

12/02 – 29 septembre 2015

Programme Local de l'Habitat 2015-2020

Le rapporteur,

☛ par lettre du 27 juillet 2015, le Président de Rennes Métropole a notifié à la commune de Pacé, le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté par délibération métropolitaine du 09 juillet 2015, par 108 voix pour (dont les deux conseillers de Pacé), 9 contre et une abstention, et sollicite son avis conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation.

La portée juridique du PLH est un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le deuxième programme Local de l'Habitat de Rennes Métropole arrive à terme en ayant concrétisé la livraison de plus de 37 500 logements, de tous types, sur l'ensemble de son territoire (1 685 à Pacé). Les enjeux de développement durable et de limitation de l'étalement urbain ont encadré l'augmentation très importante de production de logements sur cette période 2005-2014.

Le nouveau PLH 2015-2020, s'inscrit dans un nouvel environnement social avec une fragilisation de plus en plus importante des ménages, un vieillissement de la population, des enjeux énergétiques et environnementaux. Il tient compte également d'un contexte économique difficile, ayant des impacts budgétaires directs, sans néanmoins entamer les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la métropole en termes de production de logements.

Le développement durable déjà pris en compte dans le précédent PLH, le sera davantage dans celui-ci où il sera abordé de façon globale et systémique. Les marchés de l'habitat sont en mutation ce qui implique, afin de mieux les appréhender et répondre aux besoins de la population, un principe de différenciation des objectifs quantitatifs et qualitatifs suivant les territoires au sein de la métropole. Cette différenciation tiendra compte de l'armature urbaine décrite dans le SCoT, mais aussi du parc existant de chaque commune, en particulier le parc social et son positionnement vis-à-vis de la loi SRU.

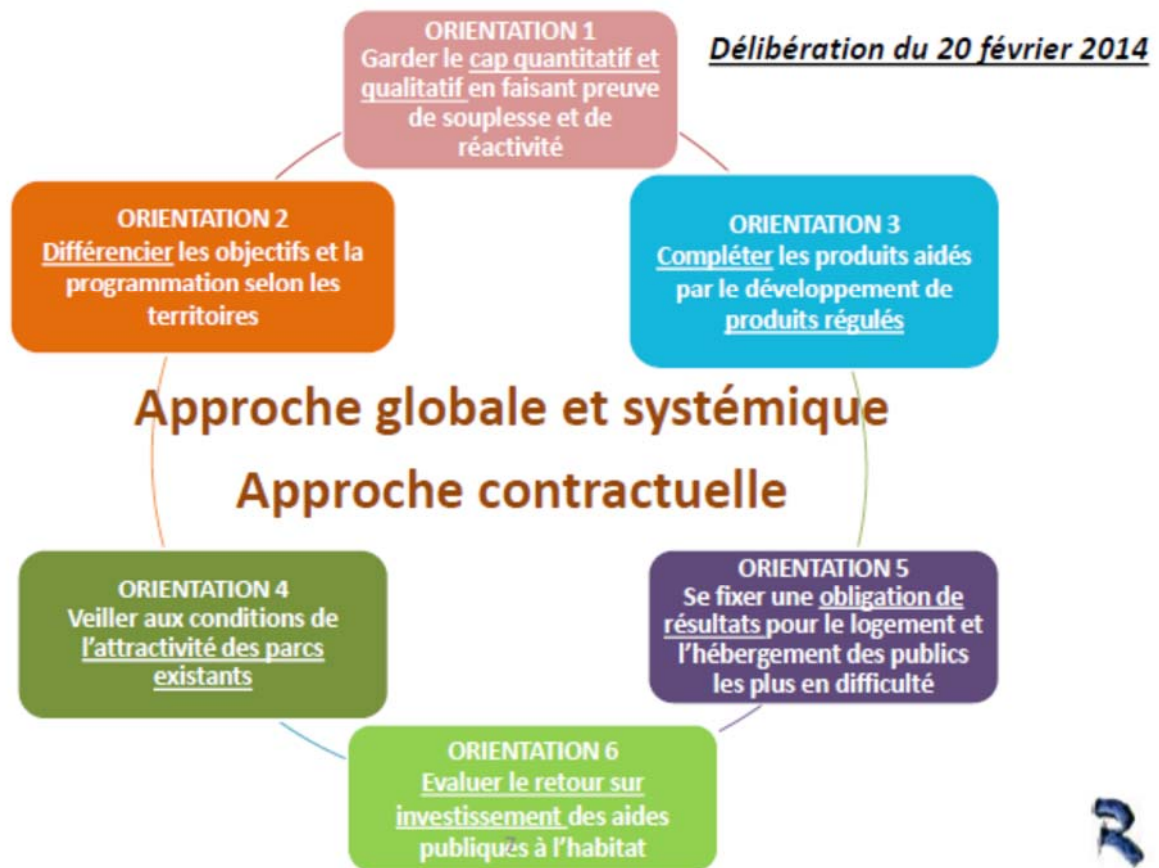
Ainsi, toutes les communes participeront à l'ambition de rééquilibrage du peuplement de la métropole, qui devrait approcher les 500 000 habitants à l'horizon 2030, en tenant compte :

- *de leurs obligations vis-à-vis de la loi SRU,*
- *de leur positionnement au sein de l'armature urbaine,*
- *de leur capacité d'absorption du marché.*

Les orientations et les ambitions de la métropole déclinées dans le PLH sont :

- ✓ Une métropole entreprenante et innovante ;
- ✓ Une métropole accueillante et solidaire ;
- ✓ Une métropole écoresponsable et exemplaire ;
- ✓ Une métropole capitale régionale, attractive et entraînée.

Le nouveau PLH a défini six orientations stratégiques, à savoir :



➤ **Garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité ;**

Les 43 communes de Rennes Métropole devront livrer 24 000 logements sur la durée du PLH, soit une moyenne de 4 000 logements par an entre 2015 et 2020. Cette production importante de nouveaux logements s'inscrit dans les orientations du SCoT, qui a fixé pour Rennes Métropole un objectif de 87 600 logements entre 2013 et 2033. Afin de respecter la législation, le PLH s'inscrit sur six ans. Néanmoins, ces objectifs s'écrivent dans une temporalité plus longue, permettant d'adopter des objectifs progressifs au plus près des capacités opérationnelles des communes. La durée du PLH est scindée en deux périodes :

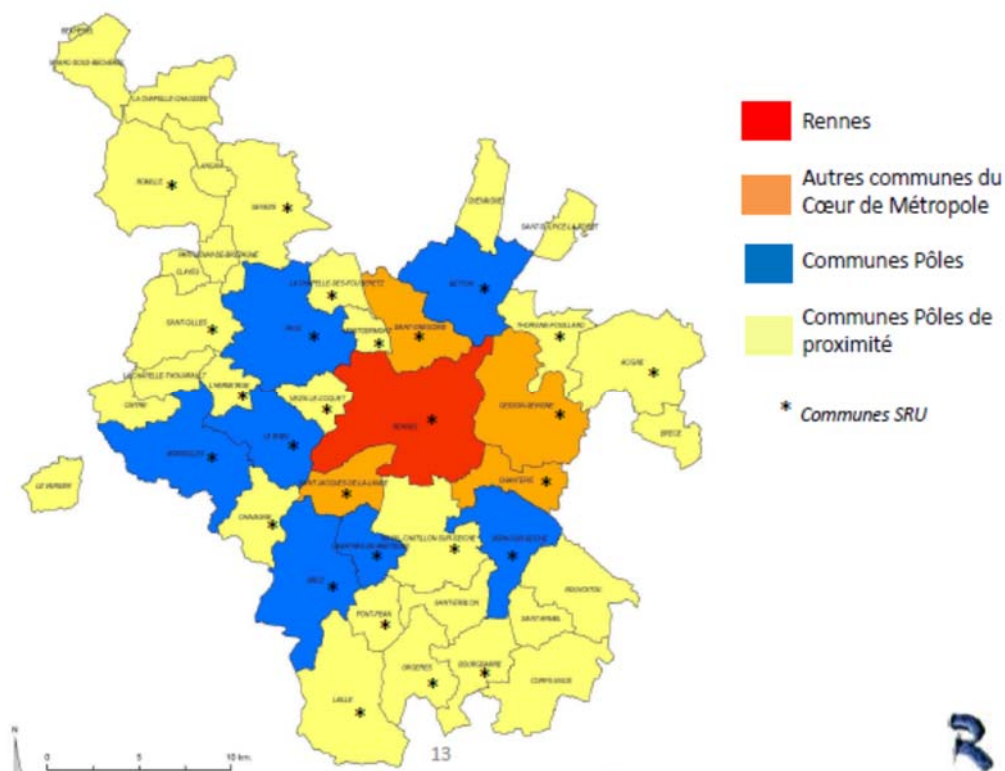
- 2015-2017 avec un objectif de 3 600 logements livrés par an
- 2018-2020 avec un objectif de 4 400 logements livrés par an.

➤ **Différencier les objectifs et la programmation selon les territoires ;**

La différenciation des objectifs découle de la prise en compte de l'identité des territoires et des communes. Les objectifs sont différenciés selon quatre territoires (carte ci-dessous). Les objectifs définis assureront une production de logements à hauteur de :

- 50% sur le Cœur de Métropole
- 20% sur les 7 communes Pôles
- 30% sur les 31 communes Pôles de proximité.

Soit près de 70% de la production annuelle de logements sera réalisée sur les 12 communes concentrant les principales polarités définies dans le cadre du SCoT.



Le PLH entend également organiser une répartition pour le logement social, afin d'accompagner les communes dans le respect de la loi SRU.

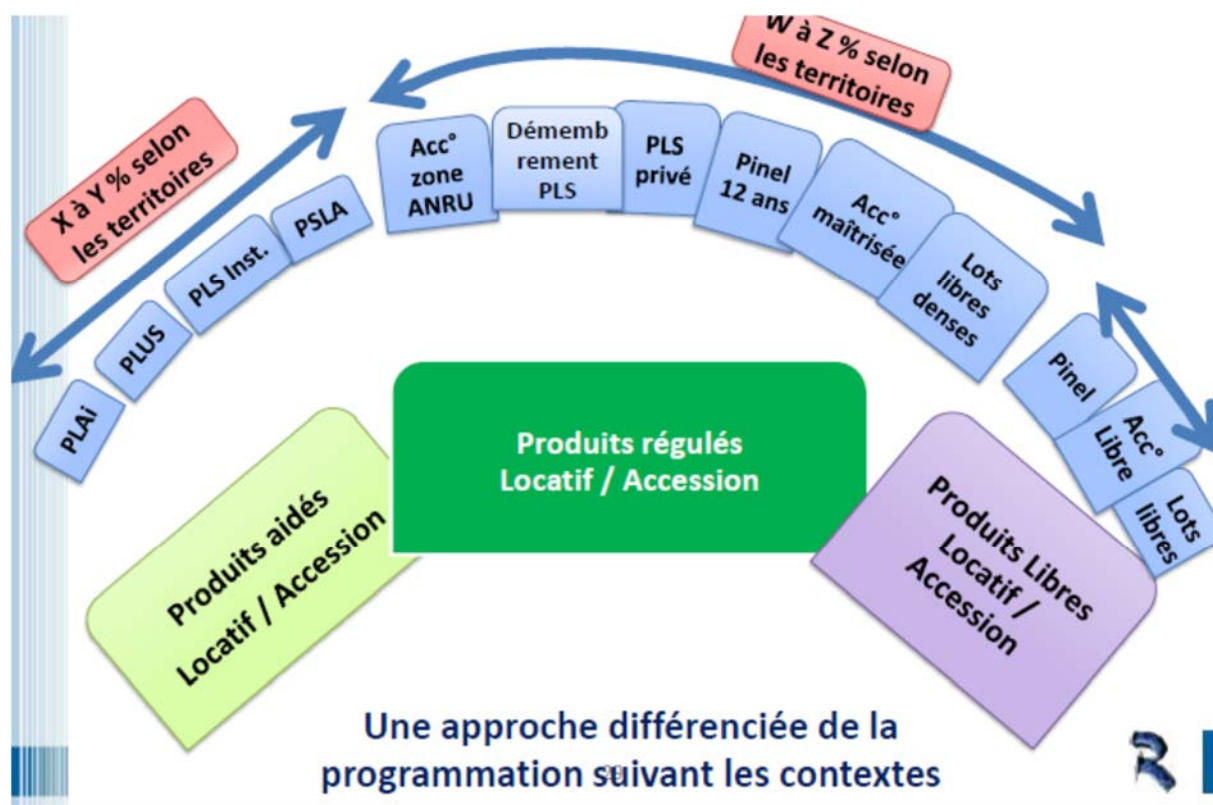
Territoires	Communes au retard important par rapport à l'objectif, nécessitant une production de :	Communes au retard moins important par rapport à l'objectif, nécessitant une production de :	Communes déjà à l'objectif ou proche de l'objectif, nécessitant une production de :
Ville Centre			25 %
Cœur de Métropole hors Rennes	30 %	25 %	20 %
Pôles d'appui et structurants	30 %	25 %	20 %
Pôles de proximité SRU (> 3 500 hab.)	25 %	20 %	15 % à 20 %
Communes non soumises à la Loi SRU			
Pôles de proximité non SRU (<3 500 hab.)	15 à 20 %	15 à 20 %	15 à 20 %

➤ **Compléter les produits aidés par le développement de produits régulés ;**

Au terme du précédent PLH, force est de constater que, malgré un soutien financier conséquent, le marché libre des logements neufs n'a pas su s'adapter aux besoins des ménages non aidés ayant des revenus intermédiaires. En effet, ce marché libre s'est concentré sur une gamme étroite de logements, accessibles à une minorité de ménages dont les revenus se situent en général dans les plus hauts de la métropole. Le dynamisme et l'attractivité du marché immobilier rennais, ont contribué à éloigner les ménages à revenus intermédiaires d'une offre neuve de logements, de fait inadaptée à leur solvabilité.

Aussi, l'ambition du nouveau PLH est de trouver de nouveaux dispositifs, pour obtenir des acteurs de l'immobilier, des produits absents du marché actuel. Il s'agit de faire émerger des produits régulés, qui sont :

- En accession à la propriété : les terrains à bâtir non libres de constructeur à prix régulés et l'accession maîtrisée en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).
- En locatif intermédiaire : le PLS et un dispositif dit « Pinel 12 ans ».



➤ **Veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants ;**

La Métropole entend veiller au maintien et au renforcement de l'attractivité du parc de logements anciens, en soutenant et en accompagnant les réhabilitations.

➤ **Se fixer une obligation de résultats pour loger les publics les plus en difficultés ;**

Orientation inscrite dans un objectif politique d'une métropole accueillante et solidaire, qui consiste à apporter une réponse à chaque ménage métropolitain en difficulté d'accès ou de maintien dans son logement.

➤ **Evaluer le retour sur investissement des aides publiques à l'habitat ;**

L'investissement annuel global pour ce nouveau PLH, est estimé à 22 millions d'€ par an en moyenne. Les retours sur cet investissement pluriannuel, financé par des aides publiques à l'habitat, seront analysés afin d'en mesurer l'impact sur :

- L'emploi et la formation
- L'innovation
- Les retombées macro-économiques.

Comme le PLH précédent, la mise en œuvre du nouveau PLH fera l'objet d'une contractualisation d'objectifs, commune par commune, qui interviendra au cours du 1^{er} semestre 2016.

Les grands axes de celle-ci sont identifiés :

- Les communes s'engagent à :
 - respecter un objectif quantitatif annuel de livraison de logements neufs entre 2015-2020,
 - 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 PLH,
 - respecter la diversité des formes urbaines dans le respect des règles de densité.
- Rennes Métropole s'engage à :
 - assurer la constitution et le portage de réserves foncières via le Programme d'Action Foncière (PAF),
 - déclencher les financements pour la production des logements aidés,
 - assister techniquement les communes qui en font la demande.

L'accompagnement financier des collectivités publiques et des acteurs de l'immobilier par la métropole repose sur deux principes :

- celui de solidarité à travers une aide inversement proportionnelle à l'attractivité des marchés ;
- celui de développement durable qui favorise la mise en œuvre des opérations en renouvellement urbain.

	Extension Urbaine (en € HT /m ² Shab)*	Renouvellement Urbain (en € HT /m ² Shab)*
Cœur de métropole hors Rennes	200 €	275 €
Pôles	200 €	302 €
Pôles proximité B1	190 €	315 €
Pôles proximité B2 et C	230 €	330 €
Rennes ZAC et diffus	200 €	275 €
Rennes quartiers NPNRU	Non concerné	330 €

**Ces valeurs sont définies par délibération du Conseil métropolitain et pourront être amenées à évoluer au cours du PLH.*

Pacé fait partie des communes Pôles avec les données de contractualisation suivantes :

Communes Pôles – Pacé



Données générales			
	2007	2012	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8 651	10 818	+ 4.6 %
	2006	2011	Évolution 2006-2011
Taille moyenne des ménages	2.6	2.5	-
Indice de jeunesse	1.83	1.66	-
	2007	2014	Taux de croissance moyen /an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 245	4561	+ 4.98 %
% logement social (PLUS-PLAI)	302	597	-
% logement social PLUS PLAI /Résidences Principales	9.2 %	12.8 %	-

(Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar)

Données habitat		
Évolutions de logements sur la période 2005 – 2014 (Sources : AGAPEO, STADEI consolidé AUDIAR)		
Objectifs contractualisés sur la période du PLH 2005-2014 : 1 465		
Logements livrés sur la période 2005-2014 : 1 685		
<ul style="list-style-type: none"> - Dont logements aidés : 42 % (25 % en PLUS-PLAI) - Dont logements libres : 58 % 		
Besoins de la commune		
<ul style="list-style-type: none"> - Zone B1 - Retard important par rapport à l'objectif SRU : 13.65 % (calcul État : PLUS-PLAI-PLS) et 12.37 % (calcul PLH : PLUS-PLAI) au 01/01/2013 * 		
<small>Le décompte du parc social par Rennes Métropole diffère de celui de la loi SRU : les PLS et PLI sont exclus, les places en structures sont toutes comptabilisées et non en équivalents logements, les résidences principales (définition Taxe d'habitation) sont complétées du nombre des places en structures collectives.</small>		
Production souhaitée pour le PLH 2015-2020		
Production globale : 505		
Production annuelle moyenne : 84		
Déclinaison programmée		
Locatif social	30 %	- PLUS – PLAI
Accession aidée	15 %	- Dispositif PSLA État / PSLA + aide de Rennes Métropole
Produits régulés	15 %	- Terrains à bâtir non libre de constructeur à prix régulé - Locatif intermédiaire à loyer conventionné (PLS, Pinel 12 ans...) - PLS Institutionnel
Produits libres	40 %	- Lots libres - Promotion immobilière

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°34/05 du 27 septembre 2005 du conseil municipal portant avis favorable sur le PLH 2005-2012 ;
Vu la délibération n°45/01 du 27 septembre 2005 du conseil municipal portant approbation de la convention de contractualisation du PLH 2005-2012 ;
Vu la délibération n°23/04 du 3 octobre 2011 du conseil municipal portant approbation de l'avenant n°1 à la convention de contractualisation du PLH 2005-2012 ;
Vu la correspondance du 27 juillet 2015 du Président de Rennes Métropole invitant la commune à émettre un avis sur le projet de PLH 2015-2020 conformément à l'article R. 302-9 du code de la construction et de l'habitation ;
Considérant l'avis favorable émis par la Commission mixte « Urbanisme et développement durable » et « Développement économique et prospective » et « Action sociale » et « Voirie, travaux, bâtiments » du 16 septembre 2015,

Le conseil municipal de Pacé, après en avoir délibéré,

EMET :

un avis favorable sur le projet de PLH 2015-2020 arrêté de Rennes Métropole.

AUTORISE :

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

VOTE : Unanimité.