

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
CŒUR DE FLANDRE

CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 20 JUIN 2024

DELIBERATION 2024_099

Objet : Bilan du Programme d'Orientations et d'actions du PLUi-H

Séance du jeudi vingt juin deux mille vingt quatre, à dix-huit heures trente

Le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Cœur de Flandre s'est réuni au siège communautaire, 222 Bis route de Vieux-Berquin, 59190 Hazebrouck, sous la présidence de Monsieur Valentin BELLEVAL, sur la convocation qui lui a été faite le quatorze juin deux mille-vingt-quatre.

Présents (56) :

Francis AMPEN - Antony GAUTIER - Brigitte GALLI - Arnaud DEVILLEZ - Christophe LEGROIS - Nathalie BAUCHART - Serge LACONTE - Régis DONDEYNE - Marie-José DUPONT (Suppléante) - Bernadette POPELIER - Marc DEHEELE - Jean-Luc SCHRICKE - Dominique JOLY - Sandrine KEIGNAERT - Philippe MASQUELIER - Valentin BELLEVAL - Florence BRISBART - Bernard DENTENER - Audrey SCHERRIER - Céline SAUZEAU - Philippe GRIMBER - Elise DORMION-ROUSSEZ - Michel DUHOO - Didier TIBERGHEN - Catherine DEPELCHIN - Pascal DECOOPMAN - Samuel BEVER - Dominique WALBROU - Jean-Michel WIPLIER (Suppléant) - Yves DELFOLIE - Elizabeth BOULET - Jérôme DARQUES - Nathalie DEBOUDT - Serge OLIVIER - Marie SANDRA - Franck MEURILLON - Fabrice DELANNOY - Thierry DEHONDT - Joël VERMEULEN - Stephane DIEUSAERT - Christophe DEBREU - Frédéric JUDE - Bertrand CREPIN - César STORET - Dominique VAESKEN - Michel BODDAERT (Suppléant) - Jean-Pierre BATAILLE - Anne DECOOL - Jean-Luc BARET - Joël DEVOS - Dorothee DEBRUYNE - Mark MAZIERES - Pierre-Louis RUYANT - Eric SMAL - Pascal BECUE (Suppléant) - Emidia KOCH

Procurations (17) :

Gaëlle LEFEVRE à Christophe LEGROIS - Gilles DEVIENNE à Dominique JOLY - Sophie SPATOLA à Arnaud DEVILLEZ - Marjorie VANDENBERGHE à Brigitte GALLI - Pierre GRANDGENEVRE à Antony GAUTIER - Marc DENEUCHE à Nathalie BAUCHART - Sophie ANDRE à Florence BRISBART - Jean-Luc CAPPAERT à Jérôme DARQUES - Roger LEMAIRE à Franck MEURILLON - Pascal CODRON à Samuel BEVER - Rebecca ELSSENS à Marie SANDRA - Jean-Luc DEBERT à Sandrine KEIGNAERT - Luc EVERAERE à Elizabeth BOULET - Carole DELAIRE à Bernadette POPELIER - Elizabeth GRESSIER à Valentin BELLEVAL - Cindy SCHRAEN à Pierre-Louis RUYANT - Laurence BARROIS à Serge LACONTE

Effectif du Conseil de Communauté : 88

Nombre de votants : 73

Secrétaire de séance : Céline SAUZEAU

Le Président soussigné, certifie qu'un extrait de la présente délibération a été publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Cœur de Flandre, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales.

Le Président

Valentin BELLEVAL



SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 20 JUIN 2024

DELIBERATION 2024_099

Objet : Bilan du Programme d'Orientations et d'actions du PLUi-H

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 302-1 à L. 302-9 ;

Vu le PLUi-H approuvée en date du 27 janvier 2020, Programme Local de l'Urbanisme Intercommunal avec un volet Habitat valant Programme Local de l'Habitat ;

Préambule/contexte :

Le PLUi-H de Cœur de Flandre agglo a été approuvé le 27 janvier 2020, suivi de plusieurs procédures d'évolution. C'est un PLUi comprenant un volet Habitat qui tient lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Il comporte donc un document de mise en œuvre de la politique de l'habitat du territoire communautaire, qui est le Programme d'Orientations et d'Actions (POA).

Ce POA définit les orientations et les actions à mettre en œuvre visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer le parc existant, en assurant entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il doit également définir les conditions de mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle de l'agglo.

Ce POA comporte 4 axes d'intervention qui se déclinent en 20 actions :

- Axe 1 : Gouvernance politique, technique et administrative nécessaire à la mise en œuvre de la politique habitat,
- Axe 2 : Favoriser le parcours résidentiel au sein de l'intercommunalité et adapter la production de logements aux évolutions démographiques (objectif de production de 460 logements par an),
- Axe 3 : Répondre aux besoins de tous les publics,
- Axe 4 : Articuler politiques de l'habitat et politiques d'aménagement au profit d'une offre qualitative de logements.

Comme pour tout PLH, une évaluation de ce POA doit être réalisée à mi-parcours. Il s'agit notamment de dresser le bilan quantitatif et qualitatif de sa mise en œuvre durant les trois premières années, soit 2020-2021-2022, et de prendre en compte les évolutions réglementaires et de contexte.

La démarche de bilan s'est appuyée sur des éléments statistiques ou études existantes et l'organisation d'ateliers thématiques avec les partenaires ainsi qu'un atelier avec les élus sur les actions du POA. Le présent bilan a également fait l'objet d'une restitution auprès des communes et partenaires lors d'une réunion en date du 21 mai 2024.

Le bilan complet du POA est joint en annexe mais les principaux éléments à retenir sont les suivants :

1) Concernant les objectifs démographiques et de production de logements / scénario :

- La croissance démographique est moins rapide que prévu dans le scénario du PLUi-H (0.39%/an) mais reste plus soutenue qu'à l'échelle du département (0.19% par an entre 2014 et 2020 pour l'agglo, contre 0.03% pour le Nord). Avec une stabilité du solde migratoire (et une attractivité pour les nouveaux retraités), c'est l'affaiblissement du solde naturel qui est à l'origine du ralentissement de la croissance démographique, témoignant du vieillissement de la population.
- Une production de logements inférieure aux objectifs : de l'ordre de 400 logements/an pour les logements autorisés et de 300 logements/an pour les logements construits ;

- Un parc de logement social en augmentation (5 355 logements sociaux au 01/01/2022) mais une tension qui reste importantes (2 202 demandes fin 2022 avec une tension de 4.4, car taux de vacance et de mobilité très faibles) ;

- Un desserrement des ménages plus important que prévu (accélération de la baisse de la taille des ménages) et une vacance/ un renouvellement du parc qui restent assez faibles ;

Au regard de ces éléments, il est proposé un ajustement du scénario pour répondre aux besoins de la population locale et l'accueil de nouveaux habitants, avec un objectif de production fixé à 417 logements par an pour la période 2023/2034.

2) Concernant le bilan des actions et les perspectives :

On peut souligner une montée en puissance de la compétence Habitat avec :

- Des actions réalisées ou bien engagées : instauration de la CIL, actions contre l'habitat indigne, réponse aux besoins des gens du voyage, conseil et accompagnement à la réhabilitation du parc privé (via le syndicat mixte Flandre et lys)...
- Des engagements à conforter : poursuite du rattrapage de l'offre en logement social dans les communes SRU, offre sociale en milieu rural, outils de renouvellement urbain, observatoire de l'habitat et du foncier...
- Et des actions qui restent à travailler : accès au logement des jeunes, diversification des typologies de logements, réponse aux besoins des publics fragiles, mobilisation du foncier...

Parmi les perspectives proposées, il s'agit notamment de :

- Conforter l'observatoire de l'habitat et du foncier (suivi annuel, analyses thématiques, publications annuelles),
- Mettre en place des outils pour favoriser l'offre locative et notamment les petites typologies, l'accession abordable,
- Travailler sur la qualité des nouvelles opérations (meilleure utilisation du CRAUP, OAP...),
- Aller plus loin sur les outils et la stratégie de maîtrise foncière, sur la sobriété foncière : partenariat EPF, opérations d'acquisition-amélioration, densités, référentiel foncier (en lien avec les réflexions ZAN),
- Travailler sur l'accès au logement des jeunes, des publics fragiles (offre, accompagnement),
- Renforcer le renouvellement urbain et la réhabilitation du parc ancien, avec notamment le lancement d'une OPAH-RU sur Hazebrouck (lien Action Cœur de Ville).

3) Au niveau des moyens :

On peut noter un renforcement des moyens humains depuis l'écriture du POA et au niveau du budget, près de 700 000 € ont été mobilisés en moyenne annuelle sur la période 2020-2023 (avec le volet « Gens du voyage » qui pèse pour 1/3 du total).

4) Au niveau du pilotage :

Au-delà des instances existantes (Commission Urbanisme, CIL, Commission Habitat Indigne), il est proposé, comme prévu initialement dans le POA :

- La mise en place d'une Conférence Habitat associant l'ensemble des communes et partenaires / acteurs de l'habitat (publics et privés), avec pour objet de présenter les principaux éléments de bilan du POA (annuels et triennaux), d'éclairer les nouveaux enjeux du territoire et de les discuter collectivement,

Un temps sera également dédié à la restitution des travaux de l'observatoire, et notamment les résultats d'analyses thématiques sur des sujets à enjeu pour l'agglo,

- La mise en place d'un Comité de suivi PLH (services EPCI + quelques élus référents) qui assurera le suivi du POA et des travaux de l'observatoire. Il préparera notamment la Conférence Habitat.



Il vous est proposé :

- d'approuver le bilan du Programme d'Orientations et d'Actions du PLUi-H, joint en annexe, et l'intégration de ces éléments de bilan dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H,
- d'autoriser le Président ou son représentant à signer tout acte se rapportant à sa mise en œuvre.

Vote :

Pour : 73

Contre : 0

Abstention : 0

ADOpte A L'UNANIMITE

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Séance du Conseil de Communauté,
A Hazebrouck, le 20 juin 2024,
Pour extrait certifié conforme,

Le Secrétaire de séance

Céline SAUZEAU

Le Président,

Valentin BELLEVAL

