



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL Séance du 27 septembre 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept septembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie de la Ville d'Ingré, sous la Présidence de Christian DUMAS, Maire d'Ingré.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29  
Nombre de conseillers municipaux présents : 20  
Nombre de votes contre : 0  
Nombre d'abstentions : 0  
Nombre de votes pour : 29  
Nombre de suffrages exprimés : 29

Date de convocation du Conseil Municipal le 20 septembre 2022

**Présents** : Christian DUMAS, Arnaud JEAN, Hélène LORME, Claude FLEURY, Hélyette SALAÛN, Franck VIGNAUD, Magalie PIAT, Estelle MONTES, Philippe MAUGUIN, Thierry BLIN, Émilie BRICOUT, Éric SIGURE, Christine CABEZAS, Estelle MARCUARD, Yann GRISON, Jean-Luc BERNARD, Guillem LEROUX, Sandrine RIGAUX, Benoît COQUAND et Aurore MARTIN.

**Absents excusés** :

Michel PIRES, ayant donné son pouvoir à Philippe MAUGUIN,  
Michèle LUCAS, ayant donné son pouvoir à Franck VIGNAUD,  
Laurent JOLLY, ayant donné son pouvoir à Christian DUMAS,  
Nora BENACHOUR, ayant donné pouvoir à Thierry BLIN,  
Aurore PRIEST, ayant donné pouvoir à Émilie BRICOUT,  
Maël DIONG, ayant donné pouvoir à Hélyette SALAÛN,  
Delphine GUY, ayant donné pouvoir à Estelle MARCUARD,  
Thierry GOMES, ayant donné pouvoir à Sandrine RIGAUX,  
Laetitia NATIVELLE, ayant donné pouvoir à Guillem LEROUX.

Début de la séance : 19h00

Fin de la séance : 20h28

Secrétaire : Émilie BRICOUT

### AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

#### DL.22.066 - Plan Local de l'Habitat – Avis de la commune sur le projet PLH 4 pour les années 2023-2028

**Christian DUMAS expose** :

**I. Rappel du cadre juridique**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) (articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) est un document de planification porté par un établissement public de coopération intercommunale et rendu obligatoire pour les EPCI de plus de 50 000 habitants par la loi de 2004 sur les libertés et responsabilités locales. Ce document est obligatoire afin que la métropole soit délégataire des aides à la pierre.

Le PLH 4 est l'expression d'un projet territorial partagé par tous les acteurs locaux en matière d'habitat : communes, Etat, acteurs publics et privés, bailleurs sociaux, constructeurs, associations. Il fixe notamment des objectifs de production de logements sur une durée de 6 ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4

- Un rendez-vous entre le Vice-Président à l'habitat et chaque Maire a initié la démarche, en nourrissant le bilan du PLH3 et démarrant la réflexion du PLH4
- Le comité de pilotage a rassemblé les services de l'Etat, des Maires et/ou leurs services, des acteurs du monde économique (Action Logement, CCI), l'Union sociale pour l'habitat, des associations chargées de l'accueil des habitants (Agence départementale d'information sur le logement ADIL-EIE, la Maison de l'Habitat, des associations d'aide à l'accès au logement).
- Trois séries d'ateliers de concertations thématiques ont été l'occasion d'enrichir le diagnostic, la rédaction des orientations stratégiques et des fiches action.
- Une réunion en présence de tous les maires le 31.01.2022 a confirmé les quatre orientations politiques et les grands principes de définition des objectifs chiffrés de production de logements y compris sociaux.
- Des travaux avec des membres du conseil de développement ont permis de compléter les approches.

Orléans métropole entend poursuivre cette démarche de concertation sur toute la durée de mise en œuvre du PLH 4, avec notamment des réunions thématiques mensuelles, rassemblant des représentants des communes et des acteurs de l'habitat selon une organisation qui reste à préciser.

## **II - La composition du projet de PLH 4**

Le projet de PLH n°4 se compose de cinq parties :

1. Un diagnostic socio-démographique sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logement, de l'offre d'hébergement, ainsi que de l'offre foncière.
2. Un document d'orientation explicitant les choix politiques en matière d'habitat d'Orléans Métropole, précisant les stratégies à mettre en œuvre sur le territoire.
3. Un programme d'actions qui répond aux orientations précédemment formulées et détaillant les objectifs quantifiés de l'offre nouvelle, y compris de logements sociaux, répartie sur le territoire selon les exigences de la loi SRU, ainsi que de la réhabilitation du parc ancien dégradé. Ces actions devront être suivies et régulièrement évaluées.
4. Des fiches communales qui déclinent le programme d'actions à l'échelle municipale (une fiche par commune).
5. Le bilan du PLH précédent qui évalue l'efficacité des actions au regard des objectifs fixés et des résultats.

## **III – Le contenu du programme local de l'habitat n° 4**

Le logement est, avec l'emploi, un des premiers sujets de préoccupation des habitants. Il est étroitement lié aux questions de développement économique, d'emploi, de pouvoir d'achat et de qualité de vie. L'ambition de ce nouveau PLH est de répondre à ces préoccupations en portant les enjeux de la transition écologique, de la mixité et de la dignité, de l'attractivité et de l'animation du territoire.

Leur définition s'est appuyée sur plusieurs analyses issues du bilan du PLH3, du diagnostic socio- démographique réalisé par l'agence d'urbanisme TOPOS et enrichi par les contributions des acteurs du territoire à l'occasion des ateliers de concertation.

### III-1- Les enjeux identifiés dans le diagnostic

Le parc existant de logements doit évoluer en lien avec les enjeux de la transition énergétique :

- 54% des copropriétés ont été construites avant 1949 et risquent de se dégrader,
- 11,7% des ménages sont en situation de précarité énergétique,
- 35% des consommations d'énergie relèvent du secteur résidentiel,
- 16% du parc de logements a une étiquette DPE égale ou supérieure à E.

Un besoin persistant de logements neufs :

- 90% des objectifs de production de logements sociaux atteints sur la Métropole,
- Le taux de pression de la demande de logement social s'est accru passant de 2.5 en 2015 à 4.3 en 2020,
- Le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté atteint 15.3%,
- 23% de la population a plus de 60 ans et nécessitera un accompagnement dans l'adaptation de son logement,
- 22% des actifs en emploi à Orléans Métropole résident dans un des six EPCI voisins.

Une synthèse des éléments clés a été réalisée et figure dans le projet de programme local de l'habitat.

### III-2- Les quatre orientations stratégiques

A l'issue de deux consultations des 14 et 21 septembre 2021, quatre orientations stratégiques ont été définies, et confirmées en réunion des Maires le 31 janvier 2022. Elles sont libellées comme suit :

- Inscrire pleinement la politique habitat dans la transition écologique,
- Réduire les déséquilibres en faveur des mixités et de la dignité,
- Contribuer à l'attractivité du territoire par l'offre de logements,
- Observer et animer une politique d'habitat partagée.

A chacune de ces orientations, déclinées par échelle d'intervention, répond plusieurs actions.

### III-3- Le programme d'actions

Les travaux d'élaboration de ce programme d'actions se sont déroulés de mars 2021 à avril 2022 sur les bases d'une large concertation avec l'ensemble des partenaires.

Les 22 actions et 17 sous actions répondent à tous les sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 05 juillet 2021, qui soulignait les thématiques à traiter obligatoirement dans le PLH : « la production d'une offre

de logements, y compris sociaux, détaillée à la commune, diversifiée et en nombre suffisant pour répondre à la multiplicité des besoins, l'amélioration du parc existant (parc privé et parc social), lutter contre le logement vacant et l'équilibre de l'offre locative sociale».

#### III-4 - Les 22 fiches actions thématiques sont regroupées par orientation et par échelle d'intervention.

Ce projet de PLH n°4 affirme une croissance dynamique des logements. En effet, les objectifs de production nouvelle de logements pour Orléans Métropole représentent, sur les 6 années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 600 logements de plus que dans le PLH n°3 en vigueur (+5%), dont 2 800 logements sociaux.

Les groupes de communes, définis lors du PLH précédent, sont reconduits et adaptés au gré des évolutions des situations des communes et pour répondre aux demandes des communes :

#### **Méthode retenue pour la répartition des logements locatifs sociaux :**

Enjeu	Communes	Part des LLS PLUS PLAI PLS dans la croissance des logements
Obligation de rattrapage / Loi SRU	Chécy, Ingré, Olivet, Ormes, La-Chapelle-Saint-Mesmin, Saint-Denis-en-Val, Saint-Jean-le-Blanc	Fixé par l'Etat
Anticipation de l'obligation / Loi SRU	Saint-Cyr-en-Val, Saint-Hilaire-Saint-Mesmin, Semoy	25%
Maintien de l'offre	Saint-Jean-de-Braye, Saint-Pryvé-Saint-Mesmin*, Saran	23%-25%
Diversité de l'offre	Boligny-sur-Bionne, Bou, Chanteau, Combleux, Mardié, Marigny-les-Usages	16% - 20%
Modération du développement de l'offre	Orléans, Fleury-les-Aubrais, Saint-Jean-de-la-Ruelle	15% - 20%

Les taux relèvent de la volonté de chaque commune

\* Une fois le taux de 20% de LLS atteint

Il est à noter que deux groupes affichent des fourchettes de taux, certaines communes du groupe ayant souhaité un taux ajusté pour répondre à leur stratégie.

La méthode a permis de calculer un taux prévisionnel de logements sociaux sur la production totale théorique de logements de chaque commune. Si ce taux constitue une référence sur le projet partagé des élus pour le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux, c'est l'objectif chiffré à la commune qui constitue l'engagement de chacune des communes.

#### **Dans ce cadre, la commune d'Ingré doit respecter les objectifs suivants :**

- de produire pendant la durée du PLH 4 282 logements dont 139 logement sociaux (répartis en 70 PLUS, 42 PLAI et 28 PLS).
- d'approcher 90 propriétaires privés pour les accompagner dans la rénovation énergétique de leur logement
- d'approcher 10 copropriétés privées pour accompagner leur amélioration énergétique.

Ces éléments sont repris dans la fiche communale, renseignée selon le cadre commun suivant et jointe à la présente délibération :

- Détaille les objectifs stratégiques déterminés par la commune en matière d'Habitat.
- Définit l'engagement de la commune en matière de production de logements, y compris sociaux sur la durée du PLH.
- Propose des objectifs de contacts avec les propriétaires et d'approche de copropriétés privées pour accompagner leur rénovation.

La fiche a fait l'objet de plusieurs échanges avec les services d'Orléans Métropole.

Chaque commune étant responsable de la réalisation de ses objectifs de production de logements, elle peut choisir soit de déterminer la part des logements sociaux pour chaque programme en fonction d'une analyse détaillée de l'offre existante et de ses propres priorités, soit d'inscrire au sein de son PLU un taux minimal de logements sociaux à prévoir dans chaque opération prévoyant la construction de logements.

Orléans Métropole s'engage à fournir les moyens de cette analyse (en s'appuyant notamment sur TOPOS, l'agence d'urbanisme), à accompagner les services communaux si besoin et à définir la programmation annuelle.

Ainsi, la mise en œuvre du PLH 4 s'appuiera sur une coresponsabilité entre chaque commune et la métropole.

Orléans métropole assurera de manière générale et à l'échelle de chaque commune un suivi régulier de l'avancement de la programmation prévisionnelle. De nouveaux programmes pourront être envisagés, en concertation étroite avec les services de la Métropole.

### III-5- Budget

Le budget prévisionnel du projet de PLH n°4 pour 2023-2028 serait de 20,8 M€, dont

- 18,2 M € d'investissement (soit 2 M€ de plus que le PLH n°3 en vigueur). Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le budget de ce PLH des actions destinées à la rénovation énergétique du parc privé (estimée à 3 millions d'euros).

- 2,6 M€ en fonctionnement (soit équivalent à celui du PLH n°3).

A noter que ce budget ne comprend pas le budget du FUL (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car issu de plusieurs contributions extérieures.

### III-6-implication de la commune à la démarche participative

Au même titre que toutes les communes de la métropole, la commune d'Ingré a été associée aux travaux d'élaboration de ce programme d'actions, qui se sont déroulés de juin 2021 à janvier 2022. Ainsi elle a été invitée à participer à une réunion des maires et à 6 ateliers thématiques.

Procédure d'approbation du programme local de l'habitat n°4

Le projet de programme local de l'habitat n° 4 a été approuvé par le conseil métropolitain en date du 23 juin 2022. L'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.

**En conséquence, la commune d'Ingré émet un avis FAVORABLE sur le projet de PLH 4.**

En novembre, un projet de programme local de l'habitat, tenant compte des propositions d'ajustements des communes, sera de nouveau soumis au vote du conseil métropolitain.

L'avis formel de l'Etat sera ensuite sollicité, donnant lieu à la consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

L'adoption définitive du programme local de l'habitat d'Orléans Métropole pour la période 2023 – 2028 interviendra début 2023.

### Ceci exposé.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la construction et de l'habitation et particulièrement les articles L302.2 et suivants,

Vu la délibération n°2021-11-15-COM-47 du conseil métropolitain du 9 novembre 2021 de prolonger le PLH n°3 jusqu'au 31 décembre 2022,

Vu la délibération n°2022-06-23-COM-25 du conseil métropolitain du 23 juin 2022 approuvant le projet de programme local de l'habitat n°4,

Après présentation en commission « Aménagement – Travaux – Mobilité – Sécurité et Transition Écologique » du 13 septembre 2022, il est proposé aux membres du Conseil Municipal d'approuver le projet de Programme Local de l'Habitat n° 4 pour les années 2023-2028.

NB : le programme local de l'habitat n° 4 (2023-2028) est consultable

Après délibération, le Conseil Municipal **adopte à l'unanimité** les propositions du rapporteur.

*La présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.*

INGRE, le **27 SEP. 2022**

Acte rendu exécutoire après transmission au Représentant de l'État le :

Publication le : **30 SEP. 2022**

Notification le : **30 SEP. 2022**

**30 SEP. 2022**



Le Maire

Christian DUMAS



-  HELIOS : comptabilité publique
-  ACTES : contrôle de légalité

## BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

**Collectivité : VILLE INGRE**

**Utilisateur : Le Tumelin SYlvie**

### Paramètre de la transaction :

Type de transaction :	Transmission d'actes
Nature de l'acte :	Actes réglementaires
Numéro de l'acte :	DL_22_066
Date de la décision :	2022-09-27 00:00:00+02
Objet :	Plan Local de l'Habitat – Avis de la commune sur le projet PLH 4 pour les années 2023-2028.
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	2.1.7 - Autres plans et aménagements
Identifiant unique :	045-214501694-20220927-DL_22_066-AR
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

### Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
Nom métier :		
045-214501694-20220927-DL_22_066-AR-1-1_0.xml	text/xml	956
Nom original :		
DL.22.066 - ADT - Plan Local de l'Habitat – Avis de la commune sur le projet PLH 4 pour les années 2023-2028.pdf	application/pdf	372738
Nom métier :		
99_AR-045-214501694-20220927-DL_22_066-AR-1-1_1.pdf	application/pdf	372738

### Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	30 septembre 2022 à 11h18min06s	Dépôt initial
En attente de transmission	30 septembre 2022 à 11h18min09s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	30 septembre 2022 à 11h18min20s	Transmis au MI
Acquittement reçu	30 septembre 2022 à 11h18min23s	Reçu par le MI le 2022-09-30