

# COMMUNAUTE DE COMMUNES THELLOISE

## DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Date de convocation : 28 novembre 2023  
Date de l'affichage : 28 novembre 2023  
Nombre de conseillers en exercice : 68  
Nombre de conseillers présents : 37 + 2 suppléés + 10 pouvoirs  
Nombre de conseillers votants : 49

**OBJET : ARRET N° 1 DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES THELLOISE**

Numéro de la Délibération : 061223-DC-132

L'an deux mille vingt-trois, le six décembre, à dix-neuf heures, le Conseil de Communauté, légalement convoqué, s'est réuni à Puiseux le Hauberge, sous la Présidence de Monsieur Pierre DESLIENS.

**Etaient présents :**

Mmes Dominique MARGERY, Lydia BORDERES, Isabelle VILAREM, Josiane VANDRIESSCHE, Annie BLANQUET, Danielle DEBLIECK, Nadia MORIA, Marianne LEMOINE, Caroline BILL, Nathalie GALINDO, Véronique PAUL.

MM. Pierre DESLIENS, Patrice CREPY, Mickaël DEQUIN, Jean-Jacques DUMORTIER, Francis CHABLE, Patrice GOUIN, Marc VIRION, Alain GUERINET, Hubert CABORDEL, Jean-Pierre CHATRON, Jean-Marie NIGAY, Marc LAMOUREUX, Pascal POULET, Ludovic GORINE, Pierrick LOZE, Jean-Louis GOUPIL, Gérard AUGER, Benoît BIBERON, Bruno CALEIRO, Patrick VONTHRON, Olivier DOUCHET, Daniel VEREECKE, Gérard CHATIN, Jean VERTADIER, Christophe DURAND, Pascal WAWRIN.

**Etaient absents :**

Mmes Christine MARIENVAL, Carine LUGEZ, Marie-France SERRA, Doriane FRAYER, Nathalie SABOT, Maud MATHONAT, Viviane AKAKPOVI, Caroline MARTIN, Michèle BRICHEZ, Christelle GAUVIN, Françoise TESTART, Christèle MARIN, Nicole ROBERT (décédée – en attente réélection Uilly Saint Georges), Angélique ANDRE.

MM. Philippe MARECHAL, David LAZARUS, Rafaël DA SILVA, Guillaume NICASTRO, Kévin POTET, Gérard PIEUX, Sébastien FERNET, Alain ARNOLD, Charles-Antoine de NOAILLES, Bernard ONCLERCQ, Denis JACOB, Alain DEVOOGHT, Thierry DEVILLARD, Robert JOYOT, Philippe ELOY, Philippe BOURLETTE, Guy LAFOREST.

**Dont suppléés :**

- Mme Christelle GAUVIN par M. Eric BRETON.
- M. Alain ARNOLD par M. Dany BULTEUX.

**Dont représentés :**

- Mme Christine MARIENVAL par M. Patrice CREPY.
- Mme Carine LUGEZ par M. Olivier DOUCHET.
- Mme Doriane FRAYER par M. Rafaël DA SILVA.
- Mme Maud MATHONAT par M. Patrice GOUIN.
- M. Guillaume NICASTRO par M. Marc VIRION.
- M. Alain DEVOOGHT par M. Pierre DESLIENS.
- M. Robert JOYOT par Mme Danielle DEBLIECK.
- Mme Françoise TESTART par Mme Véronique PAUL.
- M. Guy LAFOREST par M. Jean-Jacques DUMORTIER.
- Mme Angélique ANDRE par M. Alain GUERINET.

**Secrétaire de séance** : Mme Dominique MARGERY, conseillère communautaire de la commune de BELLE-EGLISE.

**OBJET : ARRET N° 1 DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES THELLOISE**

**LE CONSEIL DE COMMUNAUTE**

*Vu :*

- Le Code de la Construction et de l' Habitation, et notamment les articles L.302-1 et suivants et R.302 1 et suivants, relatifs au Programme Local de l' Habitat (PLH) ;
- La délibération du Conseil Communautaire du 15 avril 2021 engageant la procédure d'élaboration du Programme Local de l' Habitat (PLH) sur les 41 communes de son territoire ;

*Considérant :*

- Que le PLH est un document cadre de la politique de l'Habitat pour les six prochaines années ;
- Qu'un important travail partenarial a été entrepris ces deux dernières années avec les élus communaux, les partenaires (services de l'Etat, conseil départemental, EPF, bailleurs sociaux, etc.) pour coconstruire le futur PLH ;
- Que la première partie du PLH présente le diagnostic relatif au fonctionnement du marché du logement, des conditions d'habitat et des dysfonctionnements en matière d'équilibre social et territorial ;
- Que les principaux éléments qui doivent en être retenus sont :
  - Un marché immobilier hétérogène comportant des zones très tendues avec une demande nettement supérieure à l'offre et des prix élevés freinant l'installation de jeunes ménages et/ou de ménages aux ressources financières plus limitées,
  - Un parc social relativement ancien, plutôt énergivore, qui tend à se diversifier vers une typologie plus petite (T3) mais qui ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs,
  - Une demande locative sociale qui ne tarit pas et qui tend à se renforcer,
  - Un effet de seuil lié aux ressources supérieures des ménages travaillant en Île de France ne leur permettant pas d'accéder à un logement dans le parc social local,
  - Une proportion importante de logements individuels de grande taille (plus de 5 pièces) sous-occupés, davantage adaptés pour une population familiale,
  - Un taux de vacance faible (6%) inférieur à la moyenne nationale (8%) mais qui peut s'avérer plus important selon les communes,
  - Un manque général de petites typologies,
  - Une offre en structure d'hébergement à destination des seniors qui semble répondre partiellement aux besoins des ménages locaux, et qui attire les ménages franciliens voisins,
  - Une aire d'accueil des gens du voyage de 30 emplacements inscrite au SDAHGV, réalisée en octobre 2021 qui remplit parfaitement son rôle avec un taux d'occupation de 100 %, et cinq Terrains Familiaux Locatifs qui restent à réaliser sur le territoire,
- Que la deuxième partie présente les choix de développement du territoire et les orientations stratégiques ;
- Que le scénario retenu, en articulation avec l'armature territoriale du SCoT, correspond à un volume de résidences principales à créer en 6 ans, décliné par commune, de 1365 soit 228 logements par an ;
- Que ce chiffre de 1365 se décompose en 937 résidences principales neuves à construire, de 244 résidences principales à reconquérir sur la vacance et de 184 résidences principales à redensifier en peuplement (pensions, habitats inclusifs, structures d'accueil...) ;

- Que ce scénario permet une croissance maîtrisée de la population, tout en prenant en compte la nécessaire gestion économe du foncier dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette ;
- Que ce premier PLH de la Thelloise vise à établir des objectifs stratégiques, mais atteignables dans un contexte difficile en matière de financement du logement :
  - Objectif de réhabilitation du parc privé ancien, de reconquête de la vacance et des friches insérées dans le tissu urbain des centres,
  - Objectif de mise en place d'un programme d'action foncière habitat, après étude et en coordination avec les programmes d'action foncière habitat, déjà lancés par les communes membres,
  - Objectif de mise en valeur des centres (ravalement et PIG 60) pour mieux accompagner la production d'habitat recentrée,
  - Objectif de maîtrise des programmations et des attributions en logements sociaux sur le territoire,
- Que la dernière partie présente le programme des actions découlant des enjeux identifiés et expose les moyens nécessaires à la réalisation du programme de logements présenté. Il est articulé autour de 9 actions :
  - Action 1 : Animation de la production d'habitat
  - Action 2 : Favoriser l'émergence d'un programme foncier habitat
  - Action 3 : Développer un programme d'engagement des bailleurs sociaux quant à la mise à niveau du patrimoine
  - Action 4 : Prendre en compte le phénomène de vacance du parc et agir dessus
  - Action 5 : Soutenir la lutte contre l'habitat indigne
  - Action 6 : Mettre en valeur le parc d'habitat résidentiel
  - Action 7 : Animer la Conférence Intercommunale du Logement
  - Action 8 : Animer le Programme Local de l'Habitat
  - Action 9 : Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier
- Que le budget correspondant à la mise en place de cette politique représente sur la période 2024-2030 170 000 € HT en fonctionnement et 450 000 € HT en investissement, ainsi que l'emploi d'un équivalent temps plein qualifié et quart (1,25 ETP) ;
- Que conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de PLH doit être arrêté par le conseil communautaire avant d'être transmis aux communes qui ont 2 mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les actions et moyens relevant de leurs compétences ;
- Qu'à l'issue de ce délai, le projet de PLH sera de nouveau soumis au conseil communautaire accompagné des avis reçus ;
- Qu'il sera ensuite transmis aux services de l'Etat pour présentation en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) avant de revenir en conseil communautaire pour approbation, accompagné des éventuelles modifications demandées ;

**SUR PROPOSITION DU PRESIDENT ET APRES EN AVOIR DELIBERE  
A L'UNANIMITE,**

- **ARRETE** le projet de Programme Local de l'Habitat tel qu'il figure en annexe de la présente délibération ;
- **AUTORISE** le Président à engager la procédure d'adoption du PLH qui prévoit de solliciter l'avis des communes membres de la Communauté de communes Thelloise.

*Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait certifié conforme,*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20231206-061223-DC-132-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2023

Affichage : 08/12/2023