

PRÉFET DE L'AISNE

Direction départementale
des territoires

Laon, le **16 JUIL. 2019**

Service Habitat, Rénovation Urbaine, Construction

Note

Unité Politique Territoriale de l'Habitat

à

Affaire suivie par : Isabelle Jacques
mail : isabelle.jacques@aisne.gouv.fr
Tél. 03 23 24 65 69
Courriel : ddt-hruc-pth@aisne.gouv.fr

Monsieur le Directeur
DREAL Hauts-de-France

Objet : Avis sur l'arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère (CACTLF)
PJ :

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère est le résultat de la fusion de la Communauté de Communes Chauny-Tergnier et de la Communauté de Communes des Villes d'Oyses qui possédaient toutes les deux des PLH exécutoires sur leur périmètre initial à échéance 2019.

Par délibération en date du 5 février 2018, la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère a lancé une procédure d'élaboration d'un PLH sur l'ensemble de son périmètre soit 48 communes.

Le présent projet de PLH, arrêté par délibération du conseil communautaire le 17 juin 2019, est présenté aux membres du bureau de Comité régional de l'habitat et de l'hébergement, via la procédure de consultation écrite.

S'agissant du Porter à Connaissance

Deux enjeux majeurs avaient été énoncés dans le Porter à Connaissance de l'État transmis à la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-la Fère :

- Rénover le parc privé existant pour contribuer à un redimensionnement du parc existant afin de s'adapter aux besoins actuels des ménages. Les phénomènes de décohabitation, de desserrement des ménages, de vieillissement de la population réclament des offres en petites typologies, proches des services et des transports, adaptées à la perte d'autonomie.
- Ajuster le volume de constructions neuves à la dynamique du marché afin de ne pas aggraver le phénomène de vacance tout en répondant aux besoins des ménages et en donnant la priorité au renouvellement urbain.

Le plan d'actions de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère est cohérent et pertinent au regard des enjeux repris par l'Etat, le 27 avril 2018, dans son porter à connaissance.

S'agissant du projet de PLH de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère

Les objectifs de construction neuve

Pour rappel le précédent SCOT du Chaunois approuvé en 2011, rapporté à la configuration 2017 du territoire, prévoyait pour la période 2020-2030 environ 345 à 360 logements par an pour la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère. Le périmètre du Pays Chaunois ayant été modifié en 2017, le SCoT est actuellement en révision.

Sur 2017/2018, seuls 102 logements neufs par an ont été livrés sur la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère c'est-à-dire un niveau de production près de 3,5 fois inférieur à l'objectif du SCoT. Et dans le même temps la vacance a continué de progresser (9,6% du parc est vacant en 2015 selon l'INSEE).

L'objectif retenu pour la communauté d'agglomération pour ce PLH est en dessous de l'objectif proposé par le SCoT. Il est de 320 logements/an (en neuf ou dans le parc existant) avec pour précision que 160 logements par an pourront être réalisés en construction neuve sur la durée du PLH (2019/2024) et que les 160 autres annuels ne seront pas construits. L'objectif étant de créer des signes de tension et de permettre surtout de réoccuper et/ou de réinjecter les logements vacants sur le marché. La communauté d'agglomération a décidé de faire de la lutte contre la vacance, un objectif majeur de ce PLH.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère les pertes d'emploi se poursuivent, la population reste fragile socialement, le marché immobilier est atone et la vacance continue de progresser. En ce sens les objectifs de production neuve pour ce premier PLH de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère sont prudents mais cohérents au regard de la situation économique et sociale du territoire. En parallèle l'accent mis sur la remise sur le marché des logements vacants permettra de remobiliser et valoriser le parc existant. Lors du bilan pour un second PLH, les objectifs de construction neuve pourront évoluer en fonction des besoins.

La territorialisation et la diversité de la production

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère dans son orientation 3 "Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir" a identifié 4 actions qui permettront d'atteindre les objectifs d'un peu plus de 82% en urbain, soit 132 logements/an et d'un peu plus de 17% dans le reste de la Communauté d'Agglomération, soit 28 logements/an. Les orientations quantitatives du projet de PLH indiquent la ventilation des 160 résidences principales nouvelles par an par segment avec 24 logements locatifs aidés, 40 logements en accession abordable et sociale et 96 logements en accession diffuse et promotion privée. En précisant que sur les 144 logements locatifs aidés (24/an pendant 6 ans) sont proposés 90 PLUS, 54 PLAI et aucun PLS.

La fiche-action 3.1 accompagne la programmation des constructions neuves et des acquisitions-améliorations de logements anciens. Elle doit permettre de rétablir un marché du neuf autour de produits et de clientèles diversifiées et bien ciblées, notamment :

- Une offre locative (intermédiaire ou privée) en appartements de type 2 et 3 dans les centres-villes pour une clientèle de jeunes actifs sans enfant,
- Une offre en accession sociale à la propriété dans les villes-centre pour y maintenir des familles avec enfants.
- Une offre locative (sociale ou privée de qualité) en maisons de plain-pied ou appartements type 2 et 3 (avec ascenseurs) pour les publics vieillissant et/ou handicapés, permettant de palier à l'inadaptation de l'offre locative sociale collective.
- Une offre en accession pour seniors (attention marché étroit), soit en maisons de plain-pied en ville ou en proche périphérie pour un public de 60-70 ans, soit en appartements de qualité dans les centres (75 ans et+).

- Une offre résidentielle de qualité ciblant des produits encore peu répandus dans les communes résidentielles : locatif familial, accession sociale à la propriété.

A noter que depuis début 2018, la communauté d'agglomération mène une réelle politique foncière avec le bureau d'études « Auddicé », elle élabore un Plan d'Action Foncière Habitat avec pour objectifs d'inventorier les espaces disponibles, d'identifier et de préciser les besoins d'interventions publique et de proposer des modalités d'actions opérationnelles afin de mieux maîtriser le foncier et de développer les opérations d'habitat.

Enfin la communauté d'agglomération réfléchit à l'élaboration d'un PLU intercommunal qui intégrerait le volet H afin d'optimiser le travail en matière d'aménagement à la bonne échelle.

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère se dote de nombreuses études ou dispositifs afin d'affiner la connaissance de son territoire, de répondre aux besoins des ménages et de permettre un développement mesuré à l'échelle de toutes les communes.

La lutte contre la vacance dans le parc privé

La fiche action 1.1 souligne la volonté de la collectivité de lutter contre la vacance dans le parc privé.

Elle envisage d'assurer un suivi de la vacance sur le territoire pour identifier les interventions possibles comme de relever les causes de la vacance et de mettre en œuvre les procédures et les outils qui s'imposent (information et sensibilisation auprès des propriétaires, taxe d'habitation sur les logements vacants, mesures coercitives relatives aux biens sans maître, à l'état d'abandon manifeste, etc...) ou de remettre sur le marché les logements avec ou sans réhabilitation (mise en vente ou réhabilitation dans le cadre de l'OPAH RU et du PIG) ou encore de démolir (dans le cadre des actions de la politique foncière).

Elle envisage la remise sur le marché des logements vacants en favorisant les opérations d'acquisitions/améliorations, aussi bien par les bailleurs privés que publics ou en encourageant les propriétaires de logements vacants à recourir au bail à réhabilitation ou au bail emphytéotique.

Pour atteindre cet objectif, la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère envisage ainsi une prime de 10 000 €/logement pour la sortie de la vacance (10 primes par an voire plus en fonction de la demande) en priorité dans les secteurs cibles de l'OPAH-RU et les opérations en secteur ancien des villages.

La Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La-Fère se donne les moyens de lutter efficacement contre la vacance du parc privé.

L'amélioration et/ou la réhabilitation du parc

La fiche action 2.1 sur la requalification du parc privé met en avant les différentes actions permettant l'amélioration et/ou la réhabilitation du parc.

Déjà depuis le 1er mars 2019, la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère aide à rénover les logements, elle a lancé deux programmes d'aides à l'amélioration de l'habitat, menés conjointement pour cinq ans :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multi-sites qui porte sur 30 quartiers ou îlots répartis dans les six communes suivantes : Beautor, Chauny, La Fère, Saint-Gobain, Sinceny, Tergnier
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) communautaire sur le reste du périmètre intercommunal.

Elle envisage aussi de déployer des mesures coercitives de connaissance du parc et de lutte contre l'habitat indigne avec la déclaration de mise en location sur les secteurs d'OPAH RU par exemple,


ou de valoriser l'accèsion sociale dans l'ancien (vente HLM par exemple) en encourageant la requalification de ce parc par une aide aux travaux complémentaire aux autres dispositifs.

Pour ce faire, la communauté d'agglomération programme notamment une aide aux travaux en accèsion sociale de 5 000 € par logement pour 20 logements/an.

Les différentes actions envisagées par la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère permettront de résorber les îlots dégradés, d'améliorer les conditions de logements des ménages et de valoriser le parc privé.

Le projet de PLH de la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère répond par la forme et le fond à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Une réelle réflexion a été menée pour répondre aux besoins des ménages sur le territoire tant en quantité, en qualité qu'en localisation des logements à produire ou à remobiliser. Le traitement de la vacance est un axe fort de ce PLH. Avec le travail en cours sur le Plan d'Action Foncière la collectivité se donne les moyens d'atteindre des objectifs ambitieux, de mieux maîtriser et réguler l'offre foncière destinée à l'habitat. Le lancement d'une OPAH-RU multi-sites et d'un PIG sur le reste de la communauté d'agglomération fait partie de la stratégie amorcée par la collectivité pour reconquérir et valoriser le parc existant. En conséquence et au regard de tous ces éléments, il est proposé au CRHH d'émettre un avis favorable au projet de PLH de la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère.

bien à toi



Le Directeur départemental
des territoires
Pierre-Philippe FLORID