

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ARRONDISSEMENT DE MONTPELLIER

COMMUNE DE MARSEILLAN

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Mardi 21 mai 2019 à 18h00**, le Conseil Municipal de la Commune de MARSEILLAN s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de **M. Yves MICHEL, Maire**.

**Présents** : Y. MICHEL – M. ROUVIER – L. FABRE – J. LAFAGE – G. REQUENA - S. BASSI-ALLEMAND – M. IBARS - A. KELLY - M. LEFEVRE - C. BRISSEIS – M. GROSSO - N. SEDKI - JF. MARY - JC. ARAGON - M. PEREZ – B. DANIS – C. NEGRI-AZAIS – S. SENEGA-SANCHEZ - W. BIGNON - C. CARRIE-MAHMOUKI – F. PEREZ - P. KAPPLER – G. GUIRAUD - C. PINO

**Absents représentés** : MC. FABRE DE ROUSSAC par M. ROUVIER - J. HURTADO par M. PEREZ - A. CHOUKROUN par J. LAFAGE - S. BERBEZIER par JF. MARY

**Absente** : S. JEAN

**3. Approbation du PLH (Annexe 3)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 5216-5,  
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-1 et ses articles R 302-2 à R 302-13-1,  
Vu la délibération n° 2013-95 du Conseil communautaire du 26 juin 2013, adoptant définitivement le PLH 2012/2017 de Thau agglo.

Vu la délibération n° 2017-086 du Conseil communautaire du 23 mars 2017, approuvant le lancement de la procédure d'élaboration du PLH 2018/2023 de Sète agglomération méditerranéenne.

Par délibération du n°2017-086 du 23 mars 2017, le Conseil communautaire a autorisé la démarche d'élaboration du PLH.

Jusqu'en 2017, avant le regroupement des EPCI, l'ex CCNBT et l'ex Thau agglo, Thau agglo conduisait une politique fixée par un Programme Local de l'Habitat, adopté pour la période 2012/2017 par délibération du Conseil communautaire le 26 juin 2013.

En s'engageant dans sa mise en œuvre, Sam et ses communes membres d'alors, ont mobilisé leurs efforts pour développer une offre de logements mieux adaptée aux besoins des ménages et pour une meilleure répartition sur l'ensemble du territoire. Il a constitué le document cadre de programmation, organisateur de la politique intercommunale du logement sur la période écoulée.

Ce second PLH engagé ces derniers mois s'inscrit dans le cadre d'une politique du logement ambitieuse, partagée par l'ensemble des communes de l'agglomération pour répondre à la diversité des besoins, aux enjeux et aux défis de développement d'un territoire attractif, solidaire et respectueux de l'environnement.

Il prend en compte les évolutions du contexte législatif et réglementaire ainsi que les documents de référence : le SCOT, le Plan de Déplacement Urbain (PDU) 2019/2029 en

cours d'élaboration, le Plan Départemental de l'Habitat  
Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement  
et le porter à connaissance transmis par l'Etat.

Conformément à l'article L312-1 du code de la construction et de l'habitation, le PLH devra définir pour une durée de six ans les objectifs et les principes de la politique communautaire en matière d'habitat afin de :

- Répondre aux besoins en logement et en hébergement,
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale,
- Assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur le territoire.

Composé de trois parties, dont chacune a fait l'objet d'une co-construction, Sète agglomération méditerranéenne s'est fait accompagner dans la conduite d'élaboration de la mission par le cabinet GTC.

#### LA METHODE D'ELABORATION RETENUE

Une gouvernance partagée avec les communes assortie d'une démarche participative.

Dans un souci de vision partagée et de co-élaboration, une dynamique de concertation a été engagée dès le lancement de cette mission.

Elle s'est traduite par la tenue :

- De comités de pilotage réunissant les élus des 14 communes, l'Etat et ses directions déconcentrées, les collectivités locales, Département et Région, le SMBT, les services transversaux de l'EPCI et l'ensemble des acteurs socio-économiques impliqués.
- D'une Journée Professionnelle de l'Habitat organisée en mai 2018 dans la ville-centre.
- D'ateliers thématiques qui ont permis de recueillir les propositions et avis des acteurs locaux en vue d'alimenter les fiches-actions du PLH.
- De réunions avec le Président et les Vice-Présidents, à chacune des phases d'élaboration du document afin de s'accorder sur les priorités de développement du territoire.
- De trois réunions publiques d'information auprès des citoyens.

Le Conseil de Développement et le SMBT du Bassin de Thau, mobilisé sur ce chantier, ont été pleinement associés à la réflexion et à la rédaction du plan d'actions.

C'est dans cet esprit que Sète agglomération méditerranéenne a réaffirmé ses ambitions et ses orientations en matière de politique de l'Habitat et les a intégré dans le document proposé.

#### LES PRINCIPAUX CONSTATS RELEVES DANS LE DIAGNOSTIC

- Un territoire qui attire de nouvelles populations, mais une difficulté à stabiliser les familles avec enfant et une incapacité de certains secteurs à accueillir des jeunes actifs qui s'installent sur d'autres territoires,
- Un cadre de vie préservé avec des contraintes environnementales fortes, une spécialisation sociale de sous-secteurs et une dégradation de la mixité sociale à l'échelle de l'agglomération,
- Une croissance continue de l'emploi, notamment dans la sphère présentielle,
- Des opérations de logements sociaux de qualité, y compris en acquisition/amélioration, avec une offre en logement social insuffisante au regard des indicateurs de fragilité économique des habitants,
- Des politiques publiques en faveur de l'habitat privé à l'œuvre depuis plusieurs années mais des poches d'habitat dégradé persistent, notamment dans certains centres-anciens,

- Un diffus important qui offre des potentiels développés sans mise en cohérence à l'échelle du territoire.

L'établissement de ce diagnostic a permis de mettre en exergue les enjeux suivants auxquels le PLH aura à répondre.

Ils concernent :

- Le maintien d'une croissance démographique positive et le renforcement de l'attractivité pour les jeunes familles : le territoire attire de nouvelles populations mais l'on assiste à un phénomène d'évasion des ménages avec enfants, le plus souvent à revenus modestes et intermédiaires. Ces derniers s'éloignent de l'agglomération alors que les emplois s'y concentrent, en particulier dans le triangle urbain central.
- La stabilisation des familles sur le territoire en développant notamment une offre en accession à la propriété mieux adaptée aux revenus des ménages locaux. Les actions en faveur de l'accession sociale abordable devront concourir à répondre à la diversification de l'offre et aux attentes des ménages désireux d'un ancrage territorial.
- Le rééquilibrage de la construction de logement locatif social en structurant mieux la programmation des opérations et la diversité des produits.
- Le développement d'une offre nouvelle capable de répondre aux mieux aux besoins spécifiques d'hébergement et de logement.
- La structuration d'une stratégie foncière en cohérence avec la disponibilité foncière et en diversifiant les pratiques et les opérateurs.
- La poursuite des efforts globaux d'amélioration du parc ancien, en traitant notamment :
  - les logements dégradés dans certains centres anciens et les logements énergivores,
  - en améliorant la connaissance du parc en copropriétés afin d'intervenir le plus en amont possible des difficultés.

A l'appui de ces enjeux, les orientations ci-après sont retenues.

#### LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Pour accompagner le développement de Sète agglomération méditerranéenne, ce nouveau PLH devra s'inscrire dans une démarche globale d'aménagement et intégrer les politiques publiques d'habitat, d'urbanisme, de déplacements et de développement économique.

Sept grandes orientations stratégiques traduisent l'ambition de la politique communautaire voulue par les élus.

Orientation n°1 : Maintenir une croissance démographique positive dans un contexte de préservation accrue de l'environnement.

Sète agglomération méditerranéenne inscrit sa politique de l'habitat dans les grandes orientations du Scot en fixant un scénario de production de logements ambitieux, à hauteur de 1200 logements par an. Il devrait permettre à l'agglomération de conserver un solde migratoire équilibré tout en maintenant l'attractivité du territoire.

Le scénario de production retenu prend en compte : le phénomène de desserrement des ménages, la croissance démographique, la demande en résidences secondaires, le potentiel de logements vacants, le renouvellement du parc ancien et les besoins de logements sociaux.

Ce volume de production à hauteur de 1200 logements, dont 40% de logements sociaux et 10% en accession sociale, le reste étant consacré au secteur non-aidé.

Les rencontres avec les communes ont permis d'identifier l'ensemble des projets, des potentiels et des gisements pour de l'habitat dans la durée du PLH et au-delà. Les fiches communales reprennent l'ensemble des périmètres.

Cette démarche aboutit à estimer le potentiel de production à plus de 7 400 logements (tous critères confondus) pour les 6 années du PLH.

Orientation n°2 : Stabiliser les familles et développer une offre favorisant des parcours résidentiels ascendants.

Elle traduit la volonté de contribuer à l'effort de solidarité pour l'atteinte des objectifs de production et d'une meilleure répartition territoriale pour répondre aux besoins de mixité fonctionnelle et sociale.

Pour fluidifier les parcours résidentiels des ménages le développement des PSLA, le soutien à l'accès à des logements sera aussi recherchée dans un souci d'équilibre des opérations et de mixité sociale. Sam favorisera un développement plus volontariste de l'offre de logements abordables en faveur des propriétaires occupants des centres anciens et en ZAC.

Orientation n°3 : Amplifier l'effort d'une production de logements sociaux, mieux adaptés aux capacités des territoires et aux profils des demandeurs tout en veillant aux équilibres sociaux dans le parc existant.

La prise en compte des objectifs de rattrapage triennaux, des quatre communes déficitaires, pour les deux périodes à venir a été faite en conformité avec les chiffres validés dans les Contrats de Mixité sociale par les services de l'Etat. Ces objectifs ont donc été augmentés, plus ou moins notablement selon la situation des communes, dans une volonté de rattrapage.

Le rééquilibrage de l'offre de logements devra être envisagé avec la diversité des produits proposés. Aussi le taux de PLAI retenu pour chaque opération sera au moins de 32% dans le total PLUS/PLAI, tel qu'attendu par l'Etat. Ce taux pourra aussi être supérieur.

Pour les communes SRU, les objectifs de rattrapage ont été mis à jour en conformité à l'inventaire 2018, récemment transmis. Cette mise à jour annuelle est faite dès transmission par l'Etat de l'inventaire.

Concernant les logements sociaux familiaux de type PLS, leur production restera limitée à 20% maximum recommandé à 15% et lors d'opérations mixtes PLAI/PLUS/PLS portées par des organismes HLM. Dans les communes carencées, les PLS ne devront pas dépasser le taux de 20%, recommandé à 15%.

Une des ambitions de ce nouveau PLH réside dans la mise en œuvre d'un meilleur équilibre social à l'échelle du territoire. Le projet de Sam a pour ambition de concourir au rééquilibrage social des territoires et à la mise en œuvre du droit au logement.

Une Conférence intercommunale du Logement (CIL) a été créée pour mettre en œuvre cette stratégie.

La Convention Intercommunale d'Attributions validée par la CIL, le 18 décembre 2018, fixe un cadre partenarial avec les communes, les organismes HLM, l'Etat et l'EPCI, en vue d'une occupation sociale et territoriale la plus équilibrée.

Dans les actions de renouvellement urbain y compris, les stratégies patrimoniales et de requalification devront prendre en considération cette volonté de mixité.

Orientation n°4 : Améliorer et adapter le parc privé existant, consolider les centres-villes et les centres-bourgs.

Un des enjeux forts des prochaines années est la revitalisation et la requalification du parc privé existant, notamment dans les centres anciens afin de leur redonner leur attractivité et éviter une dé-classification par rapport à l'offre nouvelle.

Les études pré-opérationnelles réalisées en 2017 ont identifié des périmètres de réhabilitations assortis, dans certains centres anciens d'un patrimoine architectural, qui nécessitent une intervention publique ciblée et coordonnée.

Le repérage des copropriétés dégradées et les réhabilitations lourdes constituent une action importante qu'il sera nécessaire de développer, compte-tenu du potentiel identifié. Les deux OPAH en cours sur les 14 communes sont des outils facilitateurs.

Orientation n°5 : Apporter une réponse cohérente sur le territoire à l'ensemble des besoins spécifiques exprimés et à venir.

Sète agglomération méditerranéenne maintient sa volonté de développer les réponses aux besoins de logements et d'hébergement des publics jeunes et des populations vieillissantes.

Des actions sont déjà initiées en matière d'hébergement d'insertion et d'urgence par les CCAS des communes.

Orientation n°6 : Amener le territoire à mieux se structurer et à utiliser les outils fonciers, à la fois pour l'action et l'anticipation.

Le volet foncier réalisé suite à un travail en interface avec les communes s'élargit à la durée des six prochaines années un potentiel de projets d'élaborer le scénario de production retenu.

Ce volet constitue une base de travail à minima pour la durée du PLH voire au-delà. Il facilitera et éclairera le suivi et l'état d'avancement des opérations et des projets. Pour les communes, il viendra en appui de leur mise en œuvre.

Il sera mis à jour avec les communes, au fur et à mesure des avancées des projets, et constitue un outil d'évaluation et de suivi des opérations et des projets.

Les outils fonciers de mixité sociale (emplacements réservés, servitudes, OAP...) seront préconisés et adaptés selon la localisation et les spécificités des communes.

Orientation n°7 : Animer, suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.

Comme cela a été fait tout au long de son élaboration, un comité de pilotage composé d'élus communautaires sera chargé du suivi et de l'évaluation en continu des actions.

Des outils d'observation du logement et du foncier permettront une lecture partagée de la situation de l'habitat. Ils faciliteront et éclaireront la décision publique.

Les résultats sous la forme de bilans feront l'objet d'une restitution aux communes et aux acteurs de l'habitat et du logement.

Ces orientations sont déclinées opérationnellement dans le programme d'actions détaillé pour les 14 communes et sont annexées à la délibération. Au total, vingt actions sont identifiées.

#### LE PROGRAMME D' ACTIONS

Il est notamment envisagé de renforcer l'action communautaire par :

- Le développement d'une stratégie foncière concertée avec les communes sur les secteurs à enjeux pour le développement de l'habitat,
- La mise en place d'outils favorisant les parcours résidentiels, notamment l'accession sociale des ménages et l'organisme de foncier solidaire,
- Le renforcement des dispositions relatives à la qualité urbaine et architecturale des projets,
- Le pilotage de la convention Intercommunale d'attributions et la mise en œuvre du Plan de Gestion de la Demande,
- La poursuite et le déploiement d'actions préventives et curatives dans le parc privé ancien,
- Le soutien aux communes soumises aux obligations SRU et à l'amélioration et l'adaptation du parc privé existant dans les centres anciens, en ciblant les interventions financières,
- La consolidation et la mutualisation des outils d'observation,
- L'animation et la communication autour des actions du PLH.

#### Les moyens d'actions

La prise de la délégation des aides à la pierre, en 2015, a contribué à la montée en puissance de la politique de l'Habitat exercée par Sète agglomération méditerranéenne pour mieux accompagner la production de logements ainsi que les parcours résidentiels.

Elle a confirmé l'engagement des élus à soutenir l'ensemble des parcs (public et privé) et des segments de marché et en conséquence à structurer la politique en faveur d'un aménagement du territoire concerté, équilibré et solidaire.

Certaines actions du PLH restent cependant à affiner et à préciser y compris leurs modalités financières. Enfin, la procédure d'élaboration du PLH 2019/2024 de Sète agglomération méditerranéenne est en phase de finalisation.

Ses modalités d'approbation sont :

- Arrêt du projet du PLH par la présente délibération de Sète agglomération méditerranéenne,
- Notification aux communes membres, au SMTB et au Conseil de Développement, pour avis,
- Recueil de l'avis de ces derniers dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet de PLH,

- Nouvelle délibération du Conseil communautaire avis formulés et pour prise en compte des modifications éventuelles.
- Transmission à M. Le Préfet de Département.

Celui-ci le soumettra pour avis, dans un délai de deux mois, au Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH). Il pourra lui aussi émettre des demandes de modifications dans un délai d'un mois, qui seront soumises au Conseil communautaire pour délibération.

Enfin, au terme de cette consultation, le Conseil communautaire sera habilité à prononcer l'adoption du PLH.

Il appartient au conseil municipal de :

**Donner** son avis sur le Programme Local de l'Habitat tel que ci-annexé.

Il convient d'en délibérer.

### **LE CONSEIL**

Ouï l'exposé de M. le Maire

### **DELIBERE**

**À LA MAJORITE**

**(Abstention : 3 voix)**

**Donne** un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat tel que ci-annexé.

**Et ont, les membres présents,  
signé au registre.**

**Pour copie conforme,**

**Le Maire,**

**Yves MICHEL**

