



# DÉLIBÉRATION

## du 16 février 2023

Présents : 20 Excusés : 7 6 pouvoirs Absents : / Votants : 26 En exercice : 27	<p>L'an deux mille vingt-trois, le seize février, à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à Mésanger, à la Mairie, salle du Conseil Municipal, en séance publique, sous la présidence de <b>Mme Nadine YOU, Maire</b>.</p> <p><u>Étaient présents</u> : M. Antony AURILLON, M. Bruno BENOIT, Mme Laurence BERNARD TANGUY, M. Bruno CHICOISNE, Mme Maria COURTAY, M. Cédric DOTTOR, Mme Estelle GOIMBAUD, Mme Anne-Marie HENRY, M. Philippe JAHAN, M. Jérôme LECERF, M. Ludovic LEDUC, Mme M. Frédéric LEGRAS, Mme Agnès LEMARIÉ, Mme Rosalie OUTIN, M. Fabrice PAYEN, Mme Türkan RENZO, Mme Sandrine SUTEAU, M. Philippe THIBAudeau, Mme Nadine YOU.</p> <p><u>Étaient absents excusés</u> : Mme Noëlle BICHON (ayant donné pouvoir à Mme Anne-Marie HENRY), Mme Sandrine BRANCHEREAU (ayant donné pouvoir à M. Fabrice PAYEN), Mme Laura BRETAUD (ayant donné pouvoir à Mme Estelle GOIMBAUD), M. Damien GUILLON (ayant donné pouvoir à M. Philippe JAHAN), Mme Isabelle LÉAUTÉ (ayant donné pouvoir à M. Bruno BENOIT), Mme Marina LUCAS (ayant donné pouvoir à M. Bruno CHICOISNE), Mme Sandrine MARTIYN.</p> <p><u>Assistait également au titre des services</u> : Philippe RENAUD, DGS <u>Secrétaire de séance</u> : Mme Florence DRAKE DEL CASTILLO <u>Date de la convocation</u> : 10 février 2023</p>
Délibération certifiée exécutoire par le Maire, compte tenu de sa télétransmission en PRÉFECTURE de Nantes et de l'accusé de réception reçu, Le <b>21 FEV. 2023</b> Publiée, le <b>22 FEV. 2023</b> Notifiée, le	
Délibération n°23.1.18	<b>URBANISME - BÂTIMENTS</b> <i>Avis de la Commune sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023 - 2029</i>

Madame le Maire expose aux élus que par délibération du 01 décembre 2022, la COMPA a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) dont l'élaboration a été lancée par délibération 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.

**Elaboré pour une période de 6 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 20 communes de la COMPA, 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 :

Pour répondre au déficit structurel en logements, aux besoins des ménages et des entreprises, le 3<sup>ème</sup> 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 :

Types de produits	Ventilation de la production 2023-2029	
<b>Logement aidé</b>	<b>35%, soit</b>	<b>1097 logements</b>
dont locatif aidé	25%, soit	784 logements
dont accession aidée	10%, soit	313 logements
<b>Locatif privé</b>	<b>20%, soit</b>	<b>627 logements</b>
<b>Accession libre</b>	<b>45%, soit</b>	<b>1411 logements</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3135 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 16 actions réparties selon 7 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 PVD
<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 M€ (hors RH) sur 6 ans soit 1.7 M€ par an ou 25€/habitant/an.

Concernant la production globale de logements, répondre :

- Aux besoins en termes de volume ;
- 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, etc. ;
- 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 ;
- Développer l'accession aidée à la propriété.

Concernant les partenariats :

- 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 CIL ;
- Renforcer le partenariat notamment avec Action Logement ;
- Démarcher de nouveaux opérateurs privés pour développer des offres plus diversifiées et innovantes.

Concernant l'animation de la mise en œuvre du PLH, développer :

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

- Le scénario de développement

• **Les orientations pour la Commune de Mésanger :**

La Commune de Mésanger fait partie du pôle central.

**L'objectif de production de logements sur la durée du PLH est de 210 logements** (sur les 1055 du secteur central) avec comme projets : la ZAC Cour des Bois, le lotissement Cœur de Bourg, le terrain ACTI, le site du Lavoir ainsi que des terrains appartenant à des personnes privées pouvant être viabilisés.

**Après avoir entendu cet exposé,**

*Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29 ;*

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

*Vu l'arrêté préfectoral du 11 avril 2001 fixant le cadre d'exercice de la COMPA 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 n°102C20191219 du 19 décembre 2019 engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat,*

*Vu la délibération du Conseil Communautaire n°104C20221201 du 1er décembre 2022 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat,*

*Considérant le courrier du Président de la Communauté de communes du Pays d'Ancenis du 16 décembre 2022, sollicitant l'avis de chaque conseil municipal des communes membres de l'EPCI, sur le projet de PLH arrêté.*

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,  
à l'unanimité :**

- ▶ **EMET** un avis FAVORABLE sur le projet de PLH ;
- ▶ **AUTORISE** Madame le Maire à signer l'ensemble des documents nécessaires à la bonne exécution de cette délibération

**Le Maire,  
Nadine YOU**

Florence DRAKE DEL CASTILLO  
Secrétaire de séance

