

Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Convention de contractualisation entre Rennes Métropole et la Ville de Saint-Grégoire

Entre les soussignés :

La Métropole de Rennes, dont le siège est localisé 4 avenue Henri Fréville - CS 20723, 35207 Rennes cedex, représentée par Madame Nathalie APPERE, agissant en qualité de Présidente de la Métropole de Rennes, dûment autorisée à signer la présente convention en vertu de la délibération n° en date du 20 juin 2024, ci-après dénommée par « Rennes Métropole »

D'une part,

Et :

La Ville de Saint-Grégoire représentée par Madame Laëtitia REMOISSENET, agissant en qualité de Maire, dûment autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération n° en date du 11 juillet 2024, ci-après dénommée par « la Ville de Saint-Grégoire »

D'autre part.

Préambule : Les principes de la contractualisation du P.L.H. 2023-2028

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) 2023-2028, adopté définitivement par délibération n° C 23.173 du Conseil métropolitain le 21 décembre 2023, constitue le socle commun et métropolitain de la politique de l'Habitat. L'approche globale et systémique développée par cette politique permet d'agir sur l'ensemble des segments de marché (public, privé, locatif, accession...), de l'offre neuve au parc existant en passant désormais par le recyclage immobilier. Elle permet in fine d'assurer les conditions d'un accès équitable au logement pour toutes et tous et au "pouvoir d'habiter", par quatre orientations stratégiques déclinées en 31 actions opérationnelles.

Ces orientations du P.L.H. s'inscrivent en articulation fine avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et l'aménagement du territoire, ainsi que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.). Elles définissent ainsi les enjeux et les règles générales de la maîtrise foncière à la programmation de logements en passant par l'aménagement, en assurant la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et plus globalement de la transition écologique.

Elles veillent aussi à la prise en compte de la diversité des contextes pour que chaque commune contribue, à sa mesure, à l'accueil de toutes et tous dans un cadre solidaire et de mutations sociétales et sociologiques.

En outre, elles s'intègrent naturellement dans une politique sociale de l'habitat, caractérisée par une protection des publics les plus fragiles avec une obligation de résultats.

Elles visent enfin une association fine avec l'ensemble des acteurs de l'habitat et des habitantes et habitants de la métropole, en particulier pour adapter de manière réactive la mise en œuvre du P.L.H., en fonction des évolutions sociales, économiques ou réglementaires, dans un souci d'efficacité continue.

Pour développer cette approche systémique de la politique de l'Habitat, Rennes Métropole a mis en place dès 2005 un mode opératoire contractuel avec les communes, afin de garantir la mise en œuvre effective de ces orientations collectives et partagées sur l'ensemble du territoire.

Si cette contractualisation n'est pas imposée à la commune, elle ne la soustrait pas au respect des règles générales définies par le P.L.H. Elle n'a donc pas pour objet de reprendre l'ensemble des actions du P.L.H., mais de décliner leur mise en œuvre au plus près du contexte et de la spécificité de chaque commune de la métropole, identifiés lors des nombreux échanges, y compris bilatéraux, qui se sont tenus entre la Ville de Saint-Grégoire et Rennes Métropole tout au long de l'élaboration du P.L.H.

Dans ce cadre, Rennes Métropole, en tenant compte de l'armature urbaine mais aussi des spécificités de la Ville de Saint-Grégoire, contractualise sur la base d'un engagement communal :

- 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 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. ou réalisées sur des secteurs de mixité sociale ;
- 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 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 P.L.H. avec l'ensemble des politiques et documents transversaux métropolitains (P.L.U.i., P.C.A.E.T., P.D.U...).

Rennes Métropole s'engage à assurer la cohérence entre le P.L.U.i. et le P.L.H. 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 des 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 les aides aux ménages le cas échéant, subventions d'équilibre pour les opérations locatives sociales...);
- 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 à la commune 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 de la commune à la réflexion des programmations de logements adaptés au vieillissement de la population ;
- travail de façon concertée avec la commune 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 à la commune (programmation / financement des opérations) dans le cadre de 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 la commune d'un contrat de mixité sociale afin de lui éviter un nouvel arrêté de carence multipliant les pénalités financières par cinq.

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

La contractualisation pourra par ailleurs permettre à la Ville de Saint-Grégoire 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 P.L.H. (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 (D.S.C.) n'est quant à elle pas conditionnée à la contractualisation P.L.H., il est rappelé que les critères P.L.H. pèsent pour un tiers dans les critères de la dotation de solidarité communautaire.

La Ville de Saint-Grégoire étant soumise à l'article 55 de la Loi SRU, Rennes Métropole l'accompagnera également pour lui assurer le respect de ses objectifs triennaux en matière de rattrapage de logements sociaux et assurer la mise en œuvre du Contrat de Mixité Sociale, annexée au présent contrat (cf. annexe n° 1)

Article 1 – La mobilisation du foncier aménagé

1-1 Engagement de la commune

La Ville de Saint-Grégoire s'engage à examiner toutes les opportunités foncières en vue d'une maîtrise publique pour la mise en œuvre du P.L.H. Pour cela, elle peut solliciter l'aide des services de Rennes Métropole.

Elle s'engage en outre à mettre, ou à faire mettre en œuvre par Rennes Métropole, l'action foncière nécessaire à la reconstitution de réserves foncières à moyen-long terme, notamment en acquérant les terrains situés sur les secteurs d'aménagement prévus au PLUI ou des secteurs stratégiques de renouvellement urbain.

La Ville de Saint-Grégoire peut également déléguer directement la maîtrise foncière à un aménageur ou opérateur privé, dans la mesure où celui-ci s'engage à respecter les objectifs du P.L.H. et à acquérir les terrains dans une fourchette de prix compatible avec la politique foncière de Rennes Métropole. Dans ce cadre, l'aménageur ou l'opérateur privé devra s'inscrire dans le référentiel actualisé de prix du foncier sur la commune (extension urbaine ou renouvellement urbain dès lors que les bases seront consolidées) défini par l'observatoire foncier piloté par l'AUDIAR et à conduire les études de projet nécessaires pour vérifier leur faisabilité.

Dans le cas de maîtrise foncière intégrant une ou plusieurs datations, elles seront intégrées dans le calcul du montant de la référence foncière.

1-2 Engagement de Rennes Métropole

En contrepartie de cet engagement, Rennes Métropole mettra à la disposition de la commune les moyens humains et financiers dont elle dispose pour :

- Mobiliser le Programme d'Action Foncière (PAF). Les biens acquis dans le cadre du PAF seront, pendant la durée de leur portage par Rennes Métropole, affectés prioritairement, au public relevant du relogement social prioritaire via une mise à disposition à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (A.I.V.S.).
- Mobiliser l'Établissement Public Foncier (E.P.F.).
- Assurer la maîtrise foncière des zones opérationnelles identifiées.
- Acquérir des terrains dans le diffus en vue d'y réaliser du logement aidé et/ou abordable.

- Mettre à la disposition de la commune les informations soulevées par l'observatoire foncier (état du marché sur la commune et son évolution).

Pour l'accompagner dans l'ensemble de ces actions relatives à la maîtrise foncière et à la mobilisation de foncier aménagé, Rennes Métropole met à disposition de la Ville de Saint-Grégoire un référent foncier, technicien du service foncier de Rennes Métropole. À date de contractualisation, cette référente est Madame Katell EBEL YAHIA (contact : k.ebel@rennesmetropole.fr / tél : 02 23 62 22 98).

Article 2 – La production de logements sur la période du P.L.H 2023-2028

1. Le quantitatif

1-1 Rappel de l'objectif global et annuel

La Ville de Saint-Grégoire s'est inscrite dans un objectif de production d'une offre nouvelle correspondant à 1 188 logements sur la période P.L.H. 2023-2028, soit une moyenne de 198 logements par an ; dont 798 en production neuve et 390 en recyclage immobilier (cf. article 5).

1-1 Principe général et répartition en deux phases triennales

Face aux évolutions des contextes sociaux, réglementaires, économiques, de marché, le P.L.H 2023-2028 poursuit les principes de souplesse et de réactivité qui font l'ADN de la contractualisation P.L.H. depuis 2005 et ce, au-delà de l'évaluation générale à mi-parcours qui pourrait se tenir courant 2026. Le P.L.H. 2023-2028 s'adaptera ainsi à court terme aux évolutions législatives et réglementaires, aux cycles de marché et en fixera des jalons réguliers pour évaluer ses effets et, le cas échéant, se réajuster, en s'inscrivant sur le long terme.

L'inscription des objectifs du P.L.H. dans un temps long permet d'adopter des objectifs progressifs au plus près des réalités opérationnelles. Dès lors, les objectifs de la Ville de Saint-Grégoire s'inscrivent sur deux périodes triennales :

- La première période triennale s'inscrit uniquement dans les coups partis du P.L.H. 2015-2022. L'objectif de production correspond aux capacités opérationnelles de la commune recensée au préalable.

Ainsi, pour la Ville de Saint-Grégoire, l'objectif défini est de XX logements livrés entre le 01/01/2023 et le 31/12/2025.

- La deuxième période triennale correspond au démarrage des effets du P.L.H. mais restera encore largement impactée par les coups partis du P.L.H précédent.
Sur cette deuxième période, l'objectif défini pour la Ville de Saint-Grégoire est de XX logements livrés entre le 01/01/2026 et le 31/12/2028.

Le découpage des objectifs quantitatifs en deux périodes triennales est avant tout un outil de pilotage pour la mise en œuvre des orientations du P.L.H. Il ne s'agit pas d'un engagement strict de la commune à respecter les objectifs par période.

Il est précisé que ces objectifs portent sur la notion de livraisons et non pas d'autorisations ou de mises en chantier.

Un tableau de synthèse déclinant ces objectifs quantitatifs sur les deux périodes triennales est joint à la convention de contractualisation en pièce annexe n° 2.

Article 3 – Les règles applicables aux opérations

1. Les grands principes

1-1 Rappel des grands principes d'intervention de Rennes Métropole

Rennes Métropole facilite l'accès au logement pour tous et vise le Pouvoir d'Habiter en programmant une part de logements aidés et en développant principalement deux types d'intervention :

- **Le financement de la diversité de l'habitat** afin de produire à l'échelle de la métropole 40 % de logements aidés accessibles et répondre ainsi aux besoins des ménages en assurant la maîtrise des prix et des loyers. En contrepartie de l'engagement contractuel de production de logements aidés et en complément du mécanisme de péréquation qui, à lui seul, peut avoir un effet inflationniste sur le prix des charges foncières, Rennes Métropole apporte une aide dite « à la surcharge foncière ». Il s'agit d'une aide indirecte aux bilans d'aménagement afin d'en faciliter leur équilibre et donc, in fine, d'une aide aux communes dans leur développement et l'accueil de nouveaux ménages.
Ainsi, le niveau de la charge foncière pour les logements aidés est très significativement revalorisé en renouvellement urbain par rapport à la charge foncière de référence pour la réalisation de logements aidés.
En extension urbaine, afin de rester cohérent avec les enjeux de transition écologique et de mise en œuvre du ZAN, elle est valorisée à un niveau moindre et diminuera progressivement jusqu'à la fin du P.L.H. suivant un "effet sifflet" (cf. Annexe n°3).
- **L'adaptation des loyers du locatif social à la réalité de la solvabilité des locataires HLM** de la métropole, en développant une offre accessible pour satisfaire le plus grand nombre de ménages demandeurs et présenter la meilleure adéquation avec leur profil et leurs ressources réelles. Ainsi, Rennes Métropole apporte des subventions d'équilibre aux opérations locatives sociales neuves financées en PLUS ou PLAI, afin de maîtriser les niveaux de loyer et mettre en œuvre le Loyer Unique.

Sur la Ville de Saint-Grégoire, la part des logements aidés devra représenter 45 %.

Les caractéristiques des logements aidés à développer sur la commune sont précisées dans des fiches produits annexées au présent contrat (cf. annexe n° 4). Il y est défini notamment une charge foncière administrée (ou montant du foncier / droit d'appui lorsqu'il s'agit de BRS), dont dépend l'équilibre des bilans d'aménagement et le montant des aides à la surcharge foncière.

La commune s'engage à appliquer rigoureusement le montant de ces charges foncières / montant du foncier administrés, suivant la définition réglementaire de la charge foncière (Arrêté de l'État du 10 juin 1996, modifié par l'Arrêté du 17 octobre 2011) et son cadre métropolitain défini dans les guides de financements des logements aidés métropolitains.

Par ailleurs, au-delà de la programmation des logements aidés, Rennes Métropole intervient via la contractualisation P.L.H. 2023-2028 dans la régulation des prix et des loyers pour 20 % de la production métropolitaine, afin de développer une gamme de logements accessibles aux ménages aux revenus intermédiaires. Ces logements sont dénommés "logements régulés". Ils ne bénéficient pas d'aides financières directes de la part de Rennes Métropole, mais sont encadrés dans leur niveau de loyer ou de prix de vente par le P.L.H.

Ces logements régulés sont déclinés en plusieurs produits immobiliers, adaptés au contexte de marché de la commune. Leurs caractéristiques socioéconomiques, et notamment les montants de charge foncière administrée (ou montant du foncier / droit d'appui lorsqu'il s'agit de BRS) dont dépend l'équilibre des bilans d'aménagement, sont précisées dans les fiches produits en annexe n° 4bis. La commune s'engage à appliquer rigoureusement le montant de ces charges foncières / montant du foncier administrés, suivant la définition réglementaire de la charge foncière (Arrêté de l'État du 10 juin 1996, modifié par l'Arrêté du 17 octobre 2011) et son cadre métropolitain défini dans les guides de financements des logements régulés métropolitains.

Les différents types de logements régulés pourront évoluer autant que de besoin, en fonction de l'évolution des contextes de marché, réglementaire, sociaux...

Sur la Ville de Saint-Grégoire, la part des logements régulés devra représenter 20 % minimum.

1-2 Les prescriptions apportées par le P.L.H. aux opérations

Le P.L.H. 2023-2028 énumère un certain nombre de prescriptions réparties dans deux sous-chapitres :

- Les prescriptions relatives au développement durable, à la transition écologique et à l'insertion.
- Les prescriptions relatives au coût du logement.

1-2-1 Les prescriptions relatives au développement durable, à la transition écologique et à l'insertion :

Ces prescriptions sont de plusieurs ordres :

- **Les règles de densité**, définies par le P.L.H. 2023-2028 et articulées avec l'armature urbaine de la métropole : pour les communes « Cœur de métropole » le PLH prévoit une densité minimum de 67 logements par hectare sur les opérations d'extension urbaine et de 100 logements par hectare sur les opérations de renouvellement urbain ainsi que dans un rayon de 200 mètres de part et d'autre de la future ligne de Trambus.
Le calcul de la densité se fait par opération d'aménagement et suivant la méthodologie développée dans le cadre du SCoT. Dans le cadre d'une opération multisites extension urbaine / renouvellement urbain, le ou les secteurs d'extension urbaine doivent cependant respecter la densité minimum fixée à la commune pour l'extension urbaine, soit 67 logements par hectare. La péréquation entre les secteurs d'extension urbaine et de renouvellement urbain n'est pas autorisée.
- **La qualité d'usage et environnementale de l'habitat** : toutes les opérations immobilières neuves réalisées sur les opérations conventionnées P.L.H. ou bénéficiant d'aides métropolitaines feront l'objet d'une certification « NF Habitat et Environnement » délivrée par l'organisme certificateur Cerqual. Cette certification permet à Rennes Métropole de s'assurer in fine du respect de la Réglementation Environnementale (R.E. 2020) et de la mise en œuvre de son Référentiel Energie Bas Carbone. Elle garantit également l'atteinte de nouveaux objectifs en matière de santé dans le logement, de qualité d'usage et d'économie d'eau. Elle maintient également la généralisation de la méthode "coût global" permettant de développer une vision globale du projet d'investissement et de capitaliser les résultats des différentes opérations.
- **La réhabilitation** : la commune devra respecter les règles et la programmation définies par le P.L.H. et Rennes Métropole en matière de réhabilitation du parc public.
En ce qui concerne le parc privé, la commune s'engage à développer des actions de sensibilisation à la réhabilitation thermique, en orientant notamment les ménages vers les dispositifs MaPrimeRénov' et la plateforme "écoTravo", qui coordonne les opérateurs locaux et développe des outils à destination des propriétaires en faveur de la transition énergétique.
- **L'insertion et les clauses sociales** : l'un des autres enjeux du P.L.H. 2023-2028 étant de poursuivre le développement de l'emploi ainsi que la formation, la Ville de Saint-Grégoire s'engage, sur l'ensemble de ses opérations conventionnées, à contribuer au retour à l'emploi des personnes en difficulté d'insertion et/ou à la formation par l'apprentissage en

établissant dans les cahiers des charges ou consultations d'opérateurs, des prescriptions pour accueillir, au sein de leur structure et au cours de la durée de l'opération, une personne ou un stagiaire (y compris les collégiens de 3^{ème} ou les lycéens de 2^{nde} dans le cadre des stages de découverte et notamment ceux issus des établissements des territoires prioritaires).

En outre, toujours dans le cadre de ses consultations tant auprès des entreprises que des maîtres d'ouvrage, la Ville de Saint-Grégoire s'engage à définir, avec le Pôle d'Expertise en clauses sociales et marchés réservés partenaire de Rennes Métropole, l'intégration d'une clause sociale aux cahiers des charges. Aussi, la Ville de Saint-Grégoire s'engage, dans le cadre des attributions de charges foncières par elle-même ou un aménageur, à ce que les maîtres d'ouvrages mobilisent l'appui d'un facilitateur du Pôle d'Expertise en clauses sociales et marchés réservés partenaire de Rennes Métropole à chacune des phases suivantes :

- Analyse du marché.
 - Calibrage et formulation d'une clause sociale.
 - Appréciation des offres.
 - Conseil aux entreprises attributaires sur la mise en œuvre de la clause.
 - Suivi du bon déroulement de la clause sociale, vérification de l'éligibilité et bilan.
- **L'accompagnement du vieillissement de la population** : 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). Les plus de 85 ans vont également doubler d'ici 2040. Pour faire face à ce défi démographique du vieillissement en matière d'habitat, le P.L.H. 2023-2028 vise à répondre à la volonté de la grande majorité des seniors de vieillir à domicile ou de favoriser un parcours logement adapté. Dans ce cadre, au-delà des orientations générales pour adapter l'habitat existant au vieillissement de la population, un objectif de production d'une offre nouvelle diversifiée permettant de bien vieillir quel que soit le niveau de vie des ménages a été défini. Ce sont ainsi 30 % minimum de logements adaptés, à réaliser dans un environnement urbain favorable, qui seront produits au cours de la période de contractualisation P.L.H., soit 1 650 logements /an (hors hébergement). Il s'agit à minima d'adapter les T2 et T3 dans les secteurs favorables, en tant que cibles privilégiées, mais les communes et opérateurs peuvent préconiser aussi l'adaptation des T4 et T5.

En tant que commune Cœur de métropole, **la Ville de Saint-Grégoire devra produire 40 % de son objectif quantitatif global de production de logements, soit 475 logements adaptés au vieillissement.**

Ces logements devront respecter le référentiel (cf. annexe n° 5), que la commune s'engage à transmettre aux maîtres d'ouvrage. Ils devront en outre être localisés dans un

environnement urbain favorable, dont le périmètre a été défini dans le cadre des études liées à la M2 du PLUI et est joint à la présente convention de contractualisation (cf. annexe n° 5 bis). Les projets concernés connus à ce jour sont identifiés en annexe n° 5 ter et seront relayés dans les futures conventions d'application des objectifs du PLH 2023-2028 à l'échelle des opérations.

- **Programmation d'une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins des gens du Voyage** : D'après les données issues du diagnostic du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, ce sont à minima 150 familles métropolitaines de la Communauté des Gens du Voyage qui sont en attente d'un terrain permanent ou d'un habitat adapté sur Rennes Métropole. Pour répondre à ce besoin général, en fonction de son contexte et de son statut, **la Ville de Saint-Grégoire s'engage à produire une offre adaptée aux besoins des gens du voyage à hauteur de 2 terrains familiaux minimum, représentant 8 places** et correspondant à son engagement au titre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Cette offre nouvelle sera mise en œuvre suivant une approche pragmatique et est identifiée à l'annexe n° 6.

1-2-2 Les prescriptions relatives au coût du logement

Dans le cadre de la mise en œuvre de son projet urbain et de ses opérations d'aménagement, la Ville de Saint-Grégoire s'engage à :

- Assurer la production d'une offre de logements aidés à régulés répondant à l'ensemble des critères nécessaires au "bien-logé", en réduisant les coûts d'aménagement, tout en assurant la qualité et ainsi leur impact sur le coût du logement.
 - Ne pas imposer de prescriptions annexes au logement (cuisine aménagée et équipée, vélos, places de stationnement complémentaires...) pour l'ensemble de la production de logements aidés afin de ne pas surenchérir les coûts.
-

1-3 L'accompagnement de Rennes Métropole dans les initiatives communales pour mettre en œuvre le P.L.H. 2023-2028

De son côté, Rennes Métropole s'engage à accompagner la commune dans un certain nombre de démarches et d'initiatives, dans la mesure où elles visent à mettre en œuvre les actions définies par le P.L.H. Rennes Métropole peut notamment accompagner la commune dans :

- **Le développement de l'habitat "participatif"** (cf. fiches action n° 25, 25-1, 25-2 et 25-3). Le P.L.H. 2023-2028 impulse une démarche de concertation et de participation des ménages dans le processus de réalisation de leur logement, sur une partie de la programmation. La Ville de Saint-Grégoire peut solliciter Rennes Métropole pour qu'une opération de ce type soit inscrite en programmation sur l'une de ses opérations conventionnées P.L.H.
- **Le développement d'une offre adaptée pour répondre à des besoins spécifiques :**
 - Les Gens du Voyage (cf. fiche action n° 22.2 du Programme d'actions du P.L.H.) :
 - augmentation significative et fluidification d'une offre de logements adaptés à la sédentarisation des Gens du voyage (principalement en financement PLAI ou pour justifier la création de STECAL), intégrant des formes urbaines permettant le stationnement des caravanes ;
 - Adaptation des aires d'accueil existantes et renouvellement des aires les plus anciennes.
 - Création de terrains familiaux pour l'accueil et le stationnement des familles Gens du Voyage.
 - Les personnes en situation de handicap (cf. fiche action n° 22.1) : inscription dans la programmation globale des logements aidés de la commune, d'une part significative de logements adaptés aux personnes en situation de différents handicaps.
- **Le développement de l'habitat adapté d'insertion sur les nouvelles opérations d'aménagement** (cf. fiche action n° 22.3) : En concertation avec Rennes Métropole et les aménageurs, la Ville de Saint-Grégoire pourra inscrire une programmation d'offre publique de logements adaptés d'insertion neufs au sein des opérations d'aménagement, notamment en renouvellement urbain.

Par ailleurs, Rennes Métropole s'engage à apporter à la Ville de Saint-Grégoire des moyens techniques de nature « assistance à maîtrise d'ouvrage » pour l'aider à assurer ses objectifs quantitatifs et qualitatifs. Ce soutien se décline à partir de différentes actions définies ci-dessous.

Un technicien du service Prospective et Études Urbaines de Rennes Métropole a été nommé urbaniste territorial référent de la commune. À date de contractualisation, le référent est Monsieur Vincent PLUMECOQ (Contact : v.plumecoq@rennesmetropole.fr / tél : 02 99 86 62 79). Afin de la connaître au mieux et de bien percevoir l'ensemble de ses problématiques, il sera associé par la commune dans ses démarches d'urbanisme et d'aménagement. Il sera également son interlocuteur privilégié au sein de Rennes Métropole pour l'aider dans l'ensemble des dossiers relatifs à l'urbanisme, ou l'orienter vers les services compétents.

L'aide de Rennes Métropole à la commune concerne également la formalisation, le cas échéant, des modifications ou révisions du Plan Local d'Urbanisme communal (P.L.U.I.). Rennes Métropole développe ainsi des moyens pour aider la commune à conduire ses procédures relatives au P.L.U.I. et à gérer dans le temps ces documents d'urbanisme, de sorte à assurer les engagements liés au P.L.H. Cette démarche doit permettre simultanément à l'urbaniste territorial référent de bien appréhender le territoire communal pour ses missions d'assistance à la commune. Dans ce cadre, Rennes Métropole est partenaire de la commune pour la prise en compte du projet urbain communal dans les différents documents de planification intercommunaux.

Le service Droit des Sols, d'instruction des permis de construire de Rennes Métropole s'inscrit dans le même souci d'accompagnement de la commune dans la mise en œuvre de ses projets.

2. La mise en œuvre de la contractualisation

Cadre général :

Pour assurer la mise en œuvre des objectifs du P.L.H. et décliner la contractualisation, un principe de conventionnement des opérations est mis en place. Il est obligatoire sur le territoire de la Ville de Saint-Grégoire de par cette contractualisation et sera le fait générateur 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 ;

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Grégoire s'engage à appliquer et faire appliquer aux opérateurs le dispositif contractuel suivant :

2-1 Les règles applicables aux opérations d'urbanisme

Toutes les opérations d'urbanisme (ZAC et Lotissements) conventionnées ayant une programmation comprise entre 5 et 15 logements inclus :

- Devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés ;
- Seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements aidés.

Toutes les opérations d'urbanisme conventionnées ayant une programmation supérieure à 15 logements devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés et aux logements aidés.

2-2 Les règles applicables aux opérations dans le diffus

Toutes les opérations conventionnées ayant une programmation comprise entre 5 et 15 logements inclus :

- devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements régulés ;
- seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements aidés.

Toutes les opérations conventionnées ayant une programmation supérieure à 15 logements :

- devront appliquer les règles de diversité relatives aux logements aidés ;
- seront exonérées des règles de diversité relatives aux logements régulés.

Entre 5 et 15 logements, 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.

Au-delà de 15 logements, la formalisation des orientations programmatiques de ces opérations immobilières dans le diffus devra se faire via la procédure de conventionnement.

2-3 Les règles applicables aux opérations dont le foncier est porté par Rennes Métropole

Lorsque le foncier a été porté par Rennes Métropole, les règles de programmation devront respecter le cadre défini par la contractualisation P.L.H en matière de logements aidés, même si l'opération est inférieure à 15 logements. Cependant, afin de tenir compte de la réalité opérationnelle des opérations, la programmation sur ce type de foncier pourra se faire dans la cadre d'une approche globale à l'échelle de la commune.

2-4 L'approche globale

Dans le cadre d'une multiplicité des opérations à l'échelle d'un territoire communal dans une même temporalité, l'approche de la programmation pourra se faire de manière globale entre plusieurs opérations. La programmation et le respect des règles de diversité seront alors définis dans le cadre d'un conventionnement global à l'échelle des différentes opérations.

2-5 Les opérations en cours

La mise en œuvre des nouvelles règles de programmation du P.L.H. 2023-2028 sur les opérations en cours et conventionnées P.L.H. est définie dans l'article 5.

De manière générale, une opération est considérée comme "coup parti" dès lors que les travaux de viabilisation ont été engagés.

Sur les opérations dont les travaux de viabilisation n'ont pas été lancés mais qui peuvent 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 peuvent 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) est 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 mise en œuvre des nouvelles règles du PLH 2023- 2028 sur ces opérations dites "coup parti" est adaptée et définie pour la Ville de Saint-Grégoire à l'article 5 du présent contrat.

2-6 La classification des opérations (extension urbaine / renouvellement urbain)

Les opérations conventionnées sont classées en deux catégories distinctes, qui déclinent 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 doit 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 est définie dans le cadre du conventionnement et peut faire l'objet au préalable d'une validation par les instances chargées de la mise en œuvre du P.L.H.

Les opérations identifiées au moment de la contractualisation en extension urbaine sur la Ville de Saint-Grégoire sont les suivantes :

- ZAC multisite (secteur Bout du Monde)
- ZAC Champ Daguet

Les opérations identifiées au moment de la contractualisation en renouvellement urbain sur la Ville de Saint-Grégoire sont les suivantes :

- ZAC multisite (secteur Centre-Ville et La Forge)

2-7 Les servitudes de mixité sociale

La Ville de Saint-Grégoire disposera de servitudes de mixité sociale inscrites dans le P.L.U.i. suite à la Modification n° 2 (emplacements réservés et/ou secteurs de mixité sociale). Elles sont identifiées en annexe n° 7.

L'articulation entre les règles de diversité définies par le P.L.H. et celles prévues par les servitudes se fera via le dispositif de conventionnement, suivant un principe d'agilité et de contextualisation des différentes opérations. Sur les secteurs de mixité sociale, la programmation plancher devra être :

- Entre 5 et 15 logements : 20 % minimum de logements régulés ;
- Plus de 15 logements : 30 % mini logements aidés ou 50 % minimum de logements aidés et régulés

Sur les emplacements réservés pour logement social, la programmation plancher devra être de 50 % de logements aidés minimum.

La présente contractualisation permet à la commune de bénéficier des financements de Rennes Métropole pour assurer la mise en œuvre de ses servitudes. Les agréments nécessaires à leur mise en œuvre ne seront toutefois délivrés que sous réserve d'une validation préalable des instances de suivi du P.L.H. ou d'un conventionnement P.L.H.

2-8 Les marges de manœuvres contractuelles

La convention de contractualisation prévoit une ou plusieurs clauses particulières conditionnant l'atteinte des objectifs à la levée d'une ou plusieurs contraintes exogènes (cf. article 5).

La Ville de Saint-Grégoire pourra justifier de son incapacité à tenir ses objectifs contractuels du fait de causes exogènes (contentieux, problèmes administratifs, évolution législative, juridique, financière, difficultés de commercialisation...) et aura 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 et suite à la validation par les instances de suivi et de mise en œuvre du P.L.H.

Comme indiqué précédemment, Rennes Métropole s'engage à assurer la cohérence entre le P.L.U.i. et le P.L.H. au fur et à mesure des procédures de modification ou de révision de l'un et l'autre des deux documents.

2-9 Le dispositif d'accompagnement financier

Le dispositif d'accompagnement financier repose sur deux principes :

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

En tant que Cœur de métropole, la Ville de Saint-Grégoire pourra bénéficier d'une aide à la surcharge foncière (directe et indirecte) de :

- 50 € à 0 € HT /m² SHAB en extension urbaine suivant le principe de "l'effet-sifflet" ; cf. annexe n° 3 (valeur pivot de la charge foncière administrée : 200 € HT /m² SHAB).
- 140 € HT/m² SHAB en renouvellement urbain (valeur pivot de la charge foncière administrée : 290 €).

En accession sociale, ces aides financières seront conditionnées au respect du cadre de commercialisation et du calendrier des programmes définis entre l'aménageur et Rennes Métropole.

À noter que ces valeurs sont définies par délibération du Conseil métropolitain et pourront être amenées à évoluer au cours du P.L.H.

2-10 Les règles applicables aux opérations hors conventionnement

Dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de production de logements, les opérations inférieures à 6 logements ne sont pas soumises aux règles de diversité des produits. Cependant, afin d'éviter les stratégies d'effets de seuil dans le diffus, chaque commune dispose d'un volume maximum de production totale de logements en dehors de toute diversité défini au regard de sa production totale.

Dès lors, en tant que Cœur de métropole, la Ville de Saint-Grégoire a la possibilité de s'exonérer des règles de diversité, dans la limite d'une production de 5 % de sa production totale, soit 59 logements entre 2023 et 2028. Au-delà, la commune devra permettre une compensation de la différence en logements aidés sur la programmation d'autres opérations.

2-11 Communication sur l'intervention de Rennes Métropole

La Ville de Saint-Grégoire s'engage à ce que toutes les opérations conventionnées P.L.H sur son territoire fassent l'objet d'une communication sur l'intervention de Rennes Métropole. Les conditions de cette communication, qui pourra éventuellement prendre différentes formes, seront inscrites et définies dans le cadre des conventions d'application des objectifs du P.L.H. à l'échelle des opérations.

Article 4 – La gestion de la demande et des attributions : l’articulation du P.L.H. avec les documents cadres

Le droit au logement repose sur un système très organisé et ancré dans l'histoire de la politique de l'Habitat du territoire qui s'est traduit concrètement par une quasi absence de ménages reconnus "DALO" durant de nombreuses années.

L'efficacité du système d'attribution métropolitain repose sur un dispositif structuré et performant articulé entre un dispositif d'attribution du logement social dit de "droit commun" organisé autour de files d'attente hiérarchisées et un dispositif spécifique de "Relogement Social Prioritaire (R.S.P)" pour traiter des situations complexes, urgentes et de mal logement. Les objectifs d'égalité et d'équité sous-tendent le modèle.

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 et responsabilités 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, notamment sur la ville de Rennes ;
- Rennes Métropole assure la gouvernance de l'ensemble du dispositif à travers son Plan partenarial de gestion de la demande et sa Convention intercommunale des attributions.

Quelle que soit la filière, les demandes sont classées par ordre de priorité, via une cotation, concertée et partagée dans le cadre de la Conférence intercommunale du logement (CIL) avec l'ensemble des acteurs et des communes. C'est cette gouvernance intercommunale, dans le cadre de la CIL, qui permet de contractualiser avec les communes une mise en œuvre du rapprochement offre/demande à l'échelle communale pour l'ensemble des contingents publics à savoir :

- 20 % du flux d'attribution annuel au titre des contreparties liées aux garanties d'emprunt de Rennes Métropole ;
- 25 % du contingent préfectoral délégué à Rennes Métropole.

Dans le cadre de cette contractualisation P.L.H, Rennes Métropole re-délègue aux communes ses contingents d'attribution.

Dans ce contrat, la Ville de Saint-Grégoire réaffirme son adhésion à la politique d'attribution des logements sociaux définie au sein de la Conférence intercommunale du logement. Pour la mise en œuvre de cette politique, elle s'engage à gérer les contingents d'attribution des logements sociaux qui lui sont délégués par Rennes Métropole, en respectant le cadre défini par le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et la Convention intercommunale des attributions.

Il s'agit notamment :

- de respecter les différentes étapes de la procédure d'attribution, en particulier la file d'attente des demandes hiérarchisées par le système de cotation ;
- de veiller à la prise en compte des publics identifiés comme prioritaires
- de veiller au respect du droit à l'information des demandeurs de logement social en s'appuyant sur les outils de communication mis en place par la Métropole.

Article 5 – Les clauses spécifiques à la commune

1. L'objectif quantitatif en matière de recyclage immobilier

Le P.L.H. 2023-2028 ayant défini des objectifs de production plus importants sur les communes du Cœur de métropole, notamment parce que ces dernières ont eu un niveau de production de logements en-deçà des objectifs au cours du P.L.H. 2015-2022, des objectifs quantitatifs en matière de recyclage immobilier sont définis à l'échelle de la Ville de Saint-Grégoire. Pour rappel, est fléché en tant que recyclage immobilier :

- La surélévation d'un programme immobilier existant ;
- Le changement de destination d'immeubles ayant au début du P.L.H. 2023-2028 une autre fonction que celle de l'habitat (bureaux, commerces...) ;
- La remise sur le marché des logements qui étaient vacants en début de P.L.H.
- Le 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) ;
- La 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 est de 390 équivalents logements pour la Ville de Saint-Grégoire. Il pourra être réalisé sur deux P.L.H. et suivant l'objectif de mise en œuvre du triptyque : Conserver, Transformer, Transmettre.

Les différents secteurs déjà identifiés pour la mise en œuvre des objectifs de recyclage immobilier sur la commune sont les suivants :

- ZA Nord ;
- Alphasis ;

Les différentes filières de "recyclage immobilier" font l'objet d'études de potentiel spécifiques et pourront être déclinées en plan d'actions via un avenant à la présente convention de contractualisation.

2. Les "coup partis"

Dans le cadre du P.L.H. 2023-2028, certaines opérations peuvent être considérées comme "coup parti" dès lors que les travaux de viabilisation ont été engagés ou que le niveau d'avancement pré-opérationnel de l'opération ou que le niveau de concertation sont incompatibles avec la mise en œuvre de l'ensemble des règles du PLH 2023-2028.

La ZAC multisite ayant un plan d'aménagement arrêté et déjà concerté avec les habitants, ainsi qu'un dossier de réalisation déjà approuvé, elle est considérée comme "coup parti" sur les tranches 1 et 2 du secteur du Bout du Monde. Ainsi, les règles de programmation et de densité sont celles relatives au P.L.H. 2015-2022, dans le cadre duquel la densité minimum était de 45 logements par hectare. La Ville de Saint-Grégoire s'engage toutefois à réexaminer la possibilité d'augmenter cette densité sur les tranches ultérieures, dans le respect du cadre juridique des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, de l'autorisation environnementale et de la déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs la Ville de Saint-Grégoire, dans le cadre de la présente contractualisation P.L.H. et du contrat de mixité sociale signé avec l'État et la métropole, accepte de compenser cette moindre densité sur la ZAC le secteur du Bout du Monde par une production de logements en recyclage foncier et immobilier (1 000 logements sur plusieurs P.L.H. pour la ZA Nord).

En outre, le dispositif d'aide à la surcharge foncière sur la ZAC Multisites est celui établi par le P.L.H. 2023-2028, suivant notamment le principe "d'effet sifflet" sur l'ensemble des tranches en extension urbaine (secteur Bout du Monde). Sa dégressivité est précisée en annexe n° 2 du présent contrat et les montants maximal et minimal de la surcharge foncière seront dans la nouvelle convention d'application P.L.H. à l'échelle de l'opération.

3. La densité

De manière générale, un critère d'appréciation pourra être défini à l'échelle des conventions d'application P.L.H. pour appréhender la règle de densité, dans un esprit d'agilité et de contextualisation mais aussi de compatibilité et de respect de la trajectoire ZAN.

Ainsi, l'appréciation de la densité sur le secteur du Bout du Monde tiendra compte de la localisation de l'opération, en limite d'urbanisation de la commune et du contexte communal.

Pour ce qui est de la règle des 100 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs en renouvellement urbain (donc sans différenciation spécifique Trambus), cette densité s'appréhendera de manière globale. Ainsi elle pourra être modulée pour être compatible aux environnements urbains proches.

4. L'articulation avec l'article 55 de la Loi S.R.U. et le Contrat de Mixité Sociale

La contractualisation du P.L.H. intègre une cohérence entre les objectifs du P.L.H. et les objectifs triennaux fixés par l'État, ainsi qu'avec le Contrat de Mixité Sociale joint en annexe au présent contrat. Aussi, certaines adaptations des orientations programmatiques sur une période triennale donnée ont été apportées par rapport à la fiche territorialisation de la commune insérée dans le P.L.H.

Article 6 – Évaluation / révision du contrat

Ce contrat sera révisable, voire résiliable, lors d'une évaluation complète qui pourrait avoir lieu courant 2026. Il s'agira notamment de mesurer les écarts entre les objectifs et les réalisations, et d'évaluer mutuellement la pertinence de ces objectifs.

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

En cas de non-respect des différents engagements précités suite au bilan à mi-parcours, le présent contrat pourra être rendu caduc. Les modalités de caducité du contrat seront précisées dans la délibération relative à ce bilan à mi-parcours.

La caducité du contrat entraîne la suppression de l'ensemble des aides et délégation de la métropole : agréments, aides financières et techniques directes et indirectes, fonds de concours métropolitains.

En cas de non-respect du présent contrat (hors causes exogènes à valider par les instances métropolitaines de suivi et de mise en œuvre du P.L.H.), la commune pourra être amenée à rembourser le montant des aides financières réactualisées à Rennes Métropole.

La mise en œuvre des objectifs du P.L.H. étant principalement déclinée à l'échelle des conventions d'application, ce sont elles qui définiront les modalités de remboursement.

Signatures de la convention

→ Pour la Ville de Saint-Grégoire	Signature
<p>Représentée par La Maire, Laëtitia REMOISSENET</p> <p>Fait à Le</p>	
→ Pour Rennes Métropole	Signature
<p>Représentée par La Présidente, Nathalie APPÉRE</p> <p>Fait à Le</p>	

Pièces annexes du contrat

Annexe n° 1

Contrat de Mixité Sociale

Annexe n°2

Prospectives territorialisées des livraisons de logements.

Annexe n° 3

Niveau des charges foncières de la commune avec effet sifflet pour l'extension urbaine

Annexes n°4 et n°4 bis

Fiches Produits-Logements : Caractéristiques des logements aidés et régulés à développer sur la Ville de Saint-Grégoire

Annexe n° 5

Référentiel "Habitat Favorable au Logement"

Annexe n° 5 bis

Périmètre de l'environnement urbain favorable à la localisation des logements adaptés au vieillissement

Annexe n° 5 ter

Liste non exhaustive des projets intégrant de l'habitat adapté au vieillissement

Annexe n°6

Projets d'offre adaptée aux besoins des Gens du voyage

Annexe n° 7

Cartographie des secteurs de mixité sociale et emplacements réservés
