

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION SAUMUR VAL DE LOIRE – AVIS SUR L'ARRET DE PROJET

Par délibération en date du 22 juin 2017, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire a prescrit l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat (PLH) devant couvrir l'intégralité de son périmètre territorial, sur le fondement des nouvelles dispositions de la loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017.

Le PLH est un document stratégique de programmation qui définit, pour 6 ans, l'ensemble de la politique de l'habitat de la collectivité qui l'élabore.

Le PLH, évalué annuellement et à mi-parcours, est constitué de trois volets* qui s'articulent entre eux. Il comprend :

- un **diagnostic** qui donne une photographie de la situation du logement et de l'hébergement et leur évolution.

Ce diagnostic met en évidence les principaux constats sur tous les champs de l'habitat (parc existant, construction neuve, marché immobilier et publics spécifiques notamment). Le bilan du précédent PLH « Saumur Loire Développement » 2008-2014 prorogé, conduit concomitamment à la démarche d'élaboration du nouveau PLH, a permis de compléter utilement l'analyse. Au delà de ces constats, le diagnostic pointe les principaux enjeux à l'échelle de chaque strate communale et questionne le niveau de gouvernance à conduire.

- un **document d'orientations stratégiques** définies à partir de ce diagnostic qui constitue le choix de développement du territoire et les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins, en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ce document se décline en 6 grandes orientations :

- faire du PLH un vecteur de l'attractivité résidentielle – marketing territorial,
- donner la priorité à la revalorisation de l'existant,
- renforcer les polarités à travers le levier de l'habitat,
- ajuster le volume et le profil de construction neuve, comme une offre de complément dans la réponse aux besoins,
- consolider et étendre la politique habitat en faveur des publics aux besoins spécifiques,
- renforcer la gouvernance de la politique de l'habitat

Pour chaque orientation stratégique, les points de vigilances et les conditions de réussite sont précisés.

- un **programme d'actions territorialisé** qui décline ces orientations, identifie les actions à conduire sur le parc existant et en réponse aux publics spécifiques, fixe les objectifs en matière de développement de l'offre nouvelle afin de proposer une offre adaptée à chaque besoin.

Ce programme est composé de 19 actions qui répondent, pour nombre d'entre elles, à plusieurs orientations stratégiques en même temps.

Chaque action précise les objectifs poursuivis, les outils et moyens identifiés pour les atteindre, les partenariats à mobiliser, le calendrier et le budget prévisionnel de mise en œuvre, et les indicateurs d'évaluation et de réussite.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire se caractérise par un marché détendu, marqué par une vacance croissante et des indicateurs de précarité énergétique confirmant la nécessité d'agir plus efficacement. Ce projet de PLH donne donc la priorité à la mobilisation et la revalorisation du parc existant, ainsi qu'à l'appui aux publics aux besoins spécifiques.

La territorialisation des objectifs en 4 grands secteurs permet d'ajuster ce programme aux besoins spécifiques des territoires :

- la ville centre, Saumur
- 5 communes d'équilibre (Allonnes, Doué-en-Anjou, Gennes-Val-de-Loire, Longué-Jumelles, Montreuil-Bellay,)
- 14 communes de proximité (Belleville-les-Châteaux, Brain-sur-Allonnes, Distré, Fontevraud-l'Abbaye, Le Puy-Notre-Dame, Montsoreau, Neuillé, Tuffalun, Vaudelnay, Varrains, Varennes-sur-Loire, Vernantes, Vernueil-le-Fourrier, Vivy,).
- 25 communes rurales (Antoigné, Artannes-sur-Thouet, Blou, Brossay, Cizay-la-Madeleine, Courchamps, Courléon, Dénesé-sous-Doué, Epieds, La Breille-les-Pins, Le Coudray-Macouard, La Lande-Chasle, Les Ulmes, Louresse-Rochemenier, Mouliherne, Parnay, Rou-Marson, Saint-Clément-des-Levées, Saint-Just-sur-Dive, Saint-Macaire-du-Bois, Saint-Philbert-du-Peuple, Souzay-Champigny, Turquant, Verrie, Villebernier)

Les objectifs territorialisés proposés pour 6 ans ont été fixés à l'appui des potentiels fonciers identifiés dans le cadre des procédures d'élaboration des PLUi/PLU en cours, des taux de vacance et des enjeux de développement de l'offre financièrement accessible au regard de l'article 55 de la loi SRU pour les communes assujetties et en cohérence avec la pression locative sociale.

Ces objectifs fixent une production globale de 2 700 logements sur la durée du programme (450 logements/an) dont 1800 logements en construction neuve (300 logements/an) et 900 logements en mobilisation du parc existant (150 logements/an).

	<i>Production globale</i>		<i>Construction neuve</i>		<i>Mobilisation existant</i>		<i>Production locatif accessible financièrement</i>	
	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>Fourchette basse</i>	<i>Fourchette haute</i>	<i>% / production globale</i>	<i>Volume moyen produit</i>
<i>Saumur</i>	900	1100	600	700	300	400	20%	200
<i>Communes d'équilibre</i>	780	915	595	675	185	240	28%	234
<i>Communes de proximité</i>	565	675	360	460	205	215	12%	74
<i>Communes rurales</i>	300	350	200	230	100	120	5%	16
CASVL	2545	3040	1755	2065	790	975	18,7%	523

Ces objectifs traduisent une volonté d'équilibre territorial :

	<i>Production globale</i>	<i>Construction neuve</i>	<i>Mobilisation existant</i>	<i>Production locatif accessible financièrement</i>
<i>Saumur</i>	36%	34%	40%	38%
<i>Communes d'équilibre</i>	30%	33%	24%	45%
<i>Communes de proximité</i>	22%	21%	24%	14%
<i>Communes rurales</i>	12%	11%	12%	3%
CASVL	100%	100%	100%	100%

Suite à la délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2019 arrêtant le projet de PLH, les communes membres sont amenées à donner leur avis dans un délai de 2 mois. A l'issue de cette consultation un deuxième arrêt de projet sera soumis au conseil communautaire enrichi, le cas échéant des avis des communes.

A la lecture des différents documents constitutifs du PLH, plusieurs observations sont à formuler :

- ✓ l'objectif de croissance démographique affiché est de 0,28 % par an à horizon 2030. Celui porté par le projet de PLUi actuellement en enquête publique est de 0,50 % par an à cette même échéance. Les périmètres de ces 2 programmes ne sont pas les mêmes néanmoins il conviendrait d'harmoniser ces objectifs ou tout au moins expliquer et justifier cet écart
- ✓ orientation 4 : s'il est effectivement nécessaire au regard de l'évolution de la taille des ménages et du desserrement des familles, de produire des logements de petite typologie, il est néanmoins important de veiller à la production de logements permettant d'accueillir des familles en centre-ville, conformément aux objectifs poursuivis dans le cadre d'Action Coeur de Ville et Anjou Coeur de Ville
- ✓ orientation 6 : au regard des objectifs assignés à la Ville de Saumur, identifiée comme secteur dans la territorialisation du programme, il serait souhaitable qu'elle apparaisse comme un acteur de poids dans la stratégie de gouvernance et qu'elle soit à ce titre particulièrement associé et concertée
- ✓ territorialisation des objectifs : la Ville de Saumur fait l'objet, à elle seule d'un secteur, alors que dans le PLUi, elle apparaît au sein du Pôle Saumurois. Une mise en cohérence, ou tout au moins une clé de lecture simple serait souhaitable afin de pouvoir comparer et suivre les objectifs de production assignés par les 2 documents.
- ✓ actions : la Ville s'interroge sur l'opportunité de mettre en oeuvre de nouveaux outils sur le territoire, tels que l'organisme de foncier solidaire (OFS) et le recours au bail réel solidaire (BRS) qui pourraient compléter le panel en faveur de l'action sociale à la propriété.

IL est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir émettre un avis favorable au projet de PLH sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Le Conseil Municipal est appelé à en délibérer.

La Directrice

Signé

Betty PAUL-MOREAU

L'adjointe Déléguée

Signé

Sophie ANGUENOT