



Compte-rendu du bureau du CRHH du 5 décembre 2023

Ordre du jour

1. Bilan du PLH de la CA2C (Caudrésis – Catésis - 59)
2. Extension du périmètre d'intervention de l'EPFLO
3. Demande d'agrément OFS de LMH (Lille Métropole Habitat)
4. Dossiers de pension de famille
5. Avancement de la programmation LLS 2023

1 – Bilan du PLH de la CA2C

M. BASQUIN, vice-président de la collectivité, introduit et présente le sujet. Il est accompagné de Jérémy AUFRÈRE et Stéphanie LAMARCHE PALMIER (bureaux d'études).

Après une brève présentation du territoire et de ses spécificités, il dresse le bilan du premier PLH de la CA2C, de 2017 à 2022, lequel a été prorogé deux années (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État (DDTM 59)

L'État liste les points saillants de ce PLH : un parc privé potentiellement indigne encore important, une hausse de la vacance sans action structurée pour la résorber, une politique foncière qui reste à construire, un déficit de rééquilibrage en matière de mixité sociale, et des objectifs du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage qui restent à finaliser.

Au regard de ces éléments, l'État encourage la collectivité à améliorer les points suivants :

- développer son rôle de conseil de d'appui ;
- faciliter la production de logements sociaux par acquisition-amélioration ;
- animer les réseaux d'acteurs de la politique d'attribution ;
- consolider l'observatoire partenarial de l'habitat.

Par ailleurs, il est rappelé à la collectivité qu'il est nécessaire de délibérer chaque année pour présenter au conseil communautaire un bilan du PLH. Un bilan à mi-parcours doit également être réalisé trois ans après l'adoption du PLH.

Réaction des membres du bureau du CRHH

La FAP s'inquiète du devenir des publics les plus précaires. La collectivité répond que le parc privé entre en concurrence avec le parc public, et que cela impacte les locataires les plus en difficulté. Apporter une solution à ce problème sera un axe important du prochain PLH.

Pour lutter contre la vacance et œuvrer pour préserver la dynamique des centres-villes, la collectivité envisage de développer l'acquis amélioré et de le subventionner.

Interrogée sur les résidences sociales et les pensions de famille (dans le cadre du Plan logement d'abord 2), la collectivité répond qu'elle dispose d'une maison-relais au Cateau-Cambrésis, et n'a pas forcément de besoin prégnant sur son territoire. La DDETS 59 regrette qu'il n'y ait pas d'équivalent sur la ville de Caudry pour les pensions de famille.

Interrogée sur le recours au dispositif prime air-bois, la CA2C répond qu'elle a déjà expérimenté ce dispositif (avec l'aide de l'Ademe) et qu'elle envisage de le renforcer.

La FAS demande ce qui est mis en œuvre pour la mobilité et l'emploi. La collectivité reconnaît que le développement économique est indissociable de l'habitat, et regrette que le territoire soit en perte de vitesse économique, ce qui a fatalement des conséquences sur la situation de l'habitat. Un axe transversal du PLH2 sera consacré à la mobilité.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le bilan de PLH de la CA2C, assorti des recommandations énoncées ci-dessus.

2 – Extension du périmètre d'intervention de l'EPFLO

Jean-Marc DESCHODT, directeur de l'EPFLO, présente les quatre territoires qui ont fait une demande d'adhésion à l'EPFLO.

Il présente également le programme pluriannuel d'intervention (PPI) pour la période 2024-2028, qui sera présenté pour adoption au CA de l'EPFLO le 6 décembre 2023 (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État (DREAL)

Cette extension est dans la continuité géographique du périmètre actuel de l'EPFLO, elle est en cohérence avec la dynamique précédente des extensions de l'EPFLO et offrira les services d'un EPF à des territoires manquant parfois de capacités d'intervention. L'État émet un avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet d'extension du périmètre d'intervention de l'EPFLO aux communautés de communes de l'Aire Cantilienne, du canton d'Oulchy-le-Château, de Picardie des Châteaux et du Val de l'Aisne.

3 – Demande d'agrément OFS de LMH

Séverine CUNY, directrice juridique, présente la demande d'agrément de l'organisme foncier solidaire LMH (Lille Métropole Habitat). Elle est accompagnée de Gilles HAUDESTAINE, directeur performance et gestion financière, Sébastien LEFEBVRE, directeur du développement immobilier et Barthélémy PERIN, directeur adjoint ressources et transformations.

Le bailleur présente sa structure, analyse ses pratiques concurrentielles et son positionnement, produit une présentation financière prospective de son activité et ses modifications statutaire et organisationnelle (cf. pour le détail le support de présentation).

Avis de l'État (DDTM 59)

S'agissant d'un dispositif nouveau, peu d'actions sont finalisées et il y a peu de retours d'expériences. La DDTM 59 n'a pas d'observations particulières sur le sujet et émet un avis favorable.

Réaction des membres du bureau du CRHH

La Fondation Abbé Pierre s'interroge sur le rôle de LMH sur la politique de l'habitat dans l'agglomération, notamment en matière d'attribution aux ménages les plus précaires. L'articulation avec l'OFS métropolitain n'est pas encore très claire.

Le bailleur répond qu'il espère augmenter la rotation des locataires dans son parc. Le BRS permet l'acquisition de logements à un public plus large tout en maintenant des prix sous le prix du marché dans des secteurs tendus.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur la demande d'agrément OFS de LMH.

4 – Dossiers de pension de famille

Dossier ADOMA – Faches-Thumesnil

Nicolas DUSART présente la société ADOMA et le projet de pension de famille situé à Faches-Thumesnil (cf. pour le détail de support de présentation).

Avis de l'État (DDETS 59)

Le projet répond à la politique du Logement d'Abord, au PDALHPD, ainsi qu'au PLH de la MEL (2022-2028), dont l'un des objectifs est de sécuriser les publics vulnérables en développant des structures spécifiques, telles qu'une pension de famille.

De plus, ce projet répond pleinement à des besoins sur la MEL. En effet, la liste d'attente pour les personnes en capacité d'entrer en pension de famille ne cesse d'augmenter.

Ce projet répond aux orientations tant régionales que départementales. La DREETS et la DDTM 59 confirment cet aspect également. La MEL et la ville de Faches-Thumesnil émettent également un avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de pension de famille d'ADOMA à Faches-Thumesnil.

Dossier ADOMA – Lille

Nicolas DUSART présente la société ADOMA et le projet de pension de famille situé à Lille (cf. pour le détail de support de présentation).

Avis de l'État (DDETS 59)

Le projet répond à la politique du Logement d'Abord et répond pleinement à des besoins sur la MEL. En effet, la liste d'attente des personnes souhaitant accéder à une pension de famille ne cesse d'augmenter.

Ce projet répond aux orientations tant régionales que départementales. La DREETS et la DDTM 59 confirment cet aspect également. La MEL et la ville de Lille émettent également un avis favorable.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de pension de famille d'ADOMA à Lille.

Dossier ARPE – Escaudœuvres

Mme SCHWARZ, directrice, présente la société ARPE et le projet de pension de famille situé à Escaudœuvres (cf. pour le détail de support de présentation).

Avis de l'État (DDETS 59)

La demande de transformation répond à un besoin du territoire. L'association ARPE gère depuis plusieurs années des places en pension de famille, en résidence sociale et résidence d'accueil. Elle sait mobiliser les différents partenaires dans le cadre du fonctionnement d'une maison relais.

La DDTM du Nord est favorable à ce projet de transformation de cinq places de résidence sociale en places de pension de familles et souhaite obtenir le nouveau projet social du site. Elle alerte également le bailleur et son gestionnaire sur la nécessité d'avenanter la convention APL.

La communauté d'agglomération de Cambrai considère le projet de transformation comme répondant à un besoin du territoire.

La commune confirme que ce projet répond à un réel besoin pour le territoire et soutient sans réserve le projet de transformation.

Réaction des membres du bureau du CRHH

La Fondation Abbé Pierre (FAP) demande des précisions sur le terme de « transformation ». ARPE répond qu'il s'agit d'amener des moyens supplémentaires en matière de personnel mis à disposition des personnes hébergées, la moyenne d'âge de ces dernières étant en augmentation (68 ans). La pension de famille dispose déjà de 15 places.

La FAP met en garde, de manière générale et indépendamment de ce projet, contre les risques à fusionner pension de famille et résidence sociale. Le modèle de pension de famille (convivialité...) doit être préservé.

Le bureau du CRHH émet un avis favorable sur le projet de pension de famille d'ARPE à Escaudœuvres.

5 – Avancement de la programmation LLS 2023

Karin RUCKEBUSCH présente l'avancement de la programmation LLS 2023 pour l'offre nouvelle et la réhabilitation. Elle explique également l'élargissement des critères de recevabilité des opérations issu de la récente circulaire du 20 novembre. Les conséquences de cet assouplissement, limitées sur le neuf, devraient permettre la réhabilitation de 1 098 logements supplémentaires dans les départements du Nord, de l'Oise et du Pas-de-Calais (cf. pour le détail le support de présentation).

Le bureau du CRHH valide la proposition de répartition des crédits complémentaires sur le volet réhabilitation.

Le bilan LLS 2022 est d'ores et déjà mis en ligne.