

**DÉLIBÉRATION****COMMUNE DE VALLONS-DE-L'ERDRE  
(LOIRE ATLANTIQUE)****SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 17 JANVIER 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le dix-sept janvier à dix-neuf heures, le conseil municipal de la commune de VALLONS-DE-L'ERDRE, dûment convoqué le onze janvier deux mille vingt-trois, s'est réuni salle du conseil municipal à VALLONS-DE-L'ERDRE, sous la présidence de Monsieur Jean-Yves PLOTEAU, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

**PRÉSENTS** : Monsieur le Maire, Madame Sophie GILLOT, Monsieur Luc LÉPICIER, Madame Gaëlle TERRIEN, Monsieur Franck COUTY, Madame Léa GUILLET, Monsieur Hubert PLOTEAU, Madame Magali PETITRENAUD, Monsieur Mickael VALLÉE, Monsieur Olivier BÉZIE, Monsieur Olivier CADIOT, Monsieur Frédéric DUBOIS, Madame Christelle ESNault, Madame Sonia ESNault, Madame Jennifer GODIN, Monsieur Frank GUILLAUDEUX, Madame Catherine HAMON, Monsieur Nicolas LEDUC, Monsieur Thierry MARQUIS, Madame Maud MERING, Madame Laëtitia NYS, Madame Marie-Danielle RICHARD, Madame Dominique RIOU, Monsieur Stéphane TRÉBOUVIL et Monsieur Thierry VANDAELE

**EXCUSÉS** : Madame Valérie VÉRON *ayant donné pouvoir à Madame Maud MERING*, Madame Gaëlle BOURGEOIS, Monsieur David ÉVAIN, Monsieur Sébastien FOULONNEAU *ayant donné pouvoir à Madame Catherine HAMON* et Madame Louise MOREAU

**ABSENTS** : Madame Sabine ANGINARD, Monsieur Stéphane PIERRE et Madame Marine VIAUD

**Nombre de conseillers**

En exercice.....33

Présents.....25

Votants .....27

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Monsieur Thierry VANDAELE

**DCM n°006/2023 - 8.5.4****Communauté de Communes du Pays d'Ancenis -  
Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2029 - avis**

**Rapporteur** : Monsieur le Maire

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022, la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'élaboration a été lancée par délibération en date du 19 décembre 2019.

Le PLH est le document stratégique d'orientation, de programmation et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat des collectivités, à l'échelle communautaire. Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, les Établissements Publics de Coopération Intercommunale doivent se doter d'un PLH qui décline les priorités nationales constitutives de la politique du logement, notamment l'égalité et la cohésion des territoires, la mixité sociale dans l'habitat, la prise en compte des besoins des plus fragiles ainsi que la garantie du droit au logement. Le PLH doit assurer une gestion économe de l'espace, dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain.

Le PLH permet ainsi l'adaptation de ces grands principes nationaux aux besoins, à la spécificité et à l'hétérogénéité des territoires, à la réalité des contextes démographiques, économiques, sociaux, sociétaux et géographiques.

Le PLH traduit une politique élaborée et menée localement, par les acteurs et les partenaires de proximité, en tenant compte des réalités, des besoins et de potentialités d'un territoire.

Élaboré pour une période de six ans, le PLH constitue donc un véritable outil stratégique au service du développement du territoire et devra porter une politique ambitieuse de production de logements adaptée au parcours résidentiel de tous les habitants du territoire et répondant aux besoins spécifiques de tous les publics.

Il comporte trois volets :

- un diagnostic permettant d'identifier les enjeux pour la politique de l'habitat du territoire,
- un document d'orientation,
- un programme d'actions thématique et territorialisé.

L'élaboration du nouveau PLH a rassemblé les acteurs de l'habitat et les vingt communes de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, permettant ainsi de mettre en avant les forces et les faiblesses du territoire au regard des problématiques habitat. Ces travaux ont également permis d'identifier les menaces qui pèsent sur la dynamique du Pays d'Ancenis mais aussi les atouts du territoire qui constituent de réelles opportunités à saisir.

Les principaux enjeux qui ressortent des échanges et auxquels le PLH devra répondre sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Concernant la production globale de logements	Répondre aux besoins en termes de volume
	Répondre aux besoins en termes de parcours résidentiel en offrant un produit adapté à tous les besoins variables en fonction de l'âge, de la composition familiale, des moyens financiers, des parcours de vie, ...
	Répondre aux contraintes d'optimisation de la consommation de la ressource foncière
Concernant l'offre en logements aidés	Massifier l'offre en adéquation avec l'augmentation exponentielle de la demande sur l'ensemble du territoire
	Permettre une répartition spatiale plus équilibrée de la production de logements locatifs aidés
	Offrir des types de logements locatifs plus diversifiés en adéquation avec les besoins des ménages
Concernant les partenariats	Développer l'accèsion aidée à la propriété
	Développer les relations avec l'ensemble des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, dans la continuité des actions mises en œuvre et dans le cadre de la mise en place de la Commission Intercommunale du Logement (CIL)
	Renforcer le partenariat notamment avec Action Logement
Concernant l'animation de la mise en œuvre du PLH	Démarcher de nouveaux opérateurs privés pour développer des offres plus diversifiées et innovantes
	Développer la mise en réseau et le rôle d'animation de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, notamment pour renforcer l'interface entre acteurs (communes, Communauté de Communes du Pays d'Ancenis, partenaires institutionnels, ...)
	Développer le conseil et l'accompagnement des communes dans la réalisation de leurs projets d'habitat, au travers de la mise à disposition d'outils (en lien avec la stratégie foncière), d'un conseil sur les financements mobilisables, sur les contraintes à prendre en compte, ...
	Développer l'information et la communication auprès des publics ciblés par les actions et des communes (notamment sur les évolutions réglementaires, les dispositifs financiers de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis - avec une vigilance renforcée sur leur lisibilité

Ce travail partenarial a permis de formaliser des orientations, desquelles découlent un programme d'actions ainsi qu'une évaluation des moyens humains et financiers à mobiliser pour sa mise en œuvre sur la période 2023-2029.

## **Les orientations du PLH 2023-2029**

<p><b>1.</b> Le PLH pour coordonner le développement et l'aménagement résidentiel à l'échelle intercommunale</p> <p><b>1.1.</b> Garantir la cohérence entre les différentes ambitions</p> <p><b>1.2.</b> Accompagner à la « carte », en fonction des contextes locaux et des enjeux prioritaires</p>
<p><b>2.</b> Le PLH pour accueillir et répondre aux besoins et attentes de toutes les populations : diversifier le parc</p> <p><b>2.1.</b> Garantir des prix compatibles avec les niveaux de revenus de la population locale au regard de la structure de l'emploi local</p> <p><b>2.2.</b> Diversifier les statuts tout en favorisant un rééquilibrage entre le locatif et l'accession</p> <p><b>2.3.</b> Mixer et diversifier les types de logement</p> <p><b>2.4.</b> Améliorer la réponse aux besoins spécifiques des jeunes actifs, des précaires, des seniors</p>
<p><b>3.</b> Le PLH pour contribuer à la réponse aux enjeux environnementaux et sociétaux : une politique de développement qualitatif, soucieuse de ses impacts</p> <p><b>3.1.</b> Produire pour répondre aux objectifs de développement et d'accueil de population et d'emploi, tout en visant la sobriété foncière</p> <p><b>3.2.</b> (Re)qualifier le parc existant pour améliorer les conditions de vie et préserver/accroître l'attractivité du parc</p> <p><b>3.3.</b> Viser l'exemplarité de la construction neuve</p>

## **Le scénario de développement**

Pour répondre au déficit structurel en logements, aux besoins des ménages et des entreprises, le troisième PLH prévoit, sur la période 2023-2029, un « choc de l'offre » décliné d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

En se basant sur une hypothèse d'accroissement démographique à l'échelle du Pays d'Ancenis (taux de croissance annuel moyen de 1,5%), les besoins à satisfaire nécessitent une production d'environ 520 logements par an en moyenne, soit 3 135 logements à horizon 2029.

Pour favoriser la diversification de l'offre, la ventilation de la production par type de produits est la suivante :

<b>Types de produits</b>	<b>Ventilation de la production 2023-2029</b>	
Logement aidé	35%	1 097 logements
↳ dont locatif aidé	25%	784 logements
↳ dont accession aidée	10%	313 logements
Locatif privé	20%	627 logements
Accession libre	45%	1 411 logements
	<b>TOTAL</b>	<b>3 135 logements</b>

## **Le programme prévisionnel d'actions**

Pour répondre aux orientations et aux objectifs de production de logements, le programme d'actions se décline en seize actions réparties selon sept blocs thématiques et programmées selon un plan pluriannuel.

<b>Pilotage, animation et suivi du PLH</b>	
Action 1	Communiquer et accompagner la mise en œuvre du PLH
Action 2	Suivre et évaluer le PLH
Action 3	Préfigurer une « maison de l'habitat / de l'habitant »

<b>Action foncière</b>	
Action 4	Renforcer l'action foncière et l'ingénierie pré-opérationnelle dans un cadre partenarial
<b>Production des logements aidés</b>	
Action 5	Développer les différents produits d'accession aidée à la propriété
Action 6	Appuyer la production de logements locatifs aidés et améliorer la mixité
Action 7	Mettre en place la Commission Intercommunale du Logement (CIL)
Action 8	Contribuer au développement d'offres spécifiques pour les actifs
<b>Habitat innovant</b>	
Action 9	En alternative au modèle pavillonnaire, proposer des formes urbaines innovantes par un processus créatif
Action 10	Promouvoir les nouveaux modes d'habiter
<b>Gens du voyage</b>	
Action 11	Aménager, entretenir, gérer l'accueil et l'habitat des gens du voyage
<b>Petites Villes de Demain (PVD)</b>	
Action 12	Accompagner les communes lauréates du programme Petites Villes de Demain
<b>Habitat privé</b>	
Action 13	Accompagner le vieillissement démographique
Action 14	Optimiser le bâti existant
Action 15	Favoriser la rénovation énergétique des logements
Action 16	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne

### **Les moyens à mobiliser**

Pour mettre en œuvre le « choc de l'offre », le programme d'actions prévoit des actions ambitieuses nécessitant un « choc des moyens » : 10,7 millions d'euros (hors ressources humaines) sur six ans, soit 1,7 millions d'euros par an ou 25,00 euros par habitant et par an.

Madame GUILLET demande si la commune serait pénalisée si l'objectif n'est pas atteint. Il est répondu que non. Monsieur le Maire rappelle que, dans le précédent Programme Local de l'Habitat, les objectifs n'avaient pas été atteints dans l'ensemble des communes du Pays d'Ancenis.

Madame GILLOT demande s'il est possible de produire plus de logements sur cette période. Monsieur LÉPICIER répond que les possibilités de production de logements ont été évaluées à partir des Plans Locaux d'Urbanisme en vigueur sur chacune des communes déléguées.

*Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.2121-29,*

*Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.302-1 et suivants, R.302-1 et R.309-1,*

*Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 avril 2001 fixant le cadre d'exercice de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire et notamment, au titre des compétences optionnelles, la politique du logement et du cadre de vie,*

*Vu la délibération du conseil communautaire numéro 102C20191219 en date du 19 décembre 2019 engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat,*

*Vu la délibération du conseil communautaire numéro 104C20221201 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2022 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat,*

Considérant le courrier de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays d'Ancenis en date du 16 décembre 2022 sollicitant l'avis de chaque conseil municipal des communes membres de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale sur le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

ÉMET un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté.

Délibération publiée le 26 janvier 2023

Le Maire,  
Jean-Yves PLOTEAU

Le secrétaire de séance,  
Thierry VANDAELE



Envoyé en préfecture le 25/01/2023  
Reçu en préfecture le 25/01/2023  
ID : 044-200078079-20230117-DCM006\_2023-DE

