PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement

Compte-rendu du bureau du CRHH du 13 novembre 2023

Ordre du jour

1. PLH de la CAPSO (Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer – 62)
2. PLH de la CAVM (Communauté d'agglomération de Valencienne Métropole – 59)
3. PLH de l'agglomération de l'ACSO (Agglomération de Creil Sud Oise – 60)
4. Bilan à mi-parcours du PLH de la CAC (Communauté d'agglomération de Cambrai – 59)
5. Bilan à mi-parcours du PLH de la CACTLF (Communauté d'agglomération de Chauny Tergnier la Fère – 02)

1 – PLH de la CAPSO

Pierre EVRARD, vice-président de la collectivité, introduit la présentation du PLH de la CAPSO.

Vincent WALZAK, directeur habitat de la CAPSO et Ingrid MEUNIER, du bureau d'études Novascopia, présentent le diagnostic, les orientations, et le programme d'actions de ce PLH (cf. pour le détail le support de présentation).

La collectivité souhaite se porter candidate pour une prise de délégation des aides à la pierre.

Avis de l'État – Mélanie MARTIN (DDTM 62)

L'État souligne un PLH cohérent qui traduit une approche transversale et qualitative de la réponse aux besoins en logement. L'objectif de production est relativement ambitieux mais conforme à l'hypothèse haute des besoins estimés.

Le programme en matière de politiques sociales d'accompagnement des publics fragiles est innovant : accession sociale à la propriété, développement du bien vivre ensemble, soin particulier aux personnes fragiles, mise en place d'un guichet de l'habitat, création d'une cellule communautaire de lutte contre l'habitat indigne et d'un groupe de travail multi partenarial sur les conditions de logement dans le cadre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV). De plus, ce projet de PLH anticipe dès à présent les attendus de la loi SRU en matière d'objectifs de mixité sociale.

Ce PLH traduit une logique volontariste de sobriété foncière, de transition écologique et de prise en compte globale de tous les parcours résidentiels dans leur diversité et leur complexité. Cette dynamique d'évolution sera portée par la poursuite et la montée en puissance des divers programmes de requalification du bâti existant et de lutte contre la vacance immobilière engagés par la CAPSO.

Pour atteindre les objectifs de ce programme, l'État invite la collectivité à rendre opérant l'observatoire du foncier et de l'habitat, et à en assurer un suivi fin annuel

Réaction des membres du bureau du CRHH

La FAS demande des précisions sur la réponse de la collectivité face aux besoins en logements adaptés.

- La collectivité ne connaît pas toujours les besoins (qui surviennent parfois quand la personne est déjà locataire). Elle reconnaît que le parc dispose de beaucoup de logements adaptables et que peu sont adaptés. La collectivité prévoit de conventionner avec les bailleurs des objectifs dans ce domaine.

L'UNPI précise que la réhabilitation nécessaire à l'adaptation de certains logements situés en cœur de ville est très difficile, car l'opération serait très coûteuse, ou risquerait d'endommager un patrimoine historique. Concernant l'indécence, l'UNPI insiste sur le fait que la responsabilité n'incombe pas toujours au propriétaire, elle est parfois aussi la conséquence d'un mauvais usage du logement par le locataire. Il arrive que des propriétaires voulant procéder aux réparations se voient refuser l'accès du logement par le locataire.

L'URH confirme les points positifs soulevés par la DDTM 59. Le seul point d'attention concerne le parc social dans les petites communes, où les personnes peuvent parfois se retrouver isolées par manque de liaisons en transports en commun.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de PLH de la CAPSO, et invite la collectivité à une mise en œuvre concrète de l'observatoire du foncier et de l'habitat.

2 – PLH de la CAVM

Jean-Marcel GRANDAME, vice-président de la collectivité, introduit la présentation du 4e PLH de la CAVM. Henri BRICHE, responsable du parc social, Marie CHOQUET, responsable du parc privé et Nicolas MENJAUD, directeur de l'habitat, présentent les trois grandes priorités du PLH de 2024-2029 : la lutte contre la vacance et l'habitat indigne, l'amélioration thermique des logements, et la territorialisation et diversification de la production du logement social (cf. pour le détail le support de présentation).

À noter que la collectivité dispose d'une convention de délégation des aides à la pierre.

Avis de l'État – Frédéric NICOLLE et Amale BENHIMA (DDTM 59)

L'État souligne le travail partenarial important fourni par la collectivité en amont de l'élaboration de ce PLH. Le projet est stratégique, les enjeux bien posés, les axes prioritaires pertinents.

Sur le volet foncier, les actions du PLH sont volontaristes mais nécessiteront de faire évoluer le PLUi afin d'intégrer les objectifs du document d'orientation sur la production de logements sociaux.

Ce projet de PLH répond aux attentes de l'État. Avant son adoption définitive, il est demandé à la collectivité d'apporter des éléments d'information complémentaires relatifs aux points suivants :

- Concernant la production de logements : La collectivité est invitée à apporter des précisions sur les typologies de logements à produire (action 7).
- Concernant l'occupation du parc social : Dans l'objectif de libérer des typologies et répondre aux besoins exprimés (problèmes de sous-occupation de logements), la collectivité est invitée à regrouper les besoins en logements dans un tableau de synthèse selon le format que lui a proposé la DDTM 59 dans son courrier du 18 octobre 2023.
- Concernant la réhabilitation du parc privé et du parc social : Un travail très important de mise en réseau des acteurs locaux est à mettre en place et la collectivité est invitée à préciser la liste des partenaires des actions 20 et 21.

D'une manière générale, il est demandé à la CAVM de préciser et quantifier ses objectifs avec la production d'indicateurs, qui faciliteront les évaluations du PLH à mi-parcours et pour sa révision.

Réaction des membres du bureau du CRHH

L'URH pointe l'augmentation des charges qui rend les loyers inaccessibles à certains ménages. Elle s'interroge sur la pertinence des objectifs de réhabilitation du parc social : rénover plus de logements avec un gain de consommation énergétique moindre ou faire moins mais mieux ?

L'URAF fait remonter le cas de personnes se retrouvant dans des logements devenus trop grands pour eux, ayant demandé à avoir plus petit, pour lesquelles la demande n'a pas abouti.

L'UNPI demande des précisions sur le taux d'attribution : il y a 4 demandes pour une attribution dans ce secteur, avec une demande forte sur les logements individuels.

La CLCV s'interroge sur la mise en œuvre de la 3e ligne de quittancement, pour laquelle elle se montre très réservée.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de PLH de la CAVM, assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

3 – PLH de l'ACSO

Badia ZRARI, vice-présidente de la collectivité, introduit la présentation du PLH de l'ACSO. Anita BABOURAM et Gaëlle BONNEFOND présentent le diagnostic, les orientations, et le programme d'actions de ce PLH (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État – François BOUVIER (DDT 60)

Ce territoire présente la spécificité d'avoir un taux de logement social très important et en parallèle un parc privé en mauvais état. De nombreuses actions sont déjà mises en œuvre, comme les interventions sur l'habitat indigne (mise en place du permis de louer, OPAH RU) et les copropriétés (plans de sauvegarde en cours de montage, projet de carence). Ce PLH entérine et structure des actions souvent déjà mises en œuvre par l'agglomération.

Il poursuit l'objectif de fédérer des communes aux caractéristiques hétérogènes autour d'un projet politique commun et ambitieux, en cohérence avec l'évolution de l'agglomération. Une attention particulière est portée au parcours résidentiel, à l'offre de logements pour permettre l'accueil d'une nouvelle population salariée, et à la maîtrise de l'accueil des populations les plus fragiles.

L'État souligne la diversification de l'offre de l'habitat, sur un territoire où le relogement est difficile, et salue les efforts de la collectivité pour la réhabilitation du parc ancien.

L'État invite la collectivité à être vigilante aux points suivants :

- Concernant la production de logements : La collectivité doit construire rapidement un tableau opérationnel de suivi de la programmation de la production de logements et veiller au respect de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) (action 16).
- Concernant la vacance : Sans être alarmante, elle représente un potentiel de plus de 2 300 logements à remobiliser dans un territoire déjà en tension. La collectivité est invitée à aborder cette thématique dans les actions de son PLH, en complétant les actions 11 et 16.
- Concernant l'accueil des gens du voyage : Les travaux entamés doivent se poursuivre afin de respecter les obligations légales de réalisation des terrains familiers locatifs (action 6).
- Concernant la taxe sur les logements vacants : De nouvelles communes de l'ACSO rentrent dans le périmètre du dispositif, et le zonage emporte pour la collectivité l'obligation de mettre en place un observatoire local des loyers.

Réaction des membres du bureau du CRHH

L'URH valide les objectifs qui lui semblent cohérents sur l'offre de l'habitat, très diversifiée, sur un territoire où le relogement est difficile. Elle salue les efforts de la collectivité pour la réhabilitation du parc ancien.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de PLH de l'ACSO, assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

4 – Bilan à mi-parcours du PLH de la CAC

Sylvain TRANOY, vice-président de la collectivité, présente le diagnostic et les actions déclinées en cinq axes du PLH de la CAC, et dresse le bilan de la première période (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État – Annelyse BAILLEUL (DDTM 59)

Il ressort du bilan présenté les points saillants suivants :

- des résultats satisfaisants sur le volet incitatif favorisant la réhabilitation du parc privé ;
- une hausse de la vacance sans action structurée pour la résorber ;
- une politique foncière qui reste à construire pour assurer l'optimisation du foncier ;
- un déficit de lisibilité des processus d'attribution par un manque de gouvernance sur la politique d'attribution ;
- un rattrapage en cours des objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage restant à finaliser.

Pour la seconde partie de mise en œuvre du PLH, la collectivité est invitée à rester vigilante sur les points suivants :

- intégrer au dispositif PIG des objectifs permettant d'accompagner quelques dossiers de propriétaires bailleurs et permettant le traitement des logements indignes ;
- développer son rôle de conseil et d'appui auprès des communes dans la lutte contre les logements vacants ou dégradés, en complément des actions incitatives engagées (OPAH-RU) ;
- développer la production de logements sociaux par acquisition-amélioration dans le diffus, veiller à la diversification des produits, poursuivre et renforcer le suivi des gisements fonciers en recyclage afin de limiter la consommation foncière pour l'habitat ;
- contribuer par la politique communautaire à la redynamisation des centres bourgs et au programme Action Cœur de Ville pour le centre-ville de Cambrai ;
- participer pleinement aux réseaux d'acteurs de la politique d'attribution en instaurant la gouvernance (CIL) et les outils de pilotage (Convention intercommunale d'attributions, Plan partenarial de gestion de la demande, cotation de la demande) ;
- mettre en œuvre les actions non engagées sur les publics spécifiques ;
- instaurer un observatoire partenarial de l'habitat.

Réaction des membres du bureau du CRHH

L'URAF demande des précisions sur les spécificités de la base aérienne située sur le territoire de la CAC. La collectivité répond qu'il s'agit d'une reconversion économique qui n'aura pas d'impact sur le logement.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de la CAC, assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

5 – Bilan à mi-parcours du PLH de la CACTLF

Bernard PEZET, vice-président habitat de la collectivité, introduit la présentation du bilan à mi-parcours du PLH de la CACTLF par un rapide rappel des spécificités de ce territoire et une synthèse des 6 orientations du PLH. Sébastien PECQUE, responsable habitat de la CACTLF, et Isabelle LEMAIRE, du bureau d'étude COHABITER, présentent le bilan des actions réalisées au cours de la première partie du PLH (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État – Gisèle DEFOSSE (DDT 02)

La collectivité s'est engagée massivement et avec succès dans un programme de rénovation du parc de logements privés anciens et dans un programme de lutte contre les logements vacants. Un panel d'outils incitatifs et coercitifs ont été déployés. La collectivité a instauré le permis de louer sur sept communes et elle s'est engagée dans la réalisation d'opérations de restructuration immobilières. Elle a

en outre remis en service en 2020 une aire d'accueil de gens du voyage qui respecte parfaitement le SDAHGDV.

Les objectifs du PLH 2020-2025 de la CACTLF atteints pour sa première partie d'exécution sont très positifs et très encourageants. Les membres du bureau du CRHH saluent l'investissement réel et diversifié de la collectivité, tant au niveau des thématiques traitées que des outils déployés.

Pour le second temps du PLH, la collectivité est invitée à poursuivre ses efforts sur les points de vigilance suivants :

- Légère diminution de logements sociaux : le bilan à mi-parcours met en évidence que les objectifs de production de PLUS ont été atteints. Toutefois, la production de PLAI est légèrement inférieure aux prévisions (19 au lieu de 27).
- Mise en place d'un nouvel observatoire de l'habitat et du foncier : l'attention de la collectivité est appelée sur la nécessité et l'opportunité d'intégrer le suivi foncier de son territoire.
- Poursuite de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) : même si la consommation est en baisse depuis 2009, la CACTLF a consommé 69 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2013 et 2019, alors que le nombre d'habitants, de ménages et d'emplois est en baisse.
- Actions du PLH à relancer et / ou intensifier sur la période 2023-2025 : certaines actions de lutte contre l'habitat indigne, d'hébergement et de logement des personnes défavorisées, et de logement des personnes en perte d'autonomie et / ou handicapées n'ont pas été pleinement déployées. La collectivité est invitée à poursuivre ses efforts en la matière.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le bilan à mi-parcours du PLH de la CACTLF, assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

* * * * *

Informations diverses

- Un bureau flash se tiendra jeudi 16 novembre à 15 h en distanciel. Il sera dédié exclusivement à la programmation de fin de gestion 2023 ERBM et Anah.
- Le calendrier des bureaux 2024 a été mis en ligne en page d'accueil de l'espace Osmose.