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
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 plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté de communes du Grand Roye (CCGR)

Conformément à l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le CRHH est consulté pour avis sur les projets de plans locaux d'urbanisme intercommunaux en tant qu'ils tiennent lieu de programme local de l'habitat.

La Communauté de communes du Grand Roye (CCGR) a transmis son projet de PLUi-H pour la période 2025-2035 au CRHH des Hauts-de-France le 20 mars 2025. Ce projet a fait l'objet d'une consultation dématérialisée des membres du bureau du CRHH le 23 mai 2025.

La CCGR, créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion des communautés de communes du Canton de Montdidier et du Grand Roye, regroupe 62 communes et 25 231 habitants (INSEE 2021) répartis entre les bassins de vie de Roye et Montdidier. Elle s'étend sur 64 km². Sa population, en baisse et vieillissante, connaît un desserrement des ménages depuis 1968. Depuis 2010, la hausse des ménages d'une personne et des familles monoparentales renforce la demande en petits logements, déjà sous tension.

Les actions du programme des orientations et actions (POA) se déclinent en trois axes :

1. les interventions sur le parc existant ;
2. l'offre de logements nouveaux ;
3. le dispositif de gouvernance et d'animation.

L'examen de ce projet appelle les recommandations suivantes :

<u>Adaptation de l'offre de logements aux évolutions du contexte socio-démographique et maîtrise de la consommation foncière</u>

La CCGR prévoit la construction de 1 350 logements entre 2025 et 2035, soit 135 logements par an, en se basant sur une hypothèse de croissance de +0,3 % par an. Toutefois, les données récentes de l'INSEE remettent en question cette projection. Cette surestimation pourrait accentuer la vacance, déjà marquée à Roye et Montdidier, où se concentre la moitié des logements prévus.

Les ouvertures à l'urbanisation apparaissent surdimensionnées par rapport aux besoins réels et aux possibilités de densification via les dents creuses. D'après les projections obtenues en utilisant l'outil Otelo, le besoin réel serait de 1 060 logements sur 10 ans, avec une vacance stable à 9,9 % et une évolution de 60 ménages par an.

Par ailleurs, le parc actuel manque de petits logements, alors même que la taille moyenne des ménages diminue et que le nombre de ménages composés d'une seule personne augmente. Une meilleure adaptation de l'offre au profil démographique des ménages est nécessaire.

La mise en œuvre d'une politique d'amélioration du parc privé, axée sur la résorption de la vacance et l'amélioration de la qualité du bâti

L'objectif de remise sur le marché de 196 logements vacants sur 10 ans fixé par la CCGR semble insuffisant. Cet objectif ne couvre que 18 % de la vacance actuelle (1 014 logements). L'hypothèse d'une remise en circulation plus ambitieuse pour réduire le taux de vacance de 3 % n'a pas été retenue. La priorité devrait être donnée au réinvestissement du parc existant et à la rénovation de logements adaptés aux ménages.

Poursuite du développement d'un parc social adapté aux besoins des ménages les plus modestes

L'objectif de produire au moins 20 % de logements sociaux répond à la hausse des besoins. Cependant, des objectifs chiffrés sur la production de logements sociaux par acquisition-amélioration de logements existants et sur la production des petites typologies (T1 et T2) font défaut. Un chiffrage précis pour la production d'une offre plus sociale (PLAI) aurait aussi été pertinent pour les ménages les plus modestes.

Accompagnement des publics spécifiques

Sur ce point, les fiches action du programme d'orientations et d'actions (POA) restent à développer, ces dernières manquent en effet d'objectifs et d'indicateurs chiffrés en termes d'activité, de processus et de résultats.

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

Pour le préfet et par délégation,
le directeur adjoint

Matthieu DEWAS matthieu.dewas

Signature numérique de Matthieu DEWAS matthieu.dewas
Date : 2025.06.16 13:50:56 +02'00'