

DELIBERATION N° Temp

Objet : Approbation définitive du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026

L'an deux mille vingt, le dix sept décembre, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté légalement convoqué le 11 décembre 2020 s'est réuni en visioconférence au moyen de l'outil Zoom, sous la présidence de Monsieur Charles DEMOUGE, Président, conformément à l'ordonnance n° 2020-391 du 1^{er} avril 2020.

PRESENTS :

M. Charles DEMOUGE, Mme Marie-Noëlle BIGUINET, M. Damien CHARLET, M. Nicolas PACQUOT, M. Daniel GRANJON, M. Pierre Aimé GIRARDOT, Mme Marie-France BOTTARLINI CAPUTO, M. Alexandre GAUTHIER, Mme Nadine MERCIER, Mme Magali DUVERNOIS, M. Didier KLEIN, M. Renaud FOUCHE, M. Jean-Louis NORIS, M. Henri-Francis DUFOUR, M. Jean ANDRE, Mme Sophie RADREAU, M. Joël VERNIER, M. Jean FRIED, Mme Agnès MARTIN, M. Thierry GABLE, M. Martial BOURQUIN, Mme Mélanie DAF, Mme Céline DURUPHTY, Mme Zina GUEMAZI, M. Alain MONNIEN, M. David BARBIER, M. Pascal TOURNOUX, M. Samuel GOMES, M. Jean-Luc GUYON, M. Jean-Luc MARTINO, M. Jean-Luc PETIOT, Mme Samia MESSAOUDI, M. Roland THIERRY, M. Claude PERROT, M. Guy BARBIER, Mme Gladys BAINIER, M. Christophe DALONGEVILLE, Mme Sophie ROBERT, M. Marc TIROLE, M. Yanick GENIN, Mme Carole THOUESNY, M. Philippe LACROIX, M. Christian PILEYRE, M. Alain SYLVANT, M. André DUFRESNES, M. Philippe CLAUDEL, Mme Marianne CAVAZZONI, M. Mathieu MOINE, M. José ANTUNES, M. Christian MAILLARD, M. Jean-Paul MUNNIER, M. Robert GRILLON, M. Alphonse RICHARD, Mme Danièle HUGENDOBLER, M. Patrick FROEHLI, M. Jean-Pierre HOCQUET, M. Christian METHOT, Mme Christine SCHMITT, M. Christophe FROPPIER, Mme Hélène HENRIET, M. Karim DJILALI, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, Mme Nora ZARLENGA, M. Gilles MAILLARD, M. Eric LANCON, Mme Sidonie MARCHAL, M. Mathieu KALYNTSCHUK, M. Gilles BOURDOIS-RISSE, Mme Marie-Line LEBRUN, M. Thierry BOILLOT, Mme Catherine MEUNIER, M. Denis ARNOUX, M. Philippe MATHIEU, Mme Joëlle MATTERA, M. Jacques PELLICOLI, M. Georges HABERSTICH, M. Gérald GROSCLAUDE, M. Frédéric TCHOBANIAN, Mme Laurence DEVAUX, M. Jacques DEMANGEON, M. Daniel BUCHWALDER, Mme Lysiane MABIRE, M. Denis TISSERAND, M. Pascal PAVILLARD, Mme Pascale MERCIER, M. Michel BOGAERT, M. Philippe BOITEUX, M. Philippe GAUTIER, Mme Claude-Françoise SAUMIER, M. Patrice VERNIER, M. Christian HIRSCH, Mme Martine VOIDEY, M. Christian BEAUFILS.

Mme Sandrine ANDRE (suppléant M. Matthieu BLOCH).

ABSENTS, EXCUSES :

Mme Christine BOSCHI (pouvoir à Mme Samia MESSAOUDI), Mme Ghenia BENSOU (pouvoir à M. Christophe FROPPIER), M. Denis SOMMER (pouvoir à M. Jean-Paul MUNNIER), Mme Maryline HASSENFRAZ (pouvoir à M. Denis ARNOUX), M. Anselme DESMIRAZ (pouvoir à M. Claude PERROT), M. Patrick LECHINE (pouvoir à Mme Marie-Line LEBRUN).
M. Philippe MAURO, M. Christian QUENOT, M. Philippe GASSER, M. Daniel MORNARD, Mme Zahia LAZAAL, Mme Bérange PAGNOT, M. Albert MATOCQ-GRABOT, M. Valère NEDEY, Mme Dominique DANGEL, M. Claude STIQUEL.

Secrétaire de séance : Monsieur Alexandre GAUTHIER

DELIBERATION N° TEMP

Objet : Approbation définitive du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026

I - Programme Local de l'Habitat (PLH) : contenu et processus d'élaboration

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est une compétence obligatoire des Communautés d'Agglomération. Il constitue l'outil de définition de la politique menée à l'échelle intercommunale (objectifs et moyens d'actions) pour contribuer à répondre à la diversité des besoins en logement des ménages.

Elaboré pour une durée de 6 ans, il porte sur un ensemble de problématiques très diverses (le développement et l'amélioration du parc social, la rénovation du parc privé, la transition environnementale, le dimensionnement de l'offre à produire, les équilibres sociaux, l'adaptation de l'offre à certains besoins spécifiques,...), et définit un cadre de gouvernance collective en la matière.

Son contenu, encadré par le Code de la Construction et de l'Habitat, se constitue réglementairement de trois documents : **un diagnostic, des orientations, et un programme d'actions** (voir en annexe l'ensemble de ces documents).

L'objet du présent rapport est l'approbation définitive du nouveau PLH 2021-2026, dernière étape d'un long processus d'élaboration partenariale et institutionnelle engagée par délibération communautaire du 21 décembre 2017 :

Etapes institutionnelles d'élaboration du PLH		
2017	Décembre	délibération communautaire d'engagement de la procédure d'élaboration du PLH
2018	Mars	transmission du Porter à connaissance de l'Etat
2019	Septembre	1ère délibération communautaire arrêtant le projet de PLH
	Octobre-Novembre	avis des 72 communes (60 avis favorables)
	Décembre	2ème délibération communautaire arrêtant le projet de PLH après avis des communes (sans modification)
2020	Mars	Transmission de l'avis final de l'Etat (favorable avec recommandations), après passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH)
	Décembre	projet de délibération communautaire approuvant le projet de PLH
2021-2026		Mise en œuvre du PLH

Conformément à la délibération d'engagement initial, ont été associés à cette élaboration à la fois :

- l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, à travers plusieurs réunions de travail thématiques et deux comités partenariaux présidés par les élus en charge,
- les 72 communes de PMA, à travers notamment : l'enquête communale initiale réalisée par l'ADU, un séminaire habitat suivi de cinq rencontres sectorielles au printemps 2019, et plusieurs échanges avec les Maires en Bureau Communautaire, avant la consultation réglementaire réalisée à l'automne 2020 (60 avis favorables ou réputés favorables sur 72).

Cette association a été plus récemment complétée par la transmission aux communes de l'ensemble des documents utiles (notamment la version consolidée du programme d'actions suite à l'avis de l'Etat en mars 2020 à voir en annexe), ainsi que l'organisation des trois réunions suivantes (plus de 50 communes participantes) :

- une présentation le 20 octobre 2020 aux Maires nouvellement élus du processus d'élaboration du PLH et d'une synthèse du diagnostic et des orientations précédemment déjà retenues par le Conseil Communautaire,
- une présentation les 17 et 26 novembre 2020 à l'ensemble des Maires et des élus communautaires du programme d'actions du nouveau PLH 2021-2026.

II - Synthèse des enjeux et des principales orientations du PLH 2021-2026 issus du diagnostic = engager un « plan de modernisation de l'habitat »

Perte démographique et faible pression de la demande induisent déqualification d'une fraction du parc et vacance, en forte augmentation ces dernières années.

- ➔ **Enjeu 1 = se garder d'une politique de l'offre qui ne fait pas la demande**
- ➔ **Enjeu 2 = améliorer et faire « monter en gamme » l'offre de logements privés**

Un parc locatif social important mais à renouveler, qui reste territorialement fortement concentré.

- ➔ **Enjeu 3 = resserrer, renouveler et redéployer l'offre locative**

Une demande des ménages qui évoluent dans leur profil et leurs attentes, et des difficultés économiques et sociales nécessitant des réponses spécifiques.

- ➔ **Enjeu 4 = adapter les réponses aux besoins spécifiques**

Les différents acteurs/opérateurs en attente d'un cadre de référence partagé à l'échelle intercommunale.

- ➔ **Enjeu 5 = établir une gouvernance élargie et partenariale**

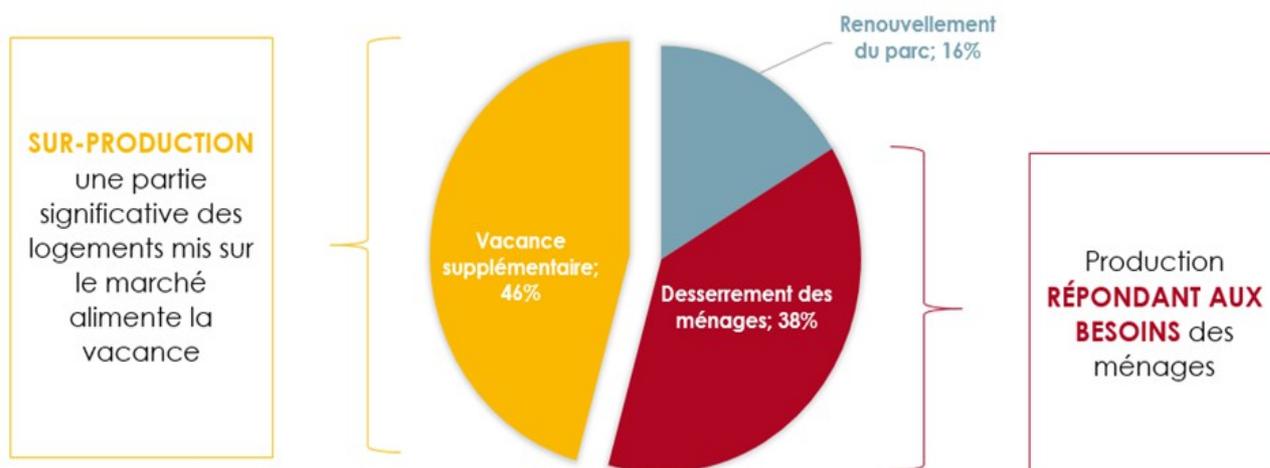
Articulées autour de ces cinq enjeux, les orientations principales du PLH visent :

- **à engager un « Plan de Modernisation de l'Habitat » comportant trois piliers :**
 - créer les conditions d'un renouvellement de l'offre : une partie des logements doit être remplacée, il faut organiser la démolition des logements obsolètes pour proposer une offre nouvelle, plus attractive, notamment dans le parc locatif social ;
 - organiser la montée en gamme et la transition énergétique du parc existant : la qualité des logements de tous les segments du parc doit être améliorée, afin d'offrir aux

habitants de PMA des conditions d'habitat plus confortables et limiter les effets préjudiciables de la vacance ;

- apporter une réponse ciblée aux besoins spécifiques des ménages : des besoins nouveaux apparaissent, à la fois pour la population déjà installée et les nouveaux arrivants. Il faut apporter une réponse adaptée, diversifiée et cohérente.

- **la régulation collective de la production neuve, qui est un objectif à la fois imposé par la loi et nécessaire au regard de l'augmentation importante de la vacance ces dernières années**



Les objectifs quantitatifs affichés dans le nouveau PLH à l'échelle intercommunale s'élèvent ainsi :

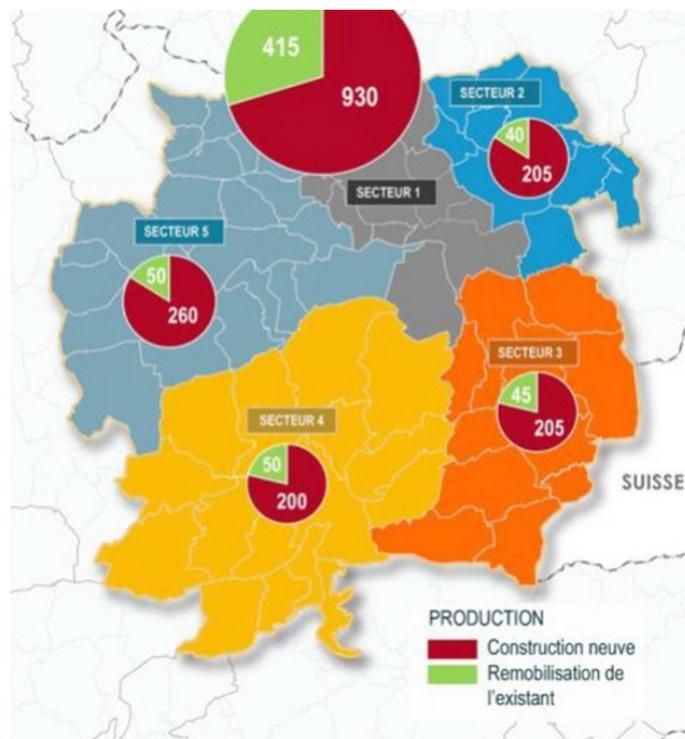
- à un maximum de 300 logements neufs commencés/an (proche du niveau réel observé entre 2013 et 2018 = 306 logements),
- à au moins 100 logements/an produits en remobilisation du parc vacant.

La territorialisation communale de cet objectif général -une obligation réglementaire- a ensuite été déclinée uniquement sur la base du poids démographique de chaque commune, afin de concourir à la préservation des équilibres entre les quatre niveaux d'armature urbaine du territoire (cœur d'agglomération, Pôles urbains, Bourgs, Villages).

Le PLH 2021-2026 prévoit néanmoins de pouvoir adapter ces objectifs aux réalités observées dans le cadre de la gouvernance collective impliquant les communes qui sera mis en place, à travers notamment :

- 1) la possibilité pour les villages, négociée avec l'Etat et sans nécessité de modification du PLH, de doublement de leur objectif (à la condition que d'autres villages du même secteur n'atteignent pas leurs propres objectifs),
- 2) le non plafonnement des objectifs de mobilisation du parc vacant,
- 3) la possible modification des objectifs territorialisés du PLH dans le cadre du bilan à mi-parcours, si par exemple celle-ci s'avèrerait nécessaire au maintien démographique.

Un cadre de suivi à l'échelle de cinq secteurs géographiques est par ailleurs institué pour faciliter le suivi collectif du PLH et les ajustements possibles entre communes.



Des objectifs en matière d'offre locative sociale sont également fixés dans le document d'orientations :

- pour le renouvellement de l'offre dans les communes où un volume important de démolitions est envisagé,
- pour les communes concernées, ou susceptible de l'être à l'avenir, par les obligations de loi SRU (20 %),
- pour les bourgs ayant une offre locative sociale relativement faible à ce jour.

III - Le programme d'actions du PLH : un ensemble d'actions multiples et variées au service de la modernisation de l'habitat et des projets portés par les communes

Le projet de PLH 2021-2026 prévoit la mise en œuvre de nombreuses actions dans des domaines variés, regroupées dans 21 actions cadres autour de 6 axes d'interventions :

Axe I – ACCOMPAGNER LES COMMUNES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU « PLAN DE MODERNISATION DE L'HABITAT »

- ✓ Appui à la mise en faisabilité des projets communaux
- ✓ Déployer les OPAH-RU sous maîtrise d'ouvrage communale
- ✓ Accompagner l'amélioration du cadre de vie des quartiers prioritaires « Politique de la ville »
- ✓ Accompagner les stratégies foncières des communes

Axe II - LUTTER CONTRE LA VACANCE DANS LE PARC PUBLIC ET LE PARC PRIVE

- ✓ Inciter les opérations d'acquisition-amélioration dans le parc public
- ✓ Encourager l'accession à la propriété dans le parc ancien
- ✓ Favoriser l'investissement locatif dans le parc ancien

Axe III - APPUYER LES BAILLEURS SOCIAUX DANS UNE STRATEGIE PATRIMONIALE:

- ✓ Etablir une programmation patrimoniale pluriannuelle partagée
- ✓ Suivre l'impact des ventes HLM sur le marché immobilier

- ✓ Soutenir financièrement les opérations des bailleurs sociaux

Axe IV – AGIR EN FAVEUR DE LA TRANSITION ENERGETIQUE = 3 actions cadres :

- ✓ Massifier la rénovation énergétique des maisons individuelles
- ✓ Prévenir la fragilisation des copropriétés
- ✓ Encourager l'innovation pour la performance environnementale

Axe V - ADAPTER LES REPONSES POUR FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS ET LOGER LES PERSONNES EN DIFFICULTE = 5 actions cadres :

- ✓ Développer un parc adapté à l'âge et à la mobilité réduite
- ✓ Développer une offre adaptée aux parcours professionnels
- ✓ Œuvrer pour un peuplement équilibré au sein du parc locatif social
- ✓ Favoriser l'accès sociale à la propriété ciblée
- ✓ Contribuer aux orientations du PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées)

Axe VI - CONFORTER LA GOUVERNANCE COMMUNAUTAIRE ET PARTENARIALE DU

- ✓ Associer les communes à l'animation et la mise en œuvre du PLH
- ✓ Conforter le partenariat
- ✓ Rendre plus visible le PLH

Un document de présentation en annexe détaille ce programme d'actions, et donne un aperçu de l'impact territorial des actions reconduites du PLH précédent.

En synthèse, le PLH 2021-2026 est :

plus volontaire sur la requalification du parc ancien et la réduction de la vacance

→ dynamiser l'investissement privé

. engagé pour la transition environnementale et énergétique

→ généraliser le niveau BBC (bâtiment basse consommation) en rénovation

. plus vigilant sur les équilibres territoriaux en matière d'offre de logements (régulation de l'offre nouvelle et répartition géographique)

→ favoriser un peuplement équilibré notamment dans le parc locatif social

. facilitateur des projets portés par les communes et par les propriétaires

→ impulser une dynamique locale collective, autour de la mobilisation du parc ancien notamment

. mieux partagé entre élus et partenaires

→ suivre la mise en œuvre et la réalisation des actions, évaluer

IV - Budget prévisionnel du PLH, des moyens conséquents au bénéfice des porteurs de projets publics et privés

L'agglomération prévoit de mobiliser au titre de la politique de l'habitat **une capacité de subventions d'investissements d'environ 11 M€ sur la période 2021-2026**, en incluant ceux d'ores et déjà contractualisés notamment avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) pour la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Viendront, par ailleurs, s'ajouter à ce budget propre la possibilité pour PMA -ouverte par l'approbation de ce nouveau PLH- de poursuivre l'octroi par délégation de l'Etat, sur les 72 communes de son territoire, des « aides à la pierre » en faveur de la modernisation du parc locatif social et la rénovation du parc privé, soit **entre 2 et 3 M€ en moyenne/an** de subventions d'investissement.

PLH 2021-2026 : Budget prévisionnel d'investissement par bénéficiaires

- un budget prévisionnel pluriannuel d'environ **7 200 000 € sur 6 ans**
soit **1 200 000 € par an en moyenne**
- un rééquilibrage des aides en faveur du parc privé (par rapport au PLH précédent)
- Un budget prévisionnel spécifique dédié à la rénovation urbaine : 4 000 000 €
- Des subventions octroyées par PMA par délégation de l'Etat : environ 15 000 000 € (gestion des aides à la pierre)



Conformément aux dispositions du CCH, le PLH 2021-2026 (en pièces jointes) deviendra exécutoire deux mois après transmission de la présente délibération au représentant de l'Etat, sauf notification par ce dernier de demandes de modifications.

En application de l'article R302-12 du CCH, la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la Communauté d'Agglomération, ainsi que dans les mairies des communes membres, où le PLH 2021-2026 sera par ailleurs tenu à la disposition du public.

Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département du Doubs.

PJ figurant en annexe :

1 – Document de présentation synthétique du programme d'actions du PLH

2 – Le PLH 2021-2026 (documents réglementaires : 1 Diagnostic + 2 Orientations (réunis dans le même document), 3 Programme d'actions, annexes au PLH)

3 – Avis de l'Etat sur le projet de PLH (mars 2020)

Décision(s) :

- approuver le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2026 en pièces jointes.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, et à la majorité de ses membres présents ou représentés, par 57 « pour » (Monsieur Charles DEMOUGE, Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Monsieur Pierre Aimé GIRARDOT, Madame Marie-France

BOTTARLINI CAPUTO, Monsieur Alexandre GAUTHIER, Madame Nadine MERCIER, Monsieur Didier KLEIN, Monsieur Jean-Louis NORIS, Monsieur Jean ANDRE, Monsieur Joël VERNIER, Monsieur Jean-Luc GUYON, Madame Samia MESSAOUDI, Monsieur Roland THIERRY, Monsieur Claude PERROT, Madame Christine BOSCHI, Monsieur Christian PILEYRE, Monsieur Alain SYLVANT, Monsieur Philippe CLAUDEL, Madame Marianne CAVAZZONI, Monsieur José ANTUNES, Monsieur Christian MAILLARD, Monsieur Jean-Paul MUNNIER, Monsieur Robert GRILLON, Monsieur Alphonse RICHARD, Monsieur Patrick FROEHLI, Monsieur Jean-Pierre HOCQUET, Monsieur Christian METHOT, Madame Christine SCHMITT, Monsieur Christophe FROPPIER, Madame Hélène HENRIET, Monsieur Karim DJILALI, Madame Gisèle CUCHET, Monsieur Rémi PLUCHE, Madame Ghenia BENSAOU, Madame Nora ZARLENGA, Monsieur Gilles MAILLARD, Monsieur Denis SOMMER, Madame Marie-Line LEBRUN, Monsieur Thierry BOILLOT, Madame Catherine MEUNIER, Monsieur Denis ARNOUX, Madame Maryline HASSENFRAZ, Monsieur Philippe MATHIEU, Madame Joëlle MATTERA, Monsieur Gérald GROSCLAUDE, Monsieur Frédéric TCHOBANIAN, Madame Laurence DEVAUX, Monsieur Jacques DEMANGEON, Monsieur Daniel BUCHWALDER, Madame Lysiane MABIRE, Monsieur Denis TISSERAND, Madame Pascale MERCIER, Monsieur Michel BOGAERT, Madame Claude-Françoise SAUMIER, Monsieur Anselme DESMIRAZ, Monsieur Patrick LECHINE, Monsieur Christian HIRSCH) , 15 « contre » (Monsieur Nicolas PACQUOT, Monsieur Henri-Francis DUFOUR, Monsieur Martial BOURQUIN, Monsieur Pascal TOURNOUX, Monsieur Samuel GOMES, Monsieur Guy BARBIER, Monsieur Yanick GENIN, Monsieur Philippe LACROIX, Monsieur André DUFRESNES, Madame Danièle HUGENDOBLER, Monsieur Jacques PELLICOLI, Monsieur Georges HABERSTICH, Monsieur Pascal PAVILLARD, Monsieur Philippe BOITEUX, Monsieur Patrice VERNIER) , 30 abstentions (Monsieur Damien CHARLET, Monsieur Daniel GRANJON, Madame Magali DUVERNOIS, Monsieur Renaud FOUCHE, Madame Sophie RADREAU, Monsieur Jean FRIED, Madame Agnès MARTIN, Monsieur Thierry GABLE, Madame Mélanie DAF, Madame Céline DURUPHTY, Madame Zina GUEMAZI, Monsieur Alain MONNIEN, Monsieur David BARBIER, Monsieur Jean-Luc MARTINO, Monsieur Jean-Luc PETIOT, Madame Gladys BAINIER, Madame Sandrine ANDRE, Monsieur Christophe DALONGEVILLE, Madame Sophie ROBERT, Monsieur Marc TIROLE, Madame Carole THOUESNY, Monsieur Mathieu MOINE, Monsieur Olivier TRAVERSIER, Monsieur Eric LANCON, Madame Sidonie MARCHAL, Monsieur Mathieu KALYNTSCHUK, Monsieur Gilles BOURDOIS-RISSE, Monsieur Philippe GAUTIER, Madame Martine VOIDEY, Monsieur Christian BEAUFILS) , adopte le rapport proposé.

DELIBERATION N° TEMP

Transmission Sous-Préfecture le :
 Id télétransmission :
 Affichage le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication.

**"Ont signé au registre les membres présents"
 Pour extrait certifié conforme**

Le Président,



Charles Demouge

Charles DEMOUGE