

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 16 décembre 2024**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **42**  
Nombre de représentés : **6**  
Nombre d'absents : **16**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE SEIZE DÉCEMBRE** à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2024\_168\_CC\_16**  
*Évaluation à mi-parcours du Programme  
Local de l'Habitat 2019–2025 du Territoire  
de l'Ouest*

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Laetitia LEBRETTON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 48

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
23/12/2024

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noël JEAN-BAPTISTE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain BENARD - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean MARCEAU

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMACENTON procuration à Mme Audrey FONTAINE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOARAU procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

### AFFAIRE N°2024 168 CC 16 : ÉVALUATION À MI-PARCOURS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019–2025 DU TERRITOIRE DE L'OUEST

Le Président de séance expose :

#### **1, Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 (PLH)**

Le Programme Local de l'Habitat du Territoire de l'Ouest 2019-2025 (PLH 3) a été adopté en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019. Il présente les enjeux, objectifs et mesures, définis en matière de politique intercommunale de l'Habitat pour six ans. Il s'agit du 3ème PLH du Territoire de l'Ouest et du 1er qui a été réalisé en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), qui confie au PLH la déclinaison de son objectif 13 « Les politiques publiques du logement ».

Le PLH3 est le résultat d'une démarche de co-construction permettant de répondre aux principaux enjeux du territoire en termes d'habitat, avec la volonté de mettre les habitants au cœur des perspectives de développement du territoire.

Les quartiers du PLH3 et les objectifs de production qui leurs ont été assignés tiennent compte des différents niveaux de polarité définis au sein de l'armature urbaine du SCoT, issue du 1<sup>er</sup> projet de territoire du Territoire de l'Ouest.

Rappel des enjeux identifiés lors de l'élaboration du PLH 3 :

- Accorder une place centrale à l'humain et au développement durable.
- Maîtriser une dynamique de production qui accentue encore les déséquilibres de l'offre, notamment sociale.
- Une attractivité résidentielle à maintenir en apportant des réponses adaptées aux différents ménages.
- Des actions sur le parc existant à poursuivre.
- Des réponses à apporter aux besoins spécifiques des jeunes, personnes âgées et ménages précaires.
- Encourager une production équilibrée en clarifiant la stratégie foncière à l'échelle communautaire.
- Etablir une stratégie foncière pérenne pour un développement raisonné permettant de produire du logement dans de bonnes conditions d'accessibilité, de proximité et d'opportunité.
- Assurer la mise en place d'une coordination territoriale des moyens d'intervention pour une gouvernance à l'échelle du territoire.

Les orientations stratégiques ont été établies à partir du diagnostic et avaient pour objectif d'énoncer les principes et objectifs de ce PLH3. Elles doivent permettre de créer une offre suffisante, diversifiée et équilibrée de logements, dans le respect de la mixité sociale et de la solidarité intercommunale. Elles accordent une place importante à la mise en œuvre d'une politique de requalification du parc de logements, et à la création d'une offre adaptée aux populations aux besoins spécifiques. Ces orientations permettent de définir un projet « habitat » à moyen terme (6 ans) en soutien d'un projet communautaire qui inclut des perspectives d'évolution de peuplement, et en tenant compte des obligations légales tout comme des objectifs des communes et des potentiels fonciers du territoire.

Ainsi, le PLH s'articule autour de 6 orientations stratégiques (18 orientations stratégiques) et reprend les 6 orientations stratégiques du PLH 3 qu'il décline en 13 orientations stratégiques. Le programme d'actions est détaillé dans une série de 44 fiches actions.

Ce programme d'actions, coconstruit avec les partenaires, sert de feuille de route à la stratégie de l'habitat pour la période 2019-2025. Le PLH 3 et ses annexes sont consultables sur le site internet du Territoire de l'Ouest.

## **2. Déroulement de l'évaluation à mi-parcours :**

Le Territoire de l'Ouest, conformément à l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation, a engagé en 2023 la démarche d'évaluation de son PLH à mi-parcours afin de mesurer l'état d'avancement des différentes actions et de pouvoir éventuellement réinterroger ses objectifs et sa mise en œuvre. Cette évaluation est l'opportunité pour réajuster, le cas échéant, le programme d'actions.

Cette évaluation intervient dans des conditions particulières. En effet, les 3 premières années du PLH ont été marquées, d'une part, par l'installation d'une nouvelle (mandature) retardée par la crise COVID 19, qui a également impacté le démarrage de la mise en œuvre de l'animation du PLH. D'autre part, une augmentation du coût des matériaux et une baisse des programmations de logement locatif très social correspondant au public prioritaire du territoire a été constatée.

Par ailleurs, l'analyse des résultats d'application du SCoT a mis en évidence une bascule démographique en cours sur le territoire qui conduit à une stabilisation voire à une baisse de la population, qui remet en question les ambitions de développement des documents cadres (SCoT, SAR, ...). Néanmoins, les besoins en logements semblent se maintenir (décohabitation et vieillissement de la population) car le rythme de production global du territoire se maintient à 1 800 logements par an.

Ainsi, en 2023, l'EPCI a lancé un marché pour bénéficier d'un accompagnement à la réalisation de l'évaluation à mi-parcours. Cette mission a démarré en septembre 2023 et s'est déroulée durant un an, au travers d'ateliers avec les élus, les partenaires, d'entretiens, d'un séminaire et de 3 comités de pilotages.

Elle a permis de mettre à jour les données du diagnostic, de procéder à l'évaluation de l'avancement du PLH 3 en tant que tel, mais également de formuler des préconisations pour la poursuite de la mise en œuvre du PLH sur ses dernières années d'exercice.

## **3. Présentation des principaux éléments issus de l'évaluation et préconisations :**

Le rapport d'évaluation et les préconisations sont annexés à la présente note.

### **3.1 Principaux éléments du rapport d'évaluation :**

#### **Orientation 1 - Placer l'humain au cœur du projet**

- La majorité des opérations respecte les trois conditions (accessibilité, proximité et opportunité) définies dans le SCoT. Toutefois, ce sont principalement les opérations de Logements Locatif Intermédiaire (LLI) et d'accession aidée (PSLA) qui les respectent, tandis que celles de Logement locatif Social et Très Social (LLTS et LLS) sont plus éloignées des services.
- Un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) mis en place et suivi, permettant de mettre en œuvre des dispositifs complémentaires à ceux de droits communs.
- Des études pilotées par le Territoire de l'Ouest sur la vacance privée et sur les jeunes en rupture d'hébergement afin de proposer des actions appropriées.
- Des difficultés à apporter des réponses rapides aux situations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- Les réhabilitations du parc de plus de 20 ans ont tardé à se mettre en place, mais devraient s'intensifier durant la deuxième partie du PLH. Des réhabilitations menées à bien dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) Ariste Bolon, au Port.

**Orientation 2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché**

- Un objectif de production de nouveaux logements à mi-parcours d'une part, conjoncturelle (crise Covid 19) et d'autre part, structurelle (dureté foncière, hausse de la charge foncière et hausse des coûts des matériaux)
- Un objectif annuel de production de logements libres presque atteint et un effort dans la diversification de l'offre (production de LLI et PSLA). Toutefois, un taux de logements sociaux encore bien au-dessus de l'objectif fixé pour 2027
- Une faible mobilisation du Droit de Préemption Urbain (DPU) de la part des communes auprès de l'EPFR en raison notamment de craintes de s'engager financièrement en cas de rachat du foncier. Par ailleurs, l'ensemble des PLU n'ont pas été mis en compatibilité avec le PLH

**Orientation 3 - Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers**

- En lien avec la production globale de logements, un retard conséquent de la production de logements locatifs sociaux est enregistré durant cette première période du PLH 3 expliqué par les opérateurs et les communes par la difficulté à équilibrer les opérations en raison de la hausse des coûts du foncier, des matériaux et la hausse du livret A. Des objectifs non atteints pour les communes, à l'exception de Trois-Bassins. Le taux de logements sociaux à Le Port encore bien au-dessus de l'objectif fixé pour 2027 malgré un travail mené par la commune.
- En matière de production de logement en accession aidée, l'objectif est quasi-atteint. Toutefois des disparités sont visibles à l'échelle des communes et des quartiers.
- Pour les petites topologies, un objectif de 30 % de T1&T2 atteint à l'échelle du Territoire de l'Ouest et des communes, à l'exception de Trois-Bassins.
- Une difficulté pour les bailleurs sociaux à produire des LLTS à loyer minoré.

**Orientation 4 - Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest**

- Plus de la moitié des fonciers identifiés comme prioritaires ont été mobilisés par les communes pour développer de l'habitat sur leur territoire. Une diversification de l'offre réalisée à La Possession en raison de l'atteinte de son objectif SRU.

**Orientation 5 - Renforcer la gouvernance du PLH**

- Mise en place d'un observatoire du PLH, suivi par l'Agorah et actualisé annuellement.
- Mise en place d'instances partagées entre le Territoire de l'Ouest et les communes, et à fréquence régulière.

**3.2 Synthèse des préconisations :**

Neuf préconisations ont été élaborées par le bureau d'études sur la base des ateliers et différents échanges avec les partenaires et les élus. Elles sont organisées selon les orientations du PLH 3. Certaines de ces préconisations sont à entreprendre dans le cadre de la seconde moitié de mise en œuvre du PLH actuel tandis que d'autres sont à envisager dans le cadre du futur PLH 4.

**Orientation 1 - Placer l'humain au cœur du projet**

- Préconisation 1 – Favoriser l'aboutissement des opérations en RHI
- Préconisation 2 – Définir l'état du parc en copropriétés

**Orientation 2 - Rendre possible l'équilibre territorial recherché (prescrit) par le SCoT**

- Préconisation 3 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux

**Orientation 3 - Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers**

- Préconisation 4 – Développer la prise en compte des publics prioritaires
- Préconisation 5 – Poursuivre les efforts pour la diversification de l'offre
- Préconisation 6 – Favoriser les mutations au sein du parc social

#### **Orientation 4 - Mener une véritable stratégie foncière interne à la stratégie d'Habitat de l'Ouest**

- Préconisation 7 – Développer le panel d'outils pour mobiliser le foncier stratégique

#### **Orientation 5 - Renforcer la gouvernance du PLH**

- Préconisation 8 – Poursuivre la coordination et améliorer le partage d'informations

#### **Orientation 6 – Anticiper le PLH 4**

- Préconisation 9 – Renforcer les connaissances sur le parc existant
- Préconisation 10 – Annexer les CMS (Contrats de Mixité Sociale) au PLH
- Préconisation 11 – Définir la stratégie opérationnelle de mise en place du PLH 4

### **4. Suite de la démarche d'évaluation**

La démarche d'évaluation doit être validée en Conseil Communautaire. Puis, conformément à l'article L302-3 du Code de la construction et de l'habitation, l'évaluation à mi-parcours devra être transmise pour avis au représentant de l'État et au Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 14/11/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 07/11/2024.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**  
**Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 2 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

**- APPROUVER l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2019 – 2025 ;**

**- AUTORISER le Président à transmettre l'évaluation à mi-parcours du Programme Local de l'Habitat 2019–2025 au représentant de l'État et au Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement ;**

**- AUTORISER le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président