

Contractualisation Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Le rapporteur,

☛ explique qu'en sa séance du 29 septembre 2015, le Conseil municipal a émis un avis favorable au projet d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) pour la période 2015 – 2020 arrêté par Rennes Métropole et approuvé par le Conseil métropolitain du 9 juillet 2015 (délibération n° C 15.265).

Suite à l'approbation par le Conseil métropolitain du nouveau Programme Local de l'Habitat au vu de l'avis des communes, du syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes, du CODESPAR et des partenaires de l'immobilier (délibération n° C 15.417) le 15 octobre 2015, du Programme Local de l'Habitat dans sa version définitive (délibération n° C 15.541) le 17 décembre 2015 et de la convention type de contractualisation entre les communes et Rennes Métropole (délibération n° C 16.091) le 21 avril 2016, le Conseil municipal est amené, au mois de septembre, à délibérer de la convention de contractualisation établissant les engagements réciproques entre la commune et Rennes Métropole pour la mise en œuvre du nouveau P.L.H. sur son territoire.

Ce nouveau P.L.H. constitue le socle commun et métropolitain de la politique de l'Habitat. L'approche globale et systémique développée par cette politique permet d'agir sur l'ensemble des segments de marché (public, privé, locatif, accession...), de l'offre neuve au parc existant, et d'assurer les conditions d'un accès équitable au logement pour tous. Les orientations du P.L.H. s'inscrivent donc dans un souci d'aménagement du territoire, c'est-à-dire de la maîtrise foncière à la programmation de logements en passant par l'aménagement. Elles veillent aussi à la prise en compte de la diversité des contextes, pour que chaque commune contribue, à sa mesure, à l'accueil de tous dans un cadre solidaire. En outre, elles s'intègrent naturellement dans une politique sociale de l'habitat, caractérisée par une obligation de résultat.

Pour mettre en œuvre l'approche systémique de la politique de l'Habitat, Rennes Métropole a mis en place un mode opératoire contractuel avec les communes afin de garantir la mise en œuvre effective des ambitions collectives et partagées.

Le principe de cette contractualisation ne soustrait pas la commune au respect des règles générales définies par le P.L.H. Elle n'a donc pas pour objet de reprendre l'ensemble des actions du P.L.H., mais de décliner leur mise en œuvre au plus près du contexte et de la spécificité de la commune.

Dans ce cadre, Rennes Métropole contractualise avec la commune de PACÉ sur la base d'un engagement :

- A remplir un objectif quantitatif de livraisons annuelles de logements neufs entre 2015 et 2020 ;
- à produire une part de logements aidés et régulés, correspondant aux 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 P.L.H. ;
- à diversifier les formes urbaines dans le respect des règles de densité ;
- à respecter les objectifs environnementaux définis par certification, pour l'ensemble de sa programmation aidée ;
- à s'inscrire dans les objectifs qualitatifs liés au respect des règles communes définies dans le plan partenarial de gestion de la demande et des attributions et des conventions qui y sont liées.
- à respecter l'ensemble des documents cadres et transversaux à la politique de l'habitat (PDHALPD, accord collectif intercommunal, convention de gestion et de mise à disposition des terrains d'accueil des Gens du Voyage, Schéma départemental d'accueil des gens du voyage,...).

En contrepartie de ces engagements contractualisés, Rennes Métropole apporte des aides techniques et financières :

- constitution et portage de réserves foncières via le Programme d'Action Foncière (PAF) ;
- agrément de la programmation et déclenchement des financements pour la production des logements aidés (surcharge foncière, aides aux ménages et aux opérateurs pour l'accession sociale et subventions d'équilibre pour les opérations locatives sociales) ;
- assistance technique à la demande des communes (études, négociation foncière, urbaniste territorial référent, gestion de la demande locative sociale...);
- soutien à la communication.

L'ensemble de ces aides et accompagnements peuvent faire l'objet au préalable d'un examen par les instances de suivi de mise en œuvre du P.L.H.

Ce contrat sera révisable voire résiliable lors d'une évaluation complète qui aura lieu fin 2017-début 2018. Il s'agira notamment de mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations, et d'évaluer mutuellement la pertinence de ces objectifs.

D'autres bilans ponctuels pourront par ailleurs permettre d'évaluer l'ensemble des engagements pris par la commune (maîtrise foncière, rythme de livraisons, diversité de l'habitat, mixité des formes urbaines, qualité environnementale de l'habitat, respect des politiques communautaires de solidarité), ainsi que le niveau et l'adéquation des aides (foncières, techniques et financières) mises en œuvre par Rennes Métropole pour atteindre ces objectifs.

☞ expose :

La production de logements sur la Ville de Pacé durant le PLH 2015-2020 sera essentiellement concentrée sur les opérations suivantes :

- ZAC de Beausoleil (Parcelles 1200, 1201, 1202 et 1136, soit environ 208 logements) ;
- Secteur de La Clais (Extension urbaine / environ 170 logements)
- Secteur du centre-bourg (Renouvellement urbain), avec :
 - L'Entracte (65 logements) ;
 - Avenue Pinault : BH3-BH4 (15 logements) et BH5-BH6 (17 logts), soit 32 logements ;
 - Brizeux : 30 logements.

D'autres opérations non identifiées à la date de la signature de la convention pourront cependant être amenées à produire du logement sur la commune, au cours de la période de contractualisation P.L.H.

L'approche se veut solidaire et différenciée et les règles programmatiques pour les 43 communes sont définies au regard :

- de la localisation de la commune au sein de l'armature urbaine ;
- du nombre de résidences principales recensées sur la commune au 1er janvier 2013 ;
- de son positionnement vis-à-vis de la loi SRU ;
- du zonage A-B-C.

Ainsi, la répartition programmatique de la Ville de Pacé se voit affecter les objectifs de production suivants :

- Le locatif social : 30 %
- L'accession sociale : 15 %
- Les produits régulés : 15 %
- Les produits libres : 40 %

La Ville de Pacé aura la possibilité de développer un certain nombre de produits-logements au sein de chacune de ces quatre catégories.

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 ;

Vu la loi n°2003-710 du 1^{er} 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 l'arrêté préfectoral du 21 avril 2015, portant statuts de la métropole « Rennes Métropole » ;

Vu la délibération n° C 05.221 du 23 juin 2005 approuvant le projet du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° C 06.251 du 15 juin 2006 approuvant définitivement le Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° C 13.041 du 21 février 2013 approuvant le lancement de la révision du P.L.H. ;

Vu la délibération n° C 13.196 du 20 juin 2013, approuvant le projet de territoire ;

Vu la délibération n° C 14.038 du 6 février 2014, actant les orientations stratégiques du futur P.L.H ;

Vu la délibération n°12/02 du 29 septembre 2015 du conseil municipal portant avis favorable sur le projet de PLH 2015-2020 arrêté par Rennes Métropole ;

Vu la délibération n°C 15.541 du 17 décembre 2015 du conseil métropolitain adoptant définitivement la PLH;

Vu la délibération n°C 16.091 du 21 avril 2016 du conseil métropolitain approuvant les termes de la convention-type de contractualisation à conclure entre les communes et Rennes Métropole concernant le PLH;

Considérant l'avis favorable émis par la Commission « Action sociale» du 30 juin 2016,

Considérant l'avis favorable émis par la Commission mixte« Urbanisme et développement durable » et « Développement économique et prospective » et « voirie, travaux et bâtiments », du 23 juin 2016,

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

APPROUVE :

le projet de la convention de contractualisation arrêtée entre la commune et Rennes Métropole telle que présentée dans le bordereau.

AUTORISE :

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

VOTE : Majorité absolue (28 pour ; 5 abstentions).

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

Le Maire,

Paul Kerdraon.