

REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CARCASSONNE AGGLO

DELIBERATION N° 2023-336

Conseil communautaire du 29 septembre 2023

OBJET : Programme Local de l'habitat – 2022-2028 - Approbation

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-neuf septembre à quatorze heures, le Conseil communautaire légalement convoqué, s'est réuni à la salle Roger ADIVEZE de la Maison des collectivités à Carcassonne en séance publique sous la présidence de Monsieur Régis BANQUET, Président.

Participants

Nombre de conseillers en exercice : 128
Nombre de conseillers présents : 99
Nombre de pouvoirs : 20
Date de convocation : 22 septembre 2023

Présents : Mesdames et Messieurs ADIVEZE Marc, AGUILHON Jean-Louis, ARIAS Placide, ARIBAUD Jean-Louis, ARNAUD Magali, BANQUET Régis, BARLAUD Ludovic, BARTHES Any, BEDOS Xavier, BERARD Serge, BERNEDE Jean-Paul, BIZOT Jean-Louis, BOUTALEB Nahima, BUSQUE Emile, BUSTO Claude, BUSTOS David, CAMBON Didier, CARBONNEL Didier, CARVAJAL Toni, CASAS-HARILLO Antoine (Suppléant de LAURET Bernard), CHESA Isabelle, CLERGUE Philippe, COMBETTES Roland, DELAUR Gilles, DELGADO Fernand, DENUX Monique, DHOMPS Fabrice, DHUMEZ Patricia, DOUTRES Annie, DUCLOS Bernadette, DUTHU Jean-Luc, ESCANUELA Martine, ESTIVAL Alain, FABRE Jacques, FALCOU Thierry, FAU Philippe, FOURCADE Robert, GARINO Alain, GAUDAN Marie-Pierre, GAY Antoine (Suppléant CAVERIVIERE Christian), GIACOMEL Bruno, GILS Denise, GIOVANNETTI Delphine, GODEFROY Liliane, GROS Christiane, GUICHOU Jean-Régis, GUIRAUD Gérard, ICHE Daniel, JEAN Jean-Michel, JORDAN Edouard, JORDY Jean-Marie, JULIEN Ingrid, JUSTE Jean-François, LAROCHE Laétitia, LARRAT Gérard, LARROUX Morgane, LECINA Thierry, LEUBA Robert, MAGRO Christian, MARTEL Jean, MARTINET Geneviève, MARTY Alain, MASCARAQUE Thierry, MAZET Rolland, MENASSI Eric, MIGNOT Marie-Christine, MILHAU René, MONTAGNÉ Edgar, PEANY Christine, PECH André, PECHAIRE Dorothee, PELIX Jean-Pierre, PISTRE Jean-Claude, PITON Yolande, POMMIES Régis, POUZENS Jean-Paul, PROUST Michel, PUJOL André, QUINTILLA-MENDEGRIS Anne, RABOUL Geneviève, RAGGINI Emile, RAPPENEAU Philippe, RIGAUD Hélène, RIVEL Tamara, ROBERT Christian, RUFFEL Henri, SAÏSSET Jean-François, SALIEGE Georges, SCHMITH Patrick, SIE Didier, SIRE Bernadette (Suppléante de LUCET Charles), TOUSTOU Henri, TURCHETTO Aurélien, VALLIER Gérard, VALLIERE Pascal, VIE Christian, YAGUES Bernard, ZOCCARATO Michel, ZORZETTO Claude.

Absents excusés et pouvoirs : Mesdames et Messieurs ALBAREL Arnaud (pouvoir à ARIAS Placide), AUDIER Christian, AUDIER Jean-Bernard (pouvoir à LEUBA Robert), BARDOU Magali (pouvoir à MIGNOT Marie-Christine), BES Jean-Louis (pouvoir à DENUX Monique), BIGOT Xavier (pouvoir à JULIEN Ingrid), BLASQUEZ Lélis (pouvoir à JORDAN Edouard), BONNET André, CAZEAUX Marie-Josée, COMBES Georges (pouvoir à AGUILHON Jean-Louis), DIMON Jacques (pouvoir à MARTINET Geneviève), FLAMANT Lucien (pouvoir à BARTHES Any), GARINO Jeanine (pouvoir à MENASSI Eric), GASC Laurence (pouvoir à GODEFROY Liliane), GINIES Alain (pouvoir à VALLIERE Pascal), KERRINCKX Dominique (pouvoir à MONTAGNÉ Edgar), LACUBE Claude (pouvoir à BEDOS Xavier), LAREDJ Yazid (pouvoir à LARRAT Gérard), LECINA Jean-Pierre (pouvoir à QUINTILLA-MENDEGRIS Anne), LETAO Elodie (pouvoir à ZORZETTO Claude), MICHEAU Pierre, MONTUSSAC Marie-Aude

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION – CARCASSONNE AGGLO

(pouvoir à DOUTRES Annie), PICHARD Geneviève (Pouvoir à CHESA Isabelle), OUDDANE Julien (pouvoir à CAMBON Didier), POISSY Stéphane.

Absents : Mesdames et Messieurs MOLHERAT Michel, OMS Jean-Pierre, PERALLON Jacques, TRIAY Emilie.

M. David BUSTOS est élu secrétaire de séance.

Les membres du Conseil communautaire étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Président a déclaré la séance ouverte.

Exposé

Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) a été arrêté le 21 juin 2022. Il a été soumis, par le Président de Carcassonne Agglo, aux communes membres qui ont émis majoritairement un avis favorable. Suite à cette consultation, un nouvel arrêt du PLH a été prononcé par délibération du conseil communautaire le 14 décembre 2022.

Conformément à l'article R.302-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH a ensuite été soumis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) de l'Occitanie le 28 mars 2023. Le bureau du CRHH a émis un avis favorable avec réserve sur la non atteinte des objectifs SRU pour la commune de Villemoustaussou.

Au-delà de cette réserve, le bureau du CRHH appelle à quelques remarques, que le Préfet de l'Aude invite à prendre en compte dans son avis en date du 9 mai 2023.

La réserve portant sur la non atteinte des objectifs SRU pour la commune de Villemoustaussou est la suivante :

- « La production de logements sociaux est bien développée avec un effort de production de logements financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) à hauteur de 30% ce qui est ambitieux et correspond à la demande du territoire.

Toutefois, la production de logements sociaux envisagées pour la commune de Villemoustaussou est insuffisante au regard de la loi SRU. Le taux actuel de logements sociaux est de 6%. La PLH prévoit un objectif de 60 logements sociaux sur les 6 ans ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs attendus. »

Les remarques à prendre en compte sont les suivantes :

- « Sur la mise en adéquation des documents du territoire :
 - o La collectivité devra veiller à la mise en conformité avec le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et le Schéma des gens du voyage dont l'élaboration est en cours ;
 - o La collectivité devra tenir une veille pour la mise en compatibilité des 47 PLU approuvés dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation du PLH, réduit à 1 an pour permettre la réalisation d'un programme de logements sur la commune concernée.
- Sur la croissance démographique :
 - o Le taux de croissance démographique est ambitieux à + 0,5% et semblable à celui inscrit dans le SCOT qui se déroule sur un temps long (2022-2032), alors que le PLH est sur un temps court (2022-2028). Il faudra réactualiser cet objectif lors du bilan intermédiaire.

Cet objectif ambitieux a pour conséquence une déclinaison plutôt généreuse de la construction de logement notamment en seconde couronne qui peut desservir la ville centre dans le cadre de son Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU), en effet la population pourrait quitter la ville centre pour s'installer en périphérie.

- Sur le logement vacant :
 - o La thématique est bien abordée dans les orientations du PLH, cependant la stratégie et les modalités d'intervention ne sont pas déclinées au travers des fiches. Il faudrait ajouter une « fiche action » spécifique sur la résorption de la vacance en développant les outils de repérage, les moyens coercitifs (taxe sur les logements vacants) et incitatifs (prime à la mise en location).

- Sur les publics spécifiques :
 - o Les actions en faveur des publics spécifiques (saisonniers, jeunes, personnes âgées, personne en rupture, gens du voyage...) mériteraient d'être plus développées avec des financements plus étoffés et précisés. »

Au regard des remarques émises par le représentant de l'Etat en Occitanie, les modifications suivantes sont apportées au projet de PLH annexé :

1/ Une fiche résorption de la vacance a été ajoutée, celle-ci présente les éléments suivants :

- La mise à disposition des données LOVAC pour l'étude de la vacance et la mobilisation de l'outil de Zéro Logement Vacant pour les communes souhaitant mettre en place des campagnes d'information auprès des propriétaires de biens vacants ;
- Le déploiement de temps d'information auprès des élus portant sur les outils coercitifs et incitatifs de lutte contre la vacance (Taxe sur les logements vacants, Action sur les biens sans maitres...) ;
- Le lien avec les fiches actions favorisant le réinvestissement du parc existant (aides aux bailleurs, aides aux communes...).

2/ L'ajout d'informations complémentaires sur les fiches actions n°13,14 ,15 et 16 :

- Fiches 13,14 ,15 et 16 : La prise en compte des orientations du PDALHPD sur les publics en difficulté face au logement et relais auprès des élus sur les dispositifs en place ;
- Fiche 15 : La possibilité d'ajustement des politiques de soutien à la production de logements sociaux en fonction des objectifs nationaux portés par le plan Logement d'abord 2, mais également des priorités locales visées dans le PDALHPD ;
- Fiche 15 : le développement de partenariats pour accompagner les publics les plus en difficultés rencontrés dans le cadre des dispositifs portés par la collectivité (fondation Abbé Pierre, Association stop exclusion Energétique, ...).

Concernant la réserve sur l'atteinte des objectifs SRU pour la commune de Villemoustaussou, les objectifs de production en Logements Locatifs Sociaux (LLS) du PLH intègrent l'effort de rattrapage de Villemoustaussou. Pour combler son retard par rapport aux obligations l'article 55 de la loi SRU, la commune devra réaliser 120 LLS au cours des 6 années du PLH. Cet objectif quantitatif se décline en combinant le recours à la production d'Habitat à Loyer Modéré (HLM) avec le conventionnement des loyers du parc locatif privé. Ces deux leviers se répartissent de la façon suivante :

- 100 LLS réalisés en production HLM (dont au moins 30 % financés en PLAI et pas plus de 30% financés par le Prêt Locatif Social (PLS) ;
- 20 LLS par conventionnement de logements locatifs privés, que la commune s'engage à favoriser.

Le Contrat de Mixité Sociale (CMS) en cours d'élaboration prévoit que 67 LLS soient réalisés au cours de sa durée (3 ans). Cet objectif correspond à 25% du nombre de LLS manquants au 1er janvier 2022.

Vu l'ambition 1 du Projet de Territoire ;

Décision

Le Conseil communautaire de Carcassonne Agglo,

Vu l'avis favorable de la commission « Habitat » réunie le 15 septembre 2023.

Entendu l'exposé de Monsieur le Président et après en avoir délibéré,

Résultat des votes :

Retrait(s) avant le vote :	0	
Votants :	119	
Abstention(s) :	0	
Suffrages exprimés :	119	
Pour :	119	
Contre :	0	

DECIDE :

Article 1 : De prendre en compte les remarques et réserves exprimées par le bureau du CRHH et de procéder aux modifications sus visées du Programme Local de l'Habitat 2022-2028.

Article 2 : De maintenir le Programme Local de l'Habitat 2022-2028 dans sa version initiale sur l'ensemble des autres points.

Article 3 : D'adopter le projet du Programme Local de l'Habitat 2022-2028 en approuvant les documents qui le composent tels qu'ils sont annexés à la présente délibération.

Article 4 : De charger Monsieur le Président d'engager les démarches prévues dans la procédure de publication, affichage et suivi (annuel, triennal et final).

Article 5 : D'autoriser Monsieur le Président à signer toute pièce administrative ou financière y afférent, et notamment les conventions spécifiques relatives à chacune des opérations concernées.

Ainsi fait et délibéré en séance les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait, certifié conforme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

011-200035715-20230929-DCC-2023-336-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 05/10/2023
Publication : 05/10/2023