



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 22 mai 2024

Délibération n° 25-2024
Rapporteur : Pierre BIBET

Votants pour : 30
Votants contre : 0
Abstentions : 0

L'an deux-mille-vingt-quatre, le vingt-deux mai, à dix-neuf heures, les membres du conseil municipal se sont réunis à l'Hôtel de ville, sous la présidence de Marie-Lyne VAGNER, Maire.

Présents : Marie-Lyne VAGNER, Mickaël PEREIRA, Camille DAEL, Louis CHOAIN, Pierre BIBET, Frédérique PARIS, Hugues CANTEL, Pierre JALET, Laure BONMARTEL, Jocelyn COUASNON, Thierry JOSSE, Laurence BEATRIX, Julien LEFEVRE, Thérèse FICHET, Ulrich SCHLUMBERGER, Sébastien LERAT, François VANFLETEREN, Claire PITETTE, Pascal DIDTSCH, Simon JARAIE

Pouvoirs : Sabrina BECHET à Pierre BIBET, Guillaume WIENER à Thérèse FICHET, Jérôme VARANGLE à Mickaël PEREIRA, Valérie DIOT à Camille DAEL, Françoise ROUTIER à Louis CHOAIN, Chantal HERVIEU à Laure BONMARTEL, Régis ROUSSEL à Thierry JOSSE, Pascal GRIHAULT à Claire PITETTE, Sandrine BOZEC à Ulrich SCHLUMBERGER, Laurence CAUSIER-LEMIRE à Pascal DIDTSCH

Absents : Sara FERAUD, Pascal SEJOURNE, Justine PIQUOT

Date de la convocation : Mercredi 15 mai 2024

Secrétaire de séance : Mickaël PEREIRA

Objet :

AVIS SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'INTERCOM BERNAY TERRES DE NORMANDIE

Exposé des motifs :

L'Intercom Bernay Terres de Normandie, compétente en matière de politique locale de l'habitat, a lancé l'élaboration d'un programme local de l'habitat par délibération du 13 avril 2018 (n°56/2018). Ce document porte une réflexion et un programme d'actions à l'échelle de l'intégralité du territoire intercommunal et concerne toutes ses communes membres.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale tout en tenant compte de la nécessité de limiter fortement l'artificialisation des sols.

L'élaboration de ce document stratégique de programmation prend appui sur un diagnostic. Ce document met notamment en évidence le fonctionnement des marchés locaux du logement, les conditions d'habitat et de logement des habitants ainsi que les dynamiques démographiques et économiques permettant de définir les besoins des habitants actuels et futurs du territoire.

Il a notamment permis de faire ressortir les constats suivants à l'échelle du territoire intercommunal :

- La démographie :
 - La qualité du cadre de vie dont la préservation est un facteur d'attractivité.
 - Le ralentissement de la croissance démographique, notamment du fait d'un déficit du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) mais qui est quelque peu compensé par une forme d'attractivité du territoire pour les franciliens et les habitants des EPCI voisins.
 - L'attractivité du territoire pour les actifs en fin de carrière et les retraités alors que l'installation des familles marque le pas, notamment à Bernay.
 - Le vieillissement de la population.

- Les caractéristiques du parc de logement :
 - Un parc de logements essentiellement constitué de maisons individuelles de grande taille dont la production continue de se développer, sauf à Bernay où les plus petites typologies sont davantage produites.
 - L'existence d'une offre locative concentrée dans les communes pôles, et notamment à Bernay, y compris en ce qui concerne le parc locatif social.
- Les caractéristiques du marché du logement :
 - La stagnation du marché de la construction.
 - L'accessibilité des prix immobiliers pour les ménages malgré des disparités en fonction des secteurs géographiques.
 - Le marché de la location essentiellement concentré à Bernay.
 - L'existence d'un phénomène de vacances dans les pôles urbains du territoire.
 - La présence de nombreux logements anciens et dégradés ne répondant plus aux standards de confort attendus.
 - Le déficit de logements pour répondre aux besoins des seniors et des jeunes souhaitant quitter le logement de leurs parents.

Les éléments de ce diagnostic ont permis de mettre en exergue 3 grands enjeux pour le territoire intercommunal qui sont les suivants :

- Conforter l'attractivité résidentielle
- Requalifier le parc de logements existants
- Adapter l'offre de logements aux évolutions sociétales et démographiques du territoire

Ces enjeux ont été traduits dans un programme d'action décliné au sein de 13 fiches articulées autour de 4 orientations stratégiques :

- Diversifier l'offre de logements pour accompagner les parcours résidentiels.
- Améliorer le confort et la qualité d'usage des logements.
- Porter une politique foncière et immobilière adaptée aux enjeux locaux.
- Structurer la compétence Habitat à l'échelle intercommunale.

Le projet de PLH a fait l'objet d'un premier arrêt par délibération du Conseil Communautaire en date du 30 janvier 2024. Conformément aux dispositions de l'article R.302-9 du Code de la construction et de l'habitation, le Président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie a transmis pour avis à la Ville de Bernay le projet de PLH arrêté.

Les orientations stratégiques et les actions préconisées et détaillées dans le PLH sont cohérentes avec les enjeux du territoire intercommunal ainsi qu'avec les enjeux propres à la Ville de Bernay dont il faut cependant souligner les spécificités. Elle est en effet le principal pôle de l'Intercom Bernay Terres de Normandie, ce qui devrait se traduire par un rôle d'accueil des habitants en cohérence avec la concentration des activités, des emplois et des services, notamment dans le cadre d'une politique de sobriété foncière. Or, la dynamique démographique est plutôt défavorable à la Ville de Bernay qui continue de perdre des habitants et qui accueille un nombre très faible de familles.

C'est pourquoi la Ville souhaite travailler, dans le sens proposé par le PLH mais également par son plan local d'urbanisme récemment révisé, à produire en nombre des logements adaptés à tous les parcours résidentiels ; que ce soit par la production de logements neufs ou par la remobilisation du parc existant dégradé ou vétuste.

Par ailleurs, et bien que la Ville de Bernay ne remette pas en cause le rôle de solidarité qui est le sien, elle souhaite souligner que le parc de logements sociaux représente déjà 25% de son parc total et qu'elle considère cette proportion comme étant suffisante au regard de ses ambitions de mixité sociale et de regain d'attractivité.

Le PLH tel qu'il est arrêté reprend en grande partie les enjeux et les objectifs poursuivis par la Ville pour l'aménagement de son territoire telles qu'elles ont été notamment inscrites à l'occasion de la révision de son plan local d'urbanisme. C'est pourquoi, il est proposé au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH tel qu'il est annexé à la présente délibération, sous réserve qu'il maintienne une ambition de maintien de la part de logements sociaux à 25% du parc pour la Ville de Bernay, objectif par ailleurs déjà atteint et supérieur aux obligations de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU), et qu'il autorise une production suffisante de logements pour permettre le maintien du poids démographique et économique de la Ville.

Délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code la construction et de l'habitation,
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 30 janvier 2024 portant premier arrêt du projet de programme local de l'habitat,
Vu le courrier de Monsieur le Président de l'Intercom Bernay Terres de Normandie reçu le 29 mars 2024 sollicitant l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Bernay sur le projet de PLH arrêté,
Vu le projet de programme local de l'habitat,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité de donner un avis favorable, avec les réserves exprimées, au projet de PLH de l'Intercom Bernay Terres de Normandie.

Pour copie certifiée conforme