

# **Note de réponses aux communes ayant formulé un avis défavorable au Programme Local de l'Habitat**

## **1. Procédure**

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment aux articles L.302-1 et suivants et R.302 1 et suivants, la Communauté de communes Thelloise a engagé le premier arrêt de son Programme Local de l'Habitat (PLH) sur les 41 communes de son territoire par délibération du conseil communautaire du 6 décembre 2023.

Le PLH a ensuite été transmis aux communes qui disposaient de deux mois pour faire connaître leur avis, notamment sur les actions et moyens relevant de leurs compétences.

Désormais, le projet de PLH est de nouveau soumis au conseil communautaire pour un deuxième arrêt, accompagné des avis reçus des communes et de la présente note répondant à ces avis.

A l'issue de ce deuxième arrêt, le projet de PLH 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 par l'Etat.

## **2. Avis reçus**

Sur les 41 communes consultées, 33 communes ont exprimé un avis et 8 communes ne se sont pas exprimées, impliquant, de ce fait, un avis favorable tacite.

22 communes ont rendu un avis favorable sans réserve, 4 communes ont rendu un avis favorable sous réserves et 6 communes ont rendu un avis défavorable.

Il est à noter qu'un petit nombre de communes ont formulé un avis défavorable sans le motiver, ni exprimer les raisons de cet avis.

Afin de répondre aux questionnements que le PLH a suscités, la présente note détaille les réponses suivantes.

## **3. Réponses aux communes**

### **Compétences Habitat**

Certaines communes ont manifesté une crainte de voir un transfert de compétences Habitat s'opérer vers la Communauté de communes Thelloise, en manifestant le besoin de conserver la décision sur les programmes et l'importance des opérations qu'elles soient privées ou publiques qui s'installeront sur leur territoire.

A ce sujet, il faut rappeler que la Loi qui impose que tout EPCI de plus de 30 000 habitants, comprenant une commune de plus de 10 000 habitants doit être doté d'un Programme Local de l'Habitat (art L 302-1 à 4 du Code de la Construction et de l'Habitation).

La mise en place d'une politique de l'habitat communautaire, à travers le PLH, n'est pas destinée à aller contre les initiatives locales, mais au contraire de les défendre, dès lors que ces dernières participent à l'intérêt commun du territoire.

Par ailleurs, la Communauté de communes Thelloise a institué une Conférence Intercommunale du Logement, co-présidée par Mme la Préfète de l'Oise et M. le Président de la Thelloise. Elle réunit, au moins une fois par an, l'ensemble des bailleurs sociaux et des 41 communes.

Au-delà d'être un lieu d'échange, elle a vocation à examiner les résultats de la politique de l'habitat menée et des conventions relatives à la gestion partenariale des attributions de logements sociaux et l'information des demandeurs et aux objectifs sociaux à respecter à l'échelle du Territoire.

De la même façon que la Thelloise sera un lieu d'échange relatif aux projets d'habitat importants à l'échelle du Territoire, elle le sera, également pour défendre et soutenir les petits projets qui ne trouveraient pas porteur, en raison de leur taille.

Enfin, il convient de rappeler que les décisions relatives au financement de l'Habitat à créer, à réhabiliter, à vendre dans le secteur social, se prennent à l'échelle du Département de l'Oise et que seules les collectivités dotées d'un PLH, peuvent prendre position.

### **Rapport PLH-PLU**

Les documents d'urbanisme locaux sont de plus en plus attentifs à la définition des programmes d'habitat dans les communes. A ce titre, les PLU font régulièrement l'objet de quantification et d'orientations urbanistiques prescrites.

Pour autant, les PLU n'ont pas vocation à programmer l'Habitat, mais à l'encadrer.

C'est donc bien la notion de priorité entre les programmes réalisables, la spécificité de ces derniers (typologie – prix – taille – statut), le rapport à la maîtrise foncière et à la négociation avec les promoteurs qui vont distinguer nettement ces deux outils.

Le PLH se veut être un outil à la disposition des élus afin de les aider et les accompagner dans la définition de leurs objectifs.

Il reste que les PLU doivent être compatibles avec les PLH.

### **Données statistiques INSEE**

Certaines communes ont réagi aux données communales exprimées dans la partie diagnostic INSEE des fiches communales. Au sein des diagnostics de l'Habitat réalisé pour chaque commune, il importe que les données statistiques utilisées soient complètes, référencées et exploitables.

Il est également important que ces diagnostics partent tous de la même base de références.

Ainsi, en matière démographique, la population des ménages doit être publiée par l'INSEE, mais aussi, déclinée sous toutes ses composantes (âges – statut d'occupation des logements – ancienneté dans les logements – catégories socio-professionnelles – commune de la résidence occupée au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente – etc..).

Dans ces conditions, et compte tenu des délais d'exploitation et de mise en cohérence de l'INSEE, il y a régulièrement 3 ans d'écart entre les dates d'utilisation et les dates de référence.

Des données statistiques plus récentes circulent, telles que les populations municipales, mais elles ne permettent pas les mêmes traitements détaillés, indispensables à l'analyse, qui sont d'ailleurs, publiés, redressés, interpolés entre les années de recensements partiels ou globaux, selon les communes, par l'INSEE.

### **Production du logement locatif**

Si, en termes de décision locale, la (re)mise en service d'un logement locatif privé existant ne demande aucune autorisation préalable, la création d'un logement social, quant à elle, devra désormais faire l'objet d'une concertation avec la Thelloise, précisément au titre du PLH.

Si une commune souhaite le soutien de la Thelloise pour la réalisation d'un programme locatif social compatible avec les orientations générales de développement choisies, elle le trouvera avec le poids de l'institution entière et sa priorité sera annoncée et échangée avec les services de l'Etat et les constructeurs sociaux de la place.

Si une commune ne souhaite pas la réalisation d'un programme locatif social parce qu'il est incompatible avec les orientations du PLH ou celles du projet communal en cours, elle trouvera le même soutien.

La Thelloise ne cherche pas à forcer la main des communes en la matière, d'autant qu'elle n'est touchée par aucune obligation légale de production de logements sociaux, à ce jour.

La Thelloise fera partager sa préoccupation de création de nouveaux logements sociaux inscrits au PLH, auprès des communes susceptibles d'en accueillir et volontaires pour ce faire, dans le cadre de ce premier PLH.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

060-200067973-20240627-270624-DC-76-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2024  
Affichage : 01/07/2024