

Laon, le **23 NOV. 2023**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis le 4 juillet 2023 la délibération du conseil communautaire relative au deuxième arrêt du projet du nouveau programme local de l'habitat (PLH) 2023-2028 élaboré par votre collectivité.

En application de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), ce projet a été soumis le 19 septembre 2023 pour avis aux membres du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Je vous informe qu'au regard des éléments développés par vos représentants et de l'avis de l'État présenté par la Direction départementale des territoires (DDT) de l'Aisne lors de la réunion de ce comité, les membres du bureau du CRHH ont émis un avis favorable à ce projet de PLH assorti des recommandations détaillées ci-après.

Le bureau du CRHH a tout d'abord salué, parmi les points positifs de ce quatrième PLH, l'approche multi-thématique et partenariale mise en œuvre lors de son élaboration, ainsi que la bonne prise en compte des outils et dispositifs partenariaux déjà mobilisés. La bonne articulation avec les actions des plans départementaux (plan départemental de lutte contre l'habitat indigne, du plan départemental d'action pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées, et du schéma départemental de l'autonomie, ...) a également été remarquée.

Ensuite, est prévu, à juste titre, le rééquilibrage de l'offre locative sociale publique de la ville centre vers les communes de première couronne, en termes de localisation, de typologie et de niveaux de loyers, permettant un accès au logement notamment des publics jeunes, seniors et vulnérables. En outre, le PLH a bien inscrit le projet d'ouverture de l'aire permanente d'accueil des gens du voyage telle que prescrite par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2025.

Enfin, les actions d'accompagnement du maintien, du développement et de la diversification d'une offre de logements privés, confortables et de qualité, équilibrée tant en termes de niveaux de loyers que de montant d'acquisition et de localisation géographique, notamment en direction des étudiants et des jeunes ménages, complètent ainsi l'offre sociale, étoffent les possibilités de parcours résidentiels et garantissent la mixité sociale.

Monsieur le Président
de GrandSoissons Agglomération
BP 45027
02204 SOISSONS CEDEX

Direction départementale des territoires
Service Habitat rénovation urbaine et construction
50 boulevard de Lyon - 02011 LAON CEDEX
Affaire suivie par : Mme DEFOÛSE
Tél. : 03.23.24.64.00
Mél. : ddt-hruc@aisne.gouv.fr

Toutefois, parallèlement, votre collectivité est invitée à être vigilante tout au long de la mise en œuvre du PLH, sur la trajectoire démographique réellement constatée sur le territoire. En effet, dans un contexte général de vieillissement de la population, de diminution du taux de natalité et de fluctuation des migrations résidentielles, l'hypothèse de croissance démographique annuelle moyenne de +0,3 % sur GSA sur l'ensemble de la durée du PLH 2023-2028 est ambitieuse au regard des données recueillies par l'INSEE sur les précédentes périodes (+0,2 % sur la période 2013-2019 ; +0,3 % sur la période 2014-2020). Selon l'évolution démographique à venir, un ajustement du nombre de logements à produire en construction devra être réalisé, afin de mettre en adéquation l'offre et la demande de logements et prévenir la disqualification d'une partie du parc existant.

De même, l'attention de votre collectivité est appelée sur l'hypothèse du PLH de maintien du taux de logements vacants à 7,2 % (taux INSEE 2019) pendant toute la durée du PLH 2023-2028. En effet, il a été relevé que ce taux a d'ores-et-déjà augmenté de 0,2 points (7,4 % selon les données INSEE 2020). Votre collectivité est donc encouragée à renforcer pleinement la remobilisation du parc de logements vacants, au moyen de l'OPAH-RU et de l'OPAH communautaire déjà en place sur le territoire.

Enfin, la consommation foncière du projet de PLH doit s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Or, les projets de développement recensés de GSA évaluent la consommation foncière potentielle à 16,4 ha de surfaces non artificialisées en enveloppe urbaine et à 20,0 ha d'espaces NAF au titre de l'habitat sur la période 2023-2028 couverte par le PLH, auxquels s'ajoutent 55,5 à 75 ha d'espaces NAF pour l'extension du parc d'activités du Plateau à Courmelles et 65 ha pour la création d'un parc d'activités à Sermoise d'ici 2031, contre 161,1 ha d'espaces NAF consommés sur la période 2011-2021, tous usages confondus.

Il est donc impératif que la réalisation des nouveaux logements prévus en construction neuve prévus par le PLH s'appuie en priorité sur la mobilisation du foncier en renouvellement urbain plutôt qu'en extension urbaine, afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire et permettre une réalisation ajustée des autres projets de développement de la collectivité.

Ces trois points de vigilance pourront être observés et débattus tout au long de l'exécution du PLH, lors de la préparation et de la tenue des comités de pilotage, des comités techniques et des bilans annuels, sur la base des travaux de l'observatoire de l'habitat et du foncier du PLH que je vous demande de mettre en place sans attendre.

Compte-tenu de l'ensemble de ces éléments et à la condition du respect de ces recommandations, je vous invite à présent à adopter le PLH par délibération du conseil communautaire, tel que prévu à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. La délibération, publiée, deviendra exécutoire dans un délai de deux mois suivant sa transmission auprès de mes services.

Par la suite, je vous demande de veiller à ce que le bilan du PLH, me soit communiqué annuellement, puis à mi-parcours (à trois ans), puis au terme des six années du PLH, comme prévu aux articles L. 302-3, R. 302-12 et R. 302-13 du CCH. Pour ces deux dernières échéances, le bilan du PLH devra en outre être présenté au bureau du CRHH.

Enfin, je vous recommande de veiller à associer régulièrement et en tant que de besoin mes services, c'est-à-dire la DDT pour le volet logement et la direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS) pour le volet hébergement, en particulier lors des comités techniques et des comités de pilotage ayant trait à la mise en œuvre opérationnelle du PLH, et ce, afin de bénéficier des conseils et de l'expertise métier de ces services.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Secrétaire Général,

Alain NGOUOTO