



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

24 MAI 2019

Direction départementale
des territoires et de la mer

Délégation territoriale
du Douaisis-Cambrésis

**Avis de l'Etat sur le projet de PLH de la Communauté
de communes de Coeur d'Ostrevent, arrêté par
délibération du 28 mars 2019 du conseil
communautaire**

Nos réf. :

Vos réf. : BG025/2019

Affaire suivie par : Céline VALOT-RAZANATSIMBA

Tél. : 03 27 93 56 69

Courriel : celine.valot@nord.gouv.fr

La Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent a engagé la révision de son programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2017-2022 par délibération du 31 mars 2016. Le précédent PLH qui était arrivé à échéance fin 2016 a fait l'objet d'une prorogation de 2 ans par délibération du 21 octobre 2016 suite à l'avis favorable de l'État du 28 avril 2016.

Le présent PLH, arrêté par délibération du conseil communautaire le 28 mars dernier, est présenté aux membres du bureau du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, via la procédure de consultation écrite.

Pour rappel, 6 enjeux majeurs avaient été énoncés dans le *porter à connaissance* de l'État transmis à la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent et mentionnés ci-dessous :

- diversifier le parc de logements et favoriser les parcours résidentiels : attention particulière à porter au rééquilibrage des typologies des logements en favorisant la production de logements de petite ou moyenne taille dans le cadre des programmes de construction ou de réhabilitation.
- développer une offre suffisante de logements à vocation sociale adaptée aux besoins : attention toute particulière au rééquilibrage de l'offre de logements aux niveaux de ressources des ménages et assurer une répartition géographique équilibrée.

Un effort de production de logements très sociaux (PLAI) de qualité à loyers et charges maîtrisés en prenant en compte les besoins des ménages défavorisés devra donc être une priorité majeure dans le cadre du futur PLH.

- favoriser l'accès au logement et l'accession à la propriété au travers d'une réelle stratégie de mixité sociale : définir des objectifs et des actions pour développer une politique globale de peuplement alliant accès au logement, accession à la propriété et mixité sociale.

- réhabiliter le patrimoine existant pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, et réduire la dépendance et la précarité énergétique : définir les objectifs et les modalités d'action, méthodes et outils permettant le repérage et l'éradication de l'habitat indigne ou dégradé.

- développer une offre de structures d'hébergement et une offre de logements adaptés pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

- promouvoir la production d'habitats durables et économes en foncier à travers la définition d'une réelle stratégie foncière.

De manière globale, le plan d'actions de la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent est cohérent et pertinent au regard des enjeux repris par l'État, le 13 juillet 2016, dans son *porter à connaissance* .

I- Les points forts du projet de PLH de la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent

Le projet de PLH de la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent assure une réponse coordonnée et opérationnelle aux enjeux de diversification de l'offre de logements, notamment à vocation sociale permettant des parcours résidentiels ascendants.

Les axes 1 et 2 : « Adapter l'habitat aux besoins pour tous » et « valoriser le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants » présentent 15 actions bien ciblées les rendant opérationnelles grâce à l'allocation de budgets dédiés, notamment :

- forfait de 3000 euros / PLAI
- prime de production pour les petits logements dans le parc social et privé : 1000 euros
- accompagnement financier à l'accession aidée et/ou sociale et prime spécifique dans les QPV
- accompagnement financier à la réalisation d'une structure résidence de services ou établissement pour personnes âgées de 80 000 euros
- accompagnement social GDV : 23 000 euros par an (3 ans)
- accompagnement financier à la végétalisation des façades et pieds d'immeubles publics et privés

Ces deux axes valorisent également l'innovation et l'expérimentation comme le lancement d'appel à projet d'habitat participatif ou appel à manifestation d'intérêt pour la création de jardins partagés.

En outre, les enjeux de rééquilibrage du peuplement à l'échelle de l'EPCI ont été clairement définis dans la CIA de la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent qui a reçu un avis favorable du Préfet en date du 29 mars 2019.

Enfin, la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent dans le cadre des objectifs territorialisés prescrit par le schéma d'accueil des gens du voyage en cours de révision s'est proposée de créer 16 places de terrain familial et une aire de petit passage de 30 places dont le besoin a été identifié en conférence territoriale.

II- Les marges indispensables de progression pour la mise en œuvre opérationnelle du PLH

A Les objectifs de construction

Le choix politique retenu par la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent est de 1 590 logements supplémentaires par an sur deux périodes : 2018-2020 : 600/ 2021-2023 990. La raison de ce phasage est justifié essentiellement sur le fait que certaines communes sont en RNU et peu avancées dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme.

Cet objectif est relativement ambitieux eu égard au bilan du précédent PLH qui prévoyait 1 545 logements avec une atteinte de l'objectif à 66 % soit 1 034 logements. Cependant, la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent a choisi un scénario raisonné dans la mesure où sa population stagne (taux de variation annuel moyen de population +0,1) et où les élus ont fait le choix de maintenir la population.

En conclusion, cet objectif risque de ne pas atteindre sa cible, notamment eu égard au fait que les opérateurs ont une logique de développement tournée vers la Métropole européenne de Lille. Il faudra

donc que la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent ait une stratégie forte de mobilisation de ces opérateurs.

B La question du potentiel foncier et l'enjeu de son optimisation pour la réalisation de l'objectif global

La Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent dans son axe 3 « contribuer à un développement territorial cohérent » a identifié trois actions 16 17 et 18 sur le repérage du foncier et la définition de secteurs prioritaires. Il aurait été souhaité que ce repérage consolidé du foncier intervienne en amont de la définition des objectifs pour s'assurer que la mise en œuvre de ceux-ci était réalisable. Ce qui amène à conseiller à la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent de mener ce travail dès la première année du PLH pour en tenir compte dans l'évaluation à mi-parcours de celui-ci.

C Les objectifs de construction de logements locatifs sociaux (LLS)

Aucune commune de la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent n'est soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, il est fait le constat d'un manque de logements PLAI sur son territoire. En effet, l'offre en logements PLAI représente 5 % de l'offre existante alors que 36,6 % des ménages pourraient y prétendre (et 74 % des demandeurs).

Dans le document transmis, les objectifs de production de logements locatifs sociaux représentent 448 logements dont une incitation notamment financière à la production 30 % de PLAI. Cet objectif doit être atteint et faire l'objet d'un suivi spécifique.

D Le parc privé ancien dégradé

La Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent a lancé le 18 janvier 2018 une étude habitat privé sur l'ensemble de son territoire. L'objectif de cette étude était d'établir un diagnostic préalable à la mise en place d'une stratégie renforcée sur l'habitat privé ancien sur les communes d'Aniche, Auberchicourt et Somain. Il aurait été souhaité que les éléments issus de ce diagnostic soient versés au diagnostic. L'action 8 prévoit la mise en œuvre d'une étude pré-opérationnelle OPAH-RU avec le volet ORI-RHI, et la mise en œuvre d'une MOUS insalubrité.

Les documents transmis par la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent démontrent la volonté de celle-ci à s'inscrire dans une politique volontariste mais la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent doit consolider sa gouvernance pour faire émerger une stratégie partagée de l'habitat et se donner les moyens de l'animer.

Une priorisation forte doit être donnée à la stratégie foncière.

Enfin, la Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent s'est engagée activement dans l'ERBM en priorisant la rénovation intégrée de 6 cités minières sur 4 communes représentant 1 400 logements, pour laquelle l'EPCI a défini clairement le mode de gouvernance, mis en œuvre les instances de pilotage : comité de suivi et comités de projets à la cité. La Communauté de communes de Coeur d'Ostrevent a délibéré le 6 décembre 2018 sur modalités d'intervention financière dans le cadre de l'ERBM :

- la prise en charge intégrale de lancement de schéma directeur sur les 6 cités,
- un financement au logement réhabilité : bailleur public un montant forfaitaire de 3 000 euros et un bonus forfaitaire de 1 000 euros. Pour les propriétaires occupants : une prime à la rénovation des façades de 1 000 euros.

Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,



Eric FISSE

