



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Service : ECLAT

Affaire suivie par : Christèle TZANEV

Tél. : 03 20 40 43 39

christele.tzanev@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis du CRHH sur le programme local de l'habitat de la CCPVa (Communauté de communes du Pays de Valois) (2024-2030)

Conformément à l'article R362-2 du Code de la construction et de l'habitation, le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est consulté pour avis sur les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Le PLH de la Communauté de communes du Pays de Valois (CCPVa) couvrant la période 2024-2030 a fait l'objet d'une consultation dématérialisée des membres du bureau du CRHH le 17 juillet 2024.

La CCPVa accueille 55 425 habitants et regroupe 62 communes. Sa commune-centre, Crépy-en-Valois, compte 14 365 habitants.

Le programme des orientations et actions (POA) prévoit les orientations suivantes :

1. développer du logement de qualité dans un objectif de rééquilibrage territorial pour accompagner l'objectif de développement économique ;
2. accompagner les communes dans l'articulation entre sobriété foncière et qualité des opérations de logement ;
3. diversifier l'offre de logement pour mieux répondre aux parcours résidentiels des ménages ;
4. accompagner les ménages dans les travaux de rénovation énergétique des logements ;
5. animer la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Points forts du projet

Le Conseil Départemental de l'Oise précise que le diagnostic de ce projet de PLH prend bien en compte les objectifs des schémas départementaux : SDAHGDV, PDH et PDAHLPD, ainsi que le Plan Logement, avec ses axes stratégiques de soutien des particuliers et des partenaires. Il salue les actions stratégiques importantes définies au sein de ce PLH arrêté et encourage la collectivité à se rapprocher du Département pour les thématiques dont il a la compétence.

Le PLH propose de produire 1 848 logements sur 6 ans dont 15 % de logements sociaux et 10 % d'accession aidée. Les objectifs de production de logements par communes tiennent compte de la nécessité de ralentir la densification sur certains secteurs et de la quantité de ressources en eau potable disponible.

Les principaux axes du projet concernent l'attractivité résidentielle, le rééquilibrage territorial et la mixité sociale. La CCPVa propose un accompagnement des communes dans leur projet habitat et la rénovation des logements, avec une prise en compte des personnes aux besoins spécifiques et l'expérimentation de solutions comme les opérations d'accession aidée.

En matière de lutte contre le logement indigne, la CCPVa fait preuve d'une certaine proactivité et

propose l'expérimentation des outils de la loi ALUR au travers de la mise en place du permis de louer (APML) et l'encadrement des divisions de logements existants (permis de diviser). Le PLH prévoit également de renforcer les liens avec le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) et ses partenaires, notamment dans le cadre de la mise en place de l'APML.

La CCPVa, qui dispose de la compétence habitat depuis le 13 décembre 2018, est concernée par la réforme des attributions depuis 2019. Elle fait preuve de volontarisme dans cette démarche, et est avancée dans la production des documents réglementaires.

Recommandations

Pour les petites typologies de logements adaptés aux ménages de 1 ou 2 personnes, la collectivité est invitée à concevoir une déclinaison de production en fonction de la taille de logements.

Concernant la vacance, la collectivité est encouragée à renforcer son objectif (5 logements vacants en moins par an) pour le faire concorder avec celui du SCoT (20 logements par an). Plusieurs dispositifs peuvent concourir à cet objectif :

- la solution numérique Zéro Logement Vacant (ZLV) ;
- la taxe sur les logements vacants (TLV) : Quatre communes touristiques et tendues de l'intercommunalité entrent dans le périmètre de ce dispositif, lequel peut au besoin être étendu à d'autres communes, voire à l'échelle de l'EPCI ;
- majoration (entre 5 % et 60 %) de la part revenant aux communes de la taxe d'habitation due au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

La collectivité doit ainsi veiller au respect de la trajectoire du zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 pour la réalisation des constructions envisagées, en intégrant l'objectif réglementaire d'une division par deux de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2021-2030 par rapport à la période 2011-2020. Dans le Pays de Valois, la consommation d'ENAF est estimée à 9 hectares par an au cours de la période 2010-2021 pour l'habitat.

Suite à cette consultation, le CRHH émet un avis favorable sur le projet de PLH présenté, assorti des recommandations ci-dessus.

Pour le préfet et par délégation,
le chef de service,