



**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DELIBERATION N°DCM2023_100
AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT
INTERCOMMUNAL**

L'an deux mil vingt-trois, le 7 novembre, le Conseil Municipal de la Commune des Hauts-d'Anjou dûment convoqué le 31 octobre 2023, s'est réuni en salle du conseil de la commune déléguée de Champigné, sous la présidence de Madame Maryline LÉZÉ, Maire.

Conseillers en exercice :.....43
Conseillers présents :.....29
Pouvoir(s) :6
Votants :.....35

Conseillers présents :

LÉZÉ Maryline, BASTARD Estelle, POMMOT Michel, LANGLAIS Véronique, DRIANCOURT Marc-Antoine, SANTENAC Rachel, THEPAUT Michel, BURON Christelle, FRANCOIS Marie-Jeanne, MASSEROT Christian, FOUIN Dominique, LAURIOU Jean-Yves, CHIRON Jacky, LETHIELLEUX Jean-Michel, BERNIER Catherine, PERTUISEL Roselyne, MARTIN Alain, CHABIN Nathalie, BRICHET Stéphane, RIVENEAU Annie, JOUANNEAU-FERRON Laetitia, JAMIN Grégoire, PAULY-MOREAU Noémie, MASSE Stéphane, FOUIN Marion, KLEIN Bernadette, BOULLIER Marine, LEMAIRE Hélène, AUBRY François,

Conseillers absents ayant donné pouvoir :

BOUDET Marie-Christine a donné pouvoir à FRANCOIS Marie-Jeanne, NOILOU Jean-Claude a donné pouvoir à LÉZÉ Maryline, RICHARD Maud a donné pouvoir à BASTARD Estelle, BODIN Freddy a donné pouvoir à LEMAIRE Hélène, BRIAND Tony a donné pouvoir à JAMIN Grégoire, DESPORTES Philippe a donné pouvoir à SANTENAC Rachel

Conseiller excusé :

BOURRIER Alain

Conseillers absents :

BERTIN Jérémy, CHATILLON Jean-Yves, LÉOST Marie-Hélène, FLAMENT Sophie, GUILLOT Jean-François, BESSON Bernard, POLPRÉ Charlene,

Secrétaire de séance :

SANTENAC Rachel

DELIBERATION N°DCM2023_100
Avis de la commune sur le projet de Plan Local de l'Habitat
intercommunal

Rapporteur : Véronique LANGLAIS

Madame la Maire rappelle que la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou (CCVHA) a, par délibération du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021, prescrit l'élaboration d'un programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2024-2030 sur l'ensemble de son territoire.

Le PLH définit, 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.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Le programme local de l'habitat comporte trois documents :

- Un **diagnostic territorial** portant sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.
- Un **document d'orientations** fixant les objectifs et les principes du programme
- Un **programme d'actions** détaillé qui indique pour chaque commune ou, le cas échéant, pour chaque secteur géographique :
 - o le nombre et les types de logements à réaliser ;
 - o le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du droit au logement ;
 - o les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
 - o l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
 - o les dispositions à mettre en place dans les règlements d'urbanisme (emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements, secteurs de majoration des droits à construire en cas de réalisation de logements intermédiaires ou sociaux)

Après une concertation avec les communes, la CCVHA a retenu, pour la période 2024-2030, un scénario de production de 220 logements par an, dont 205 nouveaux logements et 15 logements créés dans le parc existant. Avec cette production annuelle, le projet de PLH vise une croissance démographique de +0,80% par an, contre 0,70% aujourd'hui.

DELIBERATION N°DCM2023_100
AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 13/11/2023
 Reçu en préfecture le 13/11/2023
 Publié le
 ID : 049-200084903-20231107-DCM2023_100-DE



Les orientations stratégiques du projet de PLH s'articulent autour des 4 grands axes, déclinés en 11 actions :

<p>I – Coconstruire une politique foncière et de l'habitat adaptée au marché immobilier en tension, en première couronne de la métropole angevine</p>	<p><u>Action 1</u> : Définition de quotas d'accès sociale (logement abordable) au sein des OAP du PLUi</p> <p><u>Action 2</u> : Améliorer les synergies entre les services/compétences solidarités et habitat</p> <p><u>Action 3</u> : Proposer un guichet d'information et d'accompagnement sur l'habitat à destination des habitants</p> <p><u>Action 4</u> : Accompagner la montée en compétences des élus sur des thématiques habitat</p>
<p>II – Pérenniser l'attractivité du parc de logements de la CCVHA : vers un habitat diversifié, durable et de qualité</p>	<p><u>Action 5</u> : Poursuivre la dynamique de réhabilitation sur le territoire</p> <p><u>Action 6</u> : Accompagnement stratégique des communes volontaires pour la mise en œuvre du permis de louer</p>
<p>III – Développer une offre adaptée pour libérer les ménages captifs à chaque étape du parcours résidentiel</p>	<p><u>Action 7</u> : Déploiement d'une offre complémentaire à destination du public jeune, à l'issue de l'étude menée</p> <p><u>Action 8</u> : Coordonner et structurer l'offre en hébergement à destination des ménages précarisés</p> <p><u>Action 9</u> : Poursuivre la réponse aux besoins en logement des voyageurs</p>
<p>IV – Adopter une gouvernance du PLH qui favorise la transversalité entre la politique de l'habitat intercommunale et l'urbanisme réglementaire</p>	<p><u>Action 10</u> : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions</p> <p><u>Action 11</u> : Installer une gouvernance partenariale du PLH</p>

Par délibération du 28 septembre 2023, le Conseil Communautaire de la CCVHA a arrêté le projet de PLH et l'a transmis pour avis à l'organe compétent chargé du schéma de cohérence territoriale ainsi qu'aux communes membres, conformément aux dispositions de l'article R. 302-9 du code de la construction et de l'habitation. A défaut, l'avis est réputé favorable dans un délai de deux mois.

Le Conseil Communautaire arrêtera de nouveau par délibération le Programme Local de l'Habitat après d'éventuelles modifications. Puis, le projet de PLH sera transmis aux services de l'Etat qui disposent d'un délai de deux mois pour se prononcer. Au terme de ce délai, le Conseil Communautaire approuvera le PLH qui devient un document intercommunal de programmation sans caractère opposable aux tiers.

La loi prévoit un rapport de compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le PLH. Ainsi, le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) devra tenir compte des

DELIBERATION N°DCM2023_100
AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

objectifs du PLH dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et favoriser leur réalisation à travers ses dispositions réglementaires.

Le budget alloué à la réalisation de ce PLH est de 889 266 € par an en moyenne entre 2024 et 2029.

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitation,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu la délibération n°2021-09-30-13 du Conseil Communautaire du 30 septembre 2021 relative à la prescription de l'élaboration d'un programme local de l'habitat,
Vu la délibération n°2023-09-28-04 du Conseil Communautaire du 28 septembre 2023 relative au premier arrêté du projet du Programme Local de l'Habitat intercommunal,
Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme et Aménagement du territoire,

Considérant que le programme d'actions du projet de PLH détermine le nombre de logements à réaliser sur trois secteurs géographiques et pour chaque commune de ces secteurs, y compris pour les communes déléguées des communes nouvelles ;
Considérant que les objectifs de production de logements sont fixés à 45 logements neufs par an, dont 10 logements locatifs sociaux répartis sur les communes déléguées comme suit :

- Brissarthe : 5,1 logements par an, sans objectif de production de logements locatifs sociaux
- Champigné : 11,0 logements par an, dont 4,0 logements locatifs sociaux
- Châteauneuf-sur-Sarthe : 14,0 logements par an, dont 5,0 logements locatifs sociaux
- Cherré : 2,0 logements par an, sans objectif de production de logements locatifs sociaux
- Contigné : 3,3 logements par an, dont 0,5 logements locatifs sociaux
- Marigné : 5,0 logements par an, dont 0,5 logements locatifs sociaux
- Querré : 3,9 logements par an, sans objectif de production de logements locatifs sociaux
- Soeurdres : 0,7 logements par an, sans objectif de production de logements locatifs sociaux

Considérant que le taux de logements sociaux calculé à l'échelle de la commune Les Hauts-d'Anjou est aujourd'hui de 17 % mais recouvre des disparités importantes entre les pôles de vie principaux de Champigné et de Châteauneuf-sur-Sarthe qui présentent un taux de logements sociaux d'environ 25%, la commune déléguée de Contigné qui présente un taux de logements sociaux de 20% et les autres communes déléguées qui présentent un taux allant de 5 % à 10 % ;

Considérant que le lien entre le PLH et le(s) PLU(i) se font dans un rapport de compatibilité,

Considérant que le Conseil Municipal est informé qu'il dispose, à compter du 10 octobre 2023, d'un délai de deux mois pour transmettre son avis sur le projet de PLH conformément aux dispositions légales,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- De donner un avis favorable sous réserves sur le projet de Programme Local de l'Habitat établi par la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou pour la période 2024-2030
- De demander à la Communauté de communes des Vallées du Haut-Anjou d'apporter au projet de Programme Local de l'Habitat les modifications suivantes :

DELIBERATION N°DCM2023_100
AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 13/11/2023

Reçu en préfecture le 13/11/2023

Publié le

ID : 049-200084903-20231107-DCM2023_100-DE



- La déclinaison des objectifs de production de logements sur les communes déléguées de la commune nouvelle Les Hauts-d'Anjou soient corrigés comme suit :
 - Brissarthe : 1 logement par an
 - Champigné : 14 logements par an, dont 1 logement locatif social
 - Châteauneuf-sur-Sarthe : 20,7 logements par an, dont 10 logements locatifs sociaux
 - Cherré : 1 logement par an
 - Contigné : 1 logement par an
 - Marigné : 5,0 logements par an
 - Querré : 2 logements par an
 - Soeudres : 2,5 logements par an
- Une production d'environ 6 logements locatifs sociaux est prévu sur les petites communes déléguées de Brissarthe, Cherré, Contigné, Marigné, Querre et Soeudres sur le temps d'application du PLH. Cet objectif est mutualisé afin d'élargir les opportunités et de trouver une traduction opérationnelle.
- Le PLH doit préciser que les chiffres de production de logements sociaux sur les polarités de Champigné et de Châteauneuf-sur-Sarthe ont été établis sur la base des projets d'aménagement et de rénovation urbaine déjà engagés par la commune ; qu'ils marquent un effort important de la commune dans la production de logements sociaux pour la période 2024-2030 (22% de la production de logements neufs projetés sur la commune Les Hauts-d'Anjou); qu'ils ne traduisent pas un objectif à long terme et que le futur PLUi ne prolongera pas ce rythme de production (après 2030, la commune Les Hauts-d'Anjou veut revenir à un rythme de production de logements sociaux représentant entre 17% et 20% de la production totale de logements neufs) ;
 - D'autoriser la Maire à effectuer les démarches et à signer tous documents utiles à la présente délibération.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, adopte la présente à l'unanimité

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour extrait certifié conforme
A Champigné, le 13 novembre 2023

Maryline LÉZÉ,
Maire des Hauts-d'Anjou



Certifié exécutoire par le Maire

Compte tenu de la transmission en Préfecture le 13 novembre 2023

Et de la publicité par voie d'affichage, publication ou notification le 13 novembre 2023

Mention des voies et délais de recours : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes – sis 6 All. de l'Île Gloriette, 44000 Nantes – dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates précédentes. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique " Télérecours citoyens" accessible par le site Internet [http:// www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).