

Habitat

Le Conseil métropolitain adopte les orientations stratégiques du Programme local de l'habitat (PLH)



Nouveau quartier résidentiel de Baud-Charbonnet au bord de la Vilaine © Arnaud Loubry – Rennes, Ville et Métropole

Sommaire

- Communiqué de presse
- Une démarche d'élaboration participative
- Une politique ancienne et régulatrice, mais des enjeux inédits
- Les orientations stratégiques

Les interlocuteurs

- **Nathalie Appéré**, présidente de Rennes Métropole
- **Honoré Puil**, vice-président métropolitain en charge du logement, de l'habitat et des gens du voyage

Rennes Métropole mène de longue date une politique volontariste en faveur du logement. Le PLH 2023-2028 doit tout à la fois conforter l'ADN de cette politique de l'habitat et répondre aux nouveaux enjeux sociaux et environnementaux. Pour maintenir un haut niveau d'ambition sur le logement, Rennes Métropole revoit donc profondément sa politique pour que ce nouveau PLH soit marqué par des évolutions fortes.

Jeudi 2 février 2023, le Conseil métropolitain a adopté les orientations stratégiques du Programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028. Ce document définit les conditions nécessaires pour assurer la capacité de tous les métropolitains à se loger en fonction de leurs besoins et de leurs aspirations, tout en assurant la protection des plus vulnérables.

Au cours de ce PLH 2023-2028, le défi collectif est de réussir à mettre en place des dispositifs durables de maîtrise des prix, à garantir la capacité d'une production durable de logements abordables dans un contexte ZAN (Zéro artificialisation nette), à faire du foncier un bien commun, et à permettre la décarbonation du logement.

Le PLH a été mis en révision par délibération du Conseil métropolitain du 15 avril 2021. Rennes Métropole a élaboré les orientations stratégiques dans le cadre d'une démarche participative. La démarche a ainsi associé en continu les habitants, les communes et les professionnels. Elle a permis d'identifier un certain nombre d'enjeux et de dégager en conséquence les orientations stratégiques du PLH 2023-2028.

Les défis du PLH 2023-2028

Ambitieux et marqué par une maîtrise publique renforcée, le PLH 2023-2028 s'inscrit dans un contexte économique et social inédit, très différent du PLH 2015-2022. Il doit à la fois conforter la politique de l'habitat de la Métropole, permettre à tous de se loger (ménages les plus vulnérables, étudiants, catégories intermédiaires, etc.), dans une logique de liberté résidentielle, et créer de nouveaux équilibres dans un contexte de tension croissante sur le logement.

- **Loger**

La tension sur le logement est croissante. Cette tension est liée à la fois à l'augmentation de l'écart entre la demande de logements sociaux et les attributions, et à l'augmentation du prix des logements, tous secteurs confondus. Les deux tiers de la production de logements contribuent à loger les habitants de la métropole du fait d'un solde naturel important et de la décohabitation continue des ménages.

26 300 demandes de logement social sont en attente d'une attribution au 1^{er} janvier 2022

44% des ménages de Rennes Métropole sont des personnes seules

Le PLH 2023-2028 vise ainsi la production de 5 000 logements par an (contre 4 000 dans le PLH précédent).

- **Garantir l'efficacité de l'utilisation du foncier et ralentir la surenchère foncière**

La concurrence sur l'accès au foncier est de plus en plus forte, ce qui entraîne une augmentation des valeurs foncières et de fait, des prix de l'immobilier. Si la métropole a toujours fait de la sobriété et de l'intervention foncières une orientation forte de son développement, la réglementation croissante (notamment avec le ZAN) implique une trajectoire foncière encore plus rigoureuse. Elle est impérative, pour permettre la préservation des terres agricoles et naturelles, mais nécessite de se doter de régulations nouvelles pour qu'elle ne soit pas une source d'exclusion.

Le foncier en extension urbaine ne pourra plus être sous-utilisé et chaque opération de logements devra répondre à une densité minimale adaptée à la place de chaque commune et sa desserte en transports en commun. Les opérations en renouvellement urbain devront se développer progressivement puis majoritairement. Les occupations transitoires des fonciers délaissés en attente de projet seront à chaque fois envisagées. En lien avec les Maires, l'aide à la surcharge foncière pourrait être adaptée aux transitions.

Le PLH 2023-2028 compte enfin intensifier la mobilisation des outils existants tels que le Droit de préemption urbain (DPU) ou l'utilisation de nouveaux outils de portage foncier de très long terme tels que le Bail réel solidaire (BRS) pour l'accession sociale ou la dissociation foncier/logement pour n'importe quel produit, y compris libre.

- **Produire plus de logement social**

Les indicateurs de tension sur le logement social amènent à fixer un objectif de production supérieur à ce qu'il était pour la dernière phase du PLH 2015-2022.

Ce nouveau PLH vise à produire plus de logement social, avec un objectif de 1 250 logements locatifs sociaux par an (au lieu des 900 puis 1 100 inscrits dans le PLH précédent).

La relance globale de production de logement social est nécessaire pour loger toutes celles et ceux qui ne peuvent pas se loger sur le marché privé, devenu excluant, et ne pas avoir à arbitrer entre les besoins ou les profils selon des critères clivants.

Le budget annuel dédié au PLH sera augmenté pour aider à la relance de la production de logement social. Sans un investissement public fort, de la collectivité, des organismes HLM, et de l'État, on ne peut pas produire des logements accessibles financièrement.

Pour faire face aux enjeux de vieillissement de la population, une offre de logements sera adaptée au vieillissement et contractualisée avec chaque commune.

- **Encadrer les loyers du parc privé et les meublés touristiques**

Le territoire connaît une progression importante du prix du logement. Cette augmentation du coût est à la fois liée à la surenchère foncière décrite précédemment, mais aussi aux coûts de construction. Dans un contexte de cherté du logement, la Métropole entend mettre en œuvre, avec l'ensemble des acteurs qui y participent, toutes les mesures qui contribueront à modérer les prix des logements.

En s'appuyant sur le nouveau statut d'Autorité organisatrice de l'habitat (AOH), Rennes Métropole veut contenir la hausse des loyers (notamment à la relocation) et la désolvabilisation des ménages intermédiaires exclus du parc social. Elle entend encadrer les meublés Airbnb qui risquent de se développer dans le centre ancien de Rennes.

- **Participer à la structuration de filières décarbonées de la construction**

Si l'inflation foncière est l'une des premières sources de l'augmentation du prix de sortie des opérations de logement, la dynamique des coûts de construction en est une aussi.

La Métropole est engagée, avec les acteurs de la construction et les professionnels de la ville, dans la transformation de la filière du bâtiment et dans la perspective d'une généralisation du référentiel bas-carbone à la fin du PLH.

En outre, les dispositifs EcoDo seront généralisés sur les logements neufs, ainsi que les logiques de certifications et de réemploi des matériaux, notamment pour les plus gros projets.

Les projets de réhabilitation, de recyclage, de mutualisation seront développés en se fixant un objectif de 10% de l'offre nouvelle de logements à aller chercher dans le parc bâti déjà existant (BRS, surélévation, transformation de bureaux en logements, division de logements, mobilisation des logements vacants, régulation des Airbnb).

- **Faire ensemble grâce à la contractualisation et au partenariat**

De la même façon que ces orientations ont été conçues collectivement, la Métropole s'engage à mettre en œuvre ces mesures avec les 43 communes qui la composent, en contractualisant avec chacune d'entre elles, et avec les partenaires engagés de longue date à ses côtés dans la politique de l'habitat du territoire : les organismes HLM, les coopératives, les promoteurs, les architectes, les urbanistes, les aménageurs, les associations, les autres collectivités et l'État. Elle s'engage à le faire avec les habitants, à l'instar des démarches de charte de construction et citoyenneté et en lien avec les territoires voisins, dans une logique d'aménagement équilibré du territoire.

Une démarche d'élaboration participative

Si l'association des communes, partenaires et acteurs de l'habitat est inscrite de longue date dans la définition de la politique locale métropolitaine, le processus d'élaboration de ce nouveau PLH a particulièrement mis l'accent sur la concertation. Les échanges avec les habitants du territoire ont conforté l'idée d'un PLH fort et ont tout particulièrement désinhibé la question de la maîtrise publique.

Une vaste enquête quantitative

Entre octobre et décembre 2021, plus de 3 350 habitants de la métropole ont répondu à [une vaste enquête](#) quantitative sur leurs besoins et attentes en termes de logement. Cette première étape a permis de mettre en évidence le fait que les ménages privilégient principalement dans leurs choix, un environnement adapté à leurs besoins et la proximité des transports en commun. Aussi, à prix équivalents, les ménages privilégient majoritairement un appartement à proximité d'une centralité, de services, de commerces et/ou d'équipements plutôt qu'une maison individuelle en deuxième ceinture métropolitaine avec un grand jardin. Le premier critère de qualité d'un logement étant désormais l'isolation thermique.

Des rencontres d'habitants en communes pour une approche qualitative

La concertation s'est poursuivie avec cinq rencontres citoyennes à Rennes, Chantepie, Pont-Péan, Gévezé et Cesson-Sévigné. Elles se sont appuyées sur les témoignages d'une cinquantaine d'habitants de la métropole, de tous âges et de toutes catégories sociales, réunis dans un film projeté en introduction de chacune des rencontres. Près de 700 personnes issues d'horizons très divers : étudiants, jeunes actifs, habitants issus de milieux sociaux différents, habitants du cœur de métropole ou à proximité immédiate, habitants éloignés de la ville centre et travaillant à Rennes, agriculteurs, etc. (extraits dans le [film de restitution](#)). Ces échanges ont révélé une réelle urgence à ce que la collectivité se saisisse pleinement de l'ensemble des outils de régulation publique en matière de logement et d'habitat, voire en investisse de nouveaux.



Les principaux sujets qui sont ressortis des différentes rencontres sont les suivants :

- le constat partagé d'une difficulté croissante à se loger en raison d'un manque de logements disponibles et de loyers ou de prix trop élevés ;
- la demande d'une plus grande maîtrise des prix et des types de logements par la collectivité ;
- la prise en compte du vieillissement de la population dans la conception des logements ;
- la réalisation de logements mieux isolés, plus performants énergétiquement et plus sobres en termes de consommation foncière et d'empreinte carbone, d'eau, de biodiversité et de ressources ;
- de nombreux habitants se sont également exprimés pour davantage de mixité sociale et pour le développement de lieux communs et de partage favorables à la cohésion sociale.

Association des communes à la concertation

Des rencontres individuelles ont été organisées dans chacune des 43 communes de la métropole. Quinze comités de pilotage et quatorze groupes projets travaillant sur des thématiques spécifiques (Droit au logement, Gens du voyage, Besoins spécifiques...), rassemblant des élu-e-s de communes et de sensibilités diverses, se sont tenus pour esquisser les orientations stratégiques de ce futur PLH. Chaque étape stratégique de l'élaboration a été présentée en Conférence des Maires, le cadre général le 5 mars 2022 et les mesures phares le 24 novembre 2022. L'ensemble des élus a été associé à la démarche à travers une Convention des élus, organisée le 10 décembre 2022 et plusieurs d'entre eux ont également participé aux réunions de concertation citoyenne.

Les partenaires

Ils ont été associés dès le 27 avril 2022 lors d'une séance plénière, puis lors de différents ateliers, d'abord thématiques autour de la construction, du diffus, des modèles et du foncier, puis par profils d'acteurs : bailleurs, promoteurs, coopératives de l'habitat, aménageurs, constructeurs de maisons individuelles, banques, etc. Les notaires et les entreprises de la construction et du bâtiment ont également été associés lors de cette démarche partenariale.

Le Conseil de développement (CODEV) a par ailleurs été sollicité à partir de mai 2021 afin d'apporter son expertise sur les enjeux de la mise en œuvre d'un nouveau PLH, notamment sur les sujets suivants :

- Climat : focus sur la rénovation en copropriétés privées de logements.
- Publics : focus sur le logement des jeunes.
- Innovation : usage et frugalité.

Le CODEV a fait ainsi 70 propositions qui viendront nourrir le programme d'action du futur PLH.

Une politique ancienne et régulatrice, mais des enjeux inédits

Une politique ancienne, conçue de longue date comme un système et renforcée à chaque PLH

- Un logement pour tous

La volonté politique de la Métropole a toujours été d'accueillir avec les mêmes règles d'accès pour tous sur l'ensemble du territoire, en s'assurant, qu'en toute transparence, on puisse loger tout d'abord ceux qui en ont le plus besoin. Pendant longtemps, cette gestion de la demande a permis d'être un territoire sans situation relevant du Droit au logement opposable (DALO).

- Des enjeux quantitatifs

L'accueil nécessite une politique soutenue et durable de développement de l'offre nouvelle, qui permet de satisfaire la demande locative sociale tout autant que de contenir les prix sur le marché privé. Ainsi, en 10 ans, le parc social a doublé dans les communes hors Rennes, ce qui témoigne de l'effort de l'ensemble des communes. Le nouveau PLH prévoit la construction de 5 000 nouveaux logements par an.

- Des enjeux qualitatifs

Une approche qualitative a par ailleurs toujours irrigué cette approche quantitative : avec des questions autour de la diversification des produits pour s'adresser à tous les types de ménages, de la territorialisation des objectifs pour un développement équilibré géographiquement et adapté aux contextes locaux des communes, de l'articulation entre production neuve et maintien à niveau du patrimoine existant, de la conciliation entre droit au logement et mixité sociale. Le loyer unique et le programme de rénovation urbaine en sont deux illustrations concrètes.

- Vers une plus grande maîtrise du foncier

Derrière cette politique de l'habitat résolument systémique, il y a la question des moyens et de la forte régulation de la collectivité, en particulier s'agissant de la production neuve : foncier maîtrisé, subvention à l'équilibre des opérations des organismes hlm et subvention à la surcharge foncière pour les communes, en contrepartie d'objectifs contractualisés, d'un loyer unique, de certifications en matière de qualité et de réhabilitation, d'un niveau important de fonds propres des organismes dans les opérations neuves.

Cette politique a, jusque récemment, toujours porté ces fruits, en raison d'un dialogue constant, apaisé et constructif avec les acteurs de l'immobilier, les maires et une adhésion citoyenne.

Une évolution récente et rapide de la production immobilière

L'image du « modèle rennais », qui est encore largement véhiculée nationalement, a été fragilisée ces dernières années du fait de la conjonction de facteurs extra-locaux (dynamisme du marché soutenu par la faiblesse des taux d'intérêt et l'appétence des investisseurs, évolution des outils de défiscalisation, augmentation des coûts de construction liée à un durcissement des normes, à la raréfaction de certaines matières premières, etc.), mais aussi de facteurs locaux qu'il faut analyser et qui appellent à réagir.

- Une hausse des prix du foncier

Les signes les plus évidents de cette évolution sont un accroissement de la production des logements dans le diffus alors qu'elle était antérieurement surtout concentrée dans les opérations publiques d'aménagement. La part du logement social ou maîtrisé (en locatif ou en accession) s'en trouve réduit et ne respecte plus les objectifs du PLH.

- Une politique de défiscalisation qui participe à l'augmentation des prix de vente

Portée par une politique nationale de défiscalisation (PINEL) extrêmement favorable et qui a concentré la majeure partie de la demande d'investissement locatif sur quelques communes de Rennes Métropole, la promotion immobilière privée a battu des records de mises en vente et de livraisons. Ceci se traduit par une accélération des prix de vente, tant dans le neuf que dans l'ancien. Il faut ainsi en moyenne déboursier plus de 5 600 € /m² pour acquérir un logement neuf sur la Ville de Rennes en 2022, et plus de 4 200 € /m² sur les autres communes de la métropole. Pour un appartement d'occasion, les prix sont également très élevés : 3 700 € /m² en moyenne sur la Ville de Rennes et 2 800 € /m² sur les autres communes. Une maison d'occasion se vendait quant à elle 511 000 € en moyenne sur la Ville de Rennes en 2021 et 323 000 € sur les autres communes de Rennes Métropole.

Des tensions sociales et des défis démographiques et écologiques inédits

Au-delà des niveaux de prix, si le volume global de production de nouveaux logements a été atteint voire dépassé au titre du PLH qui s'achève, leur répartition n'a pas complètement répondu aux objectifs de rééquilibrage territorial, avec un déficit important observé sur les communes du cœur de métropole hors Rennes.

- Tensions sur la demande locative sociale

Si les livraisons de logements aidés, et plus particulièrement du locatif social, ont été significatives sur la durée du PLH 2015 – 2022, force est de constater qu'elles sont néanmoins en-deçà des objectifs. Le contexte économique, les mesures nationales de restriction budgétaire envers les organismes HLM et la surenchère foncière ont empêché une production effective de logements locatifs sociaux à la hauteur des besoins.

S'agissant de la demande, les effets conjugués de l'accroissement de la population, porté principalement par un solde naturel positif et qui devrait se poursuivre jusqu'à l'horizon

2040, et de la précarisation d'une partie de la population, engendrent une forte tension sur la demande locative sociale. Le marché privé devenu excluante, il ne permet pas non plus de desserrer la pression sur la demande sociale. Ce sont ainsi plus de 26 000 ménages qui attendent un logement social au 1^{er} janvier 2022, alors que les attributions ne dépassent plus les 5 000 par an depuis de nombreuses années et que le nombre de mutations est en forte baisse. De ce fait, Rennes Métropole devrait être prochainement reconsidérée en zone tendue au sens de la loi SRU, ce qui impliquera un passage à un taux réglementaire minimum de 25 % de logements sociaux sur le parc de résidences principales pour toutes les communes du territoire dont la population est supérieure à 3 500 habitants.

- Hausse du mal-logement

L'autre conséquence est la hausse du mal-logement sur notre territoire, pourtant historiquement en pointe sur la prise en charge des publics les plus fragiles et les politiques sociales de l'habitat. 11 000 personnes sont dépourvues de domicile personnel dont 3 900 sont sans domicile. 6 700 ménages sont dans des conditions de logement très difficiles et, en intégrant la précarité énergétique, ce sont au total plus de 35 000 ménages qui sont fragilisés par rapport au logement, soit 16 % des résidences principales.

- Plus de précarité énergétique

On estime à 21 100 le nombre de ménages concernés par la précarité énergétique, soit 11,3% de l'ensemble des ménages de la métropole. Il s'agit des ménages situés sous le troisième décile de niveau de vie (30% des 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. Cette précarité énergétique logement ne se limite ni aux « passoires énergétiques » (logements notés F ou G au DPE), ni aux populations socialement les plus modestes :

- un ménage sur cinq en situation de précarité énergétique vit dans une « passoire thermique » ;
- 57% des ménages précaires sont localisés dans des logements notés C ou D au DPE ;
- 22% des ménages logés dans un logement noté G sont en précarité énergétique.

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% vivent dans le parc locatif social.

- Vieillesse de la population

Le vieillissement de la population sera un autre défi majeur pour ce PLH. D'après les projections démographiques de l'Insee réalisées en 2018, les seniors seraient ainsi près de 104 000 à horizon 2040, soit 34 000 de plus qu'aujourd'hui. Ils représenteront alors 19% de la population. Par ailleurs, 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 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. Les nouveaux logements produits ou rénovés devront intégrer cet enjeu inédit, couplé aux enjeux d'accueil des personnes en situation de handicap.

- **Accroissement des contentieux**

Le questionnement des habitants vis-à-vis de ces nouveaux projets, les nombreux recours des riverains, l'expression d'une attente vis-à-vis d'une non-croissance urbaine mettent en lumière que cette sobriété des projets en termes de consommation des sols, cette inéluctable densification pourra se faire seulement si elle est accompagnée d'une qualité d'usage des logements, d'espaces alentours verts, de proximité et d'ouverture sur l'extérieur. L'ensemble des professionnels devra associer le plus largement possible et le plus en amont possible les habitants à ces projets, à l'instar des démarches introduites dans les chartes de construction et citoyenneté.

Les orientations stratégiques

Le contexte observé et précédemment décrit de tensions, de défis mais aussi de contraintes inédites nécessite de passer à une nouvelle étape de la politique de l'habitat. Alors que le territoire est reconnu au niveau national pour sa politique globale de l'habitat approfondie au fil des trois PLH passés ou en cours, Rennes Métropole n'est pas encore officiellement considérée comme une "zone tendue" à la différence de la majorité des autres Métropoles. Sont constatées des tensions croissantes préoccupantes et une demande citoyenne de plus forte régulation publique de l'immobilier pour que le logement ne devienne pas un facteur d'exclusion pour les uns, de plus en plus nombreux, et un produit financier pour les autres, de plus en plus riches.

Au service de cet impératif de cohésion sociale, le PLH 2023-2028 se donne pour orientations stratégiques de maîtriser les prix du logement et l'usage du sol, de loger pour répondre aux besoins d'aujourd'hui et à ceux de demain, de protéger les plus vulnérables, et d'associer le plus largement possible les habitants, les acteurs et les élus pour relever collectivement ces défis.

Maîtriser les prix du logement et l'usage du sol

Cet objectif est d'autant plus nécessaire que sans régulation, les impératifs de "zéro artificialisation nette" pourraient encore venir renchérir le prix du sol. De fait, maîtriser, c'est aussi répartir les logements sur le territoire, de façon équilibrée, en consommant le moins de terres naturelles et agricoles, de plus en plus en renouvellement urbain ou avec des densités adaptées à l'identité de chaque commune, à sa desserte en transports en commun et à sa réalité de marché.

Les principales mesures à l'étude, qui seront précisées dans le nouveau PLH et qui seront soumises au Conseil métropolitain du 23 mars 2023, sont les suivantes :

- Afin de développer l'accès social à coût maîtrisé, étendre le périmètre de l'OFS à l'ensemble des communes SRU ;
- Afin de maîtriser le plus longtemps possible l'usage et la valeur des logements produits sur du foncier public, et en cohérence avec le caractère de bien commun du foncier induit par le Zéro artificialisation nette (ZAN), généraliser la dissociation foncier/bâti à l'ensemble des produits sur l'ensemble des fonciers publics ;
- Afin de limiter l'emballement récemment observé dans le diffus, mettre en place des dispositifs de planification pour assurer une « gouvernance du diffus » et intensifier l'action foncière, en mobilisant le Droit de préemption urbain (DPU) et en étudiant des dispositifs innovants permettant de maximiser cette action foncière dans des moyens financiers soutenables ;
- Afin de faire en sorte que le parc de logements du territoire participe le plus possible de la politique de l'habitat et contribue aussi à permettre aux habitants de se loger, mettre en place le contrôle des logements saisonniers ;

- Afin de maîtriser les conditions d'accès au logement, mettre en place les dispositifs permettant d'encadrer les loyers du parc privé ;
- Afin d'assurer, sur tous les territoires et en particulier dans le diffus, un développement du parc de logement intégrant l'ensemble des segments, élargir le périmètre des secteurs de mixité sociale ;
- Afin de favoriser le renouvellement urbain, adapter le dispositif de surcharge foncière de l'actuel PLH.

Protéger les plus vulnérables

Dans le contexte précédemment décrit de tensions, ce futur PLH devra offrir davantage d'accompagnement aux ménages et tout particulièrement aux ménages les plus fragiles que Rennes Métropole se doit, dans le cadre de sa politique de l'habitat, de protéger.

Protéger, c'est renforcer la production de logement social dans un contexte inédit d'inflation de la demande et de blocage des parcours résidentiels.

Protéger, c'est garantir l'équité dans l'accès à ce logement social, en renforçant les dispositifs existants (CIL, LU, location choisie, demandeurs acteurs...)

Protéger, c'est enfin garantir une offre publique de logement inclusive pour l'ensemble des personnes les plus fragilisées : personnes âgées, jeunes, personnes handicapées, gens du voyage...

Les principales mesures à l'étude, qui seront précisées dans le nouveau PLH :

- Afin d'assurer une offre de logements adaptée aux besoins spécifiques (publics jeunes, seniors, handicapés, gens du voyage, etc.), préciser et renforcer, dans le cadre des contractualisations communales, les objectifs de production de logements adaptés ;
- Afin d'assurer le droit au logement, mettre en œuvre le programme Hospitalité tel que défini dans la Stratégie Métropolitaine des Solidarités 2022-2027 récemment adoptée par le conseil métropolitain ;
- Afin d'améliorer le processus d'attribution des logements sociaux en visant une meilleure rencontre entre l'offre et la demande, mettre en place la « location choisie » ;
- Afin de réduire la tension sur le parc locatif social, relever la part de logements locatifs sociaux dans la production de logements, en tenant compte de la situation des communes dans l'armature territoriale.

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

La Métropole poursuivra le développement de l'offre de logements pour répondre aux besoins inédits cités : croissance démographique portée par les naissances, desserrement des ménages, allongement de la durée de vie. Cette offre nouvelle consistera à la fois à construire de nouveaux logements, mais aussi à réhabiliter et transformer / recycler les logements (ou bâtiments) existants.

Loger, c'est également adapter le parc existant à l'évolution des besoins socio-démographiques.

Loger, c'est abaisser les charges liées à leur habitat pour les ménages et ainsi leur permettre d'améliorer leur quotidien, tout en réduisant l'impact sur l'environnement

Loger, c'est enfin assurer des logements de qualité en veillant à garantir une nouvelle valeur d'usage et davantage de confort (acoustique, thermique) aux ménages.

Les mesures à l'étude, qui seront précisées dans le nouveau PLH :

- Afin de réduire la tension sur le parc de logement, et en intégrant un rattrapage d'une sous-production dans le parc social ces 3 dernières années, assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain, dont 1 250 logements locatifs sociaux ;
- Afin de s'inscrire dans une trajectoire bas-carbone, intégrer dans cette production de logements une part de production en recyclage de bâti existant ;
- Dans une logique de Zéro artificialisation nette, et pour maximiser l'offre de logements sur le territoire, s'assurer que tout foncier participe à la production de logements à la hauteur des enjeux et défis et ainsi fixer des objectifs de densité ambitieux tout en étant cohérents avec la réalité et la diversité des territoires d'une part, et systématiser les occupations transitoires sur tous les fonciers publics non bâtis ;
- Afin de conforter nos ambitions et nos trajectoires bas carbone, étendre le référentiel Bas Carbone récemment adopté par le Conseil métropolitain à toutes les opérations conventionnées au titre du PLH.

Associer et relever collectivement ces défis

Le changement de "modèle" de développement, la densification, nécessitent de faire de plus en plus de "cousu main" puisque les projets se dérouleront dans des quartiers déjà constitués, déjà habités. De même, les opérations de réhabilitation peuvent nécessiter des relogements. Cette façon de fabriquer la ville devra être beaucoup plus attentive à la façon de faire vivre ensemble les gens, et moins "industrialisée". Pour relever ces défis, les professionnels de la ville seront associés plus étroitement et de façon plus large (acteurs du bâtiment, de la maîtrise d'ouvrage, etc.). Cette volonté nécessitera d'interroger nos instances existantes voire de créer de nouvelles gouvernances. Le dialogue avec les territoires voisins se poursuivra, dans une logique d'aménagement équilibré et de réponses cohérentes aux besoins.

Les mesures à l'étude, qui seront précisées dans le nouveau PLH :

- Saisir l'opportunité de la récente reconnaissance de Rennes Métropole comme Autorité organisatrice de l'habitat (AOH) pour disposer de leviers réglementaires permettant de mettre en œuvre les présentes orientations stratégiques ;
- Convaincus que l'ensemble des acteurs contribuant à la politique de l'habitat sur la métropole a à gagner à s'inscrire dans une communauté d'objectifs et une cohérence d'action, mettre en place une gouvernance collective des acteurs de la production de logements ;

- Afin de s'assurer de la capacité de l'ensemble de la chaîne de l'acte de construire et de rénover à répondre aux orientations stratégiques, faire émerger avec eux un « contrat de filière » d'une part et enrichir le dialogue avec les acteurs de la maîtrise d'ouvrage ;
- La politique de l'habitat ne pouvant s'inscrire dans une vision de la seule métropole, tant le bassin de vie dépasse ses frontières, assurer une cohérence de notre action avec celle des territoires voisins et ainsi former avec eux une instance de dialogue permanent ;
- Conscient du nécessaire développement du renouvellement urbain dans la production de la ville, viser une coproduction avec les habitants en développant les processus de concertation, et produire régulièrement un évènement autour de la politique de l'habitat, permettant de nourrir et ressourcer notre politique de l'habitat.

Les orientations stratégiques du Programme local de l'habitat 2023-2028, visent ainsi à relever les défis des transitions écologique, démocratique et sociale à l'œuvre. Les orientations majeures porteront leurs résultats sur plusieurs décennies.

Le calendrier

2 février 2023 : Délibération sur les orientations stratégiques

23 Mars 2023 : Délibération sur le projet PLH

Avril –Mai 2023 : Délibération des communes et avis des PPA (Projet partenarial d'aménagement)

Juin 2023 : Adoption du PLH suite à l'avis des communes et des PPA

4^{ème} trimestre 2023 : Passage en CRHH (Comité régional de l'habitat et de l'hébergement – avis de l'État)

Décembre 2023 : Adoption définitive du PLH

1^{er} semestre 2024 : contractualisation avec les communes.