

**DEPARTEMENT  
DU LOIRET**

\*\*\*\*\*

**VILLE DE  
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

**REPUBLIQUE FRANCAISE  
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL**

-----  
**SEANCE DU 19 OCTOBRE 2022**

L'An Deux Mille Vingt-deux, le dix-neuf octobre à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni à dans la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Christophe CHAILLOU, Maire.

Nombre de Conseillers en exercice : **33**

**OBJET : Programme Local de l'Habitat  
métropolitain – Avis de la commune.**

**PRESENTS** : M. CHAILLOU, Mme DESNOUES, Mme HAMEAU, M. VILLARET, Mme LE BIHAN, M. RIVIERE DA SILVA, Mme BELLIZIO, Mme BUREAU, Mme MOULIN, M. PIVAIN, M. PASSEGUE, Mme PARAYRE, M. AMSTUTZ, M. DIARRA, Mme GAMBONI, Mme DANGE, Mme BOIS, Mme GAUTHIER, Mme NOGUES, M. PAOLI, M. LAFRAYHI, M. RINA-BASILIO, M. HUBERT, M. MABOUSSOU, Mme CAKIR, M. HUYGHUES DES ETAGES, Mme DAHOU, Mme PAROU.

Formant la majorité des membres en exercice.

**ABSENTS ET REPRESENTES** : M. LAVAL a donné pouvoir à Mme NOGUES, M. LACOU a donné pouvoir à M. VILLARET, M. ZING TSALA a donné pouvoir à Mme DANGE, Mme LOQUET a donné pouvoir à Mme HAMEAU.

**Publication électronique le : 24 octobre 2022**

**ABSENTS** : M. DUPRE.

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation du Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichées en Mairie, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-25, et R 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**SECRETARE DE SEANCE** : Mme CAKIR.

**Pour le Conseiller Départemental-Maire  
Et par délégation  
La 1<sup>ère</sup> Adjointe Sport et santé**



**Véronique DESNOUES**



## 2022-315 Programme Local de l'Habitat métropolitain – Avis de la commune.

Lors de sa séance du 25 mars 2021, le Conseil Métropolitain a lancé la procédure d'élaboration de la 4<sup>ème</sup> édition du Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Le projet de document a été arrêté le 23 juin 2022.

Ce document de planification est porté par un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) 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.

Conformément aux articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, l'avis de chacune des communes constituant la métropole est désormais requis, par la procédure de consultation administrative des communes.

Le PLH n°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 six ans, en veillant à préciser la répartition des logements sociaux de manière équilibrée et diversifiée par commune.

Une importante concertation, à laquelle la commune de Saint Jean de la Ruelle a participé, a été déployée pour l'élaboration du PLH n°4 : rendez-vous en communes, comités de pilotage rassemblant 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), ateliers de concertations thématiques, réunion des Maires, rencontre avec des membres du Conseil de Développement ont permis de compléter les approches.

Ainsi, au même titre que toutes les communes de la Métropole, la commune de Saint Jean de la Ruelle a été associée à cette large démarche participative et notamment aux travaux d'élaboration d'un programme d'actions, qui se sont déroulés de juin 2021 à janvier 2022 (une réunion des maires et six ateliers thématiques).

Orléans Métropole entend poursuivre cette démarche de concertation sur toute la durée de mise en œuvre du PLH n°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.

Pour réaliser un objectif théorique de près de 700 nouveaux logements en six ans, la commune peut faire état de projets initiés ou d'ores-et-déjà en cours de réalisation principalement situés à l'intérieur de périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation (ZAC Alleville Nord, Les Berges d'Houllippe, ...), représentant une moyenne annuelle d'une centaine de logements. Elle assure ainsi près de 7 % de l'objectif annuel de nouveaux logements que s'est fixé la Métropole dans son scénario principal de développement.

Le document 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.

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.

Le diagnostic pour l'ensemble du territoire métropolitain identifie deux principaux enjeux :

- 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.

A l'issue de deux ateliers de concertation les 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 habitat partagée.

Un programme d'actions, déclinées par échelle d'intervention (22 actions et 17 sous-actions), a été défini pour répondre à chacune de ces orientations suite à une large concertation avec l'ensemble des partenaires qui s'est déroulée de mars 2021 à avril 2022.

Il répond à l'ensemble des sujets évoqués dans le porter à connaissance de l'État, reçu le 5 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 ».

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 six années du PLH, un peu plus de 10 000 logements à construire soit 1 000 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	Boigny-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 de Saint Jean de la Ruelle s'engage à :

- A faire produire, pendant la durée du PLH n°4, 693 logements dont 104 logement sociaux (répartis en 52 PLUS, 31 PLAI et 21 PLS). Cet objectif représente moins de 4 % de l'objectif de production totale d'Orléans Métropole,
- Approcher 125 propriétaires privés pour les accompagner dans la rénovation énergétique de leur logement,
- Approcher 12 copropriétés privées pour accompagner leur amélioration énergétique.

Ces éléments sont repris dans la fiche communale, renseignée selon le cadre commun qui mentionne, pour chacune des communes, les enjeux du parc privé (1), la politique de développement de logements (2), la production de logement social (3).

Pour Saint Jean de la Ruelle, il s'agit principalement :

- (1) : de poursuivre le renouvellement urbain de la copropriété « Prairie de Grand'Espère » et d'organiser la sortie du plan de sauvegarde, d'être vigilant sur les logements anciens dégradés et notamment au sein de copropriétés, ne pas développer le logement privé conventionné,



- (2) : de renforcer l'attractivité de la commune en attirant de nouvelles populations par la densification du centre-ville, tout en maîtrisant les divisions parcellaires et en préservant le patrimoine naturel,
- (3) : de poursuivre la production de logements sociaux à hauteur de 15 % de l'offre nouvelle pour renouveler l'offre ancienne existante et de mener à bien le renouvellement urbain du quartier des Chaises.

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. La ville de Saint Jean de la Ruelle a opté pour la première solution.

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 n°4 s'appuiera sur une co-responsabilité 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.

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 Fonds Unifié du Logement (7 M €) qui fait l'objet d'un budget séparé, car il est issu de plusieurs contributions extérieures.

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.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir prendre position sur le projet de PLH n°4.

Vu l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L302-1 et suivants, et R302-1 et suivants,

Vu les délibérations du Conseil Métropolitain des 25 mars 2021 et le 23 juin 2022,

Vu l'avis favorable de la commission municipale de l'aménagement, travaux et développement durable réunie les 28 juin et 6 octobre 2022,

Vu l'avis favorable du bureau municipal du 10 octobre 2022,



**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**APPROUVE** la fiche communale de Saint Jean de la Ruelle ci-annexée,

**EMET** un avis favorable sur 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 auprès de la Direction de l'Aménagement et du Renouvellement Urbain.

Pour extrait certifié conforme  
Pour le Conseiller Départemental-Maire  
Et par délégation  
La 1<sup>ère</sup> Adjointe Sport et santé

  
Véronique DESNOUES



Envoyé en préfecture le 21/10/2022

Reçu en préfecture le 21/10/2022

Publié le



ID : 045-214502858-20221019-DELIB2022315-DE