Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

Conseil métropolitain du 21 décembre 2023

Délibération

PSDA/DAUH/Habitat/LP
Rapporteur : M. Puil

C 23.174 - Habitat – Délégation de compétences entre l'État et Rennes Métropole en l'application de l'article L.5117-2 du Code Général des Collectivités Territoriales – Convention

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

La séance est ouverte à 18h37.

La séance est suspendue de 21h41 à 22h19.

Présents : 001 AFFILÉ Gwendoline (jusqu'à 21h39), 002 ANDRO Rozenn, 003 APPÉRÉ Nathalie (jusqu'à 21h39 et à partir de 22h19)*, 004 ARMAND Régine, 005 BÉCHET Annick, 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie (à partir de 18h52), 007 BESSERVE Laurence, 008 BETTAL Khalil (à partir de 18h49 et jusqu'à 22h10), 009 BINARD Valérie, 010 BONNIN Philippe (à partir de 18h54 et jusqu'à 21h41), 012 BOUCHONNET Iris, 013 BOUKHENOUFA Flavie, 014 DU MOTTAY Eric (à partir de 18h39 et jusqu'à 20h17), 015 BRIÉRO Lénaïc, 016 CAILLARD Michel, 018 CAROFF-URFER Sandrine, 019 CASACUBERTA PALMADA Montserrat, 020 CHAPELLON Didier, 023 CHOUAN André, 025 COMPAGNON Charles (jusqu'à 21h52), 026 CRESSARD Antoine, 027 CROCQ André, 029 DAVID Claudine, 030 DEHAESE Olivier, 031 DEMOLDER Michel, 032 DENIAUD Marion, 033 DEPOUEZ Hervé, 034 DESMOTS Xavier, 035 DUCAMIN Marie, 036 ÉON Pierre, 037 ESNEAULT Antoine, 038 FAUCHEUX Valérie, 039 FOUILLÈRE Christophe, 041 GALIC Sylvie, 042 GANDON Carole (à partir de 18h52), 043 GASTÉ Christèle, 044 GAUTIER Nadine (à partir de 18h45), 045 GOATER Jean-Marie, 046 GOBAILLE Françoise, 047 GUÉRET Sébastien (à partir de 19h04), 048 GUILLOTIN Daniel, 049 HAMON Laurent, 051 HERVÉ Pascal, 052 HOUSSIN René-François, 053 HUAUMÉ Yann, 054 ID AHMED Zahra (à partir de 18h51), 055 JEANVRAIN Mathieu, 056 JÉHANNO Anaïs (à partir de 18h40), 057 KERMARREC Alain, 058 KOCH Lucile, 059 LABBÉ Stéphane, 060 LAHAIS Tristan, 061 LE BIHAN Thierry (à partir de 18h48), LE BOUGEANT Didier (à partir de 18h42), 063 LE GALL Josette, 064 LE GENTIL Morvan (à partir de 18h46), 066 LEFEUVRE Gaël, 068 LENORMAND Monique (jusqu'à 22h01), 069 LESNÉ Bruno, 070 LETOURNEUX Geneviève (à partir de 18h39), 071 LOUAPRE Françoise (à partir de 19h38), 074 MARIE Anabel (à partir de 19h00), 076 MONNIER Jean-François, 077 MOREL Cyrille, 078 MORVAN Franck, 079 NADESAN Yannick (à partir de 18h38), 080 PAPILLION Cécile, 082 PELLERIN Isabelle, 083 PÉTARD-VOISIN Chantal, 084 PINAULT Pascal, 085 PINCHARD Jacques, 086 POLLET Matthieu, 087 PRIGENT Alain (jusqu'à 21h41), 088 PRIZÉ Laurent, 089 PRONIER Valériane, 090 PUIL Honoré, 091 QUÉMENER Aurélie, 092 REMOISSENET Laetitia (à partir de 18h39 et jusqu'à 20h17), 093 ROUAULT Jean-Claude, 094 ROUGIER Gaëlle, 096 ROUSSET Emmanuelle, 098 RUELLO Jacques, 099 SALMON Philippe, 100 SAVIGNAC Jean-Pierre, 101 SCHOUMACKER Eve, 102 SÉMERIL Sébastien, 103 SICOT Philippe, 104 SIMON Luc, 105 STÉPHAN Arnaud, 107 THEURIER Matthieu, 109 TRAVERS David, 110 VINCENT Sandrine, 111 YVANOFF Daniel, 112 ZAMORD Priscilla.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

* Madame La Présidente quitte la salle pour le vote de la question n° 8 (délibération n° C 23.180) et Mme Rousset prend la présidence.

Ont donné procuration : 001 AFFILÉ Gwendoline à 002 ANDRO Rozenn (à partir de 21h39), 010 BONNIN Philippe à 006 BENTZ-FONTANEL Nathalie (à partir de 21h41), 011 BOUCHER Nicolas à 054 ID AHMED Zahra (à partir de 18h51), 014 DU MOTTAY Eric à 046 GOBAILLE Françoise (à partir de 20h17), 017 CAREIL Benoît à 049 HAMON Laurent, 021 CHEVALIER Marion à 112 ZAMORD Priscilla, 022 CHEVANCE Christophe à 078 MORVAN Franck, 024 COCHAUD Yannick à 087 PRIGENT Alain (jusqu'à 21h41) et à 093 ROUAULT Jean-Claude (à partir de 21h41), 025 COMPAGNON Charles à 036 ÉON Pierre (à partir de 21h52), 028 DAUCÉ Henri à 084 PINAULT Pascal, 040 FRISQUE Cégolène à 107 THEURIER Matthieu, 047 GUÉRET Sébastien à 053 HUAUMÉ Yann (jusqu'à 19h04), 050 HERVÉ Marc à 102 SÉMERIL Sébastien, 065 LEBOEUF Valérie à 061 LE BIHAN Thierry (à partir de 18h48), 067 LEGAGNEUR Jean-Marc à 027 CROCQ André, 071 LOUAPRE Françoise à 051 HERVÉ Pascal (jusqu'à 19h38), 072 MADIOT Morgane à 091 QUÉMENER Aurélie, 073 MAHÉO Aude à 066 LEFEUVRE Gaël, 074 MARIE Anabel à 015 BRIÉRO Lénaïc (jusqu'à 19h00), 075 MONNIER Daniel à 111 YVANOFF Daniel, 081 PARMENTIER Mélina à 043 GASTÉ Christèle (jusqu'à 20h17) puis à 100 SAVIGNAC Jean-Pierre (à partir de 20h17), 087 PRIGENT Alain à 033 DEPOUEZ Hervé (à partir de 21h41), 092 REMOISSENET Laetitia à 063 LE GALL Josette (à partir de 20h17), 095 ROULLÉ Patrick à 056 JÉHANNO Anaïs (à partir de 18h40), 097 ROUX Catherine à 030 DEHAESE Olivier, 106 THÉBAULT Philippe à 086 POLLET Matthieu, 108 TONON Selene à 013 BOUKHENOUFA Flavie.

Le quorum s'élève à 57 et est atteint pour l'ensemble des délibérations examinées.

M. DEHAESE est nommé secrétaire de séance.

Le Conseil constate que les dispositions législatives concernant la convocation en date du 15 décembre 2023 et la note explicative de synthèse sur les affaires soumises à délibération ont bien été remplies et le procès-verbal de la séance du 16 novembre 2023 est lu et arrêté.

La séance est levée à 23h23.

***

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.5217-2°II ;
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion notamment son article 28 ;
Vu la loi dite "MATPAM" n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
Vu la loi dite "ALUR" n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;
Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la Métropole Rennes Métropole ;
Vu la délibération n° C 21.058 du 15 avril 2021 approuvant le lancement de la révision du Programme Local de l'Habitat ;
Vu la délibération n ° C 23.002 du 2 février 2023 adoptant les orientations stratégiques du futur programme local de l'habitat 2023-2028 ;

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

Vu la délibération n° C 23.036 du 23 mars 2023 arrêtant le projet de PLH 2023-2028 de Rennes Métropole.

EXPOSÉ

Préambule général

Depuis 2005, Rennes Métropole exerce la délégation de compétences de l'État pour les aides à la pierre en faveur du parc public et du parc privé.

Après une première convention de 3 ans (2005-2007), l'État a délégué à Rennes Métropole ses compétences pour 6 ans (2008-2013) avec une prorogation de deux ans (2014 et 2015) dans l'attente de l'adoption définitive du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.

En 2016, cette délégation a été renouvelée une nouvelle fois, pour 6 ans avec une prorogation dans l'attente de l'adoption définitive du nouveau Programme Local de l'Habitat.

En permettant à Rennes Métropole de maîtriser l'ensemble du processus des aides à la pierre, depuis la programmation jusqu'à la gestion, la délégation a consolidé la gouvernance de la Métropole pour la mise en œuvre de son PLH tant à travers l'atteinte des objectifs de production de logements aidés que dans la requalification des copropriétés dégradées du centre ancien.

Soumis à l'adoption définitive du Conseil métropolitain le 21 décembre 2023 pour une durée de 6 ans, le nouveau PLH de Rennes Métropole amplifie ses objectifs ambitieux de production de logements aidés, en particulier dans les communes soumises à l'obligation au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), et consacre également une place importante à l'amélioration du parc existant, social et privé.

Le nouveau PLH conforte également ses outils, souvent innovants, permettant de répondre aux besoins en logement de tous les habitants de son territoire, dans un contexte de tension inédite de l'accès au logement, et notamment au logement social.

Objet du renouvellement de la convention de délégation

Si le renouvellement du tronc commun de la convention, enrichi par le conventionnement ANAH sans travaux et l'agrément des logements intermédiaires, demeure un maillon essentiel pour la conduite du nouveau PLH, certaines nouvelles compétences optionnelles offertes par la loi MAPAM n° 2014-58 du 27 janvier 2014 sont venues compléter, lors de la précédente délégation, la cohérence des outils mis au service de la Politique Locale de l'Habitat :

- la garantie du Droit au logement opposable (Dalo) et la gestion du contingent préfectoral (hors réservation fonctionnaires),
- la procédure de réquisition avec attributaire,
- l'élaboration, la signature et le suivi des conventions d'utilité sociale,
- et la délivrance des agréments autorisant la vente HLM.

En ce qui concerne l'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH, cette nouvelle convention de délégation apporte une évolution majeure, avec un passage en délégation de type 3. La Métropole prend donc la compétence d'instruction des aides de

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

l'ANAH. Les modalités de mise en œuvre de cette compétence seront définies dans la convention conclue entre Rennes Métropole et l'ANAH en vertu de l'article L.321-1-1.

Le démarrage opérationnel du volet instruction est prévu au 1er janvier 2026.

Plus généralement, cette délégation a pour objet la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par délibération du Conseil métropolitain en date du 21 décembre 2023 et la mise en œuvre des objectifs de la politique nationale en faveur du logement.

La présente convention prend effet à compter du 1er janvier 2024 et s'achève au 31 décembre 2029.

Les compétences déléguées

En vertu de l'article 5217-2°II du CGCT, l'État délègue à Rennes Métropole les compétences suivantes :

1. l'attribution des aides au logement locatif social (PLUS, PLAI et PLS, à l'exception des aides distribuées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)), au logement intermédiaire et en faveur de la location-accession (PSLA), et la notification aux bénéficiaires ;

2. l'octroi de l'autorisation spécifique prévue à l'article L. 441-2 du CCH ;

3. ainsi que, par délégation de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), l'attribution des aides en faveur de l'habitat privé et la signature des conventions mentionnées à l'article L. 321-4 du CCH (convention ANAH avec ou sans travaux) et l'instruction des aides.

Ces compétences n° 1, 2 et 3 sont exercées au nom et pour le compte de l'État.

Depuis la précédente délégation, Rennes Métropole exerce également les compétences suivantes :

4. la garantie du droit à un logement décent et indépendant mentionné au chapitre préliminaire du titre préliminaire du livre III du CCH ainsi qu'aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du même code ;

5. et, pour exercer cette garantie, la délégation de tout ou partie des réservations dont le représentant de l'État dans le département bénéficie en application de l'article L. 441-1 dudit code, à l'exception des logements réservés au bénéfice des agents et militaires de l'État ;

Ces compétences n° 4 et 5, indissociables, sont exercées par le Président du Conseil de la Métropole, au nom et pour le compte de l'État.

6. la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire prévue au chapitre II du titre IV du livre VI du CCH ;

7. l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 du CCH pour la partie concernant le territoire de la métropole

8. la délivrance aux organismes d'habitations à loyer modéré des agréments d'aliénation de logements prévue aux articles L. 443-7, L. 443-8 et L. 443-9 du même code et situés sur le territoire métropolitain.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

L'État reste compétent pour le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale (CUS) 2019-2024. Les modalités relatives à l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des nouvelles CUS seront précisées ultérieurement par voie d'avenant.

Ces compétences n° 6, 7 et 8 sont exercées au nom et pour le compte de l'État.

Le délégataire prend les engagements de l'État et de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sur les opérations contractuelles, en particulier l'OPAH Renouvellement Urbain Rennes Centre Ancien avec volet copropriétés dégradées.

L'instruction des aides publiques au logement social est assurée par les services de Rennes Métropole, ainsi que l'instruction des aides publiques au logement privé (aides de l'ANAH).

Les volumes de production à financer

Conformément au programme d'actions du PLH, la convention de délégation prévoit pour le parc public :

a) La réalisation d'un objectif global moyen annuel de 25 % logements locatifs sociaux PLUS-PLAI dans la production, soit 1250 logements par an, dont :

- Au minimum 50 % en logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration),
- Au maximum 50 % en logements PLUS (prêt locatif à usage social).

Cette programmation pourra comprendre la création de logements spécifiques :

- PLAI adaptés bénéficiant de la subvention visée à l'article R.331-25-1 du CCH (nécessitant une décision du comité de gestion du FNDOLLTS),
- pensions de famille, résidences sociales (hors pensions de famille),
- Structures d'hébergement, logement-foyers pour personnes âgées ou pour personnes handicapées.

b) La réalisation d'un objectif global annuel de 1000 logements dits régulés.

c) La réalisation d'un objectif global annuel de 750 logements en accession sociale dans la production, pouvant s'adosser au produit PSLA.

d) La réhabilitation de 5000 logements du parc social, dont 834 dans les quartiers prioritaires nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

En outre, la réhabilitation pourra porter sur :

- des logements financés en PALULOS hébergement,
- des foyers de travailleurs migrants.

e) La prise en considération de démolitions (hors quartiers prioritaires de la politique de la ville) dont le volume reste à préciser, afin de tenir compte des approches seconde vie et du recyclage immobilier et des critères suivants :

- la cohérence avec le projet urbain,
- le niveau d'obsolescence du bâti, difficilement compatible avec un projet de réhabilitation,
- et la recherche de mixité sociale.

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

f) Les subventions en faveur de la maîtrise d'ouvrage d'utilité sociale (MOUS) pour des actions permettant le développement de l'offre locative sociale et favorisant les parcours de l'hébergement vers le logement, dans les conditions définies par les orientations nationales et dans la limite de 1,5 % du montant affecté au logement locatif social sur la durée de la convention.

Pour 2024, première année de la signature de la convention, et compte tenu de la dotation disponible, les objectifs initiaux sont ainsi définis :

a) 625 logements PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) y compris PLAI adapté,

b) 625 logements PLUS (prêt locatif à usage social) y compris PLUS Construction Démolition,

c) 500 logements PLS (prêt locatif social),

d) 100 logements PSLA (prêt social de location-accession),

e) la réhabilitation de 915 logements par mobilisation de prêts HLM (dont éco-prêts HLM…) d'après le recensement des projets auprès des bailleurs,

f) La prise en considération de démolitions (hors quartiers prioritaires de la politique de la ville) dont le volume reste à préciser, afin de tenir compte des approches seconde vie et du recyclage immobilier et des critères suivants :

- la cohérence avec le projet urbain,
- le niveau d'obsolescence du bâti, difficilement compatible avec un projet de réhabilitation,
- et la recherche de mixité sociale.

En ce qui concerne l'intervention sur le parc privé de la Métropole, l'objectif et les prévisions financières figurant au programme d'action du PLH correspondent au dispositifs existants soutenus par la Métropole et aux besoins exprimés à ce jour, à savoir :

- 55 000 000 €, incluant les dépenses liées à l'ingénierie,
- 27 000 000 € de réserve régionale pour Rennes Métropole afin de financer les copropriétés hors OPAH RU dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov.

L'engagement prévisionnel de la Métropole est évalué à 14 000 000 €, dont 4 000 000 € destiné à financer l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU 2023-2028 se fixe comme objectif la réhabilitation de 65 immeubles dégradés (450 logements environs dont 90 % d'entre eux sont en dégradation lourde) ainsi que le traitement de 50 dossier individuels privatifs.

***

Après en avoir délibéré, le Conseil :

À l'unanimité,

- approuve les termes de la convention pluriannuelle 2024-2029 à intervenir entre Rennes Métropole et l'État concernant la délégation de compétence des aides publiques de l'État ;

Envoyé en préfecture le 28/12/2023
Reçu en préfecture le 28/12/2023
Publié le
ID : 035-243500139-20231221-C23_174-DE

- autorise Madame la Présidente à signer la convention pluriannuelle 2024-2029, la convention de gestion des aides à l'habitat privé, la convention de mise à disposition des services de l'État et la convention de délégation de la compétence en matière de Droit au logement opposable (Dalo) accompagnée de la gestion du contingent préfectoral.

Publiée conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-25, et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site metropole.rennes.fr.

Le Secrétaire de séance,

Signé par : Olivier DEHAESE
Date : 27/12/2023
Qualité : Elu DEHAESE Olivier 6ème Vice-Président

Olivier DEHAESE

Pour la Présidente et par délégation,
La Directrice Générale des Services,

Signé par : Patrice ALLAIS
Date : 27/12/2023
Qualité : Patrice ALLAIS, Directeur Général Adjoint du Pôle Solidarité, Citoyenneté,Culture par délégation de Directrice Générale des Services

Laurence QUINAUT