

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 12 septembre 2022

Le Conseil municipal de la Ville de La Rochelle, convoqué le 6 septembre 2022, s'est réuni le 12 septembre 2022 dans la salle dédiée à l'Hôtel de Ville.

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

Autres membres présents : Mme Catherine LÉONIDAS, Mme Catherine BENGUIGUI, M. Christophe BERTAUD, Mme Martine MADELAINE, M. Dominique GUEGO, Mme Marielle JAY, M. Tarik AZOUAGH (de la 1^{ère} à la 13^{ème} question et de la 18^{ème} à la 23^{ème} question), Mme Chantal VETTER, M. Thibault GUIRAUD, Mme Danièle CARLIER-MISRAHI, M. Olivier PRENTOUT, Mme Marie NÉDELLEC, M. Pascal DAUNIT, Mme Eugénie TÊTENOIRE, M. Sylvain DARDENNE, Mme Anna-Maria SPANO, Adjoints

Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (jusqu'à la 9^{ème} question), M. Michel RAPHEL, M. Michel SABATIER, M. Gérard DUBOIS, M. Michel TILLAUD, Mme Chantal MURAT, M. El Abbes SEBBAR, M. Pascal SABOURIN, M. Gérard BLANCHARD, Mme Delphine CHARIER, Mme Mathilde ROUSSEL, Mme Jamila MÂAMERI, Mme Gwendoline NEVERS, M. Jean-Claude COSSET, M. Olivier GAUVIN (jusqu'à la 9^{ème} question), Mme Catherine BORDE-WOHMANN, M. Franck COUPEAU, Mme Nadège DESIR, Mme Aya KOFFI, Mme Tiffany VRIGNAUD, M. Jean-Marc SOUBESTE, M. Eric PASQUIER, Mme Carol GUIGARD, M. Thierry TOUGERON, M. Jo BROCHET, Mme Céline JACOB, M. Didier GAUCHET, Mme Lucille BLAY Conseillers municipaux

Etaient excusés : M. Tarik AZOUAGH (de la 14^{ème} à la 17^{ème} question), Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX (pouvoir à M. GUEGO à compter de la 10^{ème} question), Mme Josée BROSSARD (pouvoir à M. AZOUAGH sauf de la 14^{ème} à la 17^{ème} question), Mme Séverine LACOSTE, M. GAUVIN (pouvoir à M. COUPEAU à compter de la 10^{ème} question), Mme Océane MARIEL, Mme Séverine AOUACH-BAVEREL (pouvoir à Mme VRIGNAUD).

Secrétaires de Séance : M. RAPHEL et Mme VETTER

n° 08

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2016-2023 DE L'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE. PROJET DE MODIFICATION. AVIS DE LA COMMUNE DE LA ROCHELLE

Rapporteur : Mme FLEURET-PAGNOUX

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2023 a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours, qui a conduit à apporter des modifications à son plan d'actions thématique et territorialisé.

Le Conseil communautaire a délibéré favorablement dans sa séance du 16 juin 2022 sur ce projet de modification. A la suite, les personnes publiques associées à cette modification du PLH doivent émettre un avis sur ce projet de modification de PLH.

Le projet de PLH modifié prévoit de rehausser l'objectif de production neuve à 850 logements par an, correspondant aux besoins en logement, tant dans sa part sociale qu'abordable.

Il est donc proposé un avis favorable de la commune de La Rochelle à ce projet de PLH modifié.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L 302-4 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 26 janvier 2017 ;

Vu le rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH approuvé en Conseil communautaire du 16 juin 2022 ;

Vu le projet de modification du PLH 2016-2023 de l'Agglomération de La Rochelle, présenté en Conseil communautaire du 16 juin 2022 ;

Considérant le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'objet est de définir pour une durée de six 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 la performance énergétique de l'habitat et 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 ;

Considérant l'obligation de réaliser un bilan de la réalisation du PLH et de l'hébergement trois ans après son adoption ;

Considérant le travail d'évaluation approfondi de la mise en œuvre du programme d'actions thématique et territorialisé pour la période 2016-2019 réalisé par l'Agglomération ;

Considérant la nécessité de mettre à jour le programme d'actions et de le renforcer de manière à optimiser 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 réglementaire ;

Considérant les propositions de modification du PLH, conformément à l'article L302-4, à savoir :

a) Intégration des objectifs triennaux issus de la loi du Solidarité et Renouvellement Urbain ;

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° 20181021 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 1^{er} 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.

Considérant que 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, une difficulté accrue d'accès au logement notamment social ;

Considérant 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, il est proposé une mise à jour des fiches actions selon 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 réglementaires 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 Énergétique, 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.

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.

Considérant les fiches territorialisées par communes revues à l'aune des évolutions du contexte local et réglementaire et traduisant notamment pour les communes impactées par l'application de l'article 55 de la loi SRU, les objectifs et enjeux liés à l'habitat ;

Pour la commune de La Rochelle, les enjeux qualitatifs et actions identifiées dans le PLH tel que présenté sont conformes aux constats suivants :

- d'augmentation de la population (le territoire rochelais est et reste dynamique et attractif),
- d'une demande de logements sociaux très forte et qui continue de croître,
- et de forts besoins sociaux en matière d'hébergement, de logements temporaires, de logements adaptés, ... ;

Les actions suivantes s'inscrivent en réponse à ces constats :

- en termes de **production neuve** : au regard des projets identifiés et des potentiels constructifs un volume de **850 nouveaux logements par an** est proposé :
 - **dont 150 logements locatifs sociaux** afin d'assurer le renouvellement du parc actuel et répondre aux objectifs fixés dans la Convention intercommunale d'Attribution de logement des ménages hors QPV tout en garantissant une certaine mixité dans les opérations,
 - **dont 100 logements dits à prix abordable** afin de permettre aux ménages à revenus intermédiaires de trouver à se loger et d'intensifier la programmation de logements BRS ;
- en termes de rénovation de l'habitat : le programme de rénovation urbaine du quartier de Villeneuve les Salines entre dans sa phase opérationnelle et le développement du volet habitat privé par la définition et la mise en œuvre de dispositifs opérationnels de rénovation de l'habitat en lien avec la plateforme Rochelaise de Rénovation Energétique et les objectifs fixés par LRTZC, l'un générique pour l'ensemble du territoire communal et l'autre spécifique pour traiter les problématiques de vacance de logement dans le cœur historique de la ville ;
- en termes de réponses aux besoins spécifiques ou au public en difficulté :
 - accentuer la production d'une offre de logements pour les étudiants, dont une offre à prix abordable,
 - réguler les meublés de tourisme pour répondre aux besoins en logement dans les secteurs à forte croissance de ces meublés,
 - développer une offre de logements permettant le bien vieillir,
 - favoriser la production de logements en PLAI adaptés ;
- en termes de qualité et de développement durable intégrés dans tous les projets de construction ;

Considérant que les personnes publiques associées, dont les communes membres de l'Agglomération, sont invitées à émettre un avis sur le projet ;

Il est proposé au Conseil municipal, en accord avec la Commission n° 1 (Administration générale et cadre de vie) réunie le 7 septembre 2022, d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLH 2016-2023 de l'Agglomération de La Rochelle.

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

Membres en exercice : 49

Nombre de membres présents : 45

Nombre de membres ayant donné procuration : 2

Nombre de votants : 47

Abstentions : 0

Suffrages exprimés : 47

Votes pour : 47

Votes contre : 0

Pour extrait conforme

P. Le Maire et par délégation
La Première Adjointe
Catherine LÉONIDAS



Signé électroniquement

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.