

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

**DU GRAND GUERET**

**Extrait**

**du registre des délibérations**

**Publié le 12/03/24**

**Mis en ligne le 12/03/24**

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mars, à dix-sept heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

**Convocation envoyée le :** 01/03/24

**Etaient présents** : Mme Mireille FAYARD, M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Thierry DUBOSCLARD, M. Michel PASTY, Mme Marie-France DALOT, Mme Sylvie BOURDIER, M. Eric CORREIA, M. Erwan GARGADENNEC, Mme Marie-Line COINDAT GEOFFRE, M. Benoit LASCOUX, M. Henri LECLERE, Mme Christine MARRACHELLI, Mme Claire MORY, M. Christophe MOUTAUD, M. François VALLES, M. Guillaume VIENNOIS, M. Jean-Pierre LECRIVAIN, M. Dominique VALLIERE, M. Jean-Paul BRIGNOLI, M. Jacques VELGHE, M. François BARNAUD, Mme Corinne COMMERNAT, M. Alain CLEDIERE, M. Michel SAUVAGE, M. Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, M. Eric BODEAU, M. Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Armelle MARTIN, M. Xavier BIDAN, M. Pierre AUGER, M. Jean-Luc MARTIAL, M. Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA, M. Philippe PONSARD

**Etaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote** : M. Christophe LAVAUD à Mme Lucette CHENIER, M. Thierry BAILLIET à M. Erwan GARGADENNEC, M. Gilles BRUNATI à Mme Sylvie BOURDIER, Mme Véronique FERREIRA DE MATOS à M. Henri LECLERE, Mme Marie-Françoise FOURNIER à M. Guillaume VIENNOIS, Mme Françoise OTT à Mme Christine MARRACHELLI, M. Ludovic PINGAUD à M. Christophe MOUTAUD, Mme Corinne TONDUF à M. François VALLES, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHOZZINI à M. Pierre AUGER,

**Etaient excusés** : Mme Olivia BOULANGER, Mme Véronique VADIC, Mme Ludivine CHATENET, Mme Célia BOIRON, M. Philippe BAYOL,

**Nombre de membres en exercice** : 55

**Nombre de membres présents** : 40

**Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote** : 10

**Nombre de membres excusés** : 5

**Nombre de membres absents** : /

**Nombre de membres ne participant pas au vote** : /

**Nombre de membres votants** : 50

**Secrétaire de séance** : M. Christophe MOUTAUD

**ARRET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET POUR LA PERIODE 2024/2030**

**Rapporteur** : M. Alain CLEDIERE

Le Programme Local de l'Habitat, compétence obligatoire des communautés d'agglomération, est un document stratégique de programmation qui définit pour une durée de 6 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 ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le PLH assure la cohérence de la programmation en logements et sa répartition équilibrée sur le territoire, tout en servant de cadre aux opérations d'aménagement liées à l'habitat, qu'il est le résultat d'une démarche partenariale associant collectivités locales, service de l'Etat, bailleurs sociaux, associations œuvrant dans le domaine de l'habitat du logement professionnel de l'immobilier.

La procédure prévue par le code de la construction et de l'habitation nécessite les étapes suivantes :

- le Conseil Communautaire décide le lancement de la procédure d'élaboration du futur programme local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (ce fut l'objet de la délibération n° 28/21 du 31 mars 2021)
- Une phase de concertation facultative, qui a été réalisée pendant l'élaboration du PLH avec les habitants et les associations locales, a permis de proposer une analyse plus complète des éléments de bilan pour la phase de diagnostic
- Une délibération, celle qui est à présent soumise au conseil communautaire, par laquelle ce dernier arrête le projet de PLH et est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis,
- Au vu de ces avis, le Conseil Communautaire délibèrera à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.
- Une dernière délibération sera proposée au Conseil communautaire qui permettra d'adopter le PLH après soumission du projet pour avis au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, et d'éventuelles demandes de modification de la part du représentant de l'Etat.

Les travaux d'élaboration de ce nouveau PLH ont démarré en janvier 2023 sous la Vice-Présidence de M. Alain CLEDIERE en collaboration avec le cabinet Benoit Baduel Conseil. Ils s'appuient sur le travail des élus et la participation des partenaires locaux, au sein du comité technique et du comité de pilotage.

Il comprend, pour l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

**Le diagnostic**, qui analyse le fonctionnement du marché local ou du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'intercommunalité, a notamment permis de mettre en avant de grandes tendances :

- *Une dynamique résidentielle*, marquée par la périurbanisation familiale avec un rôle fort de Guéret dans l'accueil de nouveaux ménages et locatif, mais qui subit malgré cela, une forte déprise démographique du fait d'une accession à la propriété qui se réalise surtout en périphérie.
- *Un manque de mixité de peuplement à l'échelle intercommunale*, mais également au sein de la ville centre, avec des quartiers qui concentrent les fragilités (Centre-ancien et QPV de l'Albatros).
- *Une production de logements faible* (environ 45 mises en chantier par an), mais largement suffisante (le nombre de ménage n'augmente que de 10 par an environ).
- *Une faible diversité d'acteurs dans la construction*, essentiellement portée par les particuliers, ce qui entraîne une forte consommation foncière.
- *Une offre de terrains à bâtir importante*, avec des difficultés de commercialisation pour beaucoup de lotissements communaux.
- *Des prix de l'immobilier très bas*, qui entraînent des logiques attentistes, et contribuent à la situation marquée par une forte vacance structurelle.
- *Un parc de logements avec d'importants besoins de rénovation*, notamment sur le plan énergétique.
- *Un vieillissement important des occupants*, qui entraîne une sous-occupation du parc.
- *Malgré un marché du logement globalement « détendu », il existe un déficit d'offre sur certains segments*, notamment le locatif (pour lequel la demande tend à augmenter) et le logement adapté aux personnes âgées.

**Les orientations stratégiques** qui permettent de définir les grands enjeux du territoire communautaire en matière d'habitat, de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire d'instaurer un plan d'action et de répondre aux besoins identifiés dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat, sur le territoire communautaire, voire le bassin d'habitat. Elles s'articulent autour de 6 grands axes :

**Axe 1 : Permettre le regain démographique – Garder la mesure**

- Eviter la surproduction et le développement de la vacance (240 nouveaux logements en 6 ans)
- Rendre possible un retour de l'attractivité résidentielle
- Permettre le développement démographique de Guéret en renforçant et diversifiant le développement résidentiel (80 des 240 logements à créer sur Guéret)
- Développer en s'appuyant sur l'existant / Lutter contre la vacance (1/3 des 240 nouveaux logements par reconquête du parc vacant)

**Axe 2 : Diversifier l'offre résidentielle / Renforcer la mixité sociale**

- Limiter les phénomènes de concentration des ménages fragiles
- Proposer de nouvelles alternatives résidentielles : Locatif en rural, accession à Guéret...
- Développer l'offre locative
- Développer l'offre adaptée aux seniors

**Axe 3 : Repenser les modalités de développement résidentiel**

- Développer de nouvelles formes urbaines, alternatives au modèle pavillonnaire classique
- Limiter la consommation foncière, par exemple en densifiant certains espaces pavillonnaires
- Développer des opérations en renouvellement urbain, notamment dans les centres-villes de Guéret et des pôles secondaires

**Axe 4 : Poursuivre/intensifier l'action sur le parc existant**

- Renforcer le rythme de rénovation dans le parc existant, notamment sur le plan énergétique
- Résorber l'habitat indigne
- Soutenir l'investissement locatif privé
- Réhabiliter le parc communal
- Rénover le parc vacant pour le remettre sur le marché

**Axe 5 : Répondre aux besoins spécifiques**

- Maintenir / Développer une offre adaptée aux jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel
- Améliorer la fluidité dans les structures d'hébergement en facilitant l'accès au logement autonome et/ou inclusif
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage sur le territoire / Répondre aux besoins en termes d'aire de grand passage
- Développer le partenariat avec les acteurs de l'hébergement et du logement

**Axe 6 : Animer la politique communautaire**

- Mettre en place un dispositif de suivi et d'évaluation (Observatoire de l'Habitat)
- Pérenniser et renforcer le rôle des différentes instances (Commission Habitat de la CA, Conférence Intercommunale du Logement, Comité de Pilotage du PLH/Observatoire)
- Affirmer le rôle de coordinateur et de pilotage de la CA
- Renforcer les liens avec l'ensemble des acteurs du logement

**Le programme d'actions** qui décline les objectifs en actions à conduire sur la période 2024/2030, se décline en 5 thèmes et 12 actions sur 5 thèmes, avec une priorité mise sur l'amélioration du parc existant et la lutte contre la vacance :

**Urbanisme et maîtrise foncière**

1/Traduire les orientations du PLH dans le(s) document(s) d'urbanisme

<b>Parc locatif conventionné public</b>	2/Mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions 3/Soutien au parc locatif conventionné « public » 4/Stratégie pour le locatif communal
<b>Amélioration du parc existant</b>	5/Politique de soutien aux propriétaires pour l'amélioration du parc privé 6/Animation spécifique différenciée selon les secteurs 7/Animation spécifique en direction du parc vacant 8/Mettre en place une fiscalité incitative
<b>Publics spécifiques</b>	9/S'appuyer sur le parc privé pour répondre aux besoins spécifiques 10/Agir pour les Gens du voyage
<b>Animation partenariat</b>	11/ Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du foncier 12/Animer le Programme Local de l'Habitat

Le premier comité de pilotage du 22 février 2023, a validé la méthodologie d'élaboration du PLH. Le 2ème comité de pilotage qui s'est tenu le 25 mai 2023, a validé la phase 1, relative au diagnostic du PLH. Le 3ème comité de pilotage qui s'est tenu le 17 octobre 2023, a validé la phase 2, relative aux orientations stratégiques du PLH. Les quatrième et cinquième comités de pilotage des 21 décembre 2023 et 7 février 2024, ont validé la phase 3 du PLH, relative au volet opérationnel et aux fiches actions du PLH.

Le projet du Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, pour la période 2024 2030, est joint en annexe.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L302- un et suivants et R 302- un et suivants,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret,

Vu le projet de nouveau PLH pour la période 2024-2030,

Considérant les avis favorables de la commission Habitat du 6 février 2024 et du Bureau Communautaire du 29 février 2024 ;

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité décident :

- D'arrêter le projet de Programme Local d'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, pour la période 2024 2030, annexé à la présente délibération, qui contient :
  - le diagnostic et les éléments de bilan ressortant de la concertation,
  - les orientations stratégiques,

- le programme d'actions.
- D'autoriser M. le Président ou son représentant à engager la suite de la procédure du PLH, et à soumettre pour avis le projet de PLH aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, tel qu'indiqué par les dispositions du Code de la Construction et de l'habitation, et à signer tout acte nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA

 

Le secrétaire de séance

Christophe MOUTAUD

