

EXTRAIT DU REGISTRE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE n° DELCC2025 106

Séance du mardi 2 décembre 2025

Les membres du Conseil de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier se sont réunis à l'Hôtel de Ville et du Pays de Château-Gontier, le mardi 2 décembre 2025 à 20h00, sous la présidence de Monsieur Philippe HENRY, Président.

Étaient présents : M. HENRY, Mme GUÉRIN, M. PRIoux, Mme DASSE, M. SAULNIER, Mme LE RESTE, M. ROCHER, Mme FERRY, M. HOUTIN, Mme GERBOIN, M. BOIVIN, Mme PLESSIS, M. LION, Mme LEDROIT, M. CORVÉ, M. LEDROIT, Mme ELIAS, Mme DE VALICOURT, M. COCHET, M. GUILAUMÉ, Mme FOUILLEUX, M. MARTEAU, M. GIRAUD, Mme BALIDAS, Mme TRIBONDEAU, M. FORVEILLE, M. JOUSSEMET, M. GADBIN, M. LIVENAI, M. PELÉ, Mme DELARUE, M. GIGAN, Mme FRANÇAIS, M. LEMARIÉ, M. POINTEAU.

Étaient absents et excusés : Mme BRUANT, M. FAUCHEUX, Mme GAUDUCHON, Mme LOINARD, M. MAUSSION.

Secrétaire de séance : M. GADBIN.

DATE DE CONVOCATION : Mercredi 26 novembre 2025

Nombre de membres en exercice : 40

Quorum de l'assemblée : 21

Nombre de membres titulaires présents à l'ouverture de la séance : 35

VOTANTS 35

OBJET : Programme Local de l'Habitat (PLH) - 1er arrêt du projet.

Service rédacteur de l'exposé : Service Urbanisme
Initiales du rédacteur : AD

EXPOSÉ : Monsieur le Président présente quelques éléments de contexte :

Le Programme Local de l'Habitat ou PLH est un document stratégique de programmation qui détaille pour les 6 prochaines années la politique d'Habitat du territoire permettant de répondre aux besoins de la population.

Le Programme Local de l'Habitat est composé de 3 documents :

UN DIAGNOSTIC

Il précise l'état et le fonctionnement du marché du logement et évalue les besoins des habitants du territoire. Il ressort de cette analyse une certaine inadéquation entre l'offre existante (*majoritairement composée de logements individuels de grande taille et occupés par leurs propriétaires*) et les besoins de la population qui connaît une évolution structurelle (*vieillesse, séparations, ...*) modifiant ses besoins.

UN DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Il détermine les besoins de production de logements (*tenant compte de l'objectif démographique fixé à + 0,2%/an, des impacts liés aux phénomènes de desserrement, de l'offre de lots disponibles sur le territoire, ...*) et les territorialise.

4 grandes orientations ont été retenues :

- ✓ Orientation 1 - Développer l'offre résidentielle en poursuivant un objectif d'équilibre territorial et répondant au parcours résidentiel ;
- ✓ Orientation 2 - Développer l'offre résidentielle en densification et requalification des espaces bâtis ;
- ✓ Orientation 3 - Adapter l'offre résidentielle aux publics spécifiques ;
- ✓ Orientation 4 - Mettre en place une gouvernance de la politique de l'habitat, piloter et animer le PLH.

ET ENFIN UN PROGRAMME D' ACTIONS

Il détaille les actions qui seront déployées à la suite de l'approbation du document et les moyens qui seront mis en œuvre pour atteindre les objectifs fixés (*moyens humains et financiers*).

Les financements ont essentiellement été dédiés aux réflexions et aux opérations visant à développer une offre résidentielle en densification et/ou requalification des centralités de manière à minimiser les besoins fonciers qui pourront être identifiés en extension des centralités dans les documents d'urbanisme, et ainsi s'inscrire dans une démarche visant à atteindre l'objectif de Zéro Artificialisation Nette traduit dans le Schéma de COhérence Territoriale.

Ce document a été co-construit avec les Maires et élus du territoire mais aussi avec les différents partenaires de l'Habitat (*Services de l'État, bailleurs sociaux, Association Départementale d'Information sur le Logement, Action Logement, ...*).

Suite à l'arrêt, le PLH sera soumis à l'avis des communes membres. Chaque Conseil Municipal disposera d'un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet arrêté pour délibérer. Faute de réponse dans le délai imparti, l'avis sera réputé favorable.

Après modification éventuelle du dossier, le Conseil Communautaire devra à nouveau délibérer sur le projet afin de transmettre l'ensemble des pièces à Madame la Préfète qui, à son tour, aura 2 mois pour solliciter l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le projet de PLH.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°CC-102-2023 du 26 septembre 2023 relative à la prescription de l'Élaboration du Programme Local de l'Habitat 2026 - 2032 ;

Vu la délibération du 26 novembre 2019 approuvant le SCOT du Pays de Château-Gontier ;

Vu la délibération du 6 février 2024 par laquelle la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier-sur-Mayenne a prescrit la Révision du SCOT approuvé le 26 novembre 2019 et l'élaboration du SCOT valant PCAET (ou SCOT-AEC), et fixé les modalités de concertation mise en œuvre à l'occasion de cette procédure ;

Vu la délibération du 1^{er} juillet 2025 actant la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement Stratégique qui s'est tenu en séance du Conseil Communautaire ;

Vu la délibération susvisée en date du 2 décembre 2025 arrêtant le projet de Schéma de COhérence Territoriale du Pays de Château-Gontier ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat (ou PLH) est un document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat pour une durée de 6 ans ;

Considérant que le PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement de la population du territoire, concernant tous les segments du parc et catégories de population, et d'en assurer une répartition équilibrée ;

Considérant que le PLH comprend un Diagnostic, un Document d'Orientations et un Programme d'Actions détaillées précisant les objectifs à atteindre et les moyens humains et financiers déployés pour atteindre les objectifs fixés ;

Considérant que le PLH détermine les modalités de suivi et d'évaluation, ainsi que les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

Considérant que conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH est maintenant prêt à être arrêté par le Conseil Communautaire avant d'être soumis aux 16 communes de l'Intercommunalité qui disposeront d'un délai de 2 mois pour délibérer ;

Considérant qu'après modification éventuelle du dossier suite aux avis et observations des communes, le Conseil Communautaire devra à nouveau délibérer sur le projet afin de transmettre l'ensemble des pièces à Madame la Préfète qui, à son tour, aura 2 mois pour solliciter l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (ou CRHH) sur le projet de PLH ;

Considérant le document de PLH accessible via le lien suivant :
<https://www.paysdechateaugontier.fr/territoire/amenagement-territoire/programme-local-de-lhabitat/>

PROPOSITION : Au regard de ces éléments, Monsieur le Président propose aux membres du Conseil Communautaire de :

- ✓ arrêter le Programme Local de l'Habitat tel qu'il figure en annexe de la présente délibération ;
- ✓ l'autoriser à engager la procédure visant à l'adoption du PLH, qui prévoit notamment de solliciter l'avis des communes membres de la Communauté de Communes du Pays de Château-Gontier ;
- ✓ l'autoriser, ou son représentant, à signer tout document utile à l'application de la présente délibération.

DECISION : Entendu l'exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil communautaire décide :

- d'arrêter le Programme Local de l'Habitat tel qu'il figure en annexe de la présente délibération,
- d'autoriser le Président à engager la procédure visant à l'adoption du PLH, qui prévoit notamment de solliciter l'avis des communes membres de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier ;
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout document utile à l'application de la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
Le Président
Pour le Président
et par délégation
le Directeur Général des Services

Éric MAGNON

NB : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir déposé dans un délai de deux mois, à compter de sa date de publication, (et/ou notification), auprès du tribunal administratif de Nantes.