

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 25 juin 2025**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : 36  
Nombre de représentés : 6  
Nombre d'absents : 22

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT CINQ JUIN** à 13 h 30,  
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port,  
en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2025\_046\_CC\_21**  
**Lancement de la procédure d'élaboration**  
**du 4ème Programme Local de l'Habitat du**  
**Territoire de l'Ouest**

Nombre de votants : 42

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
19 juin 2025

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
02/07/2025

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -  
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline  
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M. Irchad  
OMARJEE - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-  
CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme  
Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-  
Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa  
MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée  
MUSSARD-POLEYA - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M.  
Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme  
Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M.  
Bruno DOMEN - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - M. Jacky  
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M.  
Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain  
MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain BENARD - Mme  
Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Gilles  
HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe  
ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Catherine GOSSARD - Mme Marie  
ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick  
BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL - M.  
Houssamoudine AHMED - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle  
BOUCHER procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Virginie SALLE  
procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR  
procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Olivier HOARAU  
procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M.  
Daniel PAUSE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2025

### **AFFAIRE N°2025 046 CC 21 : LANCEMENT DE LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU 4ÈME PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU TERRITOIRE DE L'OUEST**

**Le Président de séance expose :**

#### **1. Contexte**

Le Programme Local de l'Habitat, PLH, est un instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'Habitat. Il fixe, pour une durée de 6 ans, les objectifs de production et de maintien de l'offre de logements nécessaires pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population du territoire.

Il définit, en articulation de l'habitat avec les autres politiques locales, les actions à mettre œuvre par l'ensemble des partenaires et acteurs l'habitat pour atteindre ces objectifs.

Le 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH3) a été approuvé en Conseil Communautaire du 16 décembre 2019, pour une durée de 6 ans, soit de 2019 à 2025. Il est le résultat d'une démarche partenariale associant les collectivités locales, les services de l'État, les bailleurs sociaux, les associations spécialisées dans le domaine du logement, des professionnels de l'immobilier, etc.

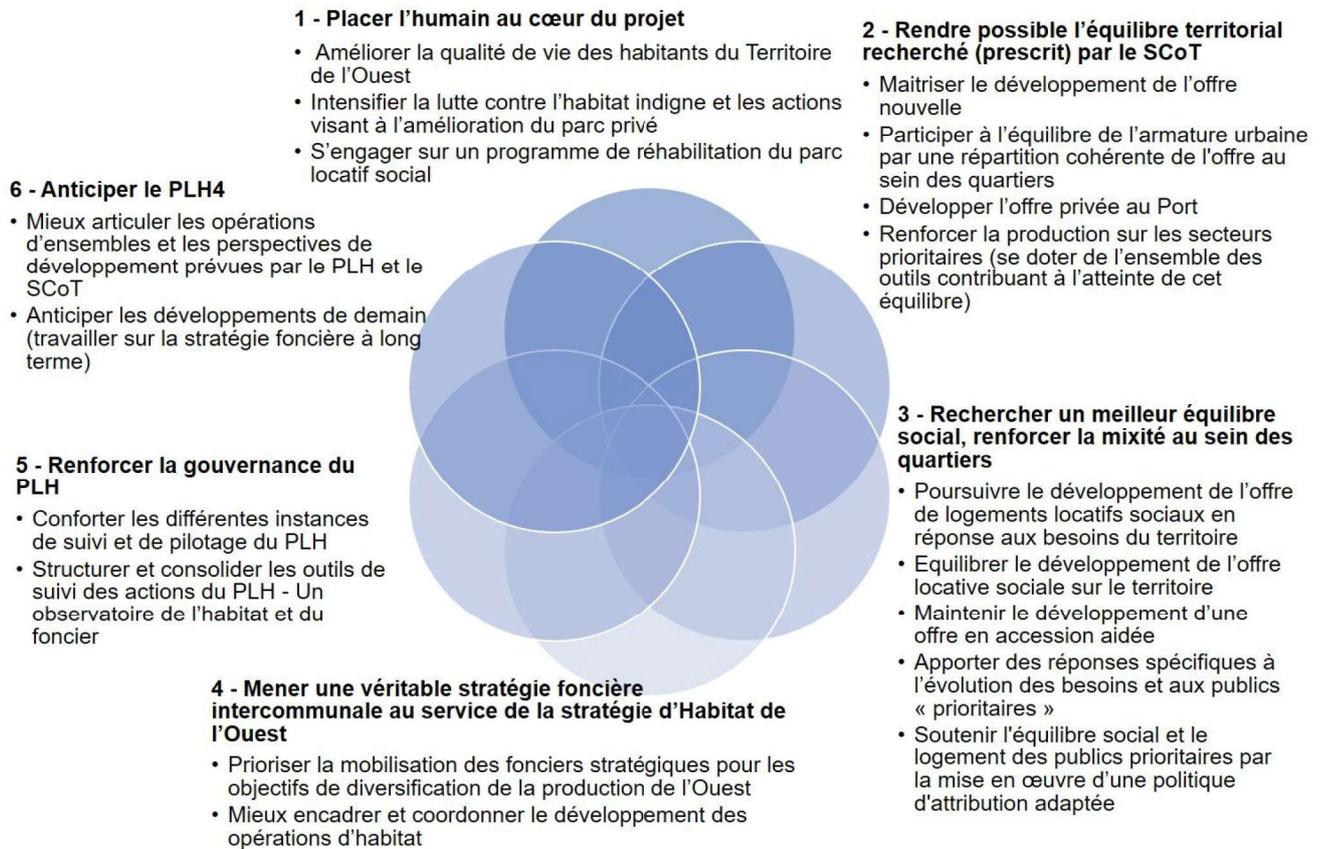
Cette année 2025 marque la dernière année du PLH3. Au regard des temps d'échange nécessaires pour bâtir une politique locale de l'habitat partagée et des étapes de validation imposées par le Code de la construction et de l'Habitation, il est proposé de lancer dès aujourd'hui la procédure d'élaboration du PLH4.

Afin de laisser le temps aux travaux d'être menés, il est également proposé de demander au Préfet une prorogation du PLH actuel pour une durée de 2 ans, comme prévu à l'article L302-4-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cela permettra :

- de poursuivre la mise en place des préconisations issues de l'évaluation à mi-parcours,
- de co-construire avec l'ensemble des acteurs le prochain PLH.

## 2. Le PLH3 s'articule autour de 6 orientations stratégiques et de 18 objectifs



### 3. Les éléments à intégrer au PLH4

Le futur PLH devra tenir compte des évolutions de contexte et des évolutions réglementaires intervenues depuis son adoption en 2019. Ces travaux pourront d'ores et déjà s'appuyer sur les différents bilans annuels et études réalisés, les éléments de l'évaluation à mi-parcours et ses préconisations, validées en Conseil Communautaire du 16 décembre 2024 ainsi que sur les travaux d'élaboration en cours du Schéma de Cohérence Territoriale « Air Énergie Climat ».

#### 3.1 Rappel des principales conclusions de l'évaluation à mi-parcours

Sur les 44 actions programmées, 34 ont été engagées, dont 12 partiellement.

##### Les points positifs :

- Un plan d'action foncier (PAFI) en cours de définition pour construire une stratégie foncière intercommunale (actuellement les communes constituent des réserves principalement par logique d'opportunisme foncier).
- Des objectifs de production de logements en accession aidée proche de l'objectif global du PLH : 10,4% pour un objectif de 13%.
- Un Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) bien instauré, avec un suivi régulier de la part du Territoire de l'Ouest.
- La mise en place d'un fonds mutualisé pour l'amélioration de l'habitat, à destination des habitants non éligibles aux aides de droit commun.
- La mise en place de l'intermédiation locative mais qui est peu pratiquée en raison de la concurrence avec la location privée libre et la location saisonnière.
- Un observatoire mis à jour annuellement permettant un suivi des indicateurs du PLH.

## Les points à améliorer :

- Une délégation par les communes du droit de préemption urbain à l'EPFR sur certains secteurs stratégiques mais des difficultés à monter des opérations dans le temps imparti de 5 ans.
- Un retard de la production de logements marqué : entre 2020 et 2022, 5 065 logements étaient autorisés (objectif de 5 400). Le niveau de production a principalement reculé en 2020 en raison de la crise du COVID-19.
- Une production de logements qui ne respecte pas l'armature urbaine définie dans le SCoT et reprise dans le PLH : 33% de la production se situe en cœur d'agglomération pour un objectif de 55% à 60% de la production mais qui tend à être respectée par les opérateurs sociaux
- Une production de logements locatifs sociaux en deçà des objectifs (26% atteint à mi-parcours), une production par type de financement non atteinte, des difficultés croissantes à produire du LLTS minorés (objectif de 30% de la production de LLTS).
- Des objectifs SRU non atteints pour les communes de Saint-Leu et de Saint-Paul, soumises au rattrapage.
- Zoom sur la commune de Le Port : une diversification de l'offre de logements en deçà de l'objectif mais une démarche bien engagée par la commune.

### 3.2 Les préconisations issues de l'évaluation

Orientation du PLH	Préconisation PLH actuel	Préconisation PLH4
1 – Placer l'humain au cœur du projet	1 – Favoriser l'aboutissement des opérations en RHI	2 – Définir l'état du parc en copropriétés
2 – Rendre possible l'équilibre territorial prescrit dans le SCoT	3 - 1 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux	3 - 2 – Soutenir la production de logements locatifs sociaux
3 – Rechercher un meilleur équilibre social et renforcer la mixité au sein des quartiers	4 – Développer la prise en compte des publics prioritaires 5 - 1 – Poursuivre les efforts pour la diversification de l'offre	5 - 2 – Poursuivre les efforts pour la diversification de l'offre 6 – Favoriser les mutations au sein du parc social
4 – Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'Ouest	7 – Développer le panel d'outils pour mobiliser du foncier stratégique	
5 – Renforcer la gouvernance du PLH	8 – Poursuivre la coordination et améliorer le partage d'informations	
6 – Anticiper le PLH 4	10 – Annexer les CMS au PLH	9 – Renforcer les connaissances sur le parc existant 10 – Annexer les CMS au PLH 11 – Définir la stratégie opérationnelle de mise en place du PLH 4

Le détail des préconisations est disponible en annexe.

Les travaux d'élaboration du PLH 4 s'appuieront également sur l'expertise des agents de la collectivité et des partenaires intervenants sur les différentes thématiques abordées dans le PLH.

#### **4. Les grandes étapes de la procédure d'élaboration du PLH et association des personnes morales**

La procédure d'élaboration du PLH est définie aux articles R302-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Elle est lancée par délibération du Conseil Communautaire.

Pour conduire cette procédure, le Territoire de l'Ouest s'appuiera sur une importante phase d'études qui permettra d'alimenter et de construire la nouvelle feuille de route du territoire en matière d'Habitat établie pour 6 ans.

L'élaboration du document s'appuiera également sur une concertation qui associera, au travers de comités techniques et de pilotage, les personnes morales partenaires du logement du territoire afin d'aboutir à une politique de l'habitat partagée, notamment : les services de l'État, les Communes, le Département, la Région, les bailleurs et autres opérateurs du logement social, l'ARMOS, les opérateurs et promoteurs privés, les associations, l'ADIL, l'Agorah etc.

A l'issue de cette phase d'études, le document arrêté en Conseil Communautaire sera transmis aux communes membres qui auront 2 mois pour transmettre un avis.

Au vu des avis exprimés, le Conseil Communautaire délibérera à nouveau sur le projet et le transmettra au Préfet et au Conseil Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement (CDHH).

Si aucune demande de modifications n'est présentée par le Préfet, le Conseil Communautaire adoptera le PLH.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 28/05/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 30/04/2025.

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,**  
**Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

- **AUTORISER l'engagement de la procédure d'élaboration du 4ème Programme Local de l'Habitat du Territoire de l'Ouest ;**
- **AUTORISER le Président à solliciter l'accord du Préfet pour proroger le PLH 3 actuel pour une durée de deux ans ;**
- **AUTORISER le Président à associer les personnes morales concernées à l'élaboration du PLH 4 ;**
- **AUTORISER le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération et toutes les pièces concourant à l'élaboration du PLH4.**

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président