

Votants : 78
Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 19 juin 2015
Affichage du Compte-rendu Sommaire :
le 26 juin 2015

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du jeudi 25 juin 2015

HABITAT – POURSUITE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE: PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) POUR LA PERIODE 2016-2021, INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE 2030

Titulaires présents :

Jérôme BALOGE, Alain BAUDIN, Anne BAUDOIN, Daniel BAUDOIN, Jean-Michel BEAUDIC, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Amaury BREUILLE, Jacques BROSSARD, Carole BRUNETEAU, Charles-Antoine CHAVIER, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Luc DELAGARDE, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Pascal DUFORESTEL, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Isabelle GODEAU, Alain GRIPPON, Véronique HENIN-FERRER, Anne-Lydie HOLTZ, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Bruno JUGE, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Jacqueline LEFEBVRE, Alain LIAIGRE, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, Michel PAILLEY, Michel PANIER, Eric PERSAIS, Stéphane PIERRON, Alain PIVETEAU, Adrien PROUST, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Nathalie SEGUIN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Elodie TRUONG, Yvonne VACKER, Céline VALEZE

Titulaires absents ayant donné pouvoir :

Jeanine BARBOTIN à Anne-Lydie HOLTZ, Jacques BILLY à Christian BREMAUD, Marie-Christelle BOUCHERY à Sylvie DEBOEUF, Yamina BOUDAHMANI à Alain BAUDIN, Christelle CHASSAGNE à Dominique SIX, Marie-Chantal GARENNE à Agnès JARRY, Guillaume JUIN à Sylvette RIMBAUD, Lucien-Jean LAHOUSSE à Marc THEBAULT, Rabah LAICHOURE à Jean-Martial FREDON, Elisabeth MAILLARD à Philippe MAUFFREY, Sophia MARC à Carole BRUNETEAU, Elmano MARTINS à Michel PAILLEY, Joël MISBERT à Thierry DEVAUTOUR, Marcel MOINARD à Alain LIAIGRE, Serge MORIN à Stéphane PIERRON, René PACAULT à Michel PANIER, Sébastien PARTHENAY à Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR à Jacques BROSSARD, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN à Christine HYPEAU

Titulaires absents suppléés :

Brigitte COMPETISSA par Bernard BARAUD

Titulaires absents :

Thierry BEAUFILS, Jean-Romée CHARBONNEAU, Romain DUPEYROU, Robert GOUSSEAU, Simon LAPLACE, Jean-Pierre MIGAULT, Michel VEDIE

Titulaires absents excusés :

Jeanine BARBOTIN, Jacques BILLY, Marie-Christelle BOUCHERY, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BROSSARD, Christelle CHASSAGNE, Jean-Claude FRADIN, Marie-Chantal GARENNE, Gérard GIBALT, Guillaume JUIN, Lucien-Jean LAHOUSSE, Rabah LAICHOURE, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Elmano MARTINS, Joël MISBERT, Marcel MOINARD, Serge MORIN, René PACAULT, Sébastien PARTHENAY, Claire RICHECOEUR, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Christine HYPEAU

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 25 JUIN 2015

HABITAT – POURSUITE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE: PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) POUR LA PERIODE 2016-2021, INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE 2030

Monsieur **Christian BREMAUD**, Membre du Bureau Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence obligatoire liée à « l'équilibre social de l'habitat », et suite à la délibération du 26 juin 2006 relative à la définition de l'intérêt communautaire de la politique de l'habitat, la CAN a :

- D'une part, conformément à la loi de 1983 relative au PLH, validé par délibération du 18 octobre 2010, son PLH pour la période 2010-2015,
- D'autre part, conformément à la loi du 25 mars 2009, validé par délibération du 21 octobre 2013, l'évaluation de sa politique publique de l'habitat.

A l'appui des orientations issues de cette évaluation (dont la plupart sont d'ores et déjà opérationnelles), la CAN a décidé, par délibération du 30 juin 2014, l'élaboration d'un nouveau PLH pour la période 2016-2021, inscrit dans une perspective 2030.

1/ Les grands principes pour la construction d'un nouveau PLH pour la période 2016-2021, inscrit dans une perspective 2030

A l'appui des nombreuses contributions et/ou réflexions complémentaires à celles menées dans le cadre de sa politique de l'habitat, la CAN a engagé une démarche plus innovante que celle plus « basique » d'élaboration d'un nouveau PLH, se traduisant ainsi par une approche méthodologique basée principalement sur :

- Une animation prospective et tendancielle à horizon 2030,
- Une animation à moyen terme à l'horizon 2025,
- Une animation opérationnelle - un nouveau PLH communautaire - à l'horizon 2016-2021.

Pour l'animation de cette démarche, les aspects méthodologiques suivants ont été favorisés :

- L'aspect collectif, associant en même temps les 45 communes, en fonction de leur organisation spatiale actuelle,
- L'aspect participatif, associant l'ensemble des acteurs institutionnels, associatifs, les partenaires de l'immobilier, du logement, ainsi que plusieurs services de la CAN (aménagement du territoire, économie, déplacements/mobilités, assainissement, développement durable, veille/prospective, finances, ...),
- L'aspect prospectif, avec une vision à court terme, moyen terme et long terme de l'habitat de demain,
- L'aspect programmatique, rapprochant annuellement les objectifs du PLH 2016-2021 avec les projets communaux en matière d'habitat, d'urbanisme et d'aménagement.

2/ Le projet de PLH pour la période 2016-2021

Cette démarche, reposant sur un modèle de développement équilibré et durable du territoire de la CAN, détermine trois priorités :

- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements destinée à accueillir de nouveaux ménages, et ainsi accompagner le développement économique du territoire,
- Répondre aux besoins de l'ensemble des populations en améliorant leurs conditions d'habitat et de logements en tenant compte de la diversité socio-économique, géographique et démographique du territoire,
- Accroître l'attractivité du territoire et de son cadre de vie en développant des outils, des actions et des programmes de logements innovant en matière de renouvellement des formes urbaines et de développement durable.

2-1 - La philosophie générale du scénario retenu

Le scénario retenu a été établi sur la base :

- D'une croissance démographique restant dynamique (+ 0,85 % par an), avec un vieillissement de la population active compensé par l'arrivée de nouveaux actifs (+ 0,50 % par an de variation de l'emploi),
- D'une volonté de mobiliser, en priorité, le tissu urbain et le parc de logements existants,
- D'une demande de logements restant fortement orientée sur l'accession à la propriété,
- D'une demande de logements s'orientant vers les secteurs les mieux équipés (Niort et la première couronne urbaine), impliquant un recentrage du développement en termes d'équipements/services, et celui de la production nouvelle de logements (y compris celle de logements sociaux et à loyers modérés).

Ce scénario prévoit ainsi, pour la période 2016-2021, la production sur le territoire de la CAN de 750 logements neufs en moyenne par an (dont 510 au sein de l'espace métropolitain), compris 90 nouveaux logements locatifs sociaux (dont 75 au sein de l'espace métropolitain et 15 dans les autres espaces du territoire).

2-2 - Les orientations stratégiques

Huit orientations du projet de PLH sont fixées à l'horizon 2030 :

- Mobiliser le tissu existant et le parc de logements anciens, principalement privé,
- Développer une production neuve de logements adaptée en termes de volume et de diversification des « produits »,
- Contenir et gérer la spécialisation sociale du territoire,
- Réhabiliter le parc locatif social et développer une offre plus ciblée sur les plans de la localisation et de la typologie,
- Anticiper les besoins en logements et services adaptés au vieillissement de la population et au handicap,
- Apporter des réponses adaptées aux besoins des populations spécifiques,
- Respecter et prendre en considération certaines obligations réglementaires dans les domaines de l'efficacité énergétique, de la consommation foncière ou de la mixité sociale,
- Renforcer la gouvernance intercommunale de la politique de l'habitat.

2-3 - Le programme d'actions

Articulé autour de 6 principaux axes d'intervention, le programme d'actions est décliné en 18 fiches distinctes, concrétisant ainsi le volet opérationnel du PLH pour la période 2016-2021.

Arrêté à ce jour et applicable à partir de 2016, il pourra faire l'objet de développement et/ou de modifications :

- Après avis du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement),
- Dans le cadre de discussions partenariales, et au regard des besoins identifiés par l'Observatoire annuel de l'habitat,
- A l'appui de son évaluation légale et obligatoire dans trois ans.

2-4 - Le budget prévisionnel

2-4-1 Les dépenses nettes d'investissements

Le programme d'actions envisagé se traduit par une dépense nette (dépenses moins les subventions) de l'ordre de 24,3 M€, dont :

- 3 M€ pour le parc ancien privé,
- 1,5 M€ pour l'accession à la propriété,
- 1 M€ pour l'habitat des jeunes,
- 11,3 M€ pour le logement locatif social,
- 3,2 M€ pour l'action foncière en faveur du logement locatif social,
- 4,1 M€ pour la Contrat de Ville,
- 200 000 € pour les structures et populations spécifiques.

2-4-2 Les dépenses nettes de fonctionnement

Le programme d'actions envisagé se traduit par une dépense nette (dépenses moins les subventions) de l'ordre de 3,1 M€, dont :

- 1,65 M€ pour le parc ancien privé,
- 120 000 M€ pour les résidences étudiantes/habitat jeunes,
- 700 000 M€ pour les structures et populations spécifiques,
- 660 000 M€ pour autres (ADIL 79, FSL, ...).

Il est joint à la présente délibération le projet de PLH pour la période 2016-2021 comprenant :

- Un diagnostic détaillé sur la situation de l'habitat et de l'immobilier sur la CAN,
- Les principales orientations stratégiques,
- La répartition territorialisée des objectifs de production de logements, y compris de logements locatifs sociaux,
- Le programme d'actions et les dispositifs opérationnels envisagés,
- Le budget prévisionnel.

Il est demandé au Conseil d'Agglomération de bien vouloir :

- Arrêter le projet de PLH communautaire pour la période 2016-2021 tel que présenté en annexe,
- Autoriser le Président à soumettre, pour avis, le projet de PLH communautaire pour la période 2016-2021 à l'ensemble des 45 communes membres afin que celles-ci délibèrent dans un délai de deux mois suivant la notification de la délibération de la CAN (étant précisé qu'en cas de non réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable),
- Autoriser le Président à engager la procédure nécessaire auprès des Préfectures de département et de région afin de saisir, pour avis, le CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement),

- Autoriser le Président ou le Membre du Bureau Délégué, à signer tous les documents afférents à cette démarche et nécessaires à son bon déroulement.

Motion adoptée par 56 voix Pour et 13 voix Contre, Abstention : 9.

Pour : 56
Contre : 13
Abstention : 9
Non participé : 0

Christian BREMAUD

Membre du Bureau Délégué

The image shows a circular stamp with the text "COMMUNAUTE D'AGGREGATION DU MINISTRE" around the perimeter and "C.A.N." in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp. Below the stamp, the text "Membre du Bureau Délégué" is printed.

Ce tableau ne prend en compte : (a) l'ingénierie, observation, suivi de mise en œuvre et paiement ; (b) assistance urbaine aux communes (C) tous les moyens externes (dans cadre sans C204)

DE : Réserve Part
S : Subvention

PLH 2016-2021 - Répartition territorialisée de la production neuve

PLH 2016-2021	Poids démographique en 2012	ICN * 2005-2014	ICN 2011-2014	Poids démographique PLH 2010-2015	Poids démographique SCOT 2ème période	Poids démographique SCOT 2ème période (hors Niort)	Objectifs PLH 2016-2021	Poids démographique PLH 2016-2021	ICN 2016-2021	Répartition PLH 2016-2021	
										Par an (arrondi)	Sur 6 ans
Niort	48,80%	6,9	4,7	48,50%	48,40%		400	53%	6,9	400	2 400
<i>Reste Espace métropolitain</i>	14,20%	10,5	5,1	14,40%	16,30%	31,70%	111	14,80%	6,6	110	660
Nord **	9,20%	7	7,1	11,60%	9,80%	19,10%	67	8,90%	6,2	70	420
<i>Dont Echiré</i>	2,80%	6,3	5,2	3,70%	3,20%	6,10%	30	4,00%	9,1	30	180
<i>Dont autres communes</i>	6,40%	7,3	8	7,90%	6,70%	12,90%	37	4,90%	4,9	40	240
Marais	8,20%	4,2	3,4	6,80%	6,80%	13,20%	46	6,20%	4,8	45	270
Sud	8,60%	5,3	3,3	7,70%	6,50%	12,50%	44	5,80%	4,3	45	270
Nouvelles communes ***	11,00%	5,9	4	11,00%	12,10%	23,50%	82	11,00%	6,3	80	480
Total CAN	100,00%	6,9	4,7	100,00%	100,00%	100,00%	750		6,4	750	4 500

* ICN : Indice de Construction Neuve : logements commencés par an pour 1 000 habitants

** Compris Germond-Rouvre

*** Hors Germond-Rouvre

PLH 2016-2021 - Répartition de la production neuve et sociale dans l'Espace métropolitain (hors Niort)

PLH 2016-2021	Population municipale 2012	Construction neuve annuelle 2011-2014	Construction neuve annuelle 2016-2021	ICN 2016-2021	Dont HLM	En %	Taux HLM 2025
Aiffres	5 360	19	35	6,5	12	34%	20,0%
Chauray	6 483	41	40	6,2	17	43%	20,0%
Vouillé	3 262	15	25	7,7	11	44%	13,3%
Bessines	1 608	11	10	6,2		0%	
Total	16 713	85	110	6,6	40	-	-



Communauté d'Agglomération du Niortais



Elaboration du Programme Local de l'Habitat 2016-2021

Conférence des Maires du 15 juin 2015

Scénario, orientations, programme d'actions et budget prévisionnel

Terre ■
■ Urbaine



Antoine PLICHON

*Habitat et
Développement local*

Le rappel de la démarche

1 - Une démarche prospective :

- La définition d'orientations à 15 ans (*horizon 2030*), en lien avec des scénarii économiques et démographiques
- Une traduction opérationnelle dans un programme d'actions : le PLH communautaire pour la période 2016 -2021

2 - Une démarche basée sur la concertation et la consultation :

- Des réunions, par secteurs, avec les 45 communes membres
- Des groupes de travail avec les acteurs/partenaires/opérateurs
- Un suivi par un Comité de Pilotage partenarial
- Un pilotage de la démarche par les instances décisionnelles de la CAN

3 - Deux objectifs :

- Adapter l'offre de logements pour accueillir de nouveaux ménages, en accompagnement d'actions de développement économique
- Améliorer les conditions d'habitat et répondre aux attentes par la diversité de l'offre pour accompagner les parcours résidentiels, de vie et les besoins spécifiques

L'impact du scénario sur les besoins en logements

1 - La base démographique :

- Une croissance démographique restant dynamique compte-tenu du vieillissement de la population et du renouvellement de la population active : **0,85 % par an**

2 - La base économique :

- Une croissance de l'emploi toujours dynamique : **0,50 % par an**

3 - Les besoins en logements :

- Un desserrement de la population se poursuivant au même rythme que précédemment, avec une diminution de la taille moyenne des ménages de **0,40 % par an**
- Un objectif de construction neuve qui portera essentiellement sur l'accession à la propriété

Conséquence : un objectif de production de 750 logements par an :

- En diminution par rapport aux hypothèses des documents de planification et d'orientations actuels
- Mais plus ambitieux que les récentes tendances du marché de l'immobilier (*550 logements en moyenne par an entre 2011 et 2014*)

La répartition territoriale de la production neuve et sociale

1 - La méthode :

- Une répartition territoriale proportionnelle :
 - Au poids de chaque territoire infra-communautaire relatif au critère « Population »
 - Aux objectifs définis par le SCoT actuel

2 - La répartition territorialisée :

- **750 logements par an** (soit 4 500 logements pour la période 2016-2021) :
 - Dont 510 logements par an pour l'Espace Métropolitain (dont 400 à Niort)
 - Dont **90 logements locatifs sociaux** à loyers modérés (soit 540 logements pour la période 2016-2021), dont 75 pour l'Espace Métropolitain et 15 pour les autres espaces du territoire

Tableau de la répartition : voir annexe

Les 6 axes d'intervention

Axe 1 : mobiliser le tissu existant et le parc ancien

Axe 2 : gérer la production d'une offre adaptée en neuf

Axe 3 : contenir et gérer la spécialisation sociale du territoire

Axe 4 : prendre en compte le vieillissement des ménages

Axe 5 : apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques

Axe 6 : améliorer la gouvernance intercommunale

Tableau détaillé du programme des 18 actions du PLH :
voir annexe

Un nouveau PLH qui répond aux attentes

1 - Aux attentes de la CAN :

- Limiter l'étalement urbain : recentrage de la production neuve sur la partie centrale du territoire, « reconquête » des centres-bourgs et réduction de la vacance
- Accueillir de nouveaux habitants : animation de dispositifs opérationnels pour la primo-accession à la propriété et l'amélioration/adaptation du parc ancien privé
- Améliorer la qualité, notamment énergétique, de l'habitat
- Accompagner les bailleurs sociaux dans leurs programmes de réhabilitation, démolitions-reconstructions et production
- Accompagner le Contrat de Ville 2015-2020
- Evaluer et s'adapter : animation de l'observatoire de l'habitat, réorientations dans le cadre de l'élaboration du PLUi par exemple

2 - Aux attentes des communes :

- Etre soutenu pour le renouvellement, voire la croissance démographique : répartition équilibrée de la production neuve au prorata de la population
- Respecter et anticiper les dispositions de l'article 55 de la loi SRU

Un nouveau PLH qui répond aux attentes

- 3 - Aux attentes de la population :**
- **Se loger dans de bonnes conditions de confort : assurer une meilleure qualité de leurs conditions de logements, développer des actions pour la rénovation énergétique des logements**
 - **Trouver un logement répondant à ses attentes et adapté à sa situation : accompagner la diversité de l'habitat, répondre à leurs aspirations de parcours résidentiels et de vie**
 - ***Ce PLH répond aux enjeux du territoire, aux attentes des communes et aux aspirations de la population***
 - ***Ce PLH est en cohérence avec les orientations nationales et législatives en matière de maîtrise de l'étalement urbain, de renforcement de l'efficacité énergétique, de développement des logements sociaux, ...***

Le plan de financement et sa répartition

- 1 - Les dépenses nettes d'investissements : 24,3 M€**
- 3 M€ pour le parc ancien privé (*dont OPAH communautaire*)
 - 1,5 M€ pour l'accèsion à la propriété
 - 1 M€ pour l'habitat des jeunes
 - 11,3 M€ pour le logement social
 - 3,2 M€ pour l'action foncière en faveur du logement social
 - 4,1 M€ pour le Contrat de Ville
 - 200 000 € pour les structures et populations spécifiques
- 2 - Les dépenses nettes de fonctionnement : 3,1 M€**
- 1,65 M€ pour le parc ancien privé
 - 120 000 € pour les résidences étudiantes/habitat des jeunes
 - 700 000 € pour les structures et populations spécifiques
 - 660 000 € pour autres (*ADIL 79, FSL, ...*)

Budget prévisionnel total : 27,4 M€

La procédure de validation du PLH

- 1 - Le Conseil d'Agglomération du 25 juin :
 - Notification de la délibération d'arrêté de projet de PLH pour la période 2016-2021 aux 45 communes membres, pour avis par délibération, dans un délai de deux mois (*en cas de non réponse dans ce délai, l'avis est réputé favorable*)
- 2 - Le Conseil d'Agglomération du 28 septembre :
 - Délibération sur le projet d'arrêté de projet de PLH au vu des avis/remarques/réserves formulées par les 45 communes membres
- 3 - Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement du 13 octobre :
 - Saisie par la CAN du CRHH pour avis
- 4 - Le Conseil d'Agglomération du 16 novembre :
 - Délibération pour l'adoption du PLH au vu des remarques du CRHH
 - Un PLH devenu exécutoire deux mois après sa transmission au Préfet de département (*si aucune modification demandée*)

➤ **Axe n° 1 – Mobiliser le tissu existant et le parc ancien**

- Action n° 1.1 : Accompagner les dispositifs en cours
- Action n° 1.2 : Mettre en œuvre une OPAH Renouvellement Urbain communautaire
- Action n° 1.3 : Soutenir la réhabilitation du parc HLM

➤ **Axe n° 2 – Gérer la production d'une offre adaptée en neuf**

- Action n° 2.1 : Mettre en place une politique foncière communautaire
- Action n° 2.2 : Accompagner la réalisation de Plans de Référence Urbains ou études de programmation urbaine
- Action n° 2.3 : Soutenir la production de logements

➤ **Axe n° 3 – Contenir et gérer la spécialisation sociale des territoires**

- Action n° 3.1 : Mettre en œuvre le nouveau Contrat de Ville et la convention intercommunale de mixité
- Action n° 3.2 : Définir le Plan partenarial de gestion de la demande de logement social
- Action n° 3.3 : Soutenir la production locative sociale

➤ **Axe n° 4 – Prendre en compte le vieillissement des ménages**

- Action n° 4.1 : Engager une approche globale et cohérente dans les zones urbaines
- Action n° 4.2 : Soutenir l'adaptation du parc existant
- Action n° 4.3 : Accompagner le développement d'une offre de logements et de services dédiés

➤ **Axe n° 5 – Apporter des réponses adaptées aux besoins spécifiques**

- Action n° 5.1 : Compléter l'offre en direction des jeunes ménages
- Action n° 5.2 : Faciliter le parcours résidentiel des ménages défavorisés
- Action n° 5.3 : Accompagner la sédentarisation des gens du voyage

➤ **Axe n° 6 – Améliorer la gouvernance intercommunale**

- Action n° 6.1 : Intégrer les objectifs du PLH dans les outils de planification : SCoT et PLU intercommunal
- Action n° 6.2 : Développer le partenariat
- Action n° 6.3 : Renforcer les dispositifs et les services de la CAN

