

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Le seize décembre deux mille vingt-cinq à 19 heures 00, le Conseil municipal de la Commune de Feytiat s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de LAFAYE Laurent.

NOMBRE DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Votants
29	25	28
Date de la convocation : 10/12/2025		
Pour	Contre	Abstention
28	0	0
Résultat du vote : adoptée		

Présents : LAFAYE Laurent, ROUSSEAU Gilbert, VERDEME Marylène, BALOT Nicolas, BODEN Marie-Claude, MIGNOT Jean-Marie, BATIER Jean-François, BARRIERE Danielle, DUGEAY Pascal, GERBAUD Alain, COULAUD Claudette, REYNAUD Christian, GOUVIER Eric (arrivé à 19h06), ROBERT Marie-José, ROUX Blanche, BOISSONNEAU Magali, GRANET Frédérique, ROUBERTIE Laure, NIOSSOBANTOU Dimitri, DUPUY-LEGRAND Céline, BOUTHINAUD Chantal, BUSSIÈRE Pascal, MORIN Julien, MARCOUL-SOULIE Bénédicte, NICOT Damien

Représentés : CHASSAIN Gaston représenté par LAFAYE Laurent, GOUDOUD Catherine représentée par BARRIERE Danielle, LEPETIT Martine représentée par ROUSSEAU Gilbert

Absents et Excusés : GABOUTY Delphine

Conformément à l'article 2121-15 du CGCT, GERBAUD Alain est nommé à l'unanimité secrétaire de séance.

N°2025_D_076

Objet : Délibération pour avis sur projet de PLH 2026-2032

Monsieur Nicolas Balot expose aux membres du Conseil municipal que, conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales, Limoges Métropole est compétente en matière d'équilibre social de l'habitat. Cette compétence est mise en œuvre par le Programme local de l'habitat (PLH). Limoges Métropole dispose à ce jour d'un PLH qui a été adopté par une délibération du conseil communautaire du 26 juin 2019 ainsi que par des délibérations de l'ensemble des communes membres. Il est exécutoire depuis le 11 septembre 2019 pour une durée de 6 ans. Une délibération du conseil communautaire du 22 novembre 2024 a acté le lancement de la démarche d'élaboration d'un nouveau PLH.

Au moment de lancer l'élaboration d'un nouveau PLH, l'Observatoire de l'Habitat conduit et partagé depuis 2019, permet de mettre en évidence les constats suivants :

- une déprise démographique (-0,1% par an) à l'échelle intercommunale alors que les projections du PLH prévoient une hausse de 0,4%. A présent, la perte démographique est moindre pour Limoges, mais est relayée par d'autres communes contrairement à ce qui était observé lors de la période précédente ;
- une amplification du desserrement des ménages, c'est-à-dire une diminution du nombre de personnes par ménage. Ce phénomène est lié notamment aux évolutions socio-démographiques :

familles monoparentales, séparations, isolement dû au vieillissement de la population ou à la décohabitation ce qui génère un besoin en logements sans qu'il y ait pour autant croissance démographique. On assiste donc à une augmentation des petits ménages avec des ressources plus modestes et un besoin en logement à adapter ;

- si les objectifs « plafond » de production neuve ont été globalement respectés, le rééquilibrage territorial en faveur de Limoges ne s'est pas opéré ;
- la vacance structurelle reste élevée et en légère augmentation avec plus de 4 000 logements vacants de plus de 2 ans (source LOVAC 2025) ;
- concernant la production de logements sociaux, elle est supérieure aux objectifs du PLH mais répond à un besoin avec des demandeurs de plus en plus nombreux, qui se paupérissent ;
- le flux des mobilités résidentielles sur le territoire traduit une périurbanisation. C'est la conséquence de la spécialisation de l'offre avec une majorité de logements locatifs à Limoges qui engendre une concentration des nouveaux arrivants, aux profils jeunes, seuls ou en couple sans enfant. A contrario, les communes de périphérie se sont spécialisées sur l'accueil de ménages au profil plus familial avec un développement largement assis sur la construction pavillonnaire individuelle en accession. Le manque d'offre locative dans les communes en couronnes, et l'installation durable des familles grippent les rotations et les parcours résidentiels.

Au-delà du contexte du marché de l'habitat local, ce projet de nouveau PLH prend en compte les évolutions législatives et réglementaires notamment en matière de sobriété foncière et de compatibilité avec les documents cadres supérieurs (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires « SRADDET » et Schéma de cohérence territoriale « SCoT »). Il s'articule également avec les documents de Limoges Métropole en vigueur tels que le projet de territoire, le Plan climat-air énergie territorial (PCAET), le Plan de déplacements urbains (PDU) mais également avec les travaux d'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément aux dispositions du CCH, le PLH est composé d'un diagnostic, d'orientations stratégiques et de fiches actions.

A la suite du diagnostic territorial élaboré sur la base des éléments d'observations capitalisés tout au long du PLH actuel, et aux constats qui en découlent, le projet de Document d'orientations et d'objectifs (DOO) entend répondre aux enjeux identifiés :

- poursuivre et renforcer les actions pour l'amélioration du parc existant
- en les articulant avec une production neuve adaptée afin de résorber la vacance structurelle (+ de 2 ans), en accompagnant notamment les copropriétés pour répondre à la réglementation sur la location du parc énergivore,
- en accompagnant les communes dans la reconquête des centres-villes et centres-bourgs au cœur des stratégies territoriales de revitalisation.
- transformer le modèle de création d'habitat pour proposer des logements désirables moins consommateurs de fonciers ;
- rééquilibrer la programmation en logements locatifs sociaux sur le territoire en accompagnant notamment les communes affichant un déficit et devant se mettre en conformité avec la loi SRU ;
- adapter la production de logements aux évolutions socio-démographiques tout en assurant la mixité sociale ;
- diversifier l'offre (types, gammes de prix...) pour limiter le phénomène de spécialisation du territoire néfaste à son attractivité ;
- mieux répondre aux besoins en logements des personnes vulnérables (séniors, jeunes, publics fragiles et gens du voyage).

Les orientations définies reposent sur ces différentes problématiques :

- 1- animer et piloter le PLH ;
- 2- mobiliser davantage l'existant et rationaliser la production du logement neuf ;
- 3- proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages ;
- 4- faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles.

Dans ce contexte, les objectifs de production de logements sur la période 2026-2032 ont été définis en :

- tablant sur une dynamique démographique stable
- projetant les besoins induits par le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage).
- Prenant en compte l'enjeu de remobilisation du parc vacant
- Répartissant la production de logements à 50% pour la ville-centre, 30% pour le pôle urbain et 20% hors pôle urbain, pour réaffirmer l'intérêt de l'orienter vers la ville-centre qui porte la dynamique économique et les équipements structurants du territoire intercommunal.

Ainsi, pour la Commune de **Feytiat**, les objectifs de production de logements s'élèvent à 109 pour 6 ans, dont 22 logements sociaux et 24 logements vacants à remettre sur le marché.

Enfin, le programme d'actions propose une réponse opérationnelle calibrée pour permettre la concrétisation des orientations issues du diagnostic au travers de 17 actions.

Par délibération en date du 21 novembre 2025, le conseil communautaire de Limoges Métropole a arrêté le projet de PLH pour la période 2026-2032. Conformément à l'article L 302-9 du CCH, la commune de Feytiat est sollicitée pour délibérer notamment sur les moyens relevant de ses compétences à mettre en place dans le cadre du PLH.

Entendu l'exposé de monsieur Balot ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide de :

- Emettre un avis favorable au projet de PLH 2026 - 2032 arrêté par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole en date du 21 novembre 2025, ci-annexé ;
- Autoriser Monsieur le maire à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en mairie, les jour, mois et an que dessus
Au registre sont les signatures
Pour copie conforme
En mairie le mardi 16 décembre 2025

Le maire,

Laurent LAFAYE.