AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

Communauté d'Agglomération de La Rochelle

Conseil communautaire

Séance du 16 juin 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 3
Titre / PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2016-2023 DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - BILAN-EVALUATION A MI-PARCOURS ET MODIFICATION DU PROGRAMME D'ACTIONS THEMATIQUES ET TERRITORIALISEES

Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX expose que :

Conformément à son obligation réglementaire, la Communauté d'Agglomération (CdA)a procédé au bilan-évaluation à mi-parcours de son PLH 2016-2023. Il en ressort que la production de logements reste dynamique dans un contexte de croissance démographique, et que la tension continue de croître, notamment sur l'offre locative sociale, renforçant les difficultés d'accès au logement pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires.
A l'aune de ces résultats, de l'évolution du contexte démographique et des besoins en logements affirmés pour les plus modestes, une adaptation du programme d'actions du PLH a été menée. Il était de plus nécessaire d'intégrer dans le PLH les dispositions des dernières évolutions législatives et réglementaires.
Un PLH modifié est donc proposé articulé principalement autour de :
- ***une production de logements rehaussée à hauteur de 2 100 logements/an, en accentuant les efforts de production des logements locatifs sociaux dans les communes SRU,***
- ***une diversification et une accentuation de l'offre de logements à prix abordable : produire 270 logements/an à prix maîtrisé, intégrant les BRS (baux réels solidaires),***
- ***l'intégration d'un volet foncier au PLH,***
- ***la préservation de la vocation résidentielle du parc de logements existants, en accompagnant la requalification du parc privé et en veillant à l'équilibre de la place des meublés de tourisme,***
- ***le développement d'une offre de logements adaptés aux besoins spécifiques des étudiants, des saisonniers,***
- ***le renforcement de la gouvernance du PLH pour être dans un accompagnement plus soutenu aux communes.***

Il est proposé d'approuver le bilan-évaluation du PLH, ses programmes d'actions thématiques et territoriales modifiés, et le principe de sa prolongation à son échéance en mars 2023, pour une durée restant à arbitrer.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT),
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), notamment ses articles L 302-1 et suivants et R 302-1 et suivants,
Vu les statuts de la Communauté d'Agglomération de La Rochelle,
Vu sa délibération du 26 janvier 2017 adoptant le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2023,

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

Vu le rapport de bilan-évaluation à mi-parcours du PLH, tel qu'annexé à la présente délibération,
Vu le projet de modification des actions thématiques et territorialisées du PLH, tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que l'établissement public de coopération intercommunale doit procéder à l'évaluation à mi-parcours de son PLH,
Considérant les objectifs triennaux 2020-2022 fixés pour les communes concernées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),
Considérant les résultats de l'évaluation à mi-parcours qui peut au regard des enjeux soulevés depuis l'adoption du PLH induire une modification de ses actions en tenant compte de l'évolution des textes législatifs et règlementaires, de l'évolution démographique et de l'habitat sur le territoire, et de nouvelles thématiques,
Considérant que cette évaluation doit être transmise au représentant de l'Etat dans le Département et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis,
Considérant que la modification qui découle de l'évaluation doit être transmise au représentant de l'Etat dans le Département, aux communes et aux personnes morales associées pour avis.

Contexte :
L'évaluation à mi-parcours du PLH a été confiée au bureau d'études KPMG. La mission s'est déroulée au cours de l'année 2021/2022 et a permis l'analyse des actions mises en œuvre entre 2017 et 2019. Ce bilan-évaluation est assorti de propositions de modifications du programme d'actions du PLH, ces évolutions ne modifiant pas l'économie générale du document telle que prévue par l'article L 302-4-2 du CCH.

Bilan de la mise en œuvre du PLH sur la période 2017-2019 :
Suite à un travail d'analyse des données statistiques et d'entretiens avec les communes et les acteurs et partenaires de l'agglomération en matière d'habitat, le bilan de la 1ère période triennale du PLH a été établi. Le document complet est joint en annexe.

Le bilan de la première période du PLH fait état d'une forte dynamique de programmation locale de logements dans un contexte de croissance démographique :
- Augmentation de la population de 0,9 % entre 2012 et 2017, soit un gain de 1 322 habitants par an sur la période mais cette croissance est principalement alimentée par le solde migratoire,
- Dépassement des objectifs du PLH : 2 220 logements en moyenne autorisés par an entre 2016 et 2019 (maintien de ce niveau malgré la baisse de logements autorisés dans le contexte de crise sanitaire),
- Baisse du taux de vacance global des logements entre 2012 et 2017 passant de 6,3 % à 5,3 %, l'étude sur la vacance des logements réalisée en 2019/2020 a démontré la faiblesse de ce taux pour les vacances de longue durée dans les communes hors le centre-ville de La Rochelle,
- 474 logements sociaux agréés en moyenne par an, soit 97 % de l'objectif de production et des difficultés qui perdurent pour assurer un développement conforme aux obligations fixées par la loi SRU.

Néanmoins, la tension reste importante - notamment sur l'offre locative sociale - et renforce les difficultés d'accès au logement pour certains ménages :
- Evolution de la sociologie du territoire, avec un rapport « CSP+/CSP- » qui s'est inversé au bénéfice des cadres et professions intellectuelles supérieures sur l'agglomération,
- Hausse de la tension sur la demande de logements locatifs sociaux : 5,1 demandes pour une attribution en 2019 contre 4,3 en 2015 : plus importante pour les ménages éligibles aux Prêt Locatif Aidé d'Insertion (PLAI) que pour ceux éligibles aux logements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS),

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

- Très importante tension sur la demande de logements sociaux intermédiaires : 25 demandes pour une attribution pour les demandeurs ayant des revenus correspondant au Prêt Locatif Social (PLS) et 26 demandes pour une attribution pour les demandeurs potentiellement éligibles au logement Prêt Locatif Intermédiaire (PLI).
- Offre en logements locatifs intermédiaires très peu développée (67 logements PLS construits en moyenne par an contre un objectif de 125).

Il ressort de cette 1ère période les points saillants suivants :
- Un dépassement des objectifs de production neuve et du rythme prévu : réalisation des grandes opérations, la promotion privée n'a pas connu de difficultés ce qui a permis d'accompagner le gain démographique de +0,9 % porté essentiellement par le solde migratoire,
- 15 % de logements neufs produits n'ont pas été dédiés à la résidence principale, de ce fait, l'accueil des familles se fait en périurbain, voire hors de la CdA,
- Un effet ciseau : une offre de logements neufs en hausse et une capacité d'accession des ménages en baisse,
- La production de logements locatifs sociaux est légèrement inférieure à l'objectif du PLH et celle dans les communes SRU reste nettement inférieure aux objectifs SRU et une production plus problématique de logements sociaux en zone C,
- Importance du maintien des réserves foncières et l'accompagnement à la production de logements sociaux : outils et sectorisation, acceptation d'une certaine densité,
- Les prix du foncier impactent les opérations de logements : définition d'une stratégie foncière (enjeux et modalité d'intervention de la CdA, définition d'une méthodologie cohérente de la consommation foncière et d'un plan d'actions foncier),
- L'encadrement de la production de logements abordables : refonte du document de cadrage, intégration des produits BRS et PSLA,
- L'intégration des politiques de développement durable : La Rochelle Territoire Zéro Carbone (LRTZC), Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et la mise en œuvre de la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique (PRRE),
- La définition d'un cadre partagé en matière de qualité des constructions « PACTE »,
- Et enfin, en matière de gouvernance, redéfinir le rapport aux communes afin de mieux partager les enjeux liés à l'habitat.

<u>Propositions de modifications du programme d'actions thématiques et territorialisées</u> :

Ce travail a permis de mettre en évidence la nécessité de mettre à jour le programme d'actions et de le renforcer de manière à optimiser encore les capacités d'intervention de l'agglomération et de ses partenaires en matière d'habitat et d'ajuster le programme aux évolutions du contexte local et du cadre règlementaire tel que le permet l'article L 302-4 du CCH, à savoir :

a) Intégration des objectifs triennaux 2020-2022,

b) Mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après l'adoption du PLH par délibération du Conseil communautaire du 26 janvier 2017 :
- loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dite LEC ; loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite ELAN ; et 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, dite 3DS ;
- les lois n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique Pour la Croissance Verte, n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, et n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

c) Prise en compte des évolutions du contexte démographique, économique et social,

d) Prise en compte des objectifs des projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain mentionnés par les lois n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, et n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

Ce travail répond également aux observations faites par la Chambre Régionale des Comptes (CRC) lors de son rapport en date du 28 septembre 2020 résultant de l'enquête portant sur la territorialisation des politiques du logement. La CRC a dans sa première recommandation préconisé un toilettage du PLH afin d'intégrer les objectifs triennaux de la loi SRU, formulé d'autres recommandations notamment la mise en œuvre de dispositifs d'observation du logement et du foncier, ainsi que le bilan formalisé de la Convention Intercommunale d'Equilibre Territorial (CIET) et l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) et du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur de Logement Social (PPGDIDLS) et les interventions en vue d'améliorer le parc privé.

La mise à jour du PLH proposée permet de rester dans le cadre imparti du respect de l'équilibre général du PLH. Les orientations et axes ne sont pas remis en cause, et sont même confortés.
Les tendances constatées lors de l'élaboration du PLH 2016-2023 sont toujours à l'œuvre : vieillissement de la population, poursuite du desserrement des ménages, un revenu médian des ménages du territoire globalement modeste qui ne permet pas d'accéder à la propriété sur le territoire.
Les actions portées par le PLH 2016-2023 dans sa version actuelle sont adaptées, confortées, valorisées pour répondre aux enjeux correspondant à ces tendances. Il est tenu compte de la réalisation à la fois des objectifs quantitatifs ainsi que du volet qualitatif des actions du PLH en s'appuyant sur ce qui a été mis en œuvre depuis son adoption et en indiquant ce qu'il reste à faire sur les dernières années du programme. La mise à jour des fiches actions conduit à une nouvelle déclinaison de ces fiches afin d'intégrer de façon cohérente et intelligible ces éléments, dont les principaux sont les suivants :

L'axe 1 : la production neuve prend en compte les objectifs de production de logements et de logements sociaux notifiés dans le cadre de la loi SRU et décrit la dynamique et les moyens mis en œuvre pour les atteindre au travers notamment de la mobilisation des outils règlementaires figurant dans le PLUi, adopté le 19 décembre 2019, une stratégie foncière en cours d'élaboration et l'ensemble des projets urbains qu'ils soient organisés (ZAC, OAP…) ou négociés.
Cet axe intègre également le logement BRS dans la gamme des logements à vocation d'accession sociale et intermédiaire afin de développer au mieux ce segment de logement et de favoriser la fluidification des parcours résidentiels en accession sociale.

L'axe 2 : la requalification du parc de logements existant, social et privé intègre la stratégie opérationnelle de rénovation du parc privé définie en 2020 suite à une étude sur la vacance des logements initiée en 2019 qui sera déployée en articulation avec les différents dispositifs intercommunaux existants (dont la Plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique, La Rochelle Territoire Zéro Carbone...).
Cet axe se trouve complété d'outils de régulation au sein du parc locatif privé pour préserver la vocation résidentielle du territoire.

L'axe 3 : la réponse aux besoins spécifiques (étudiants, jeunes, saisonniers, seniors, ménages en difficulté, gens du voyage) intègre une action spécifique en direction du logement des étudiants au regard du besoin accru de logements à la fois en résidence mais également dans le diffus. Cette action reprend les travaux des groupes de travail réunis depuis juin 2019 par la Communauté d'Agglomération avec ses partenaires. La fiche action relative aux seniors et aux ménages en difficulté est renforcée (PLAI adapté, logement d'abord, accès des publics prioritaires au logement…). Le tout en lien avec la CIA et le PPGDIDLS.

L'axe 4 : deux axes transversaux de la politique de l'habitat à conduire dans les prochaines années : le développement durable et l'innovation devient « **un développement résidentiel durable et qualitatif** » et intègre la poursuite du travail autour de la promotion de la qualité et la sobriété foncière et carbone de la production neuve et dans le parc existant ainsi que la diversification de l'offre résidentielle pour mieux répondre aux besoins des habitants.

AR Prefecture
017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

L'axe 5 : positionner la CdA comme "autorité organisatrice" de l'habitat sur son territoire et mettre en œuvre le PLH reprend l'ensemble de ce qui était rédigé auparavant en termes d'observation, de relations aux communes et d'organisation interne et de concertation avec les habitants.

Les fiches territorialisées par communes ont été revues et traduisent notamment pour les communes impactées par l'application de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs et enjeux liés à l'habitat.

Ces propositions sont le fruit d'un travail partenarial avec les acteurs de l'habitat du territoire et les communes de l'agglomération.

Le 3ème PLH de l'Agglomération de La Rochelle arrive à terme le 26 mars 2023. Il convient d'envisager dès à présent sa prolongation, qui peut être de deux années s'il est décidé de conduire un nouveau PLH (selon les dispositions L 302-4-25 du CCH), ou de trois ans si un volet Habitat est intégré dans le PLUi (selon les dispositions L 152-9 du Code de l'Urbanisme). Cette décision devra être soumise à l'agrément du Préfet du Département.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :
- d'approuver l'évaluation à mi-parcours du PLH 2016-2023, présenté en annexe,
- de le communiquer pour avis au représentant de l'Etat et au CRHH conformément à l'article L 302-3 du CCH,
- d'apporter les modifications au programme d'actions thématiques et territorialisées du PLH telles que synthétisées ci-dessus et présentées dans le document annexé,
- de transmettre le projet de modification pour avis au représentant de l'Etat ainsi qu'aux personnes morales associées, leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet,
- d'adopter le principe de prolongation de ce PLH, dont la durée restera à arbitrer avant le terme du PLH, le 26 mars 2023, et de solliciter l'agrément du Préfet du Département.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTEES A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES.

Membres en exercice : 82
Nombre de membres présents : 64
Nombre de membres ayant donné procuration : 18
Nombre de votants : 82
Abstention : 0
Suffrages exprimés : 82
Votes pour : 82
Vote contre : 0

POUR EXTRAIT CONFORME
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION
LA VICE-PRESIDENTE

Marylise FLEURET-PAGNOUX

AR Prefecture

017-211700281-20220825-DEL19_250822-DE
Reçu le 01/09/2022
Publié le 01/09/2022

Envoyé en préfecture le 23/06/2022
Reçu en préfecture le 23/06/2022
Affiché le 23/06/2022
ID : 017-241700434-20220616-DCC_160622_03-DE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
DE LA ROCHELLE

Date de convocation : 10/06/2022
Date d'affichage : 23/06/2022

Séance du 16 juin 2022 - PERIGNY (Vaucanson)

N° 3
Titre / PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2016-2023 DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE - BILAN-EVALUATION A MI-PARCOURS ET MODIFICATION DU PROGRAMME D'ACTIONS THEMATIQUES ET TERRITORIALISEES

Sous la présidence de M. Jean-François FOUNTAINE, Président,

Membres présents : M. Antoine GRAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Roger GERVAIS, M. Gérard BLANCHARD, M. Alain DRAPEAU, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Vincent COPPOLANI, M. Jean-Luc ALGAY, M. Bertrand AYRAL, M. Guillaume KRABAL, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Stéphane VILLAIN, Mme Marie LIGONNIERE et M. Vincent DEMESTER, Vice-présidents,

M. David BAUDON, M. Christophe BERTAUD, M. Patrick BOUFFET, M. Philippe CHABRIER, M. Thibaut GUIRAUD, Mme Catherine LEONIDAS, M. Tony LOISEL, M. Marc MAIGNÉ, Mme Marie-Gabrielle NASSIVET, Mme Marie NEDELLEC, M. Jean-Pierre NIVET, M. Pascal SABOURIN, Mme Chantal SUBRA et M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers délégués,

Mme Michèle BABEUF, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Sébastien BEROT, M. Gérard-François BOURNET, Mme Josée BROSSARD, Mme Katherine CHIPOFF, M. Jean-Claude COSSET, Mme Viviane COTTREAU-GONZALEZ, M. Pascal DAUNIT, Mme Amaël DENIS, Mme Hélène DE SAINT-DO, M. Yves DLUBAK, Mme Evelyne FERRAND, M. Pierre GALERNEAU, M. Olivier GAUVIN, M. Didier GESLIN, M. Patrick GIAT, M. Dominique GUÉGO, Mme Fabienne JARRIAULT, M. Didier LARELLE, M. Régis LEBAS, Mme Martine MADELAINE, Mme Françoise MÉNÈS, Mme Line MEODE, Mme Marie-Christine MILLAUD, Mme Gwendoline NEVERS, M. Patrick PHILBERT, M. Hervé PINEAU, M. Michel RAPHEL, Mme Martine RENAUD, M. Jean-Marc SOUBESTE, M. Michel TILLAUD, M. Thierry TOUGERON et Mme Marie-Céline VERGNOLLE, Conseillers communautaires.

Membres absents excusés :

M. Jean-Philippe PLEZ procuration à Mme Catherine LEONIDAS et M. Didier ROBLIN procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Conseillers délégués,

M. Tarik AZOUAGH procuration à Mme Josée BROSSARD, Mme Lynda BEAUJEAN procuration à M. Stéphane VILLAIN, Mme Catherine BENGUIGUI procuration à M. Vincent COPPOLANI, Mme Dorothée BERGER procuration à M. Jean-Luc ALGAY, Mme Catherine BORDE-WOHMANN procuration à M. COSSET, M. David CARON procuration à Mme Evelyne FERRAND, M. Franck COUPEAU procuration à M. Jean-Claude COSSET, Mme Nadège DESIR procuration à M. Pascal SABOURIN, Mme Frédérique LETELLIER procuration à M. Michel TILLAUD, Mme Océane MARIEL procuration à M. Jean-Marc SOUBESTE, Mme Chantal MURAT procuration à Mme Martine MADELAINE, Mme Jocelyne ROCHETEAU procuration à M. Tony LOISEL, M. El Abbes SEBBAR procuration à M. Christophe BERTAUD, Mme Eugénie TÊTENOIRE procuration à Mme Catherine LEONIDAS, Mme Chantal VETTER procuration à M. Dominique GUEGO et Mme Tiffany VRIGNAUD procuration à M. Olivier GAUVIN, Conseillers communautaires.

Secrétaire de séance : M. Sébastien BEROT

Délais et voies de recours
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans le délai de deux mois suivant la publication et/ou la notification. Le recours peut également être déposé sur l'application internet Télérecours citoyens à l'adresse suivante : www.telerecours.fr. La délibération peut également faire l'objet d'un recours administratif auprès du Maire dans le même délai ; en cas de réponse négative ou en cas d'absence de réponse dans un délai de deux mois, le demandeur dispose d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux.