# Ville de Riorges

# Délibération du conseil municipal du 10 décembre 2015 3.2

#### CADRE DE VIE-COMMERCE-ARTISANAT-

#### DEVELOPPEMENT DURABLE

PROGRAMME LOCAL DE L’HABITAT (PLH) 2016-2021

DE ROANNAIS AGGLOMERATION

AVIS DU CONSEIL MUNICIPAL

Bernard JAYOL, conseiller municipal délégué au cadre de vie, expose à l'assemblée :

**"**Le Programme Local de l’Habitat (PLH) est un document stratégique permettant à une communauté d’agglomération de définir pour 6 ans, la stratégie en termes d’habitat à mettre en place. Il est adossé à des orientations politiques, à des objectifs de production de logements et des actions pour y répondre.

Le PLH est la déclinaison opérationnelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) sur la thématique de l’habitat.

Juridiquement, comme pour le SCoT, le PLU doit être compatible avec le PLH.

La révision du PLH de Roannais Agglomération a été actée par délibération du conseil communautaire du 16 décembre 2013.

Le projet de PLH a été élaboré en concertation étroite avec les communes, l'Etat et l'ensemble des partenaires associés, à l'occasion de nombreuses réunions de travail, commissions et comités de pilotage.

Les communes ont été consultées lors des différentes étapes d’élaboration du PLH (réunions de secteurs lors du diagnostic, individuelles lors de l’élaboration des orientations stratégiques, via deux séminaires élus lors du programme d’actions et la commission Aménagement) afin de permettre à la communauté d’agglomération de bénéficier de leur connaissance du terrain et de leurs expériences, mais aussi d'affiner les actions à mettre en place au plus près de leurs besoins et de leurs spécificités territoriales.

Le PLH doit obligatoirement se composer :

* d’un diagnostic de la situation du logement ;
* d’un document d’orientations (il définit la stratégie de la politique de l’habitat) ;
* d’un programme d’actions détaillé qui présente les dispositions permettant d’atteindre ces objectifs ainsi que les moyens financiers alloués par les différents partenaires financiers.

Le diagnostic a notamment fait apparaître :

* une dégradation et une vacance marquée du parc privé et public en centre-ville et centres-bourgs et la nécessité d’assainir le marché de l’habitat ;
* un marché locatif qui reste de "niche" ;
* une prédominance de la maison individuelle ;
* une offre adaptée à la demande des publics spécifiques mais qui méritera une veille particulière via l’observatoire de l’habitat ;
* un vieillissement de la population fort et qui s’accentuera ;
* de nombreux primo-accédants sociaux à la propriété du fait de prix accessibles ;
* la nécessité de travailler sur une valorisation architecturale et patrimoniale dans l’habitat (innovation, offre adaptée au pouvoir d’achat et aux attentes des ménages).

Les orientations et actions proposées sont les suivantes :

* intervenir sur le parc existant pour renforcer l’attractivité des centralités ;
* développer une offre de qualité diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
* promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
* animer et piloter activement la mise en œuvre du PLH.

Sur les 2 millions d’euros qui pourront être alloués par an par Roannais Agglomération :

* 65 % seront dédiés aux actions sur le parc privé existant (démolition et rénovation énergétique) ;
* 22 % seront dédiés à la rénovation, démolition et à la création neuve des logements locatifs sociaux du parc public ;
* 10 % seront dédiés aux actions portant sur l’enjeu du vieillissement, du maintien à domicile et de la création de logements pour les personnes âgées.

Ce montant financier représente un ratio de 19 €/habitant/an soit 118 €/habitant sur la durée du PLH.

Les enveloppes financières dédiées seront soumises à l’annualité budgétaire et feront l’objet d’un vote chaque année lors de la définition des règlements annuels.

Le programme d’actions constitue un cadre de référence mais ce sont les règlements annuels votés en conseil communautaire qui définissent les enveloppes annuelles dédiées, les modalités d’attribution ainsi que la territorialisation des aides.

Le PLH est un programme partenarial qui permet l’intervention d’autres partenaires financeurs : l’Etat, notamment via l’ANAH, le Département (pour les publics précaires et les personnes âgées), la CAF, la Région, les communes, l’Union Européenne et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Le document a été présenté à la commission "Aménagement-Habitat-Transports" qui lui a réservé un avis favorable.

Les communes et le SYEPAR ont été saisis par courrier par Roannais Agglomération pour rendre un avis sur le projet PLH dans un délai de deux mois, suite à l’arrêt du projet voté par le conseil communautaire du 29 octobre 2015.

Outre cet avis à rendre, les communes sont sollicitées pour préciser leur engagement financier au niveau des actions qui relèvent de leur compétence, au même titre que les autres partenaires financiers cités ci-dessus.

Au vu des avis qui seront rendus par les 40 communes de la communauté d’agglomération, le projet PLH sera transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l’avis du Comité Régional de l’Habitat et de l’Hébergement (CRHH) copiloté par la Région et la Direction Régionale de l’Environnement de l’Aménagement et du Logement.

Au terme de ces consultations, le PLH sera proposé au conseil communautaire pour adoption.

**En ce qui concerne la commune de Riorges :**

Globalement, le PLH est satisfaisant par rapport aux quatre axes développés :

* intervenir sur le parc existant pour renforcer l’attractivité des centralités ;
* développer une offre de qualité diversifiée pour favoriser les parcours résidentiels ;
* promouvoir des solutions innovantes pour le logement des personnes âgées ;
* animer et piloter activement la mise en œuvre du PLH.

Il conviendra de veiller à ce que les objectifs avancés soient tenus, notamment par les moyens financiers mis en face.

Une veille particulière sera apportée en ce qui concerne la rénovation des programmes LLA (logements locatifs aidés). Il est en effet indispensable que les rénovations soient effectuées au moment opportun pour préserver la qualité des logements et éviter que la vacance se développe.

Pour ce qui est des personnes âgées, il est indiqué : "Enfin, malgré l’absence de perspectives en matière de développement de structures spécifiques de type EHPAD sur le territoire, la communauté d’agglomération jouera un rôle de veille et d’alerte tout au long des six années de mise en œuvre du PLH auprès du conseil départemental de la Loire et de l’Etat, pour éviter toute situation de manque important de ce type d’offres dans les années à venir". Il serait intéressant que cette préoccupation soit formulée avec plus de conviction d'autant que d'ores et déjà le manque d'établissements est indéniable.

**Et plus particulièrement** :

* + en matière de renouvellement urbain : Pontet 2010, ZAC du Triangle des Canaux et Riorges Centre sont pris en compte dans les objectifs retenus ;
  + en matière de développement de logements sociaux : l’objectif prescriptif de rattrapage pour la commune est intégré ;
  + la municipalité aurait souhaité voir établi un programme pluriannuel d’amélioration de l’habitat du parc public (isolation, changement d’huisseries…) afin de ne pas revivre le développement de la vacance comme c'est le cas à la résidence "Riorges Village".**"**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l’habitation et, notamment**,** les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants, portant sur la procédure de validation du Programme Local de l’Habitat ;

Vu l’arrêté préfectoral portant statuts de Roannais Agglomération du 12 novembre 2013 ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Roannais Agglomération du 16 décembre 2013 portant sur la définition de l’intérêt communautaire de la compétence "équilibre social de l’habitat" ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Roannais Agglomération du 29 octobre 2015 portant sur l’arrêt du projet du Programme Local de l’Habitat ;

Considérant que Roannais Agglomération dont la commune de Riorges est membre, dispose de la compétence "équilibre social de l’habitat" qui comprend l’élaboration du Programme Local de l’Habitat ;

Considérant que toutes les communes membres de la communauté d’agglomération doivent rendre un avis dans le cadre de l’élaboration du Programme Local de l’Habitat ;

Considérant que le délai de consultation est fixé à deux mois, à compter de la réception du dossier en mairie ;

Considérant qu’une présentation du projet du Programme Local de l’Habitat a été faite aux membres de la commission "Aménagement-Transports-Habitat" de Roannais Agglomération le 2 septembre 2015 ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

1. de rendre un avis favorable sur le projet Programme Local de l’Habitat 2016-2021 élaboré par Roannais Agglomération ;
2. d'engager financièrement la commune sur les actions du Programme Local de l’Habitat suivantes :
   1. Logements Locatifs Aidés (LLA) : objectif prescriptif de rattrapage ;
   2. Renouvellement urbain : ZAC du Pontet 2010, ZAC du Triangle des Canaux et Riorges Centre ;
3. d'autoriser le Maire à transmettre cet avis à Roannais Agglomération dans les meilleurs délais.