

PRÉFET DE L'OISE

**Direction départementale
des territoires**

Service de l'habitat, du logement
et du renouvellement urbain

N° Référence : Note_PLH_CCS.odt

Vos références :

Pièces jointes :

Affaire suivie par : Anthony Lallemand

anthony.lallemand@oise.gouv.fr

Téléphone : 03 44 06 50 67

Niveau de sensibilité : Réservé à l'administration

Beauvais, le 8 NOV. 2019

Note

à l'attention de

Monsieur le Directeur
DREAL Hauts-de-France

Objet

Avis sur l'arrêt de projet du Programme Local de
l'Habitat (PLH) de la Communauté de
Communes des Sablons (CCS)

Par délibération du 17 mars 2016, la Communauté de Communes des Sablons a lancé une procédure d'élaboration d'un PLH sur l'ensemble de son périmètre pour la période 2020-2025. Il est à noter que plusieurs fusions de communes sont intervenues depuis le lancement de l'élaboration du PLH, ramenant le nombre de communes concernées à 20 depuis le 1^{er} janvier 2019. La commune de Laboissière-en-Thelle, issue de la Communauté de Communes de la Thelloise, a également rejoint la Communauté de Communes des Sablons au 1^{er} janvier 2019.

Il s'agit du premier PLH prescrit par la Communauté de Communes des Sablons.

Le présent projet de PLH a été arrêté par délibération du conseil communautaire des Sablons le 19 juin 2019, confirmé le 26 septembre 2019 suite à la consultation des conseils municipaux. Huit communes ont formé un avis favorable sur le projet de PLH (Méru, Bornel, Andeville, Saint-Crépin Ibouvilliers, Laboissière-en-Thelle, Chavençon et La Drenne – Hénonville). Les 12 autres avis sont réputés favorables en l'absence de réponse dans le délai imparti de 2 mois.

Le projet de PLH est présenté aux membres du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), via la procédure de consultation écrite.

I. Environnement du PLH

Ce PLH fait suite à la réalisation du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la CCS, approuvé le 20 mars 2014 par délibération de son conseil communautaire. Le PLH devra donc être juridiquement compatible avec les orientations de ce schéma, notamment en matière d'équilibre social de l'habitat et de production du logement.

Le SCOT est actuellement en révision afin d'intégrer notamment les évolutions induites par la loi ALUR en matière de SCOT ainsi que les évolutions du périmètre de l'EPCI.

19 communes de la CCS possèdent un PLU dont 8 sont en cours de révision (Bornel, Hénonville, Neuville-Bosc, Saint-Crépin-Ibouvilliers, Méru, Laboissière-en-Thelle, Montchevreuil, Les Hauts-Talican). La commune de Pouilly ne dispose pas de PLU.

Le SCOT 2014 des Sablons hiérarchisait le territoire des Sablons en pôle structurant (Méru), en pôles d'appuis au pôle structurant (Andeville, Esches, Amblainville) et en

pôles intermédiaires (Bornel, Saint-Crépin-Ibouwilliers).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT, en cours de révision et arrêté en septembre 2019, fait évoluer la structure urbaine des Sablons en deux parties distinctes :

- un espace rural des Sablons, composée notamment des communes de Lormaison, Saint-Crépin-Ibouwilliers et Villeneuve-les-Sablons,
- un espace urbain des Sablons, dénommé Vallée de l'Esches, composée notamment des communes de Méru, Bornel (pôles structurants) et des communes d'Amblainville, Andeville, Esches et Laboissière-en-Thelle (pôles d'appui),

Selon les termes du nouveau PADD, la partie rurale de l'EPCI a vocation à accueillir un développement de manière modérée afin de préserver son caractère rural, tandis que la partie urbaine de l'EPCI a vocation à accueillir principalement le développement du territoire.

Le PADD du SCOT des Sablons en matière d'habitat prévoit les orientations suivantes :

- Veiller à une répartition équilibrée et harmonieuse du développement à l'échelle de l'agglomération : organiser la production de logements en s'appuyant sur les différentes polarités du secteur,
- Répondre aux différents besoins en logements :
 - le projet du SCOT est basé sur une accélération du rythme de production de logements avec un objectif de 187 logements par an en moyenne au cours des 20 prochaines années sur le territoire du SCOT. Il s'agit dans cette perspective de pérenniser les pôles (structurants, intermédiaires et d'appui) tout en permettant une croissance maîtrisée des villages,
 - Répartir l'offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. La commune de Méru a pour objectif de maintenir son nombre de logements sociaux tandis que les autres communes devront proposer une offre de logements locatifs sociaux nettement supérieure au taux actuel. Les pôles d'appui et intermédiaires devront notamment fournir un effort important.
 - Diversifier l'offre de logements. Sur un territoire fortement marqué par l'habitat individuel, cette diversification devra passer par des actions en faveur du logement locatif et de la typologie des formes bâties.

Le PLH de la CCS n'a pas à prendre en compte un Plan de déplacement urbain (PDU) en raison de l'absence d'un tel document à l'échelle de l'EPCI.

La CCS élabore depuis juin 2018 un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). Une étude de planification énergétique (EPE) est également en cours sur le territoire de la CCS afin de constituer le volet énergie du PCAET. Le PLH ne fait pas mention de l'articulation entre les deux documents.

II. S'agissant du Porter à Connaissance

Le Préfet de l'Oise a transmis le porter à connaissance (PAC) en décembre 2016. Quatre enjeux majeurs avaient été énoncés dans le Porter à Connaissance de l'État transmis à la Communauté de Communes des Sablons :

- Porter une réflexion sur le nouvel équilibre entre le pôle structurant (Méru) et les pôles d'appui et intermédiaires des Sablons,
- Produire une offre de logements suffisante, diversifiée, équilibrée et territorialisée,
- Poursuivre les actions de renouvellement urbain sur le quartier de la « Nacre » et engager la mise en œuvre de celles du quartier Saint-Exupéry (Méru),

- Intégrer le développement durable dans les choix d'urbanisation et de conception de l'habitat.

Il est à noter que le dernier enjeu soulevé dans le porter à connaissance n'a pas été totalement abordé dans le présent projet de PLH en limitant cet aspect au traitement de l'habitat ancien privé.

III. S'agissant du projet de PLH de la Communauté de Communes des Sablons

1) Le diagnostic

Le diagnostic a été présenté en comité de pilotage le 10 mars 2017.

Le diagnostic est de qualité. Toutefois, celui-ci n'intègre pas d'état des lieux du foncier sur l'intercommunalité, la question des copropriétés et des structures d'accueil des gens du voyage. Il est également à noter que le diagnostic ne fait pas mention de la question précarité énergétique du parc de logements de la CCS.

Au regard de celui-ci, 4 grandes problématiques se dégagent sur le territoire de la Communauté de Communes des Sablons :

- Une pression résidentielle forte sur l'EPCI liée à sa proximité avec l'Île-de-France et à la qualité de son cadre de vie,
- Une concentration de l'offre locative sociale de l'intercommunalité sur la commune de Méru (70% soit 1452 logements sociaux),
- Un habitat ancien dégradé concentré dans le centre-ville de Méru,
- Une absence d'offre et de structure d'accueil pour les étudiants et les jeunes travailleurs du territoire.

2) Les orientations stratégiques

Les orientations stratégiques du PLH de la CCS n'ont pas été présentées et débattues en comité de pilotage. Leur définition n'a pas directement associé les services de l'État. Le PLH ne précise pas si ces orientations ont été définies en concertation avec les représentants des organismes HLM, les habitants et les associations locales.

Les 6 grandes orientations retenues pour le territoire sont les suivantes :

Orientation n°1 : Construire plus ou construire mieux ?

- *L'option de la CC des Sablons*

La Communauté de Communes des Sablons subit une pression forte en matière de demande d'habitat, notamment de ménages franciliens en recherche de logements et de foncier moins chers. A travers ce premier PLH, la CCS se fixe un objectif de production de 1122 unités pour les 6 prochaines années, en compatibilité avec les orientations du SCOT en cours de révision, basé sur une hausse démographique de 1 % l'an, soit une perspective de 39 300 habitants en 2025.

- *Limitation du rythme de construction d'habitat*

En cohérence avec les orientations du SCOT de 2014, le PLH fixe un objectif maximum de production de 187 logements par an. Le PLH met également en évidence la baisse tendancielle de la taille des ménages par résidence principale. Le PLH met toutefois en avant que certaines communes présentes dans la partie rurale de l'EPCI pourraient être concernées par des pertes de population (Monts, Pouilly, Lormaison, Villeneuve-les-Sablons). Une production de 301 logements est nécessaire sur la période 2020-2025 sur l'EPCI afin de répondre aux besoins en matière de desserrement des ménages.

- *Guide de répartition de la production de l'habitat nouveau pendant le PLH*

Le PLH de la CCS consacre l'essentiel de la production neuve sur les communes d'Amblainville (12,3%), Andeville (8%), Bornel (16,04%) et Méru (24,95%).

L'effort de production de logements le plus important repose sur les communes d'Amblainville (+ 283%), de Bornel (+ 62%). Une stagnation voire un ralentissement du rythme de la production est constaté sur les autres communes de l'EPCI. Le plus fort ralentissement du rythme de construction concerne la commune de Méru (- 14,63%).

Orientation n°2 : Méru ne se sauvera qu'avec un territoire solidaire et une production locative sociale assumée

- ***Produire le logement social attendu, hors Méru, à hauteur de 20 % du programme***

L'objectif affiché du PLH des Sablons propose que 20 % de la production nouvelle d'habitat sur les Sablons soient consacrés au logement social, soit 225 logements sur 6 ans principalement réalisés hors de Méru, afin que cette dernière puisse diversifier son offre de logements. Le PLH autorise toutefois la production nouvelle de logements sociaux sur la ville de Méru, dans la limite indicative de 30 à 50 unités en 6 ans, notamment dans le cadre d'opérations mixte en VEFA ou de l'OPAH-RU en cours sur son centre-ville.

- ***Diversifier la production de logement social en type de produit et typologie***

Le PLH de la Communauté de Communes des Sablons impose une production minimum de 15 % de PLAI dans chaque programme et une production maximum de 15 % de PLS dans chaque programme.

De plus, chaque programme devra contenir une production minimum de 25 % de logements en T2-T3 pour les opérations neuves de plus de 5 logements.

Orientation n°3 : L'habitat ancien privé, une clef d'entrée à ne pas négliger

- ***La question du locatif indigne, dans l'ancien***

Le PLH de la Communauté de Communes des Sablons s'oriente vers une action forte en matière de réhabilitation de l'habitat privé ancien dans l'objectif de lutter contre le développement d'un parc social de fait. A ce titre, la CCS souhaite engager des dispositifs incitatifs aux travaux des particuliers sur l'ensemble de son territoire en lien avec l'ANAH. Des actions coercitives sont également envisagées pour le compte des communes, hors de la procédure ANAH.

- ***La question de l'amélioration de l'habitat ancien***

La Communauté de Communes des Sablons souhaite engager une réhabilitation de son parc privé ancien, présent en milieu rural, pour tenir compte des besoins en matière de vieillissement de la population et améliorer ses performances énergétiques. En ce sens, la CCS souhaite mettre en place une OPAH ou un PIG sur son territoire.

Orientation n°4 : La politique foncière de l'habitat

La CCS n'envisage pas pour le moment de politique d'action foncière structurée au niveau intercommunal.

Les communes de la CCS contractualisent directement avec l'Établissement Public Foncier de l'Oise pour la réalisation de leurs projets locaux.

Orientation n°5 : La garantie d'accès au logement social, une nouvelle mission de la CCS

Comme le prévoit la loi, la CCS doit mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) dont l'objectif est de définir les politiques d'accès et d'information des demandeurs au logement social en encadrant notamment le fonctionnement des commissions d'attribution de logements.

La CCS finalise sa Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).

3) Le programme d'actions

Le programme d'action du PLH de la CCS n'a été présenté en comité de pilotage. Leur

rédaction n'a pas directement associé les services de l'État.

Fiche action n°1 : Limiter la production de nouveaux logements à 1122 unités sur 6 ans,

Le PADD du SCOT des Sablons préconise un rythme de production maximum de 187 logements par an pour les 15 prochaines années sur le territoire de la CCS, soit un objectif global de 2900 logements. Ce rythme de production de logements s'impose au PLH de la CCS malgré la forte pression de la demande et des constructeurs aux fins de préserver l'identité rurale et le cadre de vie qualitatif de l'EPCI. L'essentiel de la production en logements sera réalisé en individuel (46%) et en individuel social groupé (26,20%).

La fiche action propose une clé de répartition de l'offre neuve à l'échelle intercommunale arrêtée au 1^{er} janvier 2019. L'effort de construction pour les 6 prochaines années repose principalement sur les communes de Méru (24,95%), Bornel (16,04%), Amblainville (12,30%) et Andeville (8,02%).

Cette fiche action représente une augmentation des résidences principales de la CCS d'environ 8 % sur la durée du PLH.

Le PLH a permis de déterminer un minimum de 540 logements à construire en 10 ans, soit 54 logements par an et 324 logements sur la durée du PLH.

L'hypothèse de construction est conforme aux orientations du SCOT de la CCS.

Fiche action n°2 : Produire 225 nouveaux logements locatifs sociaux sur 6 ans, hors de Méru

A travers son SCOT de 2014, la CCS s'est fixé un objectif ambitieux de 20 % de parc social en 10 ans (soit 3042 logements sociaux), moyennant un maintien de l'offre sociale sur la commune de Méru et un net accroissement de cette offre dans les communes environnantes et plus particulièrement sur les pôles d'appui (Amblainville, Andeville, Esches, Laboissière-en-Thelle). Cet objectif n'est pas réalisable dans les prochaines années (64 % de la production annuelle devrait dès lors être consacrée au logement social en parallèle d'un arrêt de la production de logements ordinaires).

Le PLH fixe un objectif de production de 225 logements sociaux sur la période 2020-2025, lié à la production de logements en droit commun sur le territoire de la CCS. Cet objectif revient à une production minimum d'environ 38 logements sociaux par an en dehors de Méru, soit un objectif de production annuel légèrement supérieur à la production actuellement constatée au titre du droit commun (environ 28 logements sociaux agréés par an hors Méru). A titre indicatif, cet effort de production sur 6 ans hors Méru représente 15,5 % de son parc social.

La pression sur la demande en logement social est relativement importante sur le territoire de la CCS (3,4 demandes pour 1 attribution en 2018) et plus particulièrement sur les communes de Bornel, Amblainville, Andeville et Méru mais également sur des communes plus rurales comme Esches et Ivry-le-Temple, qui disposent d'un plus faible parc social.

Le PLH fixe une volumétrie minimale de logements sociaux attendue à l'échelle de chaque commune de la CCS. L'essentiel de cette offre sociale neuve sera réalisé sur les communes d'Amblainville (21,3%), d'Andeville (10,22%) et de Bornel (24%). Les autres communes de l'agglomération, hors cas spécifique de Méru, se partagent le reste de la production.

Un effort de production de logement sociaux sur le territoire des Sablons est constaté. Cet effort doit essentiellement porter sur une offre à bas loyers hors QPV et hors Méru, à proximité des services. Cet objectif est affiché par la CCS dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement. Toutefois, dans le cadre du PLH, les objectifs de production en logements sociaux à l'échelle intercommunale ne sont pas explicités. Les objectifs de production de logements sociaux par commune interrogent sur la manière dont ceux-ci ont été définis en proposant des objectifs de production similaires, voire plus importants, sur des communes à caractère rural de l'EPCI (Les Hauts Talican, Saint-

Crépin-Ibouwilliers, Villeneuve-les-Sablons) par rapport à ceux concernant des communes à dominante urbaine (Esches, Laboissière-en-Thelle). Le PLH de la CCS aurait pu proposer une programmation plus fine, par le biais d'une clé de répartition territoriale des objectifs de production, articulée autour de la nouvelle structure urbaine définie dans le cadre du SCOT de la CCS.

Au regard de la production programmée de logements sur la durée du PLH, un effort de production complémentaire en logements sociaux pourrait être réalisé sur les communes d'Andeville (25%) et de Saint-Crépin-Ibouwilliers (25%), en vue d'un rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale, avec toutefois une vigilance sur les financements envisagés pour ces opérations afin de ne pas isoler davantage des ménages précarisés. Un effort supplémentaire en matière de production de logements sociaux pourrait également être préconisé sur les communes d'Esches et de Laboissières-en-Thelle, identifiées en tant que pôle d'appui au sein du SCOT, au regard de leur taux de logements sociaux particulièrement bas (respectivement 4,3% et 3 %).

Il est à noter que la programmation proposée en logements sociaux dans le cadre du PLH de la CCS, n'engage qu'un timide rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale en recommandant une part minimum de 15 % de PLAI dans chaque programme neuf, alors même que 69 % des demandeurs de logement locatif social sur le territoire de la CCS sont éligibles au PLAI. Cette programmation du PLH ne tient pas compte de l'objectif fixé localement par l'État de 30 % de PLAI minimum dans toutes les opérations de logements sociaux à compter de la programmation 2020.

Le PLH prévoit par ailleurs un taux maximum de 15 % de PLS par opération, susceptible de complications et qui mériterait d'être réservé aux programmes de logement familiaux hors foyers. De possibles dérogations sur le QPV de Méru doivent aussi être envisagées.

Le taux maximum de 15 % de PLS dans chaque programme neuf peut ainsi faire obstacle à l'émergence des projets relevant de ce financement comme les EHPAD ou les résidences pour personnes handicapées.

Toutefois, la répartition des objectifs de production par type de financement est une recommandation du PLH qui ne s'impose pas aux maîtres d'ouvrage des programmes. Ce principe limite grandement l'intérêt du Programme Local de l'Habitat.

Outre ce rééquilibrage des financements dans l'offre sociale neuve, le PLH des Sablons s'est fixé un objectif minimum de production de 25 % de T2-T3, pour toute opération de plus de 5 logements, afin de contribuer à un rééquilibrage de la typologie de l'offre du parc social et davantage répondre au desserrement des ménages et à la demande en petits logements (64 % de la demande des Sablons).

L'offre programmée au sein du PLH ne tient pas compte des besoins des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, gens du voyage etc ...). Le diagnostic identifie pourtant des besoins à court terme pour les jeunes travailleurs et à moyen terme pour les personnes âgées. Le PLH n'identifie pas les besoins du territoire en matière d'hébergement.

S'agissant des gens du voyage, la Communauté de Communes des Sablons et la ville de Méru respectent les prescriptions actuelles du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 7 juin 2019 pour la période 2019-2025. Le territoire de l'EPCI n'est pas concerné par l'obligation de création de terrains locatifs familiaux en l'absence de phénomène de sédentarisation sur son territoire. Toutefois, l'aire de grand passage de Méru, d'une capacité de 100 places, rencontre des problématiques de gestion, d'équipements et d'accès. Face à la sous-utilisation de cet équipement, le nouveau schéma départemental invite à réfléchir à une nouvelle localisation de cette aire afin de répondre aux problématiques posées. Ce point n'est pas abordé dans le PLH.

Par ailleurs, le PLH de la CCS ne prévoit pas d'objectifs de production de logements intermédiaires, dans le cadre du dispositif fiscal bénéficiant aux investisseurs institutionnels (art. L 279-0-bis A du Code Général des Impôts) alors même que deux communes de l'EPCI : Méru et Bornel sont classées en zone « A » ouvrant le bénéfice de ce type de programmes. Les communes de l'EPCI des Sablons n'ont toutefois pas l'obligation de prévoir ce type de programme au PLH.

Il est à souligner que le tableau et les objectifs en matière de production de logements sociaux sur le territoire de la CCS n'intègrent pas la reconstitution de l'offre sociale démolie au titre du NPNRU (32 logements sociaux) dont les 15 logements identifiés sur la commune d'Amblainville.

La Communauté de Communes des Sablons ne comporte de pas de commune soumise à un rattrapage au titre de la loi SRU.

Tableau de synthèse des objectifs de production :

PLH CCS	Objectif de production sur 6 ans	Part de production	Objectif de production moyenne par an (indicatif)
Production globale	1122	100 %	187
Logement social	225	20,00 %	38
PLUS	156	69,33 %	26
PLAI (minimum)	34	15,11 %	6
PLS (maximum)	34	15,11 %	6

Communauté de Communes des Sablons	
Résidences principales 2015	Logements locatifs sociaux 2015
14 087 logements	2087 logements
85,19 %	14,81 %
PLH 6 ans	
Résidences principales 2025	Logements locatifs sociaux 2025
15 209 logements	2312 logements
84,80 %	15,20 %

Cette fiche action représente une augmentation de 10,78 % du parc social de l'intercommunalité sur la durée du PLH.

Fiche action n°3 : Faciliter la finalisation des projets du QPV de Méru

Au 1^{er} janvier 2019, 70,5 % de l'offre locative sociale de la CCS se situe sur la commune de Méru.

L'un des objectifs poursuivis par le NPNRU, portant sur le quartier Saint-Exupéry à Méru (classé en projet d'intérêt régional par l'ANRU), vise à déconcentrer le parc social des quartiers politique de la ville et à engager un processus de rééquilibrage du parc social à l'échelle intercommunale. Le projet validé par les partenaires locaux comporte notamment une démolition de 32 logements sociaux. 15 logements sociaux (10 PLAI et 5 PLUS) sont actuellement fléchés sur la commune d'Amblainville au titre de leur reconstitution (ZAC du Pont Charmant). Les 17 logements sociaux restants à identifier devront l'être prioritairement en dehors de Méru et plus particulièrement sur les pôles d'appuis définis de la CCS, afin d'être en cohérence avec les orientations du présent PLH.

La finalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de la Nacre (PNRU) suppose la réalisation d'opérations de diversification de l'habitat. Comme affirmé dans le PLH, le produit PLS représente une opportunité de diversification de l'habitat dans ce quartier, voire des financements en logements intermédiaires. L'objectif fixé de 15 % maximum de logements financé en PLS par opération peut également empêcher la réalisation de ce type de projet.

Fiche action n°4 : Engager un projet de réhabilitation du parc privé ancien

Le PLH de la CCS identifie deux axes d'intervention pour traiter de l'habitat privé : le traitement de l'habitat indigne ou insalubre notamment à travers l'OPAH-RU sur le centre-ville de Méru actuellement en cours et la réhabilitation du parc privé ancien à travers un dispositif de programmation et d'amélioration de l'habitat privé (de type OPAH ou PIG).

S'agissant du traitement et de l'amélioration de l'habitat privé, la Communauté de Communes des Sablons ne dispose pas de programme d'amélioration de l'habitat privé de type OPAH à l'échelle intercommunale mais bénéficie toutefois du programme d'intérêt général (PIG) du département de l'Oise, relancé pour la période 2019-2022.

La mise en place d'un dispositif incitatif de type OPAH à l'échelle intercommunale, associant des aides locales, pourrait être mis en place. Le PLH propose la mise en place d'une OPAH ou d'un PIG avec pour objectif d'aider les ménages propriétaires occupants à réaliser des travaux d'amélioration de leur logement, via les aides financières de l'ANAH. Le second objectif de ce dispositif sera également de créer un parc locatif abordable avec des propriétaires bailleurs privés dans le parc ancien (conventionnement ANAH notamment). Ces objectifs ne sont pas chiffrés. Il est à noter que le territoire de la CCS et le centre-ville de Méru ne sont pas éligibles au dispositif « Action Cœur de Ville » et au dispositif ORT et ne peuvent donc bénéficier du dispositif fiscal « De Normandie » pour le parc ancien.

S'agissant de l'OPAH-RU, lancée en novembre 2015 sur le centre-ville de Méru, les résultats sont pour le moment très en dessous des objectifs inscrits à la convention initiale. Depuis 2015, seuls 33 dossiers (dont 7 PB) ont été agréés, sur un objectif global de 308 dossiers, correspondant à un montant d'aide de l'ANAH de 557 000 euros. L'essentiel des dossiers réalisés portent sur des travaux lourds de propriétaires occupants et bailleurs.

Cette OPAH-RU, menée par la ville de Méru, ne propose pas à ce jour d'action forte en matière de lutte contre l'habitat indigne (DUP, ORI, RHI etc ...) et de traitement d'îlots dégradés, malgré la présence d'un parc social de fait.

Après le récent abandon de l'opérateur désigné, l'OPAH-RU est actuellement reprise en régie par la ville de Méru. L'OPAH-RU doit s'achever en novembre 2020 au terme des 5 ans.

Le PLH de la CCS propose une reconduction de l'action en cours sur le centre-ville de Méru tout en mettant davantage l'accent sur les actions foncières et coercitives via une convention avec l'EPFLO. Au regard du bilan actuel de l'OPAH-RU, il pourrait être suggéré à la Communauté de Communes des Sablons, détentrice de la compétence habitat, d'intégrer un zoom sur le centre-ville de Méru dans le cadre du futur PIG ou de la future OPAH intercommunale.

De manière générale, le PLH ne propose d'objectifs chiffrés ou territorialisés en matière de traitement de l'habitat privé. Le PLH ne propose pas d'objectifs de logements à réhabiliter sur la durée du PLH qui supposera la réalisation préalable d'un diagnostic de performance et de précarité énergétique du parc de logements.

On regrettera également que ce PLH ne propose pas d'actions visant à l'amélioration de la connaissance et au traitement du parc de copropriétés sur le territoire de la CCS. Ce point faible était déjà présent dans la convention d'OPAH-RU. Un CRHH du 22 juin 2018 avait pourtant rappelé que plus de 25 % du parc en copropriété des Sablons est potentiellement fragile et nécessite un accompagnement.

Bien que la vacance dans le parc privé ne soit pas préoccupante à court terme sur le territoire de la CCS, celle-ci devra faire l'objet d'une vigilance particulière notamment sur les communes à caractère rural de l'EPCI.

Fiche action n°5 : Évaluer la politique foncière locale, au service de l'habitat

La politique foncière n'apparaît pas structurée à l'échelle intercommunale bien que la Communauté de Communes des Sablons adhère à l'EPFLO. Des conventions bilatérales sont passées directement entre les communes membres de l'EPCI et l'EPFLO.

Il est regretté l'absence d'orientation stratégique sur le foncier existant. Le PLH de la CCS n'identifie pas à l'échelle de chaque commune, le foncier disponible à la parcelle. En effet, les opportunités foncières permettant de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles auraient pu être identifiées (exemple : friches, dents creuses ...). Une analyse des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes de la CCS permettrait en effet le recensement des zones à urbaniser et le repérage de secteurs pertinents pour l'accueil de nouvelles constructions. Le PLH ne permet pas d'identifier le gisement foncier mobilisable pour la réalisation de logements et les conditions de mobilisation à mettre en œuvre.

Le PLH ne permet de mesurer l'apport de l'EPFLO dans la réalisation des prochaines opérations de logements sociaux sur le territoire de la CCS dans la durée du PLH.

Fiche action n°6 : S'engager dans l'animation et le suivi des politiques de gestion du logement social

La Communauté de Communes des Sablons dispose de l'obligation de mettre en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDID).

Ce travail est en cours et associe les services de l'État depuis 2016.

La validation de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) est en cours auprès des services de l'État. A travers ce document, la Communauté de Communes des Sablons s'engage à attribuer annuellement à minima :

- 25 % des logements sociaux (bailleurs et réservataires) aux ménages reconnus DALO, ou prioritaires au sens du PDALHPD et du CCH,
- 25 % des logements sociaux hors QPV et hors ex-ZUS (bailleurs et réservataires) aux ménages issus du 1^{er} quartile des demandeurs ou relogés au titre des programmes de renouvellement urbain de l'ANRU,
- 78 % des logements sociaux en QPV et en ex-ZUS (bailleurs et réservataires) aux ménages issus des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles des demandeurs,

Il est à noter que la Communauté de Communes des Sablons n'atteint pas pour le moment les deux premiers objectifs cités fixés par la loi. Les résultats sont cependant en progression depuis 2016 et la programmation affichée au PLH, notamment en offre à bas loyers, couplée à la production récente au titre du droit commun et aux relogements à réaliser au titre du NPNRU, devrait permettre d'améliorer ces résultats et d'améliorer sensiblement les objectifs d'attributions. A titre d'exemple, en 2018, 11,22 % des attributions au 1^{er} quartile ont été réalisées hors QPV, sur un total de 99 attributions hors QPV. Une attribution complémentaire hors QPV d'environ 122 ménages issus du 1^{er} quartile permettrait d'atteindre les objectifs fixés par la loi.

Force est de constater que la production en parc à bas loyer proposée à minima dans le présent PLH (34 PLAI sur 6 ans) ne permettra pas à elle seule d'atteindre les objectifs d'attribution hors QPV prévus par la loi. A titre d'exemple, pour l'année 2018, la production envisagée au PLH permettrait de passer de 11,22 % à environ 15,57 % d'attribution au 1^{er} quartile hors QPV en se basant sur une production minimale de 34 PLAI sur 6 ans. L'atteinte des objectifs d'attributions hors QPV au 1^{er} quartile supposerait une production nettement plus importante de parc à bas loyers hors QPV.

Fiche action n°7 : Animer le PLH lui-même, l'évaluer et le poursuivre

Conformément à l'article L.302-3 du CCH, la Communauté de Communes des Sablons, s'engage au suivi régulier des engagements et objectifs définis au PLH. Celui-ci devra faire l'objet d'une délibération à minima une fois par an sur l'état d'avancement du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique.

Le PLH sera également évalué à mi-parcours, c'est-à-dire au bout de 3 ans. Cependant, la fiche action ne prévoit pas d'évaluation du PLH à terme, c'est-à-dire au bout de 6 ans de mise en œuvre. Les moyens dédiés au suivi et à l'animation du PLH semblent sous-estimés (3 jours / an). Le PLH de la CCS ne comporte pas d'indicateurs de suivi.

Cette fiche action n'évoque pas non plus la question de la gouvernance dans la durée de mise en œuvre du PLH.

Fiche action n°8 : Créer et faire vivre l'observatoire de l'habitat

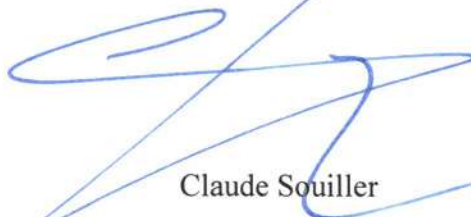
Conformément à l'article L.302-1 du CCH, la CCS s'engage à mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. Toutefois, la question de l'observation du foncier, afin gérer de manière économe l'espace et de limiter l'étalement urbain, n'est pas évoquée. La fiche action ne précise pas si le dispositif sera externalisé ou réalisé en régie.

Dans la mesure où l'observatoire de l'habitat est transversal à l'ensemble des actions PLH (et du fait qu'il peut être utilisé par d'autres dispositifs parallèles au PLH, comme le PDAHLPD, les OPAH, la lutte contre l'habitat indigne etc ...), il est souhaitable que le projet d'observatoire de l'habitat fasse l'objet d'un document spécifique bien séparé du plan d'actions détaillé.

En conclusion, le projet de PLH de la Communauté de Communes des Sablons répond par la forme à l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Bien qu'incomplet, le travail accompli par la CCS pour élaborer son premier PLH est encourageant. Une première réflexion a été menée pour essayer de satisfaire les besoins du territoire tant en quantité, qu'en localisation des logements à produire dans les impératifs de mixité sociale. Des efforts supplémentaires doivent toutefois être réalisés sur l'articulation du PLH avec le SCOT de la CCS en cours de révision, la stratégie de production et la localisation des opérations de logements neufs, le traitement de l'habitat privé et la stratégie foncière. Le PLH de la CCS doit intégrer les apports de la loi Égalité et Citoyenneté et de la loi ELAN.

Je recommande que le PLH de la CCS fasse l'objet d'un avis favorable de l'État à l'occasion du passage en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées précédemment.

Le directeur départemental
des territoires,



Claude Souiller