



Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 30 novembre 2023

DEPARTEMENT
LOT et GARONNE

ARRONDISSEMENT
NERAC

CANTON
NERAC

**Nombre de conseillers
en exercice : 29**
Présents : 21
Votants : 28

OBJET :
Programme Local de l'Habitat
-Phase 1 – Consultation des
communes

N° 138/2023

L'an deux mille Vingt-et-Trois, le 30 novembre à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune de NERAC était assemblé en session ordinaire, à la Mairie, après convocation légale en date du 24 novembre 2023, sous la présidence de Monsieur Nicolas LACOMBE, Maire.

Étaient présents : Monsieur LACOMBE, Maire, Mmes et MM. DUFAU, BUSQUET, SANCHEZ, CASEROTTO et GELLY Adjointes au Maire, Mmes et MM. ARNAUNE, DAVID, BOZZELLI, VICENTE, GOLFIER, BES, IBN-SALAH Conseillers Délégués, Mmes et MM. ESSERTEL, TUFFERY, BERTHOUMIEU, TAROZZI, GARBAY, DULOUARD, FONTANEL, GOJJON Conseillers Municipaux.

Absents excusés :

Madame SERRES-SOLANO qui a donné pouvoir à Madame BUSQUET.
Madame MEDECIN qui a donné pouvoir à Monsieur TAROZZI.
Madame VILLEREGNIER qui a donné pouvoir à Madame CASEROTTO.
Madame DESSAINTS qui a donné pouvoir à Monsieur SANCHEZ.
Madame TESSARIOL qui a donné pouvoir à Monsieur VICENTE.
Madame PRADO qui a donné pouvoir à Monsieur LACOMBE.
Monsieur BARRERE qui a donné pouvoir à Monsieur DULOUARD
Madame GREGOIRE.

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil, Madame GARBAY ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a accepté.

Le procès-verbal de la dernière séance a été adressé à chaque Conseiller Municipal.

L'avis de convocation a été affiché conformément à la législation en vigueur. La liste des délibérations de la séance du 26 octobre a été affichée conformément aux prescriptions de l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

RAPPORTEUR : Monsieur SANCHEZ

Monsieur le Maire indique au Conseil Municipal que par une délibération en date du 20 septembre 2023, le conseil communautaire de la Communauté de Communes ALBRET COMMUNAUTE vient d'arrêter son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2023-2028. Ce document joint en annexe doit faire l'objet d'une consultation des communes pour avis.

Le PLH qui s'étendra sur une période de 6 ans se compose d'une partie diagnostic du territoire de l'Albret, d'une partie orientations et enfin d'un programme d'actions et de territorialisation.

1. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

➤ La première partie s'est attachée à réaliser tout d'abord un état des lieux du secteur de l'emploi de l'Albret en lien avec l'évolution démographique du territoire.

Ce diagnostic permet d'alerter, sur la base des derniers recensements connus, d'une fragilisation démographique qui interpelle la stratégie de développement et d'attractivité de l'ensemble du territoire.

En effet, sans renouvellement de la population et notamment de la population active, le plus grand risque serait de fragiliser le pôle d'emplois dans sa capacité à trouver la main d'œuvre nécessaire à son développement voire à son maintien (risque de délocalisations).

Le second risque est celui de la difficulté de maintenir des services de proximité tant publics (écoles, santé...) que privés (commerces...) dans un contexte d'une démographie en replie. Le troisième risque réside dans la vitalité des bourgs structurants qui sont le plus touchés par la démographie des ménages qui quittent leur centre pour des communes plus rurales pourtant dépourvues de services.

- La deuxième partie, s'est efforcée d'observer l'évolution de l'habitat et de la comparer avec les besoins en logement des familles, leurs ressources et les profils des demandeurs.
Ce qui ressort de cette analyse c'est qu'il existe des fragilités financières et une évolution sociétale qui transforment les besoins en matière de logement de la population. Le diagnostic invite à orienter les politiques publiques en matière de logement vers des produits plus diversifiés et notamment vers les jeunes, les personnes âgées seules ainsi que les familles éclatées.
- La troisième et dernière partie du diagnostic s'est concentrée sur l'analyse du parc ancien, le situant au cœur des enjeux de régulation du marché du logement.
Il apparaît clairement que le parc ancien doit faire l'objet d'une action prioritaire pour faire face à l'obsolescence des produits habitat, à des problématiques d'amélioration des logements anciens, à la lutte contre le logement indécent et à la précarité énergétique. Au-delà des logements de plus ou moins bonne qualité, c'est la question de la requalification des bourgs et notamment de leur centre qui se pose. En ce qui concerne la lutte contre l'habitat indigne, l'Albret doit pouvoir activer les compétences multiples, juridiques et financières, sociales et sanitaires, techniques et environnementales. Il s'agit donc de renforcer la capacité opérationnelle à agir sur l'amélioration et le renouvellement de ce parc ancien, ce qui passera par la mobilisation des opérateurs HLM notamment.

2. ORIENTATIONS ET SYSTEME D'ACTION

- Le PLH fixe 6 grandes orientations déclinées en action pour lesquelles la ville de Nérac aura pour certaines son rôle à jouer.
 - **Orientation 1 : Un accueil équilibré dans chacune des composantes de l'Albret qui place la vitalité des villes et des bourgs au cœur de la stratégie habitat.**
 - PLUI : ambition forte de développement démographique d'ici 2035 : + 4 000 habitants soit + 0.8% par an. Projection à 10 ans
 - PLH : projection à 6 ans (2022 – 2028)
 - Action de production de logements neufs associée à la requalification du parc existant
 - + 0.5 % par an soit + 133 habitants par an
 - + 460 résidences principales soit 80 logements par an (entre 2013 et 2019 : + 31 logements réalisés par an)
 - Sur ces 460 nouvelles résidences principales 170 logements seront à réaliser sur le pôle centralité (Nérac, Barbaste et Lavardac) selon la répartition suivante :
 - Nérac : 100 logements
 - Lavardac : 40 logements
 - Barbaste : 30 logements
 - Le parc de logements vacants à résorber devra contribuer à hauteur de 30 % tous les ans (145 logements sur l'Albret) dont 38 % au sein du pôle centralité soit 65 logements vacants remis sur le marché locatif :
 - Nérac : 35 logements
 - Lavardac : 20 logements
 - Barbaste : 10 logements
 - **Orientation 2 : La revitalisation des centres-bourgs portée par une action transversale favorable au renouvellement de l'offre de logement (volet Habitat de l'Opération de Revitalisation de Territoire).**

- Etude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet Renouvellement Urbain multisite sur les bourgs ORT.
 - Animation et soutien à l'investissement privé :
 - Financement partagé entre Albret Communauté et communes
 - Abondement aux subventions d'équilibre des opérations publiques en acquisition-amélioration : 35 logements en acquisition/amélioration en centre bourg
 - Cession à coût modéré à engager par les communes
 - Aide aux primo-accédants dans les secteurs ORT : 10 primo-accédants par an
 - Financement partagé entre Albret Communauté (15 000 €/an soit 90 000€ pour 6 ans) et les communes (15 000 €/an soit 90 000 € pour 6 ans).
 - Convention cadre revitalisation centre-bourg de Nérac avec le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine
- **Orientation 3 : L'intensification de l'amélioration du parc ancien, premier vecteur de la transition énergétique**
- Dispositif d'aide et d'animation du volet diffus de l'OPAH
 - Accompagner la montée en compétences des professionnels du bâtiment
- **Orientation 4 : Le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne**
- Mise en place et animation d'une commission locale de lutte contre l'habitat indigne
 - Ajustement du permis de louer à Nérac et déploiement à d'autres communes
 - En interne avec recrutement ou en externe avec un contrat de prestataire
 - Financement partagé entre Albret Communauté (13 200 € par an) et les communes (17 600 € par an)
- **Orientation 5 : Le développement ciblé d'une offre locative publique en centre bourg, de qualité et innovante** : Sur les 460 résidences principales nouvelles à produire sur les 6 ans du PLH, les opérateurs publics devront y contribuer à hauteur de 16 % soit 75 logements locatifs sociaux (12 logements par an) avec la moitié en opération-amélioration et l'autre moitié en constructions neuves. Sur les 75 logements, 45 devront concernés le pôle centre dont 25 logements à Nérac (et 20 à Lavardac). Sur ces 25 logements, 12 logements ont déjà été identifiés sur Nérac pouvant faire l'objet d'une acquisition/amélioration.
- Soutien aux opérations publiques
 - Renouvellement du parc HLM ancien (Buzet)
 - Accompagner « en mode projet » les solutions dédiées aux publics spécifiques (jeunes, seniors, gens du voyage)
- **Orientation 6 : une animation consolidée pour suivre et mettre en œuvre la stratégie habitat et le programme d'actions**
- Service de régie qui conseille, informe et coordonne les dispositifs d'aide à l'amélioration
 - Etude d'opportunité et de faisabilité sur les immeubles et les ilots
 - Articulation habitat et revitalisation. Accompagnement des porteurs de projets privés et publics avec une cellule de veille (Déclaration d'Intention d'Aliéner)
 - Suivre et ajuster la politique habitat

AR Prefecture

047-214701955-20231130-DEL1382023-DE
Reçu le 06/12/2023

LE CONSEIL MUNICIPAL

Considérant l'exposé du Maire

Vu la délibération du Conseil Communautaire Albret Communauté en date du 20 septembre 2023

Vu le Programme Local de l'Habitat - phase 1 - arrêt du projet pour consultation des communes

Après en avoir délibéré

DECIDE à l'UNANIMITE

- De donner un **AVIS FAVORABLE** au Programme Local de l'Habitat 2023-2028 d'Albret Communauté.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

*Certifié conforme et exécutoire
compte tenu de la réception en Sous-
préfecture de Nérac le*

Et de la publication à Nérac le

2023

Le Maire

Le MAIRE,



Le SECRETAIRE DE SEANCE,