

**REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL 25 JANVIER 2016**

**Etaient présents**

M. MOUNIER, Maire

M. DEROUIN, Mme HEURTIN, M. PETITPAS, Mme GERMANT, M. ALLAIRE, M. GERMANT, M. HELORE, M. SIMONET, Mme TINGAUD, M. PONTIF, Mme RAYNAUD, M. HAMON, Mme HAZARD, M. PIERRE, M. DENIS, Mme ZUBA, M. MOROT, M. CHESNEAU, M. DUGAST, Mme LELOU, Mme LAPICA, Mme OGER, M. GALLARD Conseillers Municipaux.

**Absents excusés représentés**

Mme MORVAN donne pouvoir à Mme HEURTIN      Mme BECK donne pouvoir à M. ALLAIRE  
Mme RICHARD donne pouvoir à M. PETITPAS      Mme GROUSSEAU donne pouvoir à M. MOUNIER  
Mme REDOR donne pouvoir à M. DEROUIN

**Désignation du secrétaire de séance**

Il a été procédé, conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales à la nomination d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme TINGAUD Karine, Conseillère Municipale, ayant obtenu l'unanimité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

**Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 30 novembre 2015**

*Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve ce procès-verbal.*

**Délibération ó Programme Local de L'Habitat ó Modification et Prorogation Pour la période 2014-2018 ó Avis de la Commune de THOUARE-SUR-LOIRE**

**EXPOSE**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole pour la période 2010-2016 a été approuvé en Conseil Communautaire du 10 décembre 2010 et est venu renforcer la politique de l'habitat menée par la communauté urbaine depuis 2004, année d'adoption du premier PLH (2004-2009).

S'inscrivant dans une vision globale de l'avenir métropolitain à l'horizon 2030, le PLH est porteur d'une ambition démographique renouvelée. Des objectifs de construction neuve élevés et territorialisés ont été fixés afin de porter cette ambition, ainsi qu'une volonté de diversifier l'offre de logements dans une logique de développement cohérent, durable et solidaire de la métropole.

Conformément aux dispositions prévues dans le cadre de la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MLLE - Art. L302-3 et L. 302-9 du CCH), une évaluation à mi-parcours du PLH 2010-2016 de Nantes Métropole a été engagée. Les évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLH (loi Duflot du 18 janvier 2013 modifiant l'article 55 de la loi SRU en particulier) conduisent la Métropole à proposer une modification du Programme Local de l'Habitat (*art. L.302-2 et L.302-4 du CCH*).

Le conseil métropolitain du 10 octobre 2014 a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Métropolitain, sur la base d'objectifs et d'orientations stratégiques communs et dans un calendrier conjoint à l'élaboration du Prochain Programme Local de l'Habitat et du prochain Plan de Déplacement Urbain. Aussi, le Programme Local de l'Habitat venant à terme au 31 décembre 2016, la modification doit être combinée avec une prorogation du PLH de deux ans, comme le prévoit l'article L.302-

4-2 du CCH et ce sous réserve de l'accord de M. le Préfet jusqu'à l'adoption du Prochain Programme Local de l'Habitat.

Le projet de modification du PLH doit être soumis pour avis au vote du Conseil Municipal de ce 25/01/2016 pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis, conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du CCH.

## **LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ÉVALUATION À MI-PARCOURS DU PLH**

L'évaluation à mi-parcours du PLH 2010-2016 de Nantes Métropole a été engagée en 2013, en même temps que l'évaluation des politiques urbaines de Nantes Métropole. Cette évaluation avait pour objectif d'analyser les évolutions territoriales et réglementaires intervenues depuis trois ans et d'identifier les actions à modifier ou intégrer pour les trois prochaines années.

- **Un contexte réglementaire et des dispositifs nationaux en matière de logement renouvelés impactant le Programme Local de l'Habitat**

La loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social est venue porter les objectifs en logements sociaux de 20 à 25%, avec une obligation de rattrapage pour 2025.

Plus récemment, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 « vise à réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Elle renforce le rôle des EPCI dotés d'un PLH en matière de politique de peuplement et prévoit notamment le renforcement des missions de la Conférence Intercommunale du Logement et l'élaboration d'un **Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur**.

- **Un contexte socio-démographique et des dynamiques des marchés locaux de logement actualisés**

La population de Nantes Métropole s'élève à 602.923 habitants en 2012 (RGP Insee) et enregistre une progression de 0,8% par an, entre 2007 et 2012.

La métropole connaît depuis 2010, un rythme soutenu de construction neuve (6600 logements par an entre 2010 et 2014 contre 4 400 entre 2003 et 2009). Ainsi, si on prend en compte les fortes livraisons de logements depuis 2010, on peut estimer que la population de Nantes Métropole se situerait début 2014 aux environs de 610 000 habitants (+0,6% depuis 2013). Cette estimation placerait la croissance démographique de Nantes Métropole entre le scénario central et le scénario haut.

**Les défis que se sont fixés Nantes Métropole et ses communes membres restent néanmoins d'actualité**, en particulier celui d'accompagner le dynamisme du territoire mais surtout celui de permettre des parcours résidentiels pour tous les habitants, dans un contexte de crise économique. On assiste en effet à une précarisation d'une partie de la population : 60 % des demandeurs de logements sociaux ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds HLM (niveau du logement locatif très social ou PLAI), et rencontrent donc des difficultés à accéder au logement privé dans la métropole.

## **UNE VOLONTÉ POLITIQUE RÉAFFIRMÉE**

Proposer un logement en réponse aux besoins et selon les ressources de chacun, et permettre des parcours résidentiels dans l'ensemble du territoire métropolitain constituent une priorité pour la Métropole. Quels que soient ses revenus, chaque citoyen de l'agglomération doit pouvoir accéder à un logement répondant à son attente et à ses besoins.

- **Une nécessaire actualisation des besoins en logements neufs pour intégrer les évolutions intervenues dans le territoire depuis l'adoption du PLH**

Pour intégrer les évolutions intervenues dans le territoire depuis l'adoption du PLH, une actualisation des besoins en logements neufs à hauteur de 5500 à 6000 logements/an est nécessaire en réponse :

- aux besoins de la population déjà présente dans le territoire et aux évolutions sociétales : vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, familles monoparentales ou recomposées, etc., il est en effet nécessaire de continuer à produire des logements.
- aux besoins en logements en réponse à la croissance démographique : permettre l'accueil de + 100 000 habitants d'ici 20 ans (+ 75 000 à 2030) dont 87 % sont issus du solde naturel.

La production de logements constitue également un enjeu économique majeur pour les entreprises du BTP, les PME/PMI artisanales locales (environ 1,5 emploi pour un logement construit).

Le PLH fixait pour la période 2010-2016 des objectifs de construction de 4500 à 5000 logements par an. Ces objectifs ont été dépassés : la construction moyenne 2010-2013 a été de 6600 logements par an, avec des pics très forts en début de période. L'augmentation des objectifs à hauteur de 5500 à 6000 logements neufs par an est à la fois mesuré et équilibré.

Au sein de la production de logements, la place du logement social doit être renforcée. En effet, malgré les efforts de production réalisés par l'ensemble des communes de la métropole, la demande de logements sociaux continue d'augmenter : 27685 ménages sont inscrits sur le fichier commun de la demande au 01/01/2015. En réponse à ces besoins, les objectifs en matière de logements sociaux sont réévalués à hauteur de 1800 à 2000 logements sociaux par an soit 33 % de la production neuve annuelle. Ce niveau de production est atteint depuis 2012.

La production de logements abordables, en accession comme en locatif (PLS), constitue un autre pilier de la politique métropolitaine permettant de couvrir une gamme plus large de parcours résidentiels dans la métropole en s'adressant aux ménages aux revenus intermédiaires qui peinent à accéder au marché privé. Les objectifs quantitatifs du PLH sont ainsi confirmés à hauteur de 1300 logements abordables par an : 500 en locatif (Prêt Locatif Social) et 800 en accession soit 22 % de la production neuve annuelle. L'habitat participatif y concourt également.

- **De nouvelles dispositions en matière de logement social nécessitant une actualisation des objectifs de logements sociaux.**

Le renforcement de la production de logements sociaux à hauteur de 2000 logements sociaux permet de répondre aux nouvelles dispositions en matière de logements sociaux issus de la loi du 18 janvier 2013 (dite « loi Duflot ») relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production du logement social. Le seuil minimal passe à 25% avec une date-butoir en 2025.

Au 01/01/2014, il manquait 11681 logements sociaux dans notre territoire pour atteindre 25 % du parc de résidences principales. Avec une production de 2000 logements sociaux chaque année, la métropole peut atteindre 25 % en 2025. Néanmoins, à l'échelle communale, compte tenu du taux de logements sociaux de chaque commune, le volume de logements sociaux peut couvrir jusqu'à 100 % de leur capacité de production. Au-delà du nombre de logements qui serait à construire se pose la question de la capacité réelle à les construire. Certains territoires subissent en effet de nombreuses contraintes qui empêchent ou limitent la construction : zones humides, le Plan d'Exposition au Bruit, etc.

Toutes les communes de la métropole se sont engagées dans le PLH à réduire leur déficit en logements sociaux et ont fait des efforts réels dans la période précédente, en témoigne le bilan triennal de rattrapage SRU 2011-2013 lors duquel toutes les communes en situation de rattrapage ont rempli leurs objectifs.

Il s'agit de maintenir cette dynamique de production de logements sociaux dans tout le territoire tout en assurant une production en cohérence avec les besoins et la capacité à faire des territoires. C'est pourquoi la métropole souhaite mobiliser une possibilité réglementaire offerte aux EPCI dotés d'un PLH : la mutualisation. Il s'agit de répartir le nombre de logements à rattraper à l'échelle intercommunale dans une recherche de solidarité intercommunale et d'équilibre des territoires. La mutualisation peut donc être

proposée aux communes qui n'ont pas la capacité suffisante à produire des logements sociaux et ce sous deux conditions : la condition de reporter les logements non réalisés sur d'autres communes (concrètement, les villes qui dépassent l'objectif SRU, Nantes et Saint-Herblain) et la condition de maintenir un engagement fort et concret des communes à construire plus que dans la période antérieure : cet effort de production est fixé à 35 % de logements sociaux dans la production globale.

- **Une actualisation des fiches communales PLH des 24 communes de la métropole**

Une actualisation des fiches communales du PLH a été rendue nécessaire pour les rendre conformes aux objectifs de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative au renforcement des obligations de production de logement social mais également pour intégrer l'actualisation des besoins en logements neufs dans la métropole.

Dans ce cadre, une actualisation des objectifs de production de logements neufs ainsi que la liste des opérations permettant d'alimenter ces objectifs ont été ajustées dans le cadre de réunions de travail entre Nantes Métropole et la commune de Thouaré-sur-Loire.

L'objectif fixé pour la commune de Thouaré-sur-Loire est de 125 à 150 logements par an pour la période 2014-2018 dont 38 à 44 logements sociaux par an.

**Cette production permet ainsi de répondre aux obligations légales de rattrapage SRU (38 logements par an pour la période 2014-2016 puis environ 44 logements par an sur la période 2017-2019).**

La fiche communale mise à jour constitue l'annexe n°1 à la présente délibération.

### **DES ACTIONS À MODIFIER OU INTÉGRER POUR LES 3 PROCHAINES ANNÉES DANS LE PLH**

L'évaluation a permis d'**identifier les actions à modifier ou intégrer pour la période 2014-2018** dans le programme :

- **L'actualisation des besoins en logements neufs pour intégrer les évolutions intervenues dans le territoire depuis l'adoption du PLH** : passage à 5500 à 6000 logements neufs par an dont 1800 à 2000 logements sociaux et 1300 logements abordables
- **La politique de peuplement métropolitaine** a été renforcée : élargissement des missions de la Conférence Intercommunale du Logement, élaboration d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information du Demandeur et projet de Maison de l'Habitant.
- **La mise à jour de certaines fiches actions** : la réponse aux besoins spécifiques en logements (actualisation des besoins en logements des jeunes et des personnes âgées), intégration des projets ou actions nouvelles dans les quartiers prioritaires ou en direction du parc privé existant.

La commission Territoire et Finances a émis un avis favorable à l'unanimité.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, :**

**1 émet un avis favorable au projet de modification et de prorogation du Programme Local de l'Habitat pour la période 2014-2018;**

**2- Approuve la fiche communale actualisée de Thouaré-sur-Loire, déclinaison du programme d'actions territorialisé du PLH modifié, jointe en annexe.**

**3- S'engage à mobiliser aux côtés de Nantes Métropole et des acteurs ou partenaires de l'habitat, au regard des compétences qui sont propres à la commune, les moyens d'action nécessaires à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat modifié-prorogé.**

**4- Autorise Monsieur Le Maire à prendre toutes dispositions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

**Vote                    28 pour                    1 abstention**

**Délibération ó Fonds de soutien pour le remboursement anticipé de contrats de prêts structurés à risque ó Autorisation de conclure une convention avec le représentant de l'Etat pour le versement de l'aide**

Le 7 juin 2006 la commune a signé avec Dexia Crédit Local un prêt d'un montant de 4 033 080.69 €, pour refinancer le capital restant dû de deux emprunts précédemment souscrits auprès de cette même banque, dont le taux d'intérêt est indexé sur la parité euro/franc suisse.

Les conditions de ce prêt se sont avérées risquées dans l'exécution de cet emprunt, notamment depuis 2011, date à laquelle la commune a choisi d'assigner la banque Dexia Crédit Local devant le tribunal de commerce. Une action en justice est actuellement en cours.

Beaucoup de collectivités ont souscrit ce type d'emprunt et rencontrent aujourd'hui les mêmes difficultés que la commune de Thouaré-sur-Loire. C'est la raison pour laquelle l'Etat a décidé de soutenir les collectivités et a mis en place le dispositif de sortie des emprunts à risque.

La commune a déposé, le 28 avril 2015, une demande de fonds de soutien auprès de la Préfecture de Loire Atlantique. Il s'agissait de s'offrir toutes les alternatives possibles à la sortie de cet emprunt à risque.

La commune a reçu la notification de la décision d'attribution de l'aide pour le remboursement anticipé le 25 novembre 2015 (jointe en annexe). Le taux de prise en charge accordé, au regard de critères essentiellement financiers, est de 25.01 % et le montant maximal de l'aide de 446 918.34 €.

Le 13 janvier 2016, la SFIL a demandé à rencontrer la commune pour faire la proposition suivante :

La commune devrait payer une indemnité de remboursement anticipé de 1 249 000 euros et souscrire un nouvel emprunt pour payer cette pénalité et rembourser le capital restant dû, au taux de 1.36% (dit coûtant par la banque).

Les simulations faites par les services municipaux, sous réserve des variables aléatoires en fonction des marchés financiers, tendent à démontrer qu'une issue judiciaire favorable serait plus avantageuse pour la commune.

Depuis le début de l'action en justice de la ville de Thouaré-sur-Loire, plusieurs jurisprudences se sont révélées favorables aux collectivités, dont récemment les jugements en faveur des commune de St Cast le Guildo et de Laval, qui ne reconnaissent pas à la commune la qualité d'emprunteur averti, de sorte qu'une obligation d'information et de mise en garde pesait sur la banque.

Des débats à partir de l'analyse détaillée de divers scénarii ont eu lieu en commission municipale le 13 janvier 2016, destinés à permettre aux conseillers municipaux de disposer d'une information claire et complète sur le choix que doit faire le Conseil Municipal d'autoriser ou pas Monsieur le Maire à conclure la convention avec le représentant de l'Etat pour le versement de l'aide.

*Le Conseil Municipal, à l'unanimité, rejette la proposition de fonds de soutien pour le remboursement anticipé des contrats structurés à risque. Les projets de refinancement présentés par la SFIL, le 13 janvier puis le 25 janvier 2016 à 16h00, peuvent laisser penser qu'une issue judiciaire serait plus avantageuse pour la ville. Par ailleurs, le Conseil Municipal souhaite que la justice puisse se prononcer sur ce type de contrat et le fait que des banques aient proposé à leurs clients.*

**Le Maire,  
Serge MOUNIER**