

Service : ECLAT
Affaire suivie par : Christèle TZANEV
Tél. : 03 20 40 43 39
phc.seclat.dreal-hauts-de-france@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) des Hauts-de-France sur le projet de programme local de l'habitat de la communauté de communes de la Thelloise (CCT)

Conformément à l'article R362-2 du Code de la construction et de l'habitation, le CRHH est consulté pour avis sur les projets de programmes locaux de l'habitat (PLH). Le projet de PLH de la CCT pour la période 2024-2029 a été présenté au bureau du CRHH du 15 octobre 2024.

La CCT accueille 62 000 habitants et regroupe 41 communes, dont une de plus de 10 000 habitants (Chambly), ce qui rend le PLH obligatoire. Il s'agit du premier PLH de la collectivité, laquelle est par ailleurs en train de réviser son SCoT.

Le programme d'action se concentre sur 9 actions :

1. animer la production de l'habitat ;
2. initier un programme d'action foncière habitat ;
3. engager une mise à niveau du parc social ;
4. lutter contre la vacance ;
5. lutter contre l'habitat indigne ;
6. améliorer le parc d'habitat privé et les façades ;
7. animer la CIL ;
8. animer le PLH ;
9. gérer l'observatoire de l'habitat et du foncier.

Points forts du projet

La collectivité a engagé un travail de concertation auprès des 41 communes et des 11 bailleurs sociaux de son territoire et a recruté pour l'élaboration de son PLH un chargé de mission à temps plein.

Elle a participé à différentes instances (CALEOL, ateliers pour l'élaboration du nouveau PDAHLPD, réunions sur le nouveau PDH), et elle a organisé deux CIL en juin 2023 et juin 2024.

Des travaux ont été réalisés pour recenser les logements vacants et les communes volontaires pour l'action sur le permis de louer. La grille unique de cotation de l'attribution sociale a été validée. Le document-cadre de la CIA et du PPGDLSID est finalisé. Les modalités de l'opération « façades » ont d'ores et déjà été définies avec le CAUE. La collectivité prévoit de programmer des ateliers d'adaptation du logement.

Elle poursuit actuellement son action et prépare l'ouverture du Guichet de l'Habitat au 1^{er} janvier 2025.

Points de vigilance du projet

L'État attire l'attention de la collectivité sur les points suivants :

- **Concernant le diagnostic** : Certains éléments du diagnostic sont imprécis : analyse de l'offre foncière, analyse de la demande de logements et de l'hébergement, taux de LLS... La vacance est modérée, mais il existe des poches inexploitées. En matière d'habitat indigne, des signalements assez importants ont été remontés sur ce territoire mais n'ont pas fait l'objet d'analyse particulière dans l'étude. L'apport de précisions serait de nature à calibrer et cibler les orientations et le programme d'actions du PLH, et donc à le rendre encore plus opérationnel.
- **Concernant les orientations** : Les orientations seraient à développer en matière de mixité sociale, d'attribution de LLS, de logements dédiés aux personnes en situation de handicap, étudiants, et personnes âgées. Les potentialités en matière de logements intermédiaires ne sont pas précisées. Globalement, les dispositions de l'article L.302-1 du CCH ne sont pas respectées. Par ailleurs, la compatibilité des orientations de ce PLH avec le SCOT en projet serait à vérifier.
- **Concernant le programme d'actions** : Le programme d'actions de ce PLH n'indique pas les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme, ni les incidences de sa mise en œuvre sur les plans locaux d'urbanisme. Les actions envisagées manquent de précisions chiffrées et territorialisées et restent limitées en nombre au regard du PADD. Les seules actions envisagées qui apparaissent véritablement opérationnelles sont le projet de mettre en place un permis de louer et le guichet unique de l'habitat.

La collectivité est invitée à solliciter et à s'appuyer sur les partenaires habituels des PLH : services déconcentrés de l'État, mais également le Conseil départemental de l'Oise, l'URH, Action logement...

Réaction des membres du bureau du CRHH

L'URH partage les observations de l'État et insiste sur la nécessité d'approfondir la thématique du logement locatif intermédiaire. Elle s'inquiète en outre de la dynamique de programmation LLS : la programmation affichée dans ce projet de PLH se situe fortement en deçà des programmations antérieures.

Elle invite la collectivité à construire une stratégie du développement de l'offre de logements avec les bailleurs sociaux du territoire, et à renforcer ses partenariats avec les acteurs du logement, notamment Action Logement, qui aurait pu utilement être associée pour l'élaboration de ce PLH, ou Habitat Hauts-de-France, qui propose en séance à la collectivité de se rapprocher de ses services pour étudier ensemble des solutions concrètes et pragmatiques.

En conclusion, ce projet de PLH est le résultat d'un engagement communautaire et d'un dialogue avec les communes qui est à souligner. Toutefois, la lecture de ce projet ne permet pas d'appréhender entièrement la stratégie de la CCT en matière d'habitat et les hypothèses de mise en œuvre, faute d'un diagnostic et d'objectifs suffisamment aboutis. Des compléments au diagnostic apparaissent nécessaires afin d'étayer les orientations et de conduire à un renforcement et une priorisation indispensables du programme d'actions, ce qui permettra à la collectivité de se doter d'un document encore plus utile et opérationnel. L'EPCI est invité, pour ce faire, à renforcer ses partenariats avec les différents acteurs locaux de l'habitat, tels que Action logement services, les bailleurs sociaux, etc. Des échanges approfondis avec ces partenaires pourraient ouvrir des pistes de travail, permettre d'apporter des précisions sur différents points, de nature à rendre le document plus opérationnel, mais aussi plus éclairant pour les élus de l'intercommunalité.

Au vu des éléments transmis et débattus en séance, le bureau du CRHH émet un avis réservé sur le projet de PLH de la CCT.

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint