



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 18 JANVIER 2010

Conseillers en exercice : 45

Votants : 43

Convocation du Conseil Municipal :
le 12 janvier 2010

Affichage du Compte-Rendu Sommaire :
le 25 janvier 2010

AVIS DE LA VILLE DE NIORT RELATIF AU
PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Accusé de réception de la préfecture en date du
vendredi 22 janvier 2010

Présidente :

Mme Geneviève GAILLARD, Maire de Niort

Présents :

Adjoints :

M. Pascal DUFORESTEL - M. Amaury BREUILLE - M. Jacques TAPIN - M. Jean-Claude SUREAU - M. Christophe POIRIER - M. Nicolas MARJALUT - M. Jean-Louis SIMON - M. Frank MICHEL - M. Alain PIVETEAU - Mme Nathalie SEGUIN - Mme Josiane METAYER - Mme Delphine PAGE - Mme Anne LABBE - Mme Nicole GRAVAT - Mme Chantal BARRE - Mme Pilar BAUDIN - Mme Annie COUTUREAU -

Conseillers :

M. Bernard JOURDAIN - M. Patrick DELAUNAY - M. Michel GENDREAU - M. Denis THOMMEROT - M. Hüseyin YILDIZ - M. Jean-Pierre GAILLARD - M. Frédéric GIRAUD - M. Gérard ZABATTA - M. Alain BAUDIN - M. Marc THEBAULT - M. Jérôme BALOGE - M. Guillaume JUN - M. Michel PAILLEY - M. Aurélien MANSART - Mme Annick DEFAYE - Mme Nicole IZORE - Mme Blanche BAMANA - Mme Julie BIRET - Mme Sylvette RIMBAUD - Mme Dominique BOUTIN-GARCIA - Mme Jacqueline LEFEBVRE - Mme Elisabeth BEAUVAIS - Mme Elsie COLAS - Mme Maryvonne ARDOUIN -

Secrétaire de séance : M. Aurélien MANSART -

Excusés ayant donné pouvoir :

- Gaëlle MANGIN donne pouvoir à Delphine PAGE

Excusés :

Conseillers :

- M. Bernard BARE - Mme Françoise BILLY

AMERU

**AVIS DE LA VILLE DE NIORT RELATIF AU PLAN LOCAL DE
L'HABITAT (PLH)**

Monsieur Frank MICHEL Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Madame le Maire

Par délibération du 23 novembre 2009, la Communauté d'Agglomération de Niort a arrêté le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal. Celui-ci comprend un diagnostic, les orientations stratégiques, la répartition territorialisée des objectifs de production de logements et un programme d'actions décliné en 11 fiches actions. Comme toutes les communes membres de la CAN, la Ville de Niort a été saisie pour avis sur le projet de PLH, avant examen et avis du Comité Régional de l'Habitat puis approbation définitive par le Conseil Communautaire de la CAN.

Rendre la ville plus attractive constitue l'essence même de l'ensemble des actions que nous engageons. Les projets en cours et à venir visent à traiter l'ensemble des domaines majeurs qui font la ville. Celui du logement est essentiel et participe pleinement à l'indispensable mutation qui s'engage désormais.

Il convient d'emblée de préciser qu'au-delà des objectifs institués par la loi SRU, le taux de logements sociaux s'élève actuellement, à Niort, à plus de 22 % et que la collectivité souhaite porter son effort pour le maintenir durablement.

Plus exactement, cet effort en faveur du logement social permettra le développement d'une offre adaptée à des publics spécifiques, tels que personnes aux revenus modestes, personnes âgées, handicapées et populations jeunes (étudiants, familles, jeunes actifs, ...). Dans ce cadre, la Ville de Niort ambitionne de proposer et de consolider un parcours résidentiel sur son territoire, de sorte que tous les ménages désireux de se loger à Niort trouvent une offre de logement qui leur soit adaptée et ce, à chaque étape de leur vie.

La démarche de Développement Durable qui nous guide en permanence, implique un travail fin sur la compacité de la Ville, garante de la limitation de l'étalement urbain. La reconstruction de la ville sur la ville est engagée : l'OPAH RU (qui concerne le parc social privé) et le PRUS se poursuivent, la révision du PLU est projetée et sera notamment concentrée sur l'effort de limitation de la consommation de l'espace et d'offres de logements adaptés sur l'ensemble des quartiers en veillant à prolonger les efforts de mixité sociale.

Par ailleurs, la question de la précarité énergétique fait partie intégrante de celle du logement. C'est pourquoi, la Ville de Niort mène une politique volontariste en terme de qualité énergétique des logements sociaux, via un appui financier direct à la réhabilitation et à la construction.

Cet effort significatif ne doit pas masquer le désengagement progressif et régulier de l'Etat, de nature à mettre en péril les politiques locales de l'Habitat et à limiter notre capacité à agir.

Les incertitudes qui pèsent de plus en plus sur les budgets des collectivités locales ne peuvent manquer d'impacter sur la matrice financière du présent projet de PLH. Ainsi, on peut déjà noter que le Conseil Général des Deux-Sèvres, largement impacté par certains reports de charge initiés par l'Etat, n'est plus, aujourd'hui, en capacité de s'associer à la mise en œuvre du PLH pour ce qui relève du volet social du logement.

C'est dans ce contexte fragile que le projet de PLH a été élaboré.

Le PLH vise à favoriser un développement équilibré et durable du territoire de la CAN. Plus spécifiquement, les orientations stratégiques ont été définies en réponse à une volonté d'accroissement démographique maîtrisé et raisonné (+ 0,79 % par an sur la CAN, soit 61 600 habitants à Niort, à horizon 2016 – population municipale) et ce, en articulation avec les futurs Schéma de Cohérence Territoriale et Plan de Déplacements Urbains communautaires.

En conséquence, le projet de PLH prévoit, à l'horizon 2016, la production de :

- 780 logements neufs en moyenne par an sur la CAN, dont 428 à Niort.
- 250 logements sociaux en moyenne par an, sur la CAN, dont 150 à Niort - soit 30 % de la production neuve globale.

Au vu du projet de PLH, certains éléments méritent d'être relevés et détaillés et appellent des remarques de la part du Conseil municipal de Niort :

En premier lieu, il a pu être constaté que la construction actuelle de logements sociaux et de logements très sociaux était particulièrement faible par rapport à la production globale de logements (respectivement 15 % et 2 % de la production globale de logements) alors que la part de ménages éligibles au PLA – I s'élève à 19 %. Précisons que les difficultés à se loger existent aussi pour les revenus moyens. Sur le territoire de la CAN, près de 70 % des ménages sont éligibles au logement social, dont une partie est particulièrement démunie et pour lesquels la solidarité doit s'exercer.

Il apparaît, en outre, que les jeunes rencontrent des difficultés croissantes d'accès au logement. Elles concernent soit des étudiants du pôle universitaire de Niort, soit des jeunes en difficulté face à l'emploi.

De plus, les besoins spécifiques de logement des jeunes (jeunes travailleurs, jeunes en stages, apprentis, etc...) nécessitent d'être couverts dans de bonnes conditions quantitatives et qualitatives à Niort (ville centre du bassin d'emploi, ville qui attire de nombreux jeunes en formation) ; le Foyer des Jeunes Travailleurs du Boulevard de l'Atlantique, devenu obsolète, devra être reconstruit pendant la durée du PLH et si possible à proximité immédiate de son site actuel.

Un vieillissement inéluctable de la population, sur l'ensemble du territoire de la CAN a pu également être constaté.

C'est donc pour garantir les meilleures conditions de logement à tous qu'il faut poursuivre l'action des bailleurs sociaux, consolider leur solvabilité (fragilisée par la baisse du Livret A et les désengagements de l'Etat sur la construction et la réhabilitation) qui permettra non seulement au parc de logements social existant d'assurer sa réhabilitation, son renouvellement et bien entendu son développement par des outils tels que VEFA, projets urbains innovants... ainsi que de prolonger le travail déjà engagé sur la qualité architecturale et urbaine des opérations de logements sociaux.

Alors que la production de logements individuels purs est consommatrice de foncier, elle reste le modèle dominant. Il nous faut donc engager un processus de maîtrise de l'étalement urbain par l'utilisation d'opérations et d'outils d'aménagement propres à favoriser une urbanisation qualitative et durable du territoire. Néanmoins, se pose la question de l'élaboration, du portage et de l'animation d'une politique foncière locale.

D'ores et déjà, un Etablissement Public Foncier Régional a été créé. La CAN a voté le 14 décembre 2009 la Convention cadre Habitat, élaborée en partenariat avec la Ville de Niort. Cette Convention permettra, à terme, de conduire une politique foncière visant à réaliser des opérations d'aménagement à vocation Habitat et intégrant plus spécifiquement la notion de renouvellement urbain en centre-ville. Pour autant, la stratégie foncière locale à élaborer et à mettre en œuvre ne doit pas se limiter à cette nouvelle avancée, certes satisfaisante, mais non exhaustive.

Le désengagement de l'Etat induit un report de financement sur les collectivités. Or, au-delà de la volonté locale affichée de mettre en œuvre les outils et dispositifs idoines, la réalisation des objectifs du PLH ne s'entend que dans l'application de la fourchette haute des financements. La matrice financière doit être à la hauteur des enjeux et du scénario démographique retenu au Conseil Communautaire du 23 novembre 2009. Les objectifs sont certes ambitieux et, pour les atteindre, des efforts conséquents devront être déployés pour amorcer les leviers d'actions que sont la stratégie foncière et le financement du logement social.

Pour autant, il est regrettable que la fragilité du contexte financier actuel implique, sur la durée du PLH, un flou sur les financements communautaires qui induit, de fait, des positionnements au gré de son déroulement pour atteindre les objectifs partagés. Pour cela une fongibilité dans le temps doit être recherchée, devant permettre la montée en puissance attendue.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- émettre un avis favorable au Programme Local de l'Habitat tel que présenté en annexe.

LE CONSEIL ADOPTE

Pour :	39
Contre :	0
Abstention :	4
Non participé :	0
Excusé :	2

Pour Madame le Maire de Niort
Geneviève GAILLARD
L'Adjoint délégué

Signé

Frank MICHEL