

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-JEAN DE BRAYE**

- 20221014CM130 -

L'an deux mille vingt deux, le quatorze octobre, à 18h00, le conseil municipal, convoqué le 7 octobre 2022, s'est légalement réuni, en mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Vanessa SLIMANI, Maire.

Tous les membres en exercice étaient présents sauf :

Excusés :

Monsieur LAVIALLE a donné pouvoir à Monsieur LALANDE
Monsieur CHÉNEAU a donné pouvoir à Madame GIRARD
Madame VILLOING a donné pouvoir à Monsieur FRADIN
Monsieur MERCIER a donné pouvoir à Madame JALLET
Madame ROUSSILLAT a donné pouvoir à Monsieur SIZARET
Monsieur RUFFIOT-MONNIER a donné pouvoir à Madame BURY-DAGOT
Monsieur BOUAYADINE a donné pouvoir à Madame MARTIN-CHABBERT
Monsieur MARINAULT a donné pouvoir à Madame AUBOURG-DEVERGNE
Madame MOREAU a donné pouvoir à Madame PÉRIN
Madame HADROT a donné pouvoir à Monsieur DE LA FOURNIERE

En vertu de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales est désigné en tant que secrétaire de séance : Monsieur Timothé LUCIUS

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers votants : 35

Affichage de la liste des délibérations le
Transmis en Préfecture le
Publication le

17 OCT. 2022

20221014CM130 - Avis sur le projet de Programme Local de l'Habitat n°4 - Orléans Métropole

I-1- Rappel du cadre juridique

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation) est un document de planification porté par un établissement public de coopération intercommunale et rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants par la loi de 2004 sur les libertés et responsabilités locales. Ce document est obligatoire afin que la métropole soit délégataire des aides à la pierre.

Le présent projet de PLH 4 porte sur le territoire de l'ensemble des 22 communes d'Orléans Métropole. Il est l'expression d'un projet territorial partagé par tous les acteurs locaux en matière d'habitat : communes, Etat, acteurs publics et privés, bailleurs sociaux, constructeurs, associations. Il fixe notamment des objectifs de production de logements sur une durée de 6 ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4 :

- Un rendez-vous entre le vice-président à l'habitat et chaque maire a initié la démarche, en nourrissant le bilan du PLH 3 et démarrant la réflexion du PLH 4.

- Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, Chambre de Commerce et d'Industrie), l'Union Sociale pour l'Habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).

- Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic, la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.

- Une réunion en présence de tous les maires le 31 janvier 2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.

- Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

Orléans Métropole entend poursuivre cette démarche de concertation sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 4, avec notamment des réunions thématiques mensuelles, rassemblant des représentants des communes et des acteurs de l'habitat selon une organisation qui reste à préciser.

I-2- La composition du projet de PLH 4

Le projet de PLH 4 se compose de cinq parties :

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.
2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.
3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.
4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).
5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats.

II- Le contenu du Programme Local de l'Habitat n°4

Le logement est, avec l'emploi, un des premiers sujets de préoccupation des habitants. Il est étroitement lié aux questions de développement économique, d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. L'ambition de ce nouveau PLH est de répondre à ces préoccupations en portant les enjeux de la transition écologique, de la mixité et de la dignité, de l'attractivité et de l'animation du territoire.

Leur définition s'est appuyée sur plusieurs analyses issues du bilan du PLH3, du diagnostic socio-démographique réalisé par l'agence d'urbanisme TOPOS et enrichi par les contributions des acteurs du territoire à l'occasion des ateliers de concertation.

II-1- Les enjeux identifiés dans le diagnostic

- Le parc existant de logements doit évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :
 - 54% des copropriétés ont été construites avant 1949 et risquent de se dégrader,

- 11,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique,
 - 35% des consommations d'énergie relèvent du secteur résidentiel,
 - 16% du parc de logements a une étiquette DPE égale ou supérieure à E.
- Un besoin persistant de logements neufs :
 - 90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,
 - Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru, passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,
 - Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,
 - 23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,
 - 22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident dans un des six EPCI voisins.

Une synthèse des éléments clés a été réalisée et figure dans le projet de Programme Local de l'Habitat n°4.

II-2- Les quatre orientations stratégiques

A l'issue de deux ateliers de concertation les 14 et 21 septembre 2021, quatre orientations stratégiques ont été définies et confirmées en réunion des Maires le 31 janvier 2022. Elles sont libellées comme suit :

- Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique,
- Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,
- Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,
- Observer et animer une politique habitat partagé.

A chacune de ces orientations, déclinées par échelle d'intervention, répond plusieurs actions.

II-3- Le programme d'actions

Les travaux d'élaboration de ce programme d'actions se sont déroulés de mars 2021 à avril 2022 sur les bases d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Les 22 actions et 17 sous actions répondent à tous les sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 5 juillet 2021, qui soulignait les thématiques à traiter obligatoirement dans le PLH : « la production d'une offre de logements, y compris sociaux, détaillée à la commune, diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à la multiplicité des besoins, l'amélioration du parc existant (parc privé et parc social), lutter contre le logement vacant et l'équilibre de l'offre locative sociale ».

II-4- Les fiches actions thématiques

Les 22 fiches actions thématiques sont regroupées par orientation et par échelle d'intervention.

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 1 000 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 800 logements sociaux.

Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :

Enjeu	Communes	Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements
Obligation de rattrapage / Loi SRU	Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc	Fixé par l'Etat
Anticipation de l'obligation / Loi SRU	Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy	25%
Maintien de l'offre	Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran	23%-25%
Diversité de l'offre	Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages	16% - 20%
Modération du développement de l'offre	Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle	15% - 20%

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Les groupes de communes, définis lors du PLH précédent, sont reconduits et adaptés au gré des évolutions des situations des communes et pour répondre aux demandes des communes.

Il est à noter que deux groupes affichent des fourchettes de taux, certaines communes du groupe ayant souhaité un taux ajusté pour répondre à leur stratégie.

La méthode a permis de calculer un taux prévisionnel de logements sociaux sur la production totale théorique de logements de chaque commune. Si ce taux constitue une référence sur le projet partagé des élus pour le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, c'est l'objectif chiffré à la commune qui constitue l'engagement de chacune des communes.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Jean de Braye s'engage :

- à produire pendant la durée du PLH 4 : 802 logements dont 201 logement sociaux (répartis en 101 PLUS, 60 PLAI et 40 PLS), 80 logements en PSLA (accession sociale) et 21 logements conventionnés dans le privé
- à approcher 120 propriétaires privés pour les accompagner dans la rénovation énergétique de leur logement
- à approcher 6 copropriétés privées pour accompagner leur amélioration énergétique.

Ces éléments sont repris dans la fiche communale, renseignée selon le cadre commun suivant et jointe à la présente délibération. Cette fiche :

- *précise des éléments de contexte et enjeux spécifiques*
La production de logements à Saint-Jean de Braye doit être appréciée grâce aux opérations maîtrisées dans les secteurs identifiés et cadrés par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain, et aussi en tenant compte de l'importance de la production non maîtrisée dans le diffus, au gré des opportunités d'un marché de l'immobilier dynamique pour le territoire communal. Cette production dans le diffus représente dans les 5 dernières années près de 50 % des logements construits.
Les enjeux spécifiques au territoire sont la poursuite d'un développement de l'offre de logements, tout en garantissant la qualité du cadre de vie, dans un territoire où la végétalisation a toute sa place ; la requalification du parc privé face au défi qu'est la lutte contre le réchauffement climatique et le risque de dégradation de certaines copropriétés ; et enfin le maintien d'une diversité de l'offre de logements, dont une offre sociale répartie sur l'ensemble du territoire communal.
- *détaille les objectifs stratégiques déterminés par la commune en matière d'habitat*

La diversité de l'offre de logements doit se traduire par une mixité, sociale, générationnelle, fonctionnelle ; par une offre de logements abordables ; par la production de logements en accession sociale et de logements individuels en location sociale.

- *définit l'engagement de la commune en matière de production de logements, y compris sociaux sur la durée du PLH.*

La commune s'engage à produire le nombre de logements identifiés pour son territoire, dont un pourcentage de logements locatifs sociaux à hauteur de 25 %. L'objectif sera atteint dans le cadre des opérations maîtrisées (secteurs inscrits en Orientations d'Aménagement et de Programmation au PLUm) et également dans le diffus, dans le cadre d'opérations menées par des bailleurs sociaux, ou d'opérations mixtes en partenariat avec des opérateurs privés.

- *Mentionne des objectifs chiffrés de propriétaires et de copropriétés privées à approcher pour accompagner leur rénovation.*

La commune pourra s'appuyer sur Orléans Métropole pour contacter les propriétaires et les copropriétés privées du territoire communal.

La fiche a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de Orléans Métropole.

Chaque commune étant responsable de la réalisation de ses objectifs de production de logements, elle peut choisir soit de déterminer la part des logements sociaux pour chaque programme en fonction d'une analyse détaillée de l'offre existante et de ses propres priorités, soit d'inscrire au sein de son PLU un taux minimal de logements sociaux à prévoir dans chaque opération prévoyant la construction de logements. A Saint-Jean de Braye, un taux minimal a été fixé dans certains secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans le cadre du PLUm.

Orléans Métropole s'engage à fournir les moyens de cette analyse (en s'appuyant notamment sur TOPOS, l'agence d'urbanisme), à accompagner les services communaux si besoin et à définir la programmation annuelle.

Ainsi, la mise en œuvre du PLH 4 s'appuiera sur une coresponsabilité entre chaque commune et la métropole.

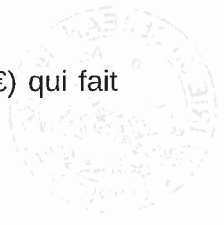
Orléans Métropole assurera de manière générale et à l'échelle de chaque commune un suivi régulier de l'avancement de la programmation prévisionnelle. De nouveaux programmes pourront être envisagés, en concertation étroite avec les services de la Métropole.

Le budget prévisionnel du projet de PLH n°4 pour 2023-2028 serait de 20,8 M €, dont

- 18,2 M € d'investissement (soit 2 millions d'euros de plus que le PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc privé (estimée à 3 millions d'euros).

- 2,6 M € en fonctionnement (soit équivalent à celui du PLH n°3).

A noter que ce budget ne comprend pas le budget du Fonds Unifié du Logement (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car issu de plusieurs contributions extérieures.



L'implication de la commune à la démarche participative

Au même titre que toutes les communes de la métropole, la commune de Saint-Jean de Braye a été associée aux travaux d'élaboration de ce programme d'actions, qui se sont déroulés de juin 2021 à janvier 2022. Ainsi elle a été invitée à participer à une réunion des maires et à 6 ateliers thématiques.

Procédure d'approbation du programme local de l'habitat n°4

Le projet de programme local de l'habitat n° 4 a été approuvé par le conseil métropolitain en date du 23 juin 2022.

L'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.

En novembre, un projet de programme local de l'habitat, tenant compte des propositions d'ajustements des communes, sera de nouveau soumis au vote du conseil métropolitain.

L'avis formel de l'Etat sera ensuite sollicité, donnant lieu à la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'adoption définitive du programme local de l'habitat d'Orléans Métropole pour la période 2023 – 2028 interviendra début 2023.

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et particulièrement les articles L 302.2 et suivants,

Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 de prolonger le PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la délibération n°2022-06-23-COM-25 du conseil métropolitain du 23 juin 2022 approuvant le projet de programme local de l'habitat n°4,

Après avis favorable de la commission compétente,

Par 32 voix pour,

3 abstention(s) : Monsieur RENELIER, Monsieur JAVOY, Monsieur OUARAB

Le conseil municipal décide :

- d'approuver la fiche communale de Saint-Jean de Braye ;

- d'émettre un avis FAVORABLE sur le projet de Programme Local de l'Habitat n° 4 pour les années 2023-2028.

Pour extrait conforme

Fait à Saint-Jean de Braye, le 17 octobre 2022

Pour le Maire - Conseillère départementale du
Loiret et par délégation,

L'adjointe déléguée à la communication et aux
affaires générales



Martin-Chabbert

Christelle MARTIN-CHABBERT