

Date de convocation : 6 avril 2021

Date d'envoi : 6 avril 2021

Date d'affichage : 6 avril 2021

## **DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 27-2021 Du LUNDI 12 AVRIL 2021**

L'an deux mille vingt et un et le douze du mois d'avril, à vingt heures le Conseil Municipal de la commune de ST ETIENNE DE FONTBELLON, s'est réuni à l'espace Maurice Champel, sous la présidence de Monsieur ROUX Philippe, Maire.

**Présents** : 20 – ROUX Philippe, CORTIAL Patrick, MARTIN Marie-France, PERRIER Bernadette, JABRY Alain, BOUDON Alain, ALLIX Jean-Marie, BENOIT Nadine, BOIRON Yves, ROURE Christine, MAZON Elisabeth, CADET Dominique, VACHERESSE Marc, CHARRE Béatrice, ROBERT Sonia, FARJON Philippe, COMPERE Philippe, GIMON Jean-Paul, MARION Martine, SCOTTO DI VETTIMO Serge.

**Absents ayant donné procuration** : 3 – MATHON Sébastien à ROUX Philippe, LIOUTIER Pascale à CORTIAL Patrick, MOURARET Sophie à ROUX Philippe.

**Secrétaire de séance** : SCOTTO DI VETTIMO Serge.

### **OBJET : Avis sur le projet de Programme de l'Habitat (PLH) 2022-2027 de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas**

Vu la délibération de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas en date du 5 décembre 2017 prescrivant notamment l'élaboration d'un 2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Vu la délibération de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas en date du 23 mars 2021 arrêtant le projet du 2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) ;

Considérant la fusion intervenue le 1<sup>er</sup> janvier 2017 entre la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals et la Communauté de Communes du Vinobre, rendant obligatoire l'élaboration d'un PLH ;

Considérant la nécessité de construire une nouvelle politique de l'habitat partagée à l'échelle du nouveau territoire et d'intégrer les dernières évolutions législatives (Lois ALUR, Egalité et Citoyenneté...) ;

#### **Rappel des objectifs d'un PLH :**

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le PLH est un document dont la portée n'a cessé d'être renforcée par de nombreuses dispositions législatives en matière d'habitat et d'urbanisme. Comme prévu par le Code de la Construction et de l'Habitat (CCH), il définit pour une durée de six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- . répondre aux besoins en logements et en hébergement,
- . favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- . 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,
- l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs,
- la desserte en transports, des équipements publics,
- la nécessité de lutter contre l'étalement urbain
- et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale (SCOT), ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDAHHPD), du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal.

### Rappel de la procédure d'élaboration du PLH :

Le Maire rappelle que par délibération en date du 05 décembre 2017, le conseil communautaire a décidé d'engager l'élaboration d'un 2<sup>nd</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) sur le territoire de la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas.

L'Etat a transmis son projet à connaissance en octobre 2018. Afin de prendre en compte au mieux le rapport de compatibilité avec le SCOT en cours d'élaboration, le démarrage de l'élaboration du 2<sup>nd</sup> PLH a été repoussé au dernier trimestre 2019. A l'issue d'une consultation, le marché d'élaboration du 2<sup>nd</sup> PLH de la CCBA a été attribué au bureau d'études ENEIS by KPMG qui a démarré ses prestations en décembre 2019.

Trois phases successives ont ensuite guidé la réalisation de ce nouveau PLH de décembre 2019 à mars 2021, et ce malgré un contexte sanitaire rendant plus difficile la co-construction du projet de PLH avec l'ensemble des acteurs. Néanmoins, l'élaboration de chaque document constituant le PLH s'est faite de manière concertée. Ainsi, les documents ont été présentés en comité de pilotage constitué d'un représentant des 28 communes, et soumis à chaque étape à l'approbation des élus membres de ce comité. Par ailleurs l'ensemble des documents, comptes rendus et notes de synthèses ont été transmis après chaque comité de pilotage pour consultation et avis. Les services de l'Etat ont également été étroitement associés à l'élaboration de ce nouveau PLH.

- 1) **Phase 1 : diagnostic** sur le fonctionnement des marchés du logement et de l'hébergement, sur les conditions de l'habitat sur le territoire de la CCBA, et sur le volet foncier - *élaboré de décembre 2019 à juin 2020 (comité de pilotage de lancement le 16/12/2019, consultation par mail le 21/07/2020 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque, comité de pilotage de rendu le 15/09/2020).*
- 2) **Phase 2 : document d'orientations** fixant les priorités d'intervention en énonçant les principes et les objectifs de la politique locale de l'habitat au vu des enjeux mis en évidence dans le diagnostic – *élaboré de juillet à octobre 2020 (comités de pilotage du 15/09/2020 et du 09/11/2020, consultation par mail du 23/11/2020 au 04/12/2020 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque).*

**4 orientations ont été retenues par les élus et les partenaires déclinés en plusieurs objectifs synthétisés dans le tableau ci-dessous.**

Orientations	Objectifs
<b>Orientation n°1 :</b> Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements	<ul style="list-style-type: none"><li>• Optimiser le parc existant pour limiter les besoins en constructions neuves</li><li>• Poursuivre et étendre les actions menées en faveur de l'amélioration du parc existant pour répondre notamment aux enjeux de transition énergétique et du vieillissement de la population</li><li>• Renforcer la politique de lutte contre l'habitat indigne et le mal-logement</li><li>• Accompagner la redynamisation des centres-villes et bourgs en agissant sur l'habitat en lien avec les autres politiques d'aménagement</li></ul>
<b>Orientation n°2 :</b> Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des habitants	<ul style="list-style-type: none"><li>• Diversifier les produits proposés pour conserver une mixité sociale et générationnelle sur le territoire</li><li>• Accompagner les parcours résidentiels à l'échelle de la CCBA</li><li>• Répondre aux besoins des publics présents et à venir sur le territoire, en adaptant l'offre et la rendant accessible pour tous</li><li>• Adapter l'offre en habitat aux besoins spécifiques de certains publics</li></ul>
<b>Orientation n°3 :</b> Favoriser un développement de l'habitat plus équilibré sur le territoire et économe en foncier	<ul style="list-style-type: none"><li>• Structurer une stratégie foncière</li><li>• Promouvoir un développement résidentiel plus économe en foncier et une diversification des formes urbaines</li><li>• Accompagner la création de logements qualitatifs au regard de nouveaux principes de qualité urbaine, architecturale et environnementale</li><li>• Promouvoir une approche territorialisée des objectifs quantitatifs et qualitatifs, à décliner dans le PLUi</li></ul>
<b>Orientations n°4 :</b> Suivre la stratégie de la politique de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"><li>• Piloter et animer la politique de l'habitat via une gouvernance définie</li><li>• Porter l'observatoire de l'habitat et l'évaluation des actions menées</li><li>• Garantir l'articulation du PLH avec les autres documents de planification</li><li>• Se positionner en coordinateur entre les parties prenantes et les différents échelons territoriaux</li><li>• Renforcer les partenariats avec les opérateurs dans une logique de facilitation des projets</li></ul>

3) **Phase 3 : programme d'actions** comprenant 12 fiches actions et détaillant les interventions et les moyens mis en œuvre pour répondre de manière opérationnelle aux orientations et aux objectifs du PLH – *élaboré de novembre 2020 à janvier 2021 (rendu en comité de pilotage le 20/01/2021, envoyé par mail le 28/01/2021 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque).*

Orientations	Actions
<p><b>Orientation n°1 :</b> Poursuivre la réhabilitation du parc existant et encourager le réinvestissement du parc vacant pour la création de logements</p>	<p>1. Se doter d'une stratégie généraliste à l'échelle intercommunale en matière d'amélioration du parc privé et de lutte contre l'habitat indigne</p> <p>2. Mettre en place une stratégie spécifique sur l'habitat privé en centre-ville et centres-bourgs</p> <p>3. Accompagner les communes dans le réinvestissement du patrimoine existant afin de favoriser le développement d'un parc communal de qualité</p> <p>4. Soutenir les bailleurs sociaux dans leur stratégie de réinvestissement patrimonial</p>
<p><b>Orientation n°2 :</b> Diversifier l'offre en logements afin de mieux répondre aux besoins des habitants</p>	<p>5. Soutenir la production de logements sociaux et très sociaux</p> <p>6. Renforcer l'offre en accession abordable</p> <p>7. Renforcer les réponses à destination des ménages très modestes et vulnérables afin de favoriser leur accès et leur maintien dans le logement</p> <p>8. Répondre aux besoins de ménages à toutes les étapes de leurs parcours résidentiels</p> <p>9. Répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage</p>
<p><b>Orientation n°3 :</b> Favoriser un développement de l'habitat plus équilibré sur le territoire et économie foncière</p>	<p>10. Mettre en place une stratégie foncière pour favoriser un développement résidentiel équilibré, en accord avec les objectifs du PLH</p> <p>11. Soutenir le développement d'opérations plus denses et respectueuses de l'environnement</p>
<p>Suivi et animation de la politique de l'Habitat</p>	<p>12. Suivre et animer la politique de l'Habitat</p>

Au vu du contexte sanitaire rendant difficile l'organisation d'instance de concertation, le projet de PLH a donné lieu à une pré-consultation par mail auprès des élus (maires et représentants des communes désignés au comité de pilotage PLH) et partenaires du 16/02/2021 au 10/03/2021 n'ayant fait l'objet d'aucune remarque.

**Le budget prévisionnel pour mener à bien ce programme d'actions s'élève à 2 470 900€ sur les 6 ans du PLH, hors subventions mobilisables, soit 410 000 € / an** représentant un ratio annuel de 10,3 € / habitant, se situant ainsi dans la moyenne des dépenses liées à la compétence habitat des EPCI.

Par ailleurs, une enveloppe du PCAET concernant 2 fiches actions liées à la rénovation de l'habitat et à l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable a été validée et s'élève quant à elle à 900 000 € sur 6 ans.

**Rappel de la procédure d'adoption du PLH :**

Conformément aux articles R302-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le projet de PLH est arrêté par le conseil communautaire. Il est ensuite soumis pour avis par le Président de l'EPCI aux communes membres qui doivent délibérer pour donner un avis sur le projet de PLH dans un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet arrêté. A défaut de réponse dans le délai imparti, leur avis est réputé favorable.

Au vu des avis exprimés par les communes, le conseil communautaire arrête à nouveau le projet de PLH, éventuellement amendé pour tenir compte des avis exprimés. Ce projet est ensuite adressé au Préfet du Département qui le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). L'avis du CRHH est transmis au Préfet de Département qui notifie sa décision à l'EPCI. La communauté de communes doit alors obligatoirement tenir compte de l'avis du Préfet et apporter les modifications nécessaires au PLH si l'avis contient des réserves.

Le projet de PLH est ensuite adopté par le conseil communautaire. La délibération d'adoption est affichée pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les Mairies des communes membres. Le PLH est tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI, dans les Mairies et à la Préfecture.

Le PLH devient alors exécutoire. Les documents d'urbanisme doivent être mis en compatibilité avec le PLH dans un délai de 3 ans suivant son adoption, le délai étant ramené à 1 an si le document d'urbanisme doit être modifié pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans le PLH.

Enfin, la loi oblige l'EPCI à dresser un bilan annuel de réalisation du PLH et décider d'éventuelles adaptations que justifierait l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique (article L. 302-3 du CCH). Elle prévoit également l'établissement de bilans triennaux (au bout de 3 ans et à l'issue des 6 ans du PLH), lors desquels des ajustements des objectifs et actions du PLH pourront être décidés au vu des évolutions constatées. Ces bilans devront être communiqués pour avis au représentant de l'Etat et au CRHH.

Au vu des éléments ci-dessus exposés, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité, émet un avis favorable sur le projet de PLH tel qu'arrêté le 23 février 2021 par la Communauté de Communes du Bassin d'Aubenas) :

4 voix contre (COMPERE Philippe, GIMON Jean-Paul, ROBERT Sonia, CORTIAL Patrick)

7 abstentions (FARJON Philippe, CHARRE Béatrice, BOUDON Alain, LIOUTIER Pascale, ALLIX Jean-Marie, JABRY Alain, BOIRON Yves)

12 voix pour (ROUX Philippe, MATHON Sébastien, MOURARET Sophie, BENOIT Nadine, CADET Dominique, MARION Martine, MARTIN Marie-France, MAZON Elisabeth, PERRIER Bernadette, ROURE Christine, SCOTTO DI VETTIMO Serge, VACHERESSE Marc)

➤ **Accompagne son avis des observations suivantes :**

. une étude d'impact et un diagnostic de la voirie existante et des différents réseaux (eaux pluviales, alimentation en eau potable, électricité, etc.) devra être réalisée ;

. les logements à venir devront favoriser la mixité sociale et les personnes à mobilité réduite.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations,

Le Maire,  
Philippe ROUX



Acte exécutoire après transmission électronique  
en Sous-Préfecture le 16/04/2021  
et de sa publication le 16/04/2021  
Identifiant unique n° 007-210702312-2021\_04\_12\_27DE\_low