



CODESPAR

Anticiper, mobiliser, développer



«Vers une métropole éco-habitée » La contribution du CODESPAR au Programme local de l'habitat de Rennes Métropole

Les avis du CODESPAR
FEVRIER 2016

Qu'est-ce qu'un Programme local de l'habitat ?

Le Programme local de l'habitat (PLH) est un **document stratégique de programmation en matière d'urbanisme qui a pour objectif de répartir de façon équilibrée les logements sur le territoire**. Il inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour les métropoles telles que Rennes Métropole.

Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Pourquoi le CODESPAR a-t-il été sollicité par Rennes Métropole pour émettre un avis ?

En tant que métropole accueillante, c'est un fort enjeu pour Rennes Métropole que de pouvoir accueillir les nouveaux arrivants, et de faciliter dans le même temps le parcours logement des habitants, avec des profils et des situations qui se diversifient et se complexifient.

Dans ce contexte mouvant, Rennes Métropole a souhaité associer les acteurs locaux membres du CODESPAR à l'élaboration du nouveau PLH pour bénéficier de leur expertise de terrain et s'en saisir pour consolider son programme de l'habitat. En retour, la collectivité s'est engagée à faire état des suites données à l'avis du Conseil de développement. Ce document synthétise la contribution du CODESPAR à la construction du nouveau PLH de Rennes Métropole.

PLH 2015-2020 de Rennes Métropole : les chiffres clés

Les 43 communes de Rennes Métropole devront livrer **24 000 logements sur la durée du PLH**, soit une moyenne de 4 000 logements par an entre 2015 et 2020.

Conformément à l'armature urbaine, les objectifs définis assureront une production de logements à hauteur de :

- **50 % sur le cœur de Métropole** (Rennes, Cesson-Sévigné, Chantepie, Saint-Grégoire, Saint-Jacques-de-la-Lande) ;
- **20 % sur les 7 communes Pôles** (Betton, Bruz, Chartes de Bretagne, Le Rheu, Mordelles, Pacé, Vern-sur-Seiche) ;
- **30 % sur les 31 communes Pôles de proximité** (concernées par la loi SRU : 15 communes ; non concernées par la loi SRU* : 16 communes).

Le flux de production annuel de logements locatifs sociaux représentera 25 % des nouvelles constructions.

L'investissement annuel global de Rennes Métropole est estimé à 22 millions d'euros par an en moyenne.

Source : Rennes Métropole

Pour plus d'informations, document « Le Plan Local de l'Habitat de Rennes Métropole - 2015-2020 » à télécharger sur le site metropole.rennes.fr/politiques-publiques/transports-urbanisme-environnement/l-habitat/le-programme-local-de-l-habitat/

* Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ce texte de loi impose notamment aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France, et de plus de 3 500 habitants pour les autres régions, de disposer d'au moins 25 % de logements sociaux.

Points forts du projet PLH 2015-2020 de Rennes Métropole

- Remise à plat des équilibres territoriaux, différenciation des objectifs de programmation selon les besoins des territoires.
- Renforcement de l'offre en logements intermédiaires.
- Volonté d'impulser des innovations dans l'adaptabilité et la modularité de l'habitat en régulant les offres de logement par contractualisation.
- Prise en considération du parc existant et accompagnement à la rénovation.
- Efforts apportés sur les critères d'attribution des différentes aides au logement pour répondre à l'augmentation et la diversification des publics fragiles.
- Passage d'une offre standardisée à une offre de logements « désirables ».

Avis général favorable

Le CODESPAR exprime un avis favorable sur le contenu du projet de Programme local de l'habitat présenté en conseil communautaire du 9 juillet 2015.

Après le « choc de l'offre », le CODESPAR aspire à un cap ambitieux à donner à ce nouveau PLH : « **vers une métropole éco-habitée** » liant les enjeux de l'activité économique, de l'économie des ménages, de la transition écologique, de l'habitat connecté et du logement source de lien social.

Les propositions d'améliorations du projet PLH

Renforcer les liens entre le PLH et le projet politique global de Rennes Métropole

- Dans le projet PLH, faire plus souvent référence aux politiques sectorielles citées (mobilité, aménagement...) mais non détaillées, ainsi qu'aux projets « labels » de Rennes Métropole ayant un lien avec l'habitat (Ecocités, French tech, Schéma métropolitain de l'économie sociale et solidaire...). Cela permettra de mettre plus en évidence la volonté politique de transversalité et la vision systémique de Rennes Métropole.
- Préciser les liens aux autres politiques de l'habitat ou en lien avec l'habitat, portées par les communautés de communes alentours et par les collectivités comme le Conseil départemental.

Préciser les ambitions concernant la politique foncière, les impacts sur l'économie et l'emploi

- Détailler le contenu du Programme d'action foncière dans le futur PLH pour comprendre l'approche globale de Rennes Métropole sur l'habitat.
- Exprimer une vision globale de l'économie liée au PLH, penser l'habitat dans un contexte d'économie circulaire. Exemple : interroger la provenance des matières premières et matériaux utilisés pour les constructions de logements classiques, et tendre vers la gestion durable des ressources, notamment le sable.
- Inclure l'apprentissage dans le processus de clauses sociales. Le CODESPAR se positionne, avec sa sensibilité sur les questions économiques et emploi, pour renforcer ce volet à l'avenir.

Soutenir des innovations plus multi-dimensionnelles pour une métropole exemplaire et écoresponsable

- Disposer d'une enveloppe « innovation » plus ambitieuse en prenant en compte, en plus du soutien aux processus de construction novateurs et aux innovations en termes de modularité, le caractère durable du projet, les usages, l'innovation sur des objets connectés pour le logement, l'énergie grise* nécessaire, la durabilité de l'habitat dans le temps, etc.
- Suggérer aux communes, dans leurs opérations de logements, d'intégrer :
 - des bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
 - des espaces logistiques type « points relais » ou « boîte à colis » pour les livraisons de courses pour les particuliers, afin d'optimiser la livraison du dernier kilomètre ;
 - des espaces de travail mutualisé dans de nouveaux programmes d'habitat pour répondre à l'enjeu du rapprochement entre logement et emplois pour les ménages ;
 - des espaces appropriés pour des nouveaux usages de mobilités, comme le co-voiturage, les voitures partagées, etc.

Permettre à tous les habitants de se projeter dans un logement désirable et de pouvoir y accéder

- Détailler dans la partie « orientations » comment le PLH compte contribuer, par l'acte de loger, à la cohésion sociale sur la métropole.



La Chapelle-Thouarault



Noyal-Châtillon-sur-Seiche



Rennes

LES POINTS RETENUS PAR RENNES METROPOLE

- Expliciter plus clairement dans ce projet PLH les options possibles pour les communes afin de faciliter au mieux l'installation de nouvelles populations.
- Mentionner l'importance des espaces naturels et végétalisés dans les critères de « désirabilité » pour les logements.

Le PLH, marqueur de l'identité urbaine de Rennes Métropole, pour les habitants et les autres usagers

- Envisager dans le projet PLH la manière dont Rennes Métropole communiquera sur ce nouveau programme local de l'habitat aux habitants.
- Se positionner dans le PLH sur une identité métropolitaine, une ligne architecturale reconnaissable, tout en préservant une diversité dans les formes urbaines proposées. Y associer les habitants autour d'un « récit commun »** notamment pour rendre les logements plus désirables.

Développer l'aspect qualitatif et participatif du suivi et de l'évaluation du PLH

- Créer de nouveaux indicateurs : économiques, sur la rénovation, sur le mal-logement, sur la durabilité du bâtiment, sur la désirabilité.
- Positionner le CODESPAR pour qu'il puisse contribuer au suivi.

* Energie grise : quantité d'énergie nécessaire lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit : la production, l'extraction, la transformation, la fabrication, le transport, la mise en œuvre, l'entretien puis pour finir le recyclage, à l'exception notable de l'utilisation.

** Récit commun : narration d'un projet permettant d'expliquer et d'ordonner sa compréhension.

Rennes Métropole a pris en compte certaines propositions du CODESPAR dans le cadre de son dispositif de mise en œuvre du futur PLH :

- **Identification des leviers en termes de création et d'offre d'emplois générés par la politique de l'habitat de Rennes Métropole.** Ce travail permettra notamment d'alimenter l'évaluation à mi-parcours du futur PLH.
- **Évaluation des retombées fiscales et macro-économiques du PLH** sur le territoire de Rennes Métropole.
- Inscription du CODESPAR dans la démarche de suivi et d'évaluation du PLH.

Certaines propositions du CODESPAR sont intégrées directement dans le document PLH :

- **Intégration de l'apprentissage dans le processus de clauses sociales** dans le plan d'action (fiche « Favoriser l'emploi et la formation »).
- Précisions apportées sur le contenu du Programme d'action foncière et sur son lien avec la politique de l'habitat.
- **Ajout d'un titre au futur PLH : « Vers une métropole éco-habitée »**
Après un PLH « Choc de l'offre », vers une métropole liant les enjeux de l'activité économique, de l'économie des ménages, de la transition écologique, de l'habitat connecté et du logement source de lien social.

Certaines propositions dépassent le cadre d'action du futur PLH. Des précisions ont été apportées par Rennes Métropole suite aux remarques et questions soulevées par le CODESPAR.

Conception de logements innovants : exemples d'ailleurs

En Autriche, prise en compte de nouveaux usages de mobilité dans les logements collectifs

Le programme viennois « Bike City » : inauguré dès 2008, ce programme de logements subventionné par la ville et réalisé par le promoteur GESIBA compte 99 appartements et vise un confort maximal pour les cyclistes. Sa caractéristique principale est le nombre de places de stationnement vélo : plus de 330, essentiellement dans des salles prévues à cet effet, aussi bien au rez-de-chaussée que dans les étages. La largeur des ascenseurs (1,6 x 1,4 mètres) permet en effet de transporter trois vélos et trois personnes en même temps, si bien que le stationnement dans les étages supérieurs est prisé (60 % des résidents optent pour cette option).



© photo : Groupe Chronos

Source : Groupe Chronos

L'agglomération de La Rochelle invente la construction et la rénovation de demain

La Communauté d'Agglomération de La Rochelle a saisi l'opportunité de la rétrocession d'un site militaire pour développer un projet urbain ambitieux, véritable vitrine technologique, économique et sociale du quartier durable de demain : le parc Atlantech®.

Ce grand projet, spécialisé dans la conception ou la réhabilitation d'îlots urbains « bas carbone », mobilise un champ large de compétences autour de la réhabilitation des bâtiments, de l'éco-construction, de l'éco-mobilité, de la production d'énergie et de son utilisation optimale à l'échelle d'un îlot. Il a pour objectif de développer des activités innovantes dans les secteurs de la réhabilitation de bâtiments, de l'éco-mobilité et des énergies renouvelables.

Atlantech® sera à même de produire les modèles économiques de la construction et de la rénovation de demain et de favoriser les échanges interdisciplinaires avec 3 pôles distincts : un parc d'activités pour accueillir et développer des entreprises innovantes, une plateforme technologique et une pépinière d'entreprises, un espace habitat et tertiaire, regroupant tous les services utiles aux entreprises.

Source : collectiviteslocales.fr

Comment le CODESPAR s'est-il organisé pour répondre à cette saisine sur le PLH de Rennes Métropole ?

Le CODESPAR a été saisi par Rennes Métropole pour apporter son avis en mars 2015. Nouvellement conseil de développement de Métropole, le CODESPAR s'est de fait inscrit dans le calendrier préexistant de la collectivité pour répondre à cette saisine.

3 étapes clés :

- 1 Mai - juillet 2015 : mobilisation des membres du CODESPAR autour d'une première expression sur les enjeux habitat et logement sur Rennes Métropole**, prise en compte des 6 orientations votées par Rennes Métropole.
- 2 Août - octobre 2015 : à partir du projet de PLH produit par Rennes Métropole, formulation d'un avis du CODESPAR** à l'intention du conseil communautaire du 15 octobre.
- 3 Novembre 2015 : retour de Rennes Métropole au CODESPAR.** Suite à l'expression et l'avis du CODESPAR, un certain nombre de remarques ont été retenues par la collectivité (voir partie « les points retenus par Rennes Métropole »). Cette contribution a permis « d'ouvrir un nouveau partenariat entre Rennes Métropole et le CODESPAR en ce qui concerne la mise en œuvre contractuelle du prochain PLH. Plus précisément, le CODESPAR pourra accompagner Rennes Métropole dans l'identification de leviers en termes de création et d'offre d'emplois générés par la politique de l'habitat de Rennes Métropole, l'évaluation des retombées fiscales et macro-économiques du PLH sur le territoire de Rennes Métropole ainsi que dans la démarche de suivi du PLH. »

Organismes membres du CODESPAR ayant contribué à cette réflexion :

ARMEC, ATD Quart Monde, BUG, CFTC, CFDT, CGT, CCI Rennes, Chambre d'agriculture 35, Chambre des Métiers et de l'Artisanat 35, CIDFF 35, Coorace, ERDF, FBTP 35, Fédération bancaire française, Les amitiés sociales, Ligue de l'enseignement 35, Mutualité française d'Ille-et-Vilaine, Mouvement associatif rennais, Maison internationale de Rennes, Office des sports, MCE, Réso solidaire, Union des entreprises 35, UDAF 35, UNA Ille-et-Vilaine, UPA, UNSA.



CODESPAR

Anticiper, mobiliser, développer

Conseil de développement économique et social du pays et de la métropole de Rennes
Agrégé comité de bassin d'emploi

3 rue Geneviève de Gaulle-Anthonioz
35200 Rennes

02 99 86 65 80
contact@codespar.org

www.codespar.org

Contact

Céline RIGOURD

02 99 86 65 84
c.rigourd@codespar.org

**Les avis du CODESPAR
FEVRIER 2016**

Toutes nos publications sur
www.codespar.org