

Etat de présence :		Pr	Ex	A b s		P r	Ex	Abs
BICHON	Philippe	x			POIRON	Patrice		x
BURCKEL	Michel			X	POURIAS	Laetitia	x	
DROUET	Diane	x						
GAUTIER	Jacques	x						
GREFFE	Bernard	x			Élus communautaires invités permanents :			
GRONDIN	Frédéric		x		GAILLARD	Anne Marie		X
HAMONIC	Hervé		x		LAMIABLE	Patrick		x
JOUAN	Robert		x		LAUNAY	Hélène	x	
LAMOTTE	François-Xavier	x						
LE PAIH	Magali		x		BRAZEAU	Marie		x
MORCH	Laurence	x			SCOTT-MONCRIEFF	Silas	x	

N.B. : Vous trouverez dans ce compte rendu les prises de décisions surlignées comme ceci.

• Accueil et répartition des rôles

Jacques introduit ce CA. Aujourd'hui nous accueillons Thierry Chevalier pendant notre première heure de CA. Responsable du service habitat de la CCEG, il va nous présenter ce qu'est un Programme Local de l'Habitat (PLH) et comment le CD sera impliqué dans la réalisation du nouveau PLH. Puis nous traiterons des autres sujets actuels du CD, et nous terminerons par la validation du budget 2023 du CD.

Distribution des rôles :

Prise de notes : Laurence, Silas en soutien.

Suivi du temps : Philippe

Post Facebook : Silas

• **Tour de table**

Afin que Thierry puisse identifier ses interlocuteurs, nous avons fait un rapide tour de table.

• **Présentation du Programme local de l'Habitat par Thierry Chevalier**

N.B. : En annexe, vous trouverez le powerpoint présenté par Thierry Chevalier.

Thierry Chevalier, responsable du service habitat, nous présente ce qu'est un PLH, ainsi que la démarche de création du PLH3. Le 3ème Programme local de l'habitat sera élaboré à partir de janvier 2023 et normalement fini d'ici la fin de l'année 2023.

Le 2ème programme s'est terminé en juillet 2021. Il dure 6 ans. L'intercommunalité a choisi de faire un document cadre PLH même s'il n'est pas obligatoire pour le moment (C'est obligatoire pour les communautés de communes de plus de 30 000 habitants et ayant une commune de plus de 10 000 habitants, ce qui n'est pas encore le cas ici)

L'objectif : programmer une offre de logements nouvelle commune par commune et une répartition diversifiée de ces logements afin de permettre une mixité d'habitats.

Le programme se divise en 3 parties :

Un diagnostic

Un document d'orientation

Un programme d'action pour remédier aux déséquilibres observés dans le diagnostic.

Lors du programme 2015-2021 plusieurs actions ont été menées (cf powerpoint). Nous avons discuté de deux d'entre elles :

- Développement d'une offre pour les jeunes. Deux résidences habitat jeunes ont été construites, une à Nort-sur-Erdre et une à Treillières, et proposent 20 logements par résidence. Elles viennent d'ouvrir, et se remplissent vite, notamment avec des jeunes en alternance.
- Extension et réhabilitation d'aires d'accueil de gens du voyage. La plus grande est à Nort, on passe de 4 à 9 emplacements à Treillières, à Sucé il y a seulement 4 places mais une extension n'est pas possible par manque de place.

L'habitat est un enjeu fort. En effet, on constate une hausse importante des prix ces dernières années (30 %) pour l'achat des habitations sur le territoire.

85 % des propriétaires occupent ces habitations, 15 % sont locataires.

On est passé à plus de 5% de locatifs sociaux dans les parcs d'habitations.

Le fichier de demandes de locatifs sociaux est passé de 600 à plus de 1000 en moins de 2 ans, et le nouveau PLH va devoir le prendre en compte.

Problème des aires d'accueil où normalement les gens du voyage ne doivent pas rester toute l'année, et sont pensés comme des espaces de passage, il ne peut pas y avoir de boîte aux lettres. Mais dans les faits, ils ont tendance à rester une majorité de l'année.

Pour l'élaboration du PLH des bureaux d'études ont été sollicités. Une seule réponse a été reçue, mais ce bureau d'étude colle bien avec la demande et a été retenu.

Calendrier du PLH3 :

- **11/2022** : choix du bureau d'études
- **Septembre à novembre 2022** : bilan du PLH 2
- **Janvier à juin 2023** : Phase de diagnostic
- **Juin à octobre 2023** : phase d'orientation et programme d'actions
- **Novembre 2023** : délibération d'arrêt du projet de PLH
- **Février 2024** : délibération d'arrêt définitif du projet de PLH
- **Mai/juin 2024** : délibération d'adoption définitive du PLH
- **Juillet 2024** : PLH exécutoire après mesure de publicité

Si les communes votent contre en délibération, le conseil communautaire peut approuver quand même le PLH. Toutefois il tient compte de l'avis des communes. Il n'y a plus de commission habitat à la CCEG. Un autre mode de gouvernance a été mis en place avec un comité de pilotage composé des vice-présidents Patrick Lamiable, Stéphanie Bidet et Bruno Veyrand.

Des associations et structures ont déjà été repérées par le service habitat et que le bureau d'étude ira rencontrer notamment pendant la phase de diagnostic du PLH. **Thierry invite le Conseil de développement à proposer d'autres partenaires potentiels qu'il estime pertinents pour construire ce PLH.**

Pendant cette phase de diagnostic, puis de nouveau pendant la phase d'orientation, **4 ateliers seront organisés** par le bureau d'étude avec les structures expertes, à priori sur les sujets suivants (bien que cela puisse évoluer selon les besoins identifiés) :

- Tension locative sur les logements sociaux
- Difficulté d'accès des ménages à revenus moyens
- Ménages exclus du logement ordinaire ou en grande précarité
- Les nouvelles formes d'habiter (léger, participatif, etc)

Pour donner suite à une question, Thierry a précisé que le service de mobilité de la CCEG n'est pas listé dans la liste des partenaires externes mais sera bien intégré à la réflexion.

Les habitants vont être associés. L'idée est de consulter une diversité d'habitants, de les faire contribuer sur la vision qu'ils ont de l'habitat.

A la fin de cette présentation et ces premiers échanges nous nous sommes centrés sur l'implication du CD dans le PLH.

D'abord nous avons raconté la rencontre qui a eu lieu le 3 octobre entre des membres du conseil de développement et Ana Povoas, chercheuse en sciences sociales et urbanisme, sur le sujet de la justice spatiale. Son étude a été demandée par le Pôle métropolitain dans le cadre du nouveau SCOT et elle pourrait servir à la réflexion sur le PLH Erdre et Gesvres. **Thierry nous a confirmé son intérêt pour ces travaux dans le cadre du SCOT, nous lui transmettrons les suites qui nous parviennent.**

Sur le PLH, le Conseil de développement n'aura pas le temps, ni les ressources humaines pour rédiger un avis. Toutefois il sera associé aux ateliers thématiques, pendant la phase de diagnostic (mars/avril 2023) et de nouveau pendant la phase d'orientation (septembre 2023). Aux vues de leurs travaux et échanges sur la question de l'habitat, c'est aux membres du groupe Transitions Solidaires que seront proposés en priorité ces ateliers.

De plus, les membres du CD qui le souhaitent pourront faire partie à titre d'habitants du panel d'habitants qui seront consultés. Les habitants seront consultés dans les 3 temps

Le CD proposera des associations ou structures qu'il lui semble important d'associer à la démarche.

Sur une ultime question, Thierry nous précise que le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) devra si besoin être modifié en fonction du nouveau PLH, par exemple sur les nouvelles formes d'habitat.

• Organisation AG 31 mars 2023

Pour l'instant Hervé, Robert, Magali et Jacques sont inscrits au groupe d'organisation de l'AG. Il faudrait plus de personnes.

Partie formelle de l'AG : Sera préparée et présentée par les membres du CA

Partie animation de l'AG : D'autres membres seront invités à participer à sa préparation

Lors de la plénière des adhérents du 12 décembre prochain il était prévu de représenter toutes les instances du CD aux adhérents, de leur proposer de s'inscrire dans les instances dans lesquelles des places sont libres, et de leur proposer un questionnaire pour connaître leurs attentes (disponibilités, inscriptions à des groupes, implications). Toutefois l'organisation de la plénière ayant été tardive, ces contenus ne sont pas finalisés, et peu de personnes se sont inscrites à la plénière.

Il a donc été décidé de prendre le temps de finaliser ces contenus, et de les utiliser pour préparer l'AG, et donc de tourner l'AG sur le sujet de la citoyenneté et de l'engagement :

Comment le citoyen contribue aux politiques publiques ?

Comment les citoyens se positionnent sur ces questions d'engagement et de solidarité ?

Le questionnaire d'abord imaginé pour la plénière sera lancé en amont pour préparer l'AG

Pour l'AG nous devons choisir un endroit agréable pour l'organiser !

• Retours divers

• Point booster des initiatives

Le booster des initiatives a eu lieu le 19 novembre, il y a eu 79 participants, 9 élus, 8 agents, 40 initiatives représentées.

Les participant·e·s ont été satisfaites par l'animation, il y avait beaucoup de contenu mais c'était très riche et collectif. Suite aux ateliers 4 groupes de travail proposés ont été initiés pour développer le soutien aux initiatives : événements multi acteurs, ressources et

financements, centralisation des informations, et un collectif de coordination. 30 personnes se sont inscrites dans un ou plusieurs groupes, et seront réunis en janvier pour lancer le collectif.

Retours du CA : très dense, sentiment d'être embarqué dans les sujets, de travailler différemment. C'est très boostant une matinée comme ça ! ça donne une image attirante du conseil de développement ! Nous pourrions éventuellement mobiliser les participants pour rejoindre le CD.

- **Plénière du 12 Décembre**

Changement de programme vu le délai court pour organiser cette plénière et pour communiquer dessus et vu le peu d'inscrits (nous rassemblons surtout des anciens adhérents lundi, et en petit nombre : 13). Or le questionnaire sur lequel nous avons commencé à travailler nous semble très pertinent, dans un objectif de questionner les nouveaux adhérents sur leurs attentes, leurs motivations, les raisons de leur engagement, et d'améliorer le fonctionnement du CD en conséquence. Nous allons donc proposer aux participants de la plénière de travailler sur ces questions pour construire un questionnaire pertinent pour les adhérents et qui servira pour préparer l'AG.

- **Validation des adhésions**

Nous clarifions que bien que la validation du compte rendu se fera désormais à distance, la validation des nouvelles adhésions se fait en CA, car il y a eu des situations dans le passé où une demande d'adhésion a nécessité de revoir la personne et s'assurer qu'elle a bien compris le fonctionnement et l'état d'esprit du CD.

- **Transitions solidaires**

Dans le groupe Transitions solidaires un plan d'action commence à se dessiner pour 2023, nous allons identifier des situations emblématiques de précarité, recueillir l'avis des habitants sur ces situations à l'aide de porteurs de paroles, et construire un théâtre forum en partenariat avec une troupe de théâtre afin de montrer ces vulnérabilités.

- **Vœux 2023**

Un feuille à circuler afin que les membres du CA s'inscrivent aux vœux en communes pour représenter le CD auprès des élus. La feuille a été remplie.

- **Paroles aux élus**

Hélène nous informe qu'une restitution est organisée par la commission consultative déchets à Héric lundi prochain (12/12).

- **Questions diverses (20h35 / 5 min)**

Lors d'un échange sur le fonctionnement entre le CA et le bureau il a été exprimé qu'il serait intéressant pour les membres du CA de recevoir une synthèse des bureaux pour préparer le CA et réduire sa partie informative. Toutefois, tout le monde n'a pas le temps de lire en amont. Sinon nous pourrions essayer un nouveau format, avec un CA sur deux plus informatif en visio et un CA sur deux plus stratégique en présentiel avec un repas ou un pot convivial.
Discussion à prolonger au prochain CA.

Annexe 1 : Présentations du PLH par Thierry Chevalier



erdre gesvres
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

CA Conseil de développement 06/12/2022



Transitions, Habitat et Coopération



HABITAT :

Lancement de l'élaboration du 3^{ème} Programme Local de l'Habitat

QU'EST-CE QUE LE PLH ?

- Document stratégique d'orientations, de programmation et de mise en œuvre de la politique de l'habitat sur le territoire intercommunal
- Elaboré par les EPCI compétents en matière d'habitat. Pas obligatoire pour la CCEG mais « volontariste ».
- Forme, contenu et modalités d'élaboration encadrés par la loi
- Définit pour 6 ans « *les objectifs et les principes d'une politique pour répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.* »

Délibération du Conseil nécessaire pour engagement du PLH

➤ Trois parties :

- **Un diagnostic** du 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

LE CONTEXTE

- **3^{ème} PLH de la CCEG**
- **Des exemples d'actions mises en œuvre et soutenues au cours du PLH 2015 - 2021 :**
 - **PIG et plateforme territoriale de rénovation énergétique SERENHA**, pour accompagner les particuliers dans la rénovation énergétique et l'adaptation de leur logement,
 - **Développement d'une offre pour les jeunes** (hébergement chez l'habitant, construction de 2 résidences habitat jeunes),
 - **Extension et réhabilitation de 2 des 3 aires d'accueil** des gens du voyage,
 - **Etude sur les besoins en logement intermédiaire des seniors**,
 - **Création et gestion de dispositifs de subventions aux projets** : construction de locatifs sociaux, en accession sociale (PSLA, BRS), parc privé - rénovation énergétique, accessibilité / adaptation, matériaux biosourcés ,...)

➤ Un enjeu réaffirmé dans le projet de territoire

L'habitat : un enjeu fort du mandat en cours, thématique à conforter dans le Projet de territoire avec pour ambition d'en faire « un territoire durable, riche de ses ressources, qui les préserve, les développe et innove pour mieux accueillir ses habitants dans leur diversité ».

Différents enjeux et problématiques déjà identifiés :

- Une demande très forte → hausse importante et rapide des prix → réduit les possibilités d'accès au logement / d'accession à la propriété des ménages à revenus moyens et modestes
- La raréfaction du foncier disponible, qui contribue à renforcer cette tension
- Une offre locative privée insuffisante et partiellement inadaptée à la demande

- Un parc social en augmentation mais qui ne permet pas de répondre à la demande
- Des formes d'habitat qui tendent à se diversifier mais malgré tout relativement « standardisées », sur la base du modèle pavillonnaire
- La nécessité de développer une offre nouvelle à destination des séniors, à partir des enseignements de l'étude réalisée en 2021 / 2022
- Une offre de logements accompagnés et d'urgence à interroger (nombre, modalités de fonctionnement, publics à accueillir, ...)
- La diversification de l'offre à destination des gens du voyage, une fois les extension / réhabilitation des aires d'accueil terminées
- L'adaptation au changement climatique : intensifier la rénovation énergétique du parc existant, développer le recours aux énergies renouvelables et aux matériaux biosourcés dans l'habitat

Elaboration du PLH → confiée à un bureau d'étude prestataire (marché), en collaboration avec l'AURAN pour volets foncier et marchés locaux de l'habitat (dans le cadre de notre Plan Partenarial de Travail)

CALENDRIER PREVISIONNEL

- Novembre / décembre 2022 : choix du prestataire
- Septembre à décembre 2022 : réalisation du bilan du PLH 2 (AURAN)
- Janvier / juin 2023 : phase diagnostic
- Juin / octobre 2023 : phase orientations et programme d'actions
- Novembre 2023 : Délibération d'arrêt du projet de PLH
- Février 2024 : délibération d'arrêt définitif du projet de PLH
- Mai / juin 2024 : délibération d'adoption définitive du PLH (si pas de demandes de modifications du Préfet)
- **Juillet 2024 : PLH exécutoire** après mesures de publicité (1 mois)

LA GOUVERNANCE

- **Comité de pilotage** : vice-présidents Patrick LAMIABLE (Transitions, habitat et coopération), Stéphanie BIDEF (Action sociale, solidarité) et Bruno VEYRAND (Urbanisme, aménagement, foncier)
- **Comité technique** : Thierry CHEVALLIER (responsable service habitat), Philippe MENARD (directeur aménagement), DDTM 44 (service bâtiment-logement), Département (service habitat), AURAN, bureau d'étude
- **Instance de validation** : Bureau, avec saisine de la **Conférence des maires** pour avis (enjeux stratégiques impliquant directement les communes)
- **Instance décisionnaire** : **Conseil communautaire**

LES PARTENAIRES ASSOCIES (tout au long de l'élaboration du PLH - entretiens, ateliers)

- De droit : communes, Etat, Pôle métropolitain, organismes HLM
- Tous les partenaires locaux de l'habitat (voir liste)

L'ASSOCIATION DES HABITANTS

Possibilité prévue par la loi et en cohérence avec les ambitions du projet de territoire. Pour :

- Les tenir informés
- Les faire contribuer à la réflexion en tant que force de proposition et pour favoriser leur adhésion aux orientations et décisions qui seront prises

Différents niveaux / formes d'association :

- Communication régulière tout au long du processus (articles, dossiers MAG CCEG, site Internet)
- Participation d'associations représentatives (entretiens, ateliers)
- Sollicitation du Conseil de développement pour avis
- Enquête auprès des habitants en phase de diagnostic
- Rencontre et échanges sur thématiques à définir avec un panel d'habitants

Les partenaires locaux à associer

- La loi définit les personnes morales associées de droit à l'élaboration du PLH :
 - Communes
 - Etat
 - Etablissement public chargé de l'élaboration du SCOT (Pôle Métropolitain)
 - Représentants des organismes HLM et des SEM propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de l'EPCI

Les communes seront associées à différents niveaux, tout au long du processus : rencontre de chacune d'entre-elles en phase de diagnostic, échanges par groupes de communes pour partage du diagnostic, des orientations et du programme d'actions.

- La communauté de communes peut en outre désigner toute autre personne morale qu'elle jugera utile d'associer. Ci-dessous la liste (non exhaustive) des partenaires proposés, en raison de leur connaissance des marchés locaux et des besoins propres au territoire :
 - Département (service habitat, délégation territoriale)
 - Conseil de développement d'Erdre et Gesvres
 - Etablissement Public Foncier de Loire-Atlantique
 - Office Foncier Solidaire (Atlantique Accession Solidaire)
 - Action Logement
 - Notaires et agents immobiliers
 - Chambre syndicale des propriétaires de Loire-Atlantique (UNPI 44)
 - ADIL (Association Départementale d'Information sur le Logement)

Les partenaires locaux à associer

- Chambre régionale de l'UNAM (Union Nationale des Aménageurs)
- Chambre régionale de la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers)
- Structures porteuses de projets de logements « alternatifs » pour séniors, personnes handicapées (ex : Hacoopa, Ages et Vie, VYV3)
- Associations représentatives de personnes handicapées (ex : APF, ADAPEI 44)
- Association ADELIS (gestionnaire des résidences jeunes actifs)
- Associations assurant l'accompagnement social lié au logement dans les communes du territoire (Les Eaux Vives, Solidarité Estuaire, Trajet)
- Associations de consommateurs (ex : Consommation Logement Cadre de Vie, Confédération Générale du Logement)
- Associations représentatives de gens du voyage (ADGVC 44, le Relais)
- Club d'entreprises CCEG

Ces partenaires seront associés tout au long de l'élaboration du PLH, principalement dans le cadre d'entretiens individuels avec leurs représentants et à l'occasion de réunions ou d'ateliers qui seront organisés sur des thématiques spécifiques comme par exemple l'offre et la demande de logements sociaux, les tensions sur le parc privé et les difficultés d'accès à la propriété des ménages à revenus moyens, les ménages exclus du logement ordinaire et/ou en grande précarité ou encore « les nouvelles formes d'habiter » (habitat léger / mobile, partagé / participatif, inclusif, colocation).