



DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du Mercredi 20 Février 2008

Date de la convocation 13 février 2008	Heure de la séance 18 heures	Lieu de la séance Salle du Parc à la Communauté de Communes du Clermontais
<p>Présents :</p> <p>M. Bernard SOTO, Président de la séance M. Jean Noël SATGER, M. Jean Marie FERRIERES, Mme Françoise REVERTE Aspiran M. Alain MATHIEU, Cabrières Mme Maryse FABRE, M. Jean FRADIN, Jacques BORE, M. Sylvain MALBEC, M Jean Louis BAUDAILLER, Canet M. Jean Claude LACROIX, M. Jean Luc GABORIT, Ceyras M. Alain CAZORLA, M. Gilbert GARROFE, M. Henri SOBELLA, M. René GALTIER, M. Gérard SAEZ, Clermont l'Hérault Mme Michèle BONNAL, Mme Odile TIERS, Clermont L'Hérault Mme Christiane MIRET, Fontès M. André RUAS, Lieuran Cabrières M.M Daniel VIALA, M. Pierre OLLIER, Mérifons M. François LIEB, M. Jean Louis LACROIX, Nébian M Jacques FUZIER, Mme Noëlle GROS, Octon M. Robert .ARNOU, Jean Jacques LEBREAU, Paulhan M.M Jean Luc BIROUSTE, M. Abel AUBERT, M. Claude GIL, Paulhan M. C. BILHAC, M. J. AZAM, M. J. MONTAGNE, Péret Mme Chantal FONT, M. Jean COSTES, Salasc Mme Nicole ALESSANDRI</p>		<p>Procuration :</p> <p>M. Jean Pierre CAUCANAS à M. Alain CAZORLA MM. Francis GAIRAUD à M. Alain MATHIEU M. Xavier GARCIA à M Sylvain MALBEC M. Bernard FABREGUETTES à M. Gilbert GARROFE Mme Colette TOUILLIER à M. René GALTIER M. Alain BASCOUL à Mme Odile TIERS MM. Olivier BRUN, à Mme Christiane MIRET M Jean Luc CACERES à M. André RUAS.</p>

Objet : Programme Local de l'Habitat du Clermontais et de la Vallée de l'Hérault – Bilan de la consultation des communes

Monsieur SOTO rappelle que par délibération en date du 03 octobre 2007, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) élaboré en commun avec la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault.

Il ajoute que conformément aux dispositions de l'article L302-2 du code de la construction et de l'habitation, ce projet de Programme Local de l'Habitat a été soumis pour avis à chaque commune du territoire. Cette phase de consultation est apparue comme positive et le projet de PLH a accueilli l'assentiment de la majorité des communes du territoire.

Monsieur SOTO informe les membres du conseil communautaire que le Comité Régional de l'Habitat a émis un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat le 18 décembre 2007 et que Monsieur le Préfet a adressé aux deux communautés de communes les remarques suivantes :

- porter la part de financements de PLAI de 15% à 20% du total « PLUS et PLAI »,
- augmenter la part de petits logements T1 et T2 dans le parc public,
- préciser, pour chacun des secteurs géographiques identifiés, la répartition des interventions entre parc public et parc privé,
- intégrer officiellement dans le Programme Local de l'Habitat la répartition par communes des objectifs de production en logements locatifs sociaux telle qu'elle a été communiquée en séance.

Monsieur SOTO précise qu'afin de tenir compte des remarques émises par le Comité Régional de l'Habitat et lors de la phase de consultation des communes, le document a intégré les éléments ci-après :

- la part de logements financés en PLAI a été relevée à 20% au lieu de 15%,
- le programme précise qu'un effort sera apporté à la production de logements T1 et T2 dans le parc public,
- un tableau des objectifs de production de logements sociaux par secteur géographique a été intégré en distinguant la répartition entre parc privé et parc public,
- le tableau des objectifs de production par commune a été intégré dans le document du Programme Local de l'Habitat au lieu de figurer en annexe,

Il souligne que le Programme Local de l'Habitat a pour objectif de mettre en œuvre pour la période 2008-2013 une politique de l'habitat autour de quatre axes :

1. De maîtriser et de diversifier l'offre nouvelle de logements sur le territoire

Le PLH prévoit la création de 800 logements supplémentaires par an sur l'ensemble des deux Communautés de communes ce qui correspond à une population de 62 500 habitants en 2012 et à un rythme de croissance démographique de 3,17% dans la continuité des années précédentes. Cet objectif respecte la volonté des élus d'offrir une quantité suffisante de logements tout en maîtrisant l'urbanisation.

A l'intérieur de cet objectif quantitatif, il est important d'accroître et de rééquilibrer l'offre en logements à loyer maîtrisé. Les logements à loyer encadré devront donc représenter 28% de la production neuve, ce qui portera leur nombre à 2044 en 2012, soit 8,5% du parc de résidences principales.

2. De structurer l'offre de logements à l'échelle du territoire en respectant les principes d'économie d'espace et de qualité urbaine

Au-delà de cet objectif de production, le PLH devra favoriser une diversification de l'offre de façon à corriger les déséquilibres structurels actuels et de coller au plus près de la demande.

Une répartition de la production par secteurs géographiques est proposée.

Une attention particulière devra également être apportée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des opérations d'urbanisme.

3. De poursuivre et d'étendre la réhabilitation du parc privé ancien, de lutter contre l'habitat indigne

La politique de requalification de l'habitat passe par une politique urbaine ambitieuse visant à recomposer les îlots les plus dégradés et impropres à l'habitat, par la mise en place d'outils coercitifs auprès des bailleurs indécents, la mise en place de solutions de relogement provisoire ou définitifs des plus mal logés et des actions de soutien aux bailleurs privés ou des locataires souhaitant réhabiliter leur patrimoine (opération programmée d'amélioration de l'habitat).

4. D'adapter l'offre en logements d'urgence, logements d'insertion et logements intermédiaire

Le Programme Local de l'habitat prévoit de développer des places d'hébergement d'urgence (10 à 15 logements sur la base de la loi du 5/03/2007 instituant le droit au logement opposable) et des places d'hébergement temporaire sous forme de résidence sociale et foyer de jeunes travailleurs.

En ce qui concerne l'accueil des personnes âgées, il y aura lieu de créer 124 places supplémentaires en structure d'hébergement (maison de retraite et établissements spécifiques médicalisés).

Le programme d'action décline les outils qui seront mobilisés pour atteindre ces objectifs au niveau de la Communauté de communes :

- **Participation financière aux études** : aide financière pour les études pré-opérationnelles préalables aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et financement des études de définition urbaine pour anticiper les évolutions et garantir la qualité des opérations
- **Participation financière aux acquisitions foncières** : le programme d'action prévoit d'abonder les aides existantes du Département et de la Région pour l'acquisition de terrains vierges en tissu urbain ou de bâtiments à restructurer à condition de respecter les critères du PLH (notamment la création de logements aidés)
- **Soutien financier à la production de logements à loyer maîtrisé en bâti ancien** : une aide financière spécifique est prévue pour produire des logements aidés en bâti ancien, opérations difficiles à équilibrer compte tenu des coûts de restauration. Cette aide s'adresse directement aux communes et bailleurs sociaux sous la forme d'une subvention d'équilibre ainsi qu'aux propriétaires privés par une subvention complémentaire accordée dans le cadre des OPAH
- **Mise en place d'un pôle de ressources et de conseils** qui sera chargé d'animer la mise en œuvre du PLH et d'assister les communes dans la définition et le pilotage de leurs projets urbains dans le respect des objectifs du PLH (aide au montage opérationnel, assistance lors de négociations avec des promoteurs, assistance pour les créations ou révisions des documents d'urbanisme...)
- **Suivi des projets d'habitat et des évolutions du foncier sur les communes** : un observatoire de l'habitat et du foncier sera mis en place pour suivre l'ensemble des opérations sur le territoire et installer une veille qui permettra de saisir les opportunités à long terme

Afin d'atteindre les objectifs et mettre en œuvre le programme d'action tel que défini, les deux communautés de communes développeront des actions en faveur de la constitution de réserves foncières, selon un budget réparti sur la période 2008-2013 en fonction de l'avancement du programme. L'Etat, le Conseil Régional et le Conseil Général participeront à l'élaboration de ce programme par des aides au financement de logements sociaux ainsi que des aides à la réhabilitation et au portage foncier.

Au niveau communal, la mise en œuvre du PLH se traduira par la mise en place des outils existants :

- **Transcription des objectifs dans les documents d'urbanisme** : la loi SRU stipule que les PLU doivent être compatibles avec les orientations du PLH. De ce fait, les PLU devront répondre aux principes de diversité, de mixité et de qualité du PLH pour que les objectifs soient atteints, notamment pour la création des logements sociaux. Concrètement, il s'agit d'évaluer les capacités d'accueil des PLU, d'inscrire des orientations particulières d'aménagement et d'adapter les règlements et servitudes.
- **Favoriser les programmes d'aménagement d'ensemble** : dans le cadre d'opérations urbaines globales de type Zone d'Aménagement Concerté, il est plus aisé de maîtriser la qualité des projets et de promouvoir les principes de diversité et de mixité. Cette pratique permet de définir des programmes préalables d'aménagement, de faire financer des équipements publics à des aménageurs et d'intégrer les principes et objectifs du PLH.
- **Utiliser les outils communaux de maîtrise du foncier** : les communes ont à leur disposition des outils pour constituer des réserves foncières en fonction des opportunités. Ainsi le droit de préemption ou la délimitation de périmètres de Zone d'Aménagement Différé permettent aux communes de maîtriser du foncier et de mettre en œuvre des projets d'urbanisation de qualité compatibles avec les principes du PLH

Chaque année, un comité technique réunira l'ensemble des acteurs de l'habitat sur le territoire pour faire le bilan des projets mis en œuvre dans le cadre du PLH au regard des objectifs quantitatifs et qualitatifs. Ce bilan permettra d'ajuster au besoin le programme.

Monsieur le Président soumet ce point au vote.

Le Conseil Communautaire, ouï l'exposé de Monsieur SOTO, et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

ADOpte le Programme Local de l'Habitat intercommunale de la Vallée de l'Hérault et du Clermontois.

AUTORISE Monsieur le Président à signer tous actes et pièces relatifs à cette affaire.

Pour extrait conforme,

Le Président de la
Communauté de Communes,

Bernard SOTO.