



## **Compte-rendu du bureau du CRHH du 13 avril 2023**

### **Ordre du jour**

1. Présentation du PLH3 de la MEL
2. Avis du bureau sur l'agrément OFS (organisme de foncier solidaire) et modification des statuts de Habitat Hauts-de-France
3. Présentation du PLH de la CALL
4. Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras
5. Programmation régionale des crédits d'hébergement et logement adapté 2023
6. Mise en place de la commission spécialisée « Collectivités », retour des candidatures à la présidence

#### **1 – Présentation du PLH3 de la MEL**

L'approbation de ce PLH est indispensable au renouvellement de la délégation des aides à la pierre, actuellement en 2<sup>e</sup> et dernière année de prorogation. Mme VOITURIEZ introduit le sujet par une rétrospective sur le long processus de 3 ans qui a permis d'aboutir à ce PLH3, et rappelle tous les acteurs impliqués. Mme BRUHAT, Mme LESCURE et Mme PECQUEUX présentent dans le détail le contenu de ce PLH3, qui se décline en cinq orientations, avec pour chacune des objectifs et des leviers (cf. document de présentation pour le détail).

#### ***Avis de l'État (DDTM 59) et du bureau du CRHH***

Un premier avis (favorable) sur le diagnostic et le document d'orientation a été formalisé dans un courrier du préfet signé le 22 octobre 2022. L'avis porte à présent sur le plan d'action thématique (39 actions) et les 8 cahiers territoriaux comprenant les 95 fiches communales. Ces cahiers ont été finalisés en pleine révision du PLUi. De ce fait, les projets de construction ne sont pas encore complètement territorialisés et la faisabilité reste assujettie aux derniers arbitrages qui seront pris dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Dans l'attente du PLUi, les prescriptions en matière d'habitat du PLH sont opposables.

Les membres du bureau du CRHH soulignent la qualité du travail accompli. Les principes affichés répondent pleinement aux enjeux que l'État identifie pour la MEL, qui affirme son engagement dans une politique foncière volontariste, avec la création d'une instance stratégique d'aménagement du territoire qui aura pour objectif de mobiliser de nouveaux gisements fonciers, dans le respect de la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols.

Certaines actions doivent toutefois être précisées et un complément est attendu pour juin 2023 sur les points suivants :

- la collectivité doit mentionner dans le PLH le déficit des communes impactées par l'article 55 de la loi SRU et le travail engagé pour l'élaboration des contrats de mixité social (CMS), ainsi que les engagements déjà pris par les communes concernées en matière de planification dans le plan d'actions thématiques (EREL, OAP, SMS) ;
- l'ensemble des objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage (aires de grand passage) doit être repris ;

- les objectifs de production de PLAI en offre nouvelle doivent être réajustés (production de 30 % de PLAI dans le total PLUS/PLAI en offre nouvelle).

L'État précise également à la collectivité qu'elle doit s'engager :

- à renforcer son action vis-à-vis des communes et des bailleurs pour améliorer les résultats au regard des objectifs formalisés dans sa convention intercommunale d'attribution dès 2023 ;
- à renforcer ses objectifs en matière de reconquête des friches, de densité de la construction et de production de logements locatifs sociaux, avec la nécessité de les présenter avant la fin de l'année 2024 ;
- à annexer au PLH en octobre 2023 les nouveaux contrats de mixité sociale qui seront signés.

#### ***Réaction des membres du bureau***

L'URH souligne la grande qualité du travail effectué dans le cadre d'une concertation étroite avec les bailleurs. Ce PLH va se dérouler dans un contexte éco social financier tendu, qui risque de se durcir encore (hausse prévue de livret A).

L'UNPI trouve l'idée du conventionnement privé intéressante mais estime que la durée d'engagement (sur 10 ans) et le plafonnement des loyers mettent en difficulté les propriétaires. Il pointe en outre des secteurs où la concurrence avec le parc social est grande, ce qui entraîne, d'après l'UNPI, une carence de locataires.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable à ce PLH, assorti des réserves formulées ci-dessus.**

## **2 – Avis du bureau sur l'agrément OFS (organisme de foncier solidaire) et modification des statuts de Habitat Hauts-de-France**

Après une brève présentation du groupe Habitat Hauts-de-France, Stéphane MAILLET (président du groupe habitat Hauts-de-France) expose les chiffres-clés et l'intérêt du bail réel solidaire (BRS). Il détaille les départements et territoires ciblés, les prix au m<sup>2</sup> des différents territoires, puis illustre par un exemple d'opération envisagée à Wimille.

#### ***Réaction des membres du bureau***

L'URH s'inquiète de la disparition du prêt social location accession (PSLA) au profit du BRS, et du risque que l'ensemble des ventes HLM passent dorénavant par du BRS.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable à la modification des statuts d'Habitat Hauts-de-France, ainsi qu'à l'obtention de l'agrément OFS.**

## **3 – Présentation du PLH de la CALL**

Sylvain ROBERT, président de la CALL et Laïla JRONDI, directrice du service habitat et renouvellement urbain, présentent le PLH de la CALL (cf. support de présentation). L'approbation de ce PLH est indispensable au renouvellement de la délégation des aides à la pierre, actuellement en 2<sup>e</sup> et dernière année de prorogation. Les objectifs de production ont été fortement rabaisés (de 14 500 à 4 500 logements).

#### ***Avis de l'État (DDTM 62) et du bureau du CRHH***

Les membres du bureau du CRHH ont apprécié les avancées notables entre le premier et le second arrêt de projet et ont souligné les objectifs ambitieux mais réalistes, ainsi que le travail collaboratif et la prise en compte de toutes les remarques de l'État.

Au vu des spécificités du territoire, le bureau du CRHH précise à la collectivité que les mentions suivantes doivent être ajoutées :

- les dispositions essentielles de la loi SRU et la situation des communes suivies (Vimy, Annay-sous-Lens) ;
- les dispositions essentielles de la loi Climat & Résilience sur la consommation foncière ;
- les mesures annoncées au Comité Interministériel des villes (CIV) du 29 janvier 2021 en matière de mixité sociale.

L'État précise également à la collectivité qu'elle doit veiller à contenir la production sociale dans les communes déjà surdotées (de nombreuses communes de ce territoire dépassent les 40 % de LLS), et conforter les efforts entrepris en matière de réhabilitation du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne et la vacance et de limitation de la consommation foncière.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable à ce PLH, assorti des recommandations formulées ci-dessus.**

#### **4 – Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras**

Nathalie HETTE, directrice habitat de la CUA, introduit son propos par un rappel des spécificités du territoire et du contexte socio-économique actuel, puis reprend les grandes lignes du PLH de la CUA. Elle dresse le bilan des 3 premières années du PLH (2019-2021) et énonce les priorités pour 2022-2025 (cf. support de présentation).

##### ***Avis de l'État (DDTM 62) et du bureau du CRHH***

La DDTM62 souligne la qualité du dialogue avec les bailleurs et du travail mené en association avec les services de l'État et pointe les avancées :

- les objectifs pour l'offre nouvelle sont atteints, voire dépassés sur certaines communes, mais la répartition territoriale de la production est hétérogène ;
- les deux communes suivies au titre de la loi SRU (Dainville et Saint Catherine) ont réalisé leur objectif de rattrapage de LLS ;
- la consommation foncière est progressivement plus vertueuse, et est inférieure aux prévisions du PLUi ;
- la collectivité mène une politique active et volontariste de soutien à la réhabilitation.

Elle invite la collectivité à rester vigilante sur les points suivants :

- contenir et rationaliser la production en offre nouvelle durant la seconde partie de la mise en œuvre du PLH ;
- développer l'acquisition-amélioration et renforcer le suivi des gisements foncier / friches.

**Le bureau du CRHH émet un avis favorable, assorti des recommandations formulées ci-dessus.**

#### **5 – Programmation régionale des crédits d'hébergement et logement adapté 2023**

Véronique BUYENS (DREETS) présente le budget alloué à la DREETS pour l'hébergement et le logement adapté (BOP 177) et les évolutions par rapport à 2022, ainsi que l'évolution des places d'hébergement par rapport aux demandes dans les cinq départements de la région.

Les crédits d'hébergement d'urgence connaissent une baisse de 5 %.

L'insuffisance totale pour la veille sociale et l'hébergement équivaut à ne plus financer 2 000 places d'hébergement d'urgence. Ces places ne seront pas supprimés, leur nombre reste stable, mais il

faudra trouver des solutions pour couvrir ce manque, par exemple en réalisant un travail sur le taux d'occupation. Des crédits supplémentaires sont susceptible d'être alloués cours d'année.

Concernant le logement adapté, le nombre de places est en augmentation et les financements sont assurés.

#### ***Réaction des membres du bureau***

La FAS, la Fondation Abbé Pierre et l'URHAJ notent que les besoins augmentent malgré les efforts mis en œuvre, et regrettent cette baisse de moyens, imposée au niveau national. Ils s'inquiètent de la possible suppression de places d'hébergement.

## **6 – Mise en place de la commission spécialisée « Collectivités », retour des candidatures à la présidence**

John BRUNEVAL, chef du service habitat de la DREAL, rappelle que le règlement intérieur prévoit la création d'une commission spécialisée composée des membres du collège des représentants des collectivités locales, espace de dialogue inter-collectivités qui n'existait pas jusqu'à présent.

Un appel à candidature pour le montage, la présidence, l'animation et le secrétariat de cette nouvelle commission a été lancé suite au CRHH plénier du 3 mars 2023. Trois candidatures ont été reçues et soumises au préfet de région, qui devrait se prononcer avant le prochain bureau :

1. Conseil département de l'Oise
2. Conseil département de l'Aisne
3. Conseil régional

Le Conseil départemental de l'Aisne n'étant plus membre du bureau, il n'est pas éligible en application de l'article 4.2. du règlement intérieur du CRHH.

#### ***Réaction des membres du bureau***

L'URH se réjouit de l'intérêt de la Région pour l'animation de cette commission et rappelle sa volonté de participer aux travaux de cette instance. Elle a adressé un courrier officiel pour cette candidature.

Le prochain bureau du CRHH se tiendra le 25 mai après-midi dans les locaux de la DREAL avec possibilité de connexion en visioconférence.