

<p align="center">SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) LITTORAL SUD</p> <p align="center">◆</p> <p align="center">Siège :</p> <p align="center">Chemin de Charlemagne 66700 ARGELES-SUR-MER</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL</p> <hr/> <p align="center">Séance du :</p> <p align="center">26 septembre 2022</p>
<p align="center">Délibération n°2022-0018</p> <p align="center">PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027 DE LA CC ACVI : AVIS A DONNER SUITE AU PREMIER ARRET</p>	

L'an deux mille vingt-deux le vingt-six septembre, à huit heures trente, les délégués du Comité Syndical se sont réunis en Mairie de SAINT-ANDRÉ, sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président, sur la convocation qui leur a été adressée le douze septembre deux mille vingt-deux.

Étaient présents : 17

Antoine PARRA (T), Olivier BATLLE (S), Jean-Michel SOLE (T), Christian GRAU (T), José ANGULO (T), Roland CASTANIER (T), Christian NAUTE (T), François COMES (T), Jean-François GRAFFEO (S), Huguette PONS (T), Bruno GALAN (T), Gregory MARTY (T), Bernard PIERA (T), Samuel MOLI (T), Nathalie REGOND-PLANAS (T), Anne Marie BRUNIE (S), Christian NIFOSI (T).

Étaient représentés : 1

Michel VIZERN donne procuration à François COMES.

Étaient excusés : 6

Michel VIZERN (T), Jean VILA (S), Alexandre PUIGNAU (T), Pierre SERRA (S), Marie-Pierre SADOURNY (T), Michel ANDRODIAS (T),

Autres personnes présentes :

Antoine CASANOVAS délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Paul SAGUE délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Gilbert CRITELLI délégué suppléant (Communauté de communes ACVI), Jean-Christophe DELMER (délégué suppléant Communauté de communes ACVI), Nicolas GARCIA (Maire d'Elne), Joseline LAFON (adjointe au Maire de Maureillas las Illas), Annette AICARDI (Conseillère municipale de Saint Jean Pla de Corts).

Nombre de membres en exercice : 25

Nombre de membres votants présents : 17

Nombre de procurations : 1

Nombre de votants : 18

Secrétaire de Séance : Monsieur Jean-Michel SOLE

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte sous la présidence de Monsieur Antoine PARRA, Président du Syndicat Mixte du SCOT LITTORAL SUD.

Monsieur le Président expose que :

Accusé de réception en préfecture
066-256601782-20220926-DL2022-0018-DE
Date de télétransmission : 28/09/2022
Date de réception préfecture : 28/09/2022

Le Syndicat Mixte a reçu notification du projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Ilibéris, le 9 août 2022.

Aux termes du dernier alinéa de l'article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), un PLH est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Dès lors, la Communauté de communes Albères Côte Vermeille Ilibéris, dont la population est supérieure à 30 000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et compétente en matière d'habitat, a l'obligation d'élaborer sur son territoire, un tel document.

Un premier Programme Local de l'Habitat avait été élaboré sur la période 2015-2020. Arrivé à échéance, la procédure d'élaboration d'un 2^{ème} PLH a été lancée par délibération le 7 février 2020. En raison du temps qui a été nécessaire à la réalisation de ce deuxième PLH, ce dernier a été établi pour la période 2022-2027.

Pour rappel, le PLH est un document stratégique qui définit pour six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, tout en assurant entre les communes, ou quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

A cet effet, conformément à l'article R.302-1 du CCH, le PLH comprend, pour l'ensemble des communes concernées :

- Un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

Il définit également les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Ainsi, aux termes des travaux d'élaboration, ce nouveau PLH a identifié 4 ambitions, déclinées en 15 fiches actions :

- Réinvestir l'urbain-améliorer le parc existant
- Maîtriser l'urbain- produire en solidarité et sobriété
- Loger en inclusion
- Gouverner une politique partagée.

Ses objectifs et les orientations poursuivies ont été présentés en séance.

En résumé, le projet de PLH 2 dresse un bilan définitif du premier PLH en observant une moyenne de 513 logements autorisés par an sur la période 2015-2020, soit 81% de l'objectif atteint. Cet objectif est à 95% atteint sur l'ensemble des secteurs, en dehors de celui de la Côte Vermeille où ce dernier, pour des raisons de topographie et difficultés constructives, n'est que de 45%.

En termes de production de logement social, l'objectif initial de 125 logements locatifs par an a été dépassé pour aboutir à une moyenne de 136 logements financés ou conventionnés par an. Le taux d'équipement en logements locatifs sociaux (LLS) à l'issue du premier PLH est désormais de 31% des résidences principales nouvellement créées.

Il est également observé que la densité moyenne par hectare (Ha) a également été dépassée puisqu'un objectif de 30 logements par hectare avait été fixé et se sont 32 logements par hectare en moyenne qui ont été réalisés.

Au titre du diagnostic 2022, le PLH 2 confirme une croissance dynamique de +0.9% par an et un vieillissement du territoire plus marqué sur les secteurs de la Côte Vermeille et des Albères.

La taille moyenne des ménages est fixée à 2 personnes par logement. A ce sujet, il est à noter une qualification de ménages « assez » âgés à compter de 40 ans qui reste surprenante. Aux termes de ce diagnostic, le parc social présente une géographie de l'offre contrastée avec 15% de LLS sur les secteurs d'Elne, Argelès sur mer et la Côte Vermeille contre 5% seulement sur les secteurs du Tech et des Albères. Il est à noter que 57% de la demande se concentre sur l'axe Elne/ Argelès sur mer.

Concernant le parc locatif privé, il constitue 19% du volume de résidences principales livrées.

Le territoire supporte un phénomène de villégiaturisation assez marqué avec la création de 600 logements nouveaux à vocation de résidence secondaire ainsi que la transformation de 600 logements à vocation principale existants en résidences secondaires sur la décennie.

La vacance dure concerne désormais 6% des logements en centre ancien soit une augmentation d'un point en 10 ans. Par ailleurs, 6% des ménages seraient encore en situation d'indignité dans leur logement ; en 5 ans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) ont permis de traiter 343 logements sur le territoire communautaire.

Concernant les jeunes, étudiants ou saisonniers une diminution de 15% des effectifs étudiants en 10 ans peut être observée sur l'université de Perpignan. Localement des solutions sont apportées par l'université de la Sorbonne (Banyuls Sur mer) et le Lycée C. Bourquin (Argelès sur mer). A contrario, le logement saisonnier ne dispose toujours pas de réponse pour satisfaire une demande pourtant importante sur le territoire.

Concernant les personnes âgées ou handicapées, il est à noter que les plus de 75 ans représentent 25% des ménages pour un taux d'équipement en places d'EHPAD de moitié inférieur à la moyenne nationale. Les ménages de plus de 75 ans ont évolué de plus de 19% en 10 ans alors que les places en EHPAD n'ont augmenté que de 9%. Enfin, plus de 15% de la population est en situation de handicap et près de 5% à mobilité réduite.

A ce sujet, les chiffres présentés au titre des résidences seniors (187%) doivent être nuancés considérant que le projet Sairenor de Cerbère a été abandonné depuis 2015 et que la résidence intergénérationnelle d'Elne ne constitue pas une résidence service pour seniors.

Concernant l'approche foncière, la production immobilière reste stable sur la période avec 500 à 550 logements par an, dont 50% en réinvestissement urbain et 45% à vocation locative. Les réserves foncières sont présentées dans le PLH comme calibrées. Une nuance devra être apportée sur ce point précis, tenant compte que de nombreux PLU ont plus de 9 ans et que l'ouverture à l'urbanisation nécessitera la mise en révision des documents considérés. Par ailleurs, le respect de la loi climat et résilience d'août 2021 nécessitera de réduire de moitié les espaces consommés sur la décennie passée. Il conviendra par conséquent que le projet de PLH intègre cette obligation dans sa réflexion.

Concernant enfin, le rapport de compatibilité au regard du SCOT Littoral Sud, il est à noter que ce rapport est repris depuis 2014, malgré une version révisée du SCOT en vigueur de 2020. Afin de gagner en lisibilité il serait opportun de ne caler ce comparatif que sur les seuls termes du SCOT opposable à ce jour.

De manière plus concrète, le SCOT de 2020 a fixé pour objectif, la production de 4 042 logements nouveaux dont 769 sur Argelès sur mer, 556 sur Elne et 2717 pour le reste du territoire. Sous réserve de développement économique, notamment la création d'une ZAE structurante à Argelès sur mer, 750 logements supplémentaires pourraient être créés sur ce pôle.

Concernant l'équilibre social de l'habitat, le SCOT prévoit :

Pour les communes de 3000 hab. et plus :

15% de logements locatifs privés,
15 à 20% de logements en accession aidée (par opération),
20% de logements locatifs sociaux (sauf Port-Vendres),
Soit 45 à 50% en accession à la propriété.

Pour les communes de 2000 à 3000 hab. :

15% de logements locatifs privés,
30% de logements aidés (accession aidée ou locatif social),

Soit 55 % en accession à la propriété.

Pour les communes de – de 2000 hab. :

Poursuivre ces mêmes objectifs en relation avec les ambitions poursuivies.

Par ailleurs, toutes les communes de la CC ACVI intègrent 30% de logements collectifs dans leur programmation, 40% pour Argelès-sur-Mer.

Il est à noter que le SCOT fixe une production en LLS de 20% et non 25% comme indiqué dans le projet de PLH arrêté, d'autre part, la dérogation ne concerne que la ville de Port-Vendres, Cerbère n'étant pas tenue aux mêmes objectifs.

Enfin, l'ensemble des communes sont incitées par le SCOT à développer des structures, de type « résidence Services Senior » à taille humaine ainsi que des collectifs T2-T3 adaptés au handicap, accompagnées d'une politique de maintien à domicile.

Concernant l'optimisation de l'espace et la maîtrise du développement urbain, le SCOT prévoit :

Pour le pôle structurant d'Argelès-sur-Mer:

30 lgts vacants remis sur le marché,

Une consommation d'espace maximale de 25Ha en Variante Basse (VB) / 53 Ha en Variante Haute (VH), sous couvert de développement économique,

Une production en « dents creuses » de 20% en VB et 10% en VH,

Une densité : 30 lgts/Ha et 3000 m² de surface plancher (VB) ou 35 lgts/Ha et 3500m² de surface plancher (VH dont SPUS).

Pour le pôle structurant d'Elne:

30 lgts vacants remis sur le marché,

Une consommation d'espace maximale de 16Ha ,

Une production en « dents creuses » de 22% ,

Une densité : 30 lgts/Ha et 3000 m² de surface plancher et 35 lgts/Ha et 3500m² de surface plancher dans le secteur du SPUS.

Il est à noter que le SCOT fixe une production en dents creuses de 10% à 20% sur Argelès sur mer et non 6% comme indiqué dans le projet de PLH arrêté, et que la densité de 35 logt/Ha pour Argelès sur mer est nécessaire pour atteindre l'objectif de la variante haute et respecter la consommation d'espace, cette dernière ne s'appliquant pas seulement au sein du SPUS... De plus, le SCOT ne fixe pas de minimum de production en « dents creuses » pour les Albères, contrairement aux 13% indiqués.

Enfin, force est de constater, aux termes du SCOT, que le SPUS d'Argelès est nécessaire pour atteindre les objectifs en variante haute et qu'il ne constitue pas cette dernière.... A signaler également, l'existence d'un quartier gare à Banyuls-sur-Mer ...

De manière globale, le SCOT préconise de produire une offre de logements diversifiée au titre de la mixité sociale et générationnelle en développant à l'échelle du quartier pilote, des opérations en accession à la propriété, en accession aidée (PSLA, lot communal...), des logements locatifs et locatifs sociaux , ainsi qu'une offre de petits logements de type T2 ou T3... il n'est pas demandé de produire plus de logements sociaux... mais bien de répondre à tous les besoins proportionnellement, dont la mixité générationnelle par exemple.

Concernant les objectifs 2022-2027 d'amélioration de l'habitat sur le parc existant, le projet PLH prévoit de mobiliser 150 logements vacants sur 6 ans. A ce sujet, il est à noter que les totaux de la vacance sur la Côte Vermeille et les Albères ne correspondent pas au détail.

Le SCOT en prévoyant 260 sur 10 ans, 156 doivent être projetés dans le PLH à venir.

Concernant l'introduction de logements issus du parc bâti par changement de destination, le SCOT prévoit environ 70 logements attendus, or, aucun objectif particulier n'est précisé dans le PLH à ce sujet. Il conviendra par conséquent de préciser ce point.

Concernant les objectifs par cibles, le PLH prévoit une intervention sure :

150 logements environ dégradés ou indignes,

150 logements pour le maintien à domicile,

400 logements pour les économies d'énergies,

50 logements au titre des copropriétés dégradées,
200 logements « opération façades ».

Aux termes de ses objectifs, le SCOT demande de :

Requalifier le parc ancien ainsi que des interventions sur le parc de copropriétés,
Résorber l'habitat indigne et optimiser la qualité résidentielle du parc existant (rénovation énergétique, maintien à domicile par l'accessibilité du logement...)

Enfin, concernant la consommation foncière, le SCOT prévoit 158 Ha en (VB) et 186 Ha en (VH). Le projet de PLH évoque 168 Ha entre 2022 et 2027, dont une programmation de 29% des 53Ha pour le secteur Tech et 52% des 30 Ha pour le secteur Albères, or le SCOT prévoit 53 Ha pour le secteur Albères et non le secteur Tech.... Dès lors, il conviendra de clarifier ce point.

Il est à noter qu'une application au « *pro rata temporis* » du SCOT doit amener à considérer une consommation d'espace comprise entre 94,5 Ha (VB) et 111,6 Ha (VH) et que la prise en compte de la loi climat et résilience diminuera par deux la consommation d'espace observée entre 2011 et 2021 sur le territoire communautaire.

Concernant la mobilisation des « dents creuses », le SCOT prévoit un objectif de 15% minimum (VB) diminué à 12,5% en VH, pour une base moyenne de 25 logts/Ha.

Le projet de PLH porte à 55% cet objectif en incluant la finalisation des franges urbaines. A ce sujet, il est demandé de mesurer des données comparables et de retirer les franges urbaines pour ne considérer réellement que les « dents creuses » mobilisables.

Concernant la production de logements sociaux, toutes les communes restent concernées en fonction de leur taille mais aussi de leurs objectifs de développement respectifs. Dès lors, il ne peut être retenu d'objectif nul pour certaines d'entre elles, sauf à considérer l'absence de production de logement sur la période. Ce point devra être corrigé.

Concernant l'objectif de développer une offre à destination des séniors (EHPAD, Résidence Séniors), le SCOT préconise de répondre au déficit d'offre d'accueil des personnes âgées dépendantes notamment sur le secteur de la Basse Plaine du Tech, or les objectifs programmés dans le PLH concernent des Résidences Seniors à Banyuls sur mer (115 logements) ou Saint André (20 logements), aucun projet n'est actuellement précisé pour le secteur Tech ;

Enfin, concernant l'offre de production de logements fixée par le PLH, ce dernier fixe à 2 970 le nombre de logements devant être autorisés sur la période 2020-2025.

Considérant qu'entre 2020 et 2021, 937 ont été délivrés, un solde de 2033 logements à autoriser peut être identifié sur la période 2022-2025 ;

Considérant que pour cette même période, le SCOT dispose, au vu des indicateurs de suivi, d'un solde résiduel de 2 636 logements en variante basse ;

Le comité syndical est invité à émettre un avis.

Monsieur le Président demande à l'assemblée, de se prononcer sur les suites à donner à ce dossier.

Le Comité Syndical,

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Délibère et à la majorité des membres présents et représentés (17 POUR et 1 CONTRE)

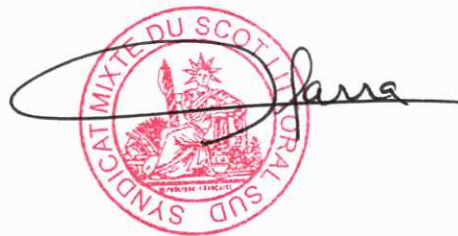
- EMET un avis FAVORABLE au projet de PLH tel qu'arrêté sous réserve :

- Que les objectifs de ce dernier soient, exclusivement, calés sur les dispositions du SCOT en vigueur ;
- Que certaines dispositions concernant les dents creuses, quartiers gare, offre de logements diversifiée en SPUS, totaux de vacance, consommation foncière, opérations abandonnées..., puissent être corrigées, vérifiées ou complétées ;

- Que la notion de résidence secondaire soit précisée et, dans la mesure du possible, qu'une distinction soit faite entre les résidences secondaires fréquentées une bonne partie de l'année et les locations saisonnières ;
 - Que les fiches engagements soient plus « lisibles/pédagogiques », et la méthodologie mieux explicitée (code couleur : réalisé, projeté...) ;
 - Que toutes les communes intègrent la part de production de logements sociaux correspondant aux objectifs fixés en fonction de leur taille/ sauf Port-Vendres si maintien d'une part de 20% des Résidences Principales ;
 - De prévoir le développement d'offres pour les seniors, car à ce jour déficitaires sur le territoire communautaire ;
 - De revoir les objectifs de consommation d'espace, et de tenir compte des objectifs de réduction prévus par la loi climat et résilience :
- **DIT** qu'ampliation de la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Ilibéris.

Ainsi fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Président du Syndicat



Antoine PARRA

« Acte rendu exécutoire consécutivement à sa publication
et à sa transmission à la sous-préfecture »
Certifié exact, le président, Antoine PARRA.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Conformément à l'article R.421-1 du Code de la Justice Administrative, le Tribunal Administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la date de sa notification et/ou de publication.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui commencera à courir soit :

_ à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale ;

_ deux mois après l'introduction du recours gracieux, en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai.

Précision faite que la requête présentée devant le tribunal administratif fait obligation d'acquitter la contribution pour l'aide juridique prévue à l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts ou, à défaut, de justifier d'une demande d'aide juridictionnelle.