

Votants : 74

Convocation du Conseil d'Agglomération :

le 6 décembre 2019

Affichage du Compte-rendu Sommaire :

le 17 décembre 2019

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du lundi 16 décembre 2019

### HABITAT – PLH 2016-2021 - APPROBATION DE L'EVALUATION A MI-PAROURS DU DISPOSITIF ET PROPOSITIONS D'EVOLUTIONS DU PROGRAMME D' ACTIONS

#### **Titulaires présents :**

Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Alain BAUDIN, Anne BAUDOUIN, Thierry BEAUFILS, Elisabeth BEAUVAIS, Jacques BILLY, Yamina BOUDAHMANI, Jean BOULAIS, Christian BREMAUD, Dany BREMAUD, Jacques BROSSARD, Sophie BROSSARD, Jean-Luc CLISSON, Didier DAVID, Sylvie DEBOEUF, Stéphanie DELGUTTE, Thierry DEVAUTOUR, Romain DUPEYROU, Robert GOUSSEAU, Michel HALGAN, Véronique HENIN-FERRER, Christine HYPEAU, Florent JARRIAULT, Agnès JARRY, Dominique JEUFFRAULT, Bruno JUGE, Guillaume JUIN, Lucien-Jean LAHOUSSE, Alain LECOINTE, Alain LIAIGRE, Elisabeth MAILLARD, Elmano MARTINS, Philippe MAUFFREY, Josiane METAYER, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Serge MORIN, Jacques MORISSET, Rose-Marie NIETO, René PACAULT, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Alain PIVETEAU, Claire RICHECOEUR, Sylvette RIMBAUD, Claude ROULLEAU, Jean-François SALANON, Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Florent SIMMONET, Michel SIMON, Dominique SIX, Jacques TAPIN, Marc THEBAULT, Patrick THOMAS, Yvonne VACKER, Michel VEDIE, Patrice VIAUD

#### **Titulaires absents ayant donné pouvoir :**

Jean-Michel BEAUDIC à Elisabeth MAILLARD, Marie-Christelle BOUCHERY à Patrice VIAUD, Christelle CHASSAGNE à Romain DUPEYROU, Charles-Antoine CHAVIER à Jacques BROSSARD, Fabrice DESCAMPS à Christine HYPEAU, Gérard EPOULET à Jean-Luc CLISSON, Jean-Martial FREDON à Bruno JUGE, Marie-Chantal GARENNE à Marie-Paule MILLASSEAU, Anne-Lydie HOLTZ à Marc THEBAULT, Monique JOHNSON à Alain PIVETEAU, Gérard LABORDERIE à Michel SIMON, Simon LAPLACE à Florent SIMMONET, Jacqueline LEFEBVRE à Dominique JEUFFRAULT, Michel PANIER à Jérôme BALOGE, Stéphane PIERRON à Anne BAUDOUIN

#### **Titulaires absents suppléés :**

Daniel BAUDOUIN par Anne-Marie PROUST

#### **Titulaires absents :**

Carole BRUNETEAU, Jean-Romée CHARBONNEAU, Luc DELAGARDE, Pascal DUFORSTEL, Jean-Claude FRADIN, Isabelle GODEAU, Rabah LAICHOURE, Sophia MARC, Marcel MOINARD, Adrien PROUST, Nathalie SEGUIN, Céline VALEZE

#### **Titulaires absents excusés :**

Jean-Michel BEAUDIC, Marie-Christelle BOUCHERY, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Charles-Antoine CHAVIER, Fabrice DESCAMPS, Gérard EPOULET, Jean-Martial FREDON, Marie-Chantal GARENNE, Anne-Lydie HOLTZ, Monique JOHNSON, Gérard LABORDERIE, Simon LAPLACE, Jacqueline LEFEBVRE, Jean-Pierre MIGAUT, Michel PANIER, Stéphane PIERRON

**Président de séance :** Jérôme BALOGE

**Secrétaire de séance :** Yamina BOUDAHMANI

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20191216-C65-12-2019-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019

## COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

### CONSEIL D'AGGLOMERATION DU 16 DECEMBRE 2019

#### HABITAT – PLH 2016-2021 - APPROBATION DE L'EVALUATION A MI-PARCOURS DU DISPOSITIF ET PROPOSITIONS D'EVOLUTIONS DU PROGRAMME D'ACTIONS

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

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne relatif aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général,

Vu les articles L.365-1 et L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,

Vu les lois du 7 janvier 1983, 13 juillet 1991, 13 août 2004 et 13 juillet 2006 relatives à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH), y compris son évaluation à mi-parcours,

Vu la délibération du 16 novembre 2015 approuvant le PLH 2016-2021,

Vu les délibérations du 08 juillet 2019 arrêtant les projets de SCOT et du PCAET,

Considérant la décision du 21 décembre 2018 relative à l'attribution du marché à Guy Taieb Conseil (GTC) pour la réalisation de l'évaluation à mi-parcours du dispositif,

#### **1/ Les objectifs poursuivis par la démarche d'évaluation du dispositif et les enjeux identifiés**

Se saisissant d'une obligation légale d'évaluation du PLH, la CAN a animé cette démarche avec les partenaire de l'habitat afin de :

- Réinterroger le dispositif à mi-parcours sans attendre décembre 2021,
- Prendre en compte l'évolution des réglementations et législations en vigueur (notamment celle de la loi ELAN),
- Intégrer les objectifs poursuivis par le SCOT et le PCAET,
- Répondre à l'évolution des besoins et des comportements des habitants (résidents actuels, nouveaux habitants, ... ), dans une conjoncture immobilière ayant fortement évolué depuis l'élaboration du PLH en 2014.

Cette démarche d'évaluation a été réalisée sur la base d'approches :

- Opérationnelle, toutes les actions du PLH étant évaluées au regard des enjeux actuels, avec une mise en perspective des objectifs et des moyens au regard des enjeux futurs.

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20191216-C65-12-2019-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019

- Financière, avec un budget prévisionnel d'investissements constant (24,5 M€ pour six ans), et la recherche d'une meilleure efficacité des aides ou subventions accordées aux partenaires recherchée,
- Prospective, certains grands sujets découlants du SCOT et du PCAET devant faire l'objet de débats et d'arbitrages dans le cadre du futur PLUI-D et du prochain PLH 2022-2027.

A l'appui du bilan de la période passée et sans modifier l'économie générale du PLH en cours, plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Renforcer l'attractivité migratoire, notamment celle des jeunes (actifs, jeunes et étudiants, en formation, couples et familles),
- Mieux répondre aux besoins des ménages et favoriser la poursuite de leurs parcours résidentiels et de vie,
- Dimensionner l'objectif de construction neuve en ouvrant la réflexion sur tous les segments et produits logements,
- Stopper la progression de la vacance dans le parc existant en rendant plus attractif le parc de logements anciens et en contenant l'étalement urbain,
- Réduire ou adapter l'offre en voie d'obsolescence, dans le cadre de l'OPAH Renouvellement Urbain 2018-2022, mais également dans le cadre des réflexions sur le parc HLM de la Ville de Niort.

## 2/ Les propositions d'évolutions du programme d'actions

En se donnant les moyens d'intervenir dans les centres anciens et les tissus existants tout en se montrant plus exigeant sur la qualité et la diversité de l'offre de logements à développer (qualité thermique, émission de gaz à effet de serre, ...), l'évaluation du PLH préconise, entre autres, la modification, l'ajustement ou l'engagement de nouvelles actions suivantes :

- En investissements :
  - o Concernant le parc ancien privé, la mise en place d'un soutien financier à une partie du public non éligible aux aides de l'Agence Nationale pour l'Habitat (ANAH) afin de leur permettre de réhabiliter des logements anciens très dégradés, vétustes et vacants situés dans les centres-bourgs, et participer ainsi à la fois à la revitalisation des centres anciens, principalement ceux des communes d'équilibre, comme à la réduction/maîtrise de la consommation foncière.
  - o Concernant le logement social :
    - La redéfinition des modalités de financement favorisant davantage des opérations plus qualitatives et diversifiées tout en prenant en compte les enjeux territoriaux (qualité thermique, émission de gaz à effet de serre), tant pour les programmes de construction, de réhabilitation que pour les opérations d'acquisition-amélioration,
    - La prise en considération des différences de coût du foncier selon les secteurs géographiques et les communes pour la minoration foncière relative au logement social neuf.
  - o Concernant l'accession à la propriété :
    - L'ajustement des montants du prêt à taux 0% de la CAN en fonction du budget des ménages primo-accédants,
    - La prise en compte des possibilités règlementaires et législatives pour favoriser davantage l'accession sociale à la propriété (Prêt Social de Location-Accession - PSLA, vente de logements HLM, ...).
  - o Concernant l'animation et la gouvernance du PLH :
    - Le renforcement du volet « foncier » du PLH afin de disposer, sur la base d'un repérage exhaustif, d'une vision globale des fonciers stratégiques mobilisables et de limiter le risque de concurrence entre les opérations et les zones d'habitat.

- La réalisation d'une étude stratégique des marchés de l'immobilier visant à diversifier et développer l'offre (identification des ménages cibles, des budgets, des produits et volumes des ventes), comprenant un volet sur le logement étudiant,
  - L'élaboration d'une « Charte de qualité » pour les programmes neufs afin de repositionner une offre en accession à la propriété plus qualitative en lien avec les objectifs du SCOT et du PCAET, mais également de produire un urbanisme plus humain, favorisant la vie sociale dans les quartiers et les communes,
  - Le développement du partenariat avec la mise en place d'une instance politique, la « Commission stratégique territoriale et de l'habitat social », afin de coordonner une stratégie d'animation en matière de programmations HLM et de favoriser la production sociale dans le cadre de l'intérêt général.
- En fonctionnement :
- La poursuite du soutien financier aux partenaires institutionnels et associatifs afin de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire envers les jeunes et les familles,
  - La clarification des aides accordées aux associations pour la gestion des structures spécifiques sur le territoire (résidences sociales).

### 3/ Le budget prévisionnel pour les années 2020 et 2021

A l'appui des délibérations du Conseil d'Agglomération relatives à la mise en œuvre du programme d'actions du PLH, l'état d'avancement financier du dispositif depuis 2016 est le suivant :

Budget investissements	Crédits consommés au 18/11/2019	Enveloppe restante au 18/11/2019
24,5 M€	13,2 M€	<b>10,3 M€</b>

Budget fonctionnement	Crédits consommés au 18/11/2019	Enveloppe restante au 18/11/2019
1,5 M€	900 000 €	<b>640 000 €</b>

Ainsi, la mise en œuvre du programme d'actions du PLH à l'issue de l'évaluation nécessite le budget prévisionnel suivant pour les années 2020-2021, dans le respect de l'enveloppe financière initiale :

- 10,3 M€ de crédits d'investissements, dont :
  - 1 M€ pour l'amélioration du parc ancien,
  - 5,1 M€ pour le développement du logement social,
  - 3,5 M€ pour le logement des jeunes,
  - 500 000 € pour le développement de l'accession à la propriété,
  - 200 000 € pour d'autres actions (structures spécifiques, gens du voyage).
- 640 000 € de crédits de fonctionnement, dont :
  - 440 000 € pour les associations / partenaires,
  - 170 000 € pour les structures spécifiques,
  - 30 000 € pour d'autres actions (étude des marchés de l'immobilier, AMO).

Le rapport final de l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021 ainsi que la nouvelle maquette financière pour les années 2020 et 2021, sont détaillés dans les documents joints à la présente délibération.

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

- Approuver l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2021,
- Autoriser le Président à engager la procédure administrative 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 la mise en œuvre du programme d'actions.

**Motion adoptée par 72 voix Pour et 0 voix Contre, Abstention : 2.**

Pour : 72

Contre : 0

Abstention : 2

Non participé : 0

**Christian BREMAUD**

**Membre du Bureau Délégué**

Accusé de réception en préfecture  
079-200041317-20191216-C65-12-2019-DE  
Date de télétransmission : 20/12/2019  
Date de réception préfecture : 20/12/2019