

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

18 janvier 2022

L'an deux mil vingt-deux, le dix-huit janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes, chemin de la Vigne, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Madame Lucy MOREAU, maire.

Présents : Lucy MOREAU, Jean-Luc CHARTIER, Virginie MARTINS, Didier DAVID, Raphaèle GONTIER, Thierry BOISSINOT, Paul VOUHÉ, Patrick MOULINEAU, Christian PINEAU, Fabienne THORRÉE, Olivier TRAVEL, Sophia AUGER, Isabelle PIDOUX, Marine SACRÉ.

Excusés avec pouvoirs : Annie GUILBERT pouvoir à Christian PINEAU, Guillaume PORCHET pouvoir à Jean-Luc CHARTIER, Thomas BEVILLE pouvoir à Lucy MOREAU.

Excusées sans pouvoir : Céline PAILLAT Sandra SAUVAGE,

Secrétaire de séance : Olivier TRAVEL.

Approbation du procès-verbal de la réunion du 14 décembre 2021.

Présentation du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire :

Par Monsieur Christian BREMAUD, Vice-Président délégué en charge de l'habitat et des Gens du Voyage et Monsieur Jean-Marc BOUTILLIER, chef de projet habitat.

Approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire :

Validé en novembre 2015 pour six ans au titre de la compétence obligatoire relative à « l'équilibre social de l'habitat », le Programme Local de l'Habitat (PLH) actuel de l'Agglomération du Niortais s'achève le 31 décembre 2021.

1/ Une démarche d'élaboration innovante avec deux approches complémentaires

A l'appui des objectifs poursuivis par les documents cadres (SCoT, PCAET, CLS, ...), l'élaboration du PLH de « 4^{ème} génération » pour la période 2022-2027 a été réalisée sur la base de deux approches complémentaires menées simultanément :

- Une première mission confiée au Groupement ASI / CYLEA / FLD afin de définir, à l'appui d'une étude du marché de l'immobilier (comportant deux « focus » sur le logement des étudiants et le logement social) et basée sur des « études-tests », une stratégie opérationnelle de l'habitat pour une meilleure qualité et attractivité du parc privé et social,
- Une seconde mission confiée à Guy Taieb Conseil (GTC) afin d'élaborer le futur PLH (principalement ses principales orientations stratégiques et son programme d'actions), en intégrant les conclusions de la première mission pour mieux les décliner territorialement, quantitativement et financièrement.

2/ Un projet de PLH pour contribuer au développement de l'attractivité du territoire

Reposant sur un modèle de développement durable et équilibré du territoire, le futur PLH identifie quatre principaux enjeux :

- Adapter quantitativement et qualitativement l'offre de logements destinée à accueillir de nouveaux ménages afin de développer l'économie du territoire,
- Répondre aux besoins des ménages afin d'améliorer leurs conditions d'habitat et de logements selon la diversité démographique, socio-économique et géographique de l'organisation territoriale,
- Mobiliser et requalifier le bâti et le tissu urbain des centres-bourgs, centres anciens et centre-ville de Niort afin d'accroître l'attractivité des communes et de leur cadre de vie,
- Assurer la transition écologique (performance énergétique et émission de gaz à effet de serre) afin de poursuivre la mise en œuvre des objectifs des documents stratégiques communautaires (SCoT, PCAET).

2-1 - Un scénario basé sur la poursuite d'une dynamique territoriale

Le scénario de développement et programmation retenu s'établit sur la base :

- D'une croissance démographique toujours dynamique, avec un taux d'évolution annuel de + 0,6 % (soit + 800 nouveaux habitants par an), avec un vieillissement de la population active et un desserrement du nombre de personnes par ménage compensé par l'arrivée de jeunes actifs avec enfants,
- D'une production de 650 nouveaux logements par an (dont 423 logements annuels pour le Cœur d'Agglomération, compris 325 logements à Niort),
- Du respect des objectifs nationaux (lutte contre la vacance, l'habitat indigne, ...) et obligations réglementaires, notamment pour les communes soumises (ou potentiellement soumises) à l'article 55 de la loi SRU,
- D'une volonté d'assurer une plus grande diversification des produits, des modes opératoires et des programmes de logements innovants tant dans les formes urbaines, la qualité architecturale et paysagère, les typologies de logements qu'en matière de performance énergétique,
- D'un accompagnement renforcé auprès des communes dans leur stratégie d'aménagement,
- Du développement de l'accession à la propriété, y compris l'accession sociale pour les locataires du parc HLM.

2-2 - Une stratégie habitat basée sur l'organisation du marché de l'immobilier

Les cinq orientations du projet de PLH fixées à l'horizon 2027 sont les suivantes :

- Améliorer la qualité des projets en confortant l'identité urbaine, architecturale et paysagère des communes,
- Confirmer le réinvestissement, la mobilisation du parc de logements anciens privés et communaux pour mieux maîtriser les consommations foncières,
- Rééquilibrer l'offre de logements en s'appuyant sur la stratégie habitat, l'organisation du marché de l'immobilier, et la diversifier au sein de l'organisation territoriale en générale, du Cœur d'Agglomération en particulier, ainsi que dans les quartiers de Niort,
- Apporter des réponses spécifiques au plus près des besoins et en accord avec les équilibres sociaux recherchés,
- Développer les fonctions de pilotage, de gouvernance, d'animation et du partenariat dans la programmation territoriale des opérations d'aménagement, d'habitat social et la participation à la genèse des opérations.

2-3 - Un programme d'actions ambitieux et volontariste

Articulé autour de ces principaux axes d'intervention, le programme d'actions du PLH est décliné en 21 fiches distinctes, concrétisant ainsi le volet opérationnel et programmation de la politique de l'habitat pour les six prochaines années.

Applicable à partir de 2022, il pourra néanmoins faire l'objet de développement et/ou de modifications voire d'ajustements :

- Après avis des communes du territoire puis du CRHH (Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement) de Nouvelle-Aquitaine,
- Dans le cadre de discussions partenariales, des instances d'animation et de gouvernance du PLH, et au regard des besoins identifiés par l'Observatoire de l'habitat,
- A l'appui de son évaluation légale et obligatoire à mi-parcours.

2-4 - Un budget prévisionnel de 16,5 M€

2-4-1 Les dépenses d'investissements

Le programme d'actions envisagé se traduit par une dépense globale de l'ordre de 16,5 M€, dont :

- 5,5 M€ pour l'amélioration du parc existant, y compris l'accompagnement auprès des communes du territoire,
- 9,4 M€ pour le logement locatif social,
- 987 000 M€ pour l'accession sociale à la propriété,
- 615 000 € pour les besoins des populations spécifiques (jeunes et étudiants, Gens du Voyage, nouvelle Résidence sociale, ...).

2-4-2 Les dépenses de fonctionnement

Le programme d'actions envisagé se traduit par une dépense globale de l'ordre de 1,3 M€, dont :

- 370 000 € pour la gestion des résidences étudiantes/habitat jeunes,
- 360 000 € pour le développement des partenariats,
- 570 000 € pour le soutien aux associations et/ou dispositifs relatifs à l'insertion par le logement.

Conformément à l'article R 302-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le Conseil Municipal émet un avis sur le projet de PLH communautaire pour la période 2022-2027, et délibère, notamment sur les moyens relevant de sa compétence pour mettre en œuvre ces actions.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- **EMET** un avis favorable
- **AUTORISE** le Maire à signer et transmettre à la CAN, tous les documents afférents à cette démarche et nécessaires à son bon déroulement.

Délégation du droit de préemption urbain à la SEMIE pour la restructuration du bâtiment de la Coop :

Madame le maire expose : Le PLH 2016/2021 intègre un volet Renouvellement urbain qui concerne le centre bourg de VILLIERS-EN-PLAINE.

Le secteur comprend les bâtiments de l'ancienne Coop, de la boulangerie et le local couturière. Le conseil municipal a validé, par délibération n° 49/2017, le périmètre à enjeux du renouvellement urbain proposé.

Cet îlot s'inscrit dans la réflexion globale menée sur le cœur de bourg et qui a déjà fait l'objet d'une première phase d'aménagement en 2016. Les travaux de l'îlot commercial, après démolition de l'existant en 2017, viennent de débuter, dans le prolongement de l'aménagement de la traversée de la commune sur RD.

Madame le maire a contacté la SEMIE (Société Anonyme d'Économie Mixte Immobilière et Économique) pour envisager les solutions de revitalisation de ce secteur de l'ancienne Coop.

Divers scénarios sont à l'étude.

Le propriétaire de l'ancienne Coop, plusieurs fois sollicité par la mairie, propose aujourd'hui ce bâtiment à la vente. Un particulier souhaite en faire l'acquisition. (Parcelle F 1051 d'une contenance de 6 a, 72 ca).

Madame le maire propose au conseil que le droit de préemption urbain - confié au maire par le conseil municipal, délibération n° 30/2020 - soit délégué, pour cette transaction, à la SEMIE - Conformément à l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme.

Sophia AUGER demande si un bail emphytéotique ne pourrait pas être mis en place de façon à récupérer le bâtiment à terme.

Madame le maire indique qu'il est plus utile d'avoir un aménagement neuf qui ne génère aucun coût pour la commune. Les finances de la commune ne permettent pas un investissement lourd.

Paul VOUHÉ demande si la mise en place d'une commission est prévue pour l'installation de commerces non concurrentiels avec ceux de l'îlot.

Madame le maire précise que les études, en lien avec la commune, pourront intégrer ce type d'aménagement.

Après délibération, le conseil accepte à l'unanimité la délégation du droit de préemption à la SEMIE.

Prêt relais pour la création d'un îlot commercial :

Monsieur Didier DAVID, adjoint aux finances expose :

Les travaux de création d'un îlot commercial nécessitent un prêt relais dans l'attente du versement du solde des subventions attendues.

Après consultation des banques :

Il propose au conseil municipal la réalisation auprès de la CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES d'un prêt relais d'un montant de 300 000 **Euros**.

Cet emprunt aura une durée de totale de 2 ans

Ensuite, la Commune se libérera de la somme due à la CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES par suite de cet emprunt avec un différé total d'amortissement ET paiement des intérêts suivant le taux choisi.

Les intérêts seront payables **annuellement** au taux FIXE de 0.48 % l'an.

Cet emprunt est assorti d'une commission d'engagement d'un montant de 350 **Euros**.

En cas d'un remboursement par anticipation, les intérêts dus seront prélevés à la date du remboursement anticipé.

La Commune s'engage à prendre à sa charge tous les impôts, droits et taxes présents ou futurs, grevant ou pouvant grever les produits de l'emprunt.

L'emprunteur s'engage à dégager les ressources nécessaires au paiement des échéances et autorise le Comptable du Trésor à régler, à bonne date sans mandatement préalable, le montant des échéances du prêt au profit de la CAISSE EPARGNE AQUITAINE POITOU CHARENTES

Le conseil accepte et autorise Madame le maire ou Monsieur Didier DAVID à signer le contrat de prêt au nom de la Commune et à procéder à tout acte de gestion le concernant.

Débat du conseil municipal sur la protection sociale complémentaire :

Madame Virginie MARTINS, adjointe aux ressources humaines, rappelle que la protection sociale complémentaire, dite PSC, est constituée des contrats que les agents territoriaux souscrivent auprès de prestataires en santé en complément du régime de la sécurité sociale et en prévoyance (ou garantie maintien de salaire). La PSC comprend deux volets :

- La prévoyance (la garantie maintien de salaire, l'invalidité, le décès...)
- La santé (les soins et les frais occasionnés par une maternité, une maladie, un accident, ...)

Le législateur a prévu en 2007 la possibilité pour les employeurs locaux de participer financièrement aux contrats de leurs agents. Le dispositif, précisé dans un décret d'application n°2011-1474 du 8 novembre 2011, permet aux employeurs de participer aux contrats dans le cadre :

- D'une **labellisation** : les contrats sont alors référencés par des organismes accrédités et souscrits individuellement par les agents.
- D'une **convention dite de participation** à l'issue d'une procédure de consultation ad hoc conforme à la directive service européenne et respectant les principes de la commande publique. Cette procédure peut être conduite par la collectivité elle-même ou être confiée au centre de gestion agissant de manière groupée pour toutes les collectivités intéressées. L'avantage est dans ce cas de s'affranchir d'une procédure complexe nécessitant des compétences en assurances et en actuariat et d'obtenir des tarifs mutualisés.

La nouvelle ordonnance n°2021-175 du 17 février 2021, qui attend ses décrets d'application, prévoit l'obligation pour les employeurs de participer financièrement aux contrats prévoyance de leurs agents en 2025 (elle ne pourra être inférieure à 20% d'un montant de référence) et aux contrats santé en 2026 (qui ne pourra être inférieure à 50 % d'un montant de référence). Ces dispositions visent à permettre aux agents de bénéficier d'une couverture assurantielle les garantissant contre la précarité et d'harmoniser avec la législation déjà en vigueur dans le secteur privé.

Madame MARTINS précise alors que les employeurs publics doivent mettre en débat ce sujet avant le 18 février 2022 au sein de leurs assemblées délibérantes.

Elle indique que la convention de participation serait préférable, à l'échelle de la commune.

Elle expose les montants planchers pouvant être applicables, selon les éléments connus, en attente des décrets d'application.

Le conseil municipal aborde le sujet budgétaire. La dépense supplémentaire ne pouvant être envisagée dans l'immédiat.

Le Conseil municipal a débattu des enjeux de la protection sociale complémentaire.

Questions diverses :

Les capteurs de CO² dans les locaux scolaires : Le conseil municipal ne souhaite pas faire l'acquisition de ce dispositif : les capteurs n'indiquent qu'un taux de CO₂ dans l'air. Leur maniement revient aux enseignants dont la charge de travail est déjà suffisante. Leur fabrication n'est pas neutre pour l'environnement. Il est préférable d'aérer régulièrement les locaux.

Ilot commercial : début des travaux le 19 janvier.

Un projet de signalétique commerciale sera étudié en commission prochainement.