

RENNES MÉTROPOLÉ

Programme local de l'habitat

2023-2028



édITO

Le pouvoir d'habiter!

Chaque étape de l'histoire collective de Rennes Métropole s'est accompagnée de progrès en matière d'habitat et de logement. Afin de pouvoir loger les ménages, tout en préservant les terres agricoles, nous avons imaginé un modèle global qui nous permet de produire et de répartir l'habitat sur l'ensemble de notre territoire. Nos 43 communes prennent chacune leur part à l'effort de construction et d'accueil. Notre méthode pour y parvenir? Celle du contrat négocié avec les maires, les bailleurs sociaux et les promoteurs.

Ces dernières années, notre modèle, souvent montré en exemple, a été fragilisé par la hausse très forte du coût des matières premières, l'augmentation des taux d'intérêt mais aussi par une politique nationale de restriction budgétaire: baisse des APL, augmentation du taux de TVA pour le logement social, limitation du prêt à taux zéro, ... Autant de mesures qui ont été portées contre le logement aidé. Elles ont bouleversé toute la chaîne du logement, y compris le secteur privé, et la capacité de l'ensemble des acteurs à produire et à réhabiliter du logement.

Ce manque de logements est d'autant plus problématique au regard des changements de modes de vie. Du fait des séparations par exemple, et du vieillissement de la population, il faut aujourd'hui, à population égale, deux fois plus de logements que dans les années 60. En outre, sur notre territoire, les naissances sont importantes: c'est pour loger nos enfants et nos petits-enfants que nous avons le devoir de produire du logement.

Pour élaborer ce nouveau Programme local de l'habitat (PLH), nous nous sommes appuyés sur une concertation citoyenne: dans un premier temps, sur une enquête auprès de 3300 ménages métropolitains et dans un second temps, sur des rencontres avec les habitants, à Rennes, à Chantepie, à Pont-Péan, à Gévezé, et à Cesson-Sévigné. Ces échanges ont mis en lumière, autrement que par des chiffres, la très forte tension sur le logement, qu'il s'agisse de la difficulté à en trouver, ou de prix devenus inaccessibles pour une partie de la population.

C'est la raison pour laquelle, au regard des besoins, ce PLH n'abandonne rien de son objectif en termes de production de logements, notamment sociaux. Il s'engage aussi à mieux répondre aux préoccupations des catégories moyennes de la population. Enfin, il prend en compte de nouveaux enjeux, démographiques, sociologiques, de qualité d'usage des logements, de "zéro artificialisation nette" des sols, de recyclage immobilier et globalement, de transition énergétique et écologique.

Cette forte ambition locale nécessite des budgets très importants. C'est ce que nous faisons en y consacrant près de 300 millions d'euros jusqu'en 2028.

C'est un choix politique de consacrer autant d'argent au logement des métropolitains. C'est le choix d'un territoire accessible aux familles les plus modestes comme aux familles aux revenus moyens, aux jeunes actifs comme aux retraités, aux étudiants, aux personnes à mobilité réduite, aux couples qui se séparent et doivent se reconstruire. C'est le refus de la ségrégation et de la reproduction sociales, de l'entre-soi. C'est la condition de la mixité sociale dans nos communes, ce qui fait la vie et l'âme de la métropole de Rennes.

Pour ce faire, et au-delà de financements indispensables, il y a toujours besoin d'innovations. Nous avons su le faire hier en mettant en place un loyer unique dans le logement social ou en développant l'accession sociale à la propriété au travers du bail réel solidaire. Demain, au regard de la nécessaire sobriété foncière qui rendra toutefois les sols constructibles plus rares et plus chers, nous devons nous donner comme ambition d'inventer un nouveau modèle permettant de maîtriser dans le temps le prix des logements. C'est l'objectif de ce PLH lorsqu'il propose de s'engager dans un processus global visant à séparer la propriété des murs de celle du sol. Agir ainsi, c'est rendre moins cher l'accès au logement, maîtriser l'évolution des prix sur le temps long et considérer le sol comme un bien commun, qui ne peut plus seulement obéir aux lois de l'offre et de la demande.

**Nathalie Appéré, présidente de Rennes
Métropole**

**Honoré Puil, Vice-président délégué
à l'Habitat et aux Gens du Voyage**

SOMMAIRE

CHAPITRE 1: LE DIAGNOSTIC **05**

Rennes Métropole : le modèle
d'une métropole solidaire et volontariste p.06

Le PLH 2015-2022 : entre bilan positif
et bouleversement des contextes p.09

Une évolution significative des enjeux
qui impose un changement de paradigme
pour mieux répondre à la diversité des besoins p.21

Glossaire p.50

CHAPITRE 2 : LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES **51**

Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol p.53

Loger pour répondre
aux besoins d'aujourd'hui et de demain p.54

Protéger les plus vulnérables et le patrimoine p.55

Associer et relever collectivement les défis p.56

CHAPITRE 3 : LES FICHES ACTIONS **57**

Préambule : le cadre général du programme
d'actions pour une approche systémique
de la politique de l'habitat p.58

Orientation stratégique 1:
Maîtriser les prix des logements et du sol p.69

Orientation stratégique 2 : Loger pour
répondre à l'ensemble des besoins p.86

Orientation stratégique 3 : Protéger
les plus vulnérables et le patrimoine commun p.127

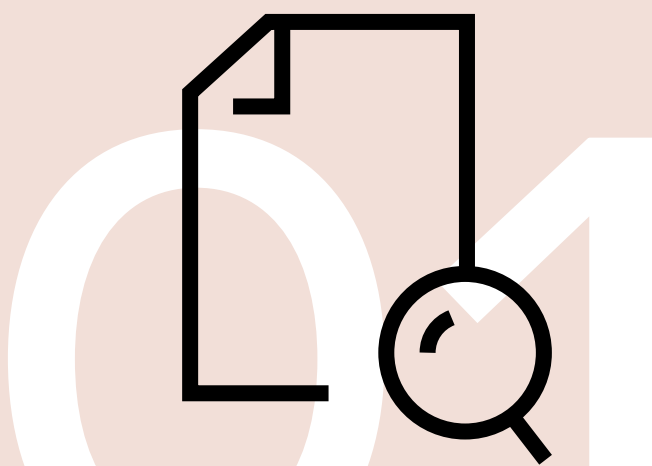
Orientation stratégique 4 :
Associer pour relever collectivement les défis p.155

CHAPITRE 4 : LA TERRITORIALISATION **180**

Le mode opératoire des objectifs de production
de logements sur la période 2023-2028 p.181

Accompagnement financier et déclinaison
territorialisée des objectifs de production p.187

Glossaire et éléments de définition p.238



LE DIAGNOSTIC

Rennes Métropole : le modèle
d'une métropole solidaire et volontariste p.06

Le PLH 2015-2022 : entre bilan positif
et bouleversement des contextes p.09

Une évolution significative
des enjeux qui impose un changement
de paradigme pour mieux répondre
à la diversité des besoins p.21

Glossaire p.50

Rennes Métropole : le modèle d'une métropole solidaire et volontariste

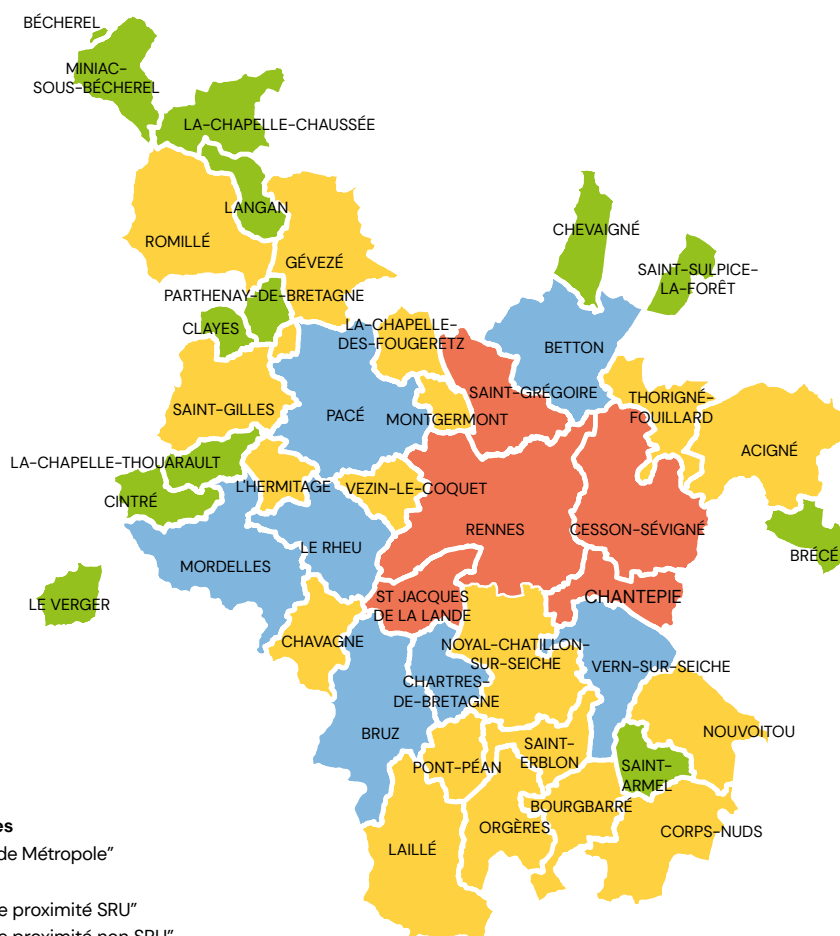
La "Ville Archipel", modèle conforté depuis les années 1980

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 sensibles. 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". Depuis, ce modèle de développement au service de la population et de l'identité du territoire structure la politique d'aménagement de la métropole et se décline dans les SCoT et les documents d'urbanisme successifs.

Le PLH de 2023 s'inscrit dans la continuité de cette organisation polycentrique structurée autour de l'armature urbaine déjà utilisée pour déployer les ambitions du PLH de 2015. 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 ou non SRU.

Strates et mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028



Source: Cadastre © DGFIP © Janv. 2014 © Rennes Métropole – Février 2015 – Version: 1.0



Champs en bordure de rocade.

Grands principes d'aménagement de la Ville Archipel...	... en phase avec les grandes questions environnementales
Des espaces construits, ou non-construits alternant espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels, tout en conservant les moyens du développement du territoire.	Très favorable pour la préservation des espaces agros-naturels ou des paysages et pour la qualité de vie des habitants du territoire.
La ville des proximités est présente partout car chaque habitant dispose d'une offre de services, commerces, équipements, proche de son lieu de résidence.	Au regard des enjeux de réchauffement climatique, il permet déjà de préserver un équilibre entre espaces bâtis compacts et non bâtis, jusqu'au cœur du territoire.
Un "cœur de métropole" autour de la ville-centre qui regroupe les communes en continuité urbaine. Il constitue la polarité majeure du Pays de Rennes avec plus de 260 000 habitants.	Au sein des espaces bâtis, la politique de renouvellement urbain est déjà fortement engagée et se poursuivra dans les secteurs structurants du territoire.
L'urbanisation doit permettre: la limitation de l'étalement spatial, la constitution de lieux d'intensité urbaine significative, une efficience des transports en commun, tout en offrant à proximité des lieux d'habitation les services marchands et non marchands de base, dont les habitants ont besoin comme les conditions d'une animation et d'une vie sociale dense.	Les espaces urbanisés font l'objet d'un effort conséquent en matière d'adaptation au changement climatique: une rénovation énergétique ambitieuse en lien avec le Plan climat-air-énergie territorial d'un côté et le développement de la "Ville nature" de l'autre (trame verte et bleue, nature en ville, coefficient de végétalisation, gestion des eaux pluviales...).
	Pour les enjeux de mobilité, ce modèle favorisera l'émergence de nouvelles mobilités avec la montée en puissance des modes actifs et des véhicules partagés et un jour autonomes, en complémentarité d'une politique de transport d'ores et déjà volontariste.

Source : PLUi de Rennes Métropole – 2019

L'ADN de la politique locale de l'habitat : l'approche globale et systémique

Depuis la création du District en 1970, la naissance de la communauté d'agglomération en 2000 et la transformation en métropole en 2015, l'intercommunalité rennaise affiche de longue date son engagement en faveur d'une politique de l'habitat volontariste et innovante.

Articulée avec les autres politiques métropolitaines (foncier, aménagement, transport et mobilité, développement économique, ...), la politique de l'habitat est souvent présentée comme le socle du projet de territoire.

Depuis 1983, date de la première politique de l'habitat du District, l'agglomération a continuellement développé une offre accessible de logements, conjuguée à des dispositifs garantissant l'accès de tous. Basée sur une recherche permanente de mixité sociale et générationnelle, elle repose aussi sur les grands principes de solidarité et intègre avant toute chose l'action de loger tout un chacun. Les conditions de réussite de cette grande politique métropolitaine reposent sur une approche systémique, c'est-à-dire globale et cohérente, dont les fondements intègrent l'ensemble des maillons de la chaîne du logement "de la maîtrise foncière à l'habitant, de l'urbain à l'humain...". Depuis 40 ans, la collectivité a également souhaité affirmer sa capacité d'adaptation aux évolutions du contexte, toujours dans un souci d'améliorer la pertinence et l'efficacité des actions de sa politique.

Le principe de contractualisation : marque de fabrique des PLH métropolitains depuis 2005

L'innovation majeure du PLH 2005 – 2014, devenue la marque de fabrique pour garantir la mise en œuvre de la politique de l'habitat, est le principe d'un engagement réciproque entre la métropole et les communes, les aménageurs, les promoteurs et les opérateurs sociaux.

Cette approche systémique de la politique de l'habitat à la rennaise nécessite de formaliser l'adhésion de chaque partenaire, via la généralisation d'une contractualisation de mise en œuvre du PLH. Ainsi, depuis 2005, le PLH est "contractualisé". Chacun formalise les actions qui lui incombent dans son champ de compétence et dans le cadre d'une mise en perspective globale. Ce conventionnement est développé à l'échelle des 43 communes pour toute opération d'aménagement et pour tous les permis de construire localisés dans le secteur diffus, désormais dès 5 à 15 logements, suivant le type de communes.

Rennes Métropole, en tant que chef de file, acte le passage d'une politique de "guichet" à une politique "globale". La contractualisation/conventionnement s'opère concrètement entre la métropole (engagements financiers et/ou opérationnels) et différentes familles d'acteurs :

- les communes ;
- les aménageurs/opérateurs ;
- les organismes HLM
- ...

Dates clés et grandes étapes de la politique de l'habitat rennaise

1983

La solidarité au cœur d'une 1^{re} démarche du District qui structure son projet autour de 12 grands objectifs mais dont les moyens alloués et les dispositifs créés sont émergents.

1990

Signature de la Convention Ville et Habitat dont l'orientation principale est l'accès de tous à l'habitat à travers un rééquilibrage des segments de marché en agissant sur toutes les composantes.

Création au sein du District de la "Mission Habitat" dotée de moyens humains et d'une ligne budgétaire.

Nouveaux dispositifs œuvrant dans l'accès au logement et à l'hébergement pour tous avec la naissance d'ALFADI (Association logement des familles en difficulté) et de l'AIVS (Agence Immobilière à Vocation Sociale).

1995

1^{er} PLH né de la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) accompagné d'une augmentation conséquente des moyens financiers affectés et d'un développement appuyé de partenariats. Le document fixe pour la première fois un objectif annuel à 3 000 logements sectorisés, dont 25 % en locatif social.

2005

2^e PLH dit du "choc de l'offre", les communes en dehors de Rennes font alors face à un déficit majeur de production de logements neufs. La politique est amplifiée, volontariste et ambitieuse. Celle-ci repose désormais sur le principe de contractualisation (engagements réciproques). Sont déployés des moyens budgétaires très significatifs, un développement de l'ingénierie et des montages financiers novateurs permettant le rééquilibrage de l'offre en logements aidés en dehors de la ville de Rennes, dans le cadre de la prise de la délégation des aides à la pierre.

2015

3^e PLH dit "des mixités" : lutte contre la ségrégation économique avec la création d'une politique de loyer du logement social innovante, dénommée "Loyer Unique".

C'est aussi l'émergence du principe de complémentarité : volumes de production différenciés selon l'armature urbaine, élargissement de la gamme de produits avec des logements neufs "intermédiaires" entre logements aidés et logements libres, maintien de l'attractivité du parc existant vis-à-vis de l'offre nouvelle, dans un contexte de contraintes budgétaires obligeant l'optimisation des moyens.

Le PLH 2015-2022 : entre bilan positif et bouleversement des contextes

Depuis plusieurs décennies, Rennes Métropole conduit une politique de l'habitat coordonnée avec sa politique foncière et sa démarche d'aménagement urbain, dans un cadre original de complémentarité avec les communes membres.

Elle y affecte des moyens importants, qui lui ont permis d'obtenir, dans un contexte de croissance économique et démographique soutenue, des résultats souvent présentés comme exemplaires: une stabilité à un niveau très bas du prix du terrain nu à aménager, une répartition territoriale du développement urbain conforme à ce qui avait été planifié en application du principe de la "Ville archipel" et qui se 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 du PLH, des prix du logement neuf relativement maîtrisés... Le tout dans un dialogue constant, globalement apaisé et constructif avec les acteurs de l'immobilier.

Le PLH 2005-2014 constitue une belle illustration de ce modèle: il a permis un "choc de l'offre" reposant à la fois sur une production de masse et une diversification des produits-logements au bénéfice des logements aidés.

L'objectif assigné au PLH 2015-2022 était quant à lui d'optimiser les capacités d'accueil de chacune des communes en complémentarité entre elles et sur l'ensemble des publics, qualifiant ce PLH de "choc des mixités". Le principe était à la fois de répondre en termes de volume, typologie d'offre, positionnement dans la gamme des prix, mais aussi en matière de localisation équilibrée des différents types de logements, dans une logique de complémentarité entre les marchés, y compris le marché extra-métropolitain.

Cinq orientations stratégiques autour du triptyque "volonté, diversité et solidarité" traduisaient les objectifs du PLH de 2015:

- garder le cap quantitatif et qualitatif en faisant preuve de souplesse et de réactivité;
- différencier les objectifs et la programmation selon les territoires;
- compléter les produits aidés par le développement de produits régulés;
- veiller aux conditions de l'attractivité des parcs existants;
- se fixer une obligation de résultat pour loger les publics les plus en difficultés.

Ces orientations se déclinaient de manière concrète à travers un programme d'actions opérationnel:

- produire 24 000 logements diversifiés en 6 ans pour

répondre à la croissance démographique soutenue et aux différentes situations sociales avec 25 % de logements locatifs sociaux et 15 % de logements en accession sociale;

- différencier les objectifs et la programmation selon l'armature urbaine du territoire, en s'adaptant au contexte de chaque commune: 50 % des logements neufs dans le cœur de métropole, 20 % dans les 7 communes "pôles" et 30 % dans les 31 communes "pôles de proximité";
- ouvrir l'éventail des choix résidentiels et géographiques et répondre aux moyens financiers des ménages aux revenus intermédiaires en développant de nouveaux produits "les logements régulés" dont le prix ou le loyer se situe entre ceux des logements aidés et ceux des logements libres;
- soutenir l'attractivité des parcs existants (réhabilitation des parcs HLM et privés, rénovation du centre ancien de Rennes, rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires) tant dans leur qualité que dans leur peuplement;
- porter une attention particulière aux logements et hébergements destinés aux publics en situation difficile ou précaire;
- améliorer la performance énergétique des nouvelles constructions ainsi que celle de l'existant par la réhabilitation;
- apporter un soutien financier de la politique du logement en veillant à l'effet levier social, économique et fiscal de chaque euro investi.

Les conditions du modèle d'intervention du PLH de 2015 ont été adaptées fin 2019 pour mieux répondre aux nouveaux enjeux et à l'évolution des contextes. Le travail de bilan à mi-parcours a confirmé les orientations retenues en 2015 et certains points du cadre d'action ont été ajustés:

- le document a été prorogé de 2 ans (jusqu'au 31/12/2022) afin de bénéficier réellement de toute la dynamique en cours et de se donner le temps d'élaborer le PLH de 2023;
- l'inscription du nouveau dispositif d'intervention lié à l'hébergement d'urgence, au titre de la compétence Habitat, en ajustement du dispositif État. Cette nouvelle action s'est traduite concrètement par la mise en œuvre d'une ligne budgétaire identifiée et dédiée dans un premier temps à la mise en place d'un "Plan Migrants" en accompagnement des communes;
- la prise en compte des orientations du PCAET (adopté en avril 2019), document-cadre qui impulse un renforcement de la performance énergétique dans la construction neuve ainsi que dans la réhabilitation.

Les orientations et actions suivantes ont été réaffirmées ou revues :

- le maintien d'un niveau de production élevé et diversifié pour accompagner la croissance démographique en cours et à venir ;
- l'affirmation des 3 familles de produits logements neufs, à savoir 40 % de logements aidés dont 25 % de locatif social et 15 % en accession sociale ; 20 % de logements régulés et 40 % de logements libres ;
- la consolidation et l'augmentation de la production locative sociale PLUS/PLAI notamment en cœur de métropole (+ 200 logements/an) via notamment un renforcement significatif des dispositions de mixité sociale du PLUi à Rennes (emplacements réservés pour mixité sociale et secteurs d'équilibre social de l'habitat) ;
- l'adaptation de certains produits logements : prix, aide, montage ;
- l'affirmation d'obligation de résultats pour loger les personnes en difficulté ;
- la poursuite du développement de dispositifs innovants pour permettre le choix résidentiel dans le cadre d'un accueil juste et équilibré (Loyer Unique, Organisme de Foncier Solidaire/Bail Réel Solidaire...) ;
- le déploiement d'un meilleur suivi du parc existant (réhabilitation...) ;
- le développement d'une offre de terrains familiaux pour gens du voyage (cf. schéma départemental).

Mise en œuvre du PLH de 2015-2022 : l'intégralité du programme d'actions déployé mais un modèle global fragilisé

Ce "modèle rennais" a été fragilisé dans la période récente et s'illustre concrètement dans les données factuelles du diagnostic de ce PLH 2023-2028. Cette fragilisation est le fait de la conjonction de facteurs extra-locaux :

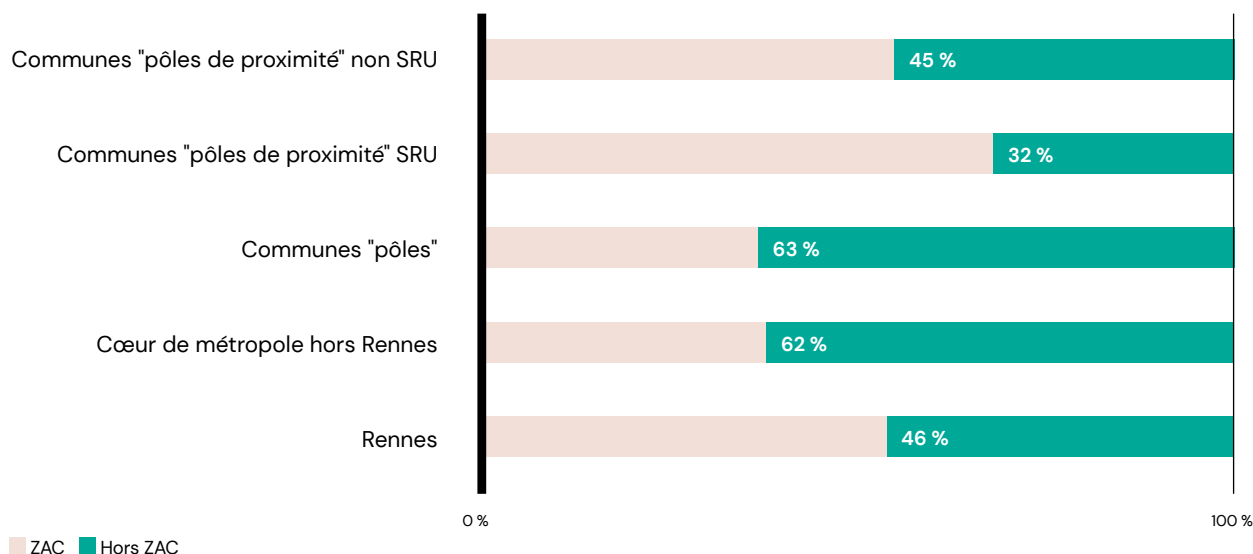
- des taux d'intérêt historiquement bas alimentant un dynamisme du marché jamais observé jusqu'alors et même pas envisagé ;
- une appétence des investisseurs, exacerbée par l'évolution et le recentrage sur les communes B1 des outils de défiscalisation ;
- l'augmentation récente des coûts de construction liée aux nouvelles réglementations, à la tension sur les ressources et à la raréfaction de certaines matières premières ;
- un modèle de financement du logement social remis en cause par la Loi de Finances 2017.

À cela s'ajoutent des facteurs locaux qu'il faut analyser et qui appellent à réagir, notamment la question de la régulation publique et des outils s'y rapportant.

Le signe le plus évident de ce constat est un accroissement (principalement dans le cœur de la métropole mais aussi dans les communes "pôles" voire certaines communes "pôles de proximité") de la production des logements dans le diffus, alors qu'elle était antérieurement principalement concentrée dans les opérations publiques d'aménagement.

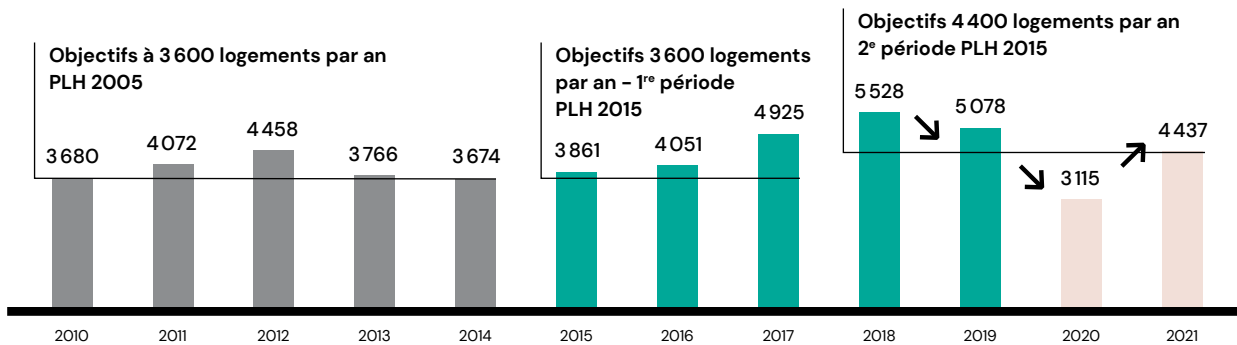
Parts des logements neufs (appartements et maisons)

livrés entre 2015 et 2019 en ZAC/hors ZAC selon l'armature PLH de Rennes Métropole



Sources : croisements fichiers fonciers Cerema 2005 et 2020, Atlas du parc social Audiar 2021, - Tâche urbaine Audiar 2020, MOS Audiar

Rennes Métropole: estimations annuelles des logements livrés



Le calcul des hypothèses 2020 et 2021 diffère de celui utilisé antérieurement.

Source: estimations à partir des logements commencés en DPC issus de Sit@del 2/MEEM - CGDD - SOeS - Traitements Audiar

L'ouverture de la capacité de production de logements dans le diffus par les PLU, puis le PLUi, visait principalement la réduction de la consommation du foncier naturel et agricole ainsi qu'une meilleure réponse à l'ensemble des besoins au sein de la ville existante. Ces nouvelles capacités de production se sont toutefois inscrites à un moment où les pressions foncières et immobilières se sont retrouvées exacerbées par les facteurs développés ci-dessus, générant une spéculation débridée, elle-même entraînant toute une série d'effets pervers et non anticipés dans les proportions observées:

- une forte hausse du prix du foncier bâti;
- une explosion des prix du logement libre neuf, produisant de facto une augmentation des prix du logement d'occasion;
- une difficulté à mettre en œuvre les orientations programmatiques du PLH en matière de logements aidés et/ou régulés sur le volume global produit.

Cette augmentation généralisée des prix de l'immobilier a bloqué les parcours résidentiels, induisant ainsi une tension brutalement réactivée sur la demande de logements locatifs sociaux.

Ces phénomènes ont par ailleurs généré de nombreux mécontentements, parfois d'ailleurs ambivalents chez un certain nombre d'habitants:

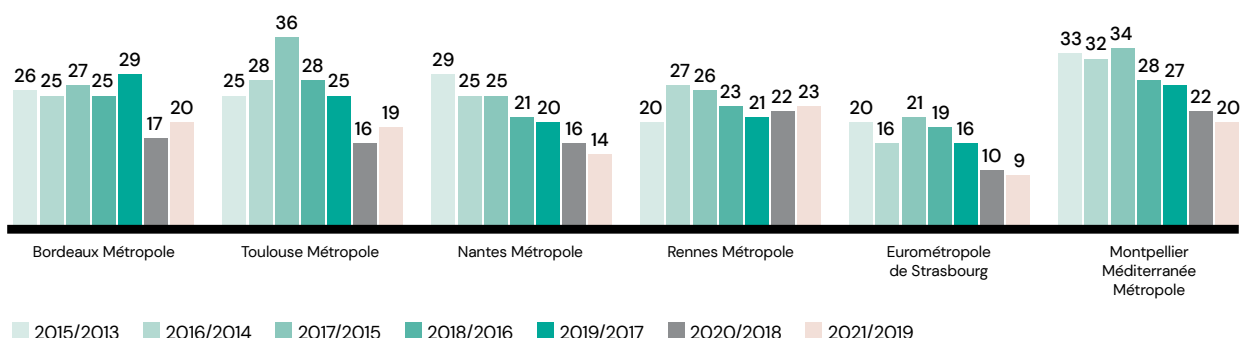
- Les "récalcitrants" à l'accélération de la densification, rejetant les mutations rapides de leur environnement immédiat;
- Les "laissés-pour-compte", qui se retrouvent de plus en plus nombreux, jusqu'aux classes moyennes, à être exclus des marchés de l'immobilier.

Un objectif quantitatif atteint

Avec 4400 logements livrés en moyenne par an dans RM sur la dernière période, l'objectif minimum général contractuel moyen des 4000 logements neufs annuels est atteint sur 6 ans.

Entre 2015 et 2017, l'objectif annuel était fixé à 3600 logements neufs. À compter de 2018, l'ambition est passée à 4400 logements minimum en moyenne par an. Chaque année, les objectifs annuels des livraisons à l'échelle de la métropole sont atteints voire dépassés, particulièrement en 2017, 2018 et 2019. A contrario, le bilan 2020 enregistre un recul des livraisons. La crise sanitaire et en particulier le confinement strict du printemps, ont mis en difficulté l'activité du bâtiment et ont induit une baisse des livraisons de plus d'un tiers par rapport à 2019. L'intensité de la construction neuve a cependant été nettement moins impactée sur Rennes Métropole que sur d'autres territoires comparables.

Taux de construction: nombre de logements neufs commencés pour 1000 résidences principales



Sources: Nombre de logements commencés issus de Sit@del (DR 2015-2017 et DPC 2018-2021) / nombre de RP Insee (2013-2019)

Un déséquilibre dans la répartition de la production

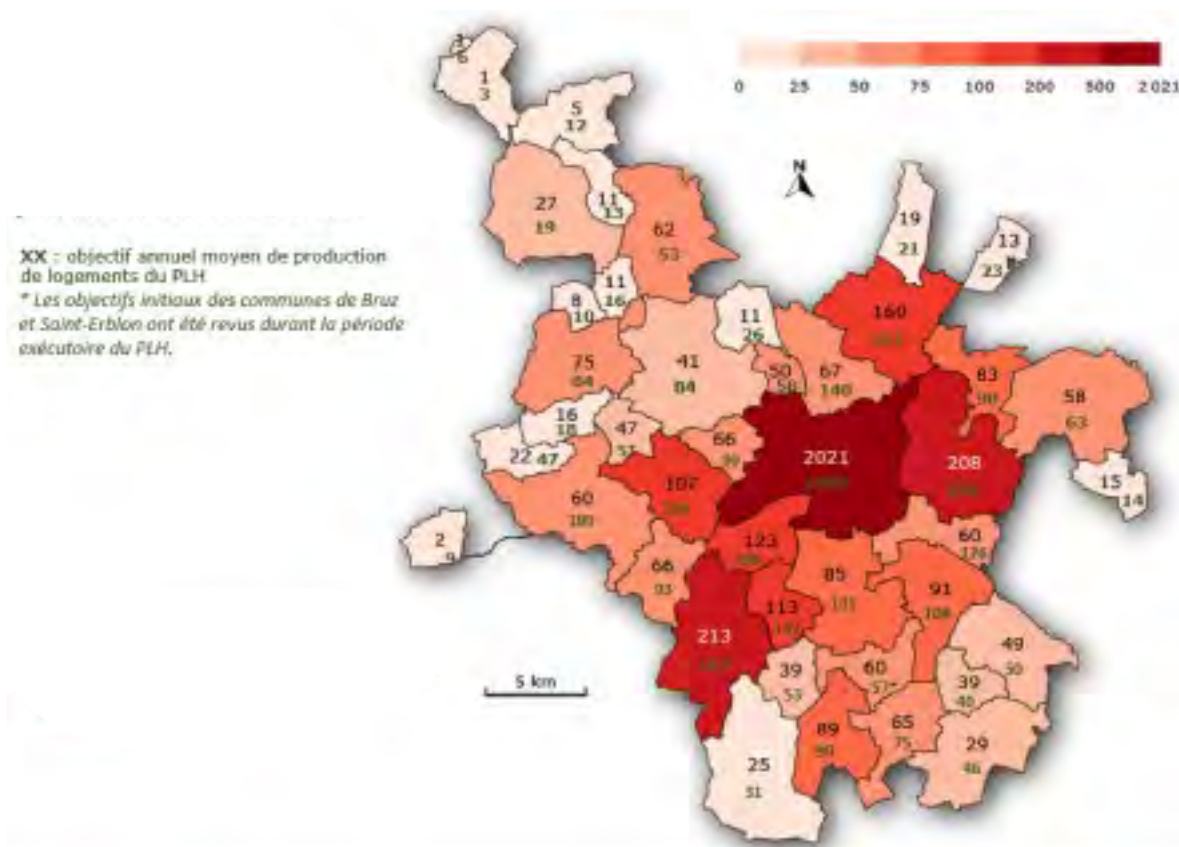
Un déséquilibre géographique

Les objectifs globaux de production de logements neufs sont certes atteints à l'échelle de la métropole, mais dans un cadre différencié, voire déséquilibré :

- d'une part, un diffus dopé par un contexte extrêmement favorable (cf. éléments développés ci-dessus) ;
- d'autre part, une production en opérations d'aménagement qui s'est trouvée fortement ralentie par des causes multifactorielles :
 - difficultés à maîtriser, financer et lisser dans le temps les opérations et plus particulièrement celles en renouvellement urbain ;
 - des retards dans les projets, liés à des allongements de procédures et aux nouveaux enjeux de concertation ;
 - des appels d'offres infructueux pour de nombreux programmes, compte tenu du contexte inflationniste, de la nécessaire péréquation avec le logement aidé et du bouleversement du modèle de financement du logement social (hausse de la TVA, mise en place de la RLS, etc.).

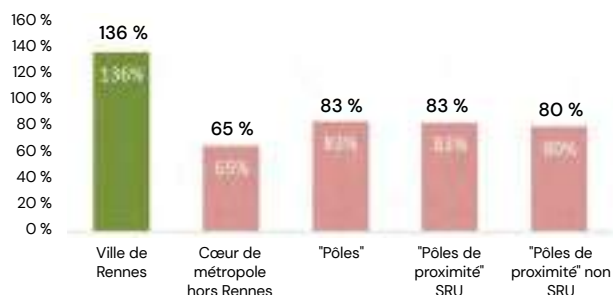
De ce fait, la différenciation des objectifs par territoire de l'armature PLH n'est pas conforme aux ambitions initiales. En effet, dans la ville de Rennes où le diffus se retrouve privilégié par ces éléments de contexte et de marchés, les niveaux de production se sont retrouvés supérieurs aux objectifs. À l'inverse, les autres strates n'ont pas été en mesure d'atteindre totalement les objectifs (avec des différences suivant les communes). Cela est surtout vrai pour les communes du cœur de métropole, où les opérations d'aménagement, pour la plupart en renouvellement urbain, étaient finalement insuffisamment mûres pour assurer les niveaux de production attendus compte tenu des nouveaux enjeux et des délais pré-opérationnels allongés.

Production neuve entre 2015 et 2021: estimations du nombre de logements livrés par an dans les communes de RM

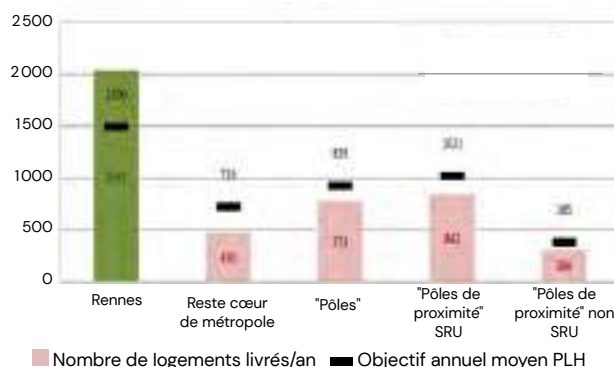


Source : estimations à partir des logements commencés en DR 2015 - 2018 et en DPC 2019 - 2021 issues de Sit@del 2 - MEEM1 - CGDD - SOeS Traitements Audiar

2015-2021: atteinte de l'objectif annuel moyen de production neuve (en %) selon l'armature PLH



2015-2021: livraisons moyennes / an selon l'armature urbaine de RM



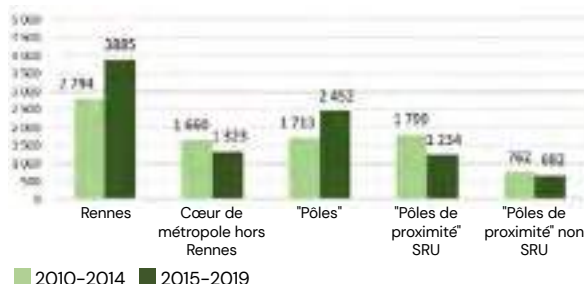
■ Nombre de logements livrés/an ■ Objectif annuel moyen PLH

Sources : estimations à partir des logements commencés en DPC issus de Sit@del 2 - MTECT - SDES/Traitements Audiar & PLH 2015 de Rennes Métropole

Sur le PLH 2015-2022, la répartition de la production neuve entre opérations d'aménagement et secteur diffus se redéfinit au bénéfice de ce dernier, plus particulièrement sur la ville de Rennes et les communes "Pôles".

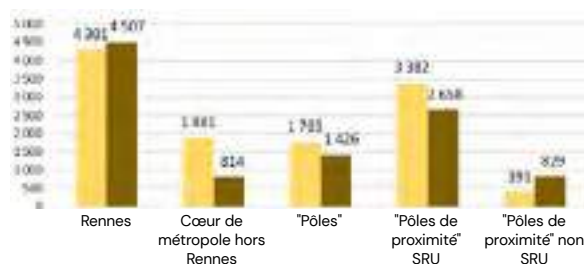
Volumes de logements neufs (appartements et maisons) livrés entre 2010-2014 et 2015-2019

hors ZAC selon l'armature PLH



■ 2010-2014 ■ 2015-2019

en ZAC selon l'armature PLH



■ 2010-2014 ■ 2015-2019

Sources : Croisements des fichiers fonciers Cerema 2005 et 2020, Atlas du parc social Audiar 2021, Tâche urbaine Audiar 2020, MOS Audiar

Le modèle rennais, qui reposait historiquement sur une production en secteur d'aménagement public, est ainsi sérieusement bousculé. Cet affaiblissement du poids de l'aménagement public se traduit également dans les mises en vente :

Promotion immobilière (collectif et individuel groupé - tous produits) : part des ventes de logements situés en secteur aménagé



Source : OREAL Bretagne - Adéquation/Traitements Audiar



Programmes immobiliers neufs et en travaux à Cesson Sévigné.

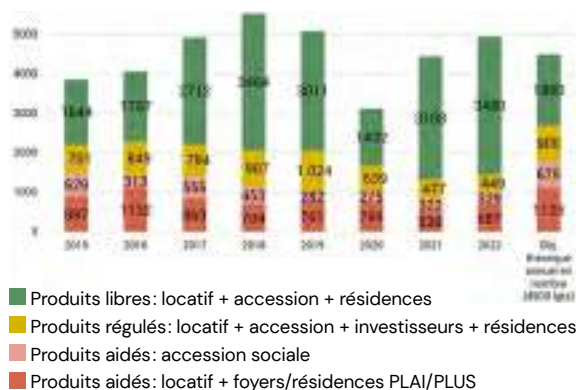


Logements sociaux dans le quartier de Maurepas.

Un déséquilibre programmatique

Malgré une programmation contractuelle globalement conforme aux orientations du PLH, les livraisons de logements aidés sont en baisse significative, notamment en 2020 et 2021.

Nombre de logements livrés (estimations) ventilés par gamme de produits et par année exécutoire du PLH



Sources: calculs sur la base des estimations des livraisons issues de Sit@del2 pour l'ensemble de RM puis décompte des produits à partir d'Agapéo - Rennes Métropole, des mises en service de logements locatifs sociaux d'Imhoweb, de l'offre des salons immobiliers du neuf, d'OREAL Bretagne et des chiffres de CDC Habitat/Traitements Audiar

Entre 2015 et 2022, l'analyse de la construction neuve par grande famille de produits indique qu'en moyenne, en volumes, 1187 logements aidés, 730 logements régulés et 2576 logements libres ont été livrés par an dans les communes de Rennes Métropole.

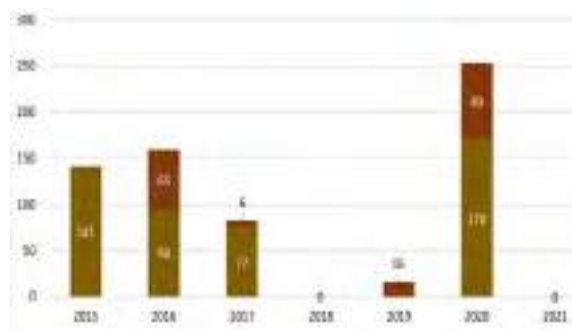
En parts, les objectifs globaux du PLH ne sont donc pas atteints puisque seulement 26 % des livraisons sont des produits aidés pour un objectif initial à 40 %. Parallèlement, on compte 16 % de produits régulés pour un objectif de départ à 20 % et enfin 57 % de livraisons de logements libres pour une ambition première à 40 %.

Concernant les logements aidés, durant les dernières années, la baisse des livraisons de logements PLUS-PLAI est particulièrement marquée et fortement liée, d'une part à l'impact direct de la Loi de Finances 2018 qui a introduit la RLS et augmenté la TVA, d'autre part au manque de disponibilités foncières dédiées, en particulier sur la fin du PLH.

Parallèlement, les volumes importants de logements libres sont à rapprocher de l'essor de production en Pinel et en résidences notamment à Rennes et dans les autres communes B1 de la métropole.

Entre 2015 et 2021, 652 logements PLAI, PLUS et PLS en foyers/structures ont été mis en service dans la métropole, soit 69 logements en moyenne par an. Les trois quarts de cette nouvelle offre se composent de logements PLAI/PLUS et le quart restant de PLS institutionnels.

Focus sur les mises en service de foyers/structures PLAI/PLUS et PLS dans Rennes Métropole



■ Locatif aidé PLAI-PLUS foyers/structures
■ Locatif régulé PLS foyers/structures

Sources: Sit@del2, Agapéo Rennes Métropole/Traitements Audiar

Des évolutions législatives et réglementaires qui sont venues impacter la mise en œuvre du PLH 2015-2022

D'avantage qu'au cours des PLH précédents, la mise en œuvre du PLH de 2015 n'a eu de cesse de s'adapter et de faire preuve de la souplesse et de l'agilité qui ont caractérisé ses fondations. En effet, au-delà des Lois de Finances successives qui ont fortement impacté notre politique locale de l'habitat, par notamment la mise en œuvre dès 2018 de la RLS et la ponction d'une partie des ressources financières des Organismes HLM, acteurs et partenaires incontournables pour assurer l'atteinte de nos objectifs PLH, ce ne sont pas moins de trois lois majeures qui sont venues impacter la mise en œuvre du PLH 2015-2022 et qu'il a fallu intégrer:

- Loi ALUR
- La Loi Égalité et Citoyenneté
- La Loi ELAN.

Évolutions législatives et réglementaires depuis l'approbation du PLH de 2015

Nouvelles lois	Principales mesures qui concernent le territoire de Rennes Métropole	
Loi ALUR Mars 2014		• régulation des marchés (création des zones tendues et encadrement des loyers) • accès au logement des ménages favorisé (gestion partagée de la demande/information du demandeur et intermédiation locative) • développement de l'innovation (création des cadres juridiques des OFS et de l'habitat participatif)
Loi Égalité et Citoyenneté Janvier 2017		• évolution du système d'attribution des logements sociaux • nouvelle politique des loyers du parc social (expérimentation Loyer Unique sur 5 ans) • révision du dispositif SRU
Loi "ELAN" Novembre 2018		• accessibilité et adaptation des logements (logements évolutifs) • réponses aux besoins et mixité sociale (bail mobilité et élargissement du périmètre des logements sociaux pris en compte dans le décompte SRU : PSLA et BRS) • insertion de l'amélioration énergétique de l'habitat existant dans les objectifs du PLH
Loi "Climat et Résilience" Volet IV "se loger" Juillet 2021		• gel du loyer des passoires énergétiques • interdiction progressive de mise en location des logements G, F puis E • obligation de fournir un audit énergétique en cas de transaction • création d'un service public de la performance énergétique de l'habitat • division par 2 du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030 (zéro artificialisation nette devra être atteint en 2050) • mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier (3 ans après que le PLH ait été rendu exécutoire)
Loi de finances successives	2016 (déc. 2015)	• extension du prêt à taux zéro (PTZ) pour la réhabilitation énergétique des logements dans l'ensemble de la zone C
	2017 (déc. 2016)	• prorogations du crédit d'impôt transition énergétique (CITE) et du dispositif d'investissement locatif Pinel
	2018 (déc. 2017)	• mise en place de la RLS sur les loyers du parc locatif social parallèlement à une baisse de l'APL pour certains locataires • augmentation de la TVA de 5.5 à 10 % pour le logement locatif social • prorogation et réforme du PTZ : recentrage dans l'ancien pour les zones B2 et C au 01/01/2018 et recentrage dans le neuf pour les zones B1 (01/01/2020)
	2019 (déc. 2018)	• prorogation et simplification de l'éco-prêt à taux zéro pour financer les travaux de rénovation énergétique des logements
	2020 (déc. 2019)	• PTZ dans le neuf maintenu partiellement en zone B2 et C • recentrage du dispositif Pinel pour les logements neufs dans les bâtiments collectifs + expérimentation du Pinel breton • prorogation du dispositif "Louer abordable" (Cosse) qui permet pour les logements conventionnés Anah, un abattement du niveau de loyer (en fonction de la zone géographique et du mode de gestion du bien) • transformation du CITE par <i>MaPrimRénov'</i> distribuée par l'Anah (ménages sous conditions de ressources) en faveur de la rénovation énergétique; elle est cumulable avec les CEE, les aides Action logement et les subventions des dispositifs locaux (OPAH et PIG); pour les ménages au-dessus des plafonds de ressources, le CITE continue de manière transitoire • baisse de la TVA de 10 à 5,5 % pour les PLAI et PLUS et les locaux en acquisition amélioration financés en PLAI ou PLUS
	2021 (déc. 2020)	• prolongation du PTZ jusqu'au 31/12/2022 • prolongation du dispositif Pinel jusqu'à fin 2022, reconduction pour les années 2023 et 2024, avec des taux de réduction d'impôt dégressifs • ouverture de <i>MaPrimRénov'</i> aux propriétaires-occupants au-dessus des plafonds de ressources, aux PB et aux syndicats de copropriétaires
	2022 (déc. 2021)	• incitation fiscale à la mise en location "Louer abordable" • prolongation du dispositif fiscal "Censi-Bouvard" • prolongation du dispositif fiscal "Denormandie"
Loi "3DS" Différenciation, Décentralisation, Déconcentration et Simplification Février 2022		• pour les communes visées par le taux SRU, pérenniser l'obligation de 20 ou 25 % au-delà de 2025, améliorer le mécanisme d'exemption des obligations SRU et mettre en place des mesures coercitives • faciliter l'accès au logement social pour les travailleurs dits essentiels (les intégrer aux publics prioritaires) • les intercommunalités pourront être reconnues autorité organisatrice de l'habitat (AOH) afin de participer à la révision des zonages fiscaux et contractualiser avec les bailleurs le contenu de leur stratégie patrimoniale locale • Poursuite de l'expérimentation sur le Loyer Unique

Mixité sociale et équité d'accès : les innovations majeures du PLH de 2015

Le Loyer Unique : un outil innovant au service du choix résidentiel

En dépit des dispositifs mis en œuvre de longue date par Rennes Métropole sur les attributions et les processus d'égalité d'accès au logement locatif social, le territoire métropolitain n'échappe pas au constat d'une occupation du parc locatif social qui diffère dans son peuplement à l'échelle de la métropole mais aussi à l'échelle des communes et surtout des quartiers. En corrélation avec la géographie des loyers, cette répartition inégale de l'occupation sociale se traduit par une concentration des ménages à faibles ressources dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), là où se situe historiquement le parc locatif le moins cher de la métropole.

Ce constat est partagé à l'échelle nationale et a alimenté les réflexions autour de la réforme des attributions à partir de 2014 avec la loi ALUR et en 2017 avec la Loi Égalité Citoyenneté.

Cette spécialisation subie est contraire à la conception de mixité sociale mise en avant par la métropole qui vise à ôter tout déterminisme économique à la capacité de choix résidentiel des ménages. Dès 2015, il est donc apparu nécessaire de mobiliser des leviers d'action publique complémentaires pour à nouveau permettre le choix résidentiel aux ménages les plus fragiles économiquement (accès à l'ensemble des territoires et des parcs de logement de Rennes Métropole) tout en redonnant de l'attractivité à certains quartiers et ensembles résidentiels pour les ménages moins captifs.

Ces ambitions se sont traduites d'une part dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) adoptée par Rennes Métropole en 2016 et d'autre part dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de certains quartiers prioritaires de Rennes, approuvé par Rennes Métropole en 2017.

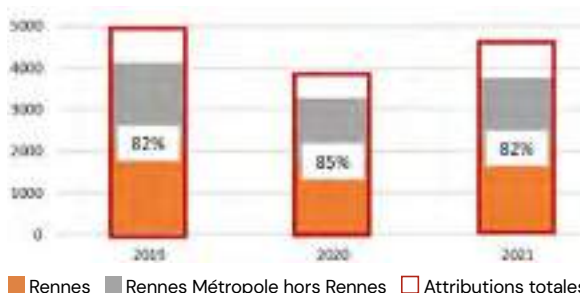
L'élargissement des choix résidentiels des ménages à faibles ressources constitue un objectif fondamental pour une mise en œuvre des valeurs d'équité sociale et territoriale de la métropole. La redistribution des loyers a été identifiée comme un levier substantiel du rééquilibrage de peuplement. Expérimentée dans le cadre de la Loi Égalité Citoyenneté, cette redistribution vise à "casser" la ségrégation économique, à travers l'application d'un Loyer Unique sur l'ensemble du parc locatif social métropolitain.

Concrètement, afin de permettre l'accès à un logement social dans les mêmes conditions économiques à tous les ménages éligibles, la métropole s'est engagée contractuellement avec les cinq bailleurs sociaux du territoire dans cette démarche novatrice. Le principe : à la relocation d'un logement social ou lors d'une attribution d'un logement social neuf, instaurer un "Loyer Unique".

Un même type de logement en zone 2 ou en zone 3 (T2, T3 ou T4...) aura donc le même loyer, quelles que soient sa date de construction ou sa localisation ou bien encore sa surface (hors PLS et hors logement individuel).

Pour l'ensemble de Rennes Métropole, au rythme du taux de rotation observé, il faut compter plus d'une dizaine d'années pour que le dispositif soit totalement déployé. Au 01/01/2022, le taux de déploiement du Loyer Unique au sein du parc concerné atteint 29,6 % dans Rennes Métropole : 25,1 % dans la ville de Rennes et 37,5 % dans Rennes Métropole hors Rennes.

Volume d'attributions en LU et volume d'attributions totales de l'année



En complément, pour redonner de l'attrait à certains secteurs aux ménages moins captifs, une adaptation du système d'attribution dans les trois quartiers visés par le NPNRU (Maurepas, Villejean et Le Blosne) a été engagée, en lien avec la démarche de diversification de l'offre de logements. Cette adaptation s'est tout d'abord traduite par un accompagnement au rééquilibrage des trois grandes filières d'attribution afin de diversifier le profil des nouveaux entrants. Ce rééquilibrage a pour objectif de repositionner les filières "bailleurs" et "employeurs". En parallèle, le dispositif "location active" a été mis en place sur ces trois quartiers. Couplé à un travail de mise en valeur de l'offre pour la rendre attractive, il constitue un changement majeur dans le processus d'accès au logement social, avec des annonces proposant des logements sociaux directement accessibles sur des sites grand public. Au total, en trois ans, 62 logements ont été attribués avec le dispositif "location active".

Bâtiment de logements neufs dans le quartier du Blosne à Rennes.



La mise en place du Loyer Unique et des systèmes d'attributions dérogatoires en QPV ont commencé à produire leurs effets. Ils ont conduit à un rééquilibrage visible des attributions aux ménages à plus faibles revenus :

Attributions LU : évolution de la part (en %) des ménages aux ressources < 30 % des plafonds avant LU et avec LU



Sources : Service Habitat de Rennes Métropole/Traitements Audiar

La progression des ménages aux faibles ressources entre la période "avant Loyer Unique" et depuis le déploiement de celui-ci est significative dans Rennes hors QPV (+13 points) et dans Rennes Métropole hors Rennes (+13 points) : c'est la fin progressive de l'assignation à résidence des ménages les plus modestes.

Pérennisation de l'offre en accession sociale à la propriété par la mise en place d'un dispositif OFS/BRS

Depuis 1997, Rennes Métropole met en œuvre une politique d'accession sociale et très sociale à la propriété à destination des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Au cours des deux précédents PLH, Rennes Métropole y consacrait 15 % de son offre nouvelle, soit environ 500 logements par an.

Via les dispositifs d'aides du PLH de Rennes Métropole, cette accession sociale, décotée en moyenne de plus de 50 % par rapport au marché immobilier libre, était soumise à de forts effets spéculatifs, interrogeant la pertinence de l'efficacité de l'investissement public (5 M€/an).

Jusqu'en 2018, aucun dispositif réglementaire ne permettait de garantir la durabilité de l'objet social de cette offre et des mixités d'accueil recherchées à travers elle à l'échelle des communes et des opérations d'aménagement. Rennes Métropole a donc impulsé la création d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS) avec l'ensemble des producteurs de l'accession sociale de son territoire. Ce dispositif innovant, permis par la Loi ALUR et les ordonnances de 2016, permet une dissociation perpétuelle du foncier et du bâti, garantissant ainsi l'objet social du produit-logement. Les vertus de cette dissociation sont multiples :

- assurer l'efficacité de l'aide publique sur plusieurs générations d'accédants ;
- garantir durablement la mixité des opérations d'aménagement et, le cas échéant, des ensembles immobiliers ;
- développer une offre d'accession sociale sur le marché de la revente ;
- protéger les acquéreurs en leur garantissant un prix de revente équivalent au prix d'acquisition initiale en euros constants, majoré éventuellement des travaux d'embellissement et d'équipements réalisés en sus.

L'Organisme de Foncier Solidaire de Rennes Métropole a été créé le 6 juillet 2018 sous le nom de Foncier Solidaire Rennes Métropole (FSRM). Il a un statut associatif et regroupe autour de Rennes Métropole tous les opérateurs habilités à la production de logements en accession sociale : Archipel Habitat, Néotoa, Espacil Habitat, Imoja (Aiguillon Construction), Keredes, Coop Habitat Bretagne, Coop de Construction, Cap Accession, SECIB et l'aménageur Territoires Publics.

Il développe de l'accession sociale en Bail Réel Solidaire (BRS) sur les communes du cœur de métropole et les communes "Pôles" de plus de 10 000 habitants, soit 8 communes au total, où jusqu'alors les logements en accession sociale étaient réalisés quasi exclusivement en PSLA.

Au 01/07/2022, ce sont 619 logements qui ont été commercialisés en BRS, dont 115 logements déjà livrés (104 appartements et 11 maisons) : 53 à Rennes et un total de 62 dans les communes de Bruz, Cesson-Sévigné, Chantepie et Saint-Grégoire.

Profil des acquéreurs* en BRS par taille de logements au 01/07/2022

Typologie / bâti	T2	T3	T4	T5	Maison T4	Maison T5
Nombre de logements	24 (21 %)	47 (41 %)	31 (27 %)	2 (2 %)	7 (6 %)	4 (3 %)
Salaire moyen	1420 €	1842 €	2164 €	3305 €	2756 €	3654 €
Couples	0	2536 €	2456 €	4011 €	2750 €	4172 €
Seuls	1420 €	1795 €	1979 €	2600 €	2773 €	2100 €
Avec apport	46 %	51 %	71 %	100 %	15 %	50 %
Moyenne apport	14275 € (4000 € à 30 000 €)	18230 € (4000 € à 50 000 €)	42860 € (4000 € à 120 000 €)	45000 € (20000 € à 70 000 €)	5000 €	43000 € (20000 € à 66 000 €)

* Profils des acquéreurs des 115 premiers BRS livrés.
Source : Service Habitat de Rennes Métropole

Développement de nouveaux outils d'urbanisme réglementaire au service de la régulation foncière et de la mixité sociale

Au cours du PLH 2015-2022, face à l'explosion de la production dans le diffus, générant surenchérissement foncière et augmentation des prix de l'immobilier, il a été constaté que la culture historique d'urbanisme négociée, basée sur une gouvernance locale, des partenariats forts et permettant d'engager les innovations précitées, via notamment le dispositif de contractualisation, devait davantage s'articuler avec des actions réglementaires et opposables.

Rennes Métropole et un certain nombre de ses communes membres ont ainsi mobilisé de nouveaux outils définis par le Code de l'Urbanisme, au-delà des emplacements réservés pour mixité sociale déjà mis en œuvre dans le PLU de la Ville de Rennes à partir de 2004. Ces outils, qui permettent d'imposer de manière réglementaire une programmation des logements aidés et régulés définis par le PLH à des programmes immobiliers, ont été développés dans un souci de cohérence et d'articulation avec les seuils de déclenchement de la contractualisation et d'agilité du PLH.

Ils ont par ailleurs sans doute ralenti la hausse des prix du foncier, bien que cela ne puisse pas être directement appréhendable.

Les secteurs d'équilibre social de l'habitat de la ville de Rennes

Introduit en 2016 via une modification du PLU, ce dispositif a, dans un premier temps, permis de développer l'offre de logements intermédiaires en imposant une part de 30 % de logements régulés (définis par le PLH) à tous les permis de construire de plus de 15 logements réalisés dans des secteurs diffus de densification urbaine. Ainsi, ce sont notamment environ 500 logements en accession maîtrisée et de nombreux logements locatifs intermédiaires (PLS, PINEL Régulé, LLI) qui ont été livrés au cours du PLH 2015-2022 sur des opérations en diffus sur la Ville de Rennes.

Cet outil a ensuite été renforcé lors de l'adoption du PLUi, avec l'imposition réglementaire de logements cette fois aidés (PLUS-PLAI et BRS) sur un certain nombre de secteurs. On estime à environ 940 logements PLUS-PLAI (dont 430 déjà livrés) et 390 BRS programmés sur la Ville de Rennes, via la mise en œuvre de ce dispositif.

Les secteurs de mixité sociale (7 communes de Rennes Métropole)

Il s'agit du même outil que le secteur d'équilibre social de l'habitat, mais dénommé différemment afin de marquer la différence avec l'approche plus restrictive développée sur la Ville de Rennes. En effet, les secteurs

de mixité sociale ont été introduits plus tardivement, dans le cadre du PLUi en décembre 2019, et dans une logique d'articulation totale avec les règles d'agilité de mise en œuvre du PLH. Ainsi, si la disposition s'applique de manière réglementaire à tout projet de construction nouvelle de plus de 30 logements (seuil du conventionnement PLH), elle peut comprendre une programmation différenciée et ce au choix du pétitionnaire, en articulation avec une validation préalable de la commune et de Rennes Métropole :

- de 30 à 45 % de logements aidés minimums ou
- de 50 à 60 % de logements aidés et régulés minimum.

Non obligatoire, sept communes ont choisi, lors de l'adoption du PLUi et pour encore mieux encadrer la mise en œuvre du PLH 2015-2022, de développer ce dispositif : Bourgbarré, Chartres-de-Bretagne, Lailé, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Orgères, Pont-Péan et Vern-sur-Seiche.

Le renforcement de l'attractivité des parcs existants

Le diagnostic du PLH de 2015 avait mis en exergue le risque de déqualification du parc existant face à une production neuve massive et de qualité technique. Face à ce constat, l'urgence de déployer des dispositifs de maintien de l'attractivité des parcs existants privé et social a constitué une orientation stratégique du PLH 2015-2022.

Développement d'actions pour renforcer l'attractivité du parc existant

Création de dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique du parc privé

En 2017, la métropole a mis en place "écoTravo Maison individuelle" et "Copro" pour accompagner la rénovation énergétique des logements privés. Service public et gratuit de conseil en rénovation énergétique pour les propriétaires, sa mise en œuvre opérationnelle est assurée par l'ALEC, l'ADIL, Territoires Publics et des professionnels référencés écoTravo (bureaux d'études, architectes).

Cet accompagnement consiste à aider les propriétaires, dans la conception et le financement d'un programme de travaux cohérent. En complément de cet appui méthodologique, Rennes Métropole apporte des subventions aux études et aux travaux si ceux-ci permettent d'atteindre le niveau Bâtiment Basse Consommation (BBC). Les aides aux études sont accessibles à tous tandis que les aides aux travaux sont échelonnées en fonction des revenus des ménages.

En 2019, la métropole adopte son PCAET dont un des objectifs majeurs ambitionnent 6 000 rénovations de logements par an à compter de 2025. Cette même année, elle consolide ces dispositifs avec 30 M€ sous forme de subventions aux études et travaux.



Artisans formés pour de la rénovation énergétique performante.

En 2020, elle acte pour une durée de trois ans un Programme d'Intérêt Général (PIG) pour aider les propriétaires de maison individuelle (occupants ou bailleurs) à rénover leur habitation. La concrétisation des actions est réalisée grâce aux partenariats tissés avec les acteurs locaux tels que l'ALEC, l'ADIL, Territoires Publics ou le CDHAT qui assurent l'accompagnement méthodologique des ménages, des syndicats de copropriétés, des bureaux d'études, des architectes et des communes.

Entre 2011 et 2019, concrètement dans Rennes Métropole, les consommations résidentielles d'électricité corrigées du climat ont augmenté de 7 % sur la période et celles de gaz de 9 %. En revanche, rapportées au nombre de logements, ces consommations baissent continuellement sur la période : en moyenne -1,2 % par an pour l'électricité comme pour le gaz. Cela traduit une amélioration de la performance énergétique moyenne du parc qui s'explique par la livraison de logements neufs plus performants que le parc existant mais aussi par l'impact probable des premières rénovations.

Parallèlement, l'Audiar a été missionnée par la Collectivité pour mettre en place plusieurs outils d'aide à la décision pour accompagner la métropole sur son volet "rénovation du tissu résidentiel" : tableau de bord de suivi de la rénovation énergétique, modélisation du parc de logements par étiquette énergétique, état des lieux de la précarité énergétique des ménages ainsi qu'un

observatoire géolocalisé des copropriétés privées qui permet de suivre leur évolution dans le temps.

Pour rendre compte des dynamiques de rénovation à l'œuvre dans la métropole, au sein du parc de logements privés, il convient de souligner qu'entre 2015 et 2019, à l'échelle de Rennes Métropole, 40 800 ménages du parc privé ont engagé des travaux de rénovation de leur logement et ont bénéficié d'au moins un des trois principaux dispositifs nationaux d'aide publique à la rénovation (Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique, éco-PTZ, Habiter Mieux).

Au total, un logement sur quatre est concerné dans le parc privé. L'ensemble de ces rénovations représente un total de 490 millions d'euros de travaux, dont 79 millions d'euros d'aides publiques versées (prêts ou subventions), soit un taux de couverture de 16 %.

La métropole de Rennes intervient dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre à la distribution des aides de l'ANAH, à l'exception du dispositif *MaPrimeRénov'* dans le pilotage est assuré au niveau national. Si les aides à la rénovation du parc privé concernent principalement les aides à la rénovation énergétique des logements, le renforcement de l'attractivité du parc privé est également pris en compte au travers de l'intervention sur l'habitat dégradé, l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et la réhabilitation des copropriétés fragiles et en difficulté.

Les programmes de rénovation des bailleurs sur leur parc

Environ un quart du parc de logements de Rennes Métropole se compose de logements locatifs sociaux, principalement propriétés des 5 organismes HLM présents sur le territoire. Les projets de rénovation, pour lesquels Rennes Métropole apporte son soutien financier, visent l'attractivité globale du patrimoine réhabilité.

La réhabilitation du parc locatif social fait en effet partie intégrante de l'intervention de la métropole dans la mesure où elle garantit l'attractivité globale du patrimoine existant et donc des mixités.

En conséquence, les orientations métropolitaines en matière d'aides à la réhabilitation visent à :

- accompagner les organismes HLM dans la réhabilitation de leur patrimoine pour remettre sur le marché une offre de logements attractifs et de qualité ;
- éviter les écarts trop importants entre le parc existant ancien et le parc neuf ;
- réduire les coûts des charges des logements dans un souci de maintien de la solvabilité des locataires, de développement durable et d'économie d'énergie.

Ainsi, depuis 2011, Rennes Métropole s'est engagée résolument dans une démarche de concertation et d'échanges sur les projets de réhabilitation des organismes HLM autour de trois grands enjeux indissociables :

- la réhabilitation thermique avec l'atteinte d'un objectif de performance énergétique ;
- l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap avec la prise en compte du potentiel de chaque programme ;
- l'attractivité du parc et l'équilibre du peuplement.

Si les enjeux sont partagés et pris en compte dans l'ensemble des opérations de réhabilitation, l'observation de la période 2015-2021 met en avant un renchérissement du prix de revient des opérations, contraignant le déploiement de cette approche globale tant sous l'angle quantitatif (environ 630 logements locatifs sociaux sont réhabilités chaque année pour un objectif initial de 1000 logements) que qualitatif (la nécessité d'intervention sur la performance énergétique contraint la capacité des bailleurs à investir les autres priorités d'intervention, à savoir l'attractivité et la qualité d'usage des logements).

Dans le PLH de 2015, les objectifs de réhabilitation visés dans les quartiers prioritaires étaient de 5000 logements dont 3000 dans les 2 quartiers NPNRU d'intérêt national (Maurepas et le Blosne). Ces objectifs expliquent la part de la réhabilitation dans les quartiers de la politique de la ville (48 % des logements réhabilités sur la période 2015-2021).

Rennes Métropole : nombre annuel de logements sociaux réhabilités, financés par Rennes Métropole entre 2015 et 2021



Ville de Rennes : zoom sur le nombre annuel de logements sociaux réhabilités financés par Rennes Métropole



Source : Service Habitat de Rennes Métropole

Enfin, au-delà des efforts financiers engagés par la collectivité pour accompagner la rénovation du parc locatif social métropolitain, les organismes HLM implantés sur le territoire mènent également des programmes de réhabilitation d'envergure (maintenance, adaptation, amélioration, rénovation thermique...) sur leur parc à travers les engagements qui figurent dans leur Plan Stratégique de Patrimoine et dans lequel chaque ensemble immobilier dispose d'un scénario avec déclinaison d'actions opérationnelles.

Parole d'habitants à Gévezé lors de la concertation sur le PLH en novembre 2022.



Une évolution significative des enjeux qui impose un changement de paradigme pour mieux répondre à la diversité des besoins

L'enjeu démographique

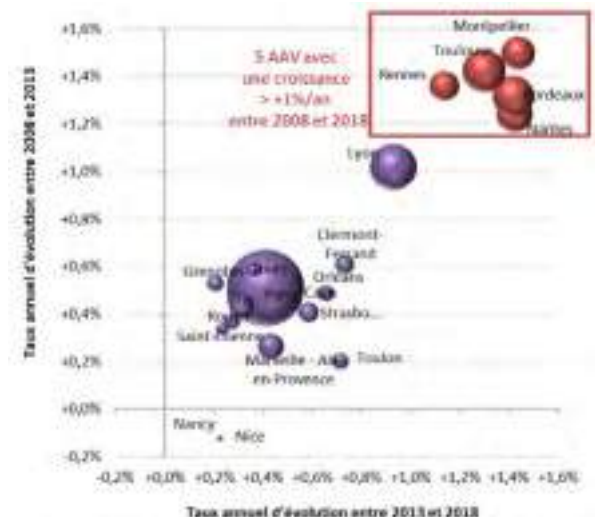
De longue date, une forte vitalité du bassin d'habitat rennais

En matière de démographie, il convient de replacer Rennes Métropole à une échelle plus large et de la repositionner dans son bassin d'habitat : l'Aire d'Attraction de la Ville (AAV) définie par l'INSEE. Celle de Rennes totalise 755 700 habitants en 2019 (10^e de France) soit 70 % de la population breillienne.

L'Aire d'Attraction de la Ville de Rennes

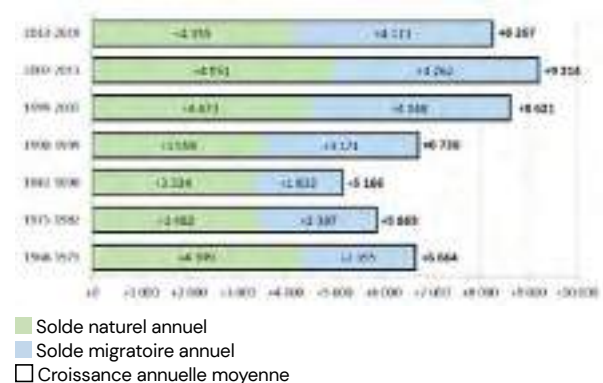


Évolutions démographiques des 20 principales Aires d'Attraction des Villes



Depuis plusieurs décennies, elle fait partie des territoires qui enregistrent les plus fortes dynamiques démographiques avec Montpellier, Toulouse, Bordeaux et Nantes.

Gains annuels de population dans l'AAV de Rennes

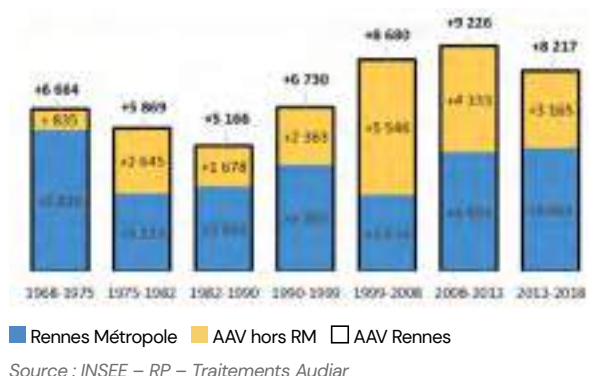


Source : INSEE – RP – Traitements Audiar

Au cours de la dernière période 2013–2019, les gains annuels de population sont en légère baisse par rapport aux 15 années précédentes. Depuis le début des années 1990, cette croissance est davantage portée par le solde naturel (52 %) que par l'excédent migratoire (48 %).



Répartition de la croissance démographique annuelle de l'AAV de Rennes



En 2019, les 457 400 habitants de Rennes Métropole représentent 60 % de la population de l'ensemble de l'AAV rennaise. Depuis 2008, en moyenne, la métropole a enregistré 5 000 habitants supplémentaires par an. À compter de cette date, on assiste également à un rééquilibrage de la croissance démographique au profit de Rennes Métropole par rapport au reste de l'AAV. Ce rééquilibrage confirme les effets générés par la politique volontariste du PLH de 2005, qui a permis une meilleure réponse aux besoins au sein de Rennes Métropole.

Les dynamiques démographiques récentes au sein des communes de la métropole

Entre 2013 et 2019, en volume, les communes ayant enregistré les plus forts gains annuels de population sont :

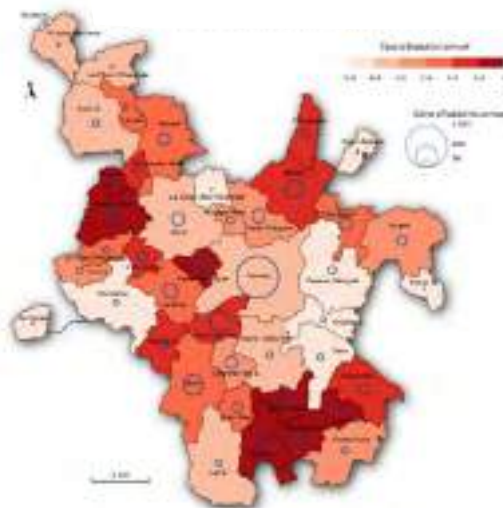
- Rennes (+ 1519 habitants)
- Saint-Jacques (+ 361 habitants)
- Bruz (+ 342 habitants)
- Betton (+ 276 habitants)
- Vezin-le-Coquet (+ 202 habitants).

Sur la même période, les taux de croissance les plus importants enregistrés concernent les communes de :

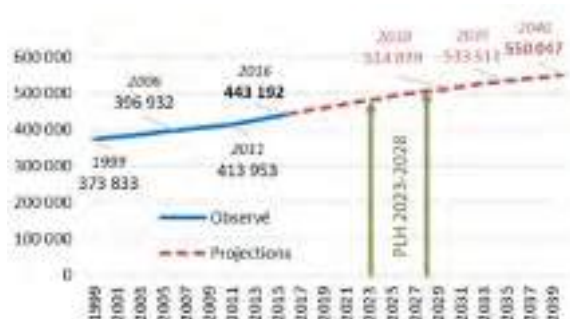
- Clayes (+4 %)
- Saint-Gilles et Orgères (+3,9 %)
- Vezin-le-Coquet (+ 3,8 %)
- Saint-Erblon (+3,7 %)
- Bourgbarré (+3,2 %)
- Saint-Armel (+3 %)

Un potentiel de 30 000 habitants supplémentaires sur les 6 ans du prochain PLH.

Évolution annuelle moyenne de la population des communes de Rennes Métropole entre 2013 et 2019



Projections de population de Rennes Métropole



Source : Insee, RP, projections Omphale – scénario central

Le scénario central de l'INSEE, qui permet d'établir des projections de population à horizon 2040, indique que la métropole devrait atteindre 481 000 habitants en 2023 et 505 000 habitants en 2028 soit environ 29 000 habitants supplémentaires sur les 6 ans du PLH, ce volume atteindrait presque 33 000 habitants de plus à 2030.

L'enjeu du PLH 2023–2028 sera d'assurer la maîtrise durable des objectifs territorialisés de production sans générer d'exclusion.



Inauguration d'une résidence pour personnes âgées autonomes au Rheu.

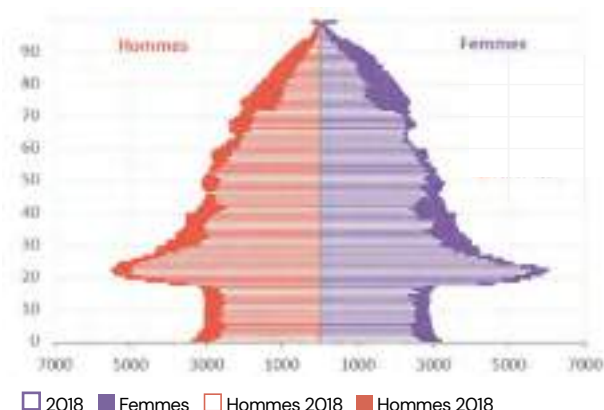
L'enjeu social

Un enjeu structurel : le vieillissement de la population et l'augmentation de personnes seules

Une population jeune mais qui va aussi vieillir

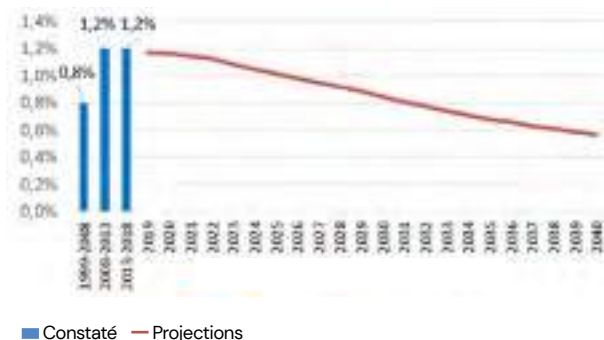
Entre 2018 et 2040, les hausses de population vont concerner tous les âges, mais celles-ci seront plus marquées parmi les seniors.

Évolution de la pyramide des âges Rennes Métropole 2018-2040



Source : Insee, RP, projections Omphale - scénario central

Rythme d'évolution de la population Rennes Métropole



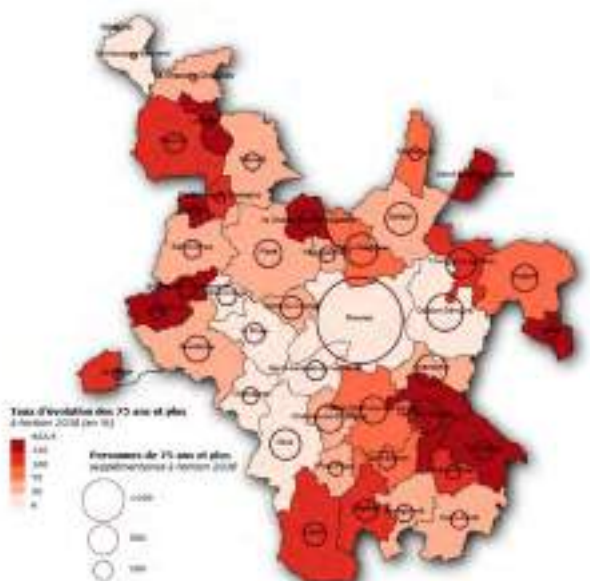
Source : Insee, RP, projections Omphale - scénario central

À horizon 2040, la croissance démographique va ralentir progressivement en lien avec le processus de vieillissement. Le taux de croissance annuel moyen projeté entre 2018 et 2040 sera de + 0,9 % par an (contre + 0,5 % par an en moyenne régionale).

Avec 70 000 personnes de 65 ans et plus qui habitent dans la métropole en 2018, les seniors représentent à peine 16 % de la population métropolitaine contre 20 % à l'échelle nationale. Cependant, à horizon 2040, Rennes Métropole sera confrontée comme partout en France au vieillissement de sa population; phénomène alimenté par l'arrivée à ces âges des générations nombreuses des baby-boomers nées après-guerre et par la poursuite de l'allongement de l'espérance de vie. D'après les projections démographiques de l'Insee réalisées en 2018, les seniors seraient près de 104 000 à horizon 2040, soit 34 000 de plus qu'aujourd'hui, ils représenteront alors 19 % de la population.

Les seniors ne constituent pas un groupe homogène. Les enjeux liés au vieillissement seront différents en fonction des tranches d'âge. En effet, au cours des 10 dernières années, la progression du nombre de seniors a été principalement alimentée, en volume, par les jeunes retraités de 65-74 ans. À horizon 2030, ces jeunes retraités nombreux auront atteint la tranche d'âge de 75-84 ans, tranche d'âge où les premiers signes de fragilité apparaissent, nécessitant adaptation des logements et recours aux services à domicile. À horizon 2040, d'après les projections, les seniors de 85 ans et plus seront deux fois plus nombreux qu'aujourd'hui (22 000 contre 11 200), la question de l'accompagnement de la perte d'autonomie se posera.

Estimation du nombre de personnes de 75 ans et plus entre 2018 et 2030

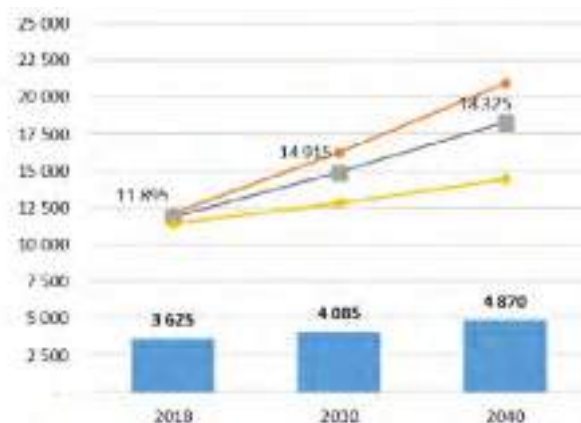


Source : Insee, Projections Modèle Omphale / Traitements Audiar

À horizon 2030, le nombre de seniors en situation de perte d'autonomie au sens large est évalué entre 12 800 et 16 300 selon les hypothèses d'évolution de la dépendance, retenues par la DREES (Direction de la Recherche, des Études, de l'Évaluation et des Statistiques) dont 4 080 en dépendance sévère (Gir 1 et 2). Ainsi le nombre de seniors en perte d'autonomie progresserait par rapport à la situation de 2018 de 25 % dans le scénario intermédiaire, soit 3 000 seniors en perte d'autonomie supplémentaires dont 460 en dépendance sévère.

Au-delà de 2030, quels que soient les scénarios, en lien avec le vieillissement de la population, le rythme de croissance du nombre de personnes dépendantes va s'accélérer pour atteindre dans le scénario intermédiaire 18 300 seniors dépendants en 2040 dont 4 870 en dépendance sévère.

Estimation du nombre de seniors en perte d'autonomie dans Rennes Métropole selon les hypothèses d'évolution de la dépendance



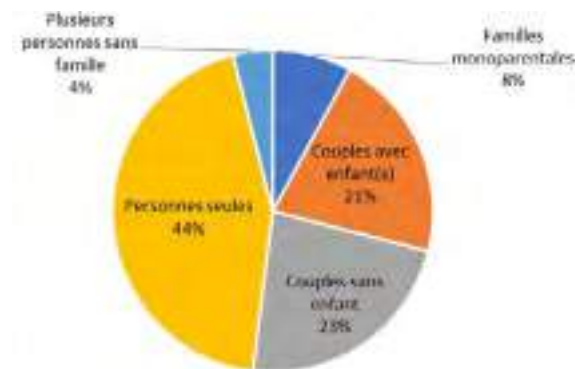
■ dont seniors en situation de dépendance sévère (GIR 1 et 2)
 — Hypothèse pessimiste
 — Hypothèse intermédiaire
 — Hypothèse optimiste

Source : Modèle Livia (DREES-Insee), estimations Audiar

De plus en plus de personnes seules et ce, à tous les âges de la vie

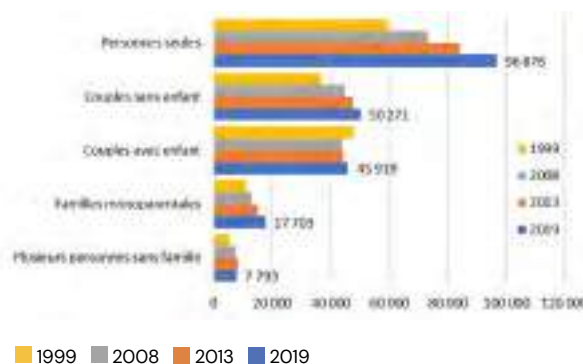
Les personnes seules sont de plus en plus nombreuses dans la métropole avec une progression globale de 15 % en 5 ans. Elles représentent désormais 44 % des ménages en 2019. Il convient également de souligner la progression notable des familles monoparentales de + 17 % entre 2013 et 2019, celles-ci représentant désormais près d'un ménage métropolitain sur 10.

Composition des ménages de Rennes Métropole en 2019



Source : INSEE – RP

Évolution de la composition des ménages de RM



Source : INSEE – RP 2019

Population des ménages de Rennes Métropole : personnes de 15 ans ou + vivant seules selon l'âge (en %)



Source : INSEE – RP 2019

Cette hausse des personnes seules se généralise à tous les âges de la vie. Cette trajectoire démographique s'explique à travers plusieurs facteurs sociétaux (subis ou choisis) :

- l'allongement de la jeunesse combinant allongement de la durée des études et difficultés à s'insérer dans le monde du travail ;
- la moindre stabilité dans le temps des couples en ménage ;
- le développement du maintien des personnes âgées à domicile ;
- et le choix de vivre seul tout au long de sa vie ou une bonne partie (facteur de moindre importance).



Colocation inclusive de jeunes actifs et étudiants à Rennes.

Répondre au développement de la population étudiante

Avec ses 72 000 étudiants, Rennes Métropole se hisse 1^{er} pôle d'enseignement supérieur du Grand Ouest et 8^e pôle de France. Les étudiants qui étudient et résident dans la métropole représentent 11 % de la population totale. Le statut de "ville étudiante" constitue un des moteurs de l'attractivité rennaise. Ce public participe pour partie à la croissance démographique métropolitaine et représente, chaque année, des flux de population importants "en entrée" et "en sortie". Fort de ce constat, il paraît indéniable que le logement revêt un rôle fondamental dans l'accueil de la plupart des étudiants et par conséquent dans l'attractivité même des établissements Enseignement Supérieur et Recherche (ESR) rennais. Cette demande estudiantine n'est donc pas sans conséquence sur le marché immobilier. Au sein du territoire rennais, 81 % des étudiants sont décohabitants, c'est-à-dire qu'ils ont quitté le domicile parental pour disposer de leur propre logement. Ils habitent dans un logement dit "dédié" (dans les résidences étudiantes) ou dans un logement "non dédié" appartenant au parc de logements ordinaires et majoritairement ceux du segment locatif privé.

Depuis 10 ans, comme de nombreuses métropoles universitaires régionales, le nombre d'étudiants rennais a connu une forte croissance (+ 27 % entre 2008 et 2018) plus soutenue que la moyenne nationale (+ 22 %).

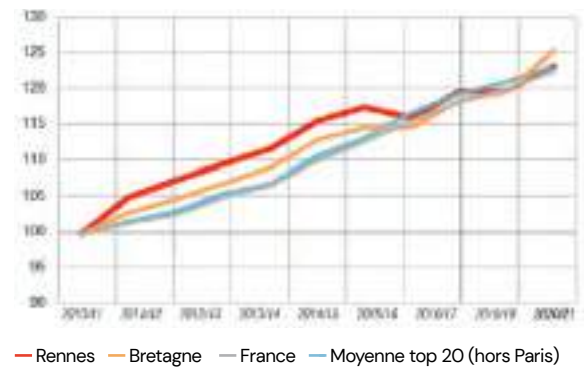
Rennes Métropole en 2020/2021



72 237 étudiants inscrits

8^e pôle universitaire de France
& 1^{er} pôle du Grand Ouest

Évolution sur 10 ans des effectifs de l'enseignement supérieur



Rase 100 = 2008

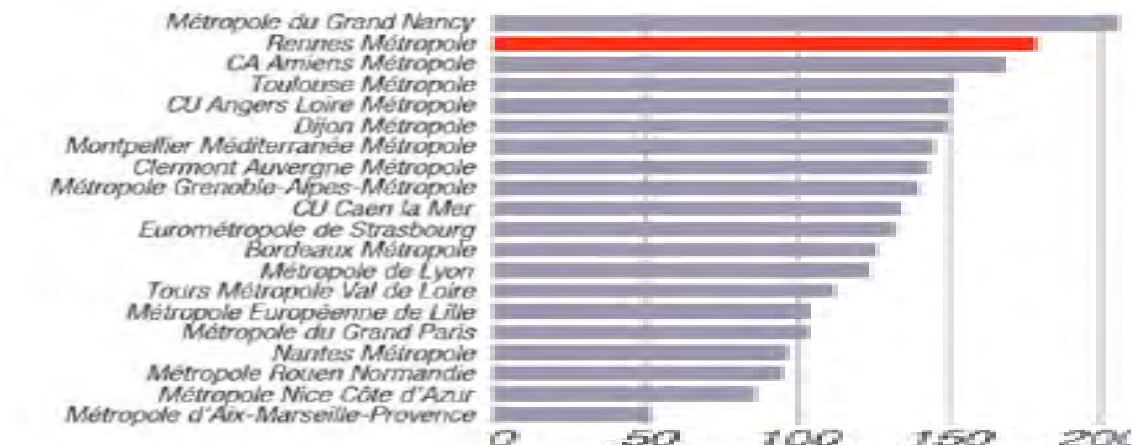
Évolution sur 10 ans : **+23,2 % (+ 22,5 % en France)**

Évolution sur 2 ans : **+ 2,9 % (+ 2064 étudiants)**

Panel de métropoles : Lyon, Lille, Toulouse, Marseille-Aix, Bordeaux, Montpellier, Rennes, Strasbourg, Grenoble, Nantes, Nice.

Source : MENESR

Densité d'étudiants dans les 20 principales inter-communalités* estudiantines françaises en 2021



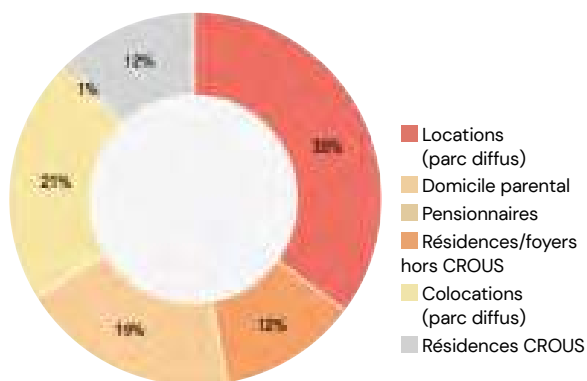
Nombre d'étudiants/1000 habitants

* Périmètre des inter-communalités au 01/01/2022

Source : MENESR/Insee

Cette hausse s'explique par l'augmentation du nombre d'étudiants post-bac à travers "la massification" de l'accès au baccalauréat mais aussi par l'arrivée en nombre dans l'enseignement supérieur des enfants nés durant le pic des naissances des années 2000. De plus, le pôle rennais bénéficiant, ces dernières années, d'un élargissement du spectre des formations d'enseignement supérieur, celui-ci a logiquement davantage attiré. La provenance géographique des étudiants vient également fortement impacter les besoins en logements. Ainsi, le pôle rennais, par rapport à d'autres métropoles universitaires régionales "comparables", se distingue par une zone géographique de recrutement relativement étendue, puisque 62 % des étudiants inscrits dans Rennes Métropole n'ont pas obtenu leur baccalauréat en Ille-et-Vilaine, auquel il faut également y ajouter les besoins en logement des étudiants internationaux. Ces derniers, plus nombreux qu'il y a 10 ans, sont passés de 6 500 en 2010/2011, à environ 7 500 en 2018/2019.

Étudiants à Rennes Métropole qui habitent dans Rennes Métropole



Parmi les 50 392 étudiants qui étudient et habitent dans Rennes Métropole, 56 % logent dans le parc de logements ordinaires en location ou colocation, 24 % habitent en résidences dédiées (CROUS ou autres) et 19 % continuent de loger au domicile familial.

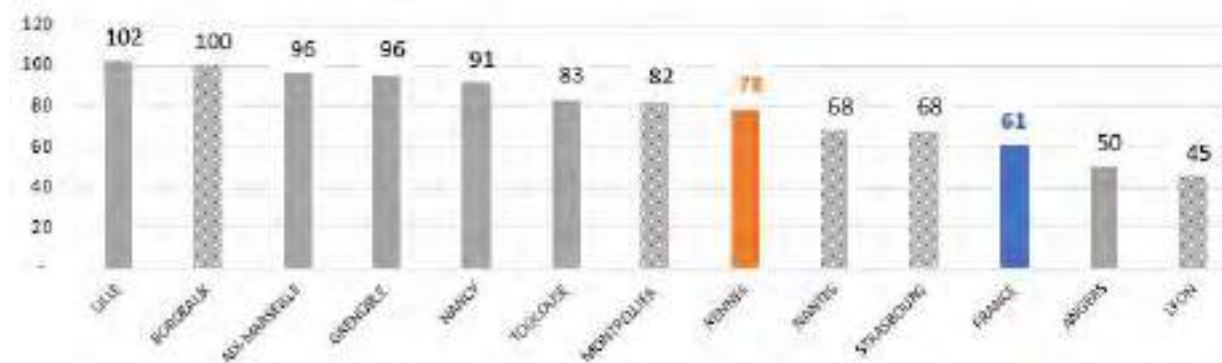
Source : fichier mobilité scolaire INSEE 2017
+ estimations étudiants étrangers/Traitements Audiar

Le segment spécifique qu'est le marché du logement étudiant se caractérise par la multiplicité des catégories qui le composent. D'une part, il est constitué de logements dits dédiés qui s'adressent exclusivement ou majoritairement au public cible "étudiant" et d'autre part, il se déploie au sein des logements dit ordinaires, principalement le parc locatif privé. Cette diversité rend difficile l'analyse fine qui permettrait de mesurer l'adéquation entre cette offre variée et la demande multiple qui émane des étudiants : vivre seul, en couple, en colocation ; dans le parc ordinaire ou en résidences ; à proximité de son lieu d'études ou non ; selon un budget plus ou moins contraint... Pour autant, l'analyse détaillée de l'offre en logements étudiants existant aujourd'hui, réalisée dans le cadre de l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE) de Rennes Métropole mis en place en 2018 par l'AUDIAR, montre que pour faire face à la hausse des besoins quantitatifs qui s'est opérée ces dernières années, plusieurs "leviers" ont pu être actionnés :

- le recours accru au parc de logements locatifs privés pour y habiter seul ou en couple ;
- l'essor de la colocation au sein du marché locatif privé qui s'est particulièrement intensifié dans le secteur de Villejean (à proximité de nombreux établissements et présence de grands logements au sein du parc de copropriétés privées de ce quartier) ;
- le développement d'une offre récente (depuis 2014) en résidences privées ;
- la création de quelques résidences étudiantes à caractère social ;
- et peut-être, pour les plus jeunes étudiants qui résident au plus près, le fait de rester davantage au domicile parental...

Cette demande étudiante n'est donc pas sans conséquence sur la tension du marché du logement locatif et plus particulièrement de petits logements où 71 % des logements de T1 privés sont loués à des étudiants. Cette situation impacte très directement la capacité d'accès des ménages modestes au marché locatif privé notamment sur la ville de Rennes.

2021 : ratio "nombre de logements CROUS pour 1000 étudiants"



Sources : MENESR pour les effectifs étudiants de l'année 2020-2021 & données des OTEL ou données CROUS pour les métropoles de Bordeaux, Montpellier, Nantes, Strasbourg et Lyon. Traitements : Audiar



Permanence logement au 4bis lieu de ressources pour les jeunes.

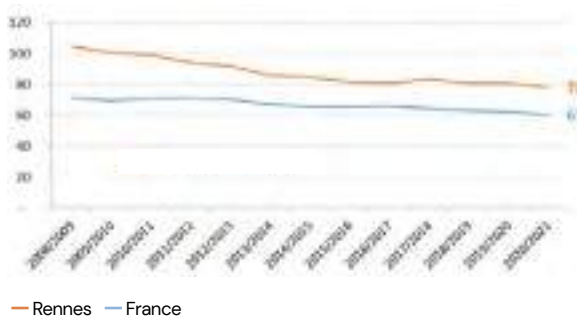
Part des ménages dont la personne de référence est étudiante dans les "1 pièce" locatifs privés (vides ou meublés) des villes-centres du panel



La Ville de Rennes se distingue par une surreprésentation des étudiants dans les "1 pièce" du parc locatif privé.

Source: fichier détails "individus" INSEE 2017, étudiants de 15 à 29 ans Traitements Audiar

Évolution 2008-2020 : ratio du nombre de logements CROUS pour 1000 étudiants

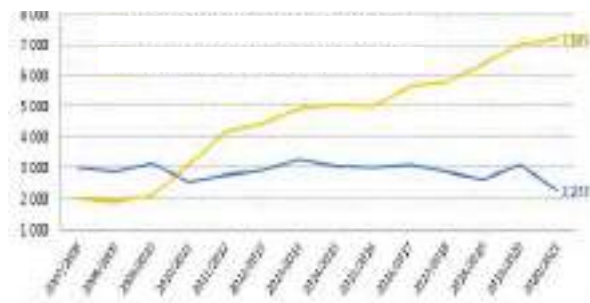


Source : CROUS Bretagne - MESR/Traitements Audiar

Qu'en est-il de l'offre de logements à destination des étudiants les plus modestes? Comparativement à d'autres métropoles universitaires régionales, Rennes affiche un ratio de 78 logements CROUS pour 1000 étudiants qui demeure au-dessus de la moyenne nationale (61). Certes, il n'est pas le plus "dégradé" du panel tels que celui de Nantes, Strasbourg ou surtout Lyon mais il demeure en deçà d'autres pôles ESR comme Grenoble ou Nancy qui comptent pourtant un peu moins d'étudiants que celui de Rennes.

Sur longue période, le ratio "nombre de logements CROUS pour 1000 étudiants" s'est dégradé à Rennes, passant de 105 en 2008 à 78 en 2020. Celui-ci a également fléchi à l'échelle de la France mais dans une moindre proportion, de 71 en 2008, il atteint 61 en 2020.

Demande de logements CROUS à Rennes



— Nombre de premiers vœux pour octroi d'une chambre
— Nombre de premiers vœux pour octroi d'un studio

Source : CROUS Bretagne/Traitements Audiar

À partir de 2009/2010, l'ouverture des studios à l'ensemble des étudiants ainsi que la construction d'une offre neuve ont fait exploser la demande pour ce type de logements. Simultanément, la demande de chambres a quelque peu souffert de la "comparaison" avec les studios.

Dès 2009, pour améliorer les conditions d'accueil et la qualité des chambres et ainsi réactiver la demande, le CROUS a réalisé de nombreuses rénovations.

Un enjeu de rééquilibrage socio-économique au sein de l'Aire d'Attractivité de la Ville

Il convient de replacer les revenus de la métropole rennaise à une échelle géographique plus large, celui de l'Aire d'Attractivité de la Ville (AAV) de Rennes. Depuis 15 ans, l'AAV de Rennes voit dangereusement s'accroître la ségrégation économique.

En retenant comme revenus de référence ceux de l'ensemble des ménages de Rennes Métropole, les plus bas revenus sont en proportion plus nombreux dans le "Cœur de métropole", où la part des logements sociaux est plus importante.

En étendant l'analyse à l'AAV, il apparaît que le poids des bas revenus est également plus marqué à mesure que l'on s'éloigne de Rennes, aux limites de l'AAV, dans des communes qui sont cependant moins peuplées.

Pour leur part, les plus aisés sont plus présents dans les communes les plus proches de Rennes, en particulier à Saint-Grégoire et Cesson-Sévigné. Ces communes bénéficient de leur proximité avec Rennes, d'un type de logement attractif, mais les prix de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des classes à revenus intermédiaires. Celles-ci sont en proportion plus nombreuses aux limites extérieures de Rennes Métropole. La population aux revenus intermédiaires, souvent actives et ayant des enfants, y trouve les logements qu'elle recherche, en particulier des maisons individuelles, à des prix moindres.

Part de la population selon les classes de revenus dans les communes de l'AAV de Rennes en 2017



Lecture : les seuils des classes de revenus correspondent aux quintiles de revenus de la population des ménages de Rennes Métropole (soit un découpage en cinq classes de revenus). Les "revenus intermédiaires" correspondent au regroupement des trois classes intermédiaires. Les personnes "à bas revenus" ou les moins aisées sont celles dont le revenu est inférieur au premier quintile (en dessous duquel se situe 20 % de la population de Rennes Métropole). Les personnes "à hauts revenus" ou les plus aisées sont celles dont le revenu est supérieur au dernier quintile.

Source : Insee, Filosofi 2017.

Évolution de la part de la population selon les classes de revenus dans les communes de l'AAV de Rennes entre 2004 et 2017



Lecture : cf. figure 1.

Source : Insee, RFL 2004, Filosofi 2017.

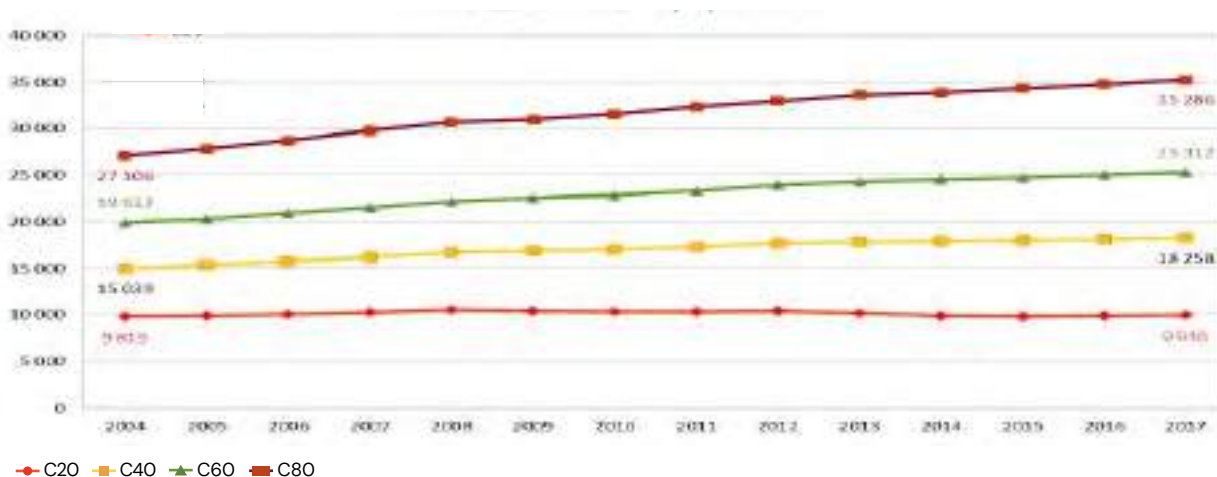
Du fait de cette répartition des classes de revenus, les profils de revenus des communes de Rennes Métropole sont très diversifiés. Rennes est la commune où la part des personnes à bas revenus est la plus élevée (29 % de la population des ménages se situe dans la première classe de revenus), suivie par Saint-Jacques-de-la-Lande (25 %). Ce sont les communes où se concentrent les deux tiers de la population la moins aisée de la métropole, ainsi que 57 % de son parc locatif social.

Durant la période observée, la répartition des cinq classes de revenus a évolué dans Rennes Métropole. Cette évolution traduit les choix de localisation des ménages, choix contraints par la disponibilité et le prix

des logements désirés. Ainsi, depuis 2004, la part des ménages à bas revenus progresse à Rennes comme dans la plupart des communes limitrophes. Dans le même temps, cette proportion s'amointrit dans les communes de la métropole les plus éloignées de Rennes. Les communes de l'AAV hors Rennes Métropole concentrent quant à elles l'augmentation des ménages aux revenus intermédiaires, qui ne semblent plus trouver sur le territoire métropolitain une offre adaptée à leurs besoins.

Il apparaît également que les populations riches s'enrichissent de plus en plus, alors que les populations pauvres restent pauvres.

Évolution des quintiles de revenus (annuels déclarés) de la population de Rennes Métropole par Unité de Consommation



Sources : INSEE - RFL et Filosofi à partir de 2012

En effet, les populations les plus fragiles économiquement restent à des niveaux de revenus quasi identiques à ceux de 2004, témoignant de leur vulnérabilité vis-à-vis du logement et impactant fortement les mobilités résidentielles au sein du parc social. Il convient de préciser que si la redistribution permet

de réduire significativement la hausse observée de l'écart entre les plus pauvres et les plus riches, il est à noter que les évolutions ont été moins favorables aux grands ménages d'au moins 5 personnes (pour qui cet écart s'est accentué ces dernières années, même après redistribution).

Définitions

• **Le revenu déclaré (ou revenu fiscal) du ménage (au sens fiscal) est constitué des ressources mentionnées sur la déclaration des revenus n° 2042.** Il comprend donc les revenus d'activité salariée ou non salariée, les indemnités de chômage, de maladie, les pensions d'invalidité ou de retraite ainsi qu'une partie des revenus du patrimoine.

Contrairement au revenu disponible, il ne prend pas en compte la redistribution (prestations sociales, impôts). Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, le revenu est divisé par le nombre d'unités de consommation (UC), calculées de la façon suivante : le premier adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou plus pour 0,5 UC et les enfants de moins de 14 ans pour 0,3 UC.

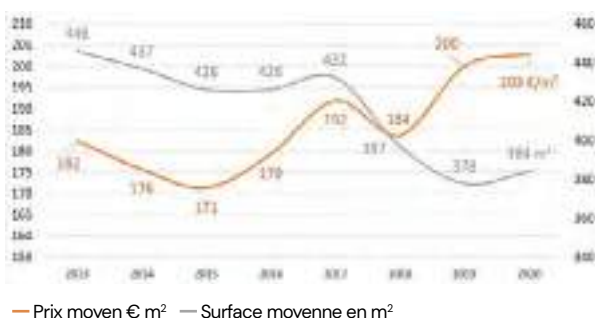
• **Les quintiles sont les valeurs qui partagent une distribution de salaires, de revenus... en cinq parties d'effectifs égaux.** Pour une distribution de revenus, le premier quintile est le revenu au-dessous duquel se situent 20 % des revenus et le quatrième quintile est le revenu au-dessous duquel se situent 80 % des revenus.

Malgré une programmation significative de logements aidés et régulés en neuf, la rapidité de l'évolution des contextes économiques n'a pas permis au cours du PLH 2015-2022 d'apporter une réponse pleine et entière à la diversité des besoins, et tout particulièrement à ceux de la classe moyenne, moins captive d'une localisation que d'une forme urbaine. En témoigne l'évolution des marchés de l'immobilier.

Des marchés immobiliers de plus en plus excluants

En premier lieu, il s'agit de considérer le décalage structurel entre une demande des classes moyennes qui reste encore principalement orientée vers le marché des terrains à bâtir pour maisons individuelles (qui leur a pendant longtemps permis d'accéder à la propriété sur Rennes Métropole) et l'offre disponible. À cela s'ajoute un double processus de hausse des prix au m² corrélée à une réduction des superficies moyennes.

Rennes Métropole hors Rennes : évolution comparée du prix moyen au m² et de la surface moyenne des terrains à bâtir pour maisons individuelles (diffus et secteur aménagé)



Source : DVF-DGFIP/Observatoire foncier de l'Audiar

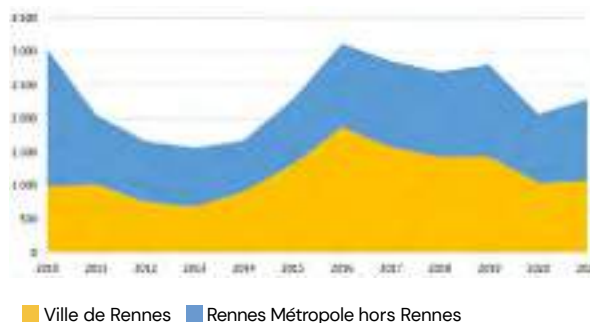
Globalement, sur la période 2013-2020, le prix moyen au m² dans Rennes Métropole hors Rennes a en effet enregistré une hausse de 11,3 % quand, parallèlement, les surfaces moyennes ont diminué de 14 %.

Ces trois phénomènes entraînent le départ de nombreux ménages aux revenus intermédiaires vers l'extérieur de Rennes Métropole.

Dans les prochaines années, quelles vont être les conséquences de la mise en œuvre du ZAN sur ce type de marché en termes de volumes et de prix ? Une accélération du phénomène de départ des classes moyennes de Rennes Métropole n'est pas à exclure.

Par ailleurs, si le marché de la promotion immobilière est resté très actif avec des volumes de vente en neuf importants, les prix sont désormais en surchauffe sur toute la chaîne (construction et prix de sortie).

Nombre de ventes en promotion immobilière dans l'aire urbaine de Rennes (logements collectifs et individuels groupés/tous produits)



Sur la période 2015-2021, à l'instar de nombreuses métropoles, le dispositif d'investissement locatif Pinel a généré de forts volumes de ventes dans Rennes Métropole notamment dans la ville de Rennes dans un contexte de taux d'intérêt bas et d'allongement de la durée moyenne des prêts. Celui-ci a également profité d'un regain d'intérêt que constitue la valeur "refuge" de la pierre, mais a contribué à une surchauffe généralisée des prix de l'immobilier, du fait d'un rapport offre/demande déséquilibré.

Le développement de nombreuses résidences privées gérées, surtout étudiantes et jeunes actifs, est aussi venue "gonfler" les chiffres des livraisons du logement neuf dans la ville de Rennes. Les opérateurs se sont lancés dans ce marché également éligible à des dispositifs de défiscalisation : Pinel pour les logements non meublés et LMNP ou Censi-Bouvard pour les meublés, rendant encore plus prégnante la financiarisation de l'immobilier et faisant parfois oublier le fait que le logement est avant tout un droit fondamental qui ne peut être connecté aux logiques de marché.

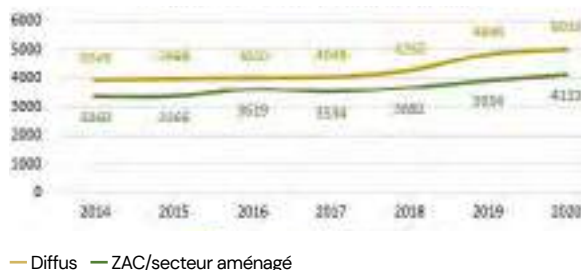
Ville de Rennes/Rennes Métropole hors Rennes/France entière : volumes de ventes à investisseurs – Base 100 en 2011



Sources : CGDD, ECLN - SDES-CGDD, FPI pour la France (ventes brutes*) OREAL B. - Adéquation pour RM (ventes nettes) * y.c. désistements

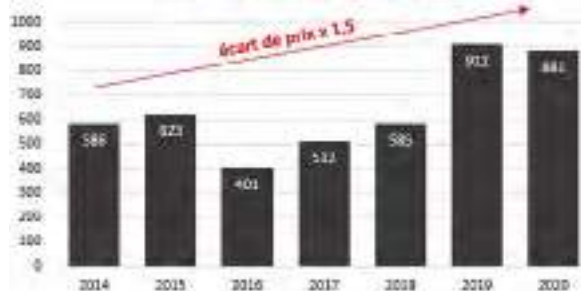
Sur la période du PLH de 2015, dans Rennes Métropole, le différentiel de prix moyens en secteur aménagé et dans le secteur diffus s'est fortement creusé.

Ville de Rennes : évolution du prix en €/m² d'un appartement en secteur aménagé et dans le diffus (promotion libre – tarif hors stationnement)

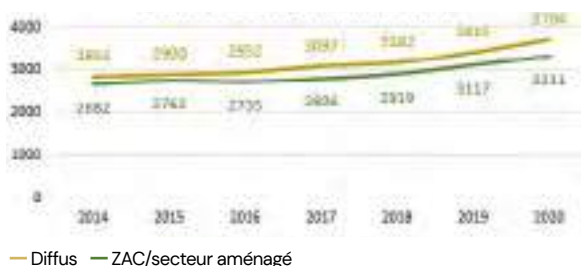


Source : OREAL Bretagne/Traitements Audiar

Ville de Rennes : différentiel de prix moyen du m² en € entre diffus et ZAC/secteur aménagé

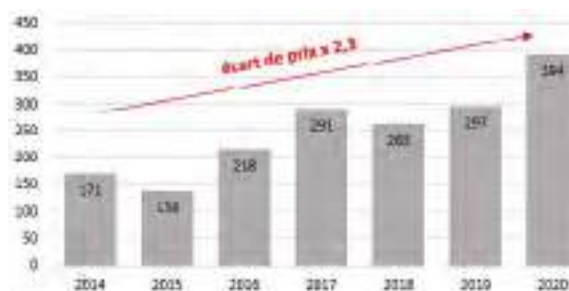


Rennes Métropole hors Rennes : évolution du prix €/m² d'un appartement en secteur aménagé et dans le diffus (promotion libre – tarif hors stationnement)



Source : OREAL Bretagne/Traitements Audiar

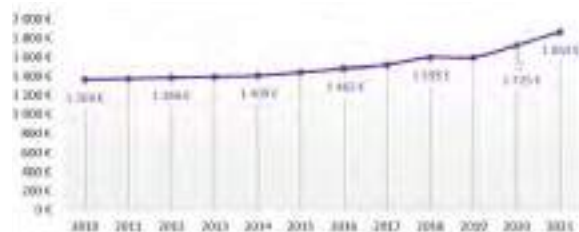
Rennes Métropole hors Rennes : différentiel de prix moyen du m² en € entre diffus et ZAC/secteur aménagé



Globalement fin 2022, en moyenne sur Rennes Métropole, le prix du logement neuf (hors logements aidés ou régulés) atteignait le niveau historique de 4930 €/m² SHAB et de 5900 €/m² sur la Ville de Rennes (parking compris), en augmentation de 6 % par rapport à 2021. En complément, la trajectoire haussière des prix pratiqués en promotion, quelle que soit la nature de l'offre (secteurs aménagés ou non), peut aussi s'expliquer par plusieurs facteurs conjoncturels et structurels :

- la hausse des coûts de construction; les années 2021 et 2022 se sont particulièrement distinguées par des difficultés importantes rencontrées par les maîtres d'ouvrage pour tenir les délais de leurs opérations en chantier, du fait des pénuries de matériaux de construction et de l'augmentation des prix. Celles-ci ont principalement concerné les éléments suivants : métaux, bois, menuiseries, matériaux de plomberie ou de chauffage, cloisonnements et isolants... Conséquences de la part des prestataires auprès des opérateurs : des demandes pour réactualiser les prix de marché en cours, des allongements de délais de réalisation ou des sollicitations pour la non-application de pénalités de retard...
- la hausse du prix de l'énergie amorcée fin 2021 est également venue accroître les difficultés à équilibrer les opérations en renchérissant les coûts de construction.

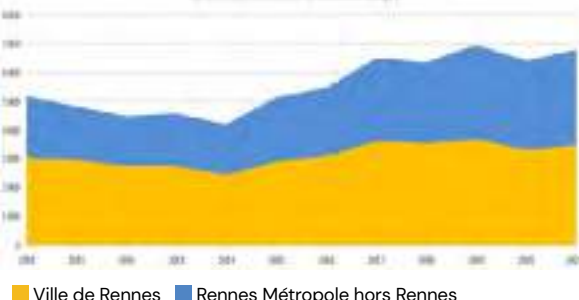
Rennes Métropole : coût de revient moyen d'un logement collectif neuf en m² de SHAB – € courants (hors coût foncier et hors prestations intellectuelles)



Sources : Obs. des Grands chantiers de RM – Audiar 2010-2013 estimations Audiar puis à partir de 2014 suivi de la pro

Face à cette augmentation des prix dans le neuf, une partie de la demande se reporte sur le marché de la revente qui, porté par ailleurs par une dynamique économique et démographique, s'inscrit mécaniquement à son tour dans ce contexte inflationniste des prix de l'immobilier.

Nombre de mutations de biens d'occasion dans Rennes Métropole



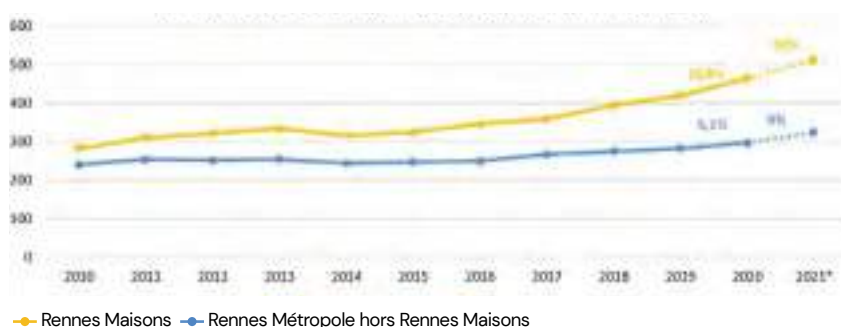
Volumes annuels de mutations de biens immobiliers d'occasion

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*
Rennes	2 931	3 143	3 654	3 569	3 727	3 354	3 510
RM hors Rennes	2 206	2 309	2 838	2 772	3 230	3 053	3 273
RM	5 137	5 452	6 492	6 341	6 957	6 407	6 784

Source : DVF – DGFiP/traitements Audiar (Obs. de l'Habitat de l'AAV de Rennes)

Depuis 5 ans, Rennes Métropole enregistre des volumes de ventes de biens immobiliers conséquents (maisons et appartements) à l'image de la dynamique globale observée nationalement, régionalement et localement.

Rennes Métropole : Prix unitaire moyen en K€ des maisons d'occasion entre 2020 et 2021*

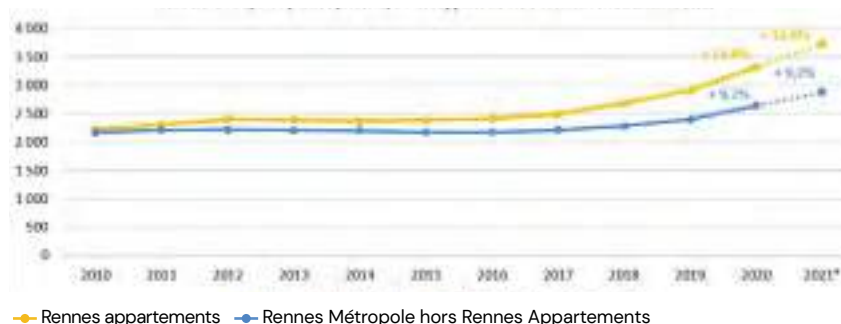


**Prix moyen 2021*
(estimations)
des ventes de maisons**



Rennes • 511 000 €
Rennes Métropole
hors Rennes • 323 000 €

Rennes Métropole : prix moyen en €/m² des appartements d'occasion entre 2010 et 2021



**Prix moyen 2021*
(estimations)
des ventes
d'appartements**



Rennes • 3 700 €/m²
Rennes Métropole
hors Rennes • 2 800 €/m²

€ courants – Source principale : DVF – DGFiP/Observatoire de l'habitat

* source secondaire : Baromètre des Notaires de Bretagne – taux évolution des prix annuels entre 2020 – 2021/Traitement Audiar

Dans une moindre mesure, le marché locatif privé s'inscrit également dans cette trajectoire. Si les loyers ont été globalement contenus au cours du PLH de 2015, des signaux de tension (loyers à la relocation) interpellent, notamment à Rennes et dans le cœur de métropole.

En 2022, l'Observatoire Local des Loyers (OLL) de Rennes Métropole indique les résultats suivants :

- le loyer médian d'ensemble atteint 10,90 €/m² (10,70 €/m² en 2021);
- le loyer médian de marché (à la relocation durant l'année) est de 11,50 €/m² (11,23 €/m² en 2021).

À la relocation, plus de 45 % des logements subissent une augmentation de loyer. Cette augmentation touche tout particulièrement les petits logements.

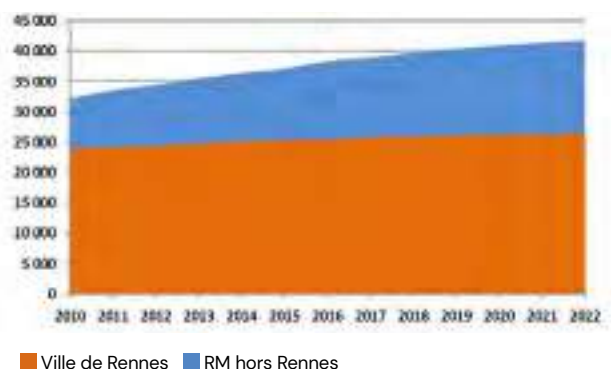
Loyers mensuels médians 2022 (hors charges) Loyers de marché (locataires ayant aménagé dans l'année)



Par ailleurs, cette tendance à la hausse des loyers, en particulier pour les petites surfaces, ne semble pas massivement expliquée à ce stade par le développement du marché des meublés touristiques.

Les dernières données disponibles qui font état du marché Airbnb et Vrbo dans la métropole datent de 2018 et 2019. Le phénomène des meublés touristiques reste nettement moins marqué à Rennes par rapport à de nombreuses villes-centres de métropoles régionales et même Saint-Malo. La saisonnalité des locations reste faible à Rennes, signe d'un phénomène maîtrisé et d'une intensité modérée. L'offre de logements concerne à 80 % des chambres, studios, T1 correspondant à une demande d'étudiants et de jeunes actifs, une offre de logements certes concentrée dans le centre-ville de Rennes mais non hypertrophiée comme dans beaucoup de villes touristiques. Le phénomène "Airbnb" ne bouscule pas à ce jour le marché du logement contrairement à Saint-Malo, mais mérite tout de même d'être surveillé, d'où le déploiement d'ici à la fin du PLH d'un règlement d'encadrement des meublés touristiques, pour l'instant à l'échelle de la Ville de Rennes.

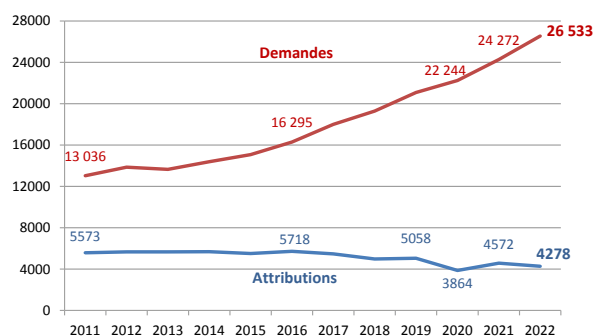
Nombre de logements locatifs sociaux dans Rennes Métropole (au 1^{er} janvier)



Source : Imhoweb – Traitements Audiar

Guide pour faire sa demande de logement social.

Ma demande de logement social à Rennes ou dans les communes de la métropole



La demande :

- 26 533 ménages en instance à Rennes Métropole au 1^{er} janvier 2022. Parmi eux environ 30 % souhaitent bénéficier d'une mutation;
- La courbe de la demande poursuit sa progression avec + 9 % en un an, soit + 2 261 demandes en instance supplémentaires, plus forte progression annuelle en nombre jamais vue. Sur 5 ans, ce sont 50 % de demandeurs en plus.

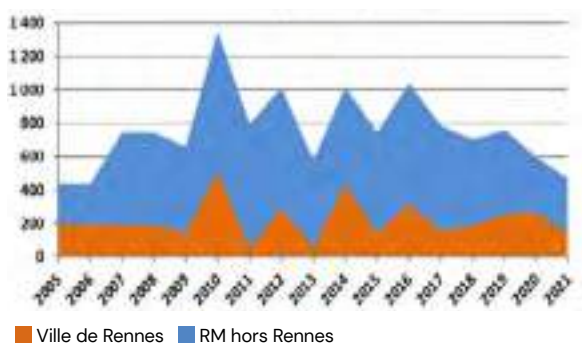
Les attributions :

- 4 278 ménages ont bénéficié d'un logement locatif social en 2022 soit -6 % sur un an (+ 414 seulement par rapport à l'année 2020 qui avait atteint un niveau très bas, jamais observé sur le territoire).
- Le volume des attributions de ces trois dernières années est parmi le plus faible et se situe au niveau de l'activité de la fin des années 2000.

L'écart qui se creuse entre la courbe de la demande et celle des attributions revêt plusieurs explications :

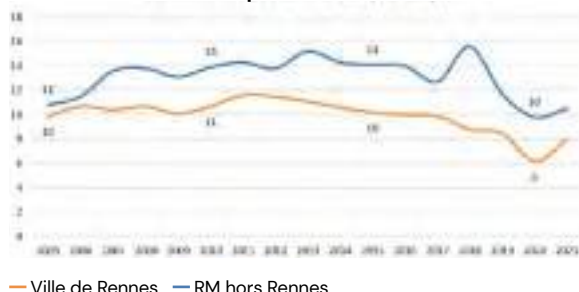
- En premier lieu, la **croissance démographique** (mais même si celle-ci est marquée, elle est loin d'expliquer à elle seule l'ampleur du phénomène).
- L'explosion de la demande s'explique davantage par la **hausse des prix à la vente et à la location** qui ne permettent plus à certains ménages de se loger dans le marché privé, dès lors ils se tournent vers les logements sociaux pour pallier cette difficulté.

Évolution annuelle du nombre de logements locatifs sociaux mis en service (PLAI & PLUS) dans Rennes Métropole



Source : Imhoweb, traitements Audiar, PLS compris.

Taux d'attribution en % dans Rennes Métropole de 2005 à 2021



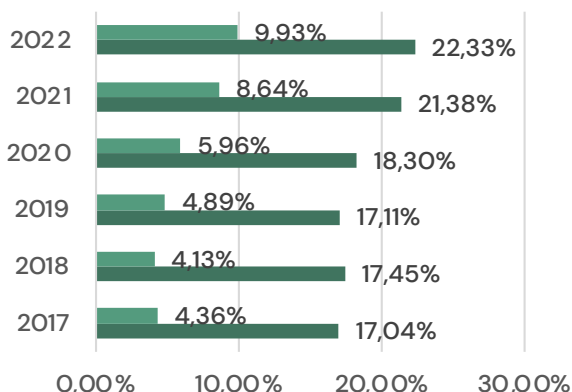
Concernant les attributions, celle-ci sont moins importantes ces dernières années du fait d'un faible taux d'attribution (9 % en 2021 contre 11 % en 2015 dans Rennes Métropole), d'une moindre rotation, et d'une moindre production de logements locatifs sociaux.

Enfin la métropole comptabilise un taux de refus important par les demandeurs des propositions d'attribution conduisant également à limiter la fluidité des attributions.

Il résulte de cet ensemble de facteurs, un allongement très conséquent des délais d'attente pour recevoir une proposition de logement, impactant l'ensemble des dispositifs d'accès, y compris ceux dédiés au traitement de l'urgence.

Au premier janvier 2022, près de 10 % des demandes n'ont jamais reçu de proposition, contre seulement 4 % en 2017. Cette évolution importante a conduit la métropole à faire évoluer la gouvernance de sa conférence intercommunale du logement par la création d'une instance dédiée à l'analyse partenariale des demandes n'ayant pas reçu de proposition dans un délai dit raisonnable.

Situation DAL des demandes en cours



Le droit au logement : une obligation de résultat entravée par une situation de tension inédite

En tant qu'axe clé de l'approche systémique de la politique métropolitaine de l'Habitat, le droit au logement repose sur un système très organisé et ancré dans l'histoire du territoire.

La politique d'accueil de Rennes Métropole a su de longue date bâtir une coopération intercommunale favorisant la mixité de ses territoires et l'équité de prise en charge des différentes catégories de sa population. Cette conception de la mixité sociale fait de l'égalité d'accès de tous les demandeurs de logement à tous les parcs de la métropole le fer de lance de son engagement. La métropole mène en ce sens, depuis de nombreuses années, une politique de l'habitat globale associant, en convergence :

- Dès 2005, une production de logements massive dont 25 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI et 25 % de logements locatifs intermédiaires en PLS ou en accession sociale; un cap quantitatif et qualitatif conservé dans le PLH 2015-2020, avec un objectif de 24 000 logements minimum livrés sur cette période de 6 ans avec le maintien de 25 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI.
- Un dispositif équitable et transparent d'accès au logement, rendu possible par sa structuration autour de deux filières complémentaires (cf : schéma ci-contre) :
 - une filière de "droit commun" d'accès au logement social reposant sur un fichier unique de la demande locative sociale, classée par points de priorité.
 - un dispositif spécifique de "relogement social prioritaire" proposant des solutions pour les ménages ne pouvant attendre leur tour dans la file d'attente ou ne pouvant accéder à un logement de droit commun.

Les "deux piliers" du droit au logement sur Rennes Métropole

Le fonctionnement de la **filière de droit commun** de Rennes Métropole est singulier à plusieurs titres. La filière de droit commun repose historiquement sur un **partage des missions** entre Rennes Métropole et ses communes, les bailleurs sociaux et la filière "employeur" :

- Les lieux d'enregistrement communaux centralisent et gèrent la demande de tous les nouveaux entrants, relevant des contingents publics. Son action va jusqu'au rapprochement offre/demande,
- La filière employeur, Action Logement, possède les mêmes missions que la filière des contingents publics pour les demandeurs labellisés 1 %,

- Les organismes HLM n'enregistrent pas la première demande, ils centralisent et gèrent la demande de mutation.

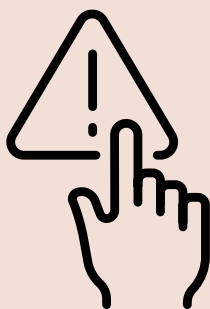
Rennes Métropole assure la gouvernance de l'ensemble du dispositif à travers son PPGD et sa CIA.

Quelle que soit la filière, les demandes sont classées par ordre de priorité, via une cotation, concertée et partagée dans le cadre de la CIL avec l'ensemble des acteurs. Ainsi, la gestion des priorités ayant été réalisée en amont, ce principe justifie qu'un seul candidat soit positionné pour un logement à attribuer (et non trois candidats comme indiqué dans le CCH).

DEMANDEURS DE LOGEMENTS SOCIAUX

- > **Enregistrement de la demande**
 - Cotation (ancienneté/critères socio économiques)
 - Équité de traitement
 - Non-discrimination
 - Transparence dans l'instruction
 - > **Propositions**
 - > **Un seul candidat proposé au bailleur**
- Examen des refus en commission partenariale (Rennes)

- Personnes n'étant pas en mesure :
- d'attendre d'avoir le nombre de points suffisants pour bénéficier d'une proposition de logement dans la filière de droit commun,
- de trouver seul une solution de logement ou d'hébergement adaptée à leur besoin.
- d'obtenir une solution adaptée à la particularité de leur situation actuelle



Droit commun : la filière classique

LA FILIÈRE DE RELOGEMENT SOCIAL PRIORITAIRE (RSP)

- > **Instruction et évaluation par un travailleur social AIRSP**
- > **La Commission Locale de l'Habitat**

- Valide ou non le caractère prioritaire
- Mobilise l'offre
- Mets en place les mesures d'accompagnements

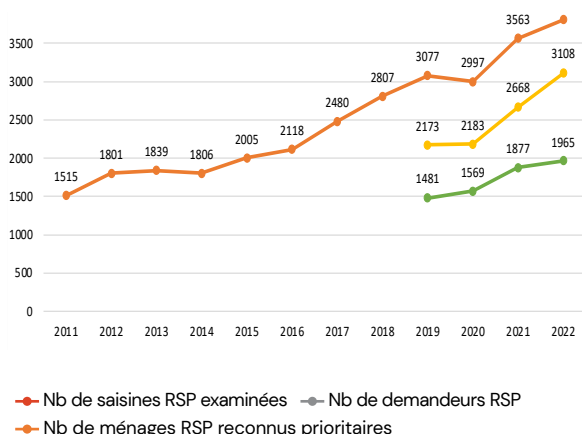
- • • • **Demandes considérées comme prioritaires et à satisfaire au plus vite = Offre dédiée :**
 - > **Logement social** (Action Logement, Contingent préfectoral, Filière communale)
 - > **Maison relais**
 - > **AIVS** (Logement temporaire IML)
 - > **Logement adapté d'insertion**
 - > **Résidences sociales ALT et Apl**
 - > **Accompagnement social lié au logement AVDL et FSL**
- • • • **Majoration des points de cotation**
- • • • **Demandes considérées comme non prioritaires**
- Renvoi vers le cheminement classique d'une demande de logement social

Le **dispositif de relogement social prioritaire** a pour vocation de protéger la filière de droit commun dans son fonctionnement en apportant une **réponse personnalisée à la situation d'urgence**. La filière de relogement social prioritaire constitue le volet "accès" de la Commission Locale de l'Habitat (CLH), instance commune de mise en œuvre du PLH et du PDALHPD. Outre le caractère d'ur-

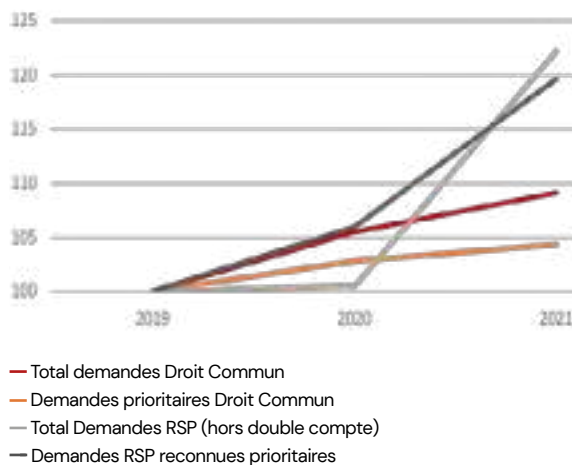
gence, elle traite aussi les situations particulières, celles qui ne peuvent trouver réponse dans le logement locatif social classique. Pour apporter une réponse, elle dispose d'un panel d'offre dédiée (logement, hébergement, accompagnement), qu'elle mobilise au regard du diagnostic des situations sociales réalisé par des travailleurs sociaux et examiné dans le cadre d'une commission partenariale.

Comme de nombreux territoires français, Rennes Métropole voit les situations de pauvreté et de précarité progresser sur son périmètre, avec une accentuation et une diversification des difficultés. Par ailleurs, malgré une politique volontariste en matière de production, l'offre nouvelle et celle qui se libère peinent de plus en plus à satisfaire les demandes dans des délais acceptables. Cette pression locative impacte la capacité des dispositifs à garantir une réponse rapide, tant sur la prise en charge des personnes en situation de vulnérabilité que sur leur parcours résidentiel.

Nombre de demandes de relogement d'urgence examinées par la filière RSP de Rennes Métropole



Évolution des demandes dont demandes RSP sur Rennes Métropole (base 100 en 2019)



Source : Service Habitat de Rennes Métropole

Si le dispositif de R.S.P. (Relogement Social Prioritaire) "continue" à faire face à l'afflux des demandes (notamment en s'appuyant sur un fort développement de l'offre gérée par l'Agence Immobilière à Vocation Sociale de Rennes Métropole – AIVS), il rencontre néanmoins des difficultés sérieuses pour orienter les ménages vers certains dispositifs aujourd'hui saturés.

Une certaine tension est par ailleurs à l'œuvre dans l'accès à l'hébergement d'urgence ou d'insertion. L'offre actuelle, compétence de l'État, ne permet pas de répondre aux besoins qui sont en forte hausse. Faute de places suffisantes dans les hébergements d'insertion, l'AIVS de Rennes Métropole a développé des prestations d'accompagnement social dans des logements captés dans le parc locatif privé.

Hébergement d'urgence (CHU + places hôtels + programme hospitalité, public migrant)	Plus de 2 000 places	Au 115, 25 % des nouveaux demandeurs se voient proposer un hébergement d'urgence (avril 2022)
Hébergement d'insertion et de logement temporaire/spécifique (CADA, HUDA + logements temporaires AIVS + places "un chez soi d'abord")	Plus de 1 000 places	436 sorties d'hébergement d'urgence vers de l'hébergement d'insertion ou du logement en 2020 35 % de réponses positives pour les orientations en sortie d'HU et d'hôtels (avril 2022) 2020 : 169 entrées dans un logement AIVS et 151 ménages en attente d'un logement AIVS
Demandes et attributions de LS à un ménage prioritaire	15 600 demandes de LS prioritaires au 01/01/2022 2 700 attributions de LS à un ménage prioritaire	Parmi les 2 000 ménages reconnus prioritaires en 2021 : 400 sont dépourvus de logement 400 sont hébergés ou logés temporairement dans un établissement ou dans un logement de transition 120 sont dans un logement insalubre, indécent ou sur occupé

Les tensions exacerbées observées sur le parc social pourraient venir renforcer les situations de mal-logement. Le risque est grand en effet que cette pression qui s'accroît sur le parc locatif social vienne par ailleurs augmenter les situations de mal logement, qui sont déjà en hausse sur la métropole.

Le plan national quinquennal 2018-2022 pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme, dit Plan Logement d'abord, a pour ambition de diminuer de manière significative le nombre de personnes sans domicile d'ici 2022, en privilégiant des solutions pérennes de retour au logement, plutôt que la multiplication de réponses d'hébergement de court terme. Dans ce cadre, la métropole de Rennes a souhaité mettre en place un observatoire du mal-logement pour :

- améliorer la connaissance des besoins
- suivre son évolution dans le temps
- mesurer l'adéquation de la réponse apportée aux besoins



Campement de personnes sans abris.

Chiffres-clés du mal-logement dans la métropole de Rennes en 2021/2022

11 000 personnes privées de domicile personnel soit 2,4 % de la population métropolitaine

Inclus personnes sans-domicile (sans-abri, squat, abri de fortune, hébergé à l'hôtel, en structure d'urgence et insertion) + personnes hébergées chez un tiers

- Plus de 3 900 personnes sans-domicile
- Plus de 7 000 personnes en hébergement contraint chez un tiers

6 700 ménages dans des conditions de logement très difficiles soit 3 % des résidences principales

Inclus logements privés de confort sanitaire + arrêtés d'insalubrité + en attente d'une aire d'accueil + Foyer Travailleurs Migrants non réhabilités

- Plus de 6 500 ménages privés de confort sanitaire
- Plus de 100 logements sous arrêtés d'insalubrité (en stock de 2003 à mars 2022)
- 50 ménages en attente d'une aire d'accueil
- 52 ménages en FTM non réhabilités

Plus de 35 000 ménages fragilisés par rapport au logement soit 16 % des résidences principales

Inclut résidents du PPPI + suroccupation + précarité énergétique + effort financier excessif + impayés de loyer

- Plus de 3 000 ménages résidents du PPPI
- Près de 6 000 ménages en situations de suroccupation
- Plus de 21 000 ménages en précarité énergétique dans le logement
- Plus de 4 000 ménages en situation d'effort financier excessif
- Près de 10 000 ménages en impayé de loyers ou de charges

Source : Mission d'accompagnement à la création d'un observatoire métropolitain du mal-logement • FORS Recherche Sociale

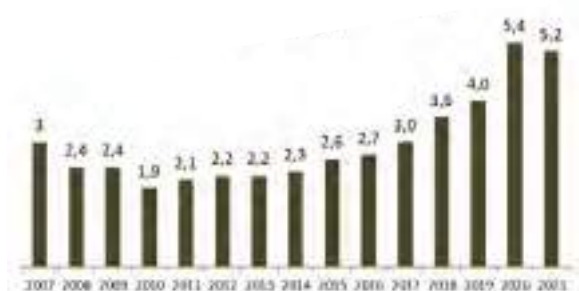
Rennes Métropole bientôt en zone tendue ?

Parallèlement à ce constat d'augmentation des ségrégations économiques, Rennes Métropole pourrait basculer en zone tendue au cours du PLH 2023-2028. Le taux SRU, prolongé au-delà de 2025 par la Loi 3DS, concerne les communes de plus de 3 500 habitants (hors Île-de-France) appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, en regard des résidences principales. À l'exception des communes appartenant à des territoires dont la situation locale ne justifie pas un renforcement des obliga-

tions de production, le taux de 25 % est ramené à 20 % de logements sociaux. Jusqu'à ce jour, Rennes Métropole appartient à ce second cas de figure.

Durant la période exécutoire du dernier PLH, l'écart entre demandes et attributions s'est accru. De 2,6 demandes en instance pour 1 attribution en 2015, pour les ménages entrants dans le parc locatif social ; celui-ci atteint 5,2 en 2021 avec un pic en 2020 à 5,4 (en raison de la quasi-absence d'attributions pendant la durée du 1^{er} confinement).

Demandes en instance en fin d'année pour une attribution au cours de l'année dans Rennes Métropole (1^{res} entrées)



Source : Imhoweb/Traitements Audiar

L'intensité de la demande se calcule par période triennale, sous forme d'un ratio correspondant à la moyenne sur trois ans du nombre de demandes de logements sociaux rapportée au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social (données issues du système SNE). Le dernier ratio repose sur la période 2017-2018 et 2019, calculé à l'été 2022, pour Rennes Métropole, il atteignait 2,877. À l'été 2023, un nouveau ratio sera calculé par l'État. Si celui s'avère supérieur à 4 dans Rennes Métropole, les communes assujetties au taux SRU situées dans la métropole se verront alors appliquer un objectif à 25 % au lieu de 20 % aujourd'hui.

En plus, d'un basculement éventuel de 20 à 25 % du taux SRU, le passage en zone tendue impliquera alors d'autres conséquences pour les communes :

- pour les terrains constructibles : l'application de la taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)
- pour un logement vacant : l'application de la taxe sur les logements vacants (TLV) applicable à certaines communes
- pour un logement loué (bail d'habitation) : le droit du locataire à un préavis d'1 mois (logement vide ou loi 1948), l'application de l'encadrement des loyers (logement vide ou meublé).

Au regard de l'évolution de la demande dans le parc social, il est hautement probable que le territoire soit classé en zone tendue au cours de la période exécutoire du PLH 2023-2028.

L'enjeu écologique

Une prise en compte "historique" et un premier bilan globalement positif

Afin de répondre à l'enjeu majeur de transition écologique qui s'est accéléré suite aux accords de Paris de 2015, le PLH 2015-2022 a mis en œuvre un certain nombre d'actions visant à inscrire le territoire dans une trajectoire vertueuse, toujours au-delà de la réglementation nationale.

Depuis le PLH de 2005, Rennes Métropole impose une certification environnementale, délivrée par CERQUAL Qualitel Certification, sur l'ensemble de sa programmation de logements aidés (locatifs et en accession à la propriété). Sur la période 2015-2022, cette exigence mise en œuvre au travers de l'application du référentiel NF Habitat HQE élaboré par CERQUAL, en concertation avec l'ensemble des acteurs du logement a notamment permis à Rennes Métropole de s'assurer de l'atteinte du niveau supérieur à celui de la RT 2012. Ainsi, l'ensemble de la production aidée (plus de 11 500 logements/336 opérations) depuis 2016, a été certifiée à un niveau supérieur aux exigences de la RT 2012. La moitié des logements a atteint un niveau RT 2012 - cep 10 %, l'autre moitié un niveau RT 2012 - cep 20 % ou E+C- ou Bbio. Ce temps d'avance permet aux maîtres d'ouvrages de se familiariser avec les évolutions thermiques et environnementales successives.

Au-delà de la délivrance des labels énergétiques et parce que les attentes du marché et des utilisateurs finaux sont multiples et en constante évolution, le référentiel est multicritères, permettant de couvrir tous les aspects du bâtiment (qualité de vie, respect de l'environnement, performance économique) et de valoriser l'engagement des maîtres d'ouvrages. La certification



est utilisée comme outil de management et d'amélioration continue des projets ou des organisations.

Concernant l'amélioration concrète de la qualité de vie, le référentiel s'attache à des thématiques telles que l'acoustique, la qualité de l'air intérieur, la qualité de l'eau, le confort thermique, la fonctionnalité des lieux, etc.

Le référentiel intègre également les défis du XXI^e siècle en intégrant des thématiques et en les rendant visibles et mesurables notamment la maîtrise de la pollution des sols, la biodiversité, l'économie circulaire, la "connectivité" des bâtiments, la lutte contre le changement climatique.

Le partenariat entre CERQUAL et Rennes Métropole est "territorialisé". Au-delà de l'application du référentiel NF Habitat HQE pour la production de logements aidés, la collectivité a mis l'accent sur deux points : le contrôle in situ des bâtiments à leur livraison et l'analyse en coût global du système de chauffage. La certification spécifique au territoire induit un contrôle à chaque étape de la vie du projet puisque les logements aidés sont contrôlés de la conception jusqu'à la livraison. Ces contrôles s'ajoutent aux contrôles réglementaires, qui ne couvrent que certains critères et ne sont pas systématiques. Conséquence : les études montrent que tous les logements aidés répondent aux 300 exigences du référentiel ce qui diffère du niveau national. L'analyse en coût global relative au système de chauffage permet de recueillir des données à grande échelle pouvant être utilisées comme outil d'aide à la décision notamment pour la collectivité (extension du réseau de chauffage urbain, prescription d'une chaudière collective à bois alimentant un groupe d'habitations, etc.).

Au-delà de la mise en œuvre de la certification et de ses résultats positifs, d'autres actions ont été développées au cours du PLH de 2015 sur les volets énergétiques mais également carbone, permettant ainsi de préparer les filières à la RE 2020.

Le volet énergétique

- La réhabilitation du parc public

Depuis 2011, Rennes Métropole s'est engagée dans une démarche de concertation et d'échanges sur les projets de réhabilitation des organismes HLM autour des grands enjeux :

- La réhabilitation thermique avec l'atteinte d'un objectif de performance énergétique
- L'adaptation du parc au vieillissement et au handicap avec la prise en compte du potentiel de chaque programme
- L'attractivité du parc et l'équilibre du peuplement avec une politique "loyers" cohérente avec la qualité du parc et les publics cibles.

Ces enjeux ont été réaffirmés dans le PLH 2015-2020 qui fixait comme objectif sur le volet de la performance énergétique, de proposer des programmes de réhabilitation qui permettent d'atteindre la cible BBC rénovation (88kWep m²/an).

Au total depuis 2015, 4 752 logements sociaux ont fait l'objet d'une réhabilitation "lourde" accompagnée financièrement par Rennes Métropole dont 73 % d'entre eux en BBC rénovation.

Un parc social de qualité énergétique

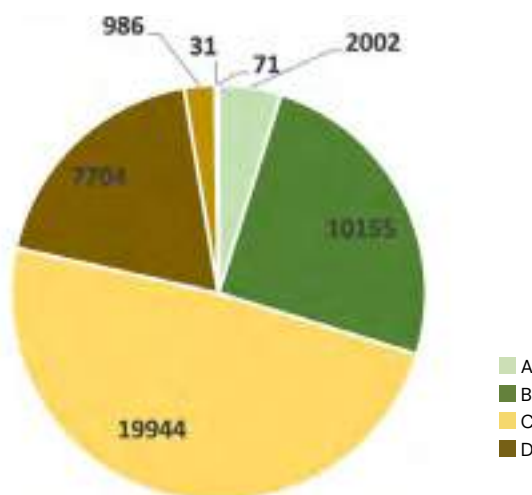


30 % du parc social
en étiquette énergétique A et B,
2.6 % en étiquette EFG

Travaux d'isolation par l'extérieur d'une maison individuelle.



Répartition du parc social en fonction de son étiquette énergétique



- La réhabilitation du parc privé :

- Une rénovation BBC écoTravo active

Depuis 2019, plus de 1700 maisons ont bénéficié d'une évaluation énergétique dans le cadre de l'accompagnement écoTravo Maisons individuelles et le Programme d'Intérêt Général maisons individuelles. 305 projets de travaux BBC en maisons individuelles sont en cours dont 191 dossiers éligibles Anah (PIG maisons individuelles). Depuis 2015 la rénovation énergétique porte également sur des travaux en copropriété. Dans le cadre des dispositifs Programme Investissement d'Avenir Ville de Demain et écoTravo Copro, 403 copropriétés (15 000 logements) ont été sensibilisées à la rénovation énergétique ; 18 copropriétés (1198 logements) ont voté des projets de travaux de rénovation globale BBC.

- Les aides aux propriétaires très modestes à modestes entre 2015 à fin 2022 : 1615 rénovations énergétiques (gain énergétique supérieur à 35 %) ont été engagées depuis 2015 au titre des aides de la délégation de l'Anah de Rennes Métropole. Le gain énergétique moyen de ces travaux et subventionnés par l'Anah correspond à 49 %. L'aide de l'Anah a permis la sortie de précarité énergétique (étiquettes F et G) de 526 logements, l'accompagnement de 764 propriétaires très modestes, 553 propriétaires occupants modestes, 104 propriétaires bailleurs conventionnant leurs logements et 194 primes énergie au syndicat de copropriété. Parmi ces engagements, 378 rénovations relèvent du dispositif Programme d'Intérêt Général Maisons individuelles et 88 de l'OPAH-RU centre-ancien de Rennes.

- Le développement d'îlots passifs

Pour préparer les acteurs à la RE 2020 mais surtout pour produire des logements beaucoup plus sobres énergétiquement, le PLH 2015-2022 a imposé, dans chaque nouvelle opération d'aménagement conventionnée par Rennes Métropole, la programmation d'un "îlot" où tous les logements feraient l'objet d'une labélisation "PassivHaus". Théoriquement, un bâtiment passif est en effet conçu pour consommer très peu (en chauffage et au global). Le label "PassivHaus" impose une consommation inférieure à 15 kWh/m²/an pour le chauffage, inférieure à 120 kWh/m²/an pour tous les usages et un niveau d'étanchéité trois fois plus exigeant que dans la RT 2012.

L'îlot, qui s'est le plus souvent réduit à un seul programme immobilier pour des raisons économiques (le surcoût pour la production d'un logement labélisé "PassivHaus" ayant été objectivé à environ +15 % au cours du PLH, surcoût qui n'a pas fléchi compte tenu de l'inflation particulièrement forte observée sur les matériaux utilisés pour la construction passive), était fléchi en amont par l'aménageur et son urbaniste, en visant une orientation optimale. Le volume et le type de logements étaient ensuite définis avec la commune et Rennes Métropole, puis détaillés dans la convention d'application des objectifs du PLH.

Si le développement de ces îlots passifs est très long et que le bilan ne pourra pas être établi avant plusieurs années, ce sont déjà plus d'une centaine de logements labélisés "PassivHaus", de formes urbaines et de types de financement variés qui ont été livrés durant le PLH 2015-2022.

Ce sont à terme 641 logements passifs qui devraient être réalisés via le développement des "îlots passifs" du PLH 2015-2022, sur 38 opérations d'aménagement conventionnées.

Si cette action ambitieuse du PLH de 2015 a permis d'accélérer la production de logements passifs et d'acculturer à ce type de construction de nouveaux acteurs, elle a également mis en évidence la difficulté de ces mêmes acteurs à s'inscrire durablement et massivement dans le développement du passif, dans un contexte de forte inflation, de mise en œuvre de la RE 2020 et d'un équilibre de plus en plus tendu des opérations immobilières.

- La précarité énergétique

Malgré ces actions significatives en matière de rénovation énergétique au cours du PLH de 2015, la précarité énergétique (hors transport) demeure relativement significative puisqu'elle concerne 11,3 % des ménages métropolitains (pourcentage légèrement supérieur à celui du niveau national). Ce pourcentage est d'autant plus conséquent que les 21 000 ménages concernés par la précarité énergétique se situent entre le 1^{er} et 3^e décile de la population (30 % des ménages les plus modestes) et dont les dépenses énergétiques liées au logement sont supérieures à 8 % du total de leurs revenus. Dans ce volume, les ménages sans revenus (dont les étudiants) ne sont pas intégrés.

La précarité énergétique logement ne se limite pas aux "passoires énergétiques" puisque 57 % des ménages précaires sont localisés dans des logements notés C ou D au DPE.

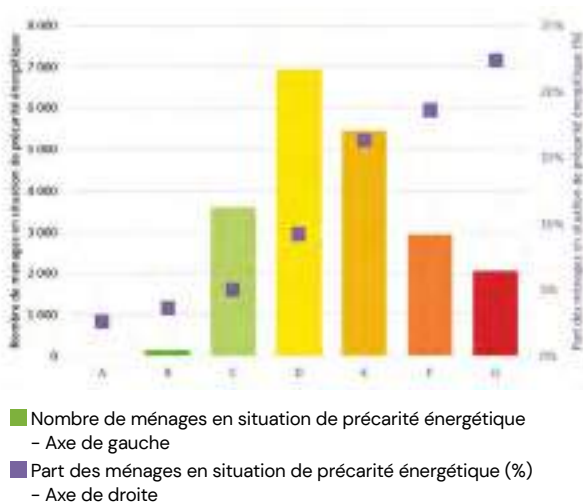
La précarité énergétique concerne aussi bien les appartements que les maisons individuelles.

Parmi les ménages en situation de précarité énergétique, 67 % se trouvent dans le parc privé, avec une surreprésentation des propriétaires (67 %) ; seulement 13 % des ménages vivent dans le parc locatif social. Globalement au sein du parc, ce sont 13 % des propriétaires qui sont concernés, 7 % des locataires du parc privé et 7 % des locataires du parc social.

L'accentuation de l'accompagnement des ménages modestes notamment propriétaires doit se poursuivre afin de réduire leur précarité énergétique, facteur de fragilisation importante au maintien dans le logement et de santé.



Ménages en situation de précarité énergétique selon l'étiquette OPE des logements (RP)



Source : Modèle Enerter 2017 Énergies Demain/Traitements et réalisation : Audiar - 2022

Le volet bas carbone

Le PLH de 2015 a initié la diminution de l'empreinte carbone des logements via l'incitation à la mobilisation des nouvelles filières constructives et particulièrement celles utilisant des matériaux biosourcés.

- Innovation et accompagnement des projets mobilisant les nouvelles filières

Au-delà d'orientations strictement opérationnelles, le PLH 2015-2022 de Rennes Métropole a mis en évidence la nécessité d'innovation dans le mode de production des logements, et ce dans tous les domaines et à toutes les échelles de la production. L'enjeu a été de mieux appréhender l'élargissement de l'offre et surtout d'anticiper les ruptures de cycles face à des attentes de ménages en évolution permanente. En effet, la conception et la production de logements se situent dans un cycle long de vie du produit. Des inflexions ont donc été recherchées pour stimuler les différents marchés et mieux répondre à la réalité et à la diversité des besoins, et mettre progressivement en œuvre la transition écologique.

Dans un contexte de crise structurelle de la solvabilité des ménages, l'enjeu a été de rechercher la meilleure efficacité en matière de prix de revient des logements, sans remettre en cause la qualité et tout en intégrant l'adaptation des logements aux nouveaux usages et aux nouveaux besoins. Pour cela, ont été recherchés de nouveaux process, en développant en amont la recherche, l'innovation et l'expérimentation.

Dans une logique globale de développement durable, ce soutien aux innovations méthodologiques et techniques s'est intéressé plus particulièrement aux matériaux bio-sourcés. Le PLH 2015-2022 de Rennes Métropole a ainsi stimulé, par une intervention de la métropole et des financements spécifiques, les différents acteurs de la chaîne de production de l'habitat pour accélérer les processus d'innovation dans toutes les directions que permet une démarche de recherche-développement précédant une phase d'expérimentation.

Cette démarche, en articulation avec l'élaboration du PLUi, s'est d'abord traduite par une mission, confiée à l'IAUR, d'organisation et d'animation d'un cycle de rencontres sur les matériaux de construction en vue d'identifier et de valoriser leur potentiel d'innovation pour une construction durable. Ce cycle a permis à l'ensemble des acteurs de se rassembler pour construire une culture commune autour des matériaux de construction et de leurs potentiels de mises en œuvre. À l'issue de ces rencontres, un guide capitalisant tous les apports du cycle et visant à aider la rédaction des cahiers des charges des maîtres d'ouvrage sur le volet des matériaux de construction a été réalisé : "Guide des matériaux pour une construction plus durable".

De manière plus opérationnelle, Rennes Métropole a soutenu les innovations méthodologiques et/ou techniques sur un certain nombre de programmes locatifs sociaux, dont elle assurait indirectement, via la subvention d'équilibre, une partie significative du financement. Sur les bâtiments, voire îlots, qui présentaient des potentialités identifiées par les aménageurs et les maîtres d'ouvrage, Rennes Métropole a notamment soutenu le développement d'innovations dans les domaines suivants :

- Commissionnement : procédure permettant de s'assurer que les performances réelles sont celles attendues, notamment par des vérifications opérationnelles avant réception;
- Matériaux bio-sourcés : analyse de cycle de vie et analyse en termes d'énergie grise afin de mieux cerner l'intérêt du développement de matériaux renouvelables ou à basse empreinte carbone;
- Smart grids : développement de solutions intégrées couplant production, pilotage, stockage et maîtrise de la demande en énergie à l'échelle de bâtiments ou d'îlots (mutualisation énergétique);
- Constructions modulaires : permettant une construction plus rapide, plus économique et plus écologique.

Ces innovations se sont traduites dans différentes actions et opérations telles que :

- Expérimentation déconstruction propre et réemploi de matériaux par Archipel Habitat sur Maurepas;
- Habitat/containers : accompagnement de l'entreprise B3 – Ecodesign dans son implantation à la Janais via la programmation de plusieurs opérations de logements aidés et régulés (La Chapelle-Thourault, Le Rheu, Acigné...); commande de 25 modules pour le développement du Sans Foncier Fixe;
- Opération en terre crue avec Espacil à Chavagne;
- Démarche "Cradle to cradle" avec Néotoa à La Chapelle-Thourault.

Ces expérimentations ont permis de mettre en évidence que, de manière générale, la recyclabilité des matériaux était insuffisante et que les filières restaient insuffisamment constituées pour permettre des offres compétitives en coût. En outre, la multitude des maîtres d'ouvrage (promoteurs privés, Coop, bailleurs sociaux...) n'ont pas véritablement permis une appropriation collective des enjeux. Les filières biosourcées n'ont pas su tirer avantage de l'augmentation importante du prix des matériaux traditionnels, avec une inflation parfois même supérieure de leurs matériaux (bois notamment). Il sera donc nécessaire, via ce nouveau PLH, de mieux articuler la pédagogie, des mesures incitatives (temps forts d'animation, orientation des plans, soutien aux expérimentations...) et des mesures plus contraignantes en lien avec le PLUi.

Ce type de démarche pro-active et offrant des garanties de réussite a déjà été commencée par le PLH 2015-2022, à travers la mobilisation de l'enveloppe innovation et le lancement de l'AMI "Construction Bois Pour Tous".

- L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Construction Bois pour Tous"

Rennes Métropole a identifié la filière forêt-bois et plus particulièrement la construction bois comme un vecteur en réponse à l'enjeu de la transition énergétique et écologique. Le PLH 2015-2022, via l'action visant le développement de la construction et de la rénovation des logements par des matériaux bio-sourcés, a initié une démarche de massification de la construction en bois, notamment pour en réduire les coûts.

En septembre 2017, un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Construction Bois Pour Tous" a ainsi été lancé auprès des 43 communes, pour dédier un foncier à la réalisation d'un programme d'habitat en construction bois, programme incluant tout type de produit logement (maison individuelle, logement collectif, logement intermédiaire, accession et locatif social, logement régulé et accession en libre). Le but visé a été de développer la construction bois à coût maîtrisé pour que les prix finaux restent accessibles à la population et de mettre en place une démarche qui soit reproductible.

10 communes ont répondu à cet AMI; 11 projets représentant 373 logements en construction bois ont ainsi pu être lancés, intégrant des formes urbaines variées (63 maisons individuelles, 40 logements intermédiaires et 270 logements collectifs) et des types de financement différents (23 logements en "accession sociale", 47 en locatif social, 69 en logements régulés (Pinel...) et 234 en libre).

Un guide méthodologique s'appuyant sur le retour d'expériences de ces 11 projets et prenant la forme d'une "boîte à outils" a été réalisé par Fibois Bretagne, l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage missionné pour la démarche, et mis à disposition de toutes les communes et de tous les maîtres d'ouvrage amenés à développer des programmes d'habitat en bois et matériaux bio-sourcés sur le territoire de Rennes Métropole.

Au-delà des projets de l'AMI, on évalue ainsi à un millier le nombre de projets logements sur le territoire de la métropole indirectement liés à cette démarche.

Création de nouveaux logements dans le tissu existant



- Mobilisation de biens à travers la remise sur le marché de logements vacants
- Mutabilité d'un bâti d'activité par changement de destination (bureaux ou commerces)
- Surélévation ou extension d'un immeuble/maison existante
- Division d'un logement existant (une maison en plusieurs appartements)

Une indispensable accélération de la transition écologique

À l'heure du ZAN, le PLH 2023-2028 devra assurer la production d'une offre nouvelle de logements tout en économisant les ressources foncières. Au-delà du renouvellement urbain, il s'agit donc d'aller rechercher toutes les capacités existantes permettant de répondre à l'ensemble des besoins en logements, de développer le recyclage dans la production des logements.

À ce stade de la réflexion, seul l'état de la vacance a, en cette fin de PLH, pu faire l'objet d'un diagnostic approfondi.

La mobilisation des logements vacants de longue durée

Pour répondre, en partie, aux besoins en logements des ménages tout en limitant la construction neuve dans un contexte national de réduction de l'artificialisation des sols, la vacance résidentielle permet de "récupérer" des logements inutilisés. C'est la vacance de longue durée (deux ans et au-delà) dite structurelle qui doit être ciblée et bien qu'il s'agisse de logements en "dureté" immobilière, ils constituent néanmoins un gisement potentiel.

Rennes Métropole a intégré cet enjeu en répondant, en février 2021, à un AMI lancé par l'État, dans le cadre du Plan National de lutte contre le logement vacant.

Un travail de recensement du potentiel de logements vacants a ainsi été réalisé par l'ADIL 35 à l'échelle de la métropole. Ce sont 3 257 logements vacants de longue durée qui ont été détectés : 2 804 détenus par des propriétaires privés (personnes physiques et personnes morales dont SCI et copropriétés) soit 1,4 % du parc privé de logements métropolitain.

Quelques grandes caractéristiques de ce parc de logements vacants depuis plus de 2 ans :

Rennes totalise 1 605 logements vacants (57 %) :

- la moitié de ces 2 804 logements est inoccupée depuis 2 à 4 ans
- 70 % sont des appartements
- 60 % des T1/T2 ; 30 % des T3/T4
- 77 % datent d'avant 1974 (1^{re} réglementation thermique)

Profil-type des propriétaires-bailleurs :

- 58 % ont plus de 60 ans (moyenne d'âge de 64 ans)
- 77 % résident en Ile-et-Vilaine dont 60 % dans Rennes Métropole
- 9 % de ces logements comptent plus de 3 titres de propriété (indivision)
- la grande majorité détient un seul bien vacant (12 % sont multipropriétaires de logements vacants)

2 416 logements vacants de longue durée localisés dans les zones urbaines au sein du parc privé de Rennes Métropole



0 5 10 km

Sources : Zone Urbaine (U - UAc - UAs), PLUi DDTM 35 (GéoBretagne, 2020), 2 communes hors étude : Bécherel, Miniac-sous-Bécherel (carte communale)

Si cette vacance reste actuellement malgré tout faible, elle pourrait dans les années à venir augmenter significativement dans le cadre de la mise en œuvre des prescriptions de la Loi Climat & Résilience.

Des enjeux de rénovation énergétique urgents pour éviter la perte de résidences principales locatives

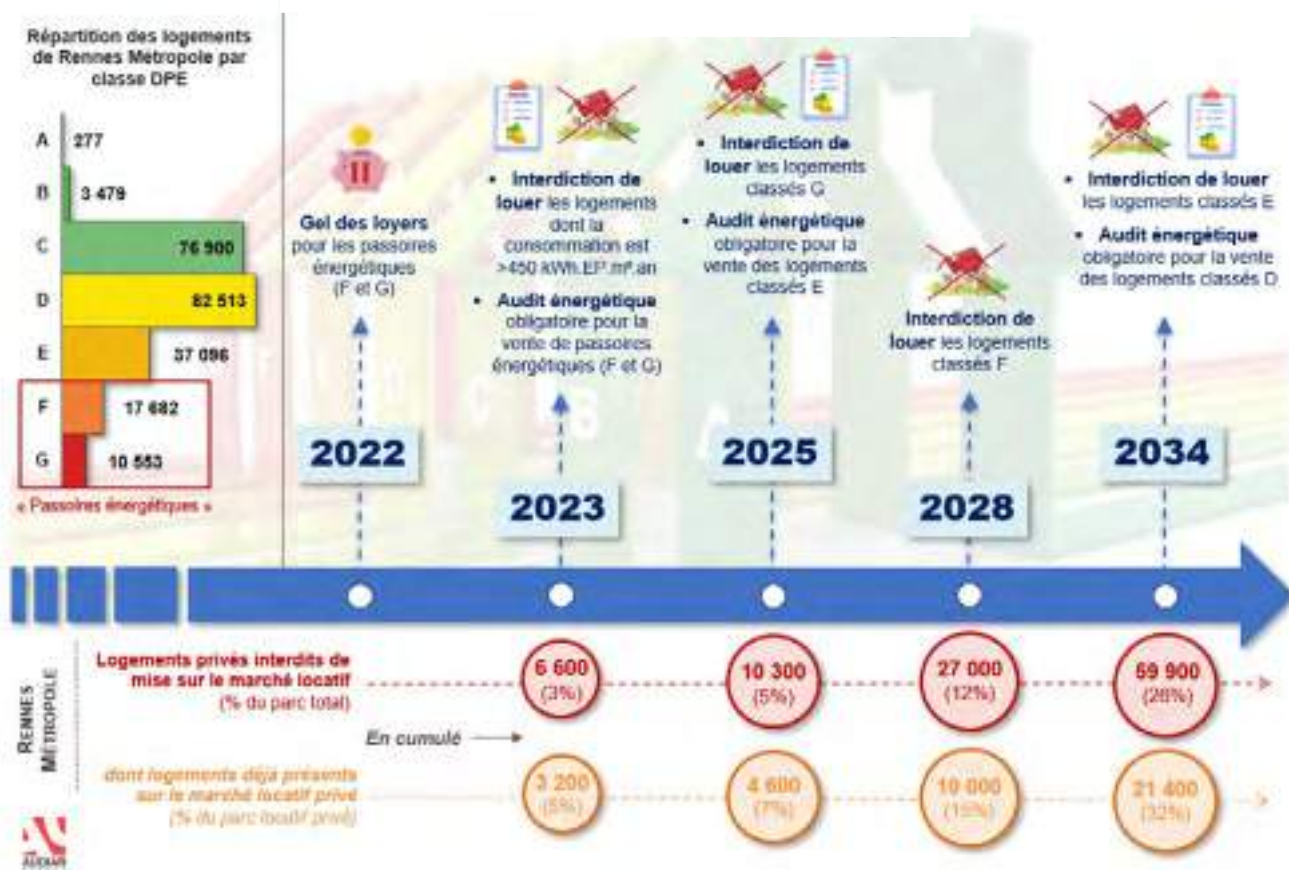
L'observatoire de la rénovation énergétique de l'Agence d'Urbanisme, mis en place dans le cadre du PCAET de 2019, a permis de recenser via une modélisation des DPE l'ensemble des résidences principales de la Métropole en fonction de leur étiquette énergétique.

Dans les communes de la métropole, 28 200 logements F ou G sont considérés comme "passoires énergétiques", soit 12 % du parc de logements : 62 % d'entre elles sont localisées dans la ville de Rennes et représentent 19 % des émissions résidentielles de GES. En ajoutant les 37 096 logements étiquetés E, les logements les plus énergivores constituent 31 % du parc de logements métropolitain et risquent donc de sortir du marché locatif sans rénovation ambitieuse dans les prochaines années.



Cette photographie alerte non seulement sur les enjeux de la transition énergétique mais également sur les enjeux liés au logement locatif privé. En effet, La loi Climat & Résilience prévoit plusieurs mesures pour améliorer la performance énergétique des logements les plus énergivores. La mesure phare consiste à interdire progressivement la mise en location des logements aux étiquettes énergétiques les moins performantes (E, F ou G). Il s'agit de protéger les locataires des factures d'énergie trop élevées et de la précarité énergétique qu'ils subissent tout en laissant le temps nécessaire aux propriétaires bailleurs de réaliser les travaux de rénovation nécessaires. Il instaure le calendrier d'interdictions suivant :

Focus Rennes Métropole



Focus sur les 6 IRIS du centre ancien rennais concernés par l'OPAH



Promenade à La Chapelle Thouarault.

Sobriété et frugalité foncière

Un autre enjeu pour accélérer la transition écologique est la réduction de l'artificialisation des sols, en inscrivant ce nouveau PLH dans la trajectoire du ZAN établi par la Loi Climat Résilience.

Si, ces quarante dernières années, les surfaces artificialisées ont augmenté de plus de 6 000 hectares à l'échelle de la métropole, les politiques publiques locales et notamment les précédents PLH, via des prescriptions en matière de formes urbaines (dès 2005) puis de densité (en 2015) ont permis de réduire de manière importante la consommation foncière.

Chiffres clés du secteur



9 400 logements
(tout type confondu)
soit 8 % des logements
de la ville de Rennes

→ dont 8 700
appartements privés,
soit 92 % des logements
du secteur

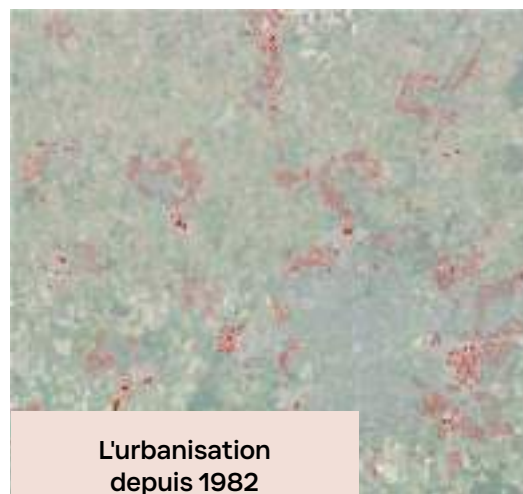
→ dont 5 000 en location,
soit 53 % des logements
du secteur

→ dont 3 600 notés EFG,
soit 38 % des logements
du secteur

79 % des logements du parc locatif privé E, F ou G concernés par cette interdiction sont situés à Rennes avec un enjeu majeur sur le centre ancien qui constitue le premier parc locatif d'accueil du territoire notamment pour les familles monoparentales et les jeunes étudiants ou actifs.

Perdre ce parc locatif privé risquerait d'engendrer de graves dysfonctionnements dans la capacité de loger les ménages. Ce double enjeu, transition énergétique et capacité de loger, doit constituer un axe fort de cette transition écologique accélérée dans le cadre du PLH 2023-2028.

Cartographie de l'évolution du bâti depuis 1982

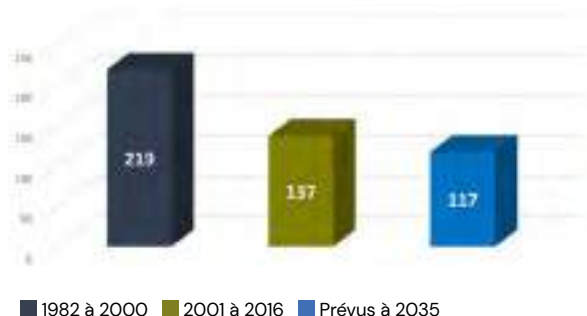


L'urbanisation
depuis 1982
(en rouge sur la carte)



Équivaut
à 6 222 hectares
soit une superficie
de 8 km sur 8 km.

Baisse de la consommation foncière sur Rennes Métropole (moyenne annuelle de consommation foncière en ha)



Sources : Fichiers fonciers (Cerema 2005 et 2020),
Atlas du parc social Audiar 2021, Tâche urbaine Audiar 2020

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est en effet en baisse à l'échelle du Pays de Rennes et dans la Métropole au cours de la dernière décennie 2011-2021.

Au-delà de la stricte diminution de la consommation foncière, qui répond plus particulièrement à un enjeu écologique de préservation de la biodiversité, cette politique de sobriété et de limitation de l'étalement urbain a d'abord répondu à un double objectif :

- Permettre un doublement de la production de logements sans consommer un hectare supplémentaire

par rapport aux périodes précédentes, en évitant de tomber dans l'écueil de la "ville banlieue" et en préservant la Ville archipel, l'alternance ville/campagne, les paysages et l'agriculture..., via notamment l'affirmation que le développement de l'urbanisation ne pourrait se faire sur les sites conditionnels identifiés dans le SCoT.

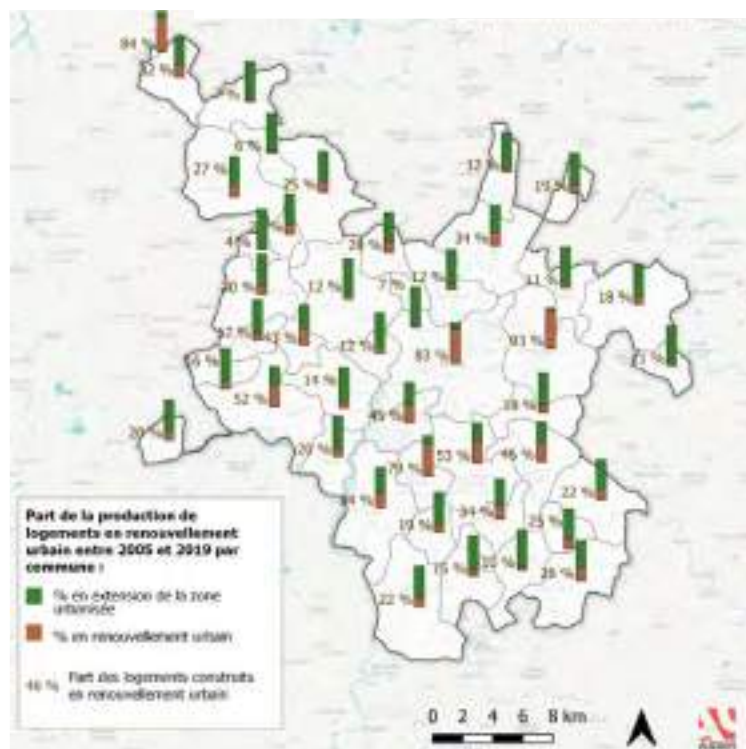
- Répondre à l'ensemble des besoins des ménages et être en capacité de mettre en œuvre les orientations programmatiques de manière équilibrée à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Bilan du renouvellement urbain

Cette baisse de la consommation foncière, malgré une croissance démographique importante et la nécessité d'augmenter la production de logements, n'a été possible que par les actions des deux derniers PLH pour favoriser le développement du renouvellement urbain, au premier lieu la valorisation de la surcharge foncière pour les opérations en secteur de renouvellement urbain.

Ainsi, une majorité des 58 748 logements (collectifs/individuels) construits dans Rennes Métropole entre 2005 et 2019 l'ont été en secteurs de renouvellement urbain (densification) : 29 781, soit 51 % de la production, contre 28 967 logements, 49 % de la production, en extension urbaine.

Part du renouvellement urbain dans la production de logement entre 2005 et 2019 sur Rennes Métropole (logements construits en densification et extension)



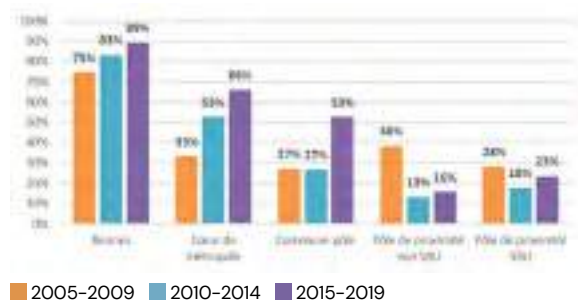
* sont analysées ici tous les types de Renouvellement Urbain : RU de type PLH, densification de la zone urbaine (dents creuses, division parcellaire...), densification de hameau

Sources : DGFiP, Audiar – Traitement et réalisation : Audiar – Octobre 2022

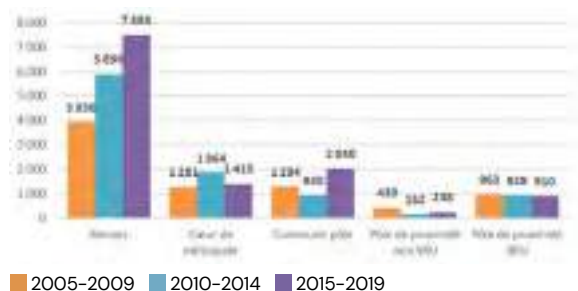
Chiffres-clés densification/extension sur la période 2005-2019

	Densification/ Renouvellement Urbain	Extension
Forme urbaine	91 % de logements collectifs	65 % de logements collectifs
Taille des appartements	12 % de T1 71 % de T2/T3 14 % de T4	3 % de T1 75 % de T2/T3 19 % de T4
ZAC/diffus	37 % en ZAC et 63 % en diffus	82 % en ZAC et 18 % en diffus
Locatif social/ parc privé (locatif et accession)	80 % parc privé 20 % parc locatif social	73 % parc privé 27 % parc locatif social

Part des logements construits en densification sur Rennes Métropole entre 2005 et 2019 selon l'armature urbaine PLH



Production de logements en densification selon l'armature urbaine PLH



Depuis 2005, la ville de Rennes enregistre les volumes et les parts de production neuve en densification les plus élevés avec plus de 17 000 logements construits "concentrant" ainsi 58 % de la production en renouvellement urbain de la métropole.

Le cœur de métropole hors Rennes a, quant à lui, augmenté sa part durant les 15 ans (de 33 % en 2005-2009 à 66 % en 2015-2019). Pour autant, son volume de production a peu progressé, voire même baissé, entre les deux dernières périodes (de 1864 logements en 2010-2014 à 1415 logements en 2015-2019).

La catégorie des sept communes pôles a, elle aussi, fait croître son offre en renouvellement urbain sur la dernière période en réalisant plus de la moitié de sa production (environ 2 000 logements en 2015-2019) en densification (930 logements sur la période précédente 2010-2014). Sur chacune des 3 périodes, les communes "pôles de proximité SRU" produisent environ 900-950 logements en renouvellement urbain, toutefois leurs poids au sein de la production totale oscillent entre 28 et 18 % selon la sous-période observée.

Enfin, les pôles de proximité non SRU, eux, sont parvenus à concrétiser 150 logements en RU entre 2010 et 2014, période la moins "productive" et jusqu'à 400 logements entre 2005 et 2009 durant le PLH du choc de l'offre.

L'enjeu démocratique

L'accélération de la transition écologique via la réduction de la consommation foncière, et mécaniquement par le développement du renouvellement urbain, génère une densification de la ville qui ne pourra se faire sans un dialogue autour du "sens" avec les habitants.

Les attentes des habitants peuvent paraître contradictoires entre le besoin de nature et la nécessité d'une certaine densité urbaine, gage d'une offre de services, de commerces, d'équipements ou de mobilité... Cette dualité entre "nature" et "urbanité" fait aujourd'hui l'objet de nombreux débats. Les solutions sont complexes pour concilier besoin de "renaturation" de la zone urbanisée pour répondre à la crise climatique mais aussi aux attentes sociales, tout en renforçant la densification des zones moins denses afin de lutter contre l'artificialisation des sols.

L'accélération indispensable de la densification ne pourra toutefois être acceptée que si parallèlement les nouveaux logements sont systématiquement conçus en tenant davantage compte de la qualité d'usage et des véritables besoins des habitants. Afin d'objectiver les attentes et les besoins des métropolitaines et des métropolitains, une vaste enquête a donc été réalisée dans le cadre de l'élaboration de ce PLH 2023-2028.

Un rapport au logement modifié : principaux enseignements de l'enquête auprès des habitants

Fin 2021, le bureau d'études TMO a été missionné pour mener une grande enquête quantitative, en face-à-face, on-line et téléphonique, auprès des habitants de Rennes Métropole. Au total, ce sont 3 357 personnes représentatives de la diversité des habitants du territoire, qui ont pu être interrogés afin de :

- recueillir leur point de vue sur leur logement, leur quartier, leur commune
- connaître leurs intentions dans les prochaines années (déménager ou non)
- identifier leurs attentes en matière de logements (localisation, type, surface, espace extérieur, intimité, qualités du logement...)
- faire émerger des groupes partageant des attentes et/ou des difficultés comparables

Le confort thermique comme un des éléments premiers de choix

Parmi les critères les plus importants de la recherche d'un nouveau logement, 39 % des personnes interrogées qui souhaitent changer de logement considèrent l'isolation thermique comme le 1^{er} critère de choix. Quant aux ménages sédentaires qui ne sont pas satisfaits de leur logement, 47 % citent l'isolation thermique comme première amélioration à effectuer sur leur logement actuel. Cette même enquête serait menée aujourd'hui, compte tenu de la hausse conséquente des prix de l'énergie, ces critères seraient probablement encore plus prégnants au sein des réponses du panel.

Un rapport au logement qui s'inscrit dans une appréhension plus large : l'espace public, le cadre de vie, l'humain...

Pour les métropolitains en logique de mobilité résidentielle, dans l'idéal et pour un prix semblable, ils privilégieraient dans le choix de leur futur logement à :

- 40 % un appartement à proximité d'une centralité (services, commerces et/ou équipements)
- 36 % une maison avec un petit jardin dans une commune proche de Rennes
- 18 % une maison avec un plus grand jardin dans une commune de 2^e ceinture ou en dehors de Rennes Métropole.

Le prix du logement devient un point d'inquiétude

D'une manière générale, 65 % des ménages interrogés trouvent qu'il est difficile de se loger dans Rennes Métropole et 76 % estiment que les prix de l'immobilier à Rennes Métropole (loyers et prix en accession) sont peu accessibles.

Ces attentes et questionnements ont permis d'alimenter, dans un second temps, une autre enquête, plus qualitative, s'appuyant sur une démarche de concertation citoyenne.

L'enquête audiovisuelle : une démarche unique dans la construction d'un PLH

Si les communes et l'ensemble des acteurs de l'habitat ont toujours été étroitement associés à l'élaboration des précédents PLH, la concertation citoyenne a quant à elle été plus modeste. Certes, en 2005, une exposition itinérante présentant les orientations du PLH a circulé dans toutes les communes de la métropole et plusieurs réunions publiques avaient été organisées, mais en 2015 aucune démarche spécifique, en dehors des actions de communication classiques, n'avait été mise en place pour concerter avec les habitants.

Il en a été tout autrement pour ce nouveau PLH. Pour la première fois, son élaboration a associé étroitement les habitants, en dépassant le cadre de simples échanges et d'informations descendantes. Un Cabinet spécialisé, Grand Public, a été missionné pour aller à la rencontre des habitants, en particulier celles et ceux qui n'ont pas l'habitude de s'exprimer sur l'élaboration des politiques publiques. L'objet était de recueillir leurs témoignages, puis d'organiser de grandes réunions publiques afin qu'ils puissent dialoguer entre eux et avec les élus. La matière recueillie tout au long de cette enquête est venue nourrir très directement le programme d'actions du PLH 2023-2028.

Le contexte de l'enquête

La démarche, originale, a reposé sur l'articulation d'une enquête audiovisuelle, réalisée auprès de 50 habitants d'origines diverses et d'un cycle de 5 rencontres publiques, dans le but de mettre en débat les controverses et de les explorer dans le détail.

Ce cycle d'écoute a permis de rassembler environ 700 habitants issus d'horizons très divers : jeunes étudiants, jeunes actifs, habitants issus de classes sociales différentes, habitants de Rennes ou à proximité immédiate, habitants éloignés de la ville centre et travaillant à Rennes, agriculteurs... Cette diversité de publics et donc de points de vue et de parcours a favorisé l'émergence de débats riches en enseignements sur la maturité de l'opinion sur des questions complexes, dans un climat apaisé et constructif. Pour autant, le climat bienveillant qui s'est établi entre habitants mais aussi à l'égard des élus au cours des rencontres a aussi révélé une réelle urgence de la régulation publique du marché du logement.

Les habitants ont collectivement tiré le signal d'alarme mais dans le même temps, ont souhaité encourager les élus à se battre en leur nom et à ne pas renoncer. Ils demandent que, via le PLH de 2023, leurs élus s'engagent, avec le pouvoir dont ils disposent et dont ils considèrent qu'il est réel et important, à traduire leur vision en actes politiques.

Les enseignements tirés des rencontres avec les habitants

L'élargissement de la participation à d'autres points de vue a permis l'établissement de rapports de force équilibrés entre les "récalcitrants" et les "laissés pour

compte". Les témoignages, nombreux, des étudiants, des personnes précaires, des actifs qui n'arrivent pas à se loger sur leurs exploitations et de leurs enfants qui doivent se rapprocher de la ville trouver un cadre qui correspond à leurs envies... et enfin des nouveaux arrivants qui repartent faute de logements, ont largement fait la preuve qu'il y a une réelle urgence à trouver les conditions d'une accélération de la production de logements, neufs ou réhabilités. Ce sont ces témoignages, incarnés par des hommes et des femmes et non par des chiffres, qui ont modifié le positionnement de ceux qui auraient pu être sur une position défensive, voire qui les ont fait changer, sinon d'opinion, en tout cas de terrain d'expression, devenant de fait plus utiles aux débats. C'est par exemple le cas du jeune homme venu avec des intentions militantes et qui s'est exprimé à la toute fin de la rencontre de Pont Péan : « Avant de venir, j'avais prévu de dire des choses mais, en entendant les témoignages des uns et des autres, ça m'a donné envie de parler d'autre chose... ». La question centrale n'a finalement pas été celle de la densification mais celle de l'abordabilité du marché du logement et de sa régulation.

Un développement du territoire et une manière de penser et produire le logement qui percutent les parcours et inspiration individuels

Le constat général issu des cinq rencontres publiques qui ont eu lieu est que chacun doit faire des concessions sur son projet de vie (personnel et/ou professionnel) pour pouvoir se loger. S'éloigner pour payer un loyer moins cher ou pour pouvoir acheter, au contraire se rapprocher de Rennes pour pouvoir être proche de son travail ou de ses études, accepter de vivre en colocation, accepter de vivre dans un logement plus petit pour pouvoir habiter proche des commerces et des transports, accepter de ne pas bénéficier d'un réseau de transport important pour pouvoir avoir un jardin... Bien entendu, aucun habitant n'a exigé que plus aucune concession ne soit nécessaire au moment de choisir un logement, mais précisément, les habitants ont pointé des situations dans lesquelles ils ne sont plus en capacité d'arbitrer car confrontés à des choix qui n'en sont pas : comment choisir entre abandonner ses études et se loger ? Entre renoncer à devenir parent et se loger ? Louer/acheter une ferme ou un logement quand on est agriculteur ?

Les enseignements généraux tirés de l'enquête

Cette démarche d'aller vers les habitants a permis de mieux appréhender l'ampleur des difficultés liées à l'évolution des marchés du logement et de l'immobilier, mais aussi la maturité des habitants à plébisciter le rôle de la régulation publique : construire pour enrichir, non, construire pour loger, oui !

Les constructions et la densité doivent permettre un rééquilibrage entre la ville centre et les territoires plus éloignés, en termes d'accès à l'emploi, aux services et aux transports et surtout permettre de faire société, de favoriser la mixité sociale et l'inclusion, la cohésion.

Sollicitation et apports du Conseil de Développement de la métropole de Rennes (Codev)

En tant que personne publique associée représentant la société civile organisée dans sa diversité (mondes économique, social, environnemental, scientifique, culturel, et de l'enseignement) et suivant un principe d'élargissement du débat démocratique, le Codev a été sollicité dès l'amont du processus d'élaboration du PLH pour que les membres qui le souhaitent puissent apporter leurs regards croisés sur le document en cours de construction. Plusieurs étapes de dialogue constructif avec la collectivité ont ainsi permis d'aligner l'élaboration du nouveau PLH, d'intégrer un certain nombre d'améliorations et d'apporter une vision pragmatique de la société civile organisée pour porter plus loin l'ambition de ce programme. Ce travail a été plus particulièrement porté par les membres du groupe "Et si on parlait de toit ?" et s'est fait en complémentarité avec la concertation citoyenne présentée ci-dessus. Les différentes étapes de contributions du groupe "Et si on parlait de toit ?" (enquête sur les attentes, notes exploratoires, propositions, avis) sont documentées sur le site internet du Conseil de développement (codev-metropolerennes.bzh).

Organisation de l'élaboration du PLH et de la concertation

Élaboration

- CoPil PLH, 3 groupes projets thématiques (Droit au Logement, Besoins spécifiques, Gens du voyage), Conventions des élus...
- AMO Espacité
- Audiar
- Autres études : FORS, Adéquation, M. Llorente...
- Grand Public pour la concertation citoyenne
- CODEV de Rennes Métropole

Concertation

Communes, partenaires institutionnels, acteurs professionnels et habitants

Calendrier d'élaboration 2021-2022 du PLH 2023

Rappel de la procédure et des étapes clés :

- Plusieurs délibérations : engagement du PLH, orientations stratégiques, arrêt du projet et approbation du PLH
- Élaboration du PLH (diagnostic, orientations et programme d'actions)
 - Arrêt du projet puis avis des PPA (communes, Pays de Rennes...)
 - Consultation de l'État/avis CRHH
 - Approbation définitive du PLH
- Contractualisation avec les communes

Sources mobilisées pour le diagnostic PLH 2023 :

• Rapport de présentation + PADD du PLUi - 2019 • PCAET de RM - 2019 • PLH 2015 de RM - 2015 • France Urbaine : Politiques locales de l'habitat, les expériences rennaises et nancéennes - 2018 • Données multi-sources & publications/travaux de l'Audiar = Obs. de la démographie, Obs. Grands Chantiers, Obs. Du Logement social, Obs. Économie, Obs. Habitat, Obs. Foncier, Tableaux de bord de suivi du PLH de 2015, Obs. de la rénovation, Analyse du renouvellement urbain passé, MOS de Rennes Métropole... • Obs. Local des Loyers/travaux sur la vacance structurelle de l'ADIL 35

Glossaire

A.A.V.

Aire d'Attraction d'une Ville => définie l'étendue d'influence d'une ville sur les communes environnantes. Une aire est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi, et d'une couronne, constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Le zonage en aires d'attraction des villes (AAV) succède au zonage en aires urbaines de 2010. La définition des plus grandes aires d'attraction des villes est cohérente avec celle des cités et "aires urbaines fonctionnelles" utilisées par Eurostat et l'OCDE pour analyser le fonctionnement des villes. L'AAV de Rennes regroupe 183 communes.

A.C.I.

Accord Collectif Intercommunal

AIVS

Agence Immobilière à Vocation Sociale

ALFADI

Association Logement Familles en Difficulté

ALUR

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH

Agence Nationale de l'Habitat

B.B.C.

Bâtiment de Basse Consommation

CIL

Conférence Intercommunale du Logement

C.L.H.

Commission Locale de l'Habitat

DALO

Droit Au Logement Opposable

E.P.F.

Établissement Public Foncier

F.S.L.

Fonds de Solidarité Logement

IRL

Indice de Référence des Loyers, celui-ci sert de base pour réviser le loyer d'un logement vide ou meublé. Il permet de fixer les plafonds des augmentations annuelles des loyers que peuvent exiger les propriétaires.

MAPTAM

Loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles

MOUS

Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

OFS

Office Foncier Solidaire

OLL

Observatoire Local des Loyers

OPAH RU

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain

PAF

Programme d'Action Foncière

R.S.P.

Relogement Social Prioritaire

SCoT

Schéma de Cohérence Territoriale

ZUS

Zone Urbaine Sensible

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**

BRS

Bail Réel Solidaire = **montage pour les programmes d'accession sociale à la propriété**



LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Maîtriser les prix du logement
et l'usage du sol

p.53



Loger pour répondre
aux besoins d'aujourd'hui et de demain

p.54



Protéger les plus vulnérables
et le patrimoine

p.55



Associer et relever
collectivement les défis

p.56

Rennes Métropole est reconnue comme un territoire ayant l'une des politiques de l'habitat les plus abouties, qu'il s'agisse de l'intensité de l'intervention publique qu'elle a mobilisée, des moyens qu'elle y a consacré ou de sa capacité d'innovation qui lui a souvent conféré une position pionnière voire d'exemple.

Malgré cette politique systémique approfondie au fil des trois PLH passés, et alors même que le territoire n'est pas encore à ce jour officiellement considéré comme une "zone tendue", à la différence de beaucoup d'autres métropoles, Rennes Métropole enregistre des tensions croissantes préoccupantes.

Le contexte ainsi posé de tensions, de défis mais aussi de contraintes inédites nécessite donc de passer à une nouvelle étape de la politique de l'habitat. Cette nouvelle étape s'inscrit également comme une réponse aux aspirations des habitants telles qu'elles sont ressorties de la concertation.

En matière d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire ont été souvent opposées les ambitions écologiques et les ambitions sociales. La façon la plus courante de le faire est d'estimer que la transition écologique est un luxe, donc inaccessible pour les catégories modestes à intermédiaire, réservée aux plus riches et favorisant ainsi une certaine gentrification des villes. Il est à constater que si dès le PLH de 2005, les actions portant sur les thématiques de la performance énergétique, de la qualité environnementale des matériaux, de la sobriété foncière... étaient bien présentes dans sa mise en œuvre à l'échelle de l'ensemble des opérations d'aménagement et immobilières, elles ont néanmoins été fortement conditionnées à la soutenabilité financière des ménages car intégrées comme un coût additionnel. Peu d'explorations ont été réalisées sur le comment produire une transition écologique juste pour tous.

Conscient de cette limite, le PLH de 2015 intègre une approche coût global, restant toutefois limitée au segment du logement locatif social. Depuis, de nouvelles solutions apparaissent : elles passent par une forte régulation du marché des marchés et la nécessité d'inventer de nouveaux modèles de production devant rester en adéquation avec les capacités contributives des ménages.

Les orientations stratégiques du PLH 2023-2028 doivent répondre à trois types de défis :

- **Social/démocratique** : la hausse des inégalités d'accès au logement est une réalité sur notre 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...)

Pour être un PLH des transitions réussies, ce nouveau PLH doit repenser 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.

Le PLH 2023-2028 se donne donc pour objectif de permettre à l'ensemble des habitants d'avoir la capacité à bien habiter le territoire. Les orientations stratégiques permettant d'assurer ce "Pouvoir d'habiter" s'articulent autour de 4 axes indissociables :

- **Maîtriser** les prix du logement et l'usage du sol,
- **Loger** pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain,
- **Protéger** les plus vulnérables et le patrimoine commun,
- **Associer** le plus largement possible les habitants, les acteurs et les élus pour relever collectivement ces défis.

Le pouvoir d'habiter est au cœur 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.

Intégrer les transformations
(écologiques, sociologiques)

Pouvoir d'habiter

=

- **Loger** : produire, réhabiliter, recycler
- **Protéger** les publics et le patrimoine commun
- **Maîtriser** la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix
- **Associer**

Anticiper • Observer
S'adapter • Gouverner

Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol

Si ce cap a pourtant toujours été tenu par la politique publique locale avec une limitation du logement libre à 40 % dans les ZAC lors du précédent PLH, avec un Loyer Unique dans le parc social mis en place en 2018 ainsi qu'un Organisme de Foncier Solidaire, la première orientation de ce PLH est de réaffirmer la maîtrise publique du développement pour répondre au triple enjeu qui s'impose au territoire : social et démocratique, écologique, économique.

La recherche d'une nouvelle forme d'action publique, que la dégradation rapide de la situation du logement appelle avec une certaine urgence, conduit d'abord à un "retour aux fondamentaux" : c'est-à-dire à l'action foncière. Elle a été historiquement fondatrice du modèle urbain rennais et doit se réinventer avec comme unique objectif la primauté de la satisfaction de l'ensemble des besoins sur la financiarisation du logement.

La maîtrise publique du développement, c'est d'abord celle de la chaîne immobilière visant la soutenabilité des prix pour l'ensemble des ménages du territoire. Pour cela, les leviers de maîtrise du foncier seront renforcés, pour ralentir la surenchère foncière voire la rendre impossible à terme. Le sol, la terre, sont un bien commun. Ils doivent durablement pouvoir loger, nourrir...

Cet objectif est d'autant plus nécessaire que sans régulation, les mesures imposées par la politique du "Zéro Artificialisation Nette" pourraient encore venir renchérir le prix du sol.

Maîtriser les prix du logement 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 des logements produits. En effet, le processus d'exclusion des ménages des marchés immobiliers s'observe surtout par rapport à l'accès au parc de logements existants. Cette impossibilité nouvelle de compenser l'inaccessibilité économique du parc existant, pour de plus en plus de ménages, par la production d'opérations nouvelles en extension urbaine impose une approche disruptive.

Le développement, en France, du modèle des Offices fonciers et du Bail Réel Solidaire, la création de Foncier Solidaire Rennes Métropole dès 2018, conduisent à poser comme préalable à l'abordabilité dans la durée du prix des logements la dissociation de la propriété foncière et immobilière. Le PLH 2023-2028 de Rennes Métropole est d'autant plus légitime à ancrer cette orientation dans la politique publique locale que la production des logements est de longue date portée par un fort investissement public, reposant notamment sur une politique de maîtrise foncière active et un modèle de développement urbain s'appuyant sur des opérations publiques d'aménagement.

Depuis le PLH de 2005 et surtout de 2015, 60 % des produits-logements constituant la chaîne immobilière bénéficient de cet investissement public, que ce dernier soit financier, réglementaire, contractuel... Les produits immobiliers sont ainsi mis en œuvre par le PLH pour répondre aux besoins des différentes catégories de ménages.

Néanmoins, excepté pour le logement social et plus récemment pour le BRS, cette maîtrise est de courte durée : le temps de la livraison du logement et de sa première affectation. Dès la première rotation, le logement tombe dans les conditions du marché existant. Plus celui-ci est haussier, plus vite le logement perdra ses caractéristiques initiales liées à l'investissement public. Seule la vente de droit réel immobilier, en lieu et place d'un droit en pleine propriété, pourra garantir l'effort public dans la durée afin d'assurer que la valeur créée par le projet collectif du territoire ne soit pas confisquée au bénéfice exclusif de la population la plus aisée.

Le foncier est donc le volet central d'une action publique plus durable de maîtrise de la chaîne immobilière et de la soutenabilité des prix dans la durée, en agissant à la fois sur les conditions économiques de réalisation d'un programme immobilier, et donc de son prix de vente ou de location, mais aussi en garantissant le pouvoir à son détenteur sur le devenir des ensembles immobiliers. Garantir le "Pouvoir d'habiter", c'est donc assurer une maîtrise plus collective du sol.

Maîtriser, c'est aussi répartir les logements sur le territoire de façon équilibrée, en consommant le moins possible de terres naturelles et agricoles, en produisant de plus en plus de projets en renouvellement urbain et avec des densités adaptées à l'identité de chaque commune, à sa desserte en transports en commun, sa réalité de marché...

Les principales actions de cette orientation stratégique qui seront détaillées dans le chapitre 3 sont les suivantes :

- 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.
- Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette".
- 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.
- Développer l'accession sociale durable en étendant le périmètre de l'Organisme de Foncier Solidaire.
- Mettre en place une "gouvernance du diffus".
- Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière.
- Observer et réguler les conditions d'usage et de location des logements privés.

Loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et de demain

Au-delà de la maîtrise de la soutenabilité des prix de l'immobilier, l'exclusion commence par l'insuffisance d'offre nouvelle pour répondre aux besoins qui s'expriment sur le territoire.

Posés dans le cadre du diagnostic, les besoins à couvrir sont conséquents et certains d'entre eux sont même inédits : croissance démographique portée majoritairement par les naissances, desserrement des ménages, allongement de la durée de vie, augmentation des personnes seules, fort développement du nombre d'étudiants...

Cette offre nouvelle nécessaire est fixée à 5 000 logements par an. En dessous de ce niveau, la régulation de la maîtrise des prix n'atteindra pas son efficience puisqu'à elle seule, l'insuffisance d'offre produira l'exclusion de certaines catégories de ménages.

Cette offre nouvelle sera pour la première fois constituée à la fois de construction de nouveaux logements, mais aussi d'une offre nouvelle issue du recyclage immobilier et de la réhabilitation/restructuration de logements existants. Cette approche qui sera amorcée dans le cadre de ce PLH 2023-2028 constituera probablement le levier de la production de l'offre nouvelle dans le PLH suivant. Stopper l'artificialisation nette des terres à l'horizon de 2050 est un changement de paradigme qui invite notre territoire à mettre en œuvre le triptyque suivant : « Conserver, Transformer, Transmettre ».

Au-delà de la maîtrise de la trajectoire des nouveaux logements produits, la régulation des prix de l'immobilier passe également par des mesures sur le parc existant afin d'assurer un cadre favorable au maintien de sa fonction première qui est de loger.

Enfin loger c'est plus qu'un "toit sur la tête", la période récente liée à la crise sanitaire l'a bien mis en évidence. Loger c'est permettre à chacun d'habiter, d'habiter son logement, d'habiter sa résidence, d'habiter son quartier... Loger, dans le cadre d'un PLH, c'est donc assurer que l'offre nouvelle produite ou réhabilitée satisfasse un objectif de bien habiter.

Les principales actions de cette orientation stratégique qui seront détaillées dans le chapitre 3 sont les suivantes :

- Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier.
- Adapter la chaîne immobilière à la pluralité des capacités financières de l'ensemble des ménages.
- Assurer la réalisation de 1250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus

tendues.

- Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les SENIORS.
- Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les ÉTUDIANTS.
- Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les JEUNES NON ÉTUDIANTS.
- Produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain.
- 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.
- 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.
- Généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers publics disponibles temporairement.
- Mobiliser l'ensemble des leviers et des moyens disponibles permettant de limiter la vacance actuelle et de réduire la vacance potentielle future.
- 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.



Modules sans foncier fixe à Rennes rue Auguste Pavie.



Accueil de gens du voyage par un médiateur.

Protéger les plus vulnérables et le patrimoine commun

Dans le contexte précédemment décrit de tensions, ce PLH réaffirme avec détermination l'ambition de Rennes Métropole d'apporter, en lien avec ses partenaires, une réponse adaptée à chaque ménage métropolitain confronté à une difficulté d'accès ou de maintien dans son logement.

En effet, la responsabilité des pouvoirs publics en matière d'habitat pourrait être formulée au travers d'un objectif dont l'ambition n'égale que la simplicité : loger le mieux possible tout le monde, le moins cher possible notamment pour protéger les ménages les plus vulnérables.

Protéger les ménages les plus vulnérables, c'est d'abord les loger, ce qui implique donc d'avoir des logements adaptés à leurs besoins en quantité suffisante. C'est ensuite organiser leur mise à disposition, par des processus d'attribution justes et performants, dans le respect de leurs choix résidentiels.

Protéger les ménages les plus fragiles, c'est aussi protéger le patrimoine public de sa captation par le secteur privé en contractualisant avec les bailleurs l'interdiction de la vente HLM sur l'ensemble de la métropole. Cela nécessite de résister à un mouvement contraire et puissant de financiarisation et de privatisation du logement social mené au niveau national et dont le paroxysme a été atteint lors de la Loi de finances de 2017.

Protéger, c'est lutter contre l'assignation à résidence, facteur d'inégalités des chances. Pour ce faire, il ne suffit pas de produire du logement social, il faut organiser son égale accessibilité économique ainsi que sa fluidité, grâce à des dispositifs favorisant les parcours résidentiels internes ou externes à celui-ci et la capacité des demandeurs comme des occupants à maîtriser leur parcours résidentiel.

Dans un contexte d'inflation généralisée, d'inaccessibilité de plus en plus forte du parc privé, le PLH 2023-2028, devra offrir davantage d'accompagnement aux ménages et tout particulièrement aux ménages les plus fragiles afin de les protéger des situations de mal logement.

Les principales actions de cette orientation stratégique qui seront détaillées dans le chapitre 3 sont les suivantes :

- Assurer le droit au logement et la mixité sociale.
- Poursuivre le Loyer Unique pour un véritable Service public du logement social.
- Répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficulté.
- Soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages vulnérables via les dispositifs partenariaux adéquats.
- Organiser, animer, coordonner et assurer le suivi du dispositif de prévention des expulsions locatives.
- 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.
- Mesurer en continu la question de la vulnérabilité liée au logement par la mise en place d'un Observatoire du mal logement.
- Mobiliser des réponses temporaires de mise à l'abri pour les ménages aux droits incomplets et sans hébergement via le Programme Hospitalité.



Réunion de restitution de la concertation PLH à Cesson Sévigné en novembre 2022.

Associer et relever collectivement les défis

Le changement de "modèle" de développement qu'impose la transition écologique dans un territoire où les valeurs d'accueil et de solidarité sont revendiquées et souvent concrétisées, emporte nécessairement une densification de la ville. Cette nouvelle manière d'inventer la ville impose d'associer en continu l'ensemble des acteurs (de l'aménageur... à l'habitant) et de mettre en place les cadres d'un dialogue permanent.

Associer c'est aussi placer l'usager au centre de la fabrique des opérations résidentielles, des quartiers... pour s'assurer que l'offre nouvelle produite réponde aux besoins de ses habitants et donner plus de place à la participation et à l'intelligence collective. Passer d'une logique de compte à rebours du promoteur au bénéfice le plus souvent du propriétaire foncier initial à une logique de compte à rebours au service de la qualité d'usage et du bien vivre ensemble. En un mot, rendre à l'habitant son pouvoir d'arbitrage, l'intégrer à la fabrication de son lieu de vie pour que densification de la ville rime demain avec qualité du service rendu au bénéfice de tous.

Les principales actions de cette orientation stratégique qui seront détaillées dans le chapitre 3 sont les suivantes :

- Organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif.
- Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative).

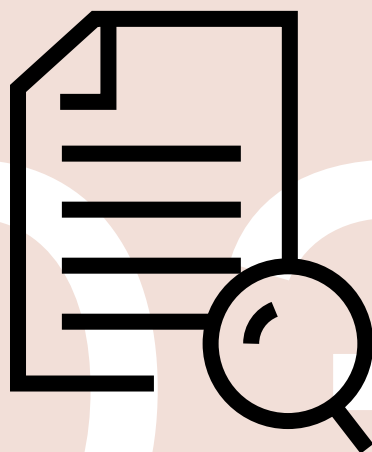
- Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants.
- Développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants.
- Assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des "contrats de filières".
- Mettre en place une conférence métropolitaine de la production de logements.
- Mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue.
- Assurer une cohérence des actions du PLH 2023-2028 avec celles des territoires voisins.
- 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.
- Favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée.

Telles sont les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat 2023-2028, dont il ne faut pas sous-estimer le caractère transformant et disruptif. Il vise en effet à relever les défis des transitions écologiques, démocratiques et sociales à l'œuvre, en portant plusieurs orientations majeures qui produiront leurs résultats sur plusieurs décennies.

Ces orientations stratégiques devront se mettre en œuvre dans le cadre du nouveau statut obtenu par Rennes Métropole d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (A.O.H). Ce statut d'A.O.H. devrait, si le législateur consent à lui donner tout son sens et des moyens, constituer une opportunité pour disposer de l'ensemble des leviers nécessaires à la régulation publique, voire d'une gouvernance publique des marchés de l'immobilier et du foncier, permettant de mettre en œuvre le "pouvoir d'habiter".



Stand sur l'accèsion sociale à la halle de l'habitat en mars 2023.



LES FICHES ACTIONS

PRÉAMBULE

Le cadre général du programme d'actions
pour une approche systémique
de la politique de l'habitat p.58

ORIENTATION STRATÉGIQUE 1

Maîtriser les prix des logements et du sol p.69

ORIENTATION STRATÉGIQUE 2

Loger pour répondre à l'ensemble
des besoins p.86

ORIENTATION STRATÉGIQUE 3

Protéger les plus vulnérables
et le patrimoine commun p.127

ORIENTATION STRATÉGIQUE 4

Associer pour relever collectivement les défis p.155

PRÉAMBULE

Le cadre général du programme d'actions
pour une approche systémique
de la politique de l'habitat

A. Les outils de la gouvernance	59
B. L'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH	61
C. S'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale aux échelons européens et internationale	63
D. Engagements financiers de mise en œuvre du programme d'actions 2023-2028	65
E. Animation, observation et suivi du PLH	67

LES OUTILS DE LA GOUVERNANCE



CONTEXTE ET ENJEUX

Depuis 2005, Rennes Métropole assoit la gouvernance et la mise en œuvre de ses PLH successifs par la contractualisation (communes et partenaires).

Ce principe de contractualisation généralisée a permis jusqu'alors d'assurer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat dans sa dimension systémique. Il doit donc être poursuivi et renforcé pour garantir la mise en œuvre opérationnelle du PLH 2023-2028.

Dans un contexte économique et réglementaire mouvant, impacté par les transitions écologiques, sociales et démocratiques en cours, la contractualisation ne peut toutefois plus être seule pour assurer la mise en œuvre de l'ensemble des orientations stratégiques du futur PLH.

Aussi, le nouveau statut d'"Autorité Organisatrice de l'Habitat", reconnu à Rennes Métropole le 10 novembre 2022 (la deuxième de France) et qui consacre la maturité de la politique

de l'habitat métropolitain, doit venir renforcer les mécanismes de contractualisation et permettre de créer les conditions d'une nouvelle régulation de l'action publique.

Le contenu du statut d'"Autorité Organisatrice de l'Habitat", codifié à l'article L301-5-1-3 du code de la construction et de l'habitation, devra être enrichi au cours du PLH 2023-2028 pour doter la collectivité des prérogatives nécessaires au pilotage territorial de sa politique de l'habitat.



OBJECTIFS

Adapter la contractualisation aux nouveaux enjeux :

- les futures contractualisations avec les communes et les partenaires (notamment les organismes HLM) devront maintenir une agilité dans la mise en œuvre des objectifs de programmation et le suivi, en tenant compte des contextes et aléas opérationnels, des contraintes des opérateurs, des situations particulières de certaines communes..., tout en garantissant l'équité et toujours en recherchant l'efficacité du dispositif.
- la nouvelle contractualisation communale devra permettre de mieux lier la mise en œuvre des engagements réciproques [Commune/Rennes Métropole].
- la contractualisation à l'échelle des opérations des communes devra veiller à enrayer la multiplication observée des opérations de 29 ou 30 logements (soit juste sous le seuil du PLH 2015-2022) et mieux contrer les effets de seuil, notamment en s'articulant davantage avec la M1 du PLUi sur la Ville de Rennes qui a abaissé le seuil de déclenchement de la servitude de 15 à 5 logements.
- face à l'accroissement de la tension, favoriser la programmation de logements aidés (PLUS-PLAI/BRS) dans de plus petits programmes diffus.
- permettre un meilleur équilibre des programmations et mieux adapter la mixité à chaque contexte d'opération.
- développer une offre d'accession sociale pérenne sur différents secteurs de la commune.
- garantir les objectifs de programmation PLUS-PLAI contractualisés annuellement avec chaque bailleur.

Développer les nouvelles compétences de l'AOH pour mettre en œuvre le PLH :

- la reconnaissance en tant qu'"Autorité Organisatrice de l'Habitat" doit permettre d'agir sur l'adaptation du cadre national (en particulier en ce qui concerne le zonage mais également la fiscalité et le financement), de créer les conditions d'une régulation de l'action publique tout en assurant la continuité des dispositifs innovants d'ores et déjà mis en place sur le territoire métropolitain.

- la reconnaissance d'"Autorité Organisatrice de l'Habitat" doit permettre d'envisager la mise en place de la totalité des outils déjà existants de la régulation publique, en particulier en ce qui concerne l'application de dispositions réglementaires et légales actuellement ouvertes aux seules collectivités considérées comme tendues au sens de l'article 232 du code général des impôts.
- la reconnaissance d'"Autorité Organisatrice de l'Habitat" doit permettre d'élargir le rôle de la collectivité au-delà de leur seule consultation sur les projets de modification des zonages nationaux, en particulier le zonage A-B-C ventilant les communes selon la caractérisation "d'un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement sur le parc locatif existant". La différenciation du zonage sur les territoires métropolitains emporte notamment des conséquences sur l'application partielle des dispositifs nationaux et introduit des ruptures d'égalité entre Métropolitains sans tenir compte des dynamiques de marchés à l'œuvre.
- la reconnaissance d'"Autorité Organisatrice de l'Habitat" doit permettre de clarifier par voie de contractualisation la gouvernance et les modalités d'organisation locale. En tant qu'AOH, il apparaît naturel que la collectivité soit associée aux politiques nationales déployées sur le territoire métropolitain. Le pilotage des politiques nationales sur le territoire des AOH devra faire l'objet de contractualisations avec les services de l'État en région et en département afin d'agir conjointement sur la gouvernance des politiques publiques nationales.

Illustrations possibles de compétences de l'AOH:

- mise en place d'un dispositif d'encadrement des loyers, disposition actuellement ouverte aux seules collectivités reconnues tendues au sens de l'article 232 du code général des impôts, encadrant le niveau des loyers (fixation de loyers de référence) et l'évolution des loyers (plafonnement à l'IRL).
- renforcement des dispositions applicables aux meublés touristiques et mise en place possible d'une procédure de déclaration préalable à toute mise en location touristique (L. 324-1 du Code du Tourisme).
- mise en place d'un régime d'autorisation préalable de mise en location (L.635-1 du Code de la Construction et de l'Habitation) permettant de garantir la décence des logements mis à la location sur un périmètre particulier.
- rétablissement localisé des APL Accession.
- renforcement du Droit de préemption.



MISE EN ŒUVRE

Renforcement du cadre de la contractualisation:

- seule la contractualisation communale puis le conventionnement de l'opération pourra déclencher les aides et financements métropolitains. Elles permettront par ailleurs aux communes de solliciter Rennes Métropole sur d'autres outils de financement de type contributions d'urbanisme.
- évolution du cadre de conventionnement PLH des opérations avec la définition d'un nouveau seuil pour la mise en œuvre des objectifs de diversité (cf. "Le mode opératoire des objectifs de production de logements sur la période 2023-2028" du chapitre Territorialisation).
- nouvelle contractualisation avec les bailleurs d'une programmation PLUS-PLAI annualisée.

Développement des compétences de l'AOH:

- cadre qui reste à négocier avec l'État.

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PARTENAIRES

- L'État
- Les communes
- Les aménageurs
- Les maîtres d'ouvrage
- Les organismes HLM

L'INNOVATION, MOTEUR DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLH 2023-2028



CONTEXTE ET ENJEUX

La mise en œuvre des transitions écologiques et démocratiques du PLH 2023-2028 ne pourra se faire sans le renforcement des actions en matière d'innovation.

L'accompagnement des innovations ne se limitera pas à celles touchant directement à la production de logements et devra couvrir des champs beaucoup plus larges, à la hauteur des enjeux et défis des années à venir en matière d'habitat.

En premier lieu, l'innovation devra aider la collectivité à mettre en œuvre le ZAN dans un calendrier restreint.

Ainsi, bien que les démarches d'innovation doivent bien évidemment se poursuivre autour de la production de nouveaux logements et plus particulièrement de leur accessibilité économique, elles devront également s'attacher aux façons de produire une offre d'habitat via le

recyclage immobilier, mais aussi sur les outils permettant de créer de l'acceptabilité, voire de la désirabilité, pour un habitat plus dense.

Dans ce cadre, le PLH 2023-2028 s'appuiera notamment sur les travaux menés par le CODEV pour une innovation à la croisée des usages et pratiques de construction et de rénovation frugales.



OBJECTIFS

- la production de logements passant toujours par un élargissement de l'offre et une anticipation des ruptures de cycles face à des attentes de ménages en évolution permanente, il convient de maintenir un objectif de réflexions innovantes autour de :
 - l'adaptation aux capacités contributives réelles des ménages.
 - le besoin accru de mobilité résidentielle.
 - le besoin d'évolutivité pour permettre de "déménager chez soi" ou de réversibilité des produits voire des statuts entre locataires et propriétaires.
 - l'alternative à l'habitat individuel, qui reste encore le produit logement majoritairement désiré.
 - la conception du logement pour intégrer les évolutions sociétales (télétravail, coworking...).
- mais au-delà de ces nécessaires innovations pour mieux accompagner les évolutions sociétales, il faudra fortement investir dans les innovations visant la réduction drastique de l'empreinte écologique de l'habitat en réinterrogeant complètement certains modèles :
 - durée de vie du bâtiment.
 - place de l'automobile et de manière plus générale du stationnement.
 - matériaux de construction.
 - le juste confort thermique.
 - ...
- pour cela, il s'agira de stimuler, par une intervention de la métropole et des financements spécifiques, les différents acteurs de la chaîne de production de l'habitat mais également les habitants afin d'accélérer les processus d'innovation dans toutes les directions.



MISE EN ŒUVRE

- maintenir un principe de démarche de recherche-développement, précédant une phase d'expérimentation.
- démarche partagée avec un ensemble d'acteurs et garantir la reproductibilité des process d'innovation développés.
- reprendre une partie des propositions du CODEV et d'autres acteurs répondant aux enjeux liés à l'innovation pour la mise en œuvre du PLH 2023-2028 :
 - étudier le potentiel de surélévation global et par typologies de bâtis.
 - travailler sur l'intensification et la mixité des usages et des fonctions, en lien notamment avec les centralités de ville/bourg/quartiers.
 - réfléchir en amont à la réversibilité des habitations. Fournir des logements en surfaces libres, avec des cloisons démontables et réemployables...
 - prévoir des rez-de-chaussée libres et "aimables" (favorisant les échanges), des espaces non-affectés à un usage en particulier pour explorer les dynamiques sociales d'occupation du territoire urbain et créer un sentiment de communauté.
 - soutenir et amplifier la construction "hors site".
 - réaliser un guide actualisé à l'intention des porteurs de projet sur les filières d'approvisionnement en matériaux durables et locaux.
 - massifier la réalisation de diagnostics ressources et/ou PEMD (Produits Équipements Matériaux Déchets) sur les bâtiments qui vont être réhabilités ou déconstruits/démolis pour identifier les éléments qui pourraient être récupérés.
- chaque année, des projets d'accompagnement d'actions innovantes seront proposés au comité de pilotage du PLH qui sera chargé de :
 - auditionner les projets et sélectionner les opérations financées.
 - suivre l'avancement des projets en cours et les évaluer.
 - rendre compte aux habitants des projets innovants dynamisés par Rennes Métropole dans le cadre d'actions de communication grand public.

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Communes
- Aménageurs/lotisseurs
- Maîtrise d'ouvrage: promoteurs privés, coopératives de l'habitat, organismes HLM...
- Constructeurs de maisons individuelles
- Architectes
- Filière BTP
- Banque des Territoires
- Banques

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Une ligne budgétaire annuelle de 500 K€ sera consacrée à cet accompagnement de l'innovation

S'INSCRIRE DANS UNE DYNAMIQUE VOLONTAIRE ET PERMANENTE DE COOPÉRATION TERRITORIALE AUX ÉCHELONS EUROPÉENS ET INTERNATIONAUX



CONTEXTE ET ENJEUX

Les politiques de l'habitat ne peuvent pas s'affranchir du contexte européen et plus globalement international. Nombre d'exemples ces dernières années mettent en évidence que la financiarisation du logement relie l'ensemble des marchés immobiliers entre eux.

Au-delà des traditionnels sujets européens sur la rénovation énergétique des logements, l'Union Européenne souhaite développer une Europe plus "sociale", où les questions de Droit au logement et d'ha-

bitat abordable s'invitent à l'agenda. Lors de la conférence de Lisbonne en juin 2021, la lutte contre le sans-abrisme devient en effet une priorité. Face à la montée des prix de l'immobilier et de l'exclusion partout en Europe, un Plan d'urgence pour le logement abordable est mis en place. Le projet SHICC "Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities" (Du logement abordable pour des villes inclusives et cohésives) est financé par l'Union Européenne dans le cadre du programme

Interreg Europe du Nord-Ouest, mis en place jusqu'en 2020. Il est en cours de renouvellement, notamment pour investiguer le recyclage immobilier en dissociation de la propriété foncière et immobilière dans le cadre des CLT/OFS.

Face à l'enjeu des conséquences liées à la crise migratoire pour les territoires, la construction des réponses doit être globale et se faire en coopération à chaque échelon du parcours de migration.



OBJECTIFS

- valoriser en Europe et partout dans le monde les politiques publiques exemplaires et les excellences du territoire, afin de contribuer à la diffusion du modèle français et rennais en particulier.
- rechercher des financements européens (hors dispositifs territorialisés) pour le développement des projets de la métropole.
- mettre en œuvre une politique de solidarité internationale sur les questions d'habitat dans le cadre notamment de sollicitations de l'AFD ou bien encore de think tank portant les mêmes valeurs que le territoire.
- contribuer à construire et porter la parole politique de la collectivité à l'international.



MISE EN ŒUVRE

- assurer une veille politique en amont des législations et rédaction des programmes européens afin de promouvoir le modèle urbain rennais en Europe et participer à des événements en Europe notamment dans le cadre de l'adhésion à Eurocities.
- assurer une veille relative aux opportunités financières en fonction des priorités de la métropole et des besoins identifiés dans les services.
- mettre en œuvre le programme hospitalité pour les personnes exilé.e.s.
- porter des actions de solidarité internationale en propre avec une collectivité étrangère partenaire:
 - être visible et actif au sein des réseaux de collectivités nationaux, européens et internationaux pour porter les préoccupations métropolitaines notamment en recherchant des prix ou labels nationaux (EXPE-CT) ou européens.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Union Européenne

LIEN VERS

- Fiche Action n° 30 "s'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux qui permettraient d'alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat"

LES ENGAGEMENTS FINANCIERS DE MISE EN ŒUVRE DU PLH 2023-2028



CONTEXTE ET ENJEUX

Dans un contexte d'inflation, de réduction des aides nationales à la production du logement social en locatif mais aussi en accession à la propriété, à la maîtrise des dépenses publiques des collectivités pour faire face à l'effet ciseau entre augmentation des charges et baisses des recettes, l'exigence d'efficacité et de maîtrise des dépenses de Rennes Métropole, y compris d'investissement, doit être assurée.

Cette maîtrise accrue des dépenses vaut pour l'ensemble des politiques publiques métropolitaines, y compris pour l'habitat.

Au regard du diagnostic, il reste toutefois nécessaire de mettre en œuvre une politique locale renforcée, notamment en matière de production de logements sociaux et d'accompagnement des communes.

En effet, depuis l'instauration de la RLS, les moyens d'investissements des Organismes HLM sont significa-

tivement impactés. Pour faire face à l'explosion de la demande locative sociale en produisant davantage de logements locatifs sociaux (+14 % par rapport à la 2nde période du PLH et + 39 % par rapport à la 1^{re} période), dans un modèle économique soutenable pour les Organismes HLM et surtout les locataires, Rennes Métropole doit définir son accompagnement financier au niveau de ses objectifs :

- développer l'offre nouvelle PLUS-PLAI;
- poursuivre la mise en œuvre du Loyer Unique;
- ne pas autoriser la reconstitution de l'autofinancement des bailleurs par la vente du parc existant;
- être exigeant sur le niveau de réhabilitation du parc existant.

La mise en œuvre des objectifs du PLH 2023-2028, conduira les bailleurs à s'engager à mobiliser, aux conditions économiques actuelles,

environ 36 M€/an pour assurer la réalisation de l'offre nouvelle.

L'extension du périmètre de L'OFS aux 31 communes B1 et SRU implique un investissement plus conséquent pour développer une accession sociale durable.

Garantes de la mise en œuvre de la politique métropolitaine de l'habitat, les communes doivent en outre être accompagnées à la hauteur de leur niveau de responsabilité.

La mise en œuvre de ce PLH disruptif, avec de nouvelles actions novatrices autour de la dissociation foncier/bâti préfigurant le futur des politiques de l'habitat, nécessite également des moyens renforcés, notamment dans sa dimension maîtrise foncière.

Les dispositifs d'accompagnement ne doivent enfin pas être oubliés pour que le PLH 2023-2028 garde une dimension sociale, ne dissocie pas "l'urbain" de "l'humain" et assure le "Pouvoir d'Habiter".



ACTION

- malgré un contexte économique contraint, Rennes Métropole double son budget alloué à la mise en œuvre de sa politique locale de l'habitat et se donne les moyens d'atteindre l'ensemble des objectifs du PLH 2023-2028.



MISE EN ŒUVRE

Actions	PLH 2023-2028	Initial du PLH 2015-2020
	Budget 2023-2028	Budget 2015-2020
Production d'offre nouvelle	255 M€	132 M€
Parc existant		
Dispositifs innovation	3 M€	
Investissements	258 M€	10 M€
Protéger les publics vulnérables dont: Programme Hospitalité Sic AIVS-ALFADI	37,70 M€ 15 M€ 15,90 M€	
Loger Conférence Intercommunale du logement	2 M€	
Associer Actions de communication	1,50 M€	
TOTAL	299 M€	151 M€

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Toutes les fiches actions PLH

ANIMATION, OBSERVATION ET SUIVI DU PLH



CONTEXTE ET ENJEUX

Compte tenu des tensions à l'œuvre dans le domaine du logement et du foncier, il est primordial de suivre la trajectoire et les dynamiques qu'empruntera le territoire, tout au long de la période exécutoire du PLH.

Les conditions de réussite de mise en œuvre du PLH 2023-2028 reposent en effet sur trois piliers :

- la capacité à faire vivre et animer ce PLH, via la mise en œuvre opérationnelle de l'ensemble des fiches actions du PLH et de la contractualisation.
- l'observation de l'évolution des contextes réglementaires, socio-économiques et des marchés, qui impacteront la mise en œuvre du PLH voire l'atteinte des objectifs, tout particulièrement sur le volet Foncier.
- le suivi actif et en temps réel de

cette mise en œuvre pour identifier rapidement les résultats et assurer les inflexions nécessaires le cas échéant.

De manière générale, il convient de disposer d'un socle d'éléments de compréhension qui peuvent venir confirmer ou réorienter la politique locale de l'habitat. Les dispositifs d'observation déjà existants mais aussi de nouveaux outils viendront nourrir l'animation et le suivi du PLH. La dimension partenariale de ce suivi est également fondamentale pour diffuser une connaissance partagée tant sur le contenu (données quantitatives et qualitatives) que les interprétations ou analyses et ainsi prolonger l'observation par l'action.

Trois grands enjeux se dessinent :

- actualiser et approfondir le diagnostic sur une grande variété

d'indicateurs : marchés de l'habitat, production neuve dans toutes ses composantes, parc de logements existants et rénovation énergétique, logement social et occupation, socio-démographie, évolutions sociétales, populations spécifiques, ...

- renforcer l'observation du foncier (consommation d'espace dans le cadre du ZAN, densification/densité/part du renouvellement urbain et gisements) et analyser les premiers effets de la dissociation généralisée sur les fonciers publics.
- évaluer la mise en œuvre des actions globales et territorialisées du PLH pour éventuellement adapter de manière réactive certains produits ou dispositifs (ex : loyer unique, déploiement des enjeux environnementaux...).



OBJECTIFS

Pérenniser et adapter aux nouvelles orientations, l'observatoire de l'Habitat et le Tableau de bord de suivi du PLH.

- la loi Climat et Résilience d'août 2021 font évoluer l'ancien dispositif d'observation adossé au PLH en un dispositif d'observation habitat-foncier renforcé (cf. décret 2022-1309 du 12/10/2022). Désormais, celui-ci doit intégrer :
 - le suivi des marchés foncier et immobilier.
 - les perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments, notamment ceux susceptibles d'accueillir des logements ou des activités économiques.
 - le suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété et du parc de logements privés, ainsi que le repérage des situations de vacance et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées.
 - le suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux.
- complémentairement, le tableau de bord de suivi annuel qui existait pour le PLH de 2015 sera revu et adapté au nouveau cadre d'exécution du PLH, en particulier le principe de dissociation foncier/bâti généralisé. Ce nouveau Tableau de bord fournira une base d'indicateurs pour alimenter le suivi annuel ainsi que les bilans à mi-parcours et final du PLH, conformément aux obligations inscrites au CCH.

- tous ces dispositifs seront également mobilisés pour alimenter les instances d'échanges et de débats pilotés par la métropole et nécessaires à la mise en œuvre du PLH.

Veiller à la bonne articulation avec les autres politiques sectorielles mobilisées.

- la mise en œuvre et le suivi du PLH 2023-2028 se feront en articulation étroite avec les autres documents stratégiques métropolitains et tout particulièrement le PCAET, le PDU et le PLUi.

Suivre la mise en œuvre de la contractualisation entre Rennes Métropole et ses communes membres.

- il conviendra pour ce faire d'assurer puis suivre le conventionnement PLH des opérations.



MISE EN ŒUVRE

- faire vivre le comité de pilotage du PLH.
- pérenniser et adapter les outils (tableaux de bord) et les indicateurs de suivi.
- créer et mettre en place le nouveau volet foncier de l'observatoire (méthodologie en cours de définition).
- dans la continuité des PLH précédents, conforter et mobiliser les autres dispositifs d'observation existants de l'Audiar : observatoire de l'habitat, suivi des dynamiques démographiques, suivi des copropriétés privées, suivi du logement étudiant, veille et occupation du parc social, suivi de la rénovation énergétique des logements, vieillissement...
- sous pilotage de l'ADIL 35 : mobiliser l'Observatoire Local des Loyers (base de travail du futur encadrement des loyers qui pourra être défini en fonction de l'élargissement des compétences de l'AOH) et observatoire de la vacance structurelle.
- sous pilotage de Rennes Métropole : pérenniser l'observation du mal logement.
- élaborer de manière réactive tout nouvel outil de suivi en fonction de l'évolution des contextes et des nouveaux enjeux qui pourraient apparaître au cours de la mise en œuvre du PLH.
- renforcer les échanges bilatéraux avec les communes sur la mise en œuvre de la contractualisation, en veillant tout particulièrement à l'atteinte des objectifs novateurs (recyclage, dissociation, nouvelle gamme de produits, périmètre BRS élargi...).
- maintenir un haut niveau de partenariat avec l'ensemble des acteurs pour assurer la mise en œuvre des orientations du PLH à l'échelle des opérations, à travers un renforcement des actions de la Mission PLH et en lien avec les actions de l'orientation stratégique "Associer".
- fédérer et mettre en cohérence les différents observatoires précités pour travailler à un "observatoire foncier habitat".
- articulation avec les PLH des autres EPCI du Pays de Rennes, tout particulièrement dans l'analyse des programmations d'opérations situées dans des communes du Pays de Rennes limitrophes et non plus seulement de Rennes Métropole.
- les travaux de l'Audiar menés sur les marchés fonciers et immobiliers permettront de disposer d'une approche élargie au Pays de Rennes.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- AUDIAR
- ADIL 35 Calendrier

PARTENAIRES

Tous les acteurs du PLH :

- acteurs institutionnels (État et Collectivités)
- acteurs professionnels (logement, hébergement et foncier et autres)
- AUDIAR

CALENDRIER

- Tout au long du PLH 2023-2028
- 2026 : bilan à mi-parcours
- 2028 : évaluation

LIEN VERS

- L'ensemble des fiches actions de l'orientation 4 "associer pour relever collectivement les défis"

ORIENTATION STRATÉGIQUE 1

MAÎTRISER

les prix des logements et du sol

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 70

2. Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette" 72

3. Préserver le 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 75

4. Développer l'accèsion sociale durable en étendant le périmètre de l'Organisme de Foncier Solidaire 78

5. Mettre en place une "gouvernance du diffus" 80

6. Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière 82

7. Observer et réguler les conditions d'usage et de location des logements privés 84

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



CONTEXTE ET ENJEUX

Au-delà d'un simple outil technique au service de la politique locale de l'habitat, le PLH 2023-2028 est au cœur du pacte métropolitain. À ce titre, il s'est construit dans une logique d'articulation et de transversalité avec l'ensemble des politiques structurantes métropolitaines et tout particulièrement celles relatives à l'aménagement du territoire et à la préservation d'un équilibre structurel entre ville et campagne. Devant également respecter la hiérarchie des documents d'urbanisme en s'inscrivant dans les orientations générales du SCoT, le

PLH 2023-2028 s'appuie sur les principes généraux de l'armature urbaine. Tout en développant massivement une offre nouvelle de logements pour répondre aux enjeux sociodémographiques, il permet ainsi de conforter le modèle de Ville Archipel et de maintenir une part très largement majoritaire (les 4/5^e du territoire) d'espaces agro-naturels au sein de Rennes Métropole, leviers indispensables à la transition écologique.

Pour conforter le modèle de Ville Archipel, il est apparu nécessaire lors du diagnostic que le PLH 2023-

2028 s'articule étroitement avec la stratégie Agriculture et Alimentation Durables (AAD). Permettre le maintien de l'activité agricole doit en effet prendre en compte la problématique de logement spécifique au métier d'agriculteur et porteurs de projets agricoles, chevilles ouvrières du modèle de Ville Archipel, dont les profils et les aspirations sont désormais variés, en proposant des réponses adaptées à leurs besoins. Cette démarche sera développée progressivement et en lien étroit avec les modifications du PLUi.



OBJECTIFS

- assurer la préservation de la "ceinture verte" par le développement d'outils de régulation visant à conforter l'armature urbaine.
- permettre le développement d'une agriculture locale, s'appuyant sur les circuits courts favorisant une alimentation saine et durable pour une métropole éco-responsable, en définissant le cadre d'une offre adaptée aux besoins des agriculteurs afin de leur permettre de se loger à proximité de leurs exploitations, via des solutions innovantes pour pérenniser et faciliter l'accès à l'habitat agricole.
- préserver la biodiversité végétale et animale.



MISE EN ŒUVRE

Pour garantir cet aménagement éco-responsable qui permettra de répondre aux enjeux de la transition écologique et de pérenniser la fonction agricole du territoire, le PLH 2023-2028 développe un nouveau cadre d'action :

Non compensation des objectifs de production de nouveaux logements entre strates de communes (contrairement aux PLH précédents).

- ainsi, les communes des strates qui connaîtraient des déficits de production par rapport aux objectifs contractualisés devront assurer le rattrapage via le "principe de recyclage immobilier" défini dans le préambule du chapitre territorialisation. Cette nouvelle règle permettra de garantir la graduation et l'intensité urbaine du territoire telles que définies dans le cadre de l'armature urbaine.

Aide au maintien de l'activité agricole par des actions spécifiques en faveur du logement des agriculteurs :

- locatif social : la cotation liée à l'éloignement domicile/travail pourra être différenciée pour certains types de profession, dont les agriculteurs dans le cadre de la révision de la CIA.
- programmation de logements PLS avec réservation pour agriculteurs dans les communes où se trouvent plusieurs exploitations.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole et ses 43 communes

PARTENAIRES

- Pays de Rennes
- Aménageurs
- Bailleurs sociaux
- MAAD (Chambre d'agriculture, CIVAM IT, SAFER, Agrobio35, Terres de liens, JA, CIAP...).

CALENDRIER

- Tout au long du PLH et au plus tard application aux ordres de service des bâtiments dès 01/01/2026

LIEN VERS

- Fiche action n° 18 "assurer le droit au logement et à la mixité sociale"
- Fiche action n° 2 "inscrire le PLH dans l'ère du ZAN"

ADAPTER LA CONSOMMATION FONCIÈRE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES À L'ÈRE DU "ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE"



CONTEXTE ET ENJEUX

Le territoire métropolitain est en forte croissance démographique (environ + 5 000 habitants/an). Il devrait le rester aux cours des prochaines années grâce à la structure actuelle de sa population, relativement jeune. Spécificité du territoire, sa croissance démographique est aujourd'hui autant portée par le solde naturel que par le solde migratoire et dans les décennies à venir, la part du solde naturel dans la croissance devrait s'amplifier.

La construction de logements permet d'accueillir cette nouvelle population mais aussi de compenser le phénomène de desserrement des ménages lié au vieillissement et à la décohabitation (divorces, enfants qui quittent le domicile parental, etc.) ainsi que le renouvellement du parc immobilier. Ainsi, seul environ un logement construit sur quatre à une fonction d'accueil de populations venues de l'extérieur (Bretagne, France, reste du monde...).

Il reste donc fondamental de poursuivre la production de nouvelles offres d'habitat, dans un contexte de transition écologique inédit et par un nouveau cadre réglementaire. Le principe visant à diviser par deux la consommation foncière à l'échelle de la Bretagne sur les 10 prochaines années par rapport aux 10 années précédentes et, en 2050 au plus tard, à ce que chaque hectare de

terre agricole ou naturelle artificialisé soit compensé (ce qui implique une forte réduction de l'artificialisation car le potentiel de renaturation n'est pas infini) a été consacré par la Loi Climat & Résilience en août 2021, au début de l'élaboration du PLH 2023-2028.

Cela suppose de répondre sans ambiguïté à la question : "Le pouvoir d'habiter... pour qui ?" En effet, réduire drastiquement le foncier disponible en extension urbaine pour répondre aux besoins peut générer une surenchère foncière et conduire, in fine, à l'exclusion de plusieurs catégories de ménages.

Le PLH 2023-2028 doit donc garantir pour tous les profils de ménages, quel que soient leur revenu, leur origine, leur genre, leur âge... leur droit à habiter le territoire de Rennes Métropole.

La métropole de Rennes dispose d'atouts et mêmes d'avantages comparatifs pour faire face à ce défi :

- une longue tradition de maîtrise foncière (la Ville de Rennes, dans les années 1950 à 1980, a acheté plus de la moitié de sa superficie !) et de politique commune de l'habitat (le district, ancêtre de la métropole, a été fondé sur une coopération sur ce sujet) ;
- des documents de planification renforçant peu à peu la sobriété foncière, avec des limites à l'urba-

nisation, des densités minimales adaptées à chaque contexte, etc.

Le PLH de 2005 a déjà permis de limiter l'étalement urbain et la relégation des ménages aux revenus modestes et intermédiaires aux confins de l'aire urbaine, toujours plus loin, avec le renforcement d'une production de logements diversifiés au sein de Rennes Métropole et le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Le PLH de 2015 a ensuite mieux favorisé les parcours résidentiels pour chaque type de foyer au sein du territoire en développant de nouveaux produits logements et dispositifs, contribuant ainsi au dynamisme d'une grande diversité de communes, de 700 000 à 220 000 habitants, tout en inscrivant pour la première fois des règles de densité minimales.

C'est pourquoi la métropole se veut "Ambassadrice" du Zéro Artificialisation Nette en s'inscrivant dans une trajectoire claire et résolue dès le PLH 2023-2028. Elle souhaite néanmoins le faire sans brûler les étapes et surtout sans oublier personne, pour ne pas exclure, parce que le foncier, conçu et traité comme la ressource rare et finie qu'il est, a de plus en plus tendance à se renchérir, renforçant la "rente foncière" des propriétaires actuels du sol et accentuant les inégalités.



OBJECTIFS

- s'engager à ne jamais "dilapider" le moindre m² de foncier en rationalisant chaque hectare de terre artificialisée et en densifiant, via trois actions majeures :
 - hausse significative des densités (pour passer en moyenne de 30 à 50 logements à l'hectare).
 - augmentation de la part du renouvellement urbain dans la production des nouveaux logements (au moins 57 % contre 47 % dans le PLUi adopté en 2019).
 - développement du "Recyclage immobilier".



MISE EN ŒUVRE

Au-delà d'être un simple outil technique au service de la politique locale, le PLH développera, via son processus de contractualisation, une densification adaptée à l'échelle de toutes les communes et à la diversité des contextes (place de chaque commune dans l'armature urbaine, proximité avec les transports en commun en site propre...) tout en assurant que tout foncier participe à la production de logements à la hauteur des enjeux et défis.

- cela induit de produire l'offre nouvelle de 30 000 logements entre 2023 et 2028 majoritairement en renouvellement urbain (alors que le PLUi de 2019 prévoyait une légère majorité d'extension), et de faire en sorte de limiter l'extension urbaine en fonction de chaque strate de l'armature urbaine (en veillant à un équilibre entre les communes "pôle/cœur de métropole" d'une part et "pôles de proximité" d'autre part), mais aussi d'augmenter les densités minimales en extension pour que chaque hectare artificialisé soit le plus utile possible du point de vue du PLH.

Pour ce faire, le PLH 2023-2028 développe un nouveau cadre d'action, décliné en trois règles faisant l'objet de la contractualisation :

Conventionnement des opérations sur la base de niveaux de densité minimum significativement augmentés en extension urbaine et en renouvellement urbain :

- ville de Rennes : 100 logements/ha.
- cœur de métropole hors Rennes : 100 logements/ha en renouvellement urbain et dans un rayon de 200 m de part et d'autre des lignes de Trambus ; 67 logements/ha en extension urbaine.
- pôles : 67 logements/ha en renouvellement urbain ; 60 logements/ha dans un rayon de 200 m de part et d'autre des lignes de Trambus (en secteur d'extension urbaine) ; 41 logements/ha en extension urbaine.
- pôles de proximité SRU : 41 logements/ha en renouvellement urbain et 35 logements/ha en extension urbaine.
- pôles de proximité non SRU : 30 logements/ha en renouvellement urbain et en extension urbaine.
 - le calcul de la densité sera appréhendé à l'échelle des opérations faisant l'objet d'un conventionnement PLH. Dans le cas de figure des opérations multisites avec des secteurs en extension urbaine et d'autres en renouvellement urbain, la densité sera appréhendée de manière différenciée entre les secteurs d'extension urbaine et ceux en renouvellement urbain.
 - la densité sera calculée suivant les règles du SCoT pour les secteurs en extension urbaine. Sur les secteurs de renouvellement urbain, le mode de calcul sera contextualisé afin d'accompagner une densification significative des opérations, tout en prenant soin de garantir leur mise en œuvre opérationnelle et en tenant compte de la diversité des projets.

Production des nouveaux logements majoritairement en secteurs de renouvellement urbain (2 838 logements minimum, soit 57 % de la production totale) :

- 78 % minimum de la production sur le "cœur de métropole" (2 195 logements/an).
- 35 % minimum de la production sur les "communes pôles" (350 logements/an).
- 30 % minimum de la production sur les "communes pôles de proximité" (360 logements par an).

Développement d'au moins 10 % de l'offre nouvelle en "recyclage immobilier", soit 3 000 logements minimum sur la durée du PLH :

- modalités développées dans la fiche action n° 8 "Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier".

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole et ses 43 communes

PARTENAIRES

- Pays de Rennes
- Aménageurs
- Bailleurs sociaux
- MAAD (Chambre d'agriculture, CIVAM IT, SAFER, Agrobio35, Terres de liens, JA, CIAP...).

CALENDRIER

- Tout au long du PLH et au plus tard application aux ordres de service des bâtiments dès 01/01/2026

LIEN VERS

- Fiche action n° 18 "assurer le droit au logement et à la mixité sociale"
- Fiche action n° 2 "inscrire le PLH dans l'ère du ZAN"

PRESERVER LE 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



CONTEXTE ET ENJEUX

Ces dernières années, l'équilibre de la production tant territorialement que qualitativement, a été fragilisé. Cela s'illustre concrètement dans les données factuelles du diagnostic de ce PLH 2023-2028.

Cette fragilisation découle de la conjonction de facteurs extra-locaux mais aussi locaux, produisant l'effet de chaîne suivant :

Objectif : faciliter la production en renouvellement urbain et limiter ainsi la consommation foncière en extension.



Action : libération des capacités de construction dans le diffus via les PLU, puis le PLUi.



Effet : accroissement de la production des logements dans le diffus, boostée par les taux bas et les dispositifs de défiscalisation, et plus particulièrement à Rennes, alors qu'elle était antérieurement principalement concentrée dans les opérations publiques d'aménagement.



Conséquences : déséquilibre de la répartition territoriale initialement projetée et baisse de la part du logement aidé.

- surenchérissement et forte hausse du prix du foncier bâti.
- explosion des prix du logement libre neuf,
- augmentation des prix du logement d'occasion sur l'ensemble des secteurs.
- exclusion de nombreuses catégories de ménages. Mise en péril de la mixité.



LE TERRITOIRE NE GARANTIT PAS LE POUVOIR D'HABITER

Les mesures imposées par la politique du "Zéro Artificialisation Nette" pourraient encore venir renforcer l'augmentation des prix du logement neuf et surtout des logements existants, rendant ainsi la situation des marchés de l'immobilier de moins en moins compatible avec le choix résidentiel des ménages et la mise en œuvre du Pouvoir d'Habiter.

Mettre en œuvre le Pouvoir d'Habiter

ne peut donc pas reposer sur une simple maîtrise publique du développement, dont l'efficacité sur la durée est percutée par le contexte de tension et de transition. L'objectif in fine de la maîtrise publique de développement est en effet de rendre la ville abordable à l'ensemble des catégories de ménages, via la maîtrise de la chaîne immobilière et la soutenabilité des prix. Or les effets de l'action publique ont, aujourd'hui, une temporalité trop courte pour garantir cette abordable au plus grand nombre et lui offrir une meilleure visibilité pour une meilleure appropriation.

Maîtriser les prix du logement 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 également vers les conditions du contrôle de la trajectoire, dans la durée, des prix des logements produits.

Un nouveau modèle français du rapport à la propriété est en train d'émerger avec la création des Organismes de Foncières Solidaires (OFS).

Nés en 2014 avec la Loi ALUR pour assurer la production de logements en accession sociale durable, ce nouveau modèle, inspiré du mouvement des "Community Land Trust" américains, permet la mise en œuvre d'un dispositif de sécurisation, dans la très longue durée, de l'objet social des produits immobiliers rendant ainsi la pleine efficacité aux aides publiques.

Dès 2018, Rennes Métropole est l'une des premières collectivités françaises à se saisir de ce nouvel outil en créant, avec l'ensemble des producteurs de l'accession sociale du territoire, Foncier Solidaire Rennes Métropole (FSRM). Son rôle est de combattre la conversion de plus en plus rapide des produits d'accession sociale à la propriété en logement du marché libre.

Cette sécurisation est assurée par la dissociation de la propriété foncière et de la propriété immobilière. Elle repose sur un Bail Réel Solidaire (BRS), uniquement mobilisable par les OFS pour un objet unique : celui de l'accession sociale à la propriété au bénéfice d'acquéreurs sous plafonds de ressources.

OBJECTIFS

Faire du foncier public le socle de la ville durablement abordable :

- développer un dispositif de dissociation foncier – bâti applicable à tous les types de logement, locatif et accession.
- mettre en œuvre ce principe systématiquement sur tout foncier maîtrisé par une collectivité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une opération d'aménagement qu'elle a commencée ou autorisée, ou d'une opération immobilière nécessitant la mobilisation d'un foncier public.

Encadrer la trajectoire des logements produits sur le foncier public par :

- un plafonnement du prix de vente du logement neuf en contrepartie d'un "droit d'appui" encadré par type de produit immobilier.
- un encadrement du prix de vente lors des mutations successives pendant la durée de la dissociation.
- une affectation plus durable du logement au public pour lequel il a été produit.

MISE EN ŒUVRE

Du fait de l'incapacité réglementaire à mobiliser le BRS pour un public élargi et en l'absence d'un bail similaire pour les catégories intermédiaires des ménages, la mise en œuvre d'une dissociation sécurisée ne peut reposer que sur des dispositifs à droit constant. C'est dans la combinaison des outils juridiques existants que les conditions d'une nouvelle forme d'accès la propriété pourra se mettre en œuvre avec comme objectif constant **l'équilibre entre l'efficacité des politiques publiques et la sécurisation de l'acquéreur.**

Cette articulation s'effectuera sur un dispositif original de bail à construction/emphytéotique **à sortie inversée**, afin d'annihiler les limites intrinsèques d'un simple bail à construction, qui donne à la fin de ce dernier l'entière propriété immobilière au propriétaire foncier. Ce dispositif permet à la puissance publique de fixer les conditions liées à la trajectoire du logement (prix de revente ou de location) à respecter pendant la durée du bail.

Bail à construction à sortie inversée Droits réels pour le promoteur en superficie Durée : 25 à 30 ans Versement d'un loyer capitalisé	TERRAIN : PROPRIÉTÉ DE LA NUF
--	---

Les conditions d'encadrement des prix de vente et des clauses relatives à la trajectoire du logement seront fixées pour chaque produit immobilier dans une fiche-produit spécifique. Les fiches-produits feront l'objet d'une délibération en Conseil Métropolitain et pourront être actualisées autant que de besoin pendant toute la durée du PLH 2023-2028, afin de s'adapter à l'évolution des contextes et des marchés de l'immobilier.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les 31 communes du périmètre de FSRM

PARTENAIRES

- Aménageurs
- Foncier Solidaire Rennes Métropole

CALENDRIER

Application de la dissociation sur l'ensemble des produits aidés et "régulés" pour les communes incluses dans le périmètre de FSRM dès 2024

S'agissant des autres produits :

- les communes du "cœur de métropole" : phase d'expérimentation 2024/2025
- les communes "cœur et pôles" à partir de 2026
- suite au bilan PLH à mi-parcours (2026) => progressivement les autres communes du périmètre OFS

LIEN VERS

- Fiche action A "les outils de la gouvernance"
- Fiche action B "l'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH"

DÉVELOPPER L'ACCESSION SOCIALE DURABLE EN ÉTENDANT LE PÉRIMÈTRE DE L'ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE



CONTEXTE ET ENJEUX

Un nouveau modèle français de l'accès à la propriété a vu le jour d'une part, dans le cadre mis en place par la loi ALUR de 2014 créant le statut d'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) et d'autre part, avec les ordonnances de juillet 2016 instaurant le Bail Réel Solidaire (BRS). Ce nouveau modèle, inspiré du mouvement des "Community Land Trust" (CLT) nord-américains, va permettre la mise en œuvre d'un dispositif de sécurisation, dans la très longue durée, de l'objet social des produits immobiliers d'accession sociale à la propriété rendant ainsi la pleine efficacité aux aides publiques en annihilant toute capacité spéculative. Dans un CLT, **le sol (Land)**, c'est-à-dire le foncier, est placé entre les mains d'une entité qui l'administre de manière participative et non lucrative (**Trust**) dans **l'intérêt commun (Community)**.

En France, le sol est placé sous la protection d'un OFS, organisme à but non lucratif ayant comme objet statutaire d'assurer la dissociation du foncier et du bâti et de gérer cette dernière sur la très longue période.

Un dispositif législatif assis sur 2 piliers :

L'OFS (art. 164 loi ALUR)

- 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".

Le BRS (art. 94 loi du 6 août 2015)

- **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.

Dès 2018, Rennes Métropole est l'une des premières collectivités françaises à se saisir de ce nouvel outil en créant, avec l'ensemble des producteurs de l'accession sociale du territoire, Foncier Solidaire Rennes Métropole (FSRM).

En effet, forte de son expérience en matière de programmation et de financement de l'accession sociale depuis le PLH de 1995, Rennes Métropole a saisi cette nouvelle voix législative en ce qu'elle constituait une opportunité afin de garantir l'efficacité sur le long terme de cette politique publique en matière de :

- réduction des inégalités d'accès à la propriété résidentielle.
- mixité sociale dans les territoires où les valeurs résidentielles ont le plus augmenté.
- transition écologique.
- pérennisation des dépenses publiques en faveur de l'aborda-

bilité du logement.

- disposer à moyen et long terme d'un parc de logements en accession sociale immédiatement disponible pour les ménages devant se loger rapidement dans le parc existant.

Depuis l'été 2018, date de la création de FSRM, environ 1000 logements ont été commercialisés sur le périmètre d'intervention de l'OFS à savoir les communes "cœur de métropole" ainsi que les communes "pôles" de plus de 10 000 habitants. L'accueil de ce produit original d'accession sociale à la propriété a été très positif au-delà même des prévisions initiales. En effet, au-delà du prix d'acquisition qui à lui seul justifie l'engouement pour ce dispositif, la sécurisation du modèle grâce à :

- une très faible redevance (0,15 €/mois/m²) dans le cadre du PLH 2015-2022.
- la garantie de rachat du bien par l'OFS au prix d'acquisition initial majoré d'un indice de révision.

L'absence de restriction à la mobilité résidentielle au sein du parc de logement BRS ; en fait un nouveau produit hybride entre le locatif et l'accession en pleine propriété fort appréciée. En effet, il permet aux ménages de se constituer un capital pour l'acquisition de nouveaux droits réels.

Pour les collectivités, la constitution d'un parc croissant existant, dans

un contexte de ZAN, de logements en accession sociale qui à terme pourra peut-être réduire la production neuve fort mobilisatrice d'aide publique directe ou indirecte donne un relief particulier à ce produit

immobilier notamment dans le contexte de recherche de sobriété foncière.

De plus, l'intégration par la loi Élan, du BRS dans les logements entrant dans le décompte SRU lui

donne également une attractivité supplémentaire a fortiori pour les communes concernées par des objectifs de rattrapages.



OBJECTIFS

- conforté par la pertinence du produit sur l'ensemble des objectifs poursuivis avec cette première phase de déploiement du dispositif OFS/BRS aux 8 communes au marché le plus attractif, le PLH 2023-2028 se donne comme objectif de l'étendre à l'ensemble des communes B1 et/ou SRU. Cette extension se réalisera en substitution de tout autre produit d'accession sociale sur ce nouveau périmètre.
- cette extension doit permettre de garantir à terme des réponses d'accession sociale en dehors de toute logique de production d'offre nouvelle en extension urbaine. La mise en œuvre de ce déploiement doit être rapide et massive afin de ne pas manquer le virage de la transition écologique en repoussant à l'extérieur de la métropole les catégories de ménages sous plafond de ressources PSLA désirant accéder à la propriété.



MISE EN ŒUVRE

- 600 logements par an

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Communes SRU et/ou de la zone B1

PORTEURS DE L'ACTION

- Foncier Solidaire Rennes Métropole
- Rennes Métropole
- Communes
- Organismes HLM ou coopératives
- Aménageurs

PARTENAIRES

- État
- Promoteurs privés
- Banques

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISION FINANCIÈRE

- 5 M€ /an, soit 25 M€ sur la durée du PLH

METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE DU DIFFUS



CONTEXTE ET ENJEUX

L'impératif de sobriété foncière, renforcé par le ZAN, implique une montée en puissance du renouvellement urbain. Ce nouveau contexte bouleverse la fabrique de la ville, qui s'effectue à des échelles plus petites, avec des temporalités parfois difficiles à anticiper, dans un contexte de déjà-là qui pose la question de la mémoire et du patrimoine, et surtout la prise en compte de la volonté des habitants de participer à l'élaboration des projets.

Sur la métropole, cette démarche de reconstruction de la ville sur elle-même est ancienne puisque de longue date, le projet urbain a sanctuarisé les ceintures vertes autour des villes pour préserver les terres agricoles. Pendant plusieurs décennies, pour continuer à répondre à ses objectifs production de logements, le district, la communauté d'agglomération puis la métropole ont maîtrisé l'aménagement par des

opérations publiques de type Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Aujourd'hui, avec l'avancement de ces projets et l'apparition d'une plus grande complexité inhérente aux difficultés du renouvellement urbain (rareté du foncier, exigence environnementale forte), la production de logements intervient majoritairement dans le secteur "diffus". Après une phase de maîtrise publique forte de l'aménagement, se pose donc aujourd'hui la question de la maîtrise du diffus : comment décliner les ambitions de mixité, de performance énergétique, de qualité architecturale et de proximité au fil des projets ? Comment encadrer les actions des acteurs professionnels et comment garantir une qualité urbaine aux habitants ?

Cette part du diffus concerne prioritairement le "cœur de la métropole" mais aussi, désormais les communes "pôles" ainsi que de

plus en plus de communes "pôles de proximité". Le corollaire est une forte hausse du prix du foncier bâti, dès lors qu'il offre une possibilité de densification, une compétition entre les acquéreurs, un coût du logement libre neuf qui augmente mécaniquement et qui entraîne partout une forte hausse dans l'ancien où l'on constate des plus-values parfois déraisonnables, une production non maîtrisée dans son rythme, avec une part du logement social ou maîtrisé (en locatif ou en accession) qui, par contrecoup et malgré la mise en place de servitudes de mixité sociale sur certaines communes, se réduit en proportion. En outre, cela génère des références foncières de plus en plus élevées, venant contraindre de fait les ambitions d'une politique de maîtrise publique du foncier forte et un retour de maîtrise d'ouvrage urbaine publique.



OBJECTIFS

- l'objet de cette action est d'acter que pour "gouverner le diffus", il convient de mobiliser l'ensemble des outils existants et de mettre en place de nouveaux outils au besoin. Il faut donc rechercher des modalités d'une intervention publique renforcée, permettant de contrôler globalement la production en diffus comme en ZAC en évitant l'envolée des prix, en maîtrisant la quantité de logements neufs produits, leur composition par type de produit et leur répartition sur le territoire.
- la concertation du PLH a montré une attente forte de "reprise en main" de la production de logement par les pouvoirs publics par rapport à l'ensemble des acteurs privés (foncières privées, promoteurs, constructeurs, agents immobiliers, etc.) et il convient pour cela de mobiliser tous les leviers à disposition ou à inventer.



MISE EN ŒUVRE

- **intensifier l'action foncière** sur tous ses aspects (Déclarations d'utilité Publique, Droit de préemption urbain, Zone d'Aménagement Différé, portages fonciers, étude de dispositifs innovants maximisant les moyens financiers mobilisables à l'appui de cette action...)
- **élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale via le PLUi** afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de diversité du PLH sur tous les territoires et limiter au maximum les effets de seuils pour permettre un développement du parc de logements intégrant l'ensemble des segments immobiliers et notamment celui des logements aidés (locatif social et accession sociale en BRS)

Ces deux outils, les plus liés à la production de logements en tant que telle, seront articulés avec les principes suivants :

- **anticiper et maîtriser l'évolution des secteurs de mutation urbaine dans le diffus** via des études urbaines pour concilier cadre de vie, identité et densification... (lien avec l'architecte conseil métropolitain notamment)
- **encadrement réglementaire renforcé** (ex: OAP Faubourgs ou le long d'axes desservis par les réseaux, lien public/privé, plan guides..., périmètres de prise en considération pour sursis à statuer et/ou constructibilité limitée pour un temps déterminé...)
- **déploiement des contributions d'urbanisme** chaque fois qu'un programme d'équipement public rendu nécessaire par la densification est justifiable: Taxe d'Aménagement Majorée, Projet Urbain Partenarial... l'idée étant que ces projets de logements contribuent, au même titre que les projets en ZAC, au financement de la fabrique de la ville (à noter que les logements sociaux sont exemptés de TA).
- **outils d'encadrement de la concertation** autour des projets et de qualité des logements (ex: Charte construction citoyenneté sur Ville de Rennes, Charte de la construction et de la promotion immobilière à Betton, Charte d'urbanisme durable à Le Rheu...)
- **abaissement du seuil de conventionnement PLH** et diffusion, via cette contractualisation, de principes de qualité applicables aux ZAC (ex: référentiels...)

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole et ses 43 communes

PARTENAIRES

- Établissement public foncier
- Bailleurs sociaux, OFS (déploiement de la servitude...)
- Appui éventuel sur des missions d'aménageurs (ex: animation...) ou d'urbanistes (études urbaines...)
- Réflexion sur nouveaux outils à mobiliser

CALENDRIER

- Tout au long du PLH + anticiper sur PLH suivants (ex: étude du potentiel de renouvellement urbain post 2030)

LIENS VERS

- Fiche action A "les outils de la gouvernance"
- Fiche action n° 2 "adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"

MIEUX ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN ADAPTANT LE DISPOSITIF DE SURCHARGE FONCIÈRE



CONTEXTE ET ENJEUX

Pour inscrire le PLH 2023-2028 dans la trajectoire du ZAN, l'accélération de la production de logements en renouvellement urbain est indispensable.

Mais produire du logement en renouvellement revient plus cher, du fait notamment d'un coût d'acquisition foncière plus élevé, de contraintes techniques, de l'accessibilité des chantiers...

L'inflation structurelle des coûts de construction vient donc rendre l'équilibre des opérations en renouvellement encore plus compliqué, d'autant plus que les secteurs

d'extension urbaine, qui permettaient de faire de la péréquation avec le renouvellement dans le cadre d'opérations multisites, vont se réduire.

En articulation avec le développement d'un principe général de développement durable et de transition écologique, il est donc apparu nécessaire dans le PLH 2023-2028 de favoriser les opérations en renouvellement urbain en apportant une aide métropolitaine au bilan, via le mécanisme de surcharge foncière, revalorisée sur ces opérations.

• La surcharge foncière 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) est financé par Rennes Métropole.

Dans le même temps, la surcharge foncière sur les opérations en extension urbaine diminuera progressivement entre 2025 et 2030, suivant un principe d'effet "sifflet" qui s'appliquera de manière contextualisée aux opérations en cours et aux nouvelles opérations.



OBJECTIFS

- permettre la réalisation de près de 60 % de l'offre nouvelle produite au cours du PLH 2023-2028 en renouvellement urbain (et "recyclage immobilier"), soit environ 18 000 logements.
- mieux équilibrer les opérations en renouvellement urbain tout en y garantissant une programmation répondant aux objectifs de mixité du PLH.
- apporter une aide financière indirecte complémentaire aux communes qui réaliseront des opérations de renouvellement pour mieux financer leurs équipements et leurs infrastructures.
- laisser le temps aux communes et aux aménageurs de l'adaptation et de la transition sur les opérations d'extension urbaine... tout en garantissant la mise en œuvre d'orientations stratégiques du nouveau PLH (renforcement de la mixité sociale et inscription dans la trajectoire ZAN).



MISE EN ŒUVRE

Par un mécanisme de surcharge foncière renforcé sur les opérations de renouvellement urbain, qui revient à un remboursement de Rennes Métropole au maître d'ouvrage du différentiel entre le montant de charge foncière qu'il a versé à l'aménageur ou à la commune, et le montant de la charge foncière de référence fixée par Arrêté de l'État pour le logement social (PLUS-PLAI et BRS) qu'il aurait dû réglementairement payé, Rennes Métropole apporte une aide indirecte significative pour accompagner le renouvellement urbain.

Dans le même temps, pour mieux financer le renouvellement urbain et s'inscrire dans la trajectoire ZAN, ce mécanisme de surcharge foncière sera progressivement supprimé sur les opérations d'extension urbaine.

Suivant un principe de solidarité, ADN de la politique de l'habitat métropolitaine, cette aide est inversement proportionnelle à l'attractivité des marchés et donc différenciée suivant les types de commune :

	Charge foncière administrée définie par l'Arrêté de l'État du 10 juin 1996 et modifié par l'Arrêté du 17 octobre 2011 (en € HT/m ² SHAB)	Charge foncière administrée Renouvellement Urbain (en € HT/m ² SHAB)	Montant de l'aide à la surcharge foncière pour mieux accompagner le renouvellement urbain (en € HT/m ² SHAB)
Cœur de Métropole	150 €	290 €	140 €
Pôles			
Zone 2	150 €	320 €	170 €
Zone 3	100 €		220 €
Pôles proximité SRU			
Zone 2	150 €	335 €	185 €
Zone 3	100 €		235 €
Pôles proximité non SRU	100 €	360 €	260 €
Quartiers NPNRU	150 €	360 €	210 €

Seules les communes ayant contractualisé avec Rennes Métropole, via leurs opérations faisant l'objet d'un conventionnement PLH ou situées dans un quartier NPNRU, peuvent bénéficier de cette aide à la surcharge foncière et donc de l'accompagnement financier complémentaire au renouvellement urbain.

La charge foncière administrée revalorisée pour les programmes de logements aidés sur les opérations de renouvellement urbain pourra également être appliquée sur les programmes réalisés en "recyclage immobilier", dans le cadre d'un conventionnement spécifique. Les communes qui réaliseront du recyclage immobilier pourront donc bénéficier de l'aide à la surcharge foncière sur ces opérations.

Les montants de la charge foncière administrée sont fixés par délibération du Conseil métropolitain et pourront être amenés à évoluer au cours du PLH.

Au cours de la mise en œuvre du PLH 2023–2028, tout ou partie des modalités de l'aide à la surcharge foncière pour accompagner le renouvellement urbain pourra évoluer vers une aide directe aux communes.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole ayant contractualisé le PLH

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Communes
- Organismes HLM
- Aménageurs

PARTENAIRES

- Aménageurs
- Maîtres d'ouvrage

CALENDRIER

- Tout au long du PLH 2023–2028

LIEN VERS

- Fiche Action n° 2 "adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques, à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"

OBSERVER ET RÉGULER LES CONDITIONS D'USAGE ET DE LOCATION DES LOGEMENTS PRIVÉS



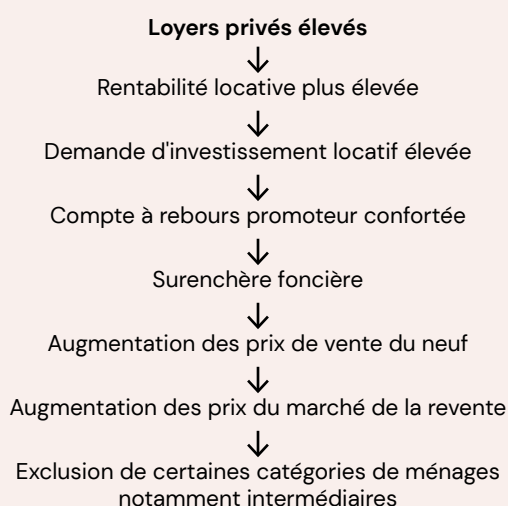
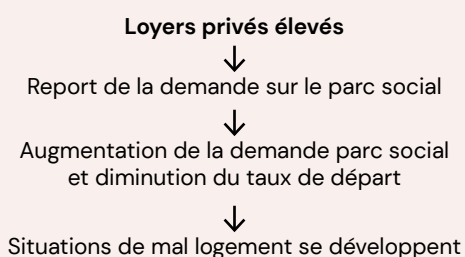
CONTEXTE ET ENJEUX

À l'image d'autres territoires, Rennes Métropole est confrontée aux difficultés d'accès au logement locatif privé et à la flambée des prix des loyers, particulièrement pour les petites surfaces. Avec plus de demandes que d'offres, malgré une dynamique de construction, le marché est déséquilibré. Cette tension est fortement générée par la démographie étudiante, en forte croissance ces dernières années. Par ailleurs, les dispositions prises par la Loi Climat et Résilience pour

lutter contre les passoires énergétiques risquent de conduire inéluctablement à une nouvelle progression des loyers à la relocation, puisque potentiellement d'ici 2035 ce sont plus de 21000 logements, soit 32 % du parc locatif privé actuel, qui seraient réglementairement contraints à sortir du marché locatif privé. Par ailleurs, les dispositions prises par la Loi Climat et Résilience pour lutter contre les passoires énergétiques risquent de conduire inéluctablement à une

nouvelle progression des loyers à la relocation, puisque potentiellement d'ici 2035 ce sont plus de 21000 logements, soit 32 % du parc locatif privé actuel, qui seraient réglementairement contraints à sortir du marché locatif privé.

La pression de la demande sur le parc locatif privé, générant une augmentation des loyers, impacte l'ensemble de la chaîne du logement, tant en locatif qu'en accession.



La mise en œuvre du pouvoir d'habiter ne pourra être effective que par la mise en place d'une régulation juste et adaptée du marché locatif privé et plus particulièrement sur la Ville de Rennes

La problématique spécifique liée aux locations touristiques de courte durée:

Les études menées ces dernières années (l'étude "Hébergements touristiques" commandée au cabinet

MKG en 2019 et l'étude "Marché des locations touristiques de courte durée" réalisée par l'AUDIAR en 2020-2021) ont montré que le "phénomène Airbnb", certes préoccupant, n'est pas encore très implanté sur Rennes par rapport à d'autres villes qui ont

souvent déjà dû réglementer. Pour autant, ce phénomène de transformation de logements en meublés de tourisme, qui a connu un essor très important suite à l'arrivée de puissantes plateformes en lignes (Airbnb, Aritel/Homeaway...), connaît une croissance exponentielle sur Rennes, qui pourrait encore s'accélérer en sortie de crise COVID. Ce développement, jusqu'alors foca-

lisé sur l'hypercentre de Rennes, suscite des inquiétudes: disparition progressive d'un centre-ville "habité", cohabitation entre habitants et touristes compliquée, concurrence perçue comme déloyale par les professionnels de l'hôtellerie, sentiment exacerbé par la situation de crise actuelle. Toutes proportions gardées, ce phénomène interpelle aussi face à la pénurie de logements

étudiants.

Un cadre réglementaire est donc proposé aux villes: la mise en place d'un règlement de changement d'usage pour les meublés de tourisme (Loi ALUR 2014), assorti ou non de l'instauration d'un numéro d'enregistrement indispensable le cas échéant pour passer une annonce en ligne (Loi "Pour une République numérique" adoptée en 2016).



OBJECTIFS

- contrer les pratiques abusives de fixation de loyers élevés dans le parc privé afin de préserver le pouvoir d'habiter des ménages.
- contribuer directement à la politique de mixité sociale en contenant le prix des loyers le parc privé, pour favoriser l'accès et maintien des habitants les plus modestes dans ce parc s'ils le souhaitent.
- organiser les conditions nécessaires au maintien d'un parc privé de qualité et accessible au plus grand nombre.
- observer le phénomène des locations touristiques de courte durée et ses impacts particulièrement sur l'offre de logement.
- étudier l'opportunité des dispositifs réglementaires (instauration du n° d'enregistrement, mise en place d'un règlement de changement d'usage).
- obtenir en tant qu'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) un dispositif contextualisé d'encadrement des loyers.



MISE EN ŒUVRE

- mettre en place un dispositif local d'encadrement des loyers équilibré, tenant compte de la spécificité de la situation des petits logements (si l'évolution des compétences de l'AOH le permet).
- développer un parc à loyer conventionné "social à intermédiaire", plus particulièrement dans le cadre de l'OPAH RU centre ancien sur la Ville de Rennes.
- conditionner les aides de Rennes Métropole au conventionnement du loyer.
- agir sur la régulation du loyer privé sur les logements neufs pour contrôler dans la durée la trajectoire des loyers.
- observation du phénomène (nombre de nuitées et localisation des logements via les données taxe de séjour notamment en lien avec l'Opération centre ancien de Rennes.).
- veille réglementaire sur les dispositifs d'encadrement par les collectivités.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- AUDIAR
- Territoires (Opération centre ancien)
- ADIL
- AIVS

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Concernant la problématique des locations touristiques de courte durée:
 - éventuel impact RH (ex: agent assermenté pour contrôler le respect du changement d'usage)
 - éventuels frais d'études complémentaires

LIEN VERS

- Fiche Action A "les outils de la gouvernance"
- Fiche Action E "animation, observation et suivi du PLH"
- Fiche Action 11-2 "contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique: les ÉTUDIANTS"

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 88

9. Adapter la chaîne immobilière à la pluralité des capacités financières de l'ensemble des ménages 90

10. Assurer la réalisation annuelle de 1250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale, en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues 92

11-1. Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les SENIORS 95

11-2. Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les ÉTUDIANTS 98

11-3. Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les JEUNES NON ÉTUDIANTS 100

12. Produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain 102

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 104

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 106

14-1. Adaptation, requalification globale, transition énergétique et maintien de l'attractivité du parc privé existant 108

14-2. Lutter contre la dégradation des copropriétés du Centre ancien 112

14-3. Poursuivre et accélérer la réhabilitation du parc public existant 115

14-4. Accompagner les quartiers prioritaires en renouvellement urbain 118

15. Généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers publics disponibles temporairement 120

16. Mobiliser l'ensemble des leviers et des moyens disponibles permettant de limiter la vacance actuelle et de réduire la vacance potentielle future 122

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 124

ASSURER UNE PRODUCTION ANNUELLE DE 5 000 LOGEMENTS SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN AVEC AU MOINS 10 % DE CETTE PRODUCTION ISSUE DU RECYCLAGE IMMOBILIER



CONTEXTE ET ENJEUX

L'Aire d'Attractivité de la métropole Rennaise se classe au 10^e rang des 180 plus grandes Aires d'Attractivité des Villes européennes et au 2^e rang des Aires d'Attractivité des Villes françaises, en matière de dynamisme démographique.

Les besoins à couvrir sont donc conséquents et pour certains nouveaux, puisque la sociologie des ménages et leurs besoins ont beaucoup évolué ces dernières années, dans un contexte par ailleurs de transition écologique.

Spécificité rennaise de cette croissance démographique par rapport à la plupart des autres métropoles françaises: elle est portée majoritairement par le solde naturel, c'est-à-dire les naissances sur son territoire...

La réponse aux besoins s'est exclusivement exprimé lors des précédents PLH par la réalisation de logements neufs, majoritairement en extension urbaine. À l'heure du ZAN et de la limitation drastique de la consommation foncière, le développement

de l'offre nouvelle doit s'opérer d'une manière différente et il est nécessaire d'inventer un nouveau modèle de développement. Celui-ci devra cependant permettre de produire massivement pour tenir le cap et peser positivement sur les marchés. Il devra également être accepté par les habitants qui font preuve de plus en plus de défiance vis-à-vis d'un urbanisme "densificateur" qui peut avoir tendance à réduire les espaces non bâtis au sein de la ville constituée.



OBJECTIFS

Face à ces enjeux et pour répondre aux nouveaux besoins, Rennes Métropole se fixe un objectif de production 5 000 logements par an.

- en dessous de ce niveau, la régulation de la maîtrise des prix développée par ailleurs n'atteindra pas son efficience, puisqu'à elle seule, l'insuffisance d'offre renforcera l'exclusion de certaines catégories de ménages.

Cette offre nouvelle sera pour la première fois constituée à la fois de construction de nouveaux logements, mais aussi d'une offre nouvelle issue du recyclage immobilier et de la réhabilitation /restructuration de logements existants, à hauteur de 10 % de l'offre nouvelle totale, soit 3 000 logements sur la durée du PLH.

- ce nouveau modèle de développement et de réponse aux besoins sera démarré dans le cadre de ce PLH 2023-2028. Il constituera probablement le levier de la production de l'offre nouvelle dans le PLH suivant.

- par ailleurs, pour répondre à la diversité des besoins et à l'équilibre du territoire, l'offre nouvelle globale de 5 000 logements sera répartie en fonction du contexte de chaque commune et de l'armature urbaine sur les bases suivantes :
 - 15 à 30 % de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI).
 - 15 % en accession sociale.
 - 20 % minimum de logements à loyer ou prix de vente encadré.
- la programmation précise sera détaillée dans la contractualisation et les fiches produits



MISE EN ŒUVRE

Déploiement entre 2023 et 2028 d'une offre nouvelle de 30 000 logements, dont 3 000 en recyclage, intégrant les capacités de production des communes et des opérations d'aménagement: une mise en œuvre souple et "agile" qui tient compte des contextes de marchés.

- la répartition sera la suivante :
 - 10 200 logements sur la ville de Rennes.
 - 6 600 logements sur les communes du "cœur de métropole" hors Rennes.
 - 6 000 logements sur les communes "pôle".
 - 7 200 logements sur les communes "pôle de proximité".

Les objectifs sont détaillés par commune dans le chapitre Territorialisation et peuvent faire l'objet d'ajustement dans le cadre de la contractualisation.

Les objectifs portent donc sur la notion de livraisons et pas uniquement sur la construction de logements neufs. Les logements livrés en "recyclage immobilier" le seront sur la base des modèles suivants (liste non exhaustive pouvant être complétée au cours de la mise en œuvre du PLH):

- surélévation d'un programme immobilier existant.
- changement de destination d'immeubles, ayant au début du PLH, une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces...).
- remise sur le marché des logements qui étaient vacants en début de PLH.
- remembrement typologique, par exemple en créant plusieurs logements de plus petite typologie en partant d'un seul logement de plus grande typologie (intensification des usages).
- rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique.

Un objectif de production d'offre nouvelle en recyclage immobilier sera défini pour les communes du Cœur de métropole hors Rennes, afin de compenser le déficit de constructions neuves par rapport à leur objectif quantitatif. Cet objectif a été évalué à 1370 logements sur la durée du PLH (soit en moyenne 228 logements /an) et sera décliné pour chacune des communes concernées dans la convention de contractualisation. Ces objectifs communaux sont conditionnés aux capacités des différentes filières de "recyclage immobilier" qui feront l'objet d'études de potentiel spécifiques pour pouvoir être déclinées en plan d'action via la convention de contractualisation. Suite à l'évaluation du PLH à mi-parcours, l'atteinte de cet objectif pourra être appréhendé au-delà des 6 années de mise en œuvre du PLH 2023-2028. Pour les autres communes, l'offre nouvelle en "recyclage immobilier" ne fait pas l'objet d'objectif détaillé. Cela pourra toutefois être le cas suite à l'évaluation du PLH à mi-parcours et aux résultats des études de potentiel spécifiques. Chaque opération veillera, en fonction des contextes urbains, économiques et réglementaires, à intégrer une part de logements aidés et/ou à loyer ou prix encadré dans sa programmation.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les 43 communes

PARTENAIRES

- Promoteurs privés/coopératives de l'Habitat/organismes HLM
- Architectes et maîtres d'œuvre
- Filières de construction et Entreprises de l'innovation
- Entreprises tertiaires et commercialisateurs

CALENDRIER

- Tout au long du PLH voire les années suivantes

LIEN VERS

- Fiche action n° 24 "assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des "contrats de filières"
- Fiche action n° 31 "s'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux qui permettraient d'alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat"

ADAPTER LA CHAÎNE IMMOBILIÈRE À LA PLURALITÉ DES CAPACITÉS FINANCIÈRES DE L'ENSEMBLE DES MÉNAGES



CONTEXTE ET ENJEUX

Face à une multiplicité de la diversité des types de ménages et de leur niveau de ressources, l'offre proposée en logements neufs est de moins en moins adaptée et les réponses apportées concernent une part de la population de moins en moins importante.

L'accès au crédit devient de plus en plus difficile pour les ménages des catégories modestes à intermédiaires, renforçant les inégalités avec les ménages les plus aisés.

L'organisation des filières de construction est fortement perturbée, devant faire face à de nombreuses incertitudes : pénurie de matériaux, pénurie de main-d'œuvre, évolution des prix à la hausse. Cela se traduit par une flambée du coût de construction et donc des prix du logement.

De plus en plus de ménages sont donc contraints de se reporter vers le logement locatif social, renforçant ainsi la tension sur un segment de l'offre déjà saturé. D'autres ménages, restant pourtant en activité sur Rennes Métropole, quittent le territoire pour pouvoir se loger, générant le plus souvent une augmenta-

tion des mobilités carbonées et de l'étalement urbain, en contradiction avec les objectifs métropolitains de transition écologique.

Malgré un élargissement de l'éventail des produits avec le PLH 2015-2022 et le déploiement d'une nouvelle famille de produits à destination des ménages aux revenus intermédiaires, les logements régulés, même les ménages non éligibles au logement social éprouvent des difficultés à se loger. Ce constat est d'autant plus vrai pour les profils types que sont :

- les personnes seules aux revenus < 1700 €/mois.
- les couples sans enfant aux revenus < 3000 €/mois.
- les familles monoparentales aux revenus < à 2300 €/mois.
- le couple avec deux enfants aux revenus < 3700 €/mois.

En dehors de l'accession sociale, qui permet encore de solvabiliser certains de ces profils de ménages, la plupart d'entre eux ne peuvent plus se loger dans le neuf, ni via l'accession, ni via la location. Il existe en effet un effet ciseaux entre l'éligibi-

lité à l'accession sociale et les prix du marché. Cela se produit également pour les ménages locataires qui dépassent les plafonds PINEL : ils ne peuvent prétendre à un logement à loyer encadré et ne sont pas solvables pour les louer au prix du marché.

De nouvelles catégories de ménages ont ainsi émergé (les couples du 5^e décile par exemple) pour lesquelles aucune offre en logement neuf n'est compatible avec leurs besoins et / ou leur solvabilité.

Le PLH 2023-2028 élargit donc la gamme de produits avec davantage de logements à prix et loyers encadrés.

Pour permettre le développement de cette nouvelle gamme de produits, sans aide financière complémentaire et en garantissant la faisabilité économique des opérations immobilières, Rennes Métropole conçoit de nouveaux dispositifs.

Pour assurer le développement et la programmation de ces nouveaux logements encadrés, cette action devra étroitement s'articuler avec les actions de maîtrise publique du foncier.



OBJECTIFS

Assurer la couverture de l'ensemble des besoins, tant en locatif qu'en accession avec la création de logement "encadrés"

- compléter les produits régulés du PLH de 2015-2022 avec de nouveaux produits d'accession à la propriété entre l'accession sociale et l'accession libre.
- simplifier et élargir la gamme des logements à loyer intermédiaire, en instaurant un seul niveau de loyer plafond unique à tous les produits logements locatifs intermédiaires quel que soit leur type ou leur montage.

Assurer un dispositif de contrôle de la trajectoire des prix de tous les logements, dans un premier temps sur les opérations publiques.

Développer une offre de logement à prix ou loyer encadré sur le marché de l'occasion.

- par la régulation des prix lors de la revente sur une durée minimum de 20 ans.



MISE EN ŒUVRE

- dissociation foncier / bâti généralisée sur tous les fonciers publics pour garantir le contrôle de la trajectoire de l'ensemble des produits encadrés.
- objectifs de production de logements encadrés défini dans la contractualisation avec chaque commune puis programmation détaillée dans le cadre du conventionnement PLH des opérations.
- une mise en œuvre souple et "agile" qui tiendra compte des contextes de marchés.
- l'ensemble de ces logements encadrés et leurs caractéristiques économiques seront définis dans des fiches-produits annexés à la version définitive du PLH et qui pourront faire l'objet d'évolutions autant que de besoins par simple délibération du Conseil métropolitain.

Une articulation avec les fiches actions relatives à la maîtrise foncière, à la dissociation et à la régulation du diffus.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les 43 communes

PARTENAIRES

- Aménageurs/lotisseurs
- L'ensemble des maîtres d'ouvrage et opérateurs : promoteurs privés/coopératives de l'habitat/organismes HLM, constructeurs de maisons individuelles

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 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"
- Fiche Action n° 5 "mettre en place une "gouvernance du diffus""
- Fiche Action n° 7 "réguler les conditions d'usage et de location des logements privés"

ASSURER LA RÉALISATION ANNUELLE DE 1250 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PLUS-PLAI SOIT 25 % DE LA PRODUCTION GLOBALE, EN INTENSIFIANT SA PART DANS LES COMMUNES LES PLUS TENDUES



CONTEXTE ET ENJEUX

Au 1^{er} janvier 2023, plus de 26 000 personnes étaient en attente d'un logement social dans Rennes Métropole, avec des délais d'attribution souvent de plusieurs années. N'étant pas en mesure d'attendre aussi longtemps, une part de la demande se reporte vers la filière de relogement social prioritaire, qui se retrouve au bord de l'embolie.

Malgré un rattrapage important réalisé par la mise en œuvre des deux précédents PLH, il existe encore plusieurs communes qui n'ont pas atteint leurs objectifs SRU. Pour répondre aux besoins en loge-

ments sociaux, enrayer la pression constante en réduisant les délais d'attente et assurer le respect de la loi SRU, il est nécessaire de maintenir une offre de 25 % de logements locatifs sociaux des flux de construction.

Les niveaux de demande étant différents suivant les types de communes, avec une part de la demande beaucoup plus importante portée sur les communes avec des services et équipements développés et une desserte en transport en commun performante, cette offre doit être différenciée suivant

les communes et renforcée sur les secteurs les plus tendus.

La loi SRU impose des objectifs de rattrapage plus important pour les communes de plus de 3 500 habitants n'ayant pas atteint une part de 20 % de logements locatif sociaux par rapport à leur parc de Résidences Principales. Le PLH doit donc également intensifier les objectifs de production sur ces communes.

Le logement social dans le cadre du PLH de Rennes Métropole concerne uniquement les logements financés en PLUS et PLAI et exclus donc les logements financés en PLS.



OBJECTIFS

- programmer annuellement 1250 logements (7 500 nouveaux logements locatifs sociaux sur la durée du PLH), dont 50 % en PLAI et 50 % en PLUS enoyer unique.
- permettre à toutes les communes soumises à l'article 55 de la Loi SRU de mettre en œuvre leurs objectifs de rattrapage pour atteindre les 20 % de logements sociaux d'ici la fin du PLH 2023-2028, ou à défaut dans les meilleurs délais et en articulation avec les engagements pris auprès de l'État dans le cadre d'un Contrat de Mixité Sociale.
- accélérer la production de logements sociaux sur les secteurs et les communes où le rapport offre / demande est le plus tendu.
- assurer un meilleur équilibre social de l'habitat et mieux répartir l'offre sur le territoire en fonction des besoins, afin de répondre aux enjeux majeurs de "choix résidentiel" et de "pouvoir d'habiter".

MISE EN ŒUVRE

- l'effort de production est réparti sur l'ensemble de la métropole et au sein de chaque opération faisant l'objet d'un conventionnement PLH ou sous servitude de mixité sociale.
- la part du locatif social est comprise entre 15 et 30 % du flux de production de la commune, en fonction de sa localisation au sein de l'armature urbaine et de son positionnement vis-à-vis de l'article 55 de la loi SRU.
- un objectif quantitatif de production de logements locatifs sociaux sur la durée de mise en œuvre du PLH est contractualisée avec chacune des communes.
- chaque opération conventionnée PLH décline une programmation de logements locatifs sociaux en conformité avec les règles contractuelles générales.
- un objectif de programmation PLUS-PLAI est contractualisé avec chacun des bailleurs du territoire pour assurer la production de ces 1250 logements /an. Le niveau de production cohérente pour chacun des bailleurs est en relation avec leurs capacités respectives à mobiliser leur autofinancement mais aussi leur ingénierie interne. **Rennes Métropole sera garante d'une répartition des programmes compatible avec les capacités de production des bailleurs sociaux et sera donc amenée à veiller à une affectation des programmes cohérente.**
- cette contractualisation arrête par ailleurs les conditions de programmation et de financement des opérations et plus particulièrement les fonds propres bailleurs et les subventions de la Métropole nécessaires pour assurer l'équilibre des bilans immobiliers et des opérations locatives.

Montages possibles :

- maîtrise d'ouvrage directe par les Bailleurs Sociaux.
- VEFA dans les opérations privées.

Sur les opérations conventionnées PLH en secteur de Renouvellement urbain, Rennes Métropole définit une charge foncière administrée et différenciée pour :

- contribuer au financement du déficit foncier (acquisition + aménagement) généré par la programmation importante de logements sociaux.
- mieux prendre en compte les contextes de territoire.
- intégrer le surcoût engendré par les opérations en renouvellement urbain.

Via le mécanisme de surcharge foncière, le poids de la charge foncière pour le bilan immobilier social du bailleur reste calé sur la charge foncière de référence défini par arrêté de l'État, soit 150 € HT /m² de surface utile en zone 2 et 100 € HT /m² de surface utile en zone 3.

- les montants de la charge foncière administrée sont fixés par délibération du Conseil métropolitain et pourront être amenés à évoluer au cours du PLH.

Afin de garantir l'accessibilité sociale des logements produits avec un niveau de loyer compatible avec les ressources des ménages demandeurs d'un logement social, Rennes Métropole apporte une subvention dite d'"équilibre", en sus de la subvention pour surcharge foncière. À la différence d'une aide forfaitaire, l'aide à l'équilibre est calculée opération par opération en fonction du besoin résiduel de subvention après prise en compte des autres financements (quotité d'emprunt maximum mobilisable, autres subventions et fonds propres) et sur la base d'une recette locative plafonnée au niveau du Loyer Unique. L'aide à l'équilibre est appréciée en fonction de "paramètres communs" spécifiques à la métropole rennaise. L'aide à l'équilibre de Rennes Métropole doit permettre à l'organisme de reconstituer les fonds propres investis. Cette reconstitution est en effet essentielle pour garantir la pérennité du développement et la réhabilitation du patrimoine existant et donc la mise en œuvre des PLH successifs. L'aide à l'équilibre résulte donc d'une contractualisation entre Rennes Métropole et les principaux organismes d'HLM présents sur le territoire métropolitain permettant de lier l'aide métropolitaine à des engagements de production neuve annuelle, de réhabilitation et de gestion sociale. L'aide à l'équilibre est également octroyée en contrepartie d'exigences qualitatives des logements (certification), de droits à réservation au profit de la Commission Locale de l'Habitat (CLH) pour le relogement social prioritaire et de l'engagement des organismes à ne pas céder les logements, le patrimoine social de la métropole ayant vocation à rester pérenne dans sa fonction locative.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Aménageurs
- Rennes Métropole
- Communes
- Archipel Habitat et les autres 4 autres organismes HLM territoire sous loyer unique

PARTENAIRES

- État
- Promoteurs privés
- Banque des Territoires ou tout autre financeur
- Action Logement

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche action n° 6 "mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière"
- Fiche Action n° 18 "assurer le droit au logement et la mixité sociale"

CONTRACTUALISER UNE PROGRAMMATION D'OFFRE NOUVELLE DÉDIÉE AUX SENIORS



CONTEXTE ET ENJEUX

L'adaptation de l'habitat au vieillissement de la population est un enjeu majeur des années à venir.

Les 65 ans et plus représentaient 15 % de la population métropolitaine en 2018 (70 000 personnes). Ils en représenteront 19 % en 2040 (104 000 personnes). Nous allons assister à un doublement des 85 ans et plus à horizon 2040. Il est constaté sur le territoire :

- un vieillissement moins marqué qu'au niveau national ou régional

mais néanmoins "massif".

- une hétérogénéité des niveaux de vie des ménages âgés qui restent relativement moins touchés par la pauvreté mais celle-ci est en hausse.
- des ménages propriétaires de logements pour 77 % d'entre eux avec une faible mobilité résidentielle.

La perte d'autonomie liée à l'âge découle d'une dégradation de l'état de santé mais également de l'environnement parfois inadapté.

Une volonté partagée par le plus grand nombre, de vieillir à domicile.

Les autorités compétentes n'ont pas prévu d'augmenter le nombre de place en EphaD sur le territoire métropolitain.

La population de personnes âgées recouvre une grande hétérogénéité de situations et leurs besoins sont très divers.



OBJECTIFS

- faire face au défi démographique du vieillissement en matière d'habitat.
- répondre à la volonté de la grande majorité des seniors de vieillir à domicile ou de favoriser un parcours logement adapté.
- adapter l'habitat au vieillissement de la population (adaptation du logement existant, offre nouvelle diversifiée permettant de bien vieillir) quel que soit le niveau de vie des ménages.
- interfacer les réponses habitat seniors aux autres politiques publiques concernant le grand âge (mobilité, accès aux soins, aide à domicile, ...). Favoriser un continuum permettant de bien vieillir sur le territoire.



MISE EN ŒUVRE

Développer une offre nouvelle de logements diversifiés et adaptés :

- intégrer dans la contractualisation avec les 43 communes la réponse aux besoins des logements seniors (logements adaptés favorables au vieillissement, habitats groupés, inclusifs et/ou intergénérationnels) en y indiquant un objectif quantitatif.
- déclinaison de cet objectif dans les conventions d'application des objectifs du PLH à l'échelle des opérations.
- diffuser le référentiel technique des adaptations pour le logement favorable au vieillissement (réactualisé en 2022).
- identifier les secteurs favorables au vieillissement sur les communes de Rennes Métropole et intensifier l'offre sur ces secteurs à proximité des services (préconisation : partir d'un périmètre théorique de 300 m de rayon à partir des centralités, à affiner selon les situations).

Parc privé

- sur les opérations d'aménagement et les opérations immobilières réalisées dans le diffus et soumises à conventionnement PLH, dès lors qu'elles sont développées sur des secteurs favorables, adapter les T2 et T3 avec, a minima, les équipements de base du référentiel technique "habitat favorable au vieillissement" => obligation contractuelle via le conventionnement PLH.
- dans le diffus, sur les opérations immobilières non soumises au conventionnement PLH, dès lors qu'elles sont développées sur des secteurs favorables, inciter les promoteurs à adapter les T2 et T3 selon le référentiel technique "habitat favorable au vieillissement". Suivre le développement des résidences services seniors.
- suivre le développement des résidences services seniors.

Parc social

- sur les opérations d'aménagement, dès lors qu'un programme est développé sur des secteurs favorables, adapter les T2 et T3 avec, a minima, les équipements de base du référentiel technique "habitat favorable au vieillissement".
- en lien avec les opérateurs HLM, identifier annuellement dans la programmation de logements locatifs sociaux, en secteur favorable au vieillissement, le volume de logements adaptés au vieillissement à produire tenant compte des besoins (la demande locative sociale) et de la localisation du programme.
- développer autant que de besoin, une offre de logements spécifiques d'habitats groupés ou inclusifs dédiés aux seniors, sous réserve de l'assurance des financements des modalités d'accompagnements notamment via l'Aide à la Vie Partagée (cofinancement Département et CNSA).

Adapter l'offre existante aux enjeux du vieillissement dans le parc privé

- renforcer l'information sur les aides mobilisables concernant l'adaptation du parc privé (habitat individuel/copropriété) dans une logique d'approche globale (accessibilité/rénovation thermique).
- faciliter l'accès à l'information et aux dispositifs d'aide et d'accompagnement pour adapter son logement au vieillissement et à la perte d'autonomie ou à défaut favoriser une mobilité résidentielle vers un "autre chez soi".
- accompagner la mise en œuvre du dispositif national "Ma prime adapt".
- envisager, pour les ménages au-dessus des plafonds (à l'instar du dispositif Eco travo) de bénéficier, d'un diagnostic et travaux par des professionnels labellisés.
- contribuer, si cela s'avérait possible, à la mise en place d'un guichet unique.

Adapter l'offre existante aux enjeux du vieillissement dans le parc social

- poursuivre l'adaptation du parc HLM en T2 et T3 lors des projets de réhabilitations globales notamment thermiques, dans les secteurs favorables au vieillissement et tenant compte de l'accessibilité de l'immeuble et de la localisation en secteur favorable au vieillissement.
- accompagner les locataires du parc social en situation de perte d'autonomie pour adapter le logement et/ou accompagner la mobilité résidentielle (mutation, habitat groupé ou intergénérationnel...).
- modifier les modalités d'enregistrement de la demande locative sociale pour que les personnes âgées spécifient l'acceptation d'un logement en habitat groupé seniors ou en résidence intergénérationnelle.

Accompagner les acteurs / intégrer les seniors

- accompagner / sensibiliser les acteurs du logement et de l'immobilier (promoteurs, aménageurs, entreprises et artisans du bâtiment, bailleurs, maîtres d'œuvre, propriétaires-bailleurs, syndicats) aux enjeux du vieillissement, de l'accessibilité et de l'adaptation du logement.
- intégrer les seniors aux réflexions concernant le logement seniors (lien RMAAd, Codev...) / Consulter et impliquer les habitants dans la construction d'une politique de l'âge.
- sensibiliser et informer les professionnels de l'habitat et de l'urbanisme (promoteurs, aménageurs, entreprises et artisans du bâtiment, bailleurs, maîtres d'œuvre, propriétaires-bailleurs, syndicats) sur les enjeux du vieillissement (RMAAd).
- informer et accompagner si nécessaire, les porteurs de projets et partenaires sur les questions du logement senior.
- impliquer les professionnels de l'accompagnement à domicile (santé, repas, ménage, services...) en début de conception d'un groupe de logements seniors, afin de lever les freins impensés des aménageurs en terme d'accessibilité (problématiques de stationnement, de badges d'accès, de circulation dans le bâtiment...).

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Communes et CCAS des communes

PARTENAIRES

- Le Département, CNSA
- Les bailleurs HLM
- Aménageurs, promoteurs privés
- Associations spécialisées
- Services d'aide et de soins à domicile
- Maison des aidants et des aidés
- CODEV
- CLIC

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- Accompagner tous projets s'inscrivant dans ces orientations dans le cadre de la programmation définie annuellement

ÉVALUATION

- Assurer un repérage et un suivi de l'offre adaptée:
 - des logements du parc social neufs et réhabilités
 - des logements du parc privé neuf
 - des offres existantes d'habitat favorisant une mixité des générations ou d'habitat groupé/inclusif
 - des offres de "résidences services pour séniors" du privé
- Mesurer l'évolution de la part des personnes âgées dans le parc social et en attente d'un logement social

LIEN VERS

- Fiche action n° 12 "programmer une production neuve adaptée aux besoins d'aujourd'hui, pensée comme durable et réversible pour anticiper ceux de demain"
- Fiche action n° 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"

CONTRACTUALISER UNE PROGRAMMATION D'OFFRE NOUVELLE DÉDIÉE AUX ÉTUDIANTS



CONTEXTE ET ENJEUX

Rennes Métropole est le 1er pôle universitaire du Grand Ouest et accueillait, en 2020-2021, 72 000 étudiants (11 % de la population totale) avec une hausse de la population étudiante, + 23 % entre 2010 et 2021).

Une tension sur le logement étudiant est observée à chaque rentrée universitaire, avec un report de la demande vers le marché locatif privé (la moitié des étudiants logent dans le parc privé), dans un contexte de marché par ailleurs déjà tendu pour l'ensemble de la population, créant une "concurrence exacerbée" entre les publics.

On constate une paupérisation d'une partie des étudiants avec une augmentation des étudiants boursiers (23 % en 2008 et 27 % en 2020) qui en dehors des offres CROUS accèdent difficilement au logement.

La mise en place d'un Observatoire Territorial du Logement Étudiant (OTLE), en 2018, a permis d'objectiver les connaissances, de dresser un état des lieux du logement étudiant dans toutes ses composantes et de mieux cerner les besoins en offre nouvelle pour le PLH 2023-2028.

Ce nouveau PLH a la volonté de contribuer à l'attractivité du pôle enseignement supérieur et recherche.

À horizon 2030, Rennes Métropole devrait en effet compter entre 75 000 et 77 400 étudiants, soit + 900 en moyenne par an (près de 5 000 sur la période du PLH) sous réserve d'une stabilisation de l'offre de formation existante.

Une baisse des effectifs étudiants est attendue à partir de 2030.

D'ici là, le besoin en offre complémentaire de logements dédiés et

non dédiés serait de 3 200 places entre 2023 et 2030.

Une production de 2 250 logements (places) dédiés est déjà programmée sur 2023-2027 (36 % en résidences privées, 28 % de résidences bailleurs, 18 % de résidences CROUS et 14 % de résidences écoles).

Le besoin en offre complémentaire serait donc pour la période 2023-2030 d'environ 1 000 (950) places en logement dédié ou non, soit théoriquement 125 /an et 750 sur la période du PLH 2023-2028.

Il reste toutefois des inconnues sur l'évolution des pratiques (téléenseignement, alternance/saisonnalité des années universitaires, développement des formations sur d'autres territoires avec moins de tension sur le logement).



MISE EN ŒUVRE

- accélération de la production d'une offre diversifiée de logements destinés aux étudiants, mais permettant de répondre à la diversité des besoins, en produisant 1 000 nouveaux logements non programmés à ce jour d'ici la fin du PLH (750 liés en réponse aux besoins + 250 pour compenser le déficit et faire baisser la tension) => pour compenser aussi en partie, un futur déficit généré par les sorties potentielles du marché locatif des 5 800 studios EFG que compte la ville de Rennes et occupés en très grande majorité par les étudiants (interdiction de louer à partir de 2025 pour les G, 2023 pour les F et 2034 pour les E...).
- une production de 1 000 nouveaux logements diversifiés: logements CROUS, Résidences privées, Résidences bailleurs (PLS), studios dans le parc locatif privé, Résidences écoles...).
- fléchage dans les opérations conventionnées PLH s'y prêtant ainsi que dans le diffus d'une programmation de logements orientés étudiants et suivi annuel de cette programmation pour veiller à l'atteinte de l'objectif quantitatif à l'échéance du PLH.
- fléchage d'une part des agréments annuels PLS vers du logement étudiant ainsi que d'une part des nouveaux produits logements à loyer intermédiaire encadré dont les caractéristiques sont définies par la fiche produit.

- afin d'éviter une suroffre après 2030 dans le cas d'une décroissance de la population étudiante, permettre la réversibilité d'usage et typologique de ces nouveaux logements.
- développement d'une part de petits logements (1 à 2 pièces) dans les programmes de logements ordinaires (en proximité des campus). La part de petits logements sera à préciser dans les opérations en ZAC et les conventions PLH. Envisager de les mettre à côté pour, si besoin, les réunir en une typologie plus grande (2 T1 => 1 T3 ou 1 T4) et permettre une réversibilité des usages.
 - cette disposition pourra être traduite réglementairement dans le cadre de la M2.
- lors de projets d'installations de nouvelles formations dans l'enseignement supérieur, organisation de rendez-vous d'opportunité croisant systématiquement la problématique habitat et l'enseignement supérieur.
- accompagnement du développement de l'offre de logements CROUS dédiés aux étudiants boursiers dans le cadre d'un objectif de production de 300 logements sur la durée du CPER 2021-2027 (Contrat de Plan État Région en cours).
- en lien avec le CROUS, évaluation des besoins complémentaires (au-delà des 300 logements du CPER). Cette offre pourrait se développer en logements modulaires et intercalaires tenant compte des capacités du CROUS et des partenaires pour financer cette offre supplémentaire.
- identification des fonciers en ZAC pour, si besoin, déployer cette offre complémentaire en logements CROUS, en complément du CPER actuel ou du futur CPER afin de gagner en réactivité.
- poursuite de l'accompagnement du CROUS, des universités et de leurs aménageurs sur le déploiement d'une offre en logement dédié sur des fonciers campus identifiés pour du renouvellement urbain: "campus Beaulieu" et "site de la Harpe".
- suivi du développement des offres en résidences privées dédiées aux étudiants (localisation, accessibilité financière pour les étudiants).
- mesure de l'impact de l'interdiction progressive de la location des logements G, F et E, pour les étudiants.
- amélioration de la visibilité des cohabitations solidaires intergénérationnelles permettant de loger un étudiant chez une personne âgée en lien avec l'association Maison en Ville.
- mobilisation du parc social vacant en attente de démolition ou de réhabilitation lourde pour développer des colocations solidaires (Kaps) en lien avec l'AFEV.
- généralisation auprès des propriétaires-bailleurs du recours à la Garantie Visale pour les publics éligibles, (tous les étudiants et alternants âgés de 18 à 30 ans).
- communication, en lien avec les universités et les écoles, d'informations auprès des futurs étudiants, dès leur admission, concernant le logement sur le territoire (lien vers le guide se loger dans Rennes Métropole et les rendez-vous du logement étudiant du 4 Bis).
- innover en développant une offre d'habitat modulaire ou d'habitat léger pour les étudiants, tout en veillant à la mixité sociale.
- prendre connaissance des travaux menés par des étudiants multidisciplinaires lors du Challenge Sustainability Transformer (CST), défi étudiant organisé par l'université de Rennes

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Communes du Cœur de métropole et communes desservies par une ligne du futur réseau Trambus

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole (DAUH, ESR)
- AUDIAR pour l'Observatoire Territorial du Logement Étudiant

PARTENAIRES

- Les partenaires de la Conférence métropolitaine de l'enseignement supérieur et de la recherche: Universités, grandes écoles, organismes de recherche, CROUS, État, Région...
- Les partenaires de l'OTLE

- Aménageurs
- Bailleurs sociaux
- 4 Bis
- AFEV et autres associations étudiantes
- ADIL
- CODEV

CALENDRIER

- Tout au long du PLH
- Durée du CPER

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- 3200 dont 1000 logements minimum restant à programmer au bénéfice du public étudiant sur la durée de mise en œuvre du PLH, avec 300 logements CROUS dans le cadre du CPER et environ 300 PLS

CONTRACTUALISER UNE PROGRAMMATION D'OFFRE NOUVELLE DÉDIÉE AUX JEUNES NON ÉTUDIANTS



CONTEXTE ET ENJEUX

41 % des 15-29 ans sur Rennes Métropole ne sont pas étudiants. Cela représente 47 500 jeunes en 2018. 9 900 jeunes non étudiants cohabitent avec leurs parents, et 36 200 habitent dans un autre logement. Ses 36 200 décohabitants, 28 600 occupent un logement. Ils sont pour les 3/4 en emploi.

Les jeunes non étudiants qui résident chez leurs parents ont des situations vis-à-vis de l'emploi plus précaire et subissent des temps de trajet domicile-travail plus longs.

En 2022, WeKer, identifiait 2 100 jeunes

sans solution de logement stable sur 10 000 jeunes accompagnés.

La tension sur les logements de petites surfaces du parc privé et les délais d'attente pour accéder au parc social (26 000 demandeurs en attente) impactent directement l'accès au logement des moins de 30 ans.

Une diversité des publics jeunes sur la métropole est confrontée à des difficultés d'accès au logement (jeunes en insertion professionnelle, en mobilité professionnelle, jeunes en errance, sortant des dispositifs

de l'Aide Sociale à l'Enfance...). Une offre de logement qui reste difficilement accessible aux publics jeunes (tension sur le logement, loyers élevés, solvabilité...).

Des parcours résidentiels séquencés, conséquences de parcours de vie avec une instabilité sociale, financière, familiale qui peut faire obstacle à leur accès et à leur maintien au logement. Une population de jeunes en grandes difficultés d'insertion, complexes à comptabiliser, avec des besoins en logements spécifiques et en accompagnement.



OBJECTIFS

- répondre aux besoins d'une offre accessible et diversifiée permettant l'accès à un parcours logement cohérent pour les jeunes.
- s'appuyer sur le réseau partenarial pour faciliter l'accès et le maintien au logement des publics jeunes les plus en difficultés.
- accompagner les parcours résidentiels des jeunes les plus éloignés du logement.



MISE EN ŒUVRE

Répondre aux besoins d'une offre accessible et diversifiée permettant l'accès à un parcours logement cohérent pour les jeunes

- retrouver dans le parc privé (hors résidence communautaire), une offre en logements de petite surface 1 ou 2 pièces.
- identifier dans chaque opération d'aménagement Rennes et Cœur de Métropole, le besoin en logement 1 ou 2 pièces.
- développer une offre de Résidence Habitat Jeunes (ex-FJT) en lien avec les bailleurs et les associations gestionnaires, sous réserve des moyens d'accompagnement.
- accompagner la requalification des offres en Résidence Habitat Jeunes existantes.
- si celui-ci se mettait en place, mesurer l'impact du futur encadrement des loyers sur l'accès et le maintien au logement des publics jeunes.
- mesurer l'impact de l'interdiction progressive de la location des logements énergivores classés en G, F et E pour les étudiants.
- étudier le développement de solutions spécifiques pour les besoins particuliers des apprentis et alternants qui ont souvent besoin de deux voire trois logements.

S'appuyer sur le réseau partenarial pour faciliter l'accès et le maintien au logement des publics jeunes les plus en difficultés

- favoriser l'information des jeunes sur les dispositifs et partenaires permettant d'accompagner l'accès et le maintien au logement (Visale, Loca-pass, FSL, 4 bis, ADIL...).
- maintenir, à la même hauteur, le cofinancement (avec la CAF et le Département) de Rennes Métropole pour l'accompagnement dans les structures Résidence Habitat Jeunes.
- développer en lien avec le point info logement du 4 Bis, l'animation d'un réseau des acteurs du logement des jeunes.
- évaluer et pérenniser le dispositif expérimental de la garantie locative Jeunes (1^{res} clés) concernant l'accès au logement de 30 jeunes sans revenus stables mis en place en 2022, sous réserve de son financement.
- communication, en lien avec les universités et les écoles, d'informations auprès des futurs étudiants, dès leur admission, concernant le logement sur le territoire (lien vers le guide se loger dans Rennes Métropole et les rendez-vous du logement étudiant du 4 Bis).

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Tout Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole (Service Habitat, Mission Jeunesse)

PARTENAIRES

- Communes
- État et Département
- Bailleurs HLM et associations gérant des structures de logements jeunes
- Partenaires du secteur associatif concerné par l'accompagnement des moins de 30 ans
- 4 Bis
- Promoteurs, aménageurs

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- À définir dans le cadre du travail du réseau des acteurs

LIEN VERS

- Fiche action n° 11-2 "contractualiser une programmation d'offre nouvelle dédiée aux étudiants"
- Fiche action n° 20 "soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages vulnérables"

PRODUIRE UNE OFFRE NOUVELLE MIEUX ADAPTÉE AUX BESOINS ACTUELS ET POUVANT ÉVOLUER POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE DEMAIN



CONTEXTE ET ENJEUX

La production de logements va s'opérer dorénavant majoritairement par renouvellement urbain; cela amène un nouveau cadre de conception des projets qui devront en outre s'inscrire dans un aménagement plus dense, en cohérence avec la trajectoire ZAN et les nouvelles règles de densité qui en découlent.

D'une part, elle devra s'intégrer dans un contexte urbain déjà constitué ou bien s'effectuer par réhabilitation et/ou transformation des bâtiments existants. D'autre part, elle se développera souvent en secteur diffus, sans opération d'ensemble préalable, et va nécessiter de veiller à l'ambiance urbaine qui en découle.

Dans ce contexte, l'enjeu est donc de produire un habitat de qualité

qui réponde mieux aux attentes et besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain, dans son aménagement intérieur comme aussi dans son rapport aux espaces communs et à son environnement.

Par ailleurs, pour que ces nouveaux logements produits s'inscrivent dans une perspective durable et bas-carbone, il s'agit de veiller à leur qualité constructive et leur performance énergétique mais aussi d'anticiper leur évolutivité future dès leur conception par des dispositifs spécifiques à mettre en place.

L'enjeu est donc d'accompagner la conception des projets pour répondre à ces différents objectifs sociétaux, urbains et architecturaux: qualité d'usage de l'habitat (intégrant les enjeux de santé dans

le logement), qualité constructive dans un objectif bas-carbone, qualité d'intégration urbaine et paysagère, voire qualité de mise en valeur patrimoniale compatible avec les attentes en termes d'usages et d'isolation thermique.

Certains aspects font déjà l'objet de dispositions réglementaires du PLUi comme l'obligation d'espaces extérieurs pour tous les logements neufs. D'autres aspects relèvent d'un nouveau cadre d'actions donné par le référentiel Énergie Bas-Carbone.

Mais de manière générale, ces objectifs qualitatifs doivent faire l'objet d'une attention à chaque contexte et nécessitent un nouveau dispositif d'accompagnement.



ACTIONS

- mise à disposition des communes d'un **conseil architectural, urbain et paysager métropolitain**.
- recueil des besoins et attentes auprès des personnes concernées (futurs habitants, acteurs de proximité, voisinage).



MISE EN ŒUVRE

Proposition aux communes de pouvoir bénéficier d'un certain nombre d'heures de conseil dès le démarrage des projets, très en amont de l'instruction des Permis de Construire.

Ces permanences s'opéreront dans les communes, de manière tournante par secteurs, et seront effectuées par une équipe de deux architectes-conseils et d'un paysagiste-conseil. Les architectes-conseils seront répartis géographiquement selon les secteurs des urbanistes-référents.

Au-delà du volume de permanences financé par la métropole, chaque commune a la possibilité de solliciter ce conseil pour des avis complémentaires ou la production d'études urbaines, faisabilités ou notes de cadrage qui pourront l'aider à définir sa stratégie de construction et d'aménagement afin de répondre aux besoins d'aujourd'hui dans une perspective durable et réversible.

Le recueil des besoins et attentes auprès des personnes concernées sera développé et financé en articulation avec d'autres actions du PLH, en particulier celles relatives à l'innovation et à l'habitat participatif

TERRITOIRES CONCERNÉS

- L'ensemble des communes de la métropole (hors ville de Rennes, qui bénéficie déjà de ce dispositif)

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Pilotage par la mission Nouvelles Fabriques de la Ville

PARTENAIRES

- Ce conseil s'effectuera en complémentarité avec le CAU 35 proposé par le conseil départemental

CALENDRIER

- Mise en place du marché fin 2023 pour 3 ans

PRÉVISIONS QUANTITATIVES ET/OU FINANCIÈRES AVEC DU CONSEIL ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER METROPOLITAIN

- 60 000 € par an financés par la métropole sur la période 2023/2026 pour les permanences mises à disposition des communes et les temps de coordination nécessaires
- Possibilité pour les communes de compléter pour des temps de présence ou des études spécifiques complémentaires, sur leurs financements

LIEN VERS

- Fiche action A "l'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH"
- Fiche Action n° 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"
- Fiche Action n° 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"
- Fiche Action n° 25 "organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers et notamment autour de l'habitat participatif"

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



CONTEXTE ET ENJEUX

En matière d'habitat et plus largement d'aménagement du territoire, la tendance à opposer les ambitions écologiques et les ambitions sociales s'est renforcée ces dernières années, certains estimant que la transition écologique est un luxe. Néanmoins, imaginer un PLH à l'heure des transitions, c'est nécessairement articuler la réponse à 3 types de défis : sociaux/sociétaux avec une lutte contre la hausse des inégalités d'accès au logement ; écologiques avec la montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources dont la biodiversité et l'eau...) pour réduire les gaz à effet de serre et d'adaptation au changement clima-

tique ; économiques avec l'augmentation et la perturbation des coûts de production et d'accès au logement. Inscrire le PLH dans l'ère du Zéro Artificialisation Nette, c'est également relever collectivement le défi de la forte réduction de l'artificialisation.

Si concernant la rénovation, la montée en puissance du dispositif EcoTravo, notamment sur le logement social et les copropriétés, mérite d'être appuyée (et c'est même le cœur de la transition énergétique du parc de logements), concernant le neuf, il est essentiel de viser un progrès plus rapide que la réglementation nationale.

Le référentiel Énergie Bas Carbone a été adopté fin 2022 et fixe pour les opérations d'aménagement de la Ville de Rennes et de Rennes Métropole un temps d'avance sur la réglementation nationale, tout en prenant en compte la réalité des filières et des coûts de construction. Pour éviter une ville à deux vitesses, le PLH prévoit donc un déploiement de ce référentiel sur les ZAC communales et le diffus via la contractualisation.

Plus largement, le PLH se doit de promouvoir une ville frugale avec des choix technologiques adaptés aux besoins et une moindre consommation des ressources pour mieux les partager.



OBJECTIFS

- appliquer le référentiel énergie bas carbone aux opérations et programmes neufs s'inscrivant dans une contractualisation PLH.
- intégrer la compétence énergie, bas carbone et l'ingénierie financière et économique associée dans ces opérations, afin de réaliser les meilleurs compromis dans les choix de conception et garantir la qualité d'exécution et l'efficacité de ces choix dans l'exploitation/les usages des ouvrages.
- maintenir le principe d'îlots test dans chaque opération d'aménagement, déjà présent dans le PLH 2015-2022, afin d'encourager les expérimentations permettant d'améliorer les performances énergie et carbone et de créer un retour d'expérience.
- promouvoir le recyclage et le réemploi des bâtiments existants et des matériaux de construction.
- prendre en compte la biodiversité non seulement dans l'espace public (cf. Guide de l'aménagement des espaces publics) mais si possible et pertinent sur les bâtiments eux-mêmes.
- intégrer dans la conception et dans la vie des habitants, un programme ambitieux pour réaliser des économies d'eau massives : régulations des consommations, récupérations des eaux de pluies et des eaux grises..., pour tenir compte des projections de la ressource à l'horizon 2040.



MISE EN ŒUVRE

- appliquer le référentiel énergie bas carbone à travers le conventionnement, a minima à l'échelle des bâtiments et avec les exigences du socle commun.
- mettre en place une nouvelle certification des logements permettant d'intégrer le référentiel et les objectifs plus larges pour la préservation des ressources, afin d'évaluer et contrôler l'efficacité de ces dispositifs de politique publique.
- travailler à un dispositif financier d'appui aux îlots test.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Communes
- Aménageurs
- Promoteurs
- Bailleurs
- Architectes
- Bureaux d'études techniques
- Constructeurs
- Filières de réemploi et de matériaux biosourcés

CALENDRIER

- À partir du 1^{er} janvier 2024 : référentiel à actualiser de manière régulière pour garder un temps d'avance sur la réglementation
- Mise en place du marché fin 2023 pour 3 ans

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- S'assurer en permanence que l'application de ce référentiel se fait dans le respect des équilibres financiers et des coûts de sortie des produits du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 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"

**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**



CONTEXTE ET ENJEUX

Le maintien de l'attractivité du parc résidentiel existant est essentiel pour éviter un décrochage par rapport à l'offre nouvellement mise en service. Qui plus est, le renchérissement du prix des logements neufs rend inaccessible ce parc à toute une frange de la population. Ce phénomène est particulièrement marquant pour les ménages souhaitant accéder à la propriété. Aussi, il s'agit d'éviter la spécialisation du parc de logements collectifs en copropriété en direction exclusive de l'investissement locatif.

Le vieillissement de la population nécessite de faciliter le maintien à domicile lorsque ce choix est voulu par les ménages et donc de prévoir l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

L'interdiction progressive de la location des logements E, F, G, issue de la loi Climat et résilience, comporte un risque majeur d'assèchement du marché locatif. Sur Rennes Métropole, 65 000 logements sont concernés par des interdictions de mise sur le marché locatif d'ici à 2034, soit 29 % du parc (logements notés E, F, G).

Complémentaire à la transition énergétique des parcs existants, la rénovation des logements recouvre également un enjeu d'équité sociale au travers de la lutte contre la précarité énergétique, a fortiori dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie. La précarité énergétique liée au logement sur Rennes Métropole concerne plus de 21 000 ménages, soit un taux de précarité

énergétique de 11,3 %.

Les enjeux sociaux et environnementaux liés à la rénovation sont cruciaux, et nécessitent de fait un véritable accompagnement des ménages concernés, en ciblant prioritairement ceux en situation de précarité énergétique.

Ces enjeux multiples doivent être pris en compte dans l'ensemble des interventions : les projets de rénovation doivent être envisagés de manière globale afin de garantir l'attractivité, l'adaptabilité, la qualité d'usage et énergétique des logements. L'attractivité globale du patrimoine existant est essentielle à l'équilibre qualitatif et quantitatif de l'offre de logement dans le respect du droit au logement pour toutes les catégories de population.



OBJECTIFS

- **soutenir l'attractivité des parcs existants** (réhabilitation des parcs public et privé, rénovation du centre ancien de Rennes, rénovation urbaine dans les quartiers prioritaires) tant dans leur qualité, que dans leur peuplement.
- **permettre le choix résidentiel aux ménages les plus fragiles économiquement** (accès à l'ensemble des territoires et des parcs de logement de Rennes Métropole) tout en redonnant de l'attractivité à certains quartiers et ensembles résidentiels pour les ménages moins captifs.
- lutter contre le risque de déqualification du parc existant face à une production neuve massive et de qualité technique, en déployant des dispositifs de maintien de l'attractivité des parcs existants.
- en conséquence, les orientations métropolitaines en matière d'aides à la réhabilitation visent à :
 - accompagner les détenteurs du parc de logement métropolitain dans la réhabilitation de leur patrimoine pour maintenir sur le marché une offre de logements attractifs et de qualité.
 - éviter les écarts trop importants entre le parc existant ancien et le parc neuf.
 - réduire les coûts des charges des logements dans un souci de maintien de la solvabilité des locataires, de développement durable et d'économie d'énergie.

ADAPTATION, REQUALIFICATION GLOBALE, TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ET MAINTIEN DE L'ATTRACTIVITÉ DU PARC PRIVÉ EXISTANT



LES AXES D'INTERVENTIONS

Lutter contre l'habitat dégradé et "le mal logement"

- le **"mal logement"** regroupe une pluralité de situations développées dans l'orientation 3 "Protéger les publics les plus vulnérables et le patrimoine commun" du PLH. La notion de décence du logement s'est développée pour inclure une dimension réglementaire plus large que celle des logements impropres, insalubres ou dangereux et intégrer l'amélioration des conditions d'habitat (confort sanitaire, surfaces) ou encore de précarité énergétique (passoires thermiques).
- le **parc privé potentiellement indigne (PPPI)** de Rennes Métropole représente moins de 5 % de son parc de résidence principale (donnée 2015). Il est composé essentiellement de logements d'avant 1949 situés en copropriétés. Le parc dégradé se caractérise par des logements datant d'avant 1949, en copropriété et en location. L'importance des copropriétés dégradées explique en partie les dynamiques de mal logement ou d'habitat dégradé qu'on retrouve au sein de la Métropole et plus particulièrement dans le centre-ancien de Rennes (cf. axe "7.2. Lutter contre la dégradation du centre ancien" du PLH).
- la lutte contre l'habitat dégradé et "le mal logement" sera poursuivie, en lien avec les communes, dans le cadre des interventions programmées (OPAH-RU, PIG) et des différents outils de la délégation des aides à la pierre. De nouveaux dispositifs pourront également être mis en place :
 - le "Permis de louer".
 - le développement d'une "offre nouvelle" "acquisition-rénovation", une offre spécifique d'accompagnement des acquéreurs de logements dégradés et/ou non-décents.

Lutter contre la précarité énergétique dans le logement

La précarité énergétique inclut une dimension sociale et parfois d'urgence. Elle porte à la fois sur l'accompagnement à la réalisation des travaux et la résorption globale des difficultés rencontrées par les ménages.

Les factures d'énergie liées au logement pèsent de plus en plus sur le budget des foyers. 21000 ménages seraient en situation de précarité énergétique du fait des charges énergétiques de leur logement, soit 7 % du parc des locataires du parc privé et 14 % des propriétaires occupants. Cette précarité se rencontre dans la moitié des situations dans des logements classés E, F, G (passoire énergétiques).

Ce constat met en avant la nécessité de travailler sur la performance énergétique des logements (dans le cadre des aides à la rénovation énergétique du parc privé) et sur la capacité des ménages à faire face à leurs factures (volet économique et social).

Les accompagnements proposés couvrent ces deux aspects mais pourraient être développés pour répondre aux autres besoins de ces ménages.

Pour l'aide aux travaux dans le cadre du traitement de la précarité énergétique, les axes d'intervention sont les suivants :

- le renforcement de l'accompagnement des ménages les plus fragiles à la sortie de précarité énergétique :
 - repérage des passoires thermiques.
 - amélioration de l'information et de la coordination des acteurs au contact des ménages les plus impactés.
 - offres de financement adaptées.
- l'optimisation des dispositifs d'aide à la rénovation du parc privé en faveur de ces publics (écoTravo Copro et écoTravo Maisons individuelles et PIG Maisons individuelles).
- le développement du dispositif de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale sur le parc de maisons et de logements privés.

Le FSL permet d'apporter un soutien ponctuel aux habitants confrontés à des difficultés de paiement de leur facture d'énergie. Un accompagnement à la maîtrise des consommations énergétiques des ménages reste à développer pour répondre plus durablement à ces enjeux (cf. fiche soutenir l'accès et le maintien aides financières).

Le maintien du statut locatif et le développement d'une offre de logement abordable dans le parc privé

30 % des logements privés (26 000 maisons et 33 000 appartements) seraient classés E, F, G d'ici 2034 (sans réalisation de travaux de rénovation énergétique). La réglementation nationale interdit progressivement la mise en location de ce type de logements considérés comme trop "énergivores".

Sur le centre-ancien de la ville de Rennes, 72 % du parc locatif privé serait concerné. Le maintien dans le parc locatif de ce parc d'accueil est essentiel :

- accompagner les propriétaires bailleurs en favorisant l'intermédiation locative et le conventionnement des logements pour produire une offre locative abordable et rénovée.

Le dispositif d'accompagnement renforcé dans le cadre de l'OPAH-RU "Rennes centre-ancien" contribue à accompagner la rénovation de ce parc à fort enjeu (cf. fiche action n°14-2 "Lutte contre la dégradation des copropriétés du centre historique").

L'adaptation du parc privé au vieillissement et au handicap

Le parc privé est parfois inconfortable et inadapté au vieillissement. Les plus de 80 ans sont souvent propriétaires. Afin de favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, l'adaptation du logement est un enjeu important de la rénovation du parc privé. L'intervention de la Métropole via sa délégation des aides à la pierre est essentielle pour accompagner les ménages les plus modestes dans une approche globale du logement (précarité énergétique, isolement, éloignements des services...). La Métropole vise également à encourager les travaux d'accessibilité pour les accès des parties communes des copropriétés.

La transition écologique, axe majeur d'intervention sur le parc existant

Le secteur de l'habitat est le 1^{er} consommateur d'énergie et le deuxième émetteur de Gaz Effet de Serre (GES) sur le territoire de Rennes Métropole (PCAET 2019). Il constitue un axe majeur d'intervention au regard des questions énergétiques et climatiques.

Seuls 2 % des logements du territoire seraient très performants (DPE A et B). Par ailleurs, 163 000 logements ont été construits avant 1990. En conséquence, des travaux de rénovation vont s'imposer progressivement.

82 % des logements sont privés : La lutte contre la précarité et le changement climatique nécessite de réduire fortement les consommations d'énergie de ces logements.

Le Plan Climat Air Énergie du Territoire (PCAET 2019-2024) fixe l'objectif de diviser par deux les émissions de GES par habitant à horizon 2030. Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire de ramener 6 000 logements/an à un niveau "Bâtiment Basse Consommation" (88 kWh/m².an).

Le marché de la rénovation énergétique représente un potentiel d'activité économique important pour les entreprises locales (ingénierie et travaux).

L'amplification des rénovations énergétiques performantes vise la réduction massive des consommations d'énergies et des émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre.

La Métropole vise dans ce cadre à :

- favoriser le développement des énergies renouvelables, le confort d'été, la qualité de l'air intérieur.
- prendre en compte l'empreinte carbone dans la réhabilitation des opérations.
- développer l'observation : Analyser la dynamique de rénovation et de ses impacts (tableau de bord de la rénovation énergétique, observatoire de la valeur verte).
- suivre l'évolution des consommations réelles post-travaux.

Afin de faciliter la rénovation globale des logements, Rennes Métropole a mis en place le **service public de la rénovation énergétique "écoTravo"**, avec le soutien de l'État et de la Région Bretagne. Ce dispositif coordonne les opérateurs locaux et développe des outils à destination des propriétaires en faveur de la transition énergétique :

- guichet d'accueil et d'information sur la rénovation énergétique.
- conseils techniques, méthodologiques et financiers délivrés gratuitement par des opérateurs indépendants et spécialisés : ALEC, ADIL, Territoires Publics, opérateurs de l'Anah.
- accompagnement individualisé, en maison et copropriété, dans la définition du projet de rénovation énergétique.
- aides méthodologiques et financières pour la réalisation des évaluations énergétiques/audits et des scénarios de travaux de rénovation.
- aide à l'élaboration de plans de financement individualisés, aide au montage des dossiers Anah.
- soutiens financiers de Rennes Métropole, en complément des aides nationales, pour la réalisation de travaux de rénovations énergétiques performants (objectif BBC).

L'objectif est d'intégrer cet outil dans le cadre de la réflexion plus globale des projets urbains et de leur dimension environnementale (écologique et sociale) au travers de nouveaux axes de réflexion tels que :

- prendre en compte le confort d'usage des logements et plus particulièrement la problématique "phonique".
- améliorer l'articulation entre rénovation énergétique et protection architecturale du patrimoine (Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur, Monuments historiques et patrimoine bâti d'intérêt local...).
- intégrer la recherche d'économies d'eau dans les projets de travaux de rénovation.

Le partage de connaissances sur les copropriétés en vue d'un repérage et d'une intervention plus efficiente

Le parc des copropriétés représente 45 % du parc total de logements de Rennes Métropole (données 2015). Il totalise plus de 100 000 appartements répartis sur 5 061 copropriétés privées. Les signes de fragilisation socio-économique d'une partie de ce parc en copropriété sont réels entraînant un risque de décrochage et une rupture possible dans les parcours résidentiels.

L'enjeu consiste à pérenniser la vocation d'accueil de ce parc en :

- **favorisant la rénovation du parc privé dans les secteurs les plus fragiles ;**

L'outil POPAC "Hautes et Basses Chalais" constitue un exemple d'accompagnement de la Métropole sur ce sujet aux franges du quartier prioritaire "Les Cloteaux".

- **intégrant la dimension globale du projet et en définissant des priorités d'intervention à la rénovation en fonction des contextes ;**

Le dispositif Veille et Observatoire des Copropriétés mis en place en 2020 a permis d'identifier des critères de fragilité à surveiller sur l'ensemble des copropriétés privées de la Métropole (durée de vacance, occupation, ancienneté du bâti et part des petits logements, marché immobilier de la revente, accessibilité en transport en commun). Ces données permettent d'éclairer les dispositifs métropolitains.

Cet observatoire des copropriétés sera renforcé en y intégrant les différentes composantes nécessaires à la qualification des enjeux d'intervention ("Mal-logement", "rénovation énergétique", "précarité énergétique", "logement vacant") :

- le développement de l'outil "observatoire des copropriétés" permettra de repérer, qualifier, graduer et mobiliser les partenaires et acteurs afin de construire une stratégie d'intervention adaptée.
- l'observatoire aura pour objectif de qualifier et graduer les difficultés ou fragilités de ce parc afin de cerner la stratégie d'intervention à l'échelle des copropriétés et/ou des secteurs prioritaires.
- il permettra également d'évaluer les impacts des politiques conduites et d'ajuster celles-ci, si besoin, en mobilisant des outils incitatifs (POPAC, OPAH Copropriétés), curatifs (plan de sauvegarde) et de maîtrise foncière publique pour les copropriétés ne pouvant se rénover sans mobilisation de moyens fonciers spécifiques (État de carence, DUP...). Le mécanisme de dissociation foncière pourra être mobilisé.
- des investigations qualitatives complémentaires pourront être menées auprès des différents acteurs (syndics, professionnels, bénévoles...) pour compléter les données actuellement disponibles.
- un repérage visuel de l'état de la copropriété ou des études ciblées permettront également de définir des secteurs d'intervention complémentaires.

Coordonner les acteurs et développer des outils pour favoriser la réhabilitation du parc de logements

La mobilisation de l'ensemble des acteurs et le développement de nouveaux outils est nécessaire pour massifier la rénovation et s'inscrire dans la transition environnementale.

Le développement de la politique de Rennes Métropole doit à la fois permettre de stimuler la demande et de structurer l'offre de rénovation.

Dans le cadre du déploiement du nouveau service public de la rénovation de l'habitat, issu de la loi Climat et Résilience, deux structures sont présentes sur le territoire de gestion de Rennes Métropole : la plateforme écoTravo Rennes Métropole et l'ADIL 35. L'articulation avec les dispositifs d'accompagnement spécifiques pour les ménages sous plafonds de ressources "ANAH" (OPAH-RU ; PIG Maisons individuelles ; opérateurs ANAH) est à poursuivre.

Agir sur le parc de logement nécessite une intervention croisée des services au sein de la Métropole pour mieux identifier les enjeux et définir les choix d'accompagnement au sein de la Métropole en lien avec les partenaires de la rénovation.

Les actions à renforcer :

- adapter l'offre d'accompagnement au regard des évolutions du cadre national et des retours d'expériences locaux.
- poursuivre l'action menée dans le cadre de la délégation des aides à la pierre en faveur de l'autonomie de la personne, de la rénovation de l'habitat indigne ou dégradé, de la sortie de précarité énergétique et de la rénovation globale (PIG Maisons individuelles et OPAH-RU).
- s'appuyer sur La reconnaissance d'Autorité Organisatrice de l'Habitat détaillée dans la fiche PLH "Faire vivre le nouveau statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat" pour renforcer et réaffirmer l'intervention de la Métropole.
- améliorer la lisibilité et l'efficacité du service public de la rénovation de Rennes Métropole. Intégrer toutes ses dimensions dans un outil unique à destination du public tel qu'une "maison de l'habitat".
- consolider l'identification des cibles prioritaires (analyse du parc de logements privés, de son occupation, de son potentiel de réhabilitation et des risques de déqualification) et des leviers d'actions mobilisables.
- renforcer la coordination des acteurs publics.
- consolider l'offre de financement de la rénovation par la mobilisation des acteurs et des outils, existants ou à créer (subvention, avance remboursable, prêt, acquisitions immobilières...).
- négocier avec l'État et la Région le cadre de financement du service public de la rénovation de l'habitat.
- contribuer à accompagner la structuration de la filière bâtiment-rénovation (effectifs, compétences, lisibilité de l'offre...).
- partager ces analyses avec les acteurs professionnels de la rénovation et des représentants des habitants (vers des Assises de la rénovation).

LES TERRITOIRES

- Tous les territoires de la Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole/communes

PARTENAIRES

- ADIL 35 / ALEC
- TERRITOIRES PUBLICS
- Opérateurs ANAH
- AUDIAR
- Acteurs de l'immobilier et de la finance
- Acteurs du bâtiment (ingénierie, travaux)
- SEPBR
- Les porteurs d'action
- Rennes Métropole
- État, ANAH, Ademe
- Conseil Régional

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Pour prévoir les modalités d'accompagnement de la Métropole, il convient d'étudier le volume d'intervention relatif aux nouvelles actions qui seront développées entre 2023 et 2028. Les prévisions financières correspondent aux dispositifs existants soutenus par la Métropole : engagement de l'ANAH (50 M€ sur la rénovation du parc privé), engagement parc privé de Rennes Métropole (14 millions dont 4 millions provisionnés pour l'OPAH-RU), engagement du PCAET 2019-2024 (30 M€ sur la rénovation du parc privé. Révision du PCAET en 2025)

LUTTER CONTRE LA DÉGRADATION DES COPROPRIÉTÉS DU CENTRE ANCIEN



CONTEXTE ET ENJEUX

Avec un rayonnement qui dépasse l'échelle métropolitaine, le centre-ancien de Rennes remplit plusieurs fonctions essentielles au fonctionnement de la ville et de la métropole : habitat, commerce, tourisme, vie étudiante.

Cet ensemble de fonctions participe à la vitalité et l'identité rennaise, ainsi qu'au maintien d'un centre-habité. Le centre-ville compte un peu plus de 21 000 habitants (source INSEE, recensement 2010) sur un périmètre de 65 ha dont la moitié est protégée par le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

La valorisation du patrimoine, marqué par une politique de protection, constitue un fil rouge des actions de requalification du centre-ancien. Malgré un travail mené par la Ville de Rennes depuis plus de 30 ans, le tissu urbain a continué à se dégrader dans les années 2010. En 2009, le rapport Tattier, commandé par la collectivité, faisait état de 600 immeubles dégradés sur le centre-historique dont 300 très dégradés sur les 1600 immeubles présents en centre-ville. Les difficultés observées dans la fonction "habitat" sont significatives et nécessitent des réponses adaptées :

- la dangerosité du parc, les

désordres structurels importants caractérisent de nombreuses copropriétés, dans le centre-ancien, malgré 245 immeubles traités ou en cours d'intervention (de 2011 à 2022) dans le cadre des précédentes OPAH-RU. Les désordres ont été provoqués par un manque d'entretien continu et souvent par des travaux réalisés en méconnaissance des caractéristiques techniques du bâti ancien.

- le parcellaire médiéval et la valeur patrimoniale des copropriétés du centre-ancien avec la présence du secteur sauvegardé constitue une composante de ce territoire, avec des règles spécifiques porteuses de complexité opérationnelle.
- le grand morcellement des copropriétés et la majorité des propriétaires bailleurs (75 %) renforcent également cette dureté opérationnelle.

En outre la fonction "se loger" revêt un enjeu croissant avec des tendances immobilières et socio-démographiques sur le centre-ancien de plus en plus marquées :

- une offre de logement disponible qui régresse.
- des prix immobiliers à la location et à l'accession élevés et en forte progression.

- une baisse de population (-10 % entre 2011 et 2017).
- la spécialisation du parc, petits logements, principalement occupés par des étudiants et des jeunes actifs, confère au centre-ancien un rôle d'accueil social de personnes en situation de rupture important sur un marché resté très porteur, mais en tension
- un centre-ancien particulièrement énergivore et soumis à un fort risque d'interdiction de location (loi Climat et résilience), même après rénovation dans le cadre de l'OPAH-RU. Parmi les 5 000 logements en location, 3 600 (soit 72 %) seraient classés en étiquettes énergétiques E, F, G soumis à l'interdiction progressive de louer d'ici 2034.

Ces caractéristiques en font un segment de parc à enjeux nécessitant une intervention publique durable, avec des moyens opérationnels et financiers dédiés pour traiter le bâti dans son ensemble et maintenir un centre habité. Il s'agit de pérenniser la réhabilitation, restaurer le bon fonctionnement de ces dernières années dans la durée.



OBJECTIFS

L'objectif est d'améliorer la fonction résidentielle en préservant la qualité patrimoniale et en optimisant la performance énergétique du bâti.

- **lutter contre l'habitat indigne**, éradiquer l'insalubrité, remettre en état d'habitabilité les logements, lutter contre la précarité énergétique, veiller à la sécurité des personnes et des biens, en particulier face aux risques structurels et incendie.
- **réhabiliter durablement les immeubles dégradés et très dégradés, préserver la qualité patrimoniale.**
- **faire de l'amélioration de la performance énergétique du bâti ancien existant** un axe prioritaire dans la réhabilitation des immeubles dégradés.
- **créer les conditions d'une diversification de l'offre de logement :**
 - maintenir le statut locatif (en lien avec les obligations de la loi Climat et Résilience) en incitant à sa rénovation énergétique et le développement d'une offre locative abordable.
 - maintenir et accompagner les propriétaires occupants notamment très modestes.
 - développer une offre de logements locatifs abordables par le conventionnement.
 - favoriser le relogement social prioritaire (via l'intermédiation locative).
 - produire une offre sociale et intermédiaire de logements réhabilités dans le cadre de l'acquisition et le recyclage des immeubles.
 - remettre sur le marché les logements vacants.
- **améliorer la fonction résidentielle des immeubles**, restaurer le fonctionnement pérenne des copropriétés en termes de règles et d'usages.
- **conforter l'attractivité du centre-ancien**, améliorer le cadre de vie de certains îlots, maintenir, diversifier l'offre commerciale également affectée par la dégradation du bâti.



MISE EN ŒUVRE

- renouvellement en 2023 de l'opération programmée de renouvellement urbain, confiée à la société publique locale d'aménagement dans le cadre de sa concession ville de Rennes.
- cibler les secteurs et interventions prioritaires.
- inciter financièrement la constitution d'un parc locatif à loyer conventionné pour des ménages sous plafonds de ressources (subventions Anah et Rennes Métropole) avec un mixage des aides entre les syndicats des copropriétaires et les propriétaires.
- faciliter l'accès à l'information et aux dispositifs d'aide et d'accompagnement en faveur de la réhabilitation et du développement d'une offre locative abordable :
 - inciter au conventionnement avec intermédiation locative au bénéfice de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale de Rennes Métropole.
 - mobiliser le parc de logements vacant via le dispositif "zéro logement vacant".
 - sensibiliser les propriétaires aux enjeux et aux intérêts d'une réhabilitation du bâti et à la rénovation énergétique en prenant en compte les techniques adaptées au bâti ancien et au fonctionnement de la copropriété.
- pour éradiquer l'habitat indigne, insalubre ou dangereux, lorsque cela s'avère nécessaire, mettre en œuvre des procédures coercitives (DUP/RHI/THIRORI). Mener une réflexion sur l'opportunité de développer des dispositifs complémentaires comme le permis de louer ou de diviser.
- acquérir et revendre des lots ou immeubles lorsque cela est nécessaire, avec obligation de travaux (recyclage immobilier) et sous conditions de production d'une offre diversifiée (intermédiaire, sociale ou libre) dans le cadre du mécanisme de dissociation.
- permettre le développement d'outils ou de dispositifs contribuant à réguler le marché (encadrement des loyers, régulation des locations de courte durée...).
- accompagner la mise en œuvre du dispositif national "Mon accompagnateur Rénov", se coordonner avec les acteurs de la plateforme écoTravo et des dispositifs MaPrimeRénov'.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Ville de Rennes (service santé, service aménagement)
- L'ANAH
- SPLA Territoires Publics

PARTENAIRES

- DREAL / DDTM
- SDIS
- DRAC (UDAP)
- Agence régionale de Santé (ARS)
- Rennes Métropole (services droits des sols, valorisation des déchets)
- Bailleurs sociaux
- Syndics de copropriété
- ADIL
- AIVS

CALENDRIER

- Tout au long du PLH, il s'agit d'une action qui s'inscrit à moyen et long terme dans la poursuite de deux OPAH RU d'envergure (2011-2016 et 2016-2022). La nouvelle OPAH-RU portera l'action jusqu'en 2028

PRÉVISIONS QUANTITATIVES/ FINANCIÈRES

- Le projet d'OPAH-RU 2023-2028 se fixe comme objectif la réhabilitation de 65 immeubles dégradés (450 logements environ dont 90 % d'entre eux seront en dégradation lourde) ainsi que le traitement de 50 dossiers individuels privés
- L'engagement de l'Anah prévisionnel est évalué à 24 millions d'euros
- L'engagement prévisionnel de la Métropole est évalué à 4 millions d'euros

ÉVALUATION

- Le suivi de l'opération est mené lors de comités de pilotage réunissant l'ensemble des partenaires institutionnels ainsi que dans le cadre du suivi des indicateurs. Des bilans sont également établis après chaque opération

POURSUIVRE ET ACCÉLÉRER LA RÉHABILITATION DU PARC PUBLIC EXISTANT



CONTEXTE ET ENJEUX

Le parc social est peu concerné par les classes énergétiques EFG qui représentent environ 3 % de la totalité de ses logements. L'entretien régulier et les travaux lourds de réhabilitation thermique engagés depuis plusieurs années dans le but de réduire les charges des locataires permettent à ce parc public de s'inscrire dans la transition énergétique attendue sur un parc existant puisqu'au total près d'un tiers des logements sont aujourd'hui répertoriés dans les classes énergétiques A ou B. Néanmoins, 13 % des locataires HLM seraient en précarité énergétique du fait de leur grande précarité. Avec la mise en place du Loyer unique en 2018 l'engagement a été pris de ramener l'ensemble du parc à un niveau de service rendu comparable.

Les projets de rénovation pour lesquels Rennes Métropole apporte son soutien financier visent l'attractivité globale du patrimoine réhabilité.

La réhabilitation du parc locatif social fait en effet partie intégrante de l'intervention de la métropole dans la mesure où elle garantit l'attractivité globale du patrimoine existant.

Ce faisant, l'accompagnement de la métropole vise à assurer un équilibre qualitatif sur son territoire et le respect du droit au logement pour toutes les catégories de population. En conséquence, les orientations en matière **d'aides à la réhabilitation** visent à :

- **accompagner les organismes HLM dans la réhabilitation de leur patrimoine** pour remettre sur le marché une offre de logements attractifs, durables et abordables.
- **éviter les écarts** trop importants entre le parc existant ancien et le parc neuf.
- **réduire les coûts des charges** des logements dans un souci de développement durable et d'économie d'énergie.
- **maintenir la solvabilité des ménages.**

Une démarche de concertation et d'échanges sur les projets de réhabilitation des organismes HLM autour des trois grands axes suivants :

- la réhabilitation thermique.
- l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.
- l'attractivité du parc et l'équilibre du peuplement.

Rechercher programme par programme, le meilleur projet de réhabilitation compte tenu de la disparité du parc (type de bâti, mode constructif, type et mode de chauffage...), de la poursuite d'objectifs multiples, des stratégies patrimoniales propres à chaque bailleur, de l'évolution constante et rapide des techniques et coûts de la réhabilitation thermique.

La disparité du parc implique également de **sérier les segments où les enjeux sont les plus importants** au regard des trois grands axes rappelés ci-avant. C'est pourquoi Rennes Métropole maintiendra des niveaux d'aides différenciés selon l'intensité des enjeux et les réponses apportées dans les projets de réhabilitation.

Si l'éradication des passoires thermiques fait naturellement partie des priorités d'intervention, la réhabilitation du parc locatif social doit maintenir une approche globale, seule à même de garantir le patrimoine locatif social dans la durée.

Sur le volet énergétique, l'empreinte carbone des opérations de réhabilitation devra être prise en compte.

OBJECTIFS

Rennes Métropole se fixe comme objectif de poursuivre les efforts engagés sur les axes suivants :

La réhabilitation thermique en visant l'atteinte de l'étiquette DPE "B" (nouveau DPE)

Cette exigence permet à la fois de maintenir les ambitions de gains énergétiques (dans l'optique de réduction de la consommation énergétique primaire et de maîtrise des charges et de la quittance) tout en tenant compte de la limitation des Gaz à Effet de Serre, en conformité avec la stratégie nationale Bas carbone.

L'adaptation du parc au vieillissement et au handicap en :

- prenant en compte systématiquement la question du vieillissement **en amont des projets** de réhabilitation.
- articulant l'accessibilité de l'immeuble à l'adaptation des logements.
- permettant que le parcours résidentiel des personnes âgées reste un choix : adaptation, mutation ou établissement seniors ou spécialisé.
- ciblant l'adaptation des logements réhabilités dans les secteurs d'habitat repérés comme favorables à l'accompagnement du vieillissement.

Cet objectif d'adaptation du parc à la perte d'autonomie est à croiser avec l'objectif de développement de l'offre locative sociale en recyclage de l'offre existante.

Le maintien de l'attractivité et de l'accessibilité sociale du parc social existant, garantes de l'équilibre de peuplement :

- en poursuivant une politique de réhabilitation hautement qualitative au-delà de la gestion technique : qualité architecturale et urbaine, qualité des espaces communs, et qualité du confort intérieur des logements (ventilation et acoustique).
- en redéfinissant une politique des loyers plus juste à l'échelle de la métropole, indépendante des modalités de financement initial des logements (application du loyer unique après réhabilitation).
- cet objectif d'attractivité et de confort d'usage des logements doit prendre en compte de manière prioritaire la problématique "phonique".
- lorsque le degré d'obsolescence technique du patrimoine le justifie, le renouvellement patrimonial par **démolition partielle** peut s'avérer une réponse plus pertinente que la réhabilitation en mobilisant des financements dits de "seconde vie" permettant l'équilibre économique de l'opération sur une durée équivalente à une offre nouvelle. Cette orientation, si elle est retenue, nécessite de prévoir un plan de relogement.

MISE EN ŒUVRE

- la pluralité des enjeux d'intervention interroge la soutenabilité financière du dispositif d'accompagnement. Afin de tenir compte de l'enjeu de massification des interventions dans un contexte très contraint (tension sur le prix de revient des opérations, disponibilité des entreprises, etc.), le dispositif s'appuiera sur des invariants (étiquette "B" ; analyse de la faisabilité du raccordement au RCU ; choix d'une ou de plusieurs priorités relevant de la RE2020) et la définition d'un projet à la carte s'adaptant aux priorités d'intervention partagées lors de l'analyse du projet avec la collectivité (phonique ; accessibilité ; attractivité/usages ; etc.).
- continuer à mobiliser les moyens mis en œuvre depuis 2011 ; ils ont fait la preuve de leur efficacité et font consensus auprès de l'ensemble des partenaires. Leur pérennité est donc envisagée sur la durée du PLH.
- des actions complémentaires seront mises en œuvre sur le volet de l'évaluation des programmes de travaux engagés et soutenus par Rennes Métropole :
- une évaluation post-réhabilitation sur le programme de travaux réalisé :
 - avec le développement d'une instrumentation des projets de réhabilitation (sur 1 ou plusieurs projets) permettant d'identifier les points faibles dans la conception, l'exécution et la maintenance des bâtiments, y compris la qualité de l'air intérieur et l'acoustique.
 - en approfondissant des choix techniques par une approche en coût global, suivant une méthodologie commune à définir entre les bailleurs et Rennes Métropole.

- une évaluation de l'impact des travaux sur les charges avec :
 - le partage d'un observatoire des charges.
 - la mise en place d'une méthodologie commune d'évaluation des charges, avant et après travaux, programmation financée ou un échantillon de groupes représentatifs.
- **la sensibilisation des occupants**, à travers un accompagnement au fonctionnement et aux usages du logement (équipements, éco-gestes).

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Tout le territoire de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole/communes
- Bailleurs sociaux

PARTENAIRES

- Europe (FEDER)
- ANRU
- Région
- Département
- Banque des Territoires
- Autres financeurs (CAF, Agence de l'eau...)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Pour prévoir les modalités d'accompagnement de la métropole, il convient d'identifier le volume des interventions des bailleurs entre 2023 et 2028. Les interventions soutenues par la métropole devront comprendre les enjeux prioritaires de réhabilitation, à savoir l'ensemble des opérations inscrites dans le NPNRU et l'éradication des classes "E, F, G" du DPE : 36 M€ (yc NPNRU)

ACCOMPAGNER LES QUARTIERS PRIORITAIRES EN RENOUVELLEMENT URBAIN



CONTEXTE ET ENJEUX

L'enjeu principal est d'améliorer de façon tangible et significative la vie quotidienne des habitants des territoires prioritaires, en particulier de ceux qui résident dans le logement social, en intégrant les questions d'habitat et de mobilité.

Les orientations stratégiques des quatre thématiques se déclinent de la manière suivante :

- **les enjeux en matière d'aménagement :** veiller au désenclavement urbain des territoires prioritaires, encourager la mixité fonctionnelle dans les territoires prioritaires, prendre en compte les besoins et usages des habitants pour les aménagements urbains dans les territoires prioritaires, renforcer l'attractivité des territoires prioritaires.
- **les enjeux en matière d'habitat et peuplement :** donner la possibilité aux habitants des territoires prioritaires d'être logés sur l'ensemble de Rennes Métropole et encourager la venue de nouveaux habitants dans les territoires prioritaires.
- **les enjeux en matière de cadre de vie :** adapter les modalités d'intervention dans les territoires prioritaires à la diversité des situations et les traiter dans une logique de réactivité et de proximité, partir des besoins, des demandes et des pratiques des habitants pour améliorer et maintenir un cadre de vie de qualité dans les territoires prioritaires.

- **les enjeux en matière de transports et mobilités :** organiser les conditions d'une mobilité facilitée des habitants, "depuis", "vers" et "dans" les territoires prioritaires.

La convention pour le Nouveau Programme de National de renouvellement Urbain de Rennes 2016-2026 a fait l'objet d'un bilan à mi-parcours fin 2021 qui met en avant la requalification de 850 logements locatifs sociaux, la démolition de 215 logements et la construction de 630 logements aux statuts diversifiés.

Les opérations marquantes à venir concernent

- sur le secteur Gros chêne, la requalification de la majorité du patrimoine locatif social existant dans une approche expérimentale et innovante, à l'image de la requalification menée par Archipel Habitat des deux premières tours Groix et Guérande ;
 - sur le secteur Villejean, la prise en considération des difficultés urbaines et sociales en s'appuyant sur de nouveaux outils d'intervention visant l'attractivité globale du quartier.
- À l'image de l'étude urbaine engagée sur le quartier de Villejean en 2023, l'intervention de la collectivité dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville vise à garantir l'attractivité globale de ces quartiers tant dans le parc locatif social (réhabilitations, équilibre de peuplement, etc.), que dans le parc privé.

Les enjeux de peuplement devront tenir compte de la préservation des grands équilibres d'occupation, notamment entre les familles et les publics spécifiques, les propriétaires occupants et les bailleurs, et permettre d'accueillir de nouveaux ménages.

Sur ce quartier en particulier, l'observatoire des copropriétés met en évidence une part plus importante de copropriétés dégradées et/ou en difficulté. En particulier, la reconquête de l'attractivité de ces copropriétés privées doit viser le maintien d'une offre de logements destinée aux propriétaires occupants, des réponses adaptées au besoin des publics spécifiques (étudiants) et la requalification globale des copropriétés.

Aussi, le développement de l'offre nouvelle sur le quartier de Villejean doit s'articuler avec une diversification de l'offre en direction de l'accession aidée, maîtrisée, libre plafonnée dans une optique de rééquilibrage entre statut d'occupation (propriétaires occupants / propriétaires bailleurs). Il devra prendre en compte la problématique du vieillissement des ménages et, le cas échéant, programmer une offre de logements favorables au vieillissement. Par ailleurs, l'intervention de la collectivité devra permettre d'agir sur l'occupation des logements en copropriétés privés et réguler l'occupation des logements locatifs par des étudiants en colocation.



OBJECTIFS

Déclinées dans le programme local de l'habitat, les orientations du NPNRU se traduisent par les objectifs opérationnels suivants :

- mettre en œuvre une politique de peuplement en faveur de la mixité sociale.
- réhabiliter 2 000 logements sociaux sur la période 2023-28 dans le respect des enjeux définis à la fiche action n° 7.2.
- requalifier l'offre existante, en accompagnant la restructuration lourde de certains immeubles d'habitat social stigmatisés ainsi que la démolition.
- diversifier l'offre d'habitat en développant de nouveaux produits locatifs (intermédiaire et privé) et d'accession (sociale, maîtrisée et libre) et en densifiant le tissu urbain (optimisation des fonciers existants en surélévation et/ou en extension des ensembles immobiliers existants).
- favoriser les mixités fonctionnelles et sociales.
- prévenir la déqualification des copropriétés privées et encourager leur réhabilitation. En particulier, engager une expérimentation visant le rééquilibrage entre les différents statuts d'occupation via l'intervention de l'OFS.



MISE EN ŒUVRE

- mettre en œuvre les conventions de mixité sociale.
- adapter le dispositif d'attribution en fonction de l'occupation sociale existante (le volet de la Convention Intercommunale des Attributions relative à "la mixité en action dans les quartiers du NPNRU", adopté en 2017 définit les objectifs de rééquilibrage de l'occupation sociale).
- accompagner les bailleurs dans leurs réflexions et leurs projets de réhabilitation et/ou restructuration : majoration du taux d'intervention ; identification des potentiels de requalification, de densification, de diversification de leur patrimoine.
- décliner en priorité dans les quartiers de Villejean et du Blossne notamment les outils de la rénovation de l'habitat privé en faveur des copropriétés : veille et observation, aide à la décision, assistance à maîtrise d'ouvrage, et recherche de financements adaptés, acquisition de lots via l'OFS et mobilisation des acteurs.
- rechercher à optimiser l'attractivité des quartiers NPNRU dans l'ensemble des dispositifs métropolitains et plus particulièrement ceux concernant l'accession à la propriété.
- développer des projets d'habitat innovant comme la colocation étudiante HLM.
- se porter candidat à des projets innovants et exemplaires soutenus par les échelons régionaux et/ou nationaux.

PORTEURS DE L'ACTION

- Les bailleurs sociaux concernés

PARTENAIRES

- État
- ANAH
- ANRU
- Conseil Régional
- Banque des Territoires
- Autres financeurs (CAF, Agence de l'eau...)

CALENDRIER

- Sur la durée du calendrier opérationnel du Programme de Renouvellement Urbain 2023-2026

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Potentiel de réhabilitation de près de 4 000 logements dont 2 000 logements sur la période 2023-2028
- 15 à 20 M€ sur 2023-2028 soit 3 M€ par an

GÉNÉRALISER LE PRINCIPE D'OCCUPATION TRANSITOIRE AU BÉNÉFICE DES POPULATIONS VULNÉRABLES SUR L'ENSEMBLE DES FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS DISPONIBLES TEMPORAIREMENT



CONTEXTE ET ENJEUX

Rennes Métropole est dotée depuis de nombreuses années d'une politique de maîtrise foncière publique volontariste pour ses projets d'aménagement. Elle dispose ainsi de nombreux terrains en attente d'un projet urbain, qui s'inscrivent dans le temps long de l'aménagement.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de re-fabrication de

la ville sur elle-même, les fonciers temporairement délaissés font partie intégrante du renouvellement des espaces.

Dans un contexte de grande tension sur la demande locative sociale, dont de nombreuses situations urgentes qui nécessitent une réponse adaptée et rapide. (//AMI Logement d'abord)

Les opérations en urbanisme transitoire se développent sur le territoire. Le marché de la construction voit un nouveau segment se développer. Il s'agit de la production de logements modulaire tridimensionnelle "hors site". Ce nouveau process permet de conjuguer rapidité et qualité tout en donnant la possibilité aux logements de se déplacer sur plusieurs sites.



OBJECTIFS

- ne jamais laisser de côté une capacité d'offre locative sociale, en logement ou en opportunité foncière.
- répondre à la demande en augmentant l'offre de solutions de logement à destination des personnes vulnérables en matière d'accès au logement.
- déployer un dispositif multi-site qui s'intègre dans l'existant. Les opérations sont de taille modérée et doivent s'intégrer dans leur environnement.
- réanimer des parcelles temporairement inutilisées, qui deviennent des fonciers ré-habités.
- faire converger les projets d'aménagement avec le droit au logement et les dispositifs de solidarité avant même qu'ils n'aient débuté (sur le temps d'acquisition foncière par exemple).
- éprouver les techniques de construction modulaire, hors site et déplaçable, qui sont également des modes constructifs plus vertueux pour l'environnement et les conditions de travail.



MISE EN ŒUVRE

- il s'agit de mobiliser les fonciers publics en attente de renouvellement urbain répondant aux critères de faisabilité et d'habitabilité. Les critères principaux sont les suivants : accès aux réseaux, proximité avec les services et transports, bon état général du terrain, intégration dans un tissu résidentiel.
- les logements seront attribués aux personnes issues de la filière de Relogement Social Prioritaire, et ils seront gérés par l'AIVS de Rennes Métropole.
- les opérations sur ces sites temporaires n'ont pas vocation à interférer avec le projet urbain pérenne auquel est destiné le foncier mobilisé. Les logements sont conçus pour être déplaçables au gré des opportunités foncières. La pause des logements temporaires est également peu impactante (ex : pas d'enrobé).
- travailler à la mise en place d'un financement logement conventionné pour l'acquisition des modules et le déclenchement de l'APL.

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Communes
- Territoires Publics
- DHIAL – Logement d'abord
- OPH de Rennes Métropole
- AIVS
- Entreprises de construction hors site
- Maître d'œuvre

CALENDRIER

- Déploiement d'une première tranche en 2023 de 25 logements
- Prévoir une seconde tranche 2023-2024

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Environ 2,50 M€ en investissement

MOBILISER L'ENSEMBLE DES LEVIERS ET DES MOYENS DISPONIBLES PERMETTANT DE LIMITER LA VACANCE ACTUELLE ET DE RÉDUIRE LA VACANCE POTENTIELLE



CONTEXTE ET ENJEUX

Le développement de l'offre de logements constitue un enjeu crucial pour répondre à l'ensemble des besoins. Complémentairement à la production de logements neufs, la régulation durable du marché immobilier doit se traduire également par un infléchissement de la manière de créer une offre nouvelle en passant d'un objectif de production de logements neufs à un objectif d'offre nouvelle de logements par la mobilisation du parc existant, et ce dans une logique de densification ou de recyclage de l'offre existante.

Aussi, la remise sur le marché de logements vacants représente un gisement potentiel non négligeable : au 1^{er} janvier 2021, le nombre de logements privés vacants depuis plus de 2 ans sur la métropole de Rennes s'élève à 3250 dont 2800

logements vacants détenus par des acteurs privés.

Rennes Métropole est lauréate de l'appel à projet national "Plan de lutte contre le logement vacant" depuis 2021. La candidature de Rennes Métropole prévoit un accompagnement de l'ADIL dans le suivi-animation du dispositif métropolitain, notamment :

- un diagnostic et un état des lieux de la situation de la vacance "structurelle".
- la consolidation de la connaissance des logements vacants sur le territoire métropolitain.
- l'accompagnement de la collectivité à la remobilisation du parc de logements vacants, en particulier le déploiement de la solution numérique "O logement vacant" et la mise en place un dispositif de

prospection et d'accompagnement des propriétaires de logements vacants pour faciliter la remise sur le marché de leurs logements.

Avec la Loi Climat & Résilience, les logements étiquetés E, F et G au DPE vont progressivement sortir du parc locatif. Les conséquences peuvent être dramatiques pour Rennes Métropole puisque dans un contexte de marché locatif déjà tendu, ce sont potentiellement à terme (en 2034) plus de 21000 logements qui pourraient sortir du parc locatif privé, soit 32 % de l'offre actuelle présente sur le marché locatif. Il est donc indispensable que la collectivité accompagne la rénovation énergétique des logements privés locatifs de classe EFG afin de les maintenir dans le parc locatif privé.



OBJECTIFS

- **remettre sur le marché 300 logements en 6 ans.** Parmi ces logements, la moitié pourraient faire l'objet d'une intermédiation locative auprès de l'Agence immobilière à Vocation Sociale (AIVS):
 - renforcer le développement d'une offre locative abordable dans le diffus en facilitant le conventionnement locatif.
 - poursuivre le suivi de l'évolution de la vacance sur le territoire métropolitain.
- **accompagner la rénovation énergétique des logements de classe énergétique EFG pour les maintenir dans le parc locatif privé après 2034.**



MISE EN ŒUVRE

- création d'un observatoire de la vacance.
- accompagner les propriétaires bailleurs à la remise sur le marché de leurs logements, en leur offrant un conseil individualisé.
- adhésion à l'association nationale de lutte contre le logement vacant.
- constitution d'outils opérationnels facilitant l'appropriation des leviers mobilisables pour intervenir sur la vacance structurelle (fiches outils présentant les dispositifs existants; guide pratique à destination des particuliers ou des partenaires).
- promouvoir auprès des propriétaires de logements vacants les solutions juridiques, fiscales et financières de remise sur le marché de leur logement en favorisant notamment le conventionnement ANAH, les travaux de réhabilitation, en particulier énergétique, et l'intermédiation locative.
- déployer la solution "Zéro Logement Vacant" pour le suivi des propriétaires bailleurs accompagnés dans le cadre des campagnes de prospection.
- évaluer le plan d'action mis en place en partenariat avec l'ADIL.

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- ADIL
- AUDIAR
- Communes
- Territoires Publics
- ANAH
- Action Logement
- Agence immobilière à Vocation Sociale (AIVS)

CALENDRIER

- N.B.: Action engagée en 2021 en lien avec le plan national de lutte contre le logement vacant
- Mise en place d'une campagne de prospection à destination de l'ensemble des propriétaires de logements vacants.
- 2023-2025: accompagnement des propriétaires bailleurs par l'ADIL (prise de contact; entretien individualisé avec un juriste; relance; etc.)

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Subvention de fonctionnement à l'ADIL pour l'accompagnement de la collectivité à la mise en place de son plan de lutte contre le logement vacant: 2023-2025 = 210 K €, soit 70 K€ / an
- Aide à la remise sur le marché des logements vacants (prime à la sortie de vacance): 2023-2028 = 450 K€, soit 75 K€ /an

LIEN VERS

- Fiche Action n° 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"

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



CONTEXTE ET ENJEUX

Déjà inscrite dans les deux précédents PLH, l'exigence de qualité environnementale de l'offre nouvelle aidée par Rennes Métropole reste une ambition forte et partagée par les acteurs.

Depuis 2006, toutes les opérations neuves en logement familial sur Rennes Métropole s'engagent en effet dans la certification environnementale NF Habitat HQE (anciennement Habitat & Environnement).

Depuis 2016, NF Habitat HQE a fait l'objet de territorialisations pour Rennes Métropole et la ville de Rennes mais aussi pour la ZAC La Courrouze (depuis 2017), aménagée par Territoires & Développement.

Sur Rennes Métropole et la ville de Rennes, s'est ajoutée l'exigence en coût global sur la solution retenue de chauffage et d'eau chaude sanitaire des opérations sous certification. Cette exigence permet de

questionner, analyser et recenser, à travers un observatoire annuel, les choix des opérateurs sur les solutions retenues avec des hypothèses d'inflation, les prix de l'énergie ou encore la durée de vie des matériaux des solutions pour in fine réduire le poids des charges pour les ménages.

Sur La Courrouze, se sont ajoutées plusieurs exigences à NF Habitat HQE sur la qualité de vie et d'usage pour les occupants des logements. Les exigences sont ainsi renforcées sur la qualité de l'air, l'acoustique ; 80 % des logements doivent disposer d'espaces extérieurs et de surfaces annexes (cave ou cellier...), les dimensionnements des locaux vélos, présence d'accroches vélos... Les opérateurs y ont également été incités à anticiper la nouvelle réglementation environnementale (RE2020) : d'abord avec l'expéri-

mentation du label E+C- en amont de la RE2020, puis sur un îlot avec le profil Bas Carbone de la certification, qui anticipe les seuils 2025 de la RE 2020, en place à ce jour, et les objectifs du référentiel Énergie Bas Carbone (EBC) qui s'imposera aux maîtres d'ouvrage (a minima sur le volet bâtiment) dans le cadre du PLH 2023-2028.

Depuis 2016, ce sont en moyenne plus de 2500 logements/an engagés en certification sur Rennes Métropole, qui font tous l'objet d'un contrôle sur site avant la livraison des logements (contrôle visuel, documentaire et de mesures acoustiques, vérifications thermiques et de ventilation...)

L'observatoire du coût global a démontré la pertinence économique et l'utilisation massive des solutions collectives et individuelles de chauffage sourcées au gaz sous

la Réglementation Thermique 2012. Aujourd'hui, avec la Réglementation Environnementale 2020 et la prise en compte de l'impact carbone dans l'acte de construire, les solutions électriques et celles alimentées par des énergies renouvelables, dont les réseaux de chaleur, sont favorisées. Le modèle décisionnel portant sur le choix des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire s'en trouve profondément modifié.

Une continuité de la projection en coût global de ces équipements est donc intéressante, de surcroît au regard de l'obligation réglementaire d'estimer les émissions de gaz à effet de serre sur le cycle de vie des opérations (par méthode ACV), dans la perspective d'évaluer l'ensemble des bénéfices socio-économiques et environnementaux des choix opérés et de répondre aux objectifs de la stratégie nationale

bas carbone 2050 sur le secteur du bâtiment

La perspective du référentiel Énergie Bas Carbone pour les opérations d'aménagement à l'échelle de la métropole, les exigences de qualité d'usage visées sur la ZAC Atalante Via Silva ou encore le Contrat Santé porté par la ville de Rennes, renforcent et consolident les objectifs partagés par les acteurs du territoire.



OBJECTIFS

- le cap de la RE2020 est aujourd'hui franchi depuis le 1^{er} janvier 2022, avec l'intégration du carbone issu des modes constructifs (Ic Construction) et des usages énergétiques (Ic énergie) le renforcement de la sobriété et de l'efficacité énergétique (Bbio, Cep) et l'usage des énergies renouvelables (Cep-nr), ainsi que la maîtrise du confort d'été (DH), la projection de seuils à anticiper jusqu'en 2031 (2025, 2028 et 2031). La RE2020 induit à moyens termes (2025) des changements de modes constructifs, de matériaux et la fin de solutions gaz majoritaires sur les opérations.
- les objectifs à atteindre en termes de production de logements doivent ainsi viser des exigences complémentaires à la RE2020 pour faire face aux changements climatiques et faire de la métropole un territoire bas carbone. L'effort de qualité d'usage doit perdurer et se généraliser de La Courrouze à l'ensemble de la métropole, et prendre en compte les enjeux de santé pour les occupants des logements.

Ces objectifs devront être intégrés dans le cadre d'une nouvelle certification adaptée au contexte territorial, tout en conservant NF Habitat HQE Coût Global (ou équivalent).

Pour faire face au changement climatique et faire de la Métropole un territoire bas carbone

La mise en place du référentiel EBC à l'échelle de Rennes Métropole pour les opérations d'aménagement va permettre de répondre à 5 enjeux et vient compléter et enrichir NF Habitat HQE dédiée aux bâtiments de logements :

- évaluer l'impact carbone des opérations d'aménagement pour aider à la décision, tout en garantissant les performances Énergie et Bas Carbone par leur suivi dans le temps.
- réduire l'impact carbone des matériaux.
- réduire les consommations énergétiques en exploitant les apports solaires et en anticipant les évolutions du climat local.
- articuler les consommations énergétiques avec la production locale d'Énergies renouvelables et de récupération et avec la maîtrise des usages énergétiques.
- augmenter la part modale des mobilités douces et favoriser l'accès aux transports en commun.
- limiter l'imperméabilisation des sols.
 - en complément **la gestion de l'eau apparaît comme un enjeu primordial aujourd'hui**. Il est proposé d'intégrer pour la partie logement des exigences complémentaires à NF Habitat HQE liées à la gestion et aux économies d'eau dans les logements (bonnes pratiques et les écogestes, réutilisation des eaux de pluie, limiter temps d'arrivée d'eau dans les logements, robinetterie et sanitaire certifiés et classés...)

La qualité d'usage dans les logements

L'ensemble des exigences de la qualité d'usage des logements de La ZAC Courrouze sera généralisé : qualité acoustique, qualité de l'air, surface minimale des baies vitrées, aménagement des logements, espaces extérieurs au logement, annexes de rangement, dimensionnements locaux vélos et arceaux, raccordement électrique des places de stationnement, part des énergies renouvelables.

- **les enjeux de santé et d'habitat sain compléteront la qualité d'usage** : ventilation des logements, étiquettes sanitaires des produits de construction, maîtrise des sources de pollution, bâtiments et abords des bâtiments favorisant la pratique sportive (marche, vélo...).



MISE EN ŒUVRE

- la mise en œuvre et l'intégration de ces objectifs passent par la réalisation d'un nouveau référentiel NF Habitat HQE (ou équivalent) territorialisé.

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Certificateur
- Aménageurs

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 13 "référentiel Énergie Bas Carbone pour les opérations d'aménagement"

ORIENTATION STRATÉGIQUE 3

PROTÉGER

les plus vulnérables et le patrimoine commun

18. Assurer le droit au logement et la mixité sociale 128

18-1. Poursuivre le Loyer Unique pour
un véritable Service public du logement social 133

19. Répondre aux besoins urgents
de relogement des ménages en difficulté 135

20. Soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages
vulnérables via les dispositifs partenariaux adéquats 138

20.1. Organiser, animer, coordonner et assurer le suivi
du dispositif de prévention des expulsions locatives 140

21. Développer l'offre d'accompagnement direct et indirect
des ménages afin de viser une bonne qualité d'inclusion 143

22.1. Programmer et contractualiser une offre publique
plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques
des personnes en situation de handicap 145

22.2. Programmer et contractualiser
une offre publique plus inclusive pour répondre
aux besoins spécifiques des Gens du Voyage 147

22.3. Programmer et contractualiser
une offre publique d'habitat adapté d'insertion 149

23. Mesurer en continu la question
de la vulnérabilité liée au logement par la mise en place
d'un Observatoire du mal logement 151

24. Mobiliser des réponses temporaires de mise
à l'abri pour les ménages aux droits Incomplets
et sans hébergement via le Programme Hospitalité 153

ASSURER LE DROIT AU LOGEMENT ET LA MIXITÉ SOCIALE



CONTEXTE ET ENJEUX

Une politique volontariste pour concilier droit au logement et mixité sociale, mais des dispositifs sous tension.

En tant qu'axe clé de l'approche systémique de la politique de l'Habitat métropolitaine, le droit au logement repose sur un système organisé et ancré dans l'histoire de la politique de l'Habitat du territoire.

La politique d'accueil de Rennes Métropole est bâtie sur une coopération intercommunale intégrant les enjeux de mixité sociale à l'échelle de chacune des communes, de chacun des quartiers et d'équité de prise en charge des différentes catégories de sa population. Cette conception fait de l'égalité d'accès de tous les demandeurs de logement, à tous les parcs de la métropole, le fer de lance de son engagement.

La métropole mène en ce sens une politique de l'habitat globale associant :

- une production importante de logements dont 25 % de logements locatifs sociaux PLUS/PLAI (cf. Action n° 10 "assurer la réalisation de 1250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues").
- un dispositif équitable et transparent d'accès au logement, rendu possible par sa structuration autour de deux filières complémentaires :
 - une filière de "droit commun" d'accès au logement social

reposant sur un fichier unique de la demande locative sociale, classée par points de priorité.

- un dispositif spécifique de "relogement social prioritaire" proposant des solutions pour les ménages ne pouvant attendre leur tour dans la file d'attente ou ne pouvant accéder à un logement de droit commun.

Avec 26 533 demandeurs en attente d'un logement au 1^{er} janvier 2023, la métropole enregistre ces dernières années la plus forte progression annuelle, alors que les attributions se situent au niveau de l'activité de la fin des années 2000, lorsque le volume de demandes était deux fois moins importante.

Comme développé en diagnostic, cet écart qui se creuse entre la demande et les attributions revêt plusieurs explications directes et indirectes :

- la baisse des livraisons.
- la croissance démographique.
- la hausse des prix à la vente et à la location qui ne permettent plus à certains ménages de se loger dans le marché privé.
- plus indirectement, la rigidité d'un système d'attribution, vertueux du point de vue de l'équité, mais présentant des faiblesses quant à la capacité des ménages à exprimer leurs choix résidentiels. Cette faible qualification de la demande et donc de l'attribution qui en résulte génère un nombre conséquent de refus des propositions de loge-

ments, engorgeant de fait la fluidité des attributions.

Il résulte de ces différents facteurs, un allongement des délais d'attente des propositions de logement, impactant l'ensemble des dispositifs d'accès, y compris, et par ricochet ceux dédiés au traitement de l'urgence de logement. En conséquence, ces délais d'attente en augmentation font naître et/ ou accroître la vulnérabilité des ménages en situation de privation de logements ou de mal logement.

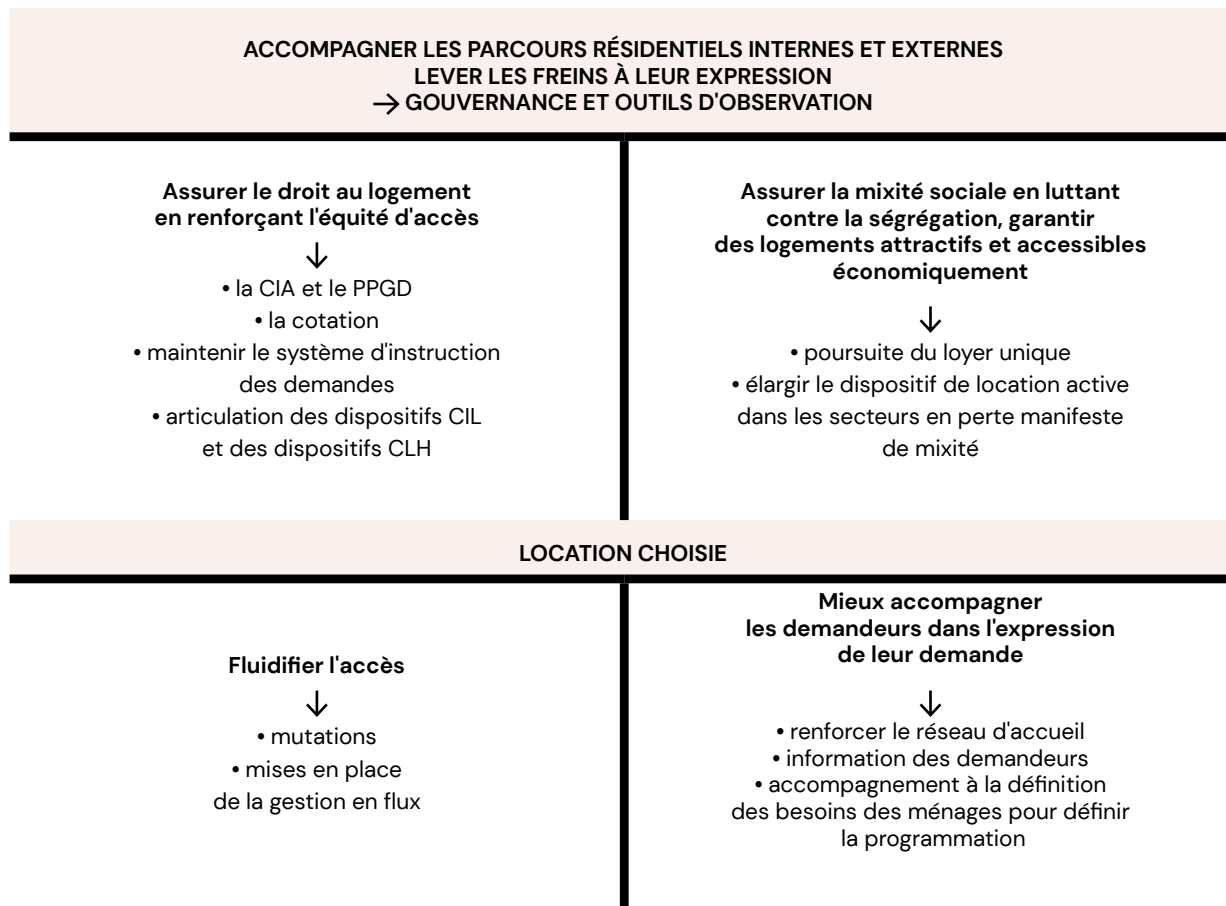
La tension très importante impacte directement l'obligation de droit au logement et les valeurs d'équité sociale portée par la métropole. Dans ce contexte, la métropole doit réaffirmer, par ses dispositifs, la vocation généraliste de son parc social.

C'est dans ce cadre que la métropole, par sa Conférence intercommunale du logement, réinstallée en 2016, va renforcer ses dispositifs à partir de l'année 2023. Les évolutions seront traduites dans la révision des deux grands documents d'orientation politique en matière de droit au logement et de mixité sociale adoptés en 2016 et 2017 :

- la Convention Intercommunale des Attributions (CIA).
- le Plan Partenarial de Gestion de la Demande (PPGD) de logement social et d'information des demandeurs.

ENJEUX

- l'ambition est de renforcer et d'accompagner les parcours et l'expression des choix résidentiels internes et externes au parc social afin que droit au logement et mixité sociale deviennent la combinaison du Pouvoir d'Habiter.
- pour répondre à cet objectif, quatre enjeux d'intervention sont identifiés et déclinés en actions :



MISE EN ŒUVRE

Les actions identifiées dans cette fiche action globale du PLH seront déclinées dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement et de ses groupes de travail, qui s'appuieront sur les différents systèmes d'observation existants. Après avoir été actée, étape par étape par les élus de la CIL, les évolutions des dispositifs seront traduites dans la convention intercommunale des attributions et le plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, qui seront soumis au vote du conseil métropolitain.

Renforcer l'équité d'accès → les actions

- adoption d'une nouvelle convention intercommunale des attributions ainsi qu'un plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, d'ici 2024, par les membres de la CIL et le Conseil métropolitain.
- mise en place de deux actions phares dans le cadre du plan partenarial, en maintenant la philosophie de transparence du système d'instruction :
 - réinterroger la hiérarchisation des demandes dans les files d'attente via une révision de la cotation pour une meilleure prise en compte des enjeux liés à la tension sur le dispositif. Cette révision devra viser à conserver, voire à amplifier, l'articulation entre droit au logement et mixité sociale.
 - mettre en place la location choisie (Cf point 2, fluidifier les parcours).

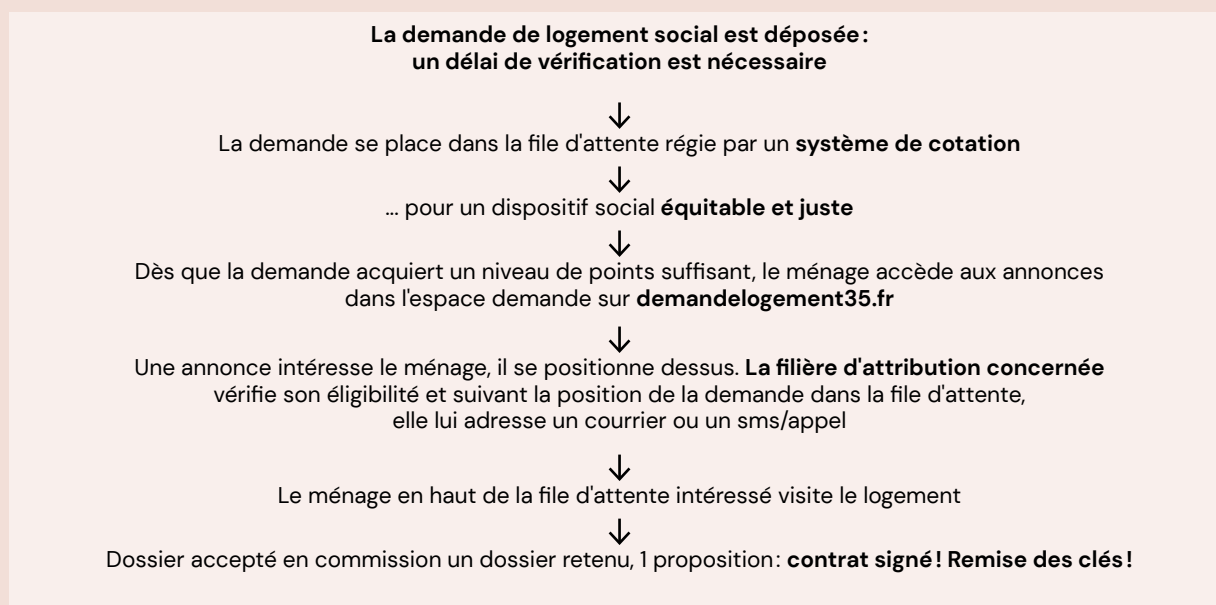
- renforcement de l'articulation et du fonctionnement des deux filières d'accès (la filière de droit commun et la filière de relogement social prioritaire) tels que définis via les objectifs métropolitains liés au dispositif contractuel du "Logement d'abord". Dans ce cadre, la métropole a engagé de nouvelles actions visant à améliorer l'efficacité et l'articulation de ces deux filières. Il s'agira de poursuivre ces actions dans une approche transversale et partenariale notamment via la co-animation de l'observatoire métropolitain du mal logement.

Fluidifier l'accès au logement social → les actions

Mettre en place la location choisie pour une meilleure articulation de l'offre et la demande:

Du point de vue du demandeur, la location choisie constitue un changement majeur dans son parcours d'accès au logement social. En effet, le demandeur pourra spécifier ses choix résidentiels en amont des propositions de logements qui lui seront faites, et non en aval, par son pouvoir de refuser la proposition. Cette nouvelle capacité introduite ne se substitue pas aux principes d'équité et de transparence du processus d'attribution qui constitue l'ADN du modèle rennais mais s'intercale dans ce dernier. La location choisie permettra d'assurer à tous les demandeurs de logements sociaux une égalité d'accès au pouvoir d'habiter.

Les années 2023 et 2024 seront consacrées aux études techniques de déploiement de cette nouvelle démarche dont les principes suivants sont d'ores et déjà actés:



Rennes Métropole accompagnera les bailleurs dans le développement de la visibilité de leur offre, en s'appuyant sur les différents outils de promotion de l'attractivité résidentielle des logements existants.

La mise en place de la location choisie s'articulera avec le dispositif de location active, expérimenté jusqu'alors en QPV, afin de faciliter la relocation des logements souffrant d'un déficit d'attractivité résidentielle. Les grands principes de la location active sont déclinés dans le point 3 ("garantir des logements attractifs et accessibles économiquement").

Actualiser le système de gestion des mutations, trop complexe et générateur de tensions, pour apporter davantage de fluidité aux parcours résidentiels internes et être au plus proches des besoins des familles.

Il sera proposé, comme une mesure phare de la nouvelle Convention Intercommunale des attributions, la mise en place d'une bourse d'échange.

Il s'agira également d'adopter une stratégie spécifique pour améliorer les parcours résidentiels depuis et vers les QPV.

Finaliser la mise en place de la gestion en flux, en articulation avec les pratiques actuelles et conformément à la réglementation

Il s'agira d'établir un objectif de flux d'attribution pour chacune des trois grandes familles d'attributaires à savoir: la filière publique (commune/Rennes Métropole/État), la filière mutation, la filière employeur (Action logement/État) en lien avec le décontingement du parc. La gestion en flux devra se décliner en intégrant les enjeux d'équilibre de peuplement à l'échelle des quartiers et plus particulièrement des QPV. Ces objectifs seront actés dans la convention intercommunale des attributions.

Assurer la mixité sociale en luttant contre la ségrégation: garantir des logements attractifs et accessibles économiquement

Poursuivre le dispositif loyer unique

L'élargissement des choix résidentiels des ménages à faibles ressources constitue un objectif fondamental pour mener à bien les valeurs d'équité sociale et territoriale de la métropole. La redistribution des loyers est donc un levier substantiel du rééquilibrage de peuplement.

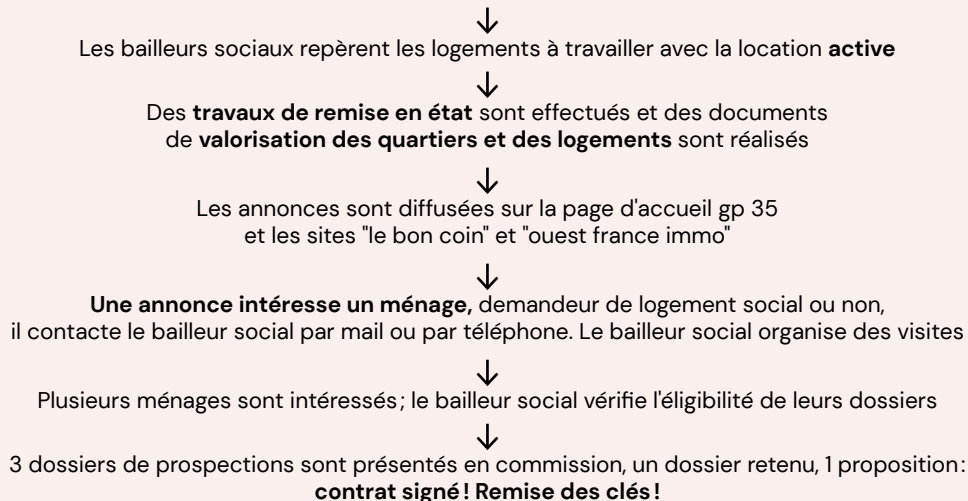
La mise en place du loyer unique (conjugué au système d'attribution dérogatoire en QPV) a conduit à un rééquilibrage visible des attributions aux ménages à plus faibles revenus ces dernières années à l'échelle du territoire.

L'ensemble de la démarche sera évalué au cours des années 2023 et 2024 en vue d'identifier des pistes d'évolution ou d'amélioration du dispositif.

Élargir le dispositif de location active, dans les secteurs en perte manifeste de mixité

- poursuivre le travail de développement de l'attractivité résidentielle des logements en QPV en permettant aux ménages de choisir leurs logements, initié avec la convention de mixité signée en 2019: en complément des travaux de renouvellement urbain réalisés dans les quartiers de Maurepas et du Blossne, un travail de rééquilibrage des filières d'attributions est effectué conjointement entre les réservataires de logements sociaux, la métropole et les services de la ville. Cette démarche s'articule avec un travail de valorisation du parc social existant. Il s'agira de poursuivre la démarche et de continuer son développement sur les 5 QPV et tout premier lieu sur le périmètre NPNRU de Villejean.
- lors du précédent PLH, la location active prévue dans les quartiers NPNRU est étendue à plusieurs immeubles dans les secteurs QPV de Cleunay et de Bréquigny, au vu de l'évolution des indicateurs. Actuellement, elle concerne le parc de Maurepas, le Blossne, Villejean Dalle Kennedy et plusieurs cages d'escalier à Cleunay et Clôteaux Champs Manceaux. Cette extension est liée aux évolutions visibles grâce à l'observatoire de l'occupation du Parc Social, produit par l'AUDIAR. Cette observation pourrait révéler un besoin d'appuyer ponctuellement d'autres communes et groupes immobiliers de la ville de Rennes.

Dans les quartiers politique de la ville de Rennes, certains logements sont souvent refusés par les demandeurs de logement sociaux



Mieux accompagner les demandeurs dans l'expression de leur demande:

La mise en place de la location active, développée dans le point 2 "fluidifier l'accès", a également pour objectif de répondre à cet enjeu d'accompagnement des demandeurs.

- renforcement des lieux d'accueil: la métropole souhaite renforcer l'accompagnement des différents lieux d'accueil par le développement d'un véritable système de mise en réseau. Pour ce faire, un groupe de travail "création d'un réseau d'accueil" sera créé et visera à recueillir les besoins des instructeurs communaux.

- information des demandeurs: la métropole souhaite poursuivre le travail engagé pour développer l'information des demandeurs, qui a démarré par la création d'un support vidéo et qui se poursuit par la création d'une plaquette d'information. Il s'agira notamment de travailler à l'inclusion des personnes les plus éloignées du numérique (20 % de la population), en particulier dans le cadre de la mise en place de la location choisie.
- accompagnement à la définition des besoins des ménages pour définir la programmation, pour une offre au plus près de la demande: il s'agira d'accompagner les partenaires en charge de la production afin d'orienter les besoins, en tenant compte de la tension importante qui existe sur certaines typologies (les grandes et les petites). Il s'agira également d'accompagner le développement d'une offre innovante et de participer au développement de l'urbanisme transitoire, à destination de la filière de droit commun, en lien avec les bailleurs.

PORTEURS DE L'ACTION

- La Conférence intercommunale du logement de Rennes Métropole
- Rennes Métropole
- Communes
- État
- Organismes HLM
- Action Logement

PARTENAIRES

- L'ensemble des membres de la CIL

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- 2 M€ sur la durée du PLH

ÉVALUATION

- Bilan annuel de la Conférence intercommunale du logement

POURSUIVRE LE LOYER UNIQUE POUR UN VÉRITABLE SERVICE PUBLIC DU LOGEMENT SOCIAL



CONTEXTE ET ENJEUX

Les attentats terroristes qui frappèrent la France en 2015 ont fortement impacté les objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté. Elle s'est alors construite comme une promesse de la République aux catégories de ménages assignées à résidence, le plus souvent dans les grands ensembles sociaux localisés des quartiers politiques de la ville, que désormais ils pourraient bénéficier d'un meilleur choix résidentiel.

Le 27 janvier 2017, la loi Égalité et Citoyenneté est donc promulguée avec comme objectif d'agir sur le logement social pour favoriser la mixité sociale, le vivre ensemble et encourager la citoyenneté. Elle affirme ainsi un principe fondamental : toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une "égalité de chances" pour accéder à tous les secteurs géographiques sur lesquels ce parc est présent.

Cette loi vise à rétablir l'équilibre social de l'habitat, en améliorant l'accès des ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Par cette loi, 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers devront désormais profiter à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.

Rennes Métropole, reconnue comme territoire volontariste en matière de logement locatif social a défini, dès son PLH 2015-2022, la mixité comme la résultante de l'éga-

lité d'accès de tous les demandeurs à tous les parcs.

Pourtant, ici plus qu'ailleurs, la mise en œuvre de cette conception nationale et non contextualisée de la mixité se heurte rapidement à une géographie des loyers du parc social ségrégative (différence importante suivant les périodes de financement, le zonage 123...) et cela en dépit d'un fort investissement historique dans la production d'un parc de logement social et très social équilibré sur l'ensemble du territoire.

Face à ce constat d'impasse, remettant en cause profondément la conception du logement social à la "rennaise", le conseil métropolitain adopte en mars 2017 une candidature à l'expérimentation pour cinq années d'une nouvelle politique des loyers, conformément à la possibilité offerte par la loi Égalité et Citoyenneté dans son article 81. Cette expérimentation a été renouvelée pour cinq années supplémentaires dans le cadre de la loi 3DS de février 2022. Cette nouvelle politique des loyers, dénommée "Loyer Unique", est mise en place par Rennes Métropole et les cinq bailleurs du territoire dès juillet 2018. Elle repose sur trois principes fondateurs :

- **égalité** : les niveaux de loyers et la typologie des logements ne doivent plus être définis en fonction d'une logique d'équilibre économique des opérations, de génération de construction ou de localisation du logement, mais uniquement sur la

capacité du logement à loger un nombre de personnes.

- **mixité sociale** : les niveaux de loyers ne doivent plus être adossés à l'attractivité ou aux aménités urbaines dont disposent les logements. Ils doivent être les mêmes entre les quartiers centraux, ceux situés en géographie prioritaire de la politique de la ville, ou dans les polarités urbaines secondaires de la métropole.
- **équité** : tous les ménages doivent pouvoir accéder dans les mêmes conditions à l'ensemble des patrimoines et sur tout le territoire de Rennes Métropole. Les plus défavorisés doivent pouvoir disposer d'une égale capacité à satisfaire leurs choix résidentiels.

Plus concrètement, le Loyer Unique repose sur le dispositif suivant :

- un loyer commun à l'ensemble des bailleurs et l'ensemble des parcs.
- un loyer unique par catégorie de logement.
- un loyer calé sur celui servant de référence au calcul de l'APL.
- un loyer unique mis en place à la relocation des logements ou à leur livraison.

→ **Par la mise en place du loyer unique en juillet 2018, est instauré dans son intégralité le premier Service Public du Logement Social sur le territoire de la Métropole.**



OBJECTIFS

Mettre en œuvre le Loyer Unique sur l'ensemble du parc locatif social métropolitain et véritablement garantir le "Pouvoir d'Habiter", y compris pour les ménages les plus modestes.



MISE EN ŒUVRE

Poursuivre voire adapter le dispositif Loyer Unique

- l'élargissement des choix résidentiels des ménages à faibles ressources constitue un objectif fondamental pour mener à bien les valeurs d'équité sociale et territoriale de la métropole. La redistribution des loyers est donc un levier substantiel du rééquilibrage de peuplement.
- la mise en place du Loyer Unique (conjugué au système d'attribution dérogatoire en QPV) a conduit à un rééquilibrage visible des attributions aux ménages à plus faibles revenus ces dernières années à l'échelle du territoire.

Inscrire le Loyer Unique dans l'AOH

- la reconnaissance en tant qu'Autorité Organisatrice de l'Habitat doit permettre d'agir sur l'adaptation du cadre national et donner la capacité à disposer des outils permettant d'atteindre les objectifs partagés en matière de mixité sociale et de droit au logement.

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Bailleurs

PARTENAIRES

- Communes
- État
- L'ensemble des membres de la CIL

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

ÉVALUATION

- Bilan annuel du Loyer Unique dans le cadre de CIL
- Étude évaluative des effets du Loyer Unique au plus tard début 2026

LIEN VERS

- Fiche Action A "l'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH"
- Fiche Action n° 10 "assurer la réalisation de 1250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues"
- Fiche Action n° 18 "assurer le droit au logement et la mixité sociale"

RÉPONDRE AUX BESOINS URGENTS DE RELOGEMENT DES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ



CONTEXTE ET ENJEUX

Un dispositif d'accès au logement social équitable reconnu qui repose sur 2 filières :

- attribution de droit commun, reposant sur un fichier unique de la demande locative sociale, classée par point de priorité (cf. orientation n°3- action 14).
- celle dédiée **au relogement social "d'urgence"**, une filière prioritaire en faveur des ménages dont la situation socio-économique conjuguée avec une situation de mal logement nécessite un traitement particulier et rapide.

Du fait de ce dispositif articulé entre ces 2 filières, une quasi absence sur la métropole des demandes dans le cadre de la commission de médiation du droit au logement opposable (DALO).

Un dispositif de relogement social prioritaire en forte tension sous l'effet de la précarisation des ménages, (+61 % entre 2015 et 2022), de la tension sur le marché du logement et de la baisse du taux de rotation dans le parc social, malgré le développement d'une offre de logement très sociale (30 % de PLAI dans la programmation neuve, création de places en Maison Relais, renouvellement de l'offre de logements et d'hébergements temporaires (résidences habitat jeunes...)). Pour répondre à cette augmentation des demandes, la métropole a créé un outil novateur de traitement partagé de dossiers (AIRSP) en interface avec le logiciel de traitement de la demande HLM Imhoweb. Malgré la pertinence de l'applica-

tion, se pose la question de l'articulation avec les outils nationaux (ex: SI-SIAO, SNE).

La métropole s'est engagée dans l'AMI logement d'abord, à travers 4 axes et enjeux: coordination territoriale des dispositifs, développement de l'offre (offre immobilière AIVS, sans foncier fixe, colocation), meilleure connaissance des publics (observatoire du Mal Logement...), consolidation et développement des moyens d'accompagnement.

L'augmentation sur le territoire du public migrant sans droit ni titre de séjour, et sans solution d'hébergement, a incité la collectivité à mettre en place un nouveau dispositif, Le Programme Hospitalité, pour répondre à l'hébergement de ce public.

L'accès à l'hébergement d'urgence et d'insertion, de compétence de l'État, s'est structuré avec le développement du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Avec le soutien de ses partenaires (dont Rennes Métropole), l'État a impulsé la création d'une offre nouvelle (AMI Grande marginalité, Un chez soi d'abord...). L'ensemble de cette offre reste insuffisant et doit être étoffé, notamment pour le public en grande fragilité psychique.

Des publics pour lesquels, la réponse logement/hébergement/ accompagnement est plus difficile à mobiliser: les moins de 25 ans sans ressources ou ressources précaires, les étrangers avec titres de séjour précaires, les parents séparés avec droit d'hébergement ou garde alternée et non bénéficiaires des

prestations familiales, les personnes avec fragilités psychologiques, les travailleurs pauvres, les femmes victimes de violences...

Une offre d'accompagnement lié au logement qui s'avère surtout insuffisante pour les publics les plus fragiles, malgré le développement récent de moyens alloués via l'AMI logement d'abord ou l'Accompagnement vers et dans le logement - AVDL -.

Le Fonds de Solidarité Logement (FSL) permet l'accès et le maintien au logement des ménages les plus précaires, en apportant une aide financière dédiée et si besoin un accompagnement spécifique. Depuis la Loi NOTRE de 2015, Rennes Métropole a choisi de prendre la compétence FSL (transfert de la compétence Accompagnement Social au Logement -ASL- et délégation sur les aides financières aux ménages). Après une baisse constatée au début du précédent PLH, on observe une grande augmentation des demandes depuis 2 ans.

Le contexte de la pandémie a appelé la collectivité à se mobiliser sur la création d'un Fonds d'Urgence Logement (FUL) pour aider les ménages à payer leur loyer, en compensation de la perte de revenus. Ce fonds a été élargi, du fait de la crise énergétique, au soutien des ménages en difficulté du parc social, pour assumer l'augmentation du coût des fluides.

Des expérimentations sont en cours pour aider le public jeune en situation de précarité en développement des actions de soutien financier et d'accompagnement social (garantie locative jeune et accompagnement

dans le logement).

Afin de garantir la cohérence et l'efficacité des dispositifs au bénéfice des ménages en situations de mal logement, la CLH coordonne l'ensemble des missions d'accès et de

maintien au logement (compétence DALO depuis 2017), de la prévention des expulsions (mise en place des commissions CCAPEX en 2010) et des aides financières et d'accompagnement aux ménages (FSL).



OBJECTIFS

- assurer le traitement d'Urgence par la filière de relogement social prioritaire des situations de mal logement qui supposent une réponse rapide afin de garantir le traitement équitable de la demande de droit commun (c'est-à-dire en fonction de l'ordonnancement de la file d'attente) qui constitue l'ADN de la politique logement de la métropole.
- continuer à ajuster l'offre nécessaire en logement, en hébergement temporaire ou spécifique et en accompagnement lié au logement, pour assurer une fluidité des réponses.
- en lien avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD):
 - poursuivre et améliorer l'articulation, la complémentarité entre les dispositifs relevant de l'hébergement d'urgence et d'insertion (compétence État) et ceux relevant de l'instance locale de Rennes Métropole, afin de garantir une réponse efficiente aux ménages.
 - pérenniser et assurer l'efficacité des aides financières aux ménages et d'accompagnement social lié au logement, en cohérence avec les dispositifs d'accès au logement social (FSL, FUL, Garantie Locative Jeune).



MISE EN ŒUVRE

- conforter la place de la Commission Locale de l'Habitat (CLH) comme instance pilote de l'accès et du maintien au logement, au service des plus précaires:
 - centraliser les demandes d'accès au logement, à l'hébergement et à l'accompagnement des publics les plus défavorisés en situation de mal logement.
 - examiner, prioriser, orienter et assurer le suivi des situations vers les différents dispositifs (obligation de résultat).
 - coordonner les différents acteurs (bailleurs, structures d'hébergement, dispositifs d'accompagnement) pour s'assurer de la fluidité du dispositif et apporter un soutien et appui technique aux partenaires.
- conforter l'importance, pour toute sollicitation du relogement social prioritaire:
 - d'une évaluation sociale tenant compte du parcours logement et d'insertion du ménage sur le territoire.
 - d'une instance partenariale pour statuer collégialement et partager une culture commune.
- confirmer la place des principaux outils de Rennes Métropole et notamment de la SCIC AIVS / ALFADI:
 - l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) concernant la gestion de logement du parc privé pour les ménages en situation de mal logement.
 - l'Association d'Insertion par le Logement (ALFADI) pour accompagner les ménages les plus éloignés du logement et assurer la gestion sociale des résidences d'hébergement temporaire d'initiative métropolitaine.
 - des logements du parc social réservés pour des ménages reconnus prioritaires dans le cadre d'une part, de la délégation du contingent préfectoral au titre du mal logement, et d'autre part, des financements et garanties d'emprunts de Rennes Métropole à la production et à la réhabilitation du parc social.
- favoriser le traitement de la demande de logement dans le cadre du droit commun afin de désengorger la filière prioritaire (lien avec le Plan Partenarial de Gestion de la Demande, convention de mixité, l'Accord Collectif Intercommunal).
- améliorer la fluidité du dispositif, en développant les offres de logement, d'hébergement et d'accompagnement nécessaires (Sans Foncier Fixe, Colocation, Médiation).
- accompagner les associations concernant leurs besoins en offre immobilière, la réhabilitation et l'humanisation des résidences sociales et structures d'hébergements (maisons relais, résidences accueil, foyers travailleurs migrants, résidences habitat jeunes, habitat inclusif...).

- répondre et coordonner les besoins concernant les demandes de baux glissants, de gestion locative adaptée, de logements d'insertion et en assurer la fluidité.
- dans le cadre de la délégation des aides financières du FSL, contractualisée avec le Département Ille-et-Vilaine et du transfert de compétence de l'accompagnement FSL :
 - participer activement au pilotage du dispositif.
 - présider les Commissions Insertion FSL de Rennes Métropole.
 - présider et animer la Commission Plénière.
 - piloter le dispositif GLA/ASL.
- maintenir le soutien aux actions d'auto réhabilitation accompagnées.
- renforcer les initiatives et partenariats avec les acteurs de la santé mentale et de l'insertion, afin de mieux répondre au mal-logement des publics et notamment en fragilité psychique (accord cadre "fragilités psychologiques et logements", Un Chez Soi D'abord, Bien chez soi, Études fragilités psychologiques, Équipe mobile AMI Grande Marginalité "le rado" Association Benoît Labre).
- poursuivre le travail partenarial engagé pour répondre aux besoins en logement spécifique d'habitat adapté d'insertion en collectifs ou hors collectifs (grandes familles, ménages très désocialisés, sédentarisation des gens du voyage...), en termes d'accompagnement et de production de logements (PLAI adapté d'insertion). Cf. fiche 8 et 9.1

PORTEURS DE L'ACTION

- La C.L.H. de Rennes Métropole
- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- L'État : Préfecture, DDETS
- Le Département 35 :
Service lutte contre les exclusions, CDAS
- La Caisse d'Allocations Familiales
- Les communes, C.C.A.S.
- Les acteurs du logement et de l'hébergement :
bailleurs sociaux, A.I.V.S., A.L.F.A.D.I, Compagnons de Bâtisseurs de Bretagne, S.I.A.O., FNARS, C.H.R.S., A.G.V. 35 (Association d'Accueil des Gens du Voyage en Île-et-Vilaine), Fondation Abbé Pierre, Associations...
- Les associations et services spécialisés
(assurant la mise en œuvre de M.A.S.P. ou de mesures de protection, ...) et les services de soins (C.H.G.R./C.M.P., services sociaux hospitaliers...)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH
- Actions à mener concomitamment avec la révision du Plan Local d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (P.L.A.H.L.P.D.)

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- Budget d'investissement : dans le cadre du financement de la programmation annuelle
- Répondre à l'ensemble des situations reconnues prioritaires, obligation de résultat

ÉVALUATION

- Maintien du faible recours DALO
- Bilan annuel de la Commission Locale de l'Habitat

SOUTENIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT DES MÉNAGES VULNÉRABLES VIA LES DISPOSITIFS PARTENARIAUX ADÉQUATS



CONTEXTE ET ENJEUX

En articulation avec sa politique d'attribution des logements, Rennes Métropole propose des aides financières pour soutenir les ménages aux revenus modestes dans leur parcours logement.

Ces aides sont regroupées en trois dispositifs : Le Fonds de Solidarité Logement (FSL), le Fonds d'Urgence Logement (FUL) et la Garantie Locative Jeune.

Les aides du FSL

- Rennes Métropole met en œuvre sur son territoire les aides financières du FSL dans le cadre d'une délégation de compétence du Département. Ces aides sont regroupées en deux catégories :

- les aides à l'accès au logement : le Loge Accès (prise en charge du 1^{er} loyer, du dépôt de garantie, des frais de mobilier/déménagement et des frais d'agence).
- les aides au maintien dans le logement : le FSL Maintien (impayés de loyers, eau, énergie, frais de remise en état, désencombrement, dette de stationnement sur une aire d'accueil, etc.).

Ces aides sont soumises à plafonds de ressources et s'adressent aux locataires, voire pour certaines aux propriétaires occupants.

Les dossiers de demandes sont

examinés au sein de Commissions présidées par Rennes Métropole ou par la CAF dans le cadre d'une subdélégation.

Suite à la Loi NOTRe, Rennes Métropole a décidé de maintenir l'organisation préexistante concernant l'attribution des aides financières via un fonds commun et un règlement intérieur unique à l'échelle départementale. Rennes Métropole abonde le fonds à hauteur de 328 000 € pour un budget global départemental pour les aides financières de 4,5 millions d'€ en 2021.

En complément, Rennes Métropole a choisi de prendre la compétence relative au volet accompagnement du FSL.

En 2021, 6 900 aides financières ont été accordées sur le territoire métropolitain pour un budget global consommé de 2,8 millions d'€ (soit 62 % de l'enveloppe départementale). L'année 2021 a été marquée par un phénomène de rebond des demandes (+ 44 % d'aides accordées par rapport à 2020). Cette hausse se poursuit en 2022 et s'explique, au-delà d'un effet post crise sanitaire, par un dé plafonnement de certaines aides et un assouplissement des critères d'éligibilité.

Cette hausse montre une plus grande mobilisation des ménages et constitue un indicateur encourageant concernant la lutte contre

le non-recours. Néanmoins, elle appelle à la vigilance. En effet, le budget alloué aux aides financières en 2022 a été largement dépassé.

Par ailleurs, une réorganisation majeure du dispositif s'amorce après l'annonce de la CAF de se retirer de la gestion des aides financières au terme de l'année 2024. Ce retrait impose aux partenaires de trouver une nouvelle organisation pour le traitement des dossiers.

Le FSL est un outil essentiel sur le territoire pour soutenir financièrement les habitants. Il a également un rôle dans le repérage des ménages en précarité énergétique. Il est très bien articulé avec les dispositifs CCAPEX et RSP donnant une cohérence à l'ensemble.

Le Fonds d'Urgence Logement

→ **Un dispositif d'Aide financière agile s'adaptant au contexte et aux besoins des ménages.**

Créé pendant la crise sanitaire et complémentaire au Fonds de Solidarité Logement, le Fonds d'Urgence Logement permet à Rennes Métropole de répondre avec réactivité et agilité aux enjeux de maintien au logement en adaptant dès que de besoin ses modalités d'intervention au contexte économique et social local.

- il a permis de soutenir les locataires confrontés à des difficultés de paiement de leur loyer suite à une perte de ressources pendant la crise Covid.
- il est aujourd'hui mobilisé pour aider les locataires modestes du parc social face à l'inflation du coût des énergies.
- il vient aussi garantir les risques locatifs des bailleurs et de l'AIVS dans le cadre de l'Accueil des

Ukrainiens.

La Garantie Locative Jeune

Certains jeunes de moins de 25 ans avec des revenus précaires ne peuvent accéder au logement faute de garanties suffisantes.

Ce dispositif expérimental vise à **permettre l'accès au logement de ces jeunes** en garantissant au gestionnaire bailleur une

prise en charge par la Métropole du loyer résiduel en cas de rupture de ressources sans défaillance en termes de gestion budgétaire. Cette garantie intervient en amont de la création de la dette et sous forme de secours contrairement au LOCA-PASS qui intervient à postériori et sous forme de prêt.

Il concerne actuellement 30 places dédiées au sein du parc AIVS ou en Résidence Habitat Jeunes.



OBJECTIFS

- maintenir des dispositifs d'Aides Financières agiles, répondant aux besoins et complémentaires aux dispositifs mis en œuvre par le Service Habitat (RSP, CCAPEX, précarité énergétique etc.).
- maintenir des dispositifs facilement mobilisables et clairement identifiés par les partenaires, afin de maintenir un bon niveau de sollicitations des aides
- renforcer les actions d'accompagnement préventif, notamment sur le champ de la lutte contre la précarité énergétique



MISE EN ŒUVRE

En lien avec le désengagement de la CAF et la réorganisation qui s'amorce concernant la gestion des aides du FSL à l'échelle du département, il convient de réinterroger nos modalités de mise en œuvre du dispositif sur le territoire. Une étude d'opportunité pourra être conduite au premier semestre 2024.

• lutte contre la précarité énergétique :

- soutien à la mise en place d'un dispositif spécifique d'accompagnement "en aller vers" (de type SLIME) pour évaluer la situation des ménages identifiés en situation de précarité énergétique, et leur apporter conseils et soutien sur l'usage, l'amélioration des équipements, et le besoin de travaux d'amélioration.
- évaluation de la pertinence d'élargir à Rennes Métropole le Fonds d'Aide à la Rénovation thermique pour les propriétaires Occupant (FARO) récemment mis en place sur d'autres secteurs du Département.
- poursuite, adaptation et développement de la mise en œuvre d'actions partenariales complémentaires au FSL afin de combler les "trous dans la raquette" : Fonds d'urgence Logement (FUL), Garantie Locative Jeune...

PORTEUR DE L'ACTION

- La CLH de Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Le Département 35 : Service lutte contre les exclusions, CDAS
- La Caisse d'Allocations Familiales
- Les bailleurs sociaux
- ADIL
- Les communes, CCAS
- L'État
- Les acteurs du logement, de l'hébergement et de l'accompagnement : A.I.V.S., ALFADI, S.I.A.O., CHRS, FAP...

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

ÉVALUATION

- Observatoire du Mal Logement
- Bilan annuel

LIEN VERS

- Fiche Action n° 19 "répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficulté"
- Fiche Action N°21 "développer l'offre d'accompagnement direct et indirect des ménages afin de viser une bonne qualité d'inclusion"

SOUTENIR L'ACCÈS ET LE MAINTIEN AU LOGEMENT DES MÉNAGES VULNÉRABLES : ORGANISER, ANIMER, COORDONNER ET ASSURER LE SUIVI DU DISPOSITIF DE PRÉVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES



CONTEXTE ET ENJEUX

Conformément au Plan Départemental d'Action Logement Hébergé pour les Personnes Défavorisées - PDALHPD-, Rennes Métropole met en œuvre sur son territoire une Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions (CCAPEX).

La CCAPEX examine les situations d'impayés de loyer et de troubles de voisinage qui lui sont signalées. Les signalements reçus peuvent concerner des locataires du parc social comme du parc privé. L'objet de la CCAPEX est de délivrer aux locataires concernés des recommandations visant à favoriser leur maintien au logement, de mobiliser l'action des acteurs de la prévention des expulsions et, lorsque le maintien n'est plus possible, d'orienter les ménages vers des démarches adaptées de relogement.

Le dispositif CCAPEX est piloté à l'échelle départementale par l'État et le Département et, sur le territoire métropolitain, sa mise en œuvre est déléguée à la Commission Locale de l'Habitat (CLH) de Rennes Métropole conformément à son statut d'ins-

tance locale du PDALHPD.

La CLH examine au sein de la CCAPEX une soixantaine de situations par mois et mobilise dans ce cadre un nombre important d'acteurs (bailleurs, huissiers, agences immobilières, services sociaux départementaux et associatifs, la CAF, l'ADIL, etc.) pour tenter d'optimiser le diagnostic des situations concernées et les solutions à leur proposer. Via la CCAPEX, la CLH oriente notamment vers les dispositifs d'aides financières, comme le FSL, vers des dispositifs d'accompagnement, comme la Mission Prévention des Expulsions d'ALFADI, et en dernier recours peut recommander le dépôt d'une demande de logement social et de Relogement Social Prioritaire. La CCAPEX constitue ainsi un maillon de l'organisation systémique propre au service habitat de Rennes Métropole.

Le rôle des CCAPEX s'est largement renforcé depuis la Loi ALUR (2014) en raison notamment :

- d'un élargissement des obligations de saisine s'appliquant aux bailleurs/propriétaires privés.

- de nouvelles missions de suivi :

- suivi administratif des situations concernées pour une procédure d'expulsion.
- suivi des situations examinées en commission jusqu'à leur régularisation ou l'expulsion.

Des évolutions traduites au niveau départemental dans un nouveau règlement intérieur CCAPEX et une nouvelle charte de prévention des expulsions, applicables depuis le 1^{er} janvier 2020.

Compte tenu de ces évolutions, notamment du fort accroissement des situations destinées à être examinées en CCAPEX et au regard du contexte spécifique de la CCAPEX de Rennes Métropole au sein du département (volumétrie importante en matière d'habitants et de logements sociaux), l'organisation du dispositif métropolitain a été adaptée :

- mise en place d'une priorisation des situations à inscrire en commission.
- négociation avec les bailleurs sociaux et les partenaires intervenant auprès du parc privé (ADIL

et CAF) d'actions de prévention à mettre en œuvre avant toute sollicitation de la CCAPEX.

- mise en œuvre, à la demande de l'État, du suivi administratif des procédures d'expulsion dans EXPLOC.

Afin d'accroître l'efficacité de son dispositif et soutenir les ménages ne répondant plus aux propositions d'aides de leur bailleur et des services sociaux de droit commun, Rennes Métropole a sollicité ALFADI pour mettre en œuvre un dispositif d'accompagnement social s'appuyant sur "l'aller vers":

- création en 2018 de la Mission Prévention des Expulsions d'ALFADI.
- financement propre pour 1 ETP et financement Logement d'abord

pour un 2^e ETP.

Dans le contexte de la crise sanitaire, Rennes Métropole a également obtenu de l'État un financement de 24 mois (01/2022 à 12/2023) pour renforcer sa capacité de traitement des dossiers en CCAPEX. Celui-ci a permis de:

- élargir les critères de passage en commission avec la prise en compte systématique des diagnostics effectués par les travailleurs sociaux en amont des audiences de résiliation de bail.
 - doublement du nombre des situations examinées en commission.
- développer le suivi des situations et la mobilisation des dispositifs et partenaires.

Réécriture en cours du règlement intérieur départemental de la CCAPEX et de la charte des préventions des expulsions (en prévision du prochain PDALHPD 2023-2028). Un dispositif qui reste à développer en raison des constats suivants:

- un nombre de ménages expulsés qui reste encore trop important.
- un trop grand nombre de ménages expulsés non vus en CCAPEX ou pour lesquels les réponses proposées sont insuffisantes.
- un dispositif encore insuffisamment connu des publics et de certains professionnels.
- un risque accru d'impayés de loyers en raison du contexte d'augmentation du coût de la vie.



OBJECTIFS

- poursuivre le développement de la CCAPEX et de ses pratiques à l'échelle métropolitaine dans le cadre du prochain règlement intérieur.
- renforcer et pérenniser les moyens humains et techniques pour favoriser l'atteinte des objectifs attendus en matière de prévention des expulsions (CCAPEX, dispositifs d'accompagnement).
- améliorer le diagnostic du territoire afin de mieux évaluer les besoins du dispositif de prévention:
 - nombre de ménages en impayés.
 - nombre de ménages en procédure d'expulsion.
 - évolution des problématiques des publics (fragilités psychiques, inflation...).
- réduire le nombre d'expulsions en:
 - développant les dispositifs d'accompagnement, notamment vers le soin, et la culture commune.
 - mobilisant davantage les dispositifs prévus par la loi pour garantir le paiement régulier du loyer des ménages les plus en difficulté.
 - impliquant davantage les acteurs du parc privé.
 - favorisant la mobilisation des dispositifs d'aides financières.
 - garantissant que toute situation arrivant en réquisition de la force publique ait bénéficié d'une étude et d'un suivi par la CCAPEX.
- réduire le nombre de demandes de relogement, notamment via le RSP, émanant des ménages en procédure d'expulsion et dont le logement est adapté dans un contexte de pénurie de logements.



MISE EN ŒUVRE

- participer à l'élaboration de l'Observatoire métropolitain du Mal Logement et s'appuyer sur son diagnostic pour développer le dispositif de prévention des expulsions.
- concourir, en lien avec le RSP, au développement d'un outil spécifique d'accompagnement vers le soin pour les personnes qui en relèvent et en difficulté dans leur logement (aller vers – Travail sur la non-demande).
- en articulation avec la CCAPEX Centrale:
 - faire valoir les besoins identifiés par Rennes Métropole auprès de l'État et du Département, copilotes du PDALHPD et de la CCAPEX, notamment en matière de mesures d'accompagnement renforcées.
 - poursuivre l'optimisation des leviers d'action auprès des locataires du parc privé (coopération avec l'ADIL, mobilisation des huissiers, information des propriétaires...).
 - favoriser l'interconnaissance et l'articulation avec le tribunal judiciaire.
- renforcer notre mission de veille sur les dispositifs mobilisables pour les ménages en difficulté et formation des acteurs (CDAS, bailleurs sociaux, ADIL, etc.).
- mise en place d'un deuxième filet de sécurité en fin de procédure d'expulsion pour garantir que chaque situation en Recours Force Publique soit connue, objectivée et ait fait l'objet d'une étude et d'une intervention sociale si elle est opportune.
- identifier un outil permettant de réduire le temps nécessaire aux tâches administratives.
- obtenir le transfert de l'application de suivi administratif des procédures d'expulsion (EXPLOC) dans les locaux de Rennes Métropole.

PORTEUR DE L'ACTION

- L'ensemble du territoire de Rennes Métropole

PARTENAIRES

- L'État: Préfecture, DDETS, DDTM
- Le Département 35:
Service lutte contre les exclusions, CDAS
- La Caisse d'Allocations Familiales
- Les communes, CCAS
- Les bailleurs sociaux
- Les acteurs du logement, de l'hébergement et de l'accompagnement: AIVS, ALFADI, SIAO, CHRS, FAP...
- La chambre des Huissiers
- ADIL
- Les associations et services spécialisés (assurant la mise en œuvre de MASP ou de mesures de protection...) et les services de soins (CHGR/CMP, services sociaux hospitaliers...)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH
- Actions à mener en cohérence avec la révision du Plan Local d'Action pour le l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PLAHLPD)

ÉVALUATION

- Procéder à un bilan annuel sur la base des indicateurs suivants:
 - état des impayés locatifs sur le territoire
 - données relatives aux expulsions locatives
 - données du FSL
- Données du surendettement

DÉVELOPPER L'OFFRE ACCOMPAGNEMENT DIRECT ET INDIRECT DES MÉNAGES AFIN DE VISER UNE BONNE QUALITÉ D'INCLUSION



CONTEXTE ET ENJEUX

La Métropole s'est toujours engagée dans le développement d'offres d'accompagnement répondant aux besoins d'inclusion des ménages sur le territoire.

Elle a ainsi créé avec ses partenaires ses propres outils tels que l'Association Alfadi et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale qui prennent en charge et soutiennent des ménages en difficulté ou en rupture de logement.

Elle a renforcé les moyens d'Accompagnement, de prévention des expulsions (MPE) et développé de nouvelles actions de médiation sur les communes dans le cadre de sa réponse à l'AMI Logement d'Abord. Si ce renforcement a permis de mieux répondre à la demande et de manière réactive, cela reste cependant fragile car lié à des financements non pérennes.

Elle finance des associations dans

leurs missions d'accompagnement des publics avec des fragilités (SEA 35, Amitiés Sociales, Compagnons Bâisseurs, Coallia etc.).

Elle soutient les acteurs de l'Insertion par le logement en leur mettant à disposition des logements ou du foncier (ASFAD pour les femmes victimes de violences, Benoît Labre pour l'AMI Grande Marginalité etc.). Malgré ces actions volontaristes nous pouvons faire certains constats :

- des communes de la métropole qui ne sont pas égales dans leur capacité à accueillir les publics en difficulté du fait d'équipement et d'une offre de service variable liée à leur spécificité (taille, moyen, etc.).
- des personnes avec des troubles psychiques dans les logements ou à la rue et non demandeuses de soins. Ces ménages peuvent parfois être à l'origine des diffi-

cultés dans les collectifs d'habitation ou sur la voie publique et faire l'objet de procédures d'expulsion.

- des ménages ayant des modes d'occupations atypiques dans et autour du logement pouvant susciter des tensions avec le voisinage.
- des bailleurs, qui même s'ils ont développé des compétences en matière d'accompagnement, se trouvent parfois en difficulté pour gérer certaines situations dans leur parc.
- des ménages en difficulté qui ont besoin d'être sécurisés et soutenus pour permettre un accès ou un maintien de qualité dans leur logement et une bonne insertion dans leur environnement (accès au droit, appropriation des services sur un territoire etc.).



OBJECTIFS

- conforter les actions menées par les outils d'accompagnement métropolitain AIVS et Alfadi.
- accompagner les communes dans l'accueil des nouveaux habitants en continuant à développer une offre d'accompagnement adaptée aux besoins.
- accompagner les associations partenaires.
- développer de nouvelles actions répondant aux besoins.
- s'articuler avec les différentes AMI et projets développés par les partenaires.
- coordonner en lien avec les partenaires une partie des différents dispositifs d'accompagnement afin d'en assurer leur cohérence.



MISE EN ŒUVRE

- soutien continu aux outils métropolitains que sont Alfadi et l'AIVS qui montrent toute leur pertinence et pérenniser les moyens complémentaires développés dans le cadre du logement d'abord à savoir le renforcement du service d'accompagnement et de la Mission de Prévention des Expulsions ainsi que l'augmentation de l'activité de captation et de gestion de l'AIVS (750 logements).
- évaluation de l'expérimentation, menée dans le cadre du Logement d'Abord, de l'Action de Cité et Médiation sur les communes (médiation sociale, de voisinage, collective) et la pérenniser voir la renforcer si elle démontre sa pertinence.
- soutien des partenaires qui développent des actions utiles pour le territoire :
 - à l'investissement pour le développement des résidences sociales, maisons relais et résidences accueil, ou expérimentations (ex: auto construction accompagnée de Benoît Labre).
 - en facilitateur en leur mettant à disposition des biens des collectivités ou privés gérés par l'AIVS ou leur permettant l'accès au parc social dans le cadre de baux glissants ou foyer éclaté, logement adapté dans le respect des règles de la CIL. (ex: "le chez soi d'abord", ASFAD).
- développement de nouvelles actions nécessaires au territoire et notamment le projet d'équipe mobile qui aura pour mission de soutenir les acteurs du territoire en difficulté avec des locataires en souffrance psychique sans contact avec les services de soin.
- coordination et centralisation de l'Offre d'Accompagnement logement (ASL, AVDL) en s'appuyant sur la commission RSP et le logiciel AIRP pour en assurer la cohérence et l'efficacité (plateforme d'accompagnement).

PORTEURS DE L'ACTION

- La CLH de Rennes Métropole
- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- L'État: Préfecture, DDETS
- SIAO 35
- Le Département 35, CDAS
- Les communes, CCAS
- Les acteurs du logement et de l'hébergement: bailleurs sociaux, AIVS, ALFADI, Compagnons de Bâtisseurs de Bretagne, SIAO, FAS, acteurs de l'insertion par le logement et l'hébergement CHRS, Fondation Abbé Pierre, associations...
- Les associations et services spécialisés (assurant la mise en œuvre de MASP ou de mesures de protection...) les services de soins (CHGR/CMP, services sociaux hospitaliers...), le secteur du handicap, MDPH (SAVS)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH
- Actions à mener en cohérence avec le (PLAHLPD) et le SIAO

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Subvention de fonctionnement (FSL et autre)
- Budget d'investissement

ÉVALUATION

- Observatoire du Mal Logement
- Nombre de situations en situation de Mal Logement, **obligation de résultat**

PROGRAMMER ET CONTRACTUALISER UNE OFFRE PUBLIQUE PLUS INCLUSIVE POUR RÉPONDRE AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP



CONTEXTE ET ENJEUX

Les besoins en logement adapté pour les personnes en situation de handicap restent importants.

La loi du 11 février 2005 pour "l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées" a posé un cadre juridique concernant l'accessibilité.

Une volonté politique forte de Rennes Métropole de répondre et coordonner les conditions d'une

accessibilité performante sur l'ensemble du territoire (transport urbain, accessibilité du cadre bâti métropolitain...).

Un partenariat important et ancien entre les différents acteurs et notamment le collectif Handicap 35. Pour les personnes en situation de handicap moteur, un lieu unique d'enregistrement de la demande et de proposition de logement adapté qui a fait ses preuves pour répondre

au plus près des besoins.

Un parc de plus de 600 logements aménagés dans le parc social, des offres en habitats inclusifs qui se développent.

Une hausse des ménages en situation de handicap psychique ou avec des fragilités psychologiques, en difficulté pour accéder au logement, s'y maintenir ou avec des troubles de l'occupation.



OBJECTIFS

- continuer à répondre à hauteur des besoins en logement social pour les ménages en situation de handicap moteur.
- continuer à produire un habitat accessible financièrement et techniquement pour tous les types de handicap.
- évaluer les besoins d'adaptation spécifiques pour les familles de handicap visuel et audit.
- continuer à développer des réponses diversifiées en logement et accompagnement pour répondre aux besoins en logement des personnes situations de handicap psychique.



MISE EN ŒUVRE

Tous types de handicaps

- accompagner et évaluer les projets d'habitats inclusifs permettant de favoriser l'insertion sociale des personnes en situation de handicap et de mutualiser des moyens d'aides humaines.

- travailler avec les partenaires institutionnels (Services de l'État, Département, ARS, MDPH, CHGR...) sur les dispositifs d'accompagnements et de leurs financements.

Handicap Moteur

- poursuivre l'identification de logements aménagés dans la programmation du logement locatif social (PLAI/PLUS) en tenant compte de la localisation des programmes dans un environnement favorable.
- pérenniser la gestion adaptée d'enregistrement de la demande et de l'offre des logements aménagés pour répondre au plus près des besoins de chaque ménage. Ce lieu est également un observatoire permettant une connaissance fine du patrimoine et de la demande.
- réévaluer la classification du parc adapté le plus ancien et si nécessaire le proposer à des personnes âgées ou en perte de mobilité.

Handicap sensoriel

- poursuivre la réflexion avec l'ensemble des partenaires sur la prise en compte d'adaptations techniques nécessaires pour la famille des handicaps sensoriels.

Handicap psychique

- accompagner le développement de réponses logements diversifiées qui vont de l'attribution fine dans le parc social, l'habitat adapté d'insertion (cf. fiche action 22-3), le développement du dispositif "un chez soi d'abord", de maisons relais, pensions de familles, résidences accueils, foyers de vie...
- inscrire nos interventions en matière d'habitat pour ce public en lien avec les autres acteurs du PTSM (Plan Territorial en Santé Mentale).
- poursuivre le partenariat du groupe de travail "Fragilités psychologiques et logement" animé par l'APRAS pour permettre l'accès et le maintien au logement des personnes en situation de fragilités psychologiques.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole
- Plus particulièrement dans les secteurs favorables avec un environnement accessible

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Département et MDPH
- Service de l'État (DDETS...)
- Associations spécialisées dans l'accompagnement de toutes formes de handicap
- Le collectif Handicap 35
- Les centres de soins (hôpitaux, cliniques, services de soins à domicile)
- Les services d'aides à domicile
- Bailleurs sociaux,
- APRAS
- La Commission Intercommunale d'accessibilité

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- Flécher chaque année avec les partenaires, dans la programmation globale des logements aidés, une part significative de logements PLUS/PLAI adapté répondant aux besoins
- Flécher avec les porteurs de projets et gestionnaires, les opérations d'habitats inclusifs, résidences sociales sous réserve des financements d'accompagnement social et/ou de soins
- Selon les demandes exprimées, adapter des logements en accession sociale.

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Accompagner financièrement l'adaptation du parc social dans le cadre d'une intervention identifiée
- Estimation 23 000 € en moyenne/logement

ÉVALUATION

- Quantification et localisation du nombre de logements du parc social adapté aux personnes en situations de handicap moteur
- Quantification et localisation des offres existantes et à venir d'habitats groupés ou de projets spécifiques de logements pour les personnes en situation de handicap
- Rendre compte annuellement dans le cadre de la Commission Intercommunale d'Accessibilité du bilan d'activité concernant l'accès au logement des personnes en situation de handicap

PROGRAMMER ET CONTRACTUALISER UNE OFFRE PUBLIQUE PLUS INCLUSIVE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES GENS DU VOYAGE



CONTEXTE ET ENJEUX

D'après les données issues du diagnostic du Schéma Départemental, ce sont a minima 150 familles métropolitaines de la Communauté des Gens du Voyage qui seraient en attente d'un terrain permanent ou d'un habitat adapté sur Rennes Métropole.

Face à l'évolution démographique

des gens du voyage sur le territoire et du nombre croissant de demandes de sédentarisation, le dispositif d'accueil de Rennes Métropole (aires d'accueil et aires de grand passage) doit être complété par du logement adapté et des terrains familiaux.

Afin de prévenir les infractions aux règles d'urbanisme sur les terrains

familiaux privés, les services de Rennes Métropole travaillent à la définition d'un outil technique pour la régularisation de certains terrains familiaux privés. Définition du contenu des STECAL Gens du voyage, applicable aux terrains régularisables.



ACTIONS

- augmenter significativement et fluidifier de l'offre de logements adaptés en logements locatifs très sociaux (PLAI), qui intègrent des formes urbaines permettant le stationnement des caravanes.
- création de terrains familiaux pour l'accueil et le stationnement de familles Gens du voyage.
- de manière plus ponctuelle et si cela est nécessaire pour justifier la création de STECAL, développement de terrains familiaux "aménagés" en complément des logements adaptés.
- adaptation des aires d'accueil, renouvellement des aires d'accueil les plus anciennes.
- recensement et étude réglementaire des terrains familiaux privatifs présents sur le territoire de Rennes Métropole.



MISE EN ŒUVRE

- contractualisation d'un objectif de production d'une offre adaptée aux besoins des gens du voyage à l'échelle de chaque commune, suivant une approche pragmatique et contextualisée, via la convention de contractualisation.
- déclinaison de cet objectif à l'échelle des opérations conventionnées PLH, le cas échéant.
- promouvoir les dispositifs d'accompagnement social permettant aux familles Gens du voyage d'accéder au parc social de droit commun.
- présentation annuelle des données de l'Observatoire des Gens du Voyage par AGV 35 pour aider les élus et les services au pilotage de la fiche action et rendre compte de sa mise en œuvre.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- L'ensemble des communes de Rennes Métropole et pas seulement les communes inscrites au Schéma Départemental d'accueil des Gens du voyage d'Île-et-Vilaine

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Communes

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- Aménageurs
- État
- Département
- A.G.V. 35 (Association d'Accueil des Gens du Voyage en Île et Vilaine)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS QUANTITATIVES ET FINANCIÈRES

- 50 logements en locatif
- Accompagner l'investissement par le biais de la subvention au logement

PROGRAMMER ET CONTRACTUALISER UNE OFFRE PUBLIQUE D'HABITAT ADAPTÉ D'INSERTION



CONTEXTE ET ENJEUX

Le PLAI adapté constitue une réponse essentielle pour l'équilibre social à l'échelle des quartiers de Rennes et des communes car il offre une solution pour l'insertion des ménages dont la situation ne permet pas l'accès ou le maintien dans le parc social classique :

- des ménages avec un mode de vie atypique (présence d'animaux, pratique du stockage, rythme de vie en décalage avec la norme, problèmes d'hygiène et d'entretien du logement ou des parties communes qui génèrent des conflits de voisinage...).
- ménages ou personnes très désocialisées avec des troubles associés (conduite addictive, agressivité, envahissement du logement, fragilités psychiques...) et un parcours résidentiel très chaotique fait d'expulsions, de passage à la rue, en CHRS...
- des grandes familles avec des demandes de logements T7 et + qui existent peu dans le parc

social classique.

Afin de satisfaire l'ensemble des demandes et de maintenir une production de logements suffisante, Rennes Métropole s'est dotée d'une instance partenariale regroupant les bailleurs, la ville de Rennes et l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Ce groupe de travail examine :

- l'ensemble des demandes pouvant relever du dispositif, avec une évaluation de son impossibilité (temporaire ou pérenne) à vivre dans du logement collectif et propose aux bailleurs les ménages qui feront l'objet d'un accompagnement social spécifique.
- les biens repérés et les opportunités foncières (prospection des bailleurs et de l'AIVS, notaires, patrimoine communal et communautaire) et valide la faisabilité technico-financière des projets et leur montage (bail emphytéotique, acquisition directe).

L'offre nouvelle et les réattributions permettent de satisfaire environ 25 ménages par an, mais le maintien d'une production suffisante est nécessaire pour satisfaire l'ensemble des demandes, composé d'un stock permanent d'environ 40 demandes.

Une partie du patrimoine existant est en voie d'obsolescence et nécessite une réhabilitation lourde (rénovation thermique, embellissement).

Les montages sont complexes pour développer cette offre :

- cherté des biens ou du foncier issus des prospections dans le diffus.
- risque des recours des riverains et squat pendant la durée des études.
- coûts de réhabilitation élevés, du fait de l'état parfois dégradé des biens acquis, entraînant des montages en bail emphytéotique avec intervention de Rennes Métropole au titre de l'aide à l'équilibre.



OBJECTIFS

- adapter la production de logements à la demande et aux contraintes réglementaires, foncières et financières.
- garantir la qualité et l'adéquation de l'offre de logements dédiés avec les besoins.
- garantir une offre de logements pérenne.
- assurer une maîtrise des coûts de charge pour les ménages avec une offre répondant à la réglementation thermique actuelle et adaptée à l'usage des ménages.



MISE EN ŒUVRE

- finaliser avec chaque bailleur un plan de réhabilitation des logements adaptés d'insertion existants.
- développer, en concertation avec les communes et les aménageurs, une programmation de logements adaptés neufs au sein des opérations d'aménagement, notamment en renouvellement urbain. Être attentif :
 - aux temporalités dans l'installation des différents ménages.
 - à la localisation des opérations sur le site dans la conception du plan masse.
- inciter le développement de conceptions innovantes en termes de formes urbaines (habitat individuel modulaire, logements intermédiaires) et adapté aux modes de vie des ménages (gens du voyage, grandes familles...).
- poursuivre l'activité du groupe de travail dont la fonction est de mettre autour de la table les acteurs concernés par le développement d'une offre de logements adaptés : les bailleurs HLM (chargés d'opérations et conseillers sociaux), l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (prospecteurs et conseillers sociaux), la Direction de l'Habitat Social de Rennes, le service Habitat de Rennes Métropole (unités programmation et CLH).
- élargir ponctuellement ce groupe de travail à certains partenaires (aménageurs, techniciens de la Métropole, services d'accompagnement social lié au logement...) afin d'accentuer la mutualisation de la constitution de l'offre avec l'attribution.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Tout Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Communes
- Bailleurs HLM
- AIVS
- Aménageurs
- Services impliqués dans l'accompagnement des ménages (CDAS, ALFADI, AGV35...)

CALENDRIER

- Durée du PLH

PRÉVISIONS QUANTITATIVES

- Pour toute nouvelle opération d'aménagement, au moins une opération en habitat adaptée sera envisagée en :
 - évaluant les besoins en offre nouvelle dédiée en fonction des besoins annuels
 - qualifiant ce besoin en termes de localisation, typologie

MESURER EN CONTINU LA QUESTION DE LA VULNÉRABILITÉ LIÉE AU LOGEMENT PAR LA MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE DU MAL LOGEMENT



CONTEXTE ET ENJEUX

La métropole, en lien avec ses partenaires (AUDIAR, APRASE), dispose d'un large panel d'outils d'observation (les applications (Imhoweb, AIRSP) et les observatoires) lui permettant de suivre l'impact des politiques qu'elle met en œuvre et d'assurer sa capacité de réactivité.

Pour autant, concernant les publics les plus éloignés des dispositifs (ménages à la rue, hébergés précaires, en structure d'hébergement ou de soin etc.) ces outils méritaient de faire l'objet d'un travail spécifique de consolidation.

Aussi dans le cadre de sa réponse à l'AMI Logement d'Abord, Rennes Métropole a proposé de mettre en

place sur le territoire, un observatoire du Mal Logement ayant une approche qualitative et quantitative afin de :

- connaître les publics en situation de mal logement sur la Métropole.
- identifier l'offre et mesurer l'adéquation des réponses apportées.
- améliorer la connaissance, identifier et qualifier les besoins de production et d'accompagnement à développer.
- suivre son évolution dans le temps.

Afin d'élaborer cet observatoire, la Métropole a fait appel à un Cabinet d'étude pour se faire accompagner et :

- réaliser un état des lieux des sources et indicateurs disponibles sur l'ensemble des dimensions du mal-logement à l'échelle métropolitaine.
- proposer une méthodologie pour diligenter une collecte de données complémentaires le cas échéant.
- trouver des sources et des indicateurs comparables au niveau national et dont on peut suivre l'évolution dans la durée.

Le premier rapport du Mal Logement métropolitain a donc ainsi été livré et présenté fin 2022. Reste désormais à le faire vivre et perdurer l'Observatoire.



ACTIONS

- connaître de manière fine et actualisée les publics en situation de mal logement sur le territoire de la métropole y compris les invisibles c'est-à-dire ceux les plus éloignés des dispositifs, échappant aux pointages, recensements et observations existants.
- identifier les réponses adaptées aux besoins pour prendre en charge ces publics tant qualitativement que quantitativement et ce, afin de dégager ce que seraient les besoins à combler en termes de production mais aussi d'accompagnement.
- faire vivre un Observatoire du Mal Logement métropolitain en s'appuyant sur un outil de connaissances partagées permettant de saisir à l'échelle du territoire de la métropole, la situation des personnes victimes du mal-logement afin d'éclairer les politiques publiques, aider à la prise de décision et la mise en place d'Action.



MISE EN ŒUVRE

- créer une instance d'animation et une gouvernance en charge du suivi et de la mise en œuvre des travaux de l'observatoire au fil des années.
- actualiser les indicateurs de l'observatoire du mal logement et rendre un rapport annuel du mal logement puis le partager avec les partenaires dans les instances dédiées (Conférence Intercommunale du Logement, Commission Locale de l'Habitat...).
- utiliser la première version de l'état des lieux du mal logement pour la métropole rennaise comme "diagnostic initial concernant le mal logement à Rennes Métropole", pour mesurer les impacts des actions réalisées dans le cadre du LDA et au-delà dans celui de la Politique Locale de l'Habitat.
- réaliser ponctuellement des focus particuliers sur certains publics ou certaines problématiques d'actualité.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Tout Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- AUDIAR, APRASE, ADIL
- Préfecture, DDETS
- Conseil Départemental
- CAF
- SIAO et les acteurs du logement et de l'hébergement, bailleurs sociaux, SCIC Alfadi, FAS, Associations (AGV 35, ASFAD CHRS etc..), Fondation Abbé Pierre

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

ÉVALUATION

- Rendre un rapport et une présentation annuelle

MOBILISER DES RÉPONSES TEMPORAIRES DE MISE À L'ABRI POUR LES MÉNAGES AUX DROITS INCOMPLETS ET SANS HÉBERGEMENT VIA LE PROGRAMME HOSPITALITÉ



CONTEXTE ET ENJEUX

Inscrit dans une tradition historique forte de solidarité et d'accueil, le territoire rennais se mobilise, dès 2011, pour soutenir les personnes à la situation administrative complexe (sans accès à des ressources de droits communs et non pris en charge dans les dispositifs d'hébergement). Certaines communes de la métropole et des acteurs associatifs locaux ont mis en place, en lien avec l'État, une coordination d'Urgence Sociale – Coorus – pour proposer des places d'hébergement à ces personnes aux droits incomplets.

La Ville de Rennes crée la mission Mise à l'abri en 2014, portée par son CCAS. Celle-ci accompagne les familles avec enfants au sein de leur hébergement et assure le suivi socio-juridique de leur situation.

En complémentarité des actions en

faveur des personnes sans droits ni titre engagées par la Ville de Rennes, par d'autres communes et par des associations et collectifs, Rennes Métropole adopte en 2019, dans le cadre de la Conférence des Maires, le plan migrant métropolitain.

Ce plan métropolitain vise à :

- "soulager" l'offre d'hébergement municipal (nuitées hôtelières en particulier par la mise à disposition de logement en diffus),
- conforter, sécuriser l'offre municipale par la mise en place d'un périmètre de captation sur le territoire métropolitain, dans le cadre d'une gestion immobilière professionnelle.

Lors de l'adoption de la Stratégie Métropolitaine des Solidarités le 29/09/2022, les actions en faveur des exilé.e.s portées par les

communes et la Métropole sont rassemblées au sein du Programme Hospitalité, constituant ainsi un cadre commun à tous les dispositifs permettant un accueil digne.

Ce Programme Hospitalité comprend deux volets :

- volet hébergement : il s'agit de fusionner les dispositifs municipaux de mise à l'abri, le plan migrant métropolitain et le dispositif COORUS
- Volet accompagnement : il affirme la volonté d'aller "au-delà" du seul hébergement et de travailler l'accompagnement global en vue de l'insertion sur le territoire de tous les exilés.e.s.

Sur l'année 2022, 1156 personnes ont été prises en charge de façon directe ou indirecte par le programme hospitalité sur son volet hébergement.



OBJECTIFS

- participer activement à la réduction du nombre de familles avec enfants à la rue.
- assurer un hébergement sécurisé et décent à ces enfants.
- accompagner les personnes dans leurs démarches d'accès aux droits et d'insertion sur le territoire.
- soutenir les communes, associations, collectifs qui participent à la mise à l'abri des exilé.e.s sans solution de logement ou d'hébergement.



MISE EN ŒUVRE

- co-animer la gouvernance du Programme Hospitalité afin d'assurer des orientations et un cadre d'intervention partagé entre la Métropole et le CCAS de la Ville de Rennes.
- cofinancer les différents dispositifs de mise à l'abri et optimiser le coût et la qualité des hébergements.
- participer aux coordinations techniques pilotées par la Mission Mise à l'Abri afin de s'assurer de la cohérence du dispositif et de faciliter le lien avec les communes et les associations du territoire.
- mobiliser le parc immobilier disponible des communes et de la métropole.
- assurer la gestion technique de ces biens via l'Agence Immobilière à Vocation Sociale afin de garantir leur conformité, leur sécurité, puis les mettre disposition de la Mission Mise à l'Abri qui en assure la gestion sociale (Orientation, Suivi social et juridique).
- soutenir les associations et communes de la métropole hébergeant des ménages aux droits incomplets en assurant la prise en charge des fluides par conventionnement.

Permanences téléphoniques de recensement des situations (2 agents x 2 demi-journées par semaine)



Attribution des places vacantes (équipe MMA - décision filiale responsable MMA)



Parcours hébergement:

ENTRÉE → CHU → HÔTEL → DIFFUS* (dont Bois Perrin)

- **3 agents d'accueil (CCAS)**: accueil, intendance dans les biens, vérification de l'état des biens, premier lien avec les familles. Chaque agent a un secteur de référence avec des biens hôteliers et diffus.

- **3 coordinatrices:**

hébergement (CCAS) = volet technique et suivi des places disponibles, liens avec AIVS et hôteliers
social (VDR) = scolarité, FLE, droits santé, RSP, coordination sociale avec les partenaires autour de situations particulières etc.

juridique (VDR): suivi des démarches en cours, soutien aux démarches à entreprendre, coordination avec les partenaires si nécessaire, etc.

>> COORUS, gestion SEA 35

*Diffus = service Habitat de Rennes Métropole (recensement des biens disponibles)
→ Visite, évaluation, travaux de remise en état, ameublement = AIVS

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Communes
- CCAS de la Ville de Rennes – mission mise à l'abri
- Associations
- AIVS

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

PRÉVISIONS FINANCIÈRES

- Environ 15 M€ sur 2023-2028

ORIENTATION STRATÉGIQUE 4

ASSOCIER

pour relever collectivement les défis

25. Organiser une implication des habitants dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif ou la production participative 156

25.1. Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative) 160

25.2. Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants 162

25.3. Développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants 165

26. Assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des "contrats de filières" 168

27. Mettre en place une Conférence métropolitaine de la production de logements et du recyclage immobilier 170

28. Mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue 172

29. Assurer une cohérence des actions du PLH 2023-2028 avec celles des territoires voisins 174

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 176

31. Favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée 178

ORGANISER UNE IMPLICATION DES HABITANTS DANS LA FABRIQUE DES PROGRAMMES IMMOBILIERS VIA L'HABITAT PARTICIPATIF OU LA PRODUCTION PARTICIPATIVE



CONTEXTE ET ENJEUX

Guidée par son attachement au "droit au choix résidentiel", quelles que soient les situations familiales, professionnelles ou sociales de la personne, Rennes Métropole entend maintenir les conditions d'un accueil de qualité à l'ensemble des habitants. Dans un contexte d'augmentation importante des coûts de construction et de raréfaction du foncier disponible, il est plus que jamais nécessaire de redonner du pouvoir d'arbitrage, dans le processus de fabrication des ensembles immobiliers, aux futurs habitants afin d'assurer l'intangibilité d'une qualité d'usage appropriée.

Au cours des dernières décennies, différents dispositifs ont encouragé la production d'espaces communs dans l'habitat, notamment dans le logement social (Locaux Communs

Résidentiels). Les retours d'expériences ont néanmoins souvent été critiques. En effet, la plupart du temps ces espaces communs pensés pour les habitants sans les habitants ont généré leur faible utilisation voire leur abandon et dégradation ou confiscation par un groupe restreint d'habitants... Les nouveaux enjeux de densification et de sobriété ravivent l'intérêt pour la production d'espaces communs. La mutualisation d'espaces (mais également de services ou équipements) permet en effet de partager les coûts d'investissement ou de fonctionnement, de réaliser des économies d'échelles et de réduire les surfaces privatives en externalisant une partie des usages : buanderies, bureaux ou ateliers partagés, espaces de réception, etc.

La reproduction des écueils passés devra néanmoins être évitée en faisant de la participation des habitants un préalable à leur conception. Les enjeux de transition écologique appellent à la mise œuvre d'une production de logements plus compacte, dense et sobre qui interpelle les manières de concevoir, de réaliser et de vivre l'habitat au quotidien. Elle invite au renouvellement des formes urbaines, des usages et des formes de propriété. Ce vaste "chantier" est autant technique que culturel. Il ne peut être mené par les seules institutions publiques et opérateurs de l'immobilier. Il doit aussi impliquer les destinataires finaux des nouveaux produits-logements : les habitants, condition sine qua non d'une transition réussie.



OBJECTIFS

Faire de l'habitant un acteur

- dans ce contexte des transitions, Rennes Métropole souhaite rendre la participation des habitants la plus accessible possible en démocratisant les démarches de la production participative à un public élargi notamment par rapport à celui de l'habitat participatif, généralement sensibilisé, engagé et investi au service d'un projet ou bien encore de celui en capacité de financer une conception personnalisée. Les formes et l'intensité de participation attendues devront donc s'adapter à la pluralité des publics et à la diversité de leurs attentes.

Produire de nouvelles formes et modes d'habiter avec les habitants

- par sa participation, l'usager peut choisir "en responsabilité" d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter (logement intergénérationnel, logement évolutif...). En s'adaptant plus finement aux besoins, aux attentes, aux usages des habitants, les nouvelles formes d'habitat sont mieux acceptées et mieux appropriées. L'usager peut s'identifier aux singularités du logement produit (fierté, bien être...). L'usager prend ainsi part aux évolutions des formes et typologies conventionnelles du logement dans un contexte de densification et de transition écologique.

Créer les conditions d'émergence de nouvelles dynamiques collectives à l'échelle des résidences

- les enjeux du vivre-ensemble dans l'habitat ne peuvent être uniquement abordés de manière spatiale ou architecturale. De nouvelles formes d'implication des usagers, de gestion et de partage des espaces, doivent également être envisagées. C'est pourquoi, les démarches de production participative soutenues par Rennes Métropole seront systématiquement collectives. Les habitants seront, par exemple, invités à prendre part aux décisions collectives, sur une ou plusieurs problématiques dont les effets les concernent tous : programmation-conception d'espaces communs, choix architecturaux impactant les façades, les circulations, l'intimité de chacun... La démarche participative sera prétexte à des temps d'interconnaissance, de débat et de prise de décision, en amont même de l'emménagement. Le développement d'espaces communs sera lui-même envisagé comme support au développement de nouvelles dynamiques de voisinage.

Permettre l'émergence d'une offre de logements déconnectée des logiques de spéculation et de patrimonialisation

- identifiant que la remise en cause des formes classiques de propriété est parfois au cœur des projets d'habitat participatif, Rennes Métropole entend encourager, dans le cadre de son soutien au développement d'approches de production participative de l'habitat, toutes démarches innovantes/expérimentales assurant une offre de logements durablement abordables produite par les habitants pour les habitants. Rennes Métropole, organisera des appels à projet sur des fonciers publics afin de développer les initiatives des habitants.



MISE EN ŒUVRE

- traditionnellement, la production de logements en milieu urbain est une affaire de personnes averties. Elle repose sur un dialogue entre professionnels et collectivités, puis, de manière plus opérationnelle, entre des maîtres d'ouvrage et des maîtres d'œuvre. La production de logements est donc un acte généralement pris en charge par des opérateurs immobiliers, dans le respect des cadres réglementaires et des orientations stratégiques et politiques territoriales définies par la collectivité. De manière schématique, cette production s'organise en quatre phases :

Les phases de production d'un projet immobilier :

Faisabilité → Programmation → Conception → Construction

- organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers repose donc sur la capacité à associer des maîtres d'usage, c'est-à-dire les futur.e.s usagers et usagères ou résident.e.s à ce dialogue. La question des usages prend alors une importance plus grande aux côtés des questions économiques, techniques, réglementaires et politiques du projet.

La production participative : un nouvel acteur sur l'horizon

>> Projet immobilier classique <<

collectivités + maître d'ouvrage + maître d'œuvre

>> Projet immobilier en production participative <<

collectivités + maître d'ouvrage + maître d'œuvre + maître d'usage

Cette association de la maîtrise d'usage doit prendre des formes et intensités différentes pour être accessibles à tous. Dans le cadre du PLH 2023-2028 et en substitution à l'habitat concertatif du PLH précédent, quatre types d'approches d'intensités différentes seront soutenues à des degrés divers :

1. Développer massivement et de façon systématique l'approche de conception participative via la VEFAP (cf. fiche action 25.1)

Elle est considérée comme la plus universelle, s'adressant potentiellement à tout public, indépendamment de ses disponibilités, de ses ressources financières et de ses compétences. Cette démarche dite universelle peut être déclinée sur l'ensemble du spectre des produits-logements en accession (libre, régulée, aidée).

2. Faciliter l'aboutissement de l'approche de programmation participative

Avec les expérimentations présentes sur le territoire tel que de Bara-K, Fil Hémon, les Graines Urbaines, Square du Poitou ou Casalma, un savoir-faire territorial s'est développé. Rennes Métropole souhaite continuer d'encourager ces formes de production participative qui vise un public plus engagé et de soutenir ses producteurs. Aussi, des fiches-outils mises à disposition par Rennes Métropole permettront de mieux cadrer le projet immobilier et la méthodologie de coparticipation afin de parvenir à des projets moins chronophages et hasardeux.

3. Accueillir et orienter les démarches d'autopromotion en promotion immobilière classique

Pour mieux répondre aux projets d'autopromotion déclenchés par les groupes de futur.e.s habitant.e.s, Rennes Métropole établira un processus clair d'accueil en permettant d'aider les groupes à identifier plus facilement le foncier sur le territoire sans impliquer un engagement financier de la collectivité.

4. Encourager et faciliter la production de projets non-patrimoniaux et non spéculatifs

Les projets en coopérative immobilière ou en SCI sont le plus souvent à l'initiative d'un groupe de futur.e.s habitant.e.s. La création de ces deux types de projets, non spéculatif et/ou non-patrimoniaux, répond à des souhaits concrets : d'une part, la recherche d'une gouvernance plus horizontale et d'autre part, la recherche de forme de propriété alternative à la location (HLM ou privée) et à la propriété. Cette approche permet de préserver la dimension collective du projet. Avec ce quatrième objectif, le PLH souhaite encourager la production d'une offre de logements durablement accessibles, en complément des offres publiques, pour un public déterminé (soit n'ayant plus la possibilité de faire des prêts bancaires, soit se trouvant en dehors des plafonds de l'accession sociale, soit étant engagé et militant).

Un ensemble de moyens mobilisables a été identifié, dans la perspective du développement et de l'aboutissement des différentes approches de production participative privilégiée par le PLH :

- **sensibiliser et mobiliser les acteurs :** porter les approches à connaissances des élus des communes et du grand public. Faciliter la rencontre de l'offre (projets) et de la demande (ménages).
- **former et outiller les acteurs :** diffusion des outils et méthodes (la boîte à outils du guide, réalisée dans le cadre de l'enveloppe innovation du PLH, constitue une première étape). Capitalisation et diffusion des expériences abouties ("Expertises d'usager.e.s").

- **conseil et orientation des porteurs de projets**: désigner des interlocuteurs-référents au sein de Rennes Métropole. Centralisation de fiches-fonciers, pouvant permettre aux groupes d'identifier et de se positionner au même titre que les promoteurs sur les fonciers en opération d'aménagement ou contractualiser PLH.
- **pilotage de la production d'une offre de logements en location-coopérative**: mise à disposition d'un foncier public à des conditions préférentielles, dans la perspective d'un produit immobilier non-spéculatif.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les communes

PARTENAIRES

- Aménageurs
- Promoteurs Coopératifs
- Organismes HLM
- Collectifs d'habitants
- Les associations locales du réseau de l'habitat participatif (EPOK, Parasol...)
- Le réseau des collectivités pour l'habitat participatif (RNCHP)

CALENDRIER

- Tout au long du PLH
- Les trois premières années du PLH permettront d'expérimenter les modalités opérationnelles de production participative, afin de les évaluer puis ajuster les trois années suivantes

PRÉVISIONS QUANTITATIVES ET FINANCIÈRES

- Rennes Métropole n'envisage pas de soutien direct à la production participative: le financement de compétences d'accompagnement des démarches participatives (AMO et AMU) et des espaces communs se fera au travers du bilan d'opération
- Rennes Métropole pourra accompagner les projets en investissement dans le cadre des modalités définies dans les fiches-produits immobiliers

LIEN VERS

- Fiche Action A "l'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH"
- Fiche Action n° 12 "produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain"

CRÉER LA CONCEPTION PARTICIPATIVE EN VEFAP (VEFA PARTICIPATIVE)



CONTEXTE ET ENJEUX

Au développement des approches participatives de production de l'habitat, Rennes Métropole associe les ambitions suivantes :

- permettre à l'utilisateur d'être acteur.
- diversifier les publics des démarches participatives.
- développer les espaces communs

et favoriser leur appropriation.

- produire de nouvelles formes et modes d'habiter.
- créer les conditions d'émergence de nouvelles dynamiques collectives à l'échelle des résidences.
- permettre l'émergence d'une offre de logements déconnectée des

logiques de spéculation et de patrimonialisation.

Dans ce cadre, 3 parcours de la production participative ont été identifiés comme devant faire l'objet de l'éventail des possibilités à offrir sur le territoire métropolitain.

Représentation de l'ensemble des parcours soutenus dans le cadre du PLH de Rennes Métropole

		Phase de production	Program-mation	Conception	Construction
Acteurs à l'initiative du projet	Collectivités	promoteur →	promoteur →	promoteur + groupe d'utilisateurs	#1 Parcours conception participative
		promoteur →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#2A Parcours conception participative : initiative promoteur ou collectivité
		groupe d'utilisateurs →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#2B Parcours conception participative : initiative groupe d'utilisateurs et d'utilisatrices
		groupe d'utilisateurs →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#3A Parcours conception participative : production assistée
		groupe d'utilisateurs →	groupe d'utilisateurs →		#3B Parcours conception participative : production autonome

La conception participative dénommée VEFAP est un nouveau parcours qui est en cours d'expérimentation sur l'opération les Partitions à Maurepas sous maîtrise d'ouvrage de Keredes. Cette opération s'inscrit dans l'appel à manifestation d'intérêt engagé pour la qualité du logement de demain. Ce parcours a été proposé suite au double constat suivant :

- l'habitat participatif est un processus limité, sur le temps long et sur des opérations de taille modérée peu compatible avec la temporalité de fabrication des opérations d'aménagement. Par ailleurs, peu envisageable dans le diffus urbain du fait de coût d'acquisition prohibitif du foncier.
- la VEFA est un mode de production insatisfaisant au regard des usages et de la diversité des ménages. Elle intègre insuffisamment la qualité

d'usage dans son compte à rebours immobilier :

- des travaux modificatifs (TMA) coûteux.
- enjeux économiques vs qualité d'usage.
- standardisation de la production.
- difficile compatibilité entre le modèle de l'habitat participatif "originel" et les produits de l'accès social du fait du processus lié à la constitution des groupes.



ACTIONS

Mettre en œuvre une nouvelle voie via la VEFAP (VEFA participative)

- **implication de tout acquéreur** à la définition de l'usage de son cadre d'habiter en conjuguant une **maîtrise globale des coûts** et des objectifs ambitieux de **qualité d'usage**.
- **donner un pouvoir d'arbitrage aux futurs habitants** sur des choix individuels et collectifs réels :
 - sur l'usage relevant du privatif.
 - sur les espaces communs et partagés.
 - sur l'aspect architectural en concertation avec la maîtrise d'œuvre.
- **affirmer la responsabilité du maître d'ouvrage** :
 - le respect du cahier des charges : programmation/architecture/urbanisme...
 - le coût final de l'opération et sa faisabilité économique.
 - le respect des calendriers.
- **Une mission de maîtrise d'œuvre redéfinie** :
 - constitution systématique d'alternatives à proposer aux futurs habitants tant au niveau collectif qu'au niveau privatif.
 - acter le principe du PC modificatif.
 - dialoguer avec les futurs habitants dans le cadre d'ateliers.
- **Une assistante à maîtrise d'usage (AMU) à intégrer au bilan immobilier.**

Viser au rééquilibrage du pouvoir d'arbitrage au profit des habitants et de la qualité d'usage



MISE EN ŒUVRE

- démocratiser la production participative via la VEFAP sur l'ensemble des produits immobiliers en accession : du BRS/PSLA... au libre sans modifier le processus de commercialisation des logements notamment de l'accession sociale.
- mettre en place une communication claire et transparente à destination des potentiels acquéreurs sur les engagements qu'implique la production participative au-delà de la livraison du logement.
- inciter à mutualiser des usages dans les espaces partagés.
- mettre en œuvre la production participative sur l'ensemble des opérations d'aménagement dans le cadre des modalités définies dans chacune des conventions d'application du PLH.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les communes
- Les aménageurs

PARTENAIRES

- Parasol
- Epok
- L'ensemble des acteurs de l'habitat participatif
- Les Organismes HLM et les Coopératives de construction
- Les Architectes

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 25 "organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif"
- Fiche Action n° 25.2 "soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants"
- Fiche Action n° 25.3 "développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants"
- Fiche Action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue"

SOUTENIR LA PROGRAMMATION PARTICIPATIVE AVEC ET PAR LES GROUPES D'HABITANTS



CONTEXTE ET ENJEUX

Au développement des approches participatives de production de l'habitat, Rennes Métropole associe les ambitions suivantes :

- permettre à l'utilisateur d'être acteur.
- diversifier les publics des démarches participatives.
- développer les espaces communs

et favoriser leur appropriation.

- produire de nouvelles formes et modes d'habiter.
- créer les conditions d'émergence de nouvelles dynamiques collectives à l'échelle des résidences.
- permettre l'émergence d'une offre de logements déconnectée des

logiques de spéculation et de patrimonialisation.

Dans ce cadre, 3 parcours de la production participative ont été identifiés comme devant faire l'objet de l'éventail des possibilités à offrir sur le territoire métropolitain.

Représentation de l'ensemble des parcours soutenus dans le cadre du PLH de Rennes Métropole

		Phase de production	Progra- mmation	Conception	Construction
Acteurs à l'initiative du projet	Collectivités	promoteur →	promoteur →	promoteur + groupe d'utilisateurs	#1 Parcours conception participative
		promoteur →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#2A Parcours conception participative : initiative promoteur ou collectivité
		groupe d'utilisateurs →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#2B Parcours conception participative : initiative groupe d'utilisateurs et d'utilisatrices
		groupe d'utilisateurs →	promoteur + groupe d'utilisateurs →		#3A Parcours conception participative : production assistée
		groupe d'utilisateurs →	groupe d'utilisateurs →		#3B Parcours conception participative : production autonome

Le parcours "**programmation participative**" est la forme qui a été la plus développée sur les communes de Rennes Métropole sous le dernier PLH. Le nombre d'opérations commence à être significatif et fait preuve d'une certaine appétence de la part de ménages à la recherche

d'un modèle alternatif à l'acquisition en VEFA. Avec les opérations présentes sur le territoire tel que de Bara-K, Fil Hémon, les Graines Urbaines, Square du Poitou, Casalma, ou bien encore le Grand Chemin... un savoir-faire territorial s'est clairement développé.

Dans le cadre de ce PLH 2023-2028, il convient de resituer ce parcours plus traditionnel de l'habitat participatif dénommé ici "programmation participative" dans l'éventail des produits de la production participative.

ACTIONS

> Répondre aux demandes des groupes d'habitants désireux de mobiliser un foncier pour le développement de l'habitat participatif.

> Faciliter l'aboutissement des approches de programmation participative.

Rennes Métropole souhaite continuer d'accompagner cette forme de production participative qui vise un public plus engagé et soutenir ses producteurs. Néanmoins, dans une logique d'équité et d'égalité, un soutien différencié sera défini en fonction :

- de l'initiateur du programme : aménageur/promoteur ou groupe d'usagers.
- du processus de commercialisation des logements.
- de la nature du garant du bilan financier de l'opération.

1^{er} Cas : la programmation participative à l'initiative de l'aménageur/promoteur

Les orientations et/ou les ajustements du programme et de la conception se font avec les premiers maîtres d'usage mobilisés, à partir de leurs besoins et envies. Cette approche nécessite une mobilisation et un engagement conséquent des futurs usagers et usagères, afin de – tout d'abord – partager et faire converger des besoins et envies, et – ensuite – tenter d'y adapter le projet immobilier avec l'ensemble des partenaires.

Les orientations posées par les maîtres d'usage peuvent porter notamment :

- sur le nombre et la typologie des logements.
- sur la quantification et qualification des espaces communs.
- **Les variations économiques du bilan d'opération sont animées et maîtrisées par le promoteur.**

La mobilisation des habitants et leur engagement dans un travail de définition d'intentions partagées se réalisent au cours d'une phase de pré-commercialisation. Ils s'associent sur la base de projections et souhaits en commun (quant au projet immobilier, à sa conception, ses usages, son fonctionnement...). Une fois un noyau de maîtres d'usage constitué, le travail de programmation participative peut être entamé. De nouveaux foyers peuvent rejoindre le groupe tout au long des phases de programmation et conception.

2^e Cas : la programmation participative à l'initiative d'un groupe d'usagers

- Le groupe de futurs habitants se constitue préalablement, il est à l'initiative du projet immobilier.

Constituer une maîtrise d'usage → évaluer la faisabilité du projet → définir une maîtrise d'ouvrage

Mobiliser des foyers → clarifier les intentions communes et poser les premières "structures" collectives
 → construire une faisabilité économique-juridique
 → orientation/programmation/conception participative/recherche d'un promoteur partenaire
 → définir les modalités de collaboration de la maîtrise d'usage avec le promoteur
 → choisir la maîtrise d'œuvre de manière concertée → formaliser les cadres méthodologiques



MISE EN ŒUVRE

- la programmation participative sera encouragée dans les opérations d'aménagement notamment en recherchant à identifier des fonciers appropriés à ce type de production dans les conventions d'application du PLH.
- un porté à connaissance du recensement foncier pourra être mis en place par la métropole via notamment ses supports habituels de communication.
- **la programmation participative à l'initiative du couple aménageur/promoteur** pourra décliner l'ensemble des produits immobiliers d'accession y compris sociale. Les aides directes et indirectes définies dans les fiches "produits" pourront être mobilisées.
- **la programmation participative à l'initiative des usagers** sera considérée comme une offre de logement appartenant aux produits immobiliers libre. Les groupes pourront se positionner sur les consultations foncières organisées par l'aménageur et identifiées comme favorable à ce type de production.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Les communes
- Les aménageurs

PARTENAIRES

- Parasol
- Epok
- L'ensemble des acteurs de l'habitat participatif
- Les Organismes HLM et les Coopératives de construction
- Les Architectes

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 25 "organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif"
- Fiche Action n° 25.1 "créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)"
- Fiche Action n° 25.3 "développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants"
- Fiche Action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressourcer de manière continue"

DÉVELOPPER L'AUTOPROMOTION PARTICIPATIVE VIA LES COOPÉRATIVES D'HABITANTS



CONTEXTE ET ENJEUX

Au développement des approches participatives de production de l'habitat, Rennes Métropole associe les ambitions suivantes :

- permettre à l'utilisateur d'être acteur.
- diversifier les publics des démarches participatives.
- développer les espaces communs

et favoriser leur appropriation

- produire de nouvelles formes et modes d'habiter.
- créer les conditions d'émergence de nouvelles dynamiques collectives à l'échelle des résidences.
- permettre l'émergence d'une offre de logements déconnectée des

logiques de spéculation et de patrimonialisation.

Dans ce cadre, 3 parcours de la production participative ont été identifiés comme devant faire l'objet de l'éventail des possibilités à offrir sur le territoire métropolitain.

Représentation de l'ensemble des parcours soutenus dans le cadre du PLH de Rennes Métropole

		Phase de production	Progr- mmation	Conception	Construction
Acteurs à l'initiative du projet	Collectivités	promoteur	→	promoteur → promoteur + groupe d'utilisateurs	#1 Parcours conception participative
		promoteur	→	promoteur + groupe d'utilisateurs →	#2A Parcours conception participative : initiative promoteur ou collectivité
		groupe d'utilisateurs	→	promoteur + groupe d'utilisateurs →	#2B Parcours conception participative : initiative groupe d'utilisateurs et d'utilisatrices
		groupe d'utilisateurs	→	promoteur + groupe d'utilisateurs →	#3A Parcours conception participative : production assistée
		groupe d'utilisateurs	→	groupe d'utilisateurs →	#3B Parcours conception participative : production autonome

L'autopromotion est fondamentalement le parcours le plus engageant pour la maîtrise d'usage. Celui-ci porte en toute autonomie l'ensemble de la production collective des logements. Une fois un foncier identifié, les maîtres d'usage réalisent leurs propres faisabilités. Il dispose, dans son ensemble, des capacités de financement de son projet :

● **autopromotion en production assistée** : les maîtres d'usage définissent leur programme et confient la réalisation à un promoteur. Celui-ci ne portera ni la faisabilité ni la programmation et intégrera le projet sur une mission proche de celle de constructeur, tandis que

les maîtres d'usage resteront leur propre maître d'ouvrage. Plusieurs groupes-projets explorent actuellement de tels partenariats avec des promoteurs sur Rennes Métropole ou alentours.

● **autopromotion en production autonome** : les maîtres d'usage assument toutes les responsabilités de maîtrise d'ouvrage, jusqu'à la transmission – à elle-même – de la propriété finale des logements (vente, évolution ou maintien de l'entité juridique ayant porté la maîtrise d'ouvrage). Par cette approche, la souveraineté des maîtres d'usage dans ses choix est totale. Un exemple sur Rennes est le projet Les Amis de Max.

◦ l'autopromotion peut être très adaptée à des petits programmes de rénovation, notamment de bâti ancien ou atypique, transformé en logements.

◦ elle attire des porteurs de projets à forte autonomie et engagement, pouvant ensuite s'impliquer sur la vie du quartier (lien social, relations de voisinage, animations...).

◦ elle permet d'éviter certains coûts de promotion et – sous conditions – parvenir à une production compétitive de logements.



ACTIONS

› Mettre en place des Coopératives d'habitants.

› Accompagner la production de projets en autopromotion non-patrimoniaux et/ou non-spéculatifs

Rennes Métropole souhaite soutenir l'émergence d'une offre de logements en "location-coopérative", **durablement accessible**, à destination notamment des publics non éligibles au locatif social PLUS/PLAI.

Une coopérative immobilière permet notamment :

- d'amener l'habitant.e. à être sociétaire d'une entité juridique et non propriétaire d'un bien.
- de faire de l'habitant.e le locataire de l'entité juridique propriétaire du bien.
- d'interdire tout mécanisme d'aubaine et de profit lors des arrivées/départs des habitant.e.s, la coopérative rachète les parts sociales au partant, au prix quasi équivalent à celui d'achat.

La coopérative d'habitants est une forme de propriété collective et repose sur un financement collectif (un prêt bancaire global et pas individuel). En cela, elle est un outil intéressant pour sanctuariser les efforts d'une collectivité pour du logement abordable, à partir de la mise à disposition ou cession d'un foncier ou bien public. Encourager la production de coopératives d'habitant.e.s, dans le cadre d'une politique publique, permet de mobiliser de l'épargne privée pour une forme de logement social à intermédiaire. Le choix d'un montage économique-juridique en coopérative peut être l'aboutissement du parcours d'un groupe en réponse à des nécessités économiques (mutualisation des capacités de financement entre les ménages) ou de partis-pris politiques ou philosophiques (créer une propriété collective potentiellement non-spéculative).

Rennes Métropole, une commune... pourront eux-mêmes vouloir encourager, accompagner, développer de telles offres immobilières, à partir de la mise à disposition de patrimoine public (foncier ou bâti) dans les conditions préférentielles qui seront définies dans la fiche produit dédiée.



MISE EN ŒUVRE

Rennes Métropole à travers son PLH 2023–2028 s'engage :

- à identifier des fonciers ou des opérations de recyclage immobilières favorables au développement de l'autopromotion participative en coopérative d'habitants.
- à lancer (à minima) un appel à projet relative à la constitution d'une coopérative d'habitants dans le but de mettre en place un nouveau produit immobilier hybride entre locatif et accession durablement non spéculatif.
- à accompagner l'émergence de cette nouvelle façon de donner à l'habitant le Pouvoir d'habiter le territoire en mobilisant son enveloppe innovation.

TERRITOIRES CONCERNÉS

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- Tes communes

PARTENAIRES

- Parasol
- Epok
- L'ensemble des acteurs de l'habitat participatif
- Les Organismes HLM et les Coopératives de construction
- Les Aménageurs
- Les Architectes

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 25 "organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif"
- Fiche Action n° 25.1 "créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)"
- Fiche Action n° 25.2 "soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants"
- Fiche Action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue"

DÉVELOPPER LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR LA MOBILISATION DE LA FILIÈRE CONSTRUCTIVE ET FORMALISER DES "CONTRATS DE FILIÈRE"



CONTEXTE ET ENJEUX

Le PLH 2023-2028 porte une ambition renouvelée, et augmentée, de productions d'offres de logement permettant de répondre tout à la fois à la tension observée du marché du logement sur la métropole induisant une fragilisation importante du "droit au choix résidentiel" d'une part et à la nécessaire transforma-

tion écologique de la production de logements, dont la part dans les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire est significative.

Mettre en œuvre le PLH 2023-2028 nécessite que l'ensemble des maillons de l'acte de construire se mobilise dans un mouvement cohérent, partageant les ambitions communes

et les orientations collectives à prendre pour que le développement de l'offre de logements respectueux des enjeux de transitions écologiques soit une réalité sans qu'elle amplifie la tension sur les prix du logement.



ACTIONS

- à l'image de la Conférence Intercommunale du Logement que le territoire a initiée bien avant que la loi en fixe le principe, il est indispensable de créer un lieu d'échange, de partage et d'orientation pour l'ensemble des maillons de l'acte de construire (architectes, promoteurs, bailleurs, entreprises de construction, artisans, collectivités, État...), qui pourra s'intégrer dans la conférence métropolitaine de la production de logements.
- ce lieu de partage doit permettre de préciser les actions à mener ou dispositions à prendre pour permettre l'atteinte des objectifs du PLH 2023-2028, qu'elles relèvent de l'action publique ou de l'action des acteurs privés, et dans l'ensemble du spectre des champs concernés (emploi et compétences, éco-conception, réglementation, investissements dans les outils de production...). La traduction de ces engagements pourra donner lieu à un "contrat de filière territorial".



MISE EN ŒUVRE

- il s'agira de mobiliser ou créer les groupes de travail existants ou à initier, permettant de couvrir l'ensemble des questions soulevées par l'enjeu d'une production ambitieuse et éco responsable : emploi et compétences, innovation, accès à la commande publique, mobilité, éco-conception...), après un échange avec l'ensemble des parties prenantes visant à assurer une vision globale de l'objectif.

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Architectes
- Bailleurs
- Promoteurs
- Entreprises de constructions
- Artisans
- Région
- État
- Fédérations professionnelles

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n° 27 "mettre en place une conférence métropolitaine de la production de logements"

METTRE EN PLACE UNE CONFÉRENCE MÉTROPOLITAINE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DU RECYCLAGE IMMOBILIER



CONTEXTE ET ENJEUX

Le diagnostic du PLH 2023-2028 souligne que les dernières années du PLH en cours ont été celles de profondes transformations du marché du logement sur la métropole, qui amènent à formuler des réponses ambitieuses et déterminées.

Le PLH 2023-2028 porte ainsi des orientations et des dispositions qui nécessiteront d'être partagées tout au long de l'exécution du PLH, que ce soit pour les confirmer que pour en adapter la mise en œuvre. Il est ainsi indispensable de pouvoir s'appuyer sur un cadre collectif

permettant de partager l'ambition commune, d'observer finement et régulièrement le marché du logement, de se réassurer sur la convergence d'actions des acteurs et d'adapter les modalités de mise en œuvre du PLH.



ACTIONS

- à l'image de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) que le territoire a initiée bien avant que la Loi en fixe le principe, il devient nécessaire de créer ce lieu d'échange, de partage, d'observation et d'orientation de l'ensemble des acteurs concernés par la production de logements et du recyclage immobilier.
- cette conférence métropolitaine doit associer l'État, les acteurs territoriaux, l'Observatoire du logement neuf en Bretagne (OREAL), l'AUDIAR, la FPI, les bailleurs,...
- elle sera informée de la situation globale du marché du logement pour éclairer l'ensemble des acteurs du contexte et de l'objectif de la production, et réaffirmer le lien entre la production et la réponse aux enjeux de la politique de l'habitat.



MISE EN ŒUVRE

- installée dans les premières semaines de la mise en œuvre du PLH par Rennes Métropole qui l'animera, la conférence métropolitaine de la production de logements se réunira deux fois par an, pour permettre une réactivité adaptée à l'accélération observée des transformations du marché du logement.

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- État
- Région
- Département
- Rennes Métropole
- OREAL
- AUDIAR
- Bailleurs
- FPL...

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche Action n°26 : "assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des "contrats de filière""
- Fiche Action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et ressourcer de manière continue"

MOBILISER RÉGULIÈREMENT LES PARTENAIRES ET LES ACTEURS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LA NOURRIR ET LA RESSOURCER DE MANIÈRE CONTINUELLE



CONTEXTE ET ENJEUX

Le PLH 2023-2028 s'est construit en concertation étroite avec l'ensemble des acteurs de l'habitat ainsi que les habitants. Il convient désormais de le faire vivre et d'en assurer sa mise en œuvre, toujours dans une démarche de mobilisation collective et de dialogue avec l'ensemble des acteurs.

Malgré le fait qu'il ne se déroule que sur 6 années, un PLH est toujours percuté par les nombreuses et

rapides évolutions du cadre législatif et financier, des contextes économiques, réglementaires et sociétaux... Aussi, il convient de piloter le PLH 2023-2028 de manière très réactive, en s'adaptant très rapidement à ces évolutions, voire en les anticipant, pour maintenir le cap de l'efficacité et de l'obligation de résultats.

Un PLH qui ne vit pas et ne se transforme pas est un PLH qui ne produira

pas les effets escomptés... Il doit sans cesse être nourri et ressourcé pour répondre aux enjeux qui, si leurs racines restent les mêmes, vont évoluer au cours du PLH.

Ces adaptations ou anticipations ne peuvent pas se faire en chambre ou en circuit fermé ; c'est l'ensemble des chaînons qu'il convient de mobiliser pour piloter le PLH 2023-2028 et assurer les conditions de sa réussite.



ACTIONS

- mobilisation régulière de l'ensemble des acteurs de l'habitat et des producteurs de logements.
- renforcement des partenariats existants avec les acteurs institutionnels et locaux.
- dialogue continu avec tous les publics et tout particulièrement avec les habitants.
- suivi de la communication du PLH à la fois en ce qui concerne la communication auprès des autres élus et des partenaires, mais aussi auprès du grand public.
- nourrir et enrichir un PLH "catalyseur", pour une politique locale de l'habitat sans cesse en mouvement.
- cette conférence métropolitaine doit associer l'État, les acteurs territoriaux, l'Observatoire du logement neuf en Bretagne (OREAL), l'AUDIAR, la FPI, les bailleurs,...
- elle sera informée de la situation globale du marché du logement pour éclairer l'ensemble des acteurs du contexte et de l'objectif de la production, et réaffirmer le lien entre la production et la réponse aux enjeux de la politique de l'habitat.



MISE EN ŒUVRE

- organisation d'un événement ou d'une manifestation annuelle pour maintenir les échanges, alimenter les réflexions en continu et "rendre compte" auprès des partenaires et des habitants => Organisation d'une "Halle de l'Habitat" dès 2023.
- analyse de manière collective (voire collégiale) des appels à projet ou à manifestation d'intérêt (émanant de la Région, du Département, de l'État, de l'Union Européenne...) pouvant permettre d'enrichir la mise en œuvre du PLH en lien avec ses orientations stratégiques.
 - réponse collective le cas échéant.
- temps forts de rencontre avec les habitants (type Forums urbains).
- séminaires et Ateliers thématiques tout au long de la mise en œuvre du PLH.
- étudier la préfiguration d'une Maison de l'Habitat, lieu d'échanges et d'informations sur tous les sujets touchant à l'habitat et au logement, qui pourrait dans un premier temps prendre la forme d'un lieu éphémère et nomade (la tente de l'habitat, la Caravane de l'habitat, l'Hôtel de l'Habitat...)

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- Tous les acteurs de l'habitat
- Les Habitants

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche actions A "les outils de la gouvernance"
- Fiche Action E "animation, observation et suivi du PLH"
- Fiche action n° 30 "s'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux qui permettraient d'alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat"
- Fiche action n° 31 "favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée"

ASSURER UNE COHÉRENCE DES ACTIONS DU PLH 2023-2028 AVEC CELLES DES TERRITOIRES VOISINS



CONTEXTE ET ENJEUX

Bien que Rennes Métropole soit aménagée en "Ville Archipel", son territoire n'est pas une "île" et il ne peut s'appréhender qu'en interaction constante avec l'ensemble des territoires qui l'entourent, en particulier les communes de l'AAV et les autres EPCI du Pays de Rennes. Ces derniers ont en effet également des PLH, dont le diagnostic et de fait les

orientations sont directement liés à la politique locale de l'habitat de Rennes Métropole. Aussi, avec des modes de vie qui rendent les frontières des communes et des collectivités territoriales de plus en plus "virtuelles", Rennes Métropole se doit plus que jamais d'être moteur d'une approche solidaire et interconnectée du territoire.

Rennes Métropole s'intègre par ailleurs dans un territoire plus vaste, lui-même organisé en différentes collectivités ou institutions qu'il convient de connaître et avec qui il faut s'articuler pour mettre en œuvre une politique locale de l'habitat : le Pays de Rennes, le Département, la Région, La France, l'Union Européenne.



OBJECTIFS

- garantir l'articulation entre les différents PLH du Pays de Rennes Métropole et le lien avec les autres PLH du département d'Ille-et-Vilaine.
- mettre en œuvre le PLH 2023-2028 en tenant compte des orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH).
- permettre la mise en cohérence des différentes politiques locales, nationales voire internationales dans un cadre mieux contextualisé.
- devenir la cheffe de file d'un cadre de mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat "transfrontalière", interconnectée et solidaire.



MISE EN ŒUVRE

- participation active à l'Inter-PLH des EPCI du Pays de Rennes, animé par le GIP et aux réunions PDH, pilotées par le CD 35.
- prise en compte des orientations du PDH dans la contractualisation PLH.
- prise en compte dans la contractualisation PLH des orientations des PLH des autres EPCI du Pays de Rennes, en particulier pour les communes Pôles de proximité afin de prévenir les "effets de bord".
- participation à toutes les instances, de toutes les échelles, pouvant impacter la mise en œuvre du PLH 2023-2028.
- initier des rencontres / échanges (dont le format et les objectifs seront à définir) pour le développement d'une approche plus solidaire et participative des politiques locales de l'habitat.

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Rennes Métropole
- Pays de Rennes
- Département d'Ille-et-Vilaine
- Région Bretagne

PORTEURS DE L'ACTION

- Rennes Métropole
- GIP du Pays de Rennes Métropole
- Conseil Départemental

PARTENAIRES

- Conseil Régional
- État

CALENDRIER

- Tout au long du PLH

LIEN VERS

- Fiche action C "s'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale"
- Fiche action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressourcer de manière continue"
- Fiche action n° 30 "s'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux qui permettraient d'alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat"
- Fiche action n° 31 "favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée"

S'INSCRIRE DANS LES PROGRAMMES DE RECHERCHES OU RÉSEAUX NATIONAUX QUI PERMETTRAIENT D'ALIMENTER EN CONTINU UNE MISE EN ŒUVRE ÉCLAIRÉE ET INNOVANTE DE LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT



CONTEXTE ET ENJEUX

Les différentes étapes de la décentralisation / déconcentration du début des années 1980 au début des années 2020 ont considérablement renforcé la dimension locale des politiques du logement et de l'habitat.

Les politiques locales de l'habitat traduisent la diversité des situations qu'induit le caractère contextuel et fortement localisé de la rencontre entre l'offre et la demande de logement. Ainsi, la large palette des outils qui guident les politiques locales de l'habitat souligne la diversité des situations locales justifiant des politiques de réponses adaptées aux contextes.

Depuis la Loi Libertés et Responsabilités locales d'août 2004, les compétences Habitat des EPCI dotés d'un PLH approuvé n'ont jamais cessé de croître : délégation des aides à la production de logements sociaux et à l'amélioration du parc privé, gestion de la demande et

des attributions, droit au logement opposable, contrat de mixité...

La période post PLH 2015-2022 à mi-parcours a été particulièrement bousculée, soumise à des tensions anciennes et à de nouveaux enjeux, sociaux, politiques, réglementaires et financiers.

Au cours de cette période, la crise des gilets jaunes a notamment reposé la question des mobilités possibles et des assignations à résidence. Quelques mois plus tard, le confinement mondial a mis en lumière le rôle central du logement, rebattant les cartes des usages, de la taille et de la qualité des logements...

La crise sanitaire passée, le sujet du type et de la qualité des logements, et plus globalement de l'habitat, a ainsi été mis à l'agenda national, alors que la question de la densité est de plus en plus combattue par des habitants arc-boutés à leur cadre vie et confondant parfois écologie et "égo-logis", la mise en

place des textes sur le "Zéro Artificialisation Nette" réinterrogeant fortement le modèle de production de l'offre nouvelle. Cette inflexion devrait d'ailleurs se durcir, avec l'interdiction progressive de la location des passoires thermiques et son impact sur le marché locatif, la hausse des taux d'intérêt, de l'inflation et leur impact sur la solvabilité des ménages...

Bien que reconnue comme pionnière et innovante en matière de politique locale de l'habitat, Rennes Métropole ne pourra naviguer seule dans cet océan agité. Le changement de paradigme impose des partenariats renforcés avec les autres collectivités soumises aux mêmes enjeux ainsi que le monde de la recherche-action, afin d'être en capacité d'agir et non de subir, face aux innombrables bouleversements et changement structurels.



OBJECTIFS

- face à l'évolution rapide et structurelle des contextes, la politique locale de l'habitat métropolitaine, voire la compétence Habitat, doit s'adapter et se transformer très pour réussir la transition écologique et sociale.
 - cela conduit de facto à mutualiser à une échelle beaucoup plus large que son bassin de vie la réflexion et l'expertise autour de la mobilisation d'outils nouveaux à créer ou à adapter pour répondre aux défis posés.
- la compétence très imbriquée et partagée entre l'État et les territoires conduit nécessairement à construire un dialogue équilibré entre ces deux types d'acteurs qui passe par la constitution de la voix des territoires dans leur diversité.



MISE EN ŒUVRE

- participation active, tant au niveau politique que technique, aux Commissions / Groupes "Habitat" portés par les Associations d'élus : France Urbaine et Intercommunalités de France (IDF).
- poursuite de la forte implication au sein de Foncier Solidaire France pour que le modèle "Faire du sol un bien commun" soit largement porté et partagé à l'échelle nationale, voire européenne.
- poursuite de l'engagement au sein des Acteurs de l'Habitat créé en 2007. Ce Réseau des acteurs de l'habitat rassemble 8 associations d'élus, le groupe Caisse des Dépôts, l'Union sociale pour l'Habitat et la FNAR. Sa vocation est de développer une culture de l'habitat partagée entre collectivités, acteurs Hlm et chercheurs.
- contribution à L'Observatoire de l'Habitat dans les Villes (l'OHV) du réseau IDHEAL afin de disposer de données et d'analyse croisées des territoires en matière d'habitat.
- étude avec bienveillance de toutes demandes de contributions et d'échanges émanant de réseaux, d'instituts, de collectivités afin de nourrir et diffuser le "modèle rennais".

TERRITOIRE CONCERNÉ

- Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- France Urbaine
- Intercommunalités de France (IDF)
- Union Social pour l'Habitat (USH)
- IDHEAL
- Foncier Solidaire France

LIEN VERS

- Fiche action C "s'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale"
- Fiche action E "animation, observation et suivi du PLH"
- Fiche action n° 28 "mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue"

FAVORISER LA CULTURE URBAINE PARTAGÉE AVEC L'ENSEMBLE DES COMMUNES ET ACTEURS POUR UNE MISE EN ŒUVRE DU PLH APPROPRIÉE



CONTEXTE ET ENJEUX

La mise en œuvre du PLH nécessite une appréhension commune et partagée des enjeux urbains de demain par l'ensemble des communes mais aussi par les professionnels amenés à porter et concevoir les projets. Un travail de pédagogie est donc à opérer en vue de :

- comprendre les enjeux de la ville

archipel et s'approprier les politiques publiques qui en découlent.

- appréhender les projections démographiques et la recherche à mener sur les formes urbaines.
- intégrer les nécessités de la transition écologique et la démarche Zéro Artificialisation Nette.
- mieux intégrer les évolutions sociétales et les nouvelles attentes

et besoins des habitants qui en découlent.

Il s'agit d'alimenter les élus, d'acculturer et de fédérer les acteurs autour des objectifs du PLH, en s'appuyant majoritairement sur l'échange d'expériences et la valorisation des pratiques et réalisations.



ACTIONS

- face à l'évolution rapide et structurelle des contextes, la politique locale de l'habitat métropolitaine, voire la compétence Habitat, doit s'adapter et se transformer très pour réussir la transition écologique et sociale.
 - cela conduit de facto à mutualiser à une échelle beaucoup plus large que son bassin de vie la réflexion et l'expertise autour de la mobilisation d'outils nouveaux à créer ou à adapter pour répondre aux défis posés.
- la compétence très imbriquée et partagée entre l'État et les territoires conduit nécessairement à construire un dialogue équilibré entre ces deux types d'acteurs qui passe par la constitution de la voix des territoires dans leur diversité.



MISE EN ŒUVRE

Programme de Culture Urbaine Partagée (CUP)

Sur un principe d'échanges entre élus, un programme est établi au semestre en combinant plusieurs types de propositions

- des balades urbaines dans les communes pour visiter des opérations ou illustrer la mise en œuvre d'une thématique spécifique (lien mobilité/densité, renouvellement urbain, patrimoine urbain, évolution ZA, etc.).
- des visites de chantiers, pour comprendre la construction durable : nouveaux modes constructifs, matériaux biosourcés, transformation de l'existant, rénovation énergétique, etc...
- des rencontres et/ou tables rondes pour partager sur les outils de l'aménagement (financement de l'urbanisme, participation citoyenne, ZAN, référentiel EBC, urbanisme circulaire, low tech, référentiel énergie bas carbone...)

Rencontres entre les élus et les acteurs

De manière resserrée à l'occasion des visites de projets, mais aussi par une large association lors de la programmation de conférences.

Des partenariats avec des établissements d'enseignement supérieur :

Pour bénéficier de réflexions et d'expérimentations sur des sites ou des thématiques susceptibles d'alimenter la réflexion des communes et de la métropole :

- partenariat triennal avec l'ENSAB.
- partenariats réguliers avec l'IAUR, l'EME.

Une information sur les projets en cours ou réalisés

La Newsletter Trames sur l'aménagement urbain métropolitain a deux cibles : le grand public pour donner à voir la mise en œuvre du projet métropolitain sous toutes ses formes, et les acteurs professionnels pour relayer les sujets, les consultations, les actions. C'est un média de culture commune à plusieurs échelles.

TERRITOIRES CONCERNÉ

- Toutes les communes de Rennes Métropole

PORTEUR DE L'ACTION

- Rennes Métropole

PARTENAIRES

- En fonction des thématiques, différents partenaires peuvent être mobilisés, le plus souvent l'aménageur, mais aussi des partenaires institutionnels comme l'AUDIAR, ou encore associatifs (Bruded, Alec...) ou professionnels et économiques, représentants de la société civile (fédérations professionnelles, CODEV, architectes, promoteurs...)

CALENDRIER

- Propositions semestrielles

LIEN VERS

- Fiche action n° 27 "mettre en place une conférence métropolitaine de la production de logements"
- Fiche action n° 28 "produire annuellement un événement pour nourrir et ressourcer la politique de l'habitat"
- Fiche action n° 30 "s'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux qui permettraient d'alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat"



LA TERRI- TORIALISA- TION

LE MODE OPÉRATOIRE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE 2023-2028

Les objectifs quantitatifs
et règles de programmation

p.181

Les principes de contractualisation

p.183

ACCOMPAGNEMENT FINANCIER ET DÉCLINAISON TERRITORIALISÉE DES OBJECTIFS DE PRODUCTION

Un dispositif d'accompagnement
des communes ajusté pour favoriser
le renouvellement urbain

p.187

Les objectifs quantitatifs
et règles de programmation

p.191

GLOSSAIRE ET ÉLÉMENTS DE DÉFINITION

P.238

Les objectifs portent sur la notion de livraison et pas uniquement sur la construction de logements neufs. Ainsi, une part d'au moins 10 % des 30 000 logements (soit 3 000 logements sur la période 2023-2028) devra être livrée en "recyclage immobilier", sur la base des modèles suivants :

- surélévation d'un programme immobilier existant;
- changement de destination d'immeubles ayant au début du PLH une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces...);
- remise sur le marché des logements qui étaient vacants en début de PLH;
- remembrement typologique, par exemple en créant plusieurs logements de plus petite typologie en partant d'un seul logement de plus grande typologie (intensification des usages);
- rénovation visant à éviter qu'un logement ne sorte du marché locatif ou ne soit capté par la location touristique;

Cet objectif de production d'offre nouvelle en recyclage immobilier n'est pas territorialisé (à l'exception des communes du cœur de métropole hors Rennes pour compenser le déficit de constructions neuves par rapport à leur objectif quantitatif cumulé) et sera réalisé suivant l'objectif de mise en œuvre du triptyque : Conserver, Transformer, Transmettre.

Les différentes filières de "recyclage immobilier" feront l'objet d'études de potentiel spécifiques pour pouvoir être déclinées en plan d'action via la convention de contractualisation.

Ce PLH 2023-2028 devra adapter, dans un premier temps, les orientations programmatiques des opérations "coups partis" en fonction de l'historique et du contexte de chaque opération.

Compte tenu du retard qui peut être pris sur certaines opérations d'aménagement et du report, voire l'annulation, d'un certain nombre de programmes immobiliers, pour assurer cette production de 30 000 logements entre 2023 et 2028, c'est un objectif légèrement supérieur de 31 707 logements qui a été inscrit dans les objectifs territorialisés. À cela pourra s'ajouter un certain nombre de projets en "recyclage immobilier". Cet objectif pourra être réajusté lors de la phase de contractualisation.

Les règles de programmation

Du point de vue des orientations programmatiques, chaque commune 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.

Ces parts sont différenciées suivant les quatre strates de communes du PLH 2023-2028 :

- communes du cœur de métropole;
- communes pôles;
- communes pôles de proximité SRU;
- communes pôles de proximité non SRU.

Au global sur la métropole, 25 % de la production des nouveaux logements sera réalisée en locatif social (PLUS – PLAi), soit 7 500 logements, et 15 % en accession sociale (BRS, Maison + Jardin aidée voire PSLA), soit 4 500 logements.



Les principes de contractualisation

La contractualisation avec les communes

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.

Dans ce cadre, 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 :

- à assurer une 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 livraison 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 déclinées 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 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...).

Rennes Métropole s'engage à assurer la cohérence entre le PLUi et le PLH au fur et à mesure des procédures de modification ou de révision de l'un et l'autre des deux documents.

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

- 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 financiers 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 adaptés au vieillissement de la population;
- travail de façon concertée 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 à réaliser leurs objectifs triennaux; accompagnement dans toutes les procédures d'échanges contradictoires avec l'État; contractualisation avec les communes qui le sollicitent d'un contrat de mixité sociale afin de leur éviter un arrêté de carence multipliant les pénalités financières par cinq.

La contractualisation pourra par ailleurs permettre aux communes de solliciter Rennes Métropole sur d'autres outils de financement de type contributions d'urbanisme dans les cas de figure suivants :

- si la réalisation d'un équipement communal est rendue nécessaire par une nouvelle opération conventionnée PLH (hors ZAC) et une contribution au-delà du taux de base de la Taxe d'Aménagement (application du principe de proportionnalité);
- s'il apparaît nécessaire de mener à bien des projets métropolitains d'ampleur sur l'espace public accompagnant un accroissement fort de la population (ex : passage du trambus...).

Si le versement de la Dotation de Solidarité Communale (DSC) n'est quant à elle pas conditionnée à la contractualisation PLH, il est rappelé que les critères PLH pèsent pour un tiers dans les critères de la dotation de solidarité communautaire.

En outre, en s'appuyant notamment sur son nouveau statut d'Autorité Organisatrice de l'Habitat (AOH) Rennes Métropole s'engage, pour les communes qui auront contractualisé, à mobiliser l'ensemble des moyens et des actions nécessaires à assurer une solidarité et une équité à l'échelle de son territoire, tout particulièrement dans le cadre de la redéfinition des zonages ABC et 123.

Rennes Métropole accompagnera également les communes ayant contractualisé et soumises à l'article 55 de la Loi SRU pour leur assurer du respect de leurs objectifs triennaux en matière de rattrapage de logements sociaux.

Dans l'hypothèse d'absence de contractualisation, la commune ne sera pas soumise au respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLH. Les communes assujetties à la loi SRU resteront cependant soumises aux objectifs définis par la loi, mais sans pouvoir bénéficier des financements de Rennes Métropole. De même, en l'absence de contractualisation, la commune ne pourra pas prétendre aux aides et appuis de Rennes Métropole définis ci-dessus.

Les servitudes de mixité sociale

Certaines communes disposent de servitudes de mixité sociale inscrites dans le PLUi (emplacements réservés, secteurs de mixité sociale ou secteur d'équilibre social de l'habitat pour la Ville de Rennes).

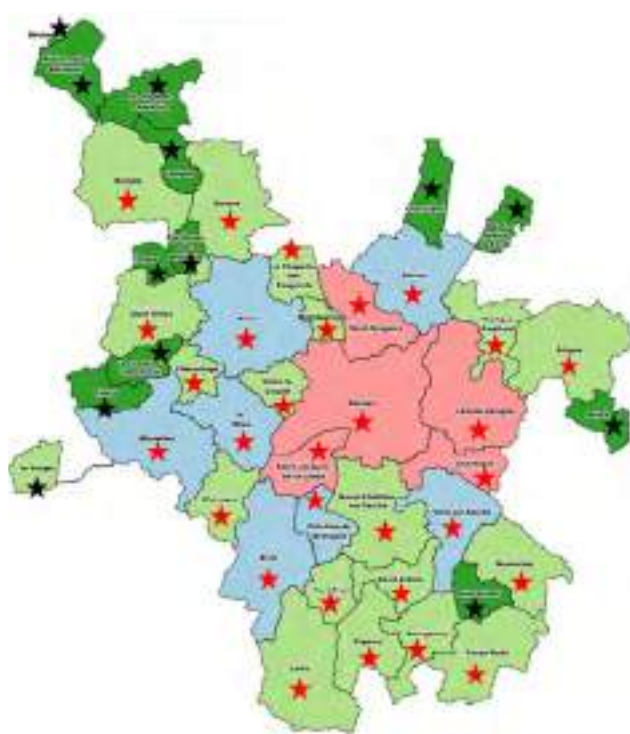
L'articulation entre les règles de diversité définies par le PLH et celles prévues par les servitudes est précisée dans la convention de contractualisation entre la commune et Rennes Métropole.

Le périmètre des communes développant des secteurs de mixité sociale sera élargi dans le cadre de la mise en œuvre du PLH 2023–2028 à l'occasion de la modification n° 2 du PLUi à toutes les communes soumises à la loi SRU.

Pour les communes soumises à un objectif triennal de rattrapage SRU, la contractualisation du PLH intégrera une cohérence entre les objectifs du PLH et les objectifs triennaux fixés par l'État. Cela pourra notamment amener à adapter les orientations programmatiques sur une période triennale donnée.

Les 43 communes auront par ailleurs, la capacité à développer des emplacements réservés dans la mesure où le contexte le justifie.

En cas de non-contractualisation, ces communes ne pourront bénéficier des financements de Rennes Métropole pour assurer la mise en œuvre de leurs servitudes.



- ★ Commune SRU (30 communes)
- ★ Communes non SRU (13 communes)

Profil de communes

- Communes "Cœur de Métropole" ■ Communes "Pôles"
- Communes "Pôles de proximité SRU"
- Communes "Pôles de proximité non SRU"

Édité : Service Habitat – Rennes Métropole
 Réalisé par : Service SIG – Rennes Métropole
 Sources : Cartographie Générale – Ville de Rennes
 © Rennes Métropole : février 2020 – Version : 1.0

Le conventionnement des opérations

Pour assurer la mise en œuvre des objectifs du PLH et décliner la contractualisation, un principe de conventionnement des opérations est mis en place. Il est obligatoire sur le territoire des communes ayant contractualisé avec Rennes Métropole et permet le déclenchement des financements métropolitains.

Ce conventionnement est tripartite entre la commune, le maître d'ouvrage (aménageur, lotisseur ou maître d'ouvrage immobilier dans le cadre d'une opération en diffus) et Rennes Métropole et concerne :

- toutes les opérations d'urbanisme (ZAC et lotissements) de plus de 5 logements, ainsi que tous les permis de plus de 5 logements délivrés dans le diffus, sur les communes couvertes par le périmètre OFS ;
- toutes les opérations d'urbanisme (ZAC et lotissements) de plus de 15 logements, ainsi que tous les permis de plus de 15 logements délivrés dans le diffus, sur les autres communes.

Les règles applicables aux opérations d'urbanisme (ZAC et lotissements)

Toutes les opérations d'urbanisme ayant une programmation comprise entre **5 et 15 logements inclus** sur les communes couvertes par le périmètre OFS et **entre 15 et 30 logements inclus** sur les autres communes devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements à loyer ou prix de vente "encadré" ou à l'accession sociale (BRS).

Toutes les opérations d'urbanisme ayant une programmation **supérieure à 15 logements** sur les communes

couvertes par le périmètre OFS et **supérieure à 30 logements** sur les autres communes devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements aidés (locatif social et/ou accession sociale) et aux logements à loyer ou prix de vente "encadré".

La déclinaison détaillée des orientations programmatiques des opérations d'urbanisme devra se faire via la procédure de conventionnement.

Sur la Ville de Rennes, ces règles applicables aux opérations d'urbanisme pourront être élargies à certaines opérations dites "d'envergure", dont la définition sera précisée dans la convention de contractualisation.

Synthèse règles PLH opération d'urbanisme

Communes	1 à 4 logements	5 à 15 logements	Plus de 15 logements	15 à 30 logements	Plus de 30 logements
Cœur de Métropole	Pas de mixité	20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré
Pôles	Pas de mixité	20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré
Pôles de Proximité SRU (périmètre OFS)	Pas de mixité	20 % prix encadré	25 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	25 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré	25 % LLS / 15 % BRS / 20 % prix encadré
Pôles de Proximité non SRU	Pas de mixité	Pas de mixité	20 % prix encadré	20 % prix encadré	15 % LLS / 15 % PSLA -M+J aidée / 20 % prix encadré

Les règles applicables aux opérations dans le diffus

Toutes les opérations immobilières réalisées dans le diffus et ayant une programmation comprise **entre 5 et 15 logements inclus** sur les communes couvertes par le périmètre OFS (hors Ville de Rennes) et **entre 15 et 30 logements inclus** sur les autres communes devront appliquer les **règles de diversité relatives aux logements à loyer ou prix de vente "encadré"**.

La formalisation des orientations programmatiques de ces opérations immobilières dans le diffus pourra se faire en dehors du cadre strict du conventionnement PLH, via leur déclinaison détaillée dans la PC 17 versée au dossier de permis de construire.

Toutes les opérations immobilières réalisées dans le diffus et ayant une programmation **supérieure à 15 logements** sur les communes couvertes par le périmètre OFS (hors Ville de Rennes) et **supérieure à 30 logements** sur les autres communes devront appliquer **les règles de diversité relatives aux logements aidés (accession sociale et/ou locatif social)**.

La formalisation des orientations programmatiques de ces opérations immobilières dans le diffus devra se faire via la procédure de conventionnement.

Sur les communes non couvertes par le périmètre OFS et non soumises à l'article 55 de la Loi SRU, les

opérations immobilières dans le diffus pourront tout ou partie être exonérées de règles de diversité, sous réserve d'un accord préalable écrit de la commune et de Rennes Métropole.

Sur les secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés des communes concernées, la programmation sera déclinée suivant les règles de diversité définie dans le PLUi et inscrite dans la PC 17 versée au dossier de permis de construire.

Sur les secteurs de mixité sociale, le mode d'application, alliant prescription réglementaire et agilité contractuelle et pouvant générer des programmations différenciées suivant les opérations, conduira à systématiquement en expliciter le détail et le cheminement dans une procédure de conventionnement. Cette procédure de conventionnement sera différente de celle mise en œuvre sur les opérations réalisées sur des fonciers non couverts par une servitude et n'ouvre pas le droit à l'aide à la surcharge foncière.

Pour la ville de Rennes, les règles applicables à toutes les opérations dans le diffus sont définies par le PLUi. Ces opérations ne sont pas soumises au conventionnement PLH et ne bénéficient pas à ce titre de l'aide à la surcharge foncière.

Synthèse règles PLH diffus

Communes	1 à 4 logements	5 à 15 logements	Plus de 15 logements	15 à 30 logements	Plus de 30 logements
Cœur de Métropole (hors Rennes)	Pas de mixité	20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS	30 % LLS / 15 % BRS	30 % LLS / 15 % BRS
Pôles	Pas de mixité	20 % prix encadré	30 % LLS / 15 % BRS	30 % LLS / 15 % BRS	30 % LLS / 15 % BRS
Pôles de Proximité SRU (périmètre OFS)	Pas de mixité	20 % prix encadré	25 % LLS / 15 % BRS	25 % LLS / 15 % BRS	25 % LLS / 15 % BRS
Pôles de Proximité non SRU	Pas de mixité	Pas de mixité	20 % prix encadré	20 % prix encadré	15 % LLS / 15 % PSJA ou M+J aidée

Les opérations "coup parti"

Une opération est considérée comme "coup parti" dès lors que les travaux de viabilisation ont été engagés.

La mise en œuvre des nouvelles règles du PLH 2023–2028 (programmation, densité, charges foncières administrées...) sur ces opérations dites "coup parti" sera adaptée et définie pour chacune des communes concernées dans le cadre de la contractualisation.

Sur les opérations dont les travaux de viabilisation n'ont pas été lancés mais qui pourront justifier d'un niveau d'avancement pré-opérationnel, de concertation incompatible avec la mise en œuvre de l'ensemble des règles du PLH 2023–2028, ou de caractéristiques exceptionnelles, des adaptations pourront en particulier être envisagées.

Dans ce cadre, l'approche par tranche de secteur opérationnel ayant déjà fait l'objet d'une validation par les services gestionnaires dans le cadre du PLH précédent (avant 31 décembre 2022) sera privilégiée pour considérer les "coups partis".

Une nouvelle convention d'application des objectifs du PLH déclinant les éventuelles adaptations (nouvelles orientations programmatiques et/ou densité) sera passée pour chacune de ces opérations ou tranches de secteur opérationnel.

La classification des opérations

Les opérations conventionnées seront classées en deux catégories distinctes, qui déclineront une charge foncière administrée différenciée pour le logement aidé :

- les opérations de renouvellement urbain ;
 - les opérations d'extension urbaine.
- Pour bénéficier de la classification en renouvellement urbain, l'opération devra justifier que :
- la maîtrise foncière a nécessité l'acquisition de biens bâtis dans une proportion importante et/ou
 - la dépollution du sol engendre des dépenses d'aménagement très supérieures aux ratios observés sur les autres opérations.

La classification de l'opération sera définie dans le cadre du conventionnement et pourra faire l'objet au préalable d'une validation par l'instance politique chargée de la mise en œuvre du PLH.

Les marges de manœuvres contractuelles

La convention de contractualisation entre une commune et Rennes Métropole pourra prévoir une ou plusieurs clauses particulières conditionnant l'atteinte des objectifs à la levée d'une ou plusieurs contraintes exogènes.

Par exemple, les communes pouvant justifier de leur incapacité à tenir leurs objectifs contractuels du fait de causes exogènes (contentieux, problèmes administratifs, évolution législative, juridique, financière, difficultés de commercialisation...) auront la possibilité de réajuster l'objectif défini dans ce volet territorialisation et dans leur convention de contractualisation, dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours.

Comme indiqué précédemment, Rennes Métropole s'engage à assurer la cohérence entre le PLUi et le PLH au fur et à mesure des procédures de modification ou de révision de l'un et l'autre des deux documents.

Accompagnement financier et déclinaison territorialisée des objectifs de production

Un dispositif d'accompagnement des communes ajusté pour favoriser le renouvellement urbain

Via le mécanisme de surcharge foncière, le PLH 2015-2022 a dédié environ 9 millions d'euros à l'accompagnement des opérations des communes, tant en extension urbaine qu'en renouvellement urbain, pour mettre en œuvre les objectifs de mixité et financer une partie des équipements et aménagements nécessaires accompagnant la croissance démographique.

Le montant total de la surcharge foncière sera revalorisé à hauteur de 13 millions d'euros par an sur les 6 années du PLH 2023-2028. L'aide sera réservée aux communes ayant contractualisé et sera mobilisable uniquement sur les opérations ayant fait préalablement l'objet d'un conventionnement PLH. Les opérations réalisées sur des fonciers couverts par des servitudes ne sont donc pas concernées.

Dans le cadre du PLH 2023-2028, ce dispositif d'accompagnement financier sera progressivement réservé 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. La progressivité de cet ajustement sera définie dans la convention de contractualisation

commune/Rennes Métropole et déclinée à l'échelle de chaque opération conventionnée PLH.

Sur les opérations en extension urbaine, la suppression de l'aide à la surcharge foncière sera dégressive suivant le principe de "l'effet-sifflet".

Sur l'année 2024, la charge foncière administrée du PLH 2015-2022 sera ainsi maintenue sur toutes les opérations en extension urbaine.

Cette charge foncière administrée sera minorée progressivement à partir de 2025 :

- de 4 à 6 ans en fonction de l'évolution de l'objectif de production PLUS-PLAI entre les deux PLH pour les communes B1;
- sur 6 ans pour l'ensemble des communes non SRU (B2 et C).

L'année de référence correspond à l'année d'agrément du programme immobilier.

En outre, afin de rétablir le principe d'équité territoriale entre communes de zone 2 et communes de zone 3 soumises à la loi SRU, une charge foncière administrée unique est mise en place pour le locatif social et le BRS. Cette charge foncière est égale à la charge foncière de référence État qui à date est de 150 € HT/m² SHAB.

Cartographie représentant les communes qui bénéficieront de la charge foncière administrée à 150 €



★ Communes SRU

Zonages

■ Zone 2 ■ Zone 3

Édité par : SIG - RM Réalisé par : SIG - RM

Sources : PVCI © Rennes Métropole - Février 2020 - Version 1.0

L'aide repose sur deux principes fondamentaux :

- **Le maintien d'un principe de solidarité**, ADN de la politique de l'habitat métropolitaine, à travers une aide inversement proportionnelle à l'attractivité des marchés ;
- **Le développement d'un principe de développement durable et de transition écologique** qui favorise la mise en œuvre des opérations en renouvellement urbain.

Ce dispositif pourra faire l'objet d'une révision régulière par délibération du Conseil métropolitain en fonction de l'évolution des contextes.

**Montants prévisionnels de la charge foncière administrée
en extension urbaine suivant le principe de "l'effet-sifflet"
Cœur de métropole**

Année de référence	Communes conservant le même objectif de production de PLUS-PLAI (Saint-Grégoire) en € HT / m ² de SHAB	Communes augmentant l'objectif de production de PLUS-PLAI (Cesson-Sévigné, Chantepie, Rennes, Saint-Jacques-de-la-Lande) en € HT / m ² de SHAB
2024	200 €	200 €
2025	180 €	200 €
2026	160 €	180 €
2027	150 €	180 €
2028	150 €	160 €
2029	150 €	160 €
2030	150 €	150 €
> 2030	Règles du futur PLH	Règles du futur PLH

**Montants prévisionnels de la charge foncière administrée
en extension urbaine suivant le principe de "l'effet-sifflet"
Communes "pôles"**

Année de référence	Communes "pôles" maintenant leur objectif de production de PLUS-PLAI (Betton, Bruz, Pacé) en € HT / m² de SHAB	Communes Pôles augmentant l'objectif de production de PLUS-PLAI (Chartres-de-Bretagne, Le Rheu, Mordelles, Vern-sur-Seiche) en € HT / m² de SHAB
2024	200 €	200 €
2025	180 €	180 €
2026	170 €	180 €
2027	160 €	170 €
2028	150 €	170 €
2029	150 €	160 €
2030	150 €	150 €
> 2030	Règles du futur PLH	Règles du futur PLH

**Montants prévisionnels de la charge foncière administrée
en extension urbaine suivant le principe de "l'effet-sifflet"
Communes "pôles de proximité SRU"**

Année de référence	Communes "pôles de proximité SRU" maintenant leur objectif de production de PLUS-PLAI (Acigné, Chavagne, Gévezé, Montgermont, Orgères, Pont-Péan, et Thorigné-Fouillard) en € HT / m² de SHAB	Communes "pôles de proximité SRU" augmentant l'objectif de production de PLUS-PLAI (Corps-Nuds, La Chapelle-des-Fougeretz, L'Hermitage, Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Saint-Gilles, Saint-Erblon et Vezin-le-Coquet) en € HT / m² de SHAB
2024	190 €	190 €
2025	180 €	190 €
2026	170 €	180 €
2027	160 €	180 €
2028	150 €	160 €
2029	150 €	160 €
2030	150 €	150 €
> 2030	Règles du futur PLH	Règles du futur PLH

Année de référence	Communes "pôles de proximité SRU" B2 (Bourgbarré, Laillé et Nouvoitou) en € HT / m² de SHAB	Communes "pôles de proximité SRU" C (Romillé) en € HT / m² de SHAB
2024	230 € → SF = 80€	230 € → SF = 80€
2025	210 € → SF = 60€	210 € → SF = 60€
2026	190 € → SF = 40	190 € → SF = 40€
2027	170 € → SF = 20	180 € → SF = 30€
2028	150 € → SF = 0€	170 € → SF = 20€
2029	150 € → SF = 0€	160 € → SF = 10€
2030	150 € → SF = 0€	150 € → SF = 0€
> 2030	Règles du futur PLH	Règles du futur PLH

**Montants prévisionnels de la charge foncière administrée
en extension urbaine suivant le principe de "l'effet-sifflet"
Communes "pôles de proximité non SRU"**

Année de référence	Communes "pôles de proximité non SRU" (Bécherel, Brécé, Chevaigné, Cintré, Clayes, Langan, La Chapelle-Chaussée, La Chapelle-Thouarault, Le Verger, Miniac-sous-Bécherel, Parthenay-de-Bretagne, Saint-Armel et Saint-Sulpice-la-Forêt) en € HT / m² de SHAB
2024	230 €
2025	210 €
2026	190 €
2027	170 €
2028	150 €
2029	130 €
2030	100 €
> 2030	Règles du futur PLH

**Nouveaux montants prévisionnels de la charge foncière administrée
à terme sur les nouvelles opérations conventionnées PLH 2023-2028**

	Extension Urbaine en € HT/m² Shab Charge foncière administrée définie par l'Arrêté de l'État du 10 juin 1996 et modifiée par l'Arrêté du 17 octobre 2011* Charge foncière administrée d'équité territoriale définie par le PLH 2023-2028** Valeur pivot :150 €	Renouvellement Urbain en € HT/m² Shab Charge foncière Arrêté de l'État valorisée de la surcharge foncière métropolitaine. Valeur pivot : 290 €
Cœur de métropole hors Rennes	150 €* 150 €* 150 €*	290 €
Pôles Zone 2	150 €* 150 €*	320 €
Pôles proximité SRU Zone 2	150 €* 150 €*	335 €
Pôles proximité non SRU	100 €* 100 €*	360 €
Rennes ZAC et diffus	Non concerné	290 €
Quartiers NPNRU	Non concerné	360 €

*Montants susceptibles d'être modifiés en fonction de l'évolution du zonage

Afin d'éviter tout mécanisme de "péréquation inversée", la charge foncière au libre sur les opérations conventionnées PLH ne pourra être inférieure à la valeur pivot de la charge foncière administrée pour le logement aidé sur les opérations en renouvellement urbain, **soit 290 €HT/m² SHAB.**

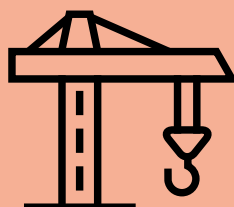
Cœur de métropole



Données habitat

PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE PLH 2023-2028

production
globale
16 800



= **53 %**
de l'objectif global
de production
sur Rennes Métropole

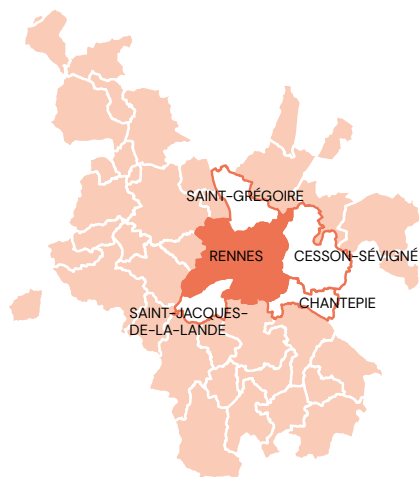
Production annuelle moyenne
2 800



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	262 761	273 873	+ 0.7 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	1.88	1.85	- 1.6 %
Indice de jeunesse	1.23	1.18	- 3.5 %
<i>L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. L'évolution de l'indice de jeunesse sur ce territoire témoigne d'un vieillissement modéré de la population (indice de 1.04 en 2020) mais demeure plus important par rapport à ce qui est observé sur l'ensemble de la métropole (indice de 1.21).</i>			
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	129 068	138 221	+ 1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	22 %	21.6 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Rennes



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**
12 000

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
16 584

Dont logements
locatifs aidés:
10 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne
1700

production
globale
10 200



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité minimum
du PLH en extension urbaine
et en renouvellement urbain:
100 logements/ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
**Locatif
social**
PLUS – PLAI

15 %
**Accession
sociale**
BRS

20 %
**Produits
encadrés**
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

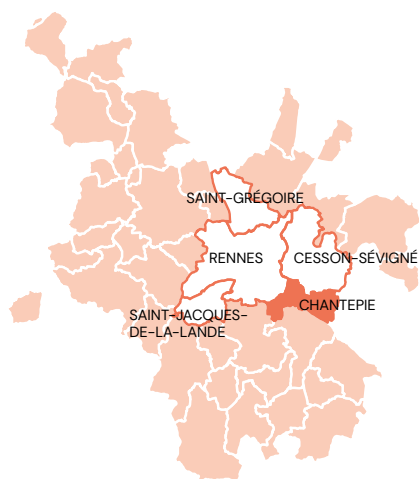
35 %
**Produits
libres**
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	213 454	222 485	+ 0.7 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	1.83	1.81	- 0.9 %
Indice de jeunesse	1.24	1.23	- 1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	106 810	113 695	+ 0.9 %
Logement social (PLUS-PLAI)	25 392	26 438	+ 0.6 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	23.8 %	23.3 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Chantepie



PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**
1169

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
484

Dont logements
locatifs aidés:
16 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	10 576	10 236	- 0.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.20	2.04	-7.1 %
Indice de jeunesse	1.25	0.94	-24.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	4 730	5 145	+ 1.2 %
Logement social (PLUS-PLAI)	897	973	+ 1.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	19 %	18.9 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiard

Données habitat

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne
231

production globale
1386

Dont 1146 en
production neuve
et 240 en recyclage
immobilier



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
67 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
100 log. /ha
- Densité min. du PLH
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des
lignes TramBus : **100 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

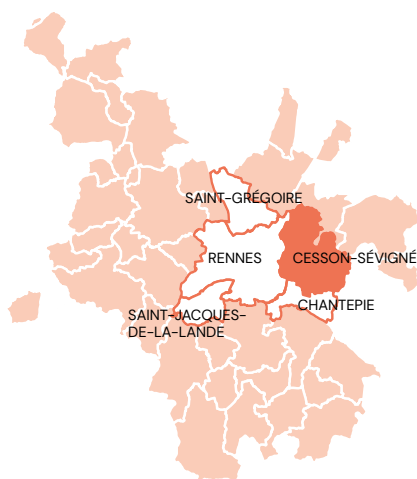
**Produits
encadrés**

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

35 %

**Produits
libres**

- Promotion
immobilière
- Lots libres



CŒUR DE MÉTROPOLE

Cesson-Sévigné



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**
1999

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
2128

Dont logements
locatifs aidés:
13 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne
385

production globale
2 310

Dont 2100 en
production neuve
et 210 en recyclage
immobilier



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
67 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
100 log. /ha
- Densité min. du PLH
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des
lignes TramBus : **100 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

35 %

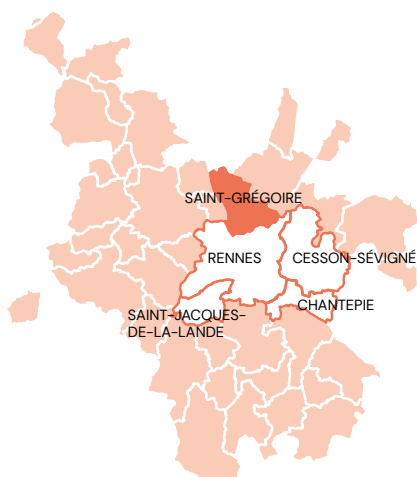
**Produits
libres**

- Promotion
immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	17 233	17 316	+ 0.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.14	1.95	- 9.1 %
Indice de jeunesse	0.94	0.74	- 21.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	7 715	8 424	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	888	1 036	+ 2.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.5 %	12.3 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Saint-Grégoire



PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**
1117

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
554

Dont logements
locatifs aidés :
34 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	9 195	9 881	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.38	2.30	- 3.3 %
Indice de jeunesse	1.17	0.99	- 15.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 958	4 408	+ 1.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	253	410	+ 7.1 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	6.4 %	9.3 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

Données habitat

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne
198

production globale
1188

Dont 724 en
production neuve
et 464 en recyclage
immobilier



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
67 log./ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
100 log./ha
- Densité min. du PLH
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des lignes
TramBus : **100 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

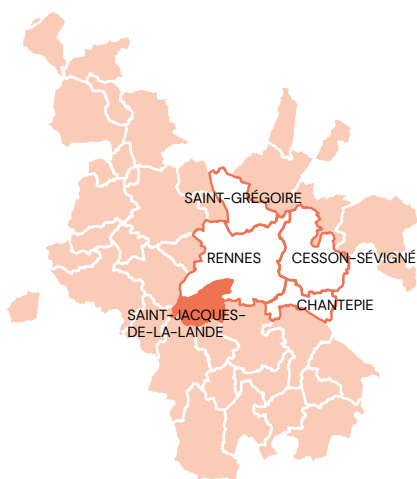
BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

35 %
Produits
libres

- Promotion
immobilière
- Lots libres



Saint-Jacques-de-la-Lande



PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**
1681

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
955

Dont logements
locatifs aidés :
12 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	12 303	13 955	+ 2.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.09	2.10	+ 0.8 %
Indice de jeunesse	1.71	1.95	+ 14.3 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	5 855	6 549	+ 1.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	941	1 031	+ 1.3 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	16.1 %	15.7 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

Données habitat

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production annuelle
moyenne
286

production globale
1716

Dont 1260 en
production neuve
et 456 en recyclage
immobilier



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
67 log./ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
100 log./ha
- Densité min. du PLH
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des lignes
TramBus : **100 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

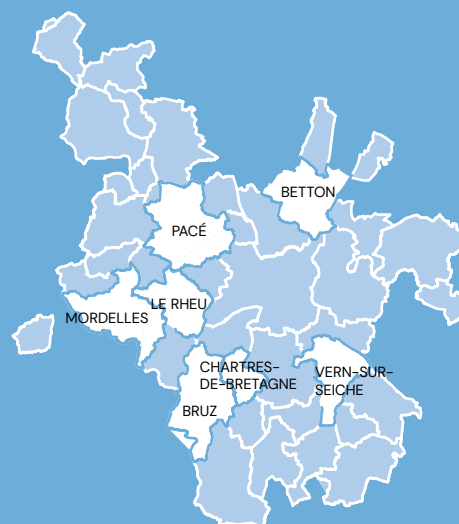
30 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

35 %
Produits
libres
• Promotion
immobilière
• Lots libres

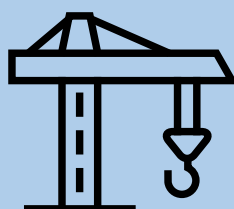
Communes Pôles



Données habitat

PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE PLH 2023-2028

production
globale
6 246



= 20 %
de l'objectif global
de production
sur Rennes Métropole

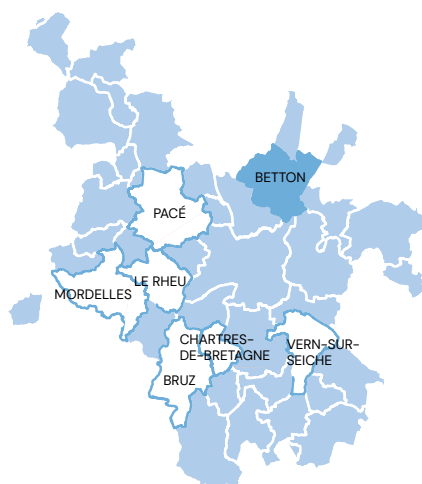
Production annuelle moyenne
1041



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	69 986	76 942	+ 1.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.30	2.10	- 3.7 %
Indice de jeunesse	1.32	1.16	- 12.2 %
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. L'évolution de l'indice de jeunesse sur ce territoire témoigne d'un vieillissement modéré de la population (indice de 1.32 en 2020) mais demeure moins important par rapport à ce qui est observé sur l'ensemble de la Métropole (indice de 1.21).			
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	30 288	34 962	+ 2.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	12.4 %	14.3 %	-
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	-	-	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES

Betton



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**
1226

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
1266

Dont logements
locatifs aidés :
20 %

*Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.*

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
600

production
annuelle
moyenne
100



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
**Locatif
social**
PLUS – PLAI

15 %
**Accession
sociale**
BRS

20 %
**Produits
encadrés**
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

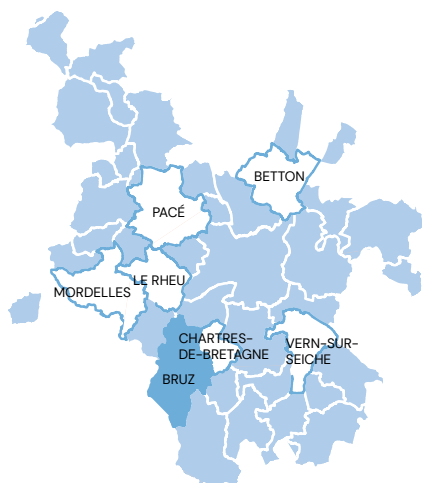
35 %
**Produits
libres**
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	10 692	12 637	+ 2.8 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.37	2.32	- 1.9 %
Indice de jeunesse	1.21	1.11	- 8.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	4 568	5 590	+ 2.9 %
Logement social (PLUS-PLAI)	458	712	+ 6.5 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	10 %	12.7 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES

Bruz



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:
1536

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
1569

Dont logements
locatifs aidés:
18 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	17 372	19 090	+ 1.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.18	2.11	- 3 %
Indice de jeunesse	1.49	1.30	- 12.8 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	7 952	9 055	+ 1.9 %
Logement social (PLUS-PLAI)	868	1133	+ 3.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	10.9 %	12.5 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
1350

production
annuelle
moyenne
225



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log./ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log./ha
- Densité min. du PLH
en extension urbaine
dans un rayon de 200 m
de part et d'autre des lignes
TramBus : **60 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

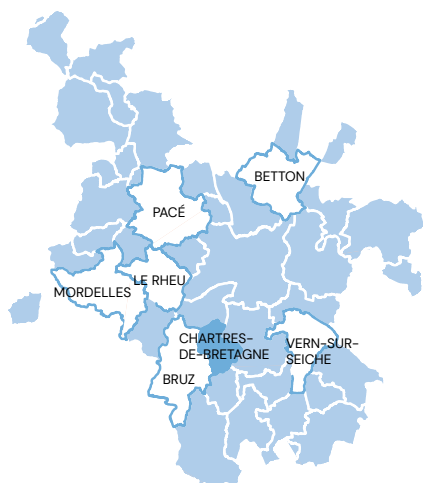
BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

35 %
Produits
libres

- Promotion
immobilière
- Lots libres



COMMUNES PÔLES

Chartres-de-Bretagne



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:
1133

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
980

Dont logements
locatifs aidés:
29 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
876

production
annuelle
moyenne
146



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log./ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log./ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

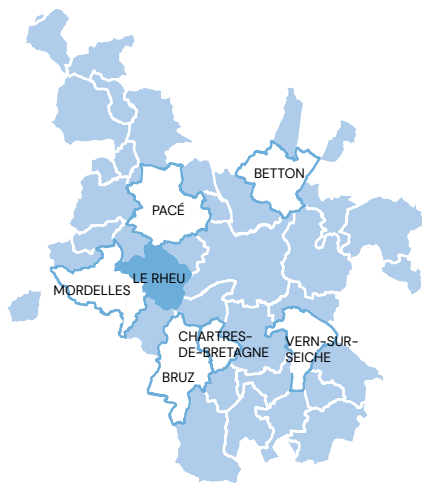
35 %
Produits
libres
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	7 333	8 190	+ 1.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.16	2.05	- 5.4 %
Indice de jeunesse	0.97	0.89	- 7.9 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 361	4 090	+ 2.8 %
Logement social (PLUS-PLAI)	520	785	+ 6.1 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	15.5 %	19.2 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES

Le Rheu



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**
1200

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
812

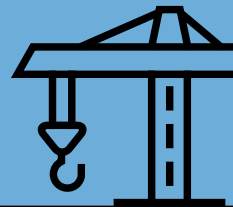
Dont logements
locatifs aidés :
12 %

*Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.*

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
1200

production
annuelle
moyenne
200



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
**Locatif
social**
PLUS – PLAI

15 %
**Accession
sociale**
BRS

20 %
**Produits
encadrés**
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

35 %
**Produits
libres**
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8159	9247	+ 2.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.33	2.24	- 3.6 %
Indice de jeunesse	1.59	1.55	- 2.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3346	4105	+ 3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	570	717	+ 3.3 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	17 %	17.5 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

Mordelles

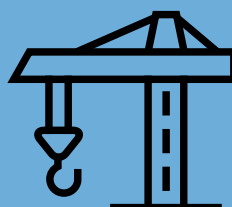


Données habitat

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
720

production annuelle moyenne
120



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **41 log./ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **67 log./ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif social

PLUS – PLAI

15 %
Accession sociale

BRS

20 %
Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

35 %
Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:
800

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
555

Dont logements
locatifs aidés:
22 %

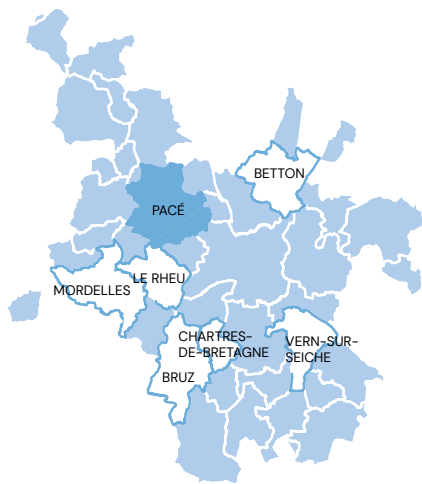
Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	7 228	7 485	+ 0.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.28	2.17	- 4.7 %
Indice de jeunesse	1.06	0.89	- 16.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 232	3 697	+ 1.9 %
Logement social (PLUS-PLAI)	455	523	+ 2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	14.1 %	14.1 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES

Pacé



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :
864

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :
325

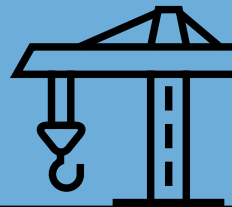
Dont logements
locatifs aidés :
29 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accèsion sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
780

production
annuelle
moyenne
130



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accèsion
encadrés

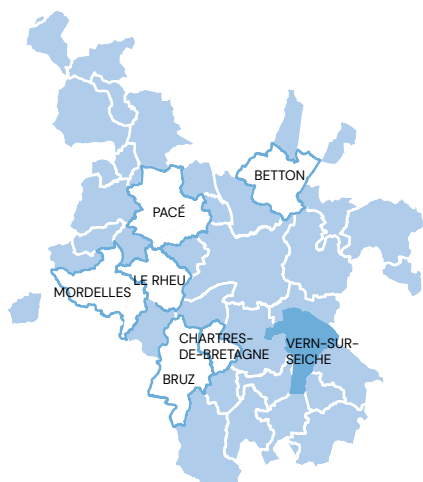
35 %
Produits
libres
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	11288	12004	+ 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 (base Taxe d'habitation)	4609	4834	+ 0.7 %
Logement social (PLUS-PLAI)	527	629	+ 2.6 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.4 %	13 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES

Vern-sur-Seiche



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:
864

Logements livrés
sur la période 2015-2022:
633

Dont logements
locatifs aidés:
26 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera à minima de 25 %.

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
720

production
annuelle
moyenne
120



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
41 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
67 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

30 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs
encadrés
• Produits
d'accession
encadrés

35 %
Produits
libres
• Promotion
immobilière
• Lots libres



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	7 914	8 289	+ 0.8 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.44	2.28	- 6.3 %
Indice de jeunesse	1.22	0.96	- 21.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 220	3 591	+ 1.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	366	503	+ 4.6 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.4 %	14 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

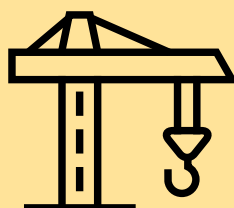
Communes pôles de proximité SRU



Données habitat

PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE PLH 2023-2028

production
globale
7341



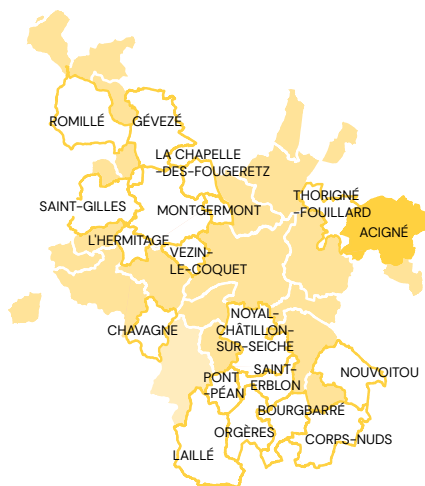
= 23 %
de l'objectif global
de production
sur Rennes Métropole

Production annuelle moyenne
1224



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	81175	90 993	+ 1.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.48	2.39	- 3.7 %
Indice de jeunesse	1.45	1.26	- 13.2 %
<i>L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. L'évolution de l'indice de jeunesse sur ce territoire témoigne d'un vieillissement modéré de la population (indice de 1.25 en 2020) mais demeure moins important par rapport à ce qui est observé sur l'ensemble de la Métropole (indice de 1.21).</i>			
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	32 968	38 971	+ 2.4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	12.9 %	15.3 %	-



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Acigné



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

506

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

436

Dont logements
locatifs aidés:

24 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
456

production
annuelle
moyenne
76



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

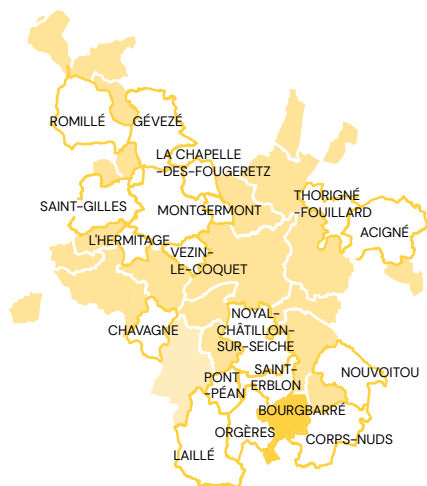
40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	6 398	6 865	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.48	2.40	- 3.5 %
Indice de jeunesse	1.61	1.30	- 19.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	2 660	2 963	+ 1.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	343	446	+ 3.8 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	12.9 %	15.1 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Bourgbarré



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

598

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

483

Dont logements
locatifs aidés:

30 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

474

production
annuelle
moyenne

79



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

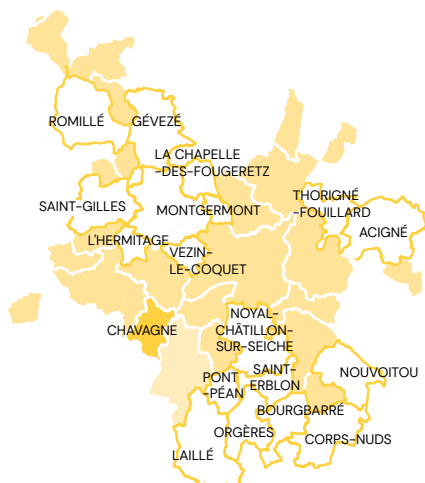
40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	3 760	4 579	+ 3.3 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.78	2.63	- 5.6 %
Indice de jeunesse	2.26	1.99	- 11.9 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1377	1810	+ 4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	103	249	+ 13.4 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	7.5 %	13.8 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Chavagne



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

746

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

546

Dont logements
locatifs aidés:

20 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
480

production
annuelle
moyenne
80



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

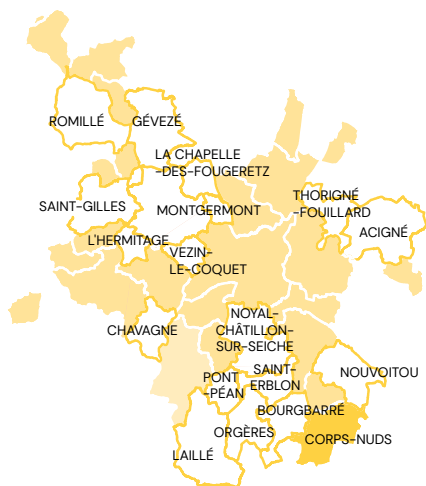
20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs encadrés
• Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres
• Promotion immobilière
• Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	3 696	4 268	+ 2.4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.48	2.39	- 3.6 %
Indice de jeunesse	1.26	1.09	- 13.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1546	1935	+ 3.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	171	271	+ 6.8 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.1 %	14 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Corps-Nuds



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

370

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

271

Dont logements
locatifs aidés:

30 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
222

production
annuelle
moyenne
37



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

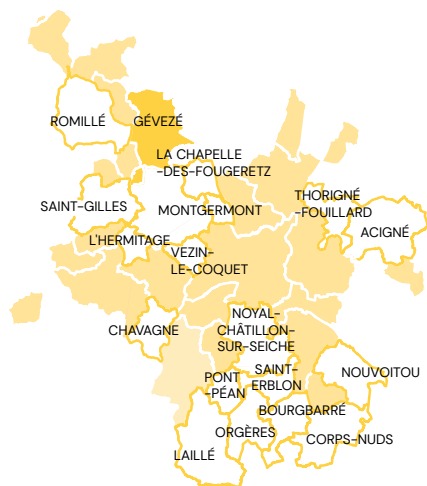
- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	3 175	3 526	+ 1.8 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.55	2.53	- 0.5 %
Indice de jeunesse	1.63	1.40	- 14.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1 222	1 434	+ 2.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	126	206	+ 7.3 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	10.3 %	14.4 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Gévezé



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**

421

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :

431

Dont logements
locatifs aidés :

18 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accèsion sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
405

production
annuelle
moyenne
68



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
35 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
41 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accèsion
encadrés

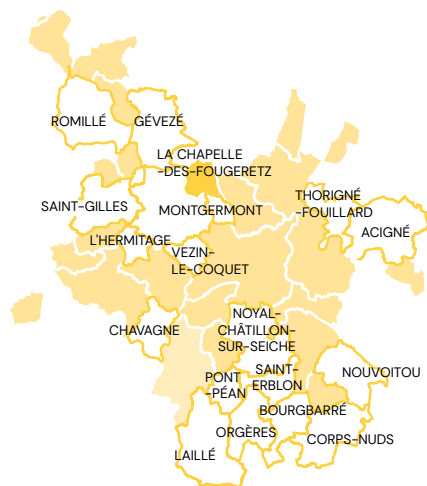
40 %
Produits
libres

- Promotion
immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	5 139	5 685	+ 1.7 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.54	2.48	- 2.6 %
Indice de jeunesse	2.16	1.84	- 14.8 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	2 045	2 411	+ 2.4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	265	312	+ 2.4 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	13 %	12.9 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



La-Chapelle-des-Fougeretz



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

129

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

140

Dont logements
locatifs aidés:

12 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accès sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

714

production
annuelle
moyenne

119



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

BRS

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accès encadrés

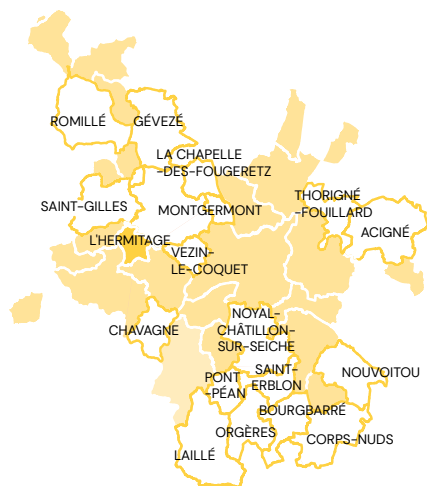
40 %

Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	4 739	4 628	- 0.4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.51	2.43	- 3.1 %
Indice de jeunesse	1.74	1.30	- 25.6 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1900	1922	+ 0.2 %
Logement social (PLUS-PLAI)	325	326	+ 0 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	17.1 %	17 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

L'Hermitage



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

456

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

369

Dont logements
locatifs aidés:

38 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



**OBJECTIF
DE PRODUCTION POUR
LE PLH 2023-2028**

production globale
330

production
annuelle
moyenne
55



**PROFIL
DE LA COMMUNE**

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

**DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR
LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES**

25 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

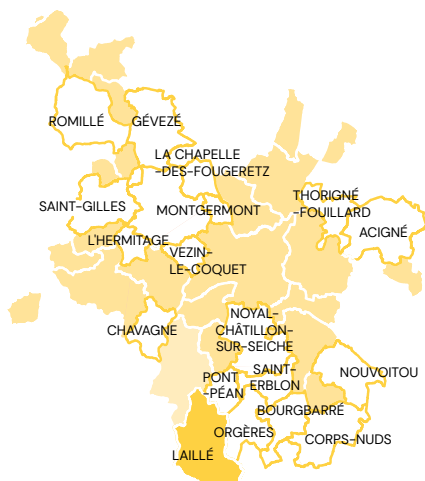
**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	4 127	4 647	+ 2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.38	2.25	- 5.4 %
Indice de jeunesse	1.08	1.01	- 6.7 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1731	2065	+ 2.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	335	486	+ 5.5 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	19.4 %	23.5 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiar



Laillé



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

307

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

236

Dont logements
locatifs aidés:

33 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

324

production
annuelle
moyenne

54



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

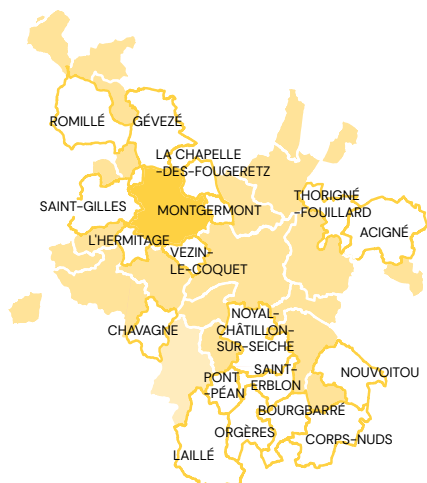
40 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	5 034	5 162	+ 0.4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.61	2.47	- 5.4 %
Indice de jeunesse	1.74	1.33	- 23.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1955	2113	+ 1.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	132	180	+ 4.5 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	6.8 %	8.5 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Montgermont



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

465

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

354

Dont logements
locatifs aidés:

22 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
168

production
annuelle
moyenne
28



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social
PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale
BRS

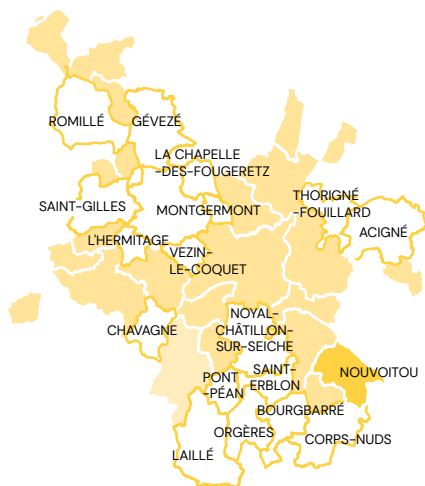
20 %
Produits
encadrés
• Produits locatifs encadrés
• Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres
• Promotion immobilière
• Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	3 267	3 564	+ 1.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.27	2.21	- 3.1 %
Indice de jeunesse	1.10	0.99	- 9.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1426	1702	+ 2.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	208	287	+ 4.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	14.6 %	16.9 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Nouvoitou



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

401

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

379

Dont logements
locatifs aidés:

20 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accessions sociales sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

336

production
annuelle
moyenne

56



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

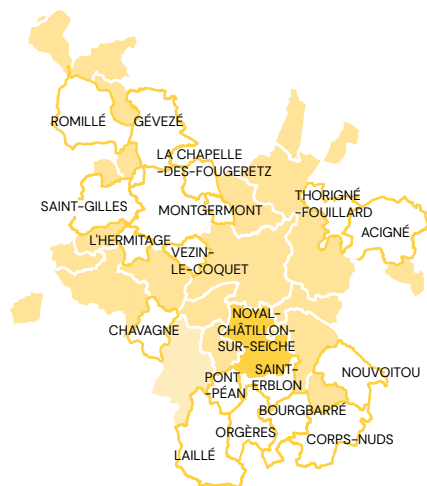
- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 846	3 378	+ 2.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.61	2.49	- 4.5 %
Indice de jeunesse	1.77	1.38	- 22.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1121	1448	+ 3.7 %
Logement social (PLUS-PLAI)	76	152	+ 10.4 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	6.8 %	10.5 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Noyal-Châtillon-sur-Seiche



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

1 048

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

784

Dont logements
locatifs aidés:

17 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
780

production
annuelle
moyenne
130



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

BRS

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

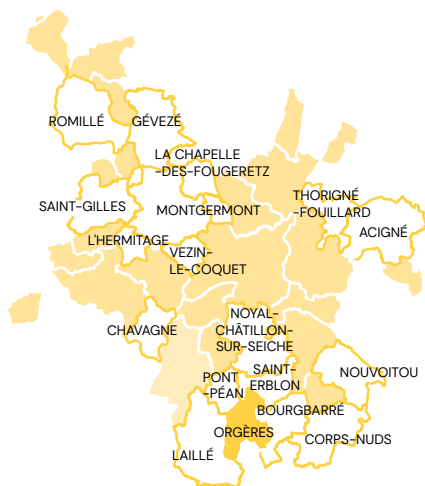
Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	6 910	7 318	+ 1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.32	2.22	- 4.2 %
Indice de jeunesse	1.17	0.96	- 18.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	2 908	3 473	+ 2.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	484	556	+ 2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	16.6 %	16 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiar



Orgères



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

722

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

675

Dont logements
locatifs aidés:

30 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accessions sociales sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
300

production
annuelle
moyenne
50



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

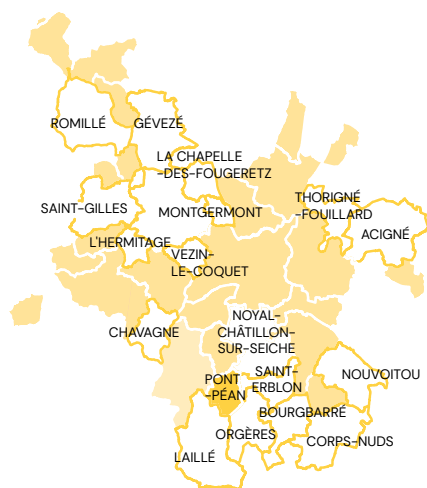
- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	4 071	5 341	+ 4.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.52	2.50	- 1 %
Indice de jeunesse	1.57	1.46	- 6.6 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1690	2308	+ 4.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	194	396	+ 10.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.5 %	17.2 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Pont-Péan



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

424

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

280

Dont logements
locatifs aidés:

23 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

498

production
annuelle
moyenne

83



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

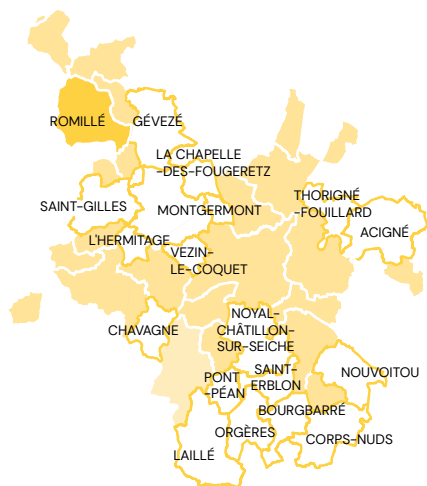
**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	4 016	4 389	+ 1.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.55	2.36	- 7.4 %
Indice de jeunesse	1.86	1.41	- 24.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1576	1865	+ 2.4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	201	264	+ 4 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	12.8 %	14.2 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiar



Romillé



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

152

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

221

Dont logements
locatifs aidés:

20 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
270

production
annuelle
moyenne
45



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone C
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS
PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %
Produits
encadrés

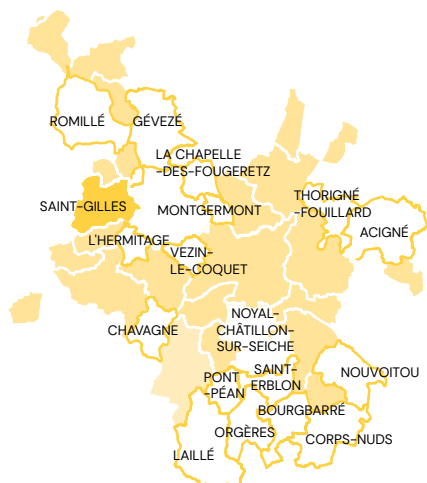
- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	3 871	4 085	+ 0.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.58	2.51	- 3 %
Indice de jeunesse	1.83	1.43	- 21.7 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1483	1667	+ 1.7 %
Logement social (PLUS-PLAI)	81	108	+ 4.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	5.5 %	6.5 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Saint-Gilles



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

671

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

536

Dont logements
locatifs aidés:

33 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
360

production
annuelle
moyenne
60



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

BRS

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

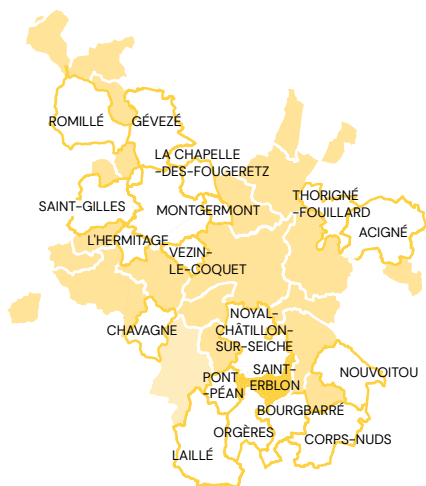
Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	4 191	5 312	+ 4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.35	2.40	+ 2.4 %
Indice de jeunesse	1.10	1.39	+ 27.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1853	2288	+ 3.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	279	447	+ 7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	15.1 %	19.5 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiard



Saint-Erblon



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

457

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

526

Dont logements
locatifs aidés:

20 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accès sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
360

production
annuelle
moyenne
60



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %
Locatif
social

PLUS – PLAI

15 %
Accession
sociale

BRS

20 %
Produits
encadrés

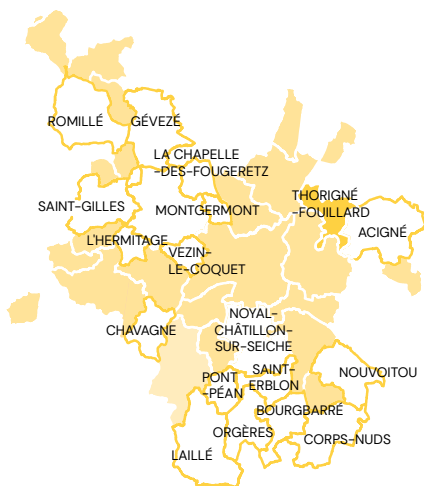
- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %
Produits
libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 770	3 428	+ 3.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.43	2.37	- 2.7 %
Indice de jeunesse	1.40	1.32	- 5.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	1175	1540	+ 3.9 %
Logement social (PLUS-PLAI)	135	242	+ 8.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.5 %	15.7 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ SRU

Thorigné-Fouillard



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

720

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

623

Dont logements
locatifs aidés:

15 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

552

production
annuelle
moyenne

92



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

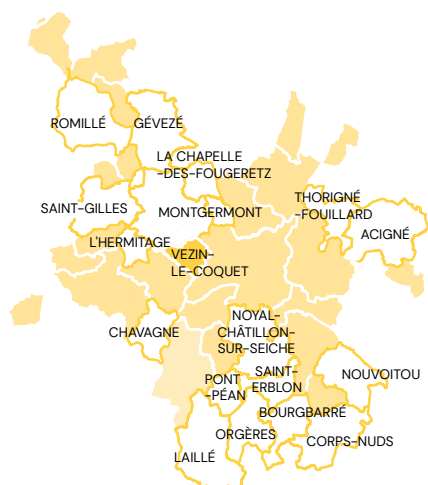
**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	8 012	8 584	+ 1.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.53	2.37	- 6.4 %
Indice de jeunesse	1.42	1.15	- 19.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	3 251	3 558	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	425	520	+ 2.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	13.1 %	14.6 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



Vezin-le-Coquet



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

864

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

497

Dont logements
locatifs aidés:

25 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accèsion sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	5 153	6 234	+ 3.2 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.35	2.24	- 4.7 %
Indice de jeunesse	0.79	0.83	+ 4.9 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	2 049	2 369	+ 2.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	378	488	+ 3.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	18.4 %	20.6 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

312

production
annuelle
moyenne

52



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 2
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **35 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **41 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

25 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

40 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Communes pôles de proximité non SRU



Données habitat

PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LE PLH 2023-2028

production
globale
1320



= 4 %
de l'objectif global
de production
sur Rennes Métropole

Production annuelle moyenne
220



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	18 963	20 772	+ 1.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.67	2.58	- 3.4 %
Indice de jeunesse	1.92	1.66	- 13.5 %
L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. L'évolution de l'indice de jeunesse sur ce territoire témoigne d'un vieillissement modéré de la population (indice de 1.48 en 2011) mais demeure moins important par rapport à ce qui est observé sur l'ensemble de la Métropole (indice de 1.35).			
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	7 229	8 354	+ 2.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	10.1 %	11.6 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar





COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Béchère



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

48

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

3

Dont logements
locatifs aidés:

0 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	700	698	0 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.18	2.03	- 7 %
Indice de jeunesse	0.89	0.80	- 10.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	303	332	+ 1.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	45	45	0 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	14.9 %	13.6 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

36

production
annuelle
moyenne

6



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone C
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Brécé



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

114

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

149

Dont logements
locatifs aidés:

12 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
180

production
annuelle
moyenne
30



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 097	2 040	- 0.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.80	2.65	- 5.2 %
Indice de jeunesse	2.58	2.09	- 18.9 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	743	832	+ 1.6 %
Logement social (PLUS-PLAI)	134	152	+ 1.8 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	18 %	18.3 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Chevaigné



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

168

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

145

Dont logements
locatifs aidés:

16 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accessions sociales sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

162

production
annuelle
moyenne

27



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B1
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

BRS

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 042	2 355	+ 2.4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.64	2.55	- 3.2 %
Indice de jeunesse	1.80	1.52	- 15.8 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	822	930	+ 1.8 %
Logement social (PLUS-PLAI)	69	92	+ 4.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	8.4 %	9.9 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Cintré



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

376

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

176

Dont logements
locatifs aidés:

22 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
180

production
annuelle
moyenne
30



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 211	2 476	+ 1.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.78	2.78	- 0.2 %
Indice de jeunesse	2.15	2.03	- 5.8 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	795	956	+ 2.7 %
Logement social (PLUS-PLAI)	77	115	+ 5.9 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	9.7 %	12 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Cluses



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

80

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

57

Dont logements
locatifs aidés:

28 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

36

production
annuelle
moyenne

6



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	768	910	+ 2.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.86	2.75	- 3.9 %
Indice de jeunesse	2.45	1.78	- 27.6 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	285	359	+ 3.4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	34	50	+ 5.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	11.9 %	13.9 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Langan



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**

111

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :

78

Dont logements
locatifs aidés :

19 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

48

production
annuelle
moyenne

8



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone C
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	919	1 064	+ 2.5 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.59	2.59	+ 0.1 %
Indice de jeunesse	1.49	1.43	- 4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	361	436	+ 2.7 %
Logement social (PLUS-PLAI)	6	21	+ 19.6 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	1.7 %	4.8 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

La Chapelle-Chaussée



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

96

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

38

Dont logements
locatifs aidés:

0 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	1 253	1 302	+ 0.6 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.85	2.81	- 1.7 %
Indice de jeunesse	2.33	2.43	+ 4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	432	475	+ 1.4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	17	17	0 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	3.9 %	3.6 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

84

production
annuelle
moyenne

14



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone C
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

La Chapelle-Thouarault



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

245

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

143

Dont logements
locatifs aidés:

34 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
90

production
annuelle
moyenne
15



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

50 %

Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	2 007	2 244	+ 1.9 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.47	2.42	- 2 %
Indice de jeunesse	1.06	0.97	- 8.2 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	840	952	+ 1.8 %
Logement social (PLUS-PLAI)	142	178	+ 3.3 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	16.9 %	18.7 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiar



Le Verger



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022 :**

71

Logements livrés
sur la période 2015-2022 :

32

Dont logements
locatifs aidés :

38 %

Les objectifs de production s'agissant
des logements locatifs sociaux
et de l'accession sociale sont à considérer
sur l'ensemble de la durée du PLH.
Ainsi, pour chaque opération conventionnée,
ils pourront être modulés, étant entendu
qu'un bilan à mi-parcours sera établi
pour appréhender l'orientation
de la production, que le total LLS
et accession sociale sera de 45 % et
que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	1 446	1 435	- 0.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.77	2.69	- 2.9 %
Indice de jeunesse	2.39	1.72	- 28.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	535	531	- 0.1 %
Logement social (PLUS-PLAI)	88	78	-1.7 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	16.4 %	14.7 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

90

production
annuelle
moyenne

15



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH
en extension urbaine :
30 log. /ha
- Densité min. du PLH
en renouvellement urbain :
30 log. /ha

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAII

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs
encadrés
- Produits
d'accession
encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion
immobilière
- Lots libres



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Miniac-sous-Bécherel



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

24

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

10

Dont logements
locatifs aidés:

0 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

36

production
annuelle
moyenne

6



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone C
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	745	795	+ 1.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.65	2.64	- 0.2 %
Indice de jeunesse	1.87	1.58	- 15.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	282	298	+ 0.8 %
Logement social (PLUS-PLAI)	13	13	+ 0 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	4.6 %	4.4 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Parthenay-de-Bretagne



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources: AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

Objectifs contractualisés sur la période 2015-2022:

127

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

76

Dont logements
locatifs aidés:

0 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	1 580	1 794	+ 2.1 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.84	2.75	- 3.1 %
Indice de jeunesse	4.05	3.38	- 16.5 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	574	670	+ 2.2 %
Logement social (PLUS-PLAI)	62	62	0 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	10.8 %	9.3 %	-

Sources: Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale
102

production
annuelle
moyenne
17



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

Locatif social

PLUS – PLAI

15 %

Accession sociale

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

Produits encadrés

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

Produits libres

- Promotion immobilière
- Lots libres



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Saint-Armel



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

320

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

309

Dont logements
locatifs aidés:

27 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accèsion sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accessions sociales sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



**OBJECTIF
DE PRODUCTION POUR
LE PLH 2023-2028**

production globale
174

production
annuelle
moyenne
29



**PROFIL
DE LA COMMUNE**

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

**DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR
LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES**

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accèsion encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

Données générales

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	1 820	2 219	+ 3.4 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.41	2.36	- 2.3 %
Indice de jeunesse	1.53	1.71	- 12.1 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	758	997	+ 4 %
Logement social (PLUS-PLAI)	34	116	+ 19.2 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	4.5 %	11.6 %	-

Sources : Recensements Insee, Taxe d'habitation, Imhoweb, Traitements Audiard



COMMUNES PÔLES DE PROXIMITÉ NON SRU

Saint-Sulpice-la-Forêt



Données habitat

PLH 2015-2022 Livraisons de logements

Sources : AGAPEO, SITADEL
consolidé AUDIAR

**Objectifs contractualisés
sur la période 2015-2022:**

186

Logements livrés
sur la période 2015-2022:

94

Dont logements
locatifs aidés:

23 %

Les objectifs de production s'agissant des logements locatifs sociaux et de l'accession sociale sont à considérer sur l'ensemble de la durée du PLH. Ainsi, pour chaque opération conventionnée, ils pourront être modulés, étant entendu qu'un bilan à mi-parcours sera établi pour appréhender l'orientation de la production, que le total LLS et accession sociale sera de 45 % et que la part de LLS sera a minima de 25 %.



Données générales

OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LE PLH 2023-2028

production globale

102

production
annuelle
moyenne

17



PROFIL DE LA COMMUNE

- Zone B2
- Zone 3
- Densité min. du PLH en extension urbaine : **30 log. /ha**
- Densité min. du PLH en renouvellement urbain : **30 log. /ha**

DÉCLINAISON PROGRAMMATIQUE POUR LES FUTURES OPÉRATIONS CONVENTIONNÉES

15 %

**Locatif
social**

PLUS – PLAI

15 %

**Accession
sociale**

PSLA
Maison
+ Jardin aidé

20 %

**Produits
encadrés**

- Produits locatifs encadrés
- Produits d'accession encadrés

50 %

**Produits
libres**

- Promotion immobilière
- Lots libres

	2014	2020	Évolution moyenne annuelle
Population municipale	1 375	1 440	+ 0.8 %
	2013	2019	Évolution 2013-2019
Taille moyenne des ménages	2.86	2.49	- 12.8 %
Indice de jeunesse	2.41	1.29	- 46.4 %
	2015	2022	Taux de croissance moyen/an
Évolution des résidences principales (base Taxe d'habitation)	499	586	+ 2.3 %
Logement social (PLUS-PLAI)	6	27	+ 24 %
Part du logement social PLUS-PLAI dans les résidences principales	1.2 %	4.6 %	-

Sources : Recensements Insee_Taxe d'habitation_Imhoweb_Traitements Audiar

Glossaire et éléments de définition

Population municipale

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans abri recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensées sur le territoire de la commune. La somme de la population municipale est différente de la population totale car elle correspond à la somme de population municipale et à la population comptée à part (c'est-à-dire de certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune).

Indice jeunesse

L'indice de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus. L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Ainsi, plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée).

Ménage

De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

Loi SRU

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (13 décembre 2000).

Le parc social

Le décompte du parc locatif social intègre :

- **les logements familiaux** sont en propriété et en gestion par les bailleurs sociaux et relèvent des financements conventionnés destinés aux ménages sous condition de ressources PLAI et PLUS actuels et anciens financements (PLR/PSR-HLM-ILM-ILN conventionnés –PLA TS – PLA). Ils n'intègrent pas les PLS, PLI, ILN comptabilisés en logements intermédiaires. Ils sont d'ailleurs pris en compte dans la SR ;
- **les logements et places en structures collectives** (FJT, résidences étudiants, personnes âgées ou résidences sociales). Ils relèvent des mêmes financements que les logements ordinaires, avec des financements PLS pour les résidences personnes âgées. Ils sont attribués au sein de commissions sur critères sociaux en conformité avec le règlement de la Commission Locale de l'Habitat (CLH). Leur décompte

est issu du recensement établi par les bailleurs sociaux, le service Habitat Social de Rennes et la DDE. Ne sont pas prises en compte les résidences relevant des financements libres, ou correspondant à une fonction d'hôtellerie ou dont le mode de gestion ne garantit pas une attribution sur caractéristiques sociales.

Le parc locatif social

pris en compte dans le cadre de la loi SRU

- Tous les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, y compris les PLS
- Les autres logements conventionnés, dont l'accès est soumis à conditions de ressources : logements ANAH, PLA, investisseurs, PLS
- Les logements ou lits des logements-foyers pour personnes âgées, handicapées, jeunes travailleurs, travailleurs migrants ; des résidences sociales conventionnées ; des CHRS. Le décompte est réalisé en équivalent logement (1 logement pour 3 places) et non pas en places effectives. Pour le calcul du taux, ces logements sont rapportés aux résidences principales décomptées pour la perception de la taxe d'habitation.

Sont pris en compte dans le PLH,

les logements familiaux et en structures collectives tels que définis plus haut.

Ainsi, le taux du parc social dans l'ensemble immobilier de Rennes Métropole est calculé en rapportant l'ensemble des logements familiaux et places d'accueil, au parc des résidences principales augmenté des structures collectives correspondantes. Pour les résidences principales de 1975 à 1999, ce sont les recensements INSEE qui sont pris en compte, et ensuite les données issues du fichier de la taxe d'habitation.

À noter que la part du parc social dans l'ensemble immobilier ainsi obtenue, ne correspond pas aux taux fournis par la DDTM pour l'évaluation des 20 % de logements sociaux fixés par la loi SRU. Les définitions ne sont pas les mêmes, les modes de calculs non plus.

Produits logements

(l'ensemble des produits est défini dans le chapitre 3 "Programme d'actions" – Orientation 3)

- **PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social = **logement à loyer social**
- **PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration = **logement à loyer très social**
- **PSLA** : Prêt Social Location-Accession = **montage pour les programmes d'accession sociale à la propriété**
- **BRS** : Bail Réel Solidaire = **montage pour les programmes d'accession sociale à la propriété**



Maquette et mise en page : Agence D'une idée l'autre

Impression : Service imprimerie Rennes Métropole, imprimé sur du papier 100 % recyclé

Crédits photos : Arnaud Loubry, Julien Mignot, Anne-Cécile Estève, Cyril Folliot

Rennes Métropole, 4, avenue Henri-Fréville, CS 93111, 35031 Rennes Cedex
Service Habitat – Mission PLH

Courriel : dauh-habitat@rennesmetropole.fr

Site internet : metropole.rennes.fr

ÉDITION DÉCEMBRE 2023



RENNES MÉTROPOLÉ
vivre en intelligence