

MAUGES COMMUNAUTÉ
CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SÉANCE DU 22 MAI 2019

L'an deux mil dix-neuf, le 22 mai 2019 à 18h30, les conseillers de la Communauté d'agglomération « Mauges Communauté » légalement convoqués, se sont réunis, salle de la Loire et Moine, au siège de Mauges Communauté, Commune déléguée de Beaupréau à Beaupréau-en-Mauges, sous la présidence de Monsieur Didier HUCHON, Président.

Etaient présents :

BEAUPRÉAU-EN-MAUGES : MM. G. CHEVALIER - F. AUBIN - Mme A. BRAUD - Mme T. COLINEAU - P. COURPAT - R. LEBRUN - G. LEROY - J.Y. ONILLON - Y. POHU ;

CHEMILLÉ-EN-ANJOU : MM. C. DILÉ - J.P. BODY - B. BRIODEAU - L. COTTENCEAU - H. MARTIN - Y. SEMLER-COLLERY ;

MAUGES-SUR-LOIRE : MM. J.C. BOURGET - Mme N. ANTIER - J.M. BRETAULT - Mme C. DUPIED - A. RETAILLEAU - J. RETHORÉ - Mme A. VERGER ;

MONTREVAULT-SUR-ÈVRE : MM. A. VINCENT - T. ALBERT - C. CHÉNÉ - C. DOUGÉ - Mme S. MARNÉ - D. RAIMBAULT - S. PIOU ;

ORÉE-D'ANJOU : Mme M. DALAINE - Mme T. CROIX - J.C. JUHEL - J.P. MOREAU ;

SÈVREMOINE : MM. D. HUCHON - R. CESBRON - J. QUESNEL - M. ROUSSEAU - Mme I. VOLANT.

Nombre de présents : 38

Pouvoirs : A. MARTIN donne pouvoir à JP. MOREAU.

Nombre de pouvoirs : 1

Etaient excusés : B. BOURCIER - J. MENANTEAU - M. MERCIER - A. MARTIN - S. LALLIER - Mme M. BERTHOMMIER - P. MANCEAU - J.L. MARTIN - D. SOURCE - D. VINCENT.

Nombre d'excusés : 10

Secrétaire de séance : M. A. RETAILLEAU.

Date d'affichage : 27 MAI 2019

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20190522-C2019-05-22-10-
DE
Date de télétransmission : 27/05/2019
Date de réception préfecture : 27/05/2019

Programme local de l'habitat (PLH) : 2^{ème} arrêt.

EXPOSÉ :

Monsieur Gérard CHEVALIER, 2^{ème} Vice-président, expose :

Mauges Communauté, en qualité de communauté d'agglomération, est de droit, compétente pour l'élaboration du PLH.

Contexte :

Par la délibération du 22 février 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté a décidé d'engager une procédure d'élaboration de son premier Programme Local de l'Habitat (PLH).

L'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise qu'un Programme Local de l'Habitat est élaboré par les communautés d'agglomération. L'article R.302-2 du même code précise que le Programme Local de l'Habitat est établi sur l'ensemble du périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le PLH est un outil stratégique de définition, de programmation et de pilotage de la politique de l'habitat. Comme l'indique l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il « *définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements* ». »

Le contenu du PLH :

Au terme d'une étude de la situation de l'habitat et des besoins en logement des habitants, et à l'issue d'un processus de concertation et de participation associant de nombreux acteurs de l'habitat (collectivités territoriales, services de l'Etat, bailleurs sociaux, partenaires institutionnels et acteurs de l'habitat du territoire), la démarche trouve son aboutissement dans la définition de priorités d'intervention détaillées dans un programme d'actions.

Le PLH comprend trois parties :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientations comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Les enjeux du PLH

Les résultats du diagnostic ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux en matière d'habitat et de dégager les orientations stratégiques qui conduiront à l'intervention publique. Le programme d'actions territorialisé est assorti d'un dispositif d'évaluation et de suivi qui permettra d'adapter les actions ou leurs conditions de mise en œuvre en fonction des évolutions et des résultats constatés dans la réalisation des objectifs.

À l'issue du diagnostic les enjeux suivants ont été identifiés :

- Le parcours résidentiel des ménages dont l'évolution accentue le décalage avec l'offre de logements ;
- Une offre de logements adaptés et suffisants, dans une optique de développement équilibré et cohérent entre les communes ;
- Une qualité du parc ancien et neuf en termes d'adaptation, de performance énergétique et de morphologie urbaine ;
- Une offre de logements répondant aux besoins des ménages et des publics spécifiques.

Les orientations et les actions du PLH

Le PLH 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté comprend cinq orientations :

- Orientation 1 : Une politique de l'habitat articulée avec le développement territorial global, 049-200060010-20190522-C2019-05-22-10-DE
- Orientation 2 : L'amélioration de l'attractivité et de la qualité des logements anciens ;

Date de télétransmission : 27/05/2019
Date de réception préfecture : 27/05/2019

- Orientation 3 : La facilitation des parcours résidentiels ;
- Orientation 4 : Le développement des solutions adaptées aux besoins spécifiques ;
- Orientation 5 : La mise en place de la gouvernance, les outils et des méthodes pour réussir la politique de l'habitat.

Il comporte dix-sept actions regroupées en cinq volets.

Thématisques	Actions
L'animation	Action 1 : Créer une plateforme de l'habitat pour la communication, l'information et l'accompagnement des ménages Action 2 : Organiser des forums de l'habitat
La revitalisation pour une mixité sociale réussie	Action 3 : Venir en support des communes œuvrant dans la revitalisation des centres-bourgs Action 4 : Accompagner les projets d'habitat innovants et/ou intergénérationnels
Le parc privé	Action 5 : Apporter une aide complémentaire aux dispositifs de rénovation et d'adaptation du parc privé Action 6 : Sortir les logements de la vacance Action 7 : Donner un coup de pouce aux primo-accédants
Le parc public	Action 8 : Dynamiser la construction de logements sociaux, poursuivre la garantie d'emprunt dans le neuf et l'étendre à la rénovation.
Les publics spécifiques	Action 9 : Aider à la construction et au financement de l'offre nouvelle pour des logements adaptés aux personnes âgées et/ou en situation d'handicap Action 10 : Apporter les solutions adéquates pour les jeunes Action 11 : Conforter le développement et la gestion des logements d'urgence Action 12 : Répondre aux orientations du Schéma Départemental et de l'Habitat des Gens du Voyage
La gouvernance	Action 13 : Assurer les dispositifs d'observation et de suivi partenarial du PLH Action 14 : Sensibiliser les élus et les techniciens aux démarches innovantes Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du logement (CIL) Action 16 : Crée un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur (PPGDLSID) Action 17 : Constituer une stratégie foncière

Les objectifs de logements du PLH

Les objectifs de mise sur le marché des résidences principales sont les suivants :

- 3 960 logements sur 6 ans (soit 660 par an) dont 3 640 sur une construction neuve (92 %) et 320 sur un bâti existant (8 %).

	Total de l'offre nouvelle		... dont 92 % en construction neuve	... dont 8 % sur un bâti existant
	Nombre	Répartition		
Beaupréau-en-Mauges	720	18%	660	60
Chemillé-en-Anjou	690	17%	635	55
Mauges-sur-Loire	570	14%	525	45
Montrevault-sur-Evre	480	12%	440	40
Orée-d'Anjou	540	14%	500	40
Sèvremoine	960	24%	885	80
Mauges Communauté	3 960	100%	3 640	320

Les objectifs de mise sur le marché des logements locatifs publics et sociaux sont les suivants : 590 logements locatifs publics sociaux (soit 98 par an) dans le neuf ou dans l'existing dont 195 PLA, 270

Ajouté de réception préfecture 049-20060010-20190522-C2019-05-22-10-22
Date de télétransmission : 27/05/2019
Date de réception préfecture : 27/05/2019

PLUS et 125 PLS. La répartition par taille prévoit la réalisation de 190 Chambre/T1/T2 (soit 32 %), 370 T3/T4 (soit 63 %) et 30 T5 ou plus (soit 5 %).

	Répartition	Nombre
Beaupréau-en-Mauges	20%	120
Chemillé-en-Anjou	20%	120
Mauges-sur-Loire	16%	90
Montrevault-sur-Evre	10%	60
Orée-d'Anjou	11%	65
Sèvremoine	23%	135
Mauges Communauté	100%	590

	Nombre de logements locatifs sociaux	PLAI	PLUS	PLS
Beaupréau-en-Mauges	120	40	55	25
Chemillé-en-Anjou	120	40	55	25
Mauges-sur-Loire	90	30	40	20
Montrevault-sur-Evre	60	20	30	10
Orée-d'Anjou	65	20	30	15
Sèvremoine	135	45	60	30
Mauges Communauté	590	195	270	125

	Chambre/T1/T2	T3/T4	T5 ou plus
Pourcentage de logements sociaux	32%	63%	5%
Nombre de logements sociaux	190	370	30

Les modalités d'approbation du PLH

Conformément aux articles R.302-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet du Programme Local de l'Habitat a été arrêté le 17 avril 2019.

Il a été soumis, par le Président de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté, aux communes membres.

Les conseils municipaux ont délibéré sur les moyens, relevant de leurs compétences, à mettre en oeuvre dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

À ce jour, le résultat des délibérations est le suivant :

- 5 communes portent un avis favorable ;
- La Commune d'Orée-d'Anjou a émis un avis favorable avec une remarque,

La remarque porte sur le point suivant :

Concernant l'action n°7 « donner un coup de pouce aux primo-accédants », la commune d'Orée d'Anjou souhaite que ce dispositif puisse être mobilisé sur l'ensemble du territoire sans se limiter aux enveloppes urbaines. Il paraît en effet important à la commune que ce dispositif puisse soutenir le changement de destination et la réhabilitation du bâti patrimonial qui se trouve en majorité au sein des villages et hameaux qui ont fait l'objet d'un pastillage dans les PLU.

Il est toutefois proposé de s'en tenir aux enveloppes urbaines telles qu'elles sont définies au SCoT compte-tenu des potentialités qu'elles offrent.

Le Conseil communautaire :

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de Construction et de l'Habitation, et plus particulièrement, ses articles L302-1 à L302-4 et R302-1 à R302-13,

Vu la Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

Vu la Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat ;

Vu la Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

Vu la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu la Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement ;

Vu la Loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20190522-C2019-05-22-10-
DE
Date de télétransmission : 27/05/2019
Date de réception préfecture : 27/05/2019

Vu la Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ;

Vu le Décret n° 2009-1679 du 30 décembre 2009 relatif aux programmes locaux de l'habitat ;

Vu la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu les statuts de Mauges Communauté incluant la compétence obligatoire en matière d'équilibre social de l'habitat ;

Vu la délibération prise par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Mauges Communauté n°C2017-02-22-07 du 22 février 2017, d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vus les différents comités techniques et de pilotage avec élus et partenaires, organisés à chaque étape du projet, validant l'ensemble des éléments présentés dans le projet ci-annexé,

Vu l'avis favorable de la Commission Habitat-Urbanisme du 2 avril 2019 ;

Vu l'avis favorable du bureau du 3 avril 2019 ;

Vu la délibération prise par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Mauges communauté n°C2019-04-17-09 du 17 avril 2019 relative au premier arrêt du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;

Vu les avis émis par les communes à l'issue du 1^{er} arrêt du PLH :

- Avis favorable par délibération n°19-04-21 en date du 23 avril 2019 par le Conseil municipal de Beaupréau-en-Mauges ;
- Avis favorable par délibération n°2019-S35-DEL-008 en date du 25 avril 2019 par le Conseil municipal de Chemillé-en-Anjou ;
- Avis favorable par délibération n°Del2019_04_01 en date du 23 avril 2019 par le Conseil municipal de Mauges-sur-Loire ;
- Avis favorable par délibération n°2019-063-8.5 en date du 23 avril 2019 par le Conseil municipal de Montrevault-sur-Evre ;
- Avis favorable avec remarque par délibération n°2019_04_25_2_1 en date du 25 avril 2019 par le Conseil municipal d'Orée d'Anjou ;
- Avis favorable par délibération n° DELIB 2019-077 en date du 25 avril 2019 par le Conseil municipal de Sèvremoine ;

Vu l'avis de la Commission Habitat-Urbanisme du 7 mai 2019 ;

Vu l'avis du Bureau du 9 mai 2019 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DÉCIDE :

Article premier : De maintenir le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 dans sa version initiale, sans modifier le périmètre de l'action n° 7, ceci pour le motif suivant : cette action est cohérente avec le SCoT des Mauges qui donne une priorité absolue à l'utilisation des capacités d'urbanisation dans les enveloppes urbaines existantes.

Article 2 : D'arrêter, pour la deuxième fois, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 en approuvant les documents qui le composent (diagnostic, document d'orientations et programme d'actions) tels qu'ils sont annexés à la présente délibération.

Article 3 : D'engager la procédure d'approbation du Programme Local de l'Habitat telle que prévue par les articles R.302-8 à R.302-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, en transmettant les documents au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Article 4 : D'autoriser le Président ou le Vice-Président en charge de l'Aménagement à prendre toutes les dispositions pour assurer l'exécution de la présente délibération.

