

MAUGES COMMUNAUTÉ
CONSEIL COMMUNAUTAIRE - SEANCE 22 FÉVRIER 2017

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

Etaient présents :

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

CHEMILLE-EN-ANJOU : MM. C. DILÉ - J.P. BODY - B. BOURCIER - L. COTTENCEAU - H. MARTIN - J. MENANTEAU - M. MERCIER - Y. SEMLER-COLLERY ;

MAUGES-SUR-LOIRE : MM. J.C. BOURGET - Mme V. BOISELLIER - J.M. BRETAULT - A. RETAILLEAU - Mme A. VERGER ;

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

OREE-D'ANJOU : MM. A. MARTIN - Mme M. DALAINE - Mme T. CROIX - J.C. JUHEL - J.P. MOREAU ;

SEVREMOINE : MM. D. HUCHON - J. QUESNEL - J.L. MARTIN - D. SOURCE - M.C. STAREL - D. VINCENT.

Nombre de présents : 37

Pouvoirs : B. BRIODEAU pouvoir à JP. BODY.

Nombre de pouvoirs : 1

Etaient excusés : Mme A. BRAUD - G. LEROY - B. BRIODEAU - Mme C. DUPIED - J. RETHORÉ - T. ALBERT - S. LALLIER - Mme M. BERTHOMMIER - P. MANCEAU - M. ROUSSEAU - Mme I. VOLANT.

Nombre d'excusés : 11

Secrétaire de séance : JM. BRETAULT.

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20170302-C2017-02-22-07-
DE
Date de télétransmission : 02/03/2017
Date de réception préfecture : 02/03/2017

Délibération N°C2017-02-22-07

Élaboration du Programme Local de l'Habitat de Mauges Communauté.

EXPOSE :

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

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

Objet et contenu du PLH

Le Programme de Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation établi par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres.

Il définit pour une durée au moins égale à 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, 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 une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il indique les moyens, notamment fonciers, mis en œuvre par les communes et par les EPCI pour y parvenir et définit les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'observation de l'habitat.

Le contenu réglementaire du PLH comporte :

- Un diagnostic portant sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement ;
- Un document d'orientation ;
- Un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

Contexte

La réforme territoriale, menée en 2015 en concertation étroite entre le Syndicat Mixte du Pays des Mauges et ses EPCI membres, a modifié en profondeur l'organisation territoriale des Mauges et la répartition des compétences.

Mauges Communauté, communauté d'agglomération créée le 1^{er} janvier 2016, est compétente de droit en matière d'équilibre social de l'habitat et doit élaborer, à l'échelle de son territoire, un PLH. Il s'agit là d'une compétence nouvelle pour le territoire, à l'interface des politiques d'aménagement du territoire et des politiques sociales du logement, autour de laquelle les attentes de la population sont importantes. Il convient en effet de construire, à l'échelle du territoire communautaire, une politique de l'habitat structurante, garante de son attractivité, et favorisant par sa diversité le parcours résidentiel des habitants.

Parallèlement, les six communes nouvelles du territoire, issues des anciens EPCI et créées au 15 décembre 2015, conservent leur compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) suite aux délibérations d'opposition au transfert à Mauges Communauté, selon la disposition prévue par l'article 136 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové. Cette décision relève d'un consensus entre Mauges Communauté et ses communes membres, qui considèrent que l'échelle communale reste plus pertinente compte tenu des procédures d'élaboration actuellement en cours, qui avaient été engagées par les communautés de communes sous forme de Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux. Ces PLUI, prévus avec un volet habitat valant PLH, redeviennent donc juridiquement des PLU.

Les deux compétences urbanisme et habitat sont néanmoins étroitement imbriquées avec des enjeux prégnants d'articulation entre PLU communaux et PLH à l'échelle de l'EPCI.

Il s'agira donc, par l'élaboration du PLH, de co-construire, au sein du bloc communal, une politique d'habitat communautaire au contenu adapté aux besoins du territoire et de ses habitants, en repartant des réflexions engagées à l'échelle des PLU pour construire une politique d'ensemble cohérente dépassant la simple coordination des projets communaux autour de l'habitat.

Le PLH devra par ailleurs :

- se mettre en compatibilité avec le SCoT approuvé le 8 juillet 2013, en cours de révision ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20170302-C2017-02-22-07-
REçue dans l'attente de sa
Date de télétransmission : 02/03/2017
Date de réception préfecture : 02/03/2017

- prendre en compte le Plan Départemental d'Aide au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV).

Ce document devra intégrer les dernières dispositions législatives, à savoir :

- La Loi Egalité et Citoyenneté, du 27 janvier 2017 ;
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014 ;
- Les Loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006 et Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007 ;
- Le Grenelle de l'environnement, notamment le volet relatif au logement et aux économies d'énergie.

Enjeux et objectifs du PLH

Le PLH devra répondre aux objectifs suivants figurant dans la feuille de route de Mauges Communauté approuvée en conseil communautaire du 25 janvier 2017 :

- Maintenir une diversité de l'offre pour favoriser le parcours résidentiel en affichant notamment une ambition de production de logements locatifs sociaux de qualité répartis sur le territoire suivant la stratégie du SCoT et de ses polarités ;
- Conserver des centres-bourgs attractifs avec une diversité de population en agissant notamment sur la vacance des logements et sur la reconquête des friches urbaines ;
- Définir une politique foncière en partenariat avec les communes ;
- Répondre aux besoins spécifiques des populations : logements adaptés aux personnes âgées, aux besoins des jeunes actifs ou en formation...
- Expérimenter des solutions innovantes adaptées au milieu rural : habitat réversible, habitat intergénérationnel, habitat éco-performant en matière de constructions neuves et de réhabilitation (maisons passives, à énergie positive, bio-climatisme...), domotique (habitat intelligent) ;
- Produire des logements en accession abordable en adéquation avec les revenus de la population ;
- Réduire la précarité énergétique du parc existant.

Méthode et calendrier d'élaboration du PLH

Pour l'élaboration de ce PLH, Mauges Communauté :

- aura recours à un bureau d'études spécialisé qui sera amené à travailler en concertation avec les bureaux d'étude PLU des communes du territoire. L'objectif est d'aboutir à un PLH arrêté au 1er trimestre 2019 pour une adoption définitive du PLH au 4ème trimestre 2019, après la phase de consultation obligatoire ;
- inscrira au budget de Mauges Communauté les crédits nécessaires ;
- établira un mode de gouvernance pour l'élaboration du PLH et les actions à mettre en œuvre en coordination étroite avec les communes membres et les partenaires associés en tenant compte des temps de concertation déjà réalisés dans le cadre des PLU (Groupe de suivi PLH avec les communes, groupes de travail thématiques ...) ;
- s'appuiera sur un comité de Pilotage de validation des différentes phases d'élaboration.

Désignation des personnes morales associées à son élaboration

Conformément à l'article R.302-3 du Code de la construction et de l'habitation, seront associées les personnes morales suivantes :

- Les services de l'Etat (Préfecture, DDT, DDCS, ARS...) selon des modalités d'association à définir conjointement avec Madame La Préfète ;
- L'ANAH, pour l'intervention sur le parc privé existant
- Les communes membres de Mauges Communauté, compétentes en matière de PLU ;
- Le Conseil départemental pour l'exercice de la politique sociale du logement et l'articulation avec ses compétences ;
- Le Conseil régional pour l'articulation avec ses compétences ;
- Les EPCI voisins, pour la cohérence des politiques du logement des territoires voisins ;
- Les bailleurs sociaux implantés sur le territoire pour la réflexion sur le développement des produits adaptés, la valorisation du parc social ;
- Action Logement pour la réponse aux besoins en logement des salariés des entreprises ;

Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20170302-C2017-02-22-07-
DE
Date de télétransmission : 02/03/2017
Date de réception préfecture : 02/03/2017

- Les opérateurs privés pour la réflexion sur l'itinéraire résidentiel des ménages et l'adéquation offre/demande (Fédération Française du bâtiment, CAPEB, UNPI...) ;
 - Les experts (ADIL, CAUE, SOLIHA, agents immobiliers, notaires, architectes...) pour l'assistance dans la mise en œuvre des orientations du PLH ;
 - Les acteurs économiques et organismes financiers pour l'articulation des besoins des secteurs d'activités (chambres consulaires, Caisse des dépôts et consignation...) ;
 - Les partenaires sociaux : CAF, MSA, UDAF, CCAS... pour l'organisation et la veille sociale du territoire ;
 - Les associations pour leur connaissance concernant les besoins l'accompagnement et les solutions adaptées aux populations spécifiques ;
 - Les fournisseurs d'énergie pour la lutte contre la précarité énergétique ;
 - Tous les autres acteurs susceptibles d'alimenter la réflexion lors de l'élaboration du PLH.
-

Le Conseil communautaire :

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

Vu les articles L 301-5-1 et L 302-1 à L 302-4 et R 302-1 à R 302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu l'avis favorable du Bureau en date du 1^{er} février 2017 ;

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Habitat du 6 février 2017 ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DÉCIDE :

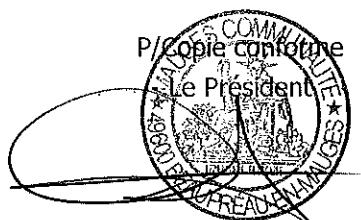
Article premier : D'engager la procédure d'élaboration d'un programme local de l'habitat sur les six (6) communes de Mauges Communauté.

Article 2 : D'autoriser Monsieur le Président à associer à l'élaboration l'État ainsi que toutes autres personnes morales intervenant dans les politiques de l'habitat, conformément à l'article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 : De notifier aux personnes morales associées à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat la présente délibération. Ces personnes morales feront connaître dans un délai de 2 mois leur décision de participation et, le cas échéant, désigneront leurs représentants à cet effet.

Article 4 : De s'engager à fournir au représentant de l'État la présente délibération afin que ce dernier transmette le « porter à connaissance » réglementaire.

Article 5 : D'autoriser Monsieur le Président à conduire la procédure d'élaboration et à prendre toutes dispositions nécessaires pour mener à bien ce dossier.



Accusé de réception en préfecture
049-200060010-20170302-C2017-02-22-07-
DE
Date de télétransmission : 02/03/2017
Date de réception préfecture : 02/03/2017