

# Le PLH (Programme Local de l'Habitat) communautaire pour la période 2016-2021

Conseil de Développement  
23 juin 2016

# De l'obligation à la mise en oeuvre

- Une **compétence obligatoire** : assurer « l'équilibre social de l'habitat »,
- Une **politique communautaire** de l'habitat, définie par l'élaboration d'un **PLH**, conformément aux lois :
  - De 1983, relative aux politiques de l'habitat d'un EPCI compétent en matière d'habitat,
  - Du 25 mars 2009, relative à l'évaluation à mi-parcours des PLH.
- Une **troisième génération** de PLH pour la CAN après ceux de 2002-2009 et 2010-2015.



# Un nouveau PLH ambitieux

- Une co-construction à l'appui des orientations issues de l'évaluation (octobre 2013) du PLH 2010-2015 et des contributions/réflexions avec :
  - Une **phase de consultation** des communes, des services de l'Etat et des acteurs de l'habitat (novembre 2014 à décembre 2015),
  - Une **phase prospective et tendancielle** à l'horizon 2030 pour une mise en **oeuvre opérationnelle** (un nouveau PLH), pour la période 2016-2021.
    - *Un accompagnement par Terre Urbaine, associé à Echo et Antoine Plichon.*



# Trois grandes priorités

- Adopté par délibération du Conseil d'Agglomération du 16 novembre 2015, le PLH repose sur un **modèle de développement équilibré et durable du territoire** en :
  - Adaptant quantitativement et qualitativement l'offre de logements destinée à **accueillir de nouveaux ménages**,
  - Répondant aux besoins de l'ensemble des populations en **améliorant leurs conditions d'habitat et de logements**,
  - Accroissant **l'attractivité et son cadre de vie** en développant des outils, des actions et des programmes de logements innovants en matière de renouvellement des formes urbaines et de développement durable.
    - *Une politique d'investissement importante de la CAN générant peu de charges de fonctionnement supplémentaires.*

# Un scénario ambitieux et réaliste

## ■ Etabli sur la base :

- D'une perspective de croissance démographique dynamique : **+ 0,85 %** par an,
- D'une ambition de croissance de l'emploi soutenue : **+ 0,50 %** par an,
- D'une volonté de mobiliser, en priorité, le **tissu urbain et le parc de logements existants**,
- D'un développement de la production nouvelle de logements dans les **secteurs les mieux équipés** (Niort et sa première couronne),
  - *Une production de **750 logements neufs par an** (dont 510 au sein de l'espace métropolitain), y compris **90 nouveaux logements sociaux** (dont 75 au sein de ce même espace).*



# Un budget conséquent

- Articulé autour de 6 axes d'intervention et décliné en 18 actions, un PLH doté d'un budget (brut) de **29 M€**, dont :
  - **25,1 M€ d'investissement**, répartis comme suit :
    - 3,6 M€ pour le parc ancien,
    - 1,5 M€ pour l'accession à la propriété,
    - 18,8 M€ pour le logement social (y compris son volet foncier),
    - 1 M€ pour l'habitat des jeunes,
    - 210 000 € pour une nouvelle structure spécifique.
  - **3,9 M€ de fonctionnement**, répartis comme suit :
    - 2,4 M€ pour le parc ancien,
    - 696 000 € pour les structures spécifiques,
    - 777 000 € pour des subventions à des associations.



# Un impact territorial

- Une contribution importante dans l'organisation d'un maillage et d'un développement du territoire, notamment par ses objectifs de **production neuve** (4 500 logements sur 6 ans) :
  - 71 % des objectifs relatifs à la production neuve (soit 3 180 logements) pour **5 communes** : Aiffres (210), Chauray (240), Echiré (180), Niort (2 400) et Vouillé (150),
  - 29 % des objectifs (soit 1 320 logements) pour les **40 autres communes** : 240 pour l'espace Nord (hors Echiré), 270 pour l'espace Sud, 270 pour l'espace Marais et 480 pour les nouvelles communes,
  - **Objectifs poursuivis** :
    - Répondre au dynamisme démographique du territoire,
    - Répondre aux dynamiques immobilières,
    - Réguler le développement résidentiel entre les différentes parties du territoire,
    - Satisfaire aux obligations réglementaires des communes soumises (ou prochainement) à l'article 55 de la SRU.



# Un impact social

- Une contribution importante :
  - En faveur des locataires des parcs locatifs sociaux, notamment par ses objectifs de programmation de nouveaux logements à loyers modérés (960), d'opérations de réhabilitation du parc existant (1 320 logements),
  - En faveur des primo-accédant, notamment par ses objectifs d'octroi de prêts à l'accession à la propriété (510).
- Concernant la production de logements sociaux (types HLM, PLS, Anah et résidences) :
  - Une répartition très largement guidée par la mise en œuvre des obligation de la loi SRU (objectifs de production ou effort de rattrapage) : **90 %** de la production locative sociale (soit 840 logements), notamment celle **financée en PLUS et en PLA-Intégration**, à réaliser en priorité à Aiffres (90), Chauray (150), Niort (390), Echiré (90) et Vouillé (120),
  - **10 %** (120 logements) en priorité dans les autres communes les mieux « équipées », et dans le tissu urbain existant.





# Un impact social

- Le renforcement conséquent des contributions financières de la CAN (pouvant aller jusqu'à plus de 20 000 € par logement) et des communes (entre 4 500 € et 7 000 € par logement), afin de créer des conditions de financement permettant d'atteindre les objectifs de production locative sociale définis.
- Concernant la réhabilitation du parc locatif social :
  - La poursuite de l'amélioration des conditions de logements des locataires et de l'attractivité de l'offre, en programmant la réhabilitation de 220 logements en moyenne par an,
  - Le maintien de l'aide financière de la CAN à hauteur de 20 % du montant des travaux HT, dans la limite de 12 500 € par logement (soit 2 500 € de subvention maximum par logement),
  - L'adaptation du parc au vieillissement, à la perte d'autonomie et au handicap.



# Un impact social

## ■ Concernant l'accèsion à la propriété :

- Le développement d'une offre permettant aux ménages d'accéder, sous certaines conditions (notamment de ressources), à la propriété pour la première fois,
- La possibilité d'acheter ou d'investir dans le neuf, l'ancien et en location-accession (PSLA - accession sociale à la propriété) avec le « Prêt à 0 % de la CAN »,
- La possibilité d'obtenir auprès des établissements bancaires partenaires (en complément d'autres financements), un prêt de 10 000 € à 21 000 € (selon les situations) sans intérêt, remboursable sur 15 ans, avec la possibilité de bénéficier d'une période de différé de 12 mois,
- **Objectif** : *favoriser la primo-accession à la propriété dans les meilleurs conditions, en particulier dans les communes où le coût du foncier est plus onéreux et le prix de revient du projet immobilier potentiellement plus élevé.*



# Un soutien à l'économie

- Un véritable levier économique à travers ses différents dispositifs opérationnels tels que le soutien au logement social (production neuve, réhabilitation et adaptation du parc existant), l'amélioration du parc privé ancien (Programme d'Intérêt Général 2014-2017, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de la Ville de Niort 2013-2017), et le « Prêt à 0 % de la CAN » :
  - Des retombées économiques en M€ et en emplois pour les **entreprises, artisans, professionnels de l'immobilier et établissements bancaires** du territoire, par le montant des travaux générés par la construction neuve, les programmes de réhabilitation et d'amélioration,
  - Un retour sur investissement quasi-immédiat pour les **communes** par l'intermédiaire des nouveaux impôts locaux issus de la production neuve.