnaire aménageur (opérateur privé ou société d'économie mixte) en vue de la réalisation des opérations d'aménagement explicitement prévue par le traité de concession.*
- *Au point 15 de l'orientation stratégique 2, il est demandé d'ajouter « sur proposition de la commune » de façon à prendre en compte les besoins de différentes populations vulnérables en temps réel.*

AUTORISE :

le maire à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier.

VOTE : Majorité absolue (32 pour ; 1 abstention H. Gaislin).

Quorum réuni 28 élus présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
pour copie conforme,

La secrétaire de séance,

Le Maire,

Véronique PAIMPARAY-KANY.

Hervé DEPOUEZ.

