

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 10 OCTOBRE 2024

Le Conseil Municipal de la VILLE DE DENAIN s'est réuni au lieu habituel de ses séances, à dix-huit heures, sur la convocation et sous la Présidence de Madame Anne-Lise DUFOUR-TONINI, Maire.

Date de Convocation : 4 Octobre 2024

Nombre de Conseillers en exercice : 33 Présents : 22

Etaient présents : MM. DUFOUR-TONINI, LEMOINE, CHERRIER, MOHAMED, AUDIN, RYSPERT, DERGHAL, CRASNAULT, THUROTTE, BIREMBAUT, DUPONT, ATTEN, THOMAS, CARTA, CYBURSKI, CARPENTIER-BORTOLOTTI, AMOURI, SANCHEZ, FEDDAL, DANDOIS, HOCHART, THERY.

Ont donné pouvoir : Madame MIRASOLA (*pouvoir à Madame MOHAMED*), Madame DENIS (*pouvoir à Madame THOMAS*), Monsieur BELLEGUEULE (*pouvoir à Monsieur DERGHAL*), Monsieur DUCHEMIN (*pouvoir à Madame DUPONT*), Monsieur ANDRZEJCZAK (*pouvoir à Monsieur AUDIN*), Madame BOUCHEZ (*pouvoir à Monsieur SANCHEZ*), Madame GAJDA (*pouvoir à Monsieur HOCHART*), Madame BOUTON (*pouvoir à Madame CARPENTIER-BORTOLOTTI*).

Absents excusés : MM. TONNEAU, BRAILLY, VANDENDOOREN.

SECRETAIRE DE SEANCE : Monsieur SANCHEZ.

**DELIBERATION N° 16** : PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2025-2030 – Avis de la Commune.

**EXPOSE DU RAPPORTEUR**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

Vu la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,

Vu la loi n° 2006-672 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu la loi 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR,

Vu les compétences de la CAPH en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 22/109 en date du 27 juin 2022 relative à l'engagement de la procédure d'élaboration et de concertation du Programme Local de l'Habitat 2017-2022,

Vu les délibérations n° 22/181 du Conseil Communautaire du 17 octobre 2022 et n° 23/229 du Conseil Communautaire du 11 décembre 2023, validant chacune la prorogation du Programme Local de l'Habitat 2017-2022, pour une année supplémentaire, soit jusque fin décembre 2024,

Vu le Projet de Territoire de La Porte du Hainaut 2024-2044, adopté par le Conseil Communautaire le 16 octobre 2023, et en particulier l'Engagement n° 1 qui vise à rattraper les retards de développement et agir là où un accompagnement équitable est nécessaire,

.../...

Vu la délibération du Conseil Communautaire n° 231/16 en date du 8 juillet 2024 relative à l'arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat 2017-2022,

Par lettre du 25 juillet 2024, la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a notifié à la commune de DENAIN le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 (PLH) arrêté par délibération communautaire du 8 juillet 2024 et sollicite son avis, conformément à la procédure prévue par l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Au vu des avis qui seront remis par les communes, le Conseil communautaire délibèrera à nouveau sur le projet et le transmettra au représentant de l'Etat.

Le nouveau Programme Local de l'Habitat communautaire définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le bilan du précédent PLH et la phase d'actualisation du diagnostic ont conduit à identifier les principaux enjeux suivants :

■ **L'attractivité résidentielle et le peuplement :**

- Redonner de l'attractivité aux communes urbaines, maîtriser le développement des communes rurales,
- Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins locaux,
- Créer les conditions d'un habitat plus inclusif et solidaire, dans une optique de favoriser la mixité sociale.

■ **Les besoins d'hébergements et de logements des publics spécifiques :**

- Anticiper le vieillissement de la population : adaptation des logements, création d'une offre adaptée aux nouveaux besoins des seniors,
- Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes handicapées,
- Développer et soutenir une offre abordable, y compris pour les jeunes,
- Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (*renforcer le PLAI*) et/ou en hébergement spécifique,
- Répondre au phénomène de sédentarisation des gens du voyage.

■ **L'amélioration du parc existant :**

- Poursuivre, intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier, et la lutte contre la précarité énergétique,
- Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne,
- Travailler sur la réduction de la vacance pour les communes les plus touchées.

■ **La production de logements et la maîtrise foncière (*parc social et privé*):**

- Bien calibrer et quantifier le volume de logements à produire, notamment en reconquête de l'espace urbain et en remettant une partie des logements vacants sur le marché,
- Poursuivre l'effort en matière de consommation foncière et tendre vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette des Sols,

- Poursuivre le développement de l'offre locative sociale en réponse aux besoins, mieux la répartir entre les communes en fonction de la demande, des équipements,
- Renforcer l'offre locative sociale en petits logements,

## ■ **Les différents marchés du logement :**

- Accompagner les parcours résidentiels des ménages,
- Assurer l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, en qualité, quantité et prix,
- Développer une offre en accession abordable de qualité dans une logique de diversification de l'offre,

Pour répondre à ces enjeux, en cohérence avec les attendus et les trois grands engagements du projet de territoire,

- Rattraper les retards de développement et agir là où un accompagnement équitabile est nécessaire,
  - Faire face collectivement aux enjeux globaux,
  - Accompagner les conversions et la résilience,

et conformément aux principes d'une intervention adaptée, repris ci-dessous :

- une «*politique différenciée, territorialisée et adaptative en fonction des besoins évolutifs de la population*».
- un appui différencié de l'agglomération aux bassins de vie et aux communes concernés en fonction des besoins de rattrapage identifiés.

Il a été proposé de porter une démarche d'intervention stratégique et opérationnelle, organisée autour :

■ **De 4 grandes orientations stratégiques**, précisées au sein du document d'orientation stratégique annexé à la présente délibération :

- Orientation 1 : Apporter des solutions de logement et d'hébergement à tous les ménages.
- Orientation 2 : Poursuivre la reconquête du parc existant.
- Orientation 3 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle tout en veillant à sa qualité.
- Orientation 4 : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH.

■ **D'un programme d'actions resserré organisé selon les 4 orientations stratégiques**, couvrant les champs de la politique habitat, à actionner de manière différenciée selon les problématiques des territoires, des communes.

Le programme constitué de 17 actions est la base opérationnelle de la politique de l'habitat et du logement de la CAPH pour les 6 ans à venir.

La Commune de DENAIN prend acte des orientations affichées par le Plan Local de l'Habitat sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération pour la période 2025-2030. Le Conseil Municipal souligne son adhésion aux points suivants présentés ici de manière synthétique :

→ **L'accroissement de l'offre de logements** : Même si la commune de DENAIN n'a pas connu ces dernières années la déprise démographique de la Communauté d'Agglomération (*population légale au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 19.921 habitants ; au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 20.758 habitants, +4,2%*), l'objectif d'autorisation de construction de 723 logements dans le Denaisis (*dont 360 à DENAIN*) est de nature à consolider la reprise démographique du secteur. La diversification des types de logement à construire permet, dans une logique inclusive, de fluidifier les parcours résidentiels et de fournir des réponses aux attentes sociales catégorielles (*personnes du troisième âge, jeunes seuls, jeunes couples, personnes en perte d'autonomie...*). La volonté de polarisation de ces constructions sur les centralités (*en raison des facilités d'accès aux services de transport, d'approvisionnement, de santé*) rend crédibles les objectifs affichés dans le Zéro Artificialisation Nette mais elle suppose le repérage des fonciers mutables sur lesquels le partenariat avec l'EPF est nécessaire, ce qui engage la CAPH au titre de sa compétence Habitat ;

Les deux orientations suivantes sont particulièrement cruciales pour la commune : elles l'engagent particulièrement dans sa stratégie de rénovation urbaine.

→ **L'amélioration de l'Habitat privé et la lutte contre la vacance** : Affichés comme objectifs prioritaires du PLH 2025-2030, l'amélioration de l'habitat et la lutte contre la vacance structurelle passent par une importante mobilisation financière, notamment par le biais des dispositifs PIG et OPAH-RU. L'importance des foyers en précarité énergétique, de la perspective de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rendent nécessaire, sur le Denaisis et sur DENAIN en particulier, l'accélération du dispositif ainsi que la consolidation des moyens financiers accordés. L'accompagnement des populations sur tous les travaux de réhabilitation dans le bâti ancien, de l'information des aides à l'aspect urbanisme réglementaire, à l'aide technique au suivi et à la réception de travaux doit être assuré par le mandataire de la CAPH ;

Ces actions d'amélioration du parc privé qui doivent être renforcées font écho à la volonté de procéder à sa qualification par deux actions de contrôle menées par la commune de DENAIN :

- Le contrôle de la décence des logements, de l'insalubrité et parfois de leur dangerosité. De 2020 à 2024 (*statistiques arrêtées le 31/08/2024*), la Direction Hygiène Salubrité de la Ville a diligenté 1.979 procédures de contrôle dont 314 (*18,8%*) ont donné lieu à des poursuites pour infractions au RSD, 61 à des mises en sécurité imminentes ou ordinaires (*3,6%*). 50 procédures supplémentaires ont été menées au titre de l'urgence et de l'insalubrité, compétences préfectorales générant un total de 3.143 visites de logements initiales et en contrôles ;

- Sur le périmètre OPAH-RU (*Centre-Ville, Nouveau Monde*), 1.088 autorisations préalables de mise en location ont été octroyées ;

Les moyens humains affectés à ces contrôles doivent, comme le souligne le PLH, être renforcés sur la période 2025-2030, ce qui pose la question de l'attractivité et de la formation des inspecteurs de salubrité.

Pour ce qui relève de la vacance, la commune salue l'ambition affichée dans le cadre du PLH visant à la sortie de vacance (*314 logements sur le périmètre de la CAPH, 80 sur le Denaisis*) sans que les moyens de parvenir à cet objectif soient détaillés. Les mesures fiscales prises en 2015 par la commune par l'instauration de la taxe d'habitation sur les logements vacants se heurtent à la possibilité relativement simple des propriétaires de s'y soustraire (*Produit net de la THLV en 2015 : 216 k€ ; en 2023, 112 k€*). La Collectivité a, par ailleurs, institué une prime de sortie de vacance insuffisante, seule, pour exercer un levier suffisant susceptible d'infléchir la vacance structurelle à l'oeuvre sur le territoire. Des solutions pratiques sont attendues sur ce volet.

.../...

→ **L'offre sociale locative : production, rééquilibrage, effets induits** : Le PLH 2025-2030 souligne à la fois la nécessité d'un rééquilibrage de la construction de logements sociaux sur les secteurs moins pourvus (*Amandinois, Ostrevant*) et le maintien d'une production importante sur le Denaisis (*366 avec 200 sur DENAIN*) pour répondre à une demande sociale particulièrement forte. Il doit à nouveau être souligné que le logement locatif social constitue, dans le parcours résidentiel des habitants denaisiens une alternative au logement privé dégradé qui constitue une porte d'entrée non négligeable vers la précarisation. La volonté d'afficher l'accroissement du parc du logement social (*actuellement 33% à DENAIN*) doit prendre en compte :

- la dégradation du parc social existant sur lequel des procédures d'amélioration sont en concours (*ERBM, RHI*) ;
- ses ajustements au profil de l'occupant pour empêcher la raréfaction de certaines typologies (*T5 par exemple*) ;
- les logiques de peuplement. L'affectation d'occupants logés au titre des dispositifs du PDAHLPD, du DALO dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville contreviennent à l'objectif de mixité sociale dans les QPV. L'objectif affiché par le PLH de production de 30% de PLAI doit s'effectuer à travers le rééquilibrage de construction de logements sociaux sur les territoires en déficit, non en grande partie sur le Denaisis.

Après avoir pris connaissance des documents, les objectifs définis dans l'arrêt de projet du Programme Local de l'Habitat correspondent à ceux que poursuivent la Ville de DENAIN avec les attentes et nuances exprimées ci-dessus ;

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- **D'ÉMETTRE un avis favorable/défavorable sur le Programme Local de l'Habitat 2025-2030.**

\_\_\_\_\_

L'Assemblée est invitée à se prononcer.

\_\_\_\_\_

**DECISION : PAR 29 VOIX POUR ET 1 ABSTENTION, LE CONSEIL MUNICIPAL EMET UN AVIS FAVORABLE sur le Programme Local de l'Habitat 2025-2030.**

***S'est abstenu : Monsieur FEDDAL.***

Le Secrétaire de séance,

T. SANCHEZ.

Pour Extrait Conforme,

A.L. DUFRENOY.

Certifié exécutoire par le Maire, compte-tenu  
de la réception en Sous-Préfecture le.....  
et de la publication le.....