

Nombre de Conseillers
 en exercice : 23
 Présents : 19
 Votants : 20

L'an deux mille vingt-cinq, le 16 décembre, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de M. Thierry VALADON.

Date de convocation du Conseil Municipal : 12 décembre 2025

PRESENTS : Mme BEAUGERIE Delphine, M. BIAD Brahim, Mme BOUCHON Véronique, Mme BOURGEOIS Annick, Mme BRAILLON Eliane, Mme COQUEL Laure, M. DOUDARD Christian, Mme HAY Salomé, M. LARROQUE Joël, Mme MOREAU Aurore, M. NARAIN Gino, M. SAUVAGNAC Bernard, M. VALADON Thierry, M. VILLAUTREIX Joël, Mme WISSOCQ Mathilde, Mme ASTIER Martine, M. BOURDOLLE Philippe, Mme DEBAYLE Michèle, M. EJNER Pascal.

ABSENTS : M. JANICOT Philippe, Mme MOUMIN Manon (Pouvoir à M. JANICOT Philippe), M. TOURNIEROUX Vincent (Pouvoir à M. VALADON Thierry), M. Bernard ZBORALA.

Secrétaire de séance : Mme DEBAYLE Michèle

17. Avis de la commune de Boisseuil concernant le projet de programme local de l'habitat 2026-2032 de Limoges Métropole.

Par délibération en date du 21 novembre 2025, la Communauté Urbaine Limoges Métropole a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2026-2032.

Le PLH définit pour une durée de six ans les objectifs et les principes d'une politique de l'habitat visant à répondre aux besoins en logements et à favoriser l'équilibre social de l'habitat.

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, le PLH est composé d'un diagnostic, d'orientations stratégiques et de fiches d'actions.

Le diagnostic réalisé depuis 2019 par l'observatoire de l'habitat met en évidence les constats suivants :

- une déprise démographique (- 0,1% par an) à l'échelle intercommunale alors que les projections du PLH précédent prévoyaient une hausse de 0,4%,
- une amplification du desserrement des ménages, c'est-à-dire une diminution du nombre de personnes par ménage. Ce qui génère un besoin en logements sans qu'il ait pour autant croissance démographique,
- 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,
- 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. 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.

A la suite du diagnostic réalisé, les enjeux auxquels entend répondre le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont les suivants :

- 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,
 - 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 en 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 voyages).

Les orientations définies reposent sur ces différentes problématiques : animer et piloter le PLH, mobiliser davantage l'existant et rationaliser la production du logement neuf, proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages et faciliter l'accès à des logements spécifiques aux publics les plus fragiles.

Le programme d'actions propose une réponse opérationnelle calibrée pour permettre la concrétisation des orientations issues du diagnostic au travers de 17 actions articulées autour :

- d'actions support (actions transversales indispensables à la mise en œuvre du PLH),
- du renouvellement urbain et de la maîtrise foncière,
- de la désirabilité/qualité architecturale et environnementale des logements des parcs privé et social,
- Des publics aux besoins spécifiques.

Conformément à l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitat, la commune de Boisseuil a été saisie par Limoges Métropole pour émettre un avis sur le projet de PLH adopté en conseil communautaire.

Après exposé de ces différents points, le conseil municipal de Boisseuil souhaite émettre plusieurs remarques sur le projet proposé :

- dans la partie « diagnostic », sous partie « sectorisation du territoire communautaire » page 27 : la commune de Boisseuil est située dans le « pôle urbain », or elle est la seule commune à ne pas disposer de frontière avec la ville centre et cette classification ne retranscrit pas ses spécificités rurales (sud du territoire communal particulièrement),
- dans la partie « orientations et objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat », sous partie « la stratégie de Limoges Métropole », « orientation 2 : davantage mobiliser l'existant afin de rationaliser la production de logements neufs » page 89 : l'objectif de production de logements fixé à la commune de Boisseuil sur la période 2026-2032 est de 73. Cet objectif n'est pas cohérent avec le potentiel foncier constructible de la commune. En effet pour s'adapter à une volonté politique municipale, la production de logements a été lissée sur les 6 ans du mandat actuel. Choix motivé par la capacité de plusieurs équipements publics limitant l'arrivée de nouveaux habitants en masse sur la commune. Aussi des projets de constructions ont été décalés et seront réalisés après la mise en application du PLH en cours d'élaboration. De plus, les surfaces actuellement urbanisables pour la collectivité permettent une obtention rapide des autorisations d'urbanisme. Au vu des éléments à disposition de la collectivité à ce jour, le nombre de logements produits sur la période 2026-2032 s'élèverait à 118. L'objectif fixé par le projet de PLH pour la commune ne serait donc pas respecté,
- dans la partie « orientations et objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat », sous partie « la stratégie de Limoges Métropole », « orientation 3 : proposer du logement qualitatif adapté aux parcours résidentiels des ménages » page 101 : le reclassement souhaité de la commune de Boisseuil hors du pôle urbain entraînera des contraintes supplémentaires en termes de gestion du foncier et donc une production moindre de logements. Le taux de 20 % de production de logements sociaux fixé dans le projet de PLH ne pourra donc pas être atteint.

Au vu des éléments développés ci-dessus, il n'est pas envisageable pour la commune de Boisseuil de se prononcer favorablement sur le projet de PLH présenté aux élus.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLH adopté en conseil communautaire le 21 novembre 2025 et soumis à l'avis des communes membres.**

VOTE 20	POUR 16	CONTRE 0	ABSTENTION 4
----------------	----------------	-----------------	---------------------

Fait et délibéré en Mairie
Les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures
Le 1^{er} adjoint aux finances,
Thierry VALADON

