

## SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ETUDES ET DE PROGRAMMATION DE L'AGGLOMERATION DE LIMOGES

### Extrait du registre des délibérations du Comité Syndical Séance du 16 novembre 2018 Délibération n° : 2018\_04\_02

Le 16 novembre 2018 à 16 h 00, le Comité du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges s'est réuni, à la Maison de la Région, à Limoges, sous la présidence de Monsieur Gilles BÉGOUT.

#### Etaient présents :

M. BÉGOUT, C.A. Limoges Métropole	M. MIGOZZI, C.A. Limoges Métropole
M. LAFAYE, C.A. Limoges Métropole	Mme RIVET, C.A. Limoges Métropole
M. GÉRAUDIE, C.A. Limoges Métropole	M. SAUVERON, C.A. Limoges Métropole
M. DARBON, C.C. Noblat	M. AUZEMERY, C.C. ELAN
M. DUROUSSEAUD, C.A. Limoges Métropole	M. CHÉ, C.C. ELAN
M. BRIAT, C.C. Val de Vienne	Mme FOURNIOUX, C.C. ELAN
M. FAUCHER, C.C. ELAN	M. LAUSERIE, C.C. ELAN
M. VALLIN, C.C. ELAN	M. PLEINEVERT, C.C. ELAN
Mme AUBISSE, C.A. Limoges Métropole	Mme CHADELAUD, C.C. Noblat
M. AUZEMERY, C.A. Limoges Métropole	M. CLÉDAT, C.C. Noblat
Mme BILLAT, C.A. Limoges Métropole	M. ESTRADE, C.C. Noblat
M. BOLUDA, C.A. Limoges Métropole	M. LETOUX, C.C. Noblat
Mme BRIQUET, C.A. Limoges Métropole	M. MAZIN, C.C. Noblat
M. CHANCONIE, C.A. Limoges Métropole	M. NEXON, C.C. Noblat
M. CHARBONNIER, C.A. Limoges Métropole	Mme ACHARD, C.C. Val de Vienne
M. DAVID, C.A. Limoges Métropole	M. ARNAUD, C.C. Val de Vienne
M. DELHOUME, C.A. Limoges Métropole	M. BARRY, C.C. Val de Vienne
M. DESMOULIN, C.A. Limoges Métropole	M. COUTY, C.C. Val de Vienne
M. FAUGERAS, C.A. Limoges Métropole	M. DUROUX, C.C. Val de Vienne
M. JOUBERT, C.A. Limoges Métropole	M. FAUCHER, C.C. Val de Vienne
Mme LENFANT, C.A. Limoges Métropole	M. JASMAIN, C.C. Val de Vienne
M. LÉONIE, C.A. Limoges Métropole	M. REBEYROL, C.C. Val de Vienne
Mme MEUNIER, C.A. Limoges Métropole	M. SOULARD, C.C. Val de Vienne

#### Absents représentés :

M. FOUSSETTE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. FAUGERAS (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)  
M. GABOUTY (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme BILLAT (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)

M. GENEST (C.A. Limoges Métropole) est représenté par Mme MEUNIER (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)  
Mme GLANDUS (C.A. Limoges Métropole) est représentée par Mme RIVET (Suppléante – C.A. Limoges Métropole)  
M. MALIFARGE (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. AUZEMERY (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)  
M. ROUX (C.A. Limoges Métropole) est représenté par M. CHARBONNIER (Suppléant – C.A. Limoges Métropole)  
Mme BROUILLE (C.C. ELAN) est représentée par M. AUZEMERY (Suppléant – C.C. ELAN)  
M. DESBORDES (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. REBEYROL (Suppléant – C.C. Val de Vienne)  
M. LEBOUTET (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. FAUCHER (Suppléant – C.C. Val de Vienne)  
M. NAULEAU (C.C. Val de Vienne) est représenté par M. DUROUX (Suppléant – C.C. Val de Vienne)  
M. THOMASSON (C.C. Val de Vienne) est représenté par Mme GABRIEL (Suppléante – C.C. Val de Vienne)

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. BRUNAUD (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. BÉGOUT (C.A. Limoges Métropole)  
Mme PICAT (C.A. Limoges Métropole) donne pouvoirs à M. DESMOULIN (C.A. Limoges Métropole)  
Mme FRENAY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. VALLIN (C.C. ELAN)  
M. GENDILLOU (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jean-Jacques FAUCHER (C.C. ELAN)  
M. HORRY (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Stéphane CHÉ (C.C. ELAN)  
M. ROUMILHAC (C.C. ELAN) donne pouvoirs à M. Jacques PLEINEVERT (C.C. ELAN)  
M. MARQUET (C.C. Noblat) donne pouvoirs à M. LETOUX (C.C. Noblat)  
M. KAUWACHE (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BARRY (C.C. Val de Vienne)  
M. LERENARD (C.C. Val de Vienne) donne pouvoirs à M. BRIAT (C.C. Val de Vienne)

Absents excusés :

M. GUÉRIN, C.A. Limoges Métropole	M. SERTORIO, C.A. Limoges Métropole
M COINAUD, C.A. Limoges Métropole	M. VAREILLE, C.A. Limoges Métropole
Mme DEBAYLE, C.A. Limoges Métropole	M. DUPIN, C.C. ELAN
M. LOMBERTIE, C.A. Limoges Métropole	M. PERROT, C.C. ELAN
Mme ROBERT-KERBRAT, C.A. Limoges Métropole	Mme ROCHE, C.C. ELAN
M. VANDENBROUCKE, C.A. Limoges Métropole	M. ROUX, C.C. ELAN

Absents :

Mme CHADOIN, C.A. Limoges Métropole	M. THOMAS, C.C. ELAN
M. CHASSAIN, C.A. Limoges Métropole	M. BRÉGAINT, C.C. Noblat
M. DEBONNAIRE, C.A. Limoges Métropole	Mme DEMAR, C.C. Noblat
M. BERTRAND, C.C. ELAN	M. GONZALES, C.C. Noblat
M. DUPRAT, C.C. ELAN	

Assistaient également à la réunion :

Mme MOREAU	SIEPAL	Mme PIERRE	SIEPAL
Mme LEGRAND	SIEPAL	Mme LEJEUNE	SIEPAL

---

## **Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole – Avis du Comité Syndical**

---

Rapporteur : Monsieur Pierre VALLIN, Vice-Président du SIEPAL

*Considérant l'adhésion au SIEPAL de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole,*

*Vu les statuts du SIEPAL, et notamment l'article 2, disposant que le syndicat assure un développement cohérent du territoire concerné et une harmonisation des politiques publiques notamment dans les domaines de l'urbanisme, de la planification, de l'habitat et du logement (...),*

*Vu l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui précise que le président de l'établissement public porteur du SCoT est associé à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat,*

*Vu l'article L142-1 du code de l'urbanisme qui stipule que les Programmes Locaux de l'Habitat sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale,*

*Considérant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole adopté en juin 2012,*

*Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole en date du 31 Mars 2016 prescrivant le lancement de la démarche d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH),*

*Vu la délibération de la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole en date du 20 septembre 2018 arrêtant le projet du Programme Local de l'Habitat,*

*Vu l'article R302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation qui stipule que le projet de Programme Local de l'Habitat est soumis pour avis à l'organe compétent chargé de l'élaboration du SCoT,*

*Considérant le courrier de Limoges Métropole en date du 2 octobre 2018 adressé au président du SIEPAL et sollicitant un avis sur le document programmatique en matière d'habitat,*

La Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole a entrepris d'élaborer son 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat (PLH) couvrant la période 2019-2025. L'élaboration de ce PLH est concomitante avec celle du SCoT de l'agglomération de Limoges et du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRU) sur la ville de Limoges. Tout comme il a fait l'objet d'une concertation étroite avec les communes afin de s'adapter aux réalités de terrain, le PLH3 a pris en compte ces démarches.

L'analyse croisée du PLH3 et du SCoT en cours de finalisation ne soulève pas de distorsion majeure. Au stade actuel du projet SCoT, le PLH semble être globalement compatible.

La compatibilité du PLH avec le SCoT s'apprécie par la correspondance entre les orientations des deux documents. Ils portent des ambitions communes traduites dans leurs orientations et objectifs, telles que la priorisation de la reconquête du parc de logements vacants sur la production neuve, la localisation des logements sociaux à la proximité des équipements, services et commerces existants et de la desserte en Transports en Commun, la recherche de réponses aux besoins en logements adaptés au vieillissement et/ou à la perte d'autonomie »,... De plus, le PLH joue pleinement son rôle de document stratégique de programmation en anticipant la prise en compte des futures obligations SRU pour les communes approchant du seuil fixé par la loi.

Bien que la temporalité ne soit pas la même, l'évolution démographique annuelle inscrite dans le PLH est identique à celle portée par le SCoT : une croissance annuelle comprise entre +0,4 à 0,45% pour Limoges Métropole. Bien que les méthodes de calcul soient opposées, les résultats convergent. Le SCoT estime les besoins en logements au regard de la croissance démographique et le PLH considère que « la production neuve de logements ajoutée à la politique de réhabilitation attirerait 5 300 habitants en 6 ans, soit 2900 ménages supplémentaires ».

Plus finement, le PLH détaille des taux d'accroissement annuel variant de +0,2% pour Limoges à +1,4% pour Verneuil sur Vienne. Ces taux devraient être mis en perspectives avec les évolutions démographiques récentes, afin d'évaluer s'il s'agit d'un scénario au fil de l'eau.

L'objectif 3.1. du PLH (+ tableau p153) prévoit « 4 300 logements à produire en 6 ans », soit 720/an. Le document précise également que ces chiffres correspondent à la fois à la construction neuve et au changement d'usage de bâtiments. Cet objectif est compatible avec les grandes orientations du futur SCoT en cours de réalisation, sachant que ce dernier prévoit une production neuve de 750 à 795 résidences supplémentaires par an pour la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole.

La répartition de la production de logements devrait contribuer à renforcer notablement le parc de Limoges, cœur du pôle urbain. Cette dynamique s'inscrit dans l'objectif de recentrage de l'habitat en cœur d'agglomération, tel que poursuivi par le SCoT, document préconisant l'inversion des tendances récentes et notamment l'étalement urbain. A travers ses dispositions, le PLH3 semble amorcer cette démarche.

La résorption de la vacance et le renouvellement urbain concourent à une utilisation rationnelle du foncier. Plusieurs objectifs témoignent de la volonté de la Communauté d'Agglomération d'encourager ces pratiques.

- Le PLH prévoit une remise sur le marché de 500 logements vacants, soit environ 80/an. Cet objectif est inférieur à celui porté par le SCoT en cours de finalisation dont l'objectif de remise sur le marché serait de 20% du parc vacant, soit 100 logements par an pour le territoire de Limoges Métropole ;
- Des actions concrètes sont programmées, à l'instar de l'observatoire du foncier pour identifier les disponibilités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces réflexions se concrétiseront par une politique d'action foncière mise en œuvre par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle Aquitaine. En revanche, aucun objectif chiffré pour encourager la production en renouvellement urbain n'est fixé (objectif 1.2.).

Le PLH3 prévoit la mise en œuvre de plusieurs observatoires : habitat, foncier, parc social, et copropriétés, outils indispensables pour connaître les effets de l'application des politiques publiques en matière de logement.

Une analyse du foncier a été réalisée par le SIEPAL dans le cadre du PLH. La contribution technique du syndicat visait à déterminer les espaces potentiellement densifiables. Le programme d'actions du PLH spécifie que cette étude sera poursuivie sans préciser explicitement le rôle de chacun des acteurs : Limoges Métropole, SIEPAL et Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine.

Pour l'ensemble de ces observatoires, la mise en place d'un Système d'Information Géographique devrait être envisagée. Cet outil permettrait d'optimiser les analyses ultérieures pour chacune des thématiques.

Bien que le SIEPAL ait été étroitement associé à l'élaboration du PLH, celui-ci devra si nécessaire être rendu compatible avec le futur SCoT lorsque ce dernier sera approuvé.

D'autres remarques concernant plus particulièrement certains éléments ponctuels du document sont détaillées dans les annexes du présent avis.

**Après discussion, il est proposé aux membres du Comité Syndical de rendre un avis favorable sur le Programme Local de l'Habitat de Limoges Métropole.**

Le Président fait procéder au vote :

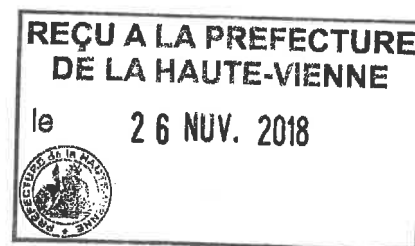
Nombre de votants : 55

Résultat du vote :

Pour : 55

Contre : 0

Abstention : 0



**ADOPTÉE à l'unanimité**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**

**Fait à Limoges, le 16 novembre 2018**

**Conformément au Code Général  
des Collectivités Territoriales.**

**Formalités de publicité effectuées  
le 23 novembre 2018.**

**Transmis en Préfecture le 26 novembre 2018.**

**Le Président,**

A handwritten signature in black ink, written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "S.I.E.P.A.L." and "2018" around a central emblem.

**Gilles BÉGOUT**

## Remarques annexes

- La maison intercommunale de l'habitat (action 3) :  
Comme il est inscrit dans la fiche action, le Conseil Départemental de la Haute Vienne a pour projet de créer une maison de l'habitat. Comment est-il prévu d'articuler ces deux structures dont les missions envisagées sont similaires ? Un travail collaboratif entre le Conseil Départemental et Limoges Métropole autour d'un projet commun gagnerait en lisibilité auprès des usagers.
- Le tableau sur la reconquête de la vacance laisse penser que le nombre de logements vacants à remettre sur le marché ne concerne que ceux vacants depuis plus de 2 ans, ce qui fausse la perception de cette question.
- Les communes de Verneuil-sur-Vienne et Rilhac-Rancon seront exemptées pour une période triennale : cette exemption peut se révéler problématique en bloquant les attributions de réalisation de logements sociaux de l'Anah, les financements NPRU et freiner le développement du parc social.
- L'élargissement de l'OPAH RU Limoges ou la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) n'est pas traduit dans le programme d'actions. Aucune OPAH n'est envisagée à l'échéance du PLH3 sur le périmètre de Limoges Métropole, seulement l'étude de l'opportunité de la mise en œuvre d'un dispositif d'aide. Les outils mis en place dans le programme d'actions pour la mise en œuvre de l'objectif de réhabilitation des logements vacants, permettront au mieux d'encourager la réhabilitation sur la commune de Limoges et les copropriétés (l'OPAH de Limoges et un Programme Opérationnel Préventif d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) hors Limoges) à moyen terme (action 6) à partir de 2022.
- Le tableau détaillant la ventilation des objectifs de répartition des nouveaux logements dans Limoges, par quartier, n'est pas très clair (page 133).
- L'usage systématique de sigles et acronymes ne facilite pas la lecture, un glossaire serait le bienvenu.
- Le SIEPAL est cité comme partenaire dans l'action 5 pour son rôle de « garant de la compatibilité avec le SCoT ». Est-ce à dire qu'il sera associé à la réalisation de la charte ? Il conviendrait de préciser plus explicitement le rôle du SIEPAL dans l'action n°5.
- En matière de logement social, les objectifs sont basés sur ceux imposés par la loi SRU. Pour les 5 communes de l'unité urbaine soumises à l'article 55 de la loi SRU, 90% des conventionnements le seront dans le cadre du NPRU. En revanche, le tableau des objectifs de production de logements sociaux (pages 137 et 154) affiche des taux extrêmement ambitieux pour certaines communes (89% et 76% du nombre de logements à créer pour Condat sur Vienne et Couzeix), la question de la mise en œuvre de tels objectifs se pose.

- Le diagnostic du PLH 3 arrêté mentionne des données qui ont évolué (diagnostic daté de mars 2017) notamment quant aux objectifs de production annuelle de logements et de consommation de l'espace (page14). Bien que la procédure SCoT ne soit pas achevée, le PLH3 peut viser le contenu de la version provisoire pour préciser les orientations du document cadre.

Dans la même optique, certaines références au SCoT **sont à supprimer** car elles ne figurent plus dans la version validée par le bureau syndical (octobre 2018). Il s'agit de :

« l'extension de l'enveloppe urbaine est limitée à moins de 8% pour densifier le territoire » (page 14),

« diminuer globalement la vacance de 10% (...) »,

le tableau prescriptif n°01 sur l'enveloppe foncière disponible à l'horizon 2024 et 2030.

La notion de taille moyenne de parcelle constructible n'apparaît plus dans la version du DOO validée par le bureau syndical (octobre 2018). Les objectifs de réduction de la consommation d'espace à vocation d'habitat s'appuient sur la densification de ces espaces (nombre de logements par hectare).

Les orientations générales et chiffrées du projet de DOO validé par le bureau syndical (octobre 2018) pour la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole sont les suivantes :

- Produire entre 750 et 795 logements neufs par an jusqu'en 2030.
  - Remettre sur le marché environ 100 logements vacants chaque année.
  - Pour Limoges, promouvoir des logements répondant aux besoins des familles et favoriser l'accèsion à la propriété
  - Dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne, encourager le développement du locatif et du collectif en limitant à 70% la part constructible en habitat individuel.
  - Hors du pôle urbain, développer l'offre en logements locatifs.
  - Rééquilibrer l'offre sociale au sein du pôle urbain et à l'échelle des quartiers de Limoges.
- Page 99 : Il est fait référence au SCoT, il ne s'agit pas du « SCoT Limoges Métropole » mais du « SCoT de l'agglomération de Limoges ».