

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GAP-TALLARD-DURANCE**

L'an deux mille vingt deux, le dix sept mars à 18h30,
Les membres du Conseil de la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, se sont réunis en la salle du Quattro de Gap, sous la Présidence de M. Roger DIDIER, sur la convocation qui leur a été adressée, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 59 Présents à la séance : 46
DATE DE LA CONVOCATION	10/03/2022
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	24/03/2022

OBJET :

Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat

Étaient présents :

M. Jean-Baptiste AILLAUD , M. Patrick ALLEC , M. Serge AYACHE , M. Christian CADO , M. Rémy ODDOU , M. Michel GAY-PARA , M. Claude NEBON , M. Bernard LONG , Mme Carole LAMBOGLIA , Mme Mélodie GAILLARD , M. Denis DUGELAY , Mme Monique PARA-AUBERT , M. Jean-Michel ARNAUD , M. Daniel BOREL , Mme Marie-Christine LAZARO , M. Christian PAPUT , Mme Annie LEDIEU , Mme Claudie JOUBERT , Mme Laurence ALLIX , M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSEYRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Gérald CHENAUIER , M. Hervé COMBE , M. Christian HUBAUD , M. Guy BONNARDEL
Conseillers Communautaires, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

M. Rémi COSTORIER procuration à Mme Claudie JOUBERT, M. Roger GRIMAUD procuration à M. Bernard LONG, Mme Sylvie LABBÉ procuration à Mme Marie-Christine LAZARO, M. Benjamin CORTESE procuration à M. Jean-Michel ARNAUD, M. Frédéric LOUCHE procuration à M. Christian HUBAUD, Mme Martine BOUCHARDY procuration à Mme Rolande LESBROS, Mme Chantal RAPIN procuration à Mme Françoise DUSSEYRE, Mme Charlotte KUENTZ procuration à M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Isabelle DAVID

Absent(s) :

Mme Nicole MAGALLON, M. Thierry PLETAN, Mme Solène FOREST, M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément aux articles L.5211-1 et L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Catherine ASSO, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Le 20 septembre 2018, le conseil communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Gap-Tallard-Durance rendu obligatoire pour toutes les communautés d'agglomération au titre de la compétence "équilibre social de l'habitat".

Le Programme Local de l'Habitat constitue l'outil de définition et de mise en œuvre de la politique de l'habitat à l'échelle du territoire communautaire pour 6 ans. Il a pour objectif de répondre aux besoins en logement et hébergement de la population actuelle et future du territoire et d'assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

L'élaboration de ce premier Programme Local de l'Habitat à l'échelle de l'agglomération Gap-Tallard-Durance a été voulue au plus près du territoire, en co construction avec les maires et les acteurs locaux de l'habitat pour porter un véritable projet de territoire partagé.

Les travaux d'élaboration du Programme Local de l'Habitat ont été conduits par la communauté d'agglomération en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme du Pays d'Aix Durance.

Ce travail partenarial a été mené, malgré la crise sanitaire, avec une large association des communes et des acteurs de l'habitat à chaque étape des travaux de construction du Programme Local de l'Habitat :

- Des présentations régulières devant les élus du Bureau Exécutif, tout au long de la phase d'élaboration ;
- L'ensemble des communes du territoire ont été rencontrées lors d'entretiens bilatéraux au sein de chaque mairie, au moment de la phase du diagnostic et lors de la territorialisation des objectifs de production de logements ;
- La concertation et les échanges avec les services de l'Etat ont eu lieu tout au long du processus depuis le porter à connaissance jusqu'à la validation du programme d'actions ;
- Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale a été associé et des échanges ont eu lieu notamment lors de la phase diagnostic et celle du programme d'actions ;
- Des rencontres bilatérales ont eu lieu avec plusieurs partenaires dont le Conseil Régional ainsi que le Conseil Départemental des Hautes-Alpes ;
- Enfin, la tenue des comités techniques et des comités de pilotage a permis d'inclure à la démarche d'élaboration de ce premier Programme Local de l'Habitat les personnes morales associées au sens du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et telles que désignées dans la délibération de lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat : le représentant de l'Etat dans le département, les communes membres, le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale ainsi que les représentants des bailleurs sociaux présents sur le territoire.

D'un point de vue réglementaire, le Programme Local de l'Habitat doit être compatible avec les orientations et les prescriptions définies dans le Schéma de Cohérence Territoriale.

Ses objectifs doivent être retranscrits dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Le Programme Local de l'Habitat s'inscrit également dans le cadre des politiques

La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou notification, d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de Marseille (22-24 rue Breteuil, 13281 MARSEILLE Cedex 6) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr. Dans le même délai, un recours gracieux interrompant le délai de recours contentieux pourra être adressé à l'auteur de l'acte.

publiques définies par l'Etat et du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région SUD.

Le Programme Local de l'Habitat n'est ainsi pas opposable aux tiers mais :

- il s'impose aux PLU,
- il doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale,
- il doit prendre en compte les documents de planification de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes défavorisées PDALHPD, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage SDAGV,...) et les ambitions régionales (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires),
- il doit définir les principaux axes d'une stratégie foncière communautaire.

Le projet de Programme Local de l'Habitat est structuré en trois parties.

Le diagnostic (partie I)

Il comprend un bilan et l'analyse du fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement, sur la situation de l'hébergement et sur les conditions d'habitat sur le territoire.

Ce diagnostic dresse les constats suivants :

- une dynamique démographique à nuancer ;
- un territoire attractif et une vocation résidentielle affirmée ;
- des évolutions sociétales à prendre en compte dans les besoins en logement ;
- une vigilance à avoir sur la qualité du parc de logements ;
- des ressources locales et nationales utilisées.

A l'issue du diagnostic, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Les dynamiques territoriales
- Créer des conditions favorables à l'accueil et au maintien de la population pour assurer la pérennité des équipements et services dans l'ensemble des communes de l'agglomération (volonté de la ville centre de ne pas concentrer la croissance).
- Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire auprès des jeunes ménages.
- Garantir des conditions d'habitats abordables pour les ménages les plus précaires.
- Anticiper l'évolution des besoins en matière de logements face aux évolutions démographiques et à l'évolution des modèles familiaux.
- Un parc de logements dynamique
- Diversifier l'offre de logements (en termes de formes urbaines, de typologies, de statuts d'occupation) pour répondre à la diversité des besoins et anticiper les évolutions démographiques à l'œuvre (vieillesse, accroissement du nombre de petits ménages, des familles monoparentales...).

- Encourager la rénovation du parc afin d'améliorer les performances énergétiques des logements existants, de prévenir la dégradation du parc bâti, améliorer les conditions de vie des ménages occupants et renforcer l'attractivité résidentielle des communes de l'agglomération.
- Lutter contre le logement indigne et les situations de mal logement.
- Mener des actions de résorption de la vacance.
- Développer une offre de logements abordables pour l'ensemble des ménages.

- L'occupation du parc de résidences principales
 - A Gap, maintenir un effort de production de logements sociaux pour accompagner la croissance du parc de résidences principales (et maintenir à minima un taux de 20% de logements locatifs sociaux dans le parc à l'horizon 2034) et répondre aux besoins qui ne sont pas encore satisfaits.
 - Adapter la structure de l'offre nouvelle et existante pour répondre à la diversité de la demande locative sociale (tension offre/demande sur les T2/ T3, financement des logements sociaux, vieillissement de la population en place...).
 - Poursuivre la remise à niveau du parc pour améliorer les performances énergétiques des logements, diminuer la facture énergétique des ménages et améliorer le confort de vie des occupants.
 - Favoriser la mixité (sociale) dans le parc social, tant d'un point de vue des catégories de logements (Prêt Locatif Aidé d'Intégration, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Social) que des opérations, en apportant une diversification de l'occupation à l'échelle de la résidence (pouvoir retrouver sur le même palier du locatif social, privé, de l'accession privée, sociale...).

- La performance énergétique
 - Poursuivre l'amélioration du parc existant, tant public que privé, pour lutter contre la précarité énergétique, améliorer le confort des logements, s'inscrire dans une dynamique vertueuse face au changement climatique et la lutte contre l'étalement urbain.

- L'accès et le maintien dans le logement
 - Prendre en compte les spécificités des publics dans l'accès et le maintien dans le logement et proposer une offre adaptée à leurs besoins.

- Les dynamiques des marchés locaux de l'immobilier
 - Améliorer la connaissance des marchés immobiliers et élaborer un suivi de l'évolution des prix et des transactions réalisées dans les communes de l'agglomération.
 - Maintenir la dynamique productive et encourager le développement d'opérations plus vertueuses vis-à-vis de la demande et des besoins en terme de qualité d'usage des logements, renforcés par l'épidémie du COVID 19.
 - Conforter la croissance de l'ensemble des communes et notamment la position des communes, bourgs principaux et relais, pour diffuser l'offre résidentielle et de services en dehors de Gap.

- La stratégie foncière au coeur des enjeux

- Favoriser le déblocage de foncier privé pour permettre le développement prioritaire des zones les mieux desservies (zones U).
- Mener une politique d'acquisition foncière sur les sites à enjeux par les collectivités et/ ou l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- Favoriser les conditions de mixité sociale : offrir du locatif (privé/public) et de l'accession et répondre aux besoins des habitants du territoire (personnes vieillissantes...), au sein d'opérations d'ensemble ou d'une résidence.
- Préserver le cadre de vie rural des communes par une densification raisonnée.

Les orientations du PLH (partie II)

Quatre grandes orientations ont été définies et constituent la colonne vertébrale de ce premier Programme Local de l'Habitat.

- Orientation 1 : proposer une offre de logements diversifiée pour accompagner une attractivité harmonieuse sur l'ensemble du territoire et permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel.
- Orientation 2 : améliorer la qualité des parcs privés et publics pour maintenir leur attractivité et s'inscrire dans un développement durable.
- Orientation 3 : répondre aux besoins des publics spécifiques en renforçant le lien social et en favorisant la mixité générationnelle et sociale.
- Orientation 4 : Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat.

Les objectifs en logements neufs pour les 6 prochaines années

A la suite des rencontres réalisées avec les communes de l'agglomération, sur la durée du Programme Local de l'Habitat (2022-2027), près de 2 500 nouveaux logements devraient être construits, soit environ 410 logements en moyenne chaque année.

La ville de Gap comptabilisera 75% de l'offre nouvelle (environ 1 830 logements). Tallard et La Saulce accueilleront quant à elles respectivement 5% et 4% des nouveaux logements en projet dans l'agglomération, soit environ 210 logements.

Le programme d'actions (partie III)

Chacune de ces orientations se déclinent en plusieurs actions à mettre en œuvre au cours des 6 prochaines années.

- Orientation 1 : proposer une offre de logements diversifiée pour accompagner une attractivité harmonieuse sur l'ensemble du territoire et permettre aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel.

Action 1 : mettre en place les conditions permettant la réalisation de près de 2500 logements sur l'agglomération.

- Action 2 : proposer une offre en accession et en location abordable pour permettre d'accueillir les ménages actuels et à venir.
- Action 3 : assurer la mixité et l'équilibre social à l'échelle de l'agglomération et des quartiers de Gap.
- Action 4 : valoriser et développer des outils de stratégie foncière.

- Orientation 2 : améliorer la qualité des parcs privés et publics pour maintenir leur attractivité et s'inscrire dans un développement durable.
 - Action 5 : favoriser la remise sur le marché des logements vacants.
 - Action 6 : encourager le gain énergétique du parc privé.
 - Action 7 : renforcer l'attractivité du parc social existant.
 - Action 8 : accompagner la création et la rénovation des logements communaux dans le parc existant.

- Orientation 3 : répondre aux besoins des publics spécifiques en renforçant le lien social et en favorisant la mixité générationnelle et sociale.
 - Action 9 : adapter et compléter l'offre de logements aux enjeux du vieillissement et du handicap.
 - Action 10 : assurer des réponses de qualité pour les jeunes actifs et les étudiants.
 - Action 11 : garantir les conditions d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage.

- Orientation 4 : Animer et piloter la politique communautaire de l'habitat.
 - Action 12 : mobiliser les partenaires et les financements.
 - Action 13 : assurer le suivi du PLH par des indicateurs d'évaluation au travers d'un observatoire de l'habitat et du foncier.

Les modalités d'approbation du Programme Local de l'Habitat.

Après l'arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat tel que prévu dans le cadre de la présente délibération, la phase de validation administrative est la suivante.

Conformément aux articles R. 302-8 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat est soumis pour avis, par le Président de la Communauté d'Agglomération, aux communes membres et au Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Gapençaise qui disposent d'un délai de 2 mois pour délibérer notamment sur les moyens relevant de leurs compétences. Faute de réponse dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable. Compte tenu des avis exprimés, le Conseil Communautaire de Gap-Tallard-Durance devra à nouveau délibérer sur le projet et le transmettre au Préfet. Celui-ci le transmet ensuite au représentant de l'Etat dans la Région afin qu'il en saisisse pour avis le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Le Préfet rend son avis dans un délai d'un mois après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement. Si l'avis est assorti de demandes motivées de modifications, un nouveau projet approuvé par délibération du Conseil communautaire doit être soumis aux communes et au Schéma de Cohérence Territoriale pour avis et délibération sous un délai de 2 mois.

Le projet de Programme Local de l'Habitat, éventuellement modifié, est ensuite adopté par le Conseil Communautaire, puis transmis pour information aux personnes morales associées à son élaboration.

Décision :

Il est proposé, sur avis favorable de la Commission de l'Aménagement du Territoire et de la Commission Développement Economique, Finances et Ressources Humaines, réunies le 8 mars 2022 :

Article 1 : d'arrêter le projet de Programme Local de l'Habitat 2022-2027 de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance, annexé à la présente délibération ;

Article 2 : d'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à engager la phase de validation administrative en soumettant pour avis le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté aux 17 communes membres et au Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale, tel que défini dans le Code de la Construction et de l'Habitation, et à signer l'ensemble des actes nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 51

- CONTRE : 2

Mme Isabelle DAVID, Mme Pimprenelle BUTZBACH

- ABSTENTION(S) : 2

Mme Charlotte KUENTZ, M. Eric GARCIN

Le Vice-président



Gérald CHENAVER

Transmis en Préfecture le : 25 MARS 2022

Affiché ou publié le : 25 MARS 2022