



Département du LOIRET

Commune de Saint-Cyr-en-Val
REPUBLIQUE FRANCAISE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 5 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le cinq septembre à 18h15, le Conseil municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Vincent MICHAUT, Maire.

Nombre de conseillers :

- en exercice :	23
- présents :	19
- absents :	04
- pouvoirs :	0
- votants :	19
- pour :	19
- contre :	0
- abstention :	0

Date de convocation :

Le 31 Août 2022

Etaients présents :

Mesdames RENAUD, DURAND, PEIXOTO, GADOIS, RIBEIRO, SOREAU, NICOULAUD, COULMEAU.
Messieurs MICHAUT, VASSELON, NICOULAUD, MARSEILLE, TOUSSAINT, POUGET, GABEAU, CHABASSOL, PINTO, PREVOT, LETOURNEUR.

Etaients absents :

Madame MELINE
Messieurs DELPLANQUE, GIRBE, POINCLOUX

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : Anita NICOULAUD

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Objet : ADMINISTRATION GENERALE – PROJET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT POUR LES ANNEES 2023-2028

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L2121-29 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et particulièrement les articles L302.2 et suivants,

Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 approuvant la prolongation du PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire du 25 mai 2022 et la délibération du Conseil Métropolitain du 23 juin 2022 votée à l'unanimité,

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) est un document de planification porté par un établissement public de coopération intercommunale et rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants par la loi de 2004 sur les libertés et responsabilités locales. Ce document est obligatoire afin que la métropole soit délégataire des aides à la pierre.

Le PLH 4 est l'expression d'un projet territorial partagé par tous les acteurs locaux en matière d'habitat : communes, Etat, acteurs publics et privés, bailleurs sociaux, constructeurs, associations. Il fixe notamment des objectifs de production de logements sur une durée de 6 ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4

Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des Maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, CCI), l'Union sociale pour l'habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-saintcyrenval.fr/>), faire l'objet des recours suivants :

-recours administratif gracieux auprès de mes services

-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : <https://www.telerecours.fr/>

Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic et la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.

Une réunion en présence de tous les maires le 31.01.2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.

Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

Le projet de PLH n°4 se compose de cinq parties :

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.

2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.

3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.

4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).

5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats attendus.

II – Le contenu du programme local de l'habitat n° 4

Le logement est, avec l'emploi, un des premiers sujets de préoccupation des habitants. Il est étroitement lié aux questions de développement économique, d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. L'ambition de ce nouveau PLH est de répondre à ces préoccupations en portant les enjeux de la transition écologique, de la mixité et de la dignité, de l'attractivité et de l'animation du territoire.

Leur définition s'est appuyée sur plusieurs analyses issues du bilan du PLH3, du diagnostic socio-démographique réalisé par l'agence d'urbanisme TOPOS et enrichi par les contributions des acteurs du territoire.

II-1- Les enjeux identifiés dans le diagnostic, présente les principaux enjeux géographiques et thématiques suivants :

- Le parc existant de logements est à faire évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :

54% des copropriétés ont été construites avant 1949 et risquent de se dégrader,

11,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique,

35% des consommations d'énergie relèvent du secteur résidentiel,

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-saintcyrenval.fr/>), faire l'objet des recours suivants :

-recours administratif gracieux auprès de mes services

-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : <https://www.telerecours.fr/>

16% du parc de logements a une étiquette DPE égale ou supérieure à E.

- Un besoin persistant de logements neufs :

90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,

Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,

Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,

23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,

22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident dans un des six EPCI voisins.

Une synthèse des éléments clés a été réalisée et figure dans le projet de programme local de l'habitat.

II-2- Les quatre orientations stratégiques

A l'issue de deux consultations des 14 et 21 septembre 2021, quatre orientations stratégiques ont été définies, et confirmées en réunion en présence des maires le 31 janvier 2022. Elles sont libellées comme suit :

- inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique,

- réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,

- contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,

- observer et animer une politique habitat partagée.

A chacune de ces orientations, déclinées par échelle d'intervention, répond plusieurs actions.

II-3- Le programme d'actions

Les travaux d'élaboration de ce programme d'actions se sont déroulés de mars 2021 à avril 2022 sur les bases d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Les 22 actions et 17 sous actions répondent à tous les sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 5 juillet 2021, qui soulignait les thématiques à traiter obligatoirement dans le PLH : « la production d'une offre de logements, y compris sociaux, détaillée à la commune, diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à la multiplicité des besoins, l'amélioration du parc existant (parc privé et parc social), lutter contre le logement vacant et l'équilibre de l'offre locative sociale».

II-4 - Les 22 fiches actions thématiques sont regroupées par orientation et par échelle d'intervention.

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 9 600 logements à construire soit 600 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 762 logements sociaux.

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-saintcyrval.fr/>), faire l'objet des recours suivants :

-recours administratif gracieux auprès de mes services

-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : <https://www.telerecours.fr/>

Les groupes de communes, définis lors du PLH précédent, sont reconduits et adaptés au gré des évolutions des situations des communes et pour répondre aux demandes des communes :

Enjeu	Communes	Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements
Obligation de rattrapage / Loi SRU	Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc	Fixé par l'Etat
Anticipation de l'obligation / Loi SRU	Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy	25%
Maintien de l'offre	Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran	23%
Diversité de l'offre	Boigny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages	16% - 20%
Modération du développement de l'offre	Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle	15% - 20%

* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Les changements suivants ont ainsi été opérés :

- Saint-Pryvé-Saint-Mesmin changera de groupe, dès que son taux de logements sociaux atteindra 20%,
- Saint-Hilaire-Saint-Mesmin est rattaché au groupe « anticipation de l'obligation »,
- Le groupe « diversité » passe d'un objectif de 10 % sur le PLH n°3 à 20 % de logements sociaux sur la totalité de l'offre nouvelle sur le PLH n°4.

Il est à noter que deux groupes affichent des fourchettes de taux, certaines communes du groupe ayant souhaité un taux ajusté pour répondre à leur stratégie.

La méthode a permis de calculer un taux prévisionnel de logements sociaux sur la production totale théorique de logements de chaque commune. Si ce taux constitue une référence sur le projet partagé des élus pour le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, c'est l'objectif chiffré à la commune qui constitue l'engagement de chacune des communes.

Le budget prévisionnel du projet de PLH n°4 pour 2023-2028 serait de 20,840 M€, dont :

- 18,240 M € d'investissement (soit 2,4 M€ de plus que le budget investissement du PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc ;
- 2,6 M€ en fonctionnement (identique au budget fonctionnement du PLH n°3). Ce budget ne comprend pas le budget du Fonds Unifié Logement (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car issu de plusieurs contributions extérieures.

La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-saintcyrenval.fr/>), faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de mes services
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : <https://www.telerecours.fr/>

Les 22 fiches communales ont été préparées à partir d'un cadre commun. Elles comprennent :

- Des éléments de contexte et enjeux spécifiques à chaque commune.
- Les objectifs stratégiques déterminés par la commune en matière d'Habitat.
- La programmation de la production de logements, y compris sociaux sur la durée du PLH.

Chaque fiche a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services des communes et reste à confirmer par chaque maire dans les jours qui viennent.

Après approbation en conseil métropolitain, le projet sera soumis en consultation administrative aux communes pour observation. Chaque commune devra, dans un délai de deux mois, formuler un avis par délibération sur le projet de PLH.

Le président ou son représentant, présentera le projet issu de cette dernière consultation des communes, en conseil métropolitain, avant de solliciter l'avis formel de l'Etat. Le comité régional de l'habitat formulera à cette occasion un avis.

L'adoption définitive est ainsi prévue début 2023.

Considérant que chaque conseiller municipal a été destinataire de la fiche communale de SAINT CYR EN VAL qui présente le bilan du PLH3, ainsi que le projet de PLH4 adopté le 23 juin dernier ;

Considérant que l'objectif des fiches communales est de décliner le programme d'actions à l'échelle municipale du PLH 4 notamment en ce qui concerne la politique de développement des logements, la production de logement social.

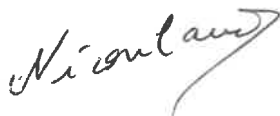
Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité ;

DECIDE

- **D'EMETTRE** un avis favorable au projet du Programme Local de l'Habitat n° 4 pour les années 2023-2028
- **DE CHARGER** Monsieur le Maire ou son représentant de toutes les formalités afférentes à cette affaire.

Le Secrétaire de séance,

Anita NICOULAUD



Fait à Saint-Cyr-en-Val, le
Fait et délibéré les jours mois et an que dessus

Le Maire
Vincent MICHAUT



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de sa publication électronique sur le site internet de la commune (<https://www.mairie-saintcyrenval.fr/>), faire l'objet des recours suivants :
-recours administratif gracieux auprès de mes services
-recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif d'Orléans, ce dernier peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » via le site internet : <https://www.telerecours.fr/>

Envoyé en préfecture le 08/09/2022

Reçu en préfecture le 08/09/2022

Affiché le



ID : 045-214502726-20220907-2022_88-AR