

EXTRAIT DU REGISTRE AUX DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 31 MARS 2023

31/03/2023 - 43

Date de la convocation : 24/03/2023. Nombre de membres en exercice : 73. Quorum : 37 Présents : 56. Pouvoirs : 7.

Le vendredi 31 mars 2023 à 18 heures, le Conseil de DOUAISIS AGGLO Salle Europe 1 du Parc des Expositions du Rivage Gayant de Douai, sous la présidence de M. Christian POIRET, Président, avec pour Secrétaire de séance M. Jean-Jacques PEYRAUD

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Nadine MORTELETTE, M. Bruno VANDEVILLE, Mme Lisiane DUBUS DELSAUX, M. Christophe CHARLES, M. Freddy KACZMAREK, M. Alain DUPONT, Mme Lucie VAILLANT, Mme Célia CHARLES, M. Claude HEGO, Mme Marylise FENAIN, M. Eric CARNEL, M. Jean-Michel SZATNY, Mme Estelle MOUY, M. Frédéric CHEREAU, Mme Agnès DUPUIS, Mme Stéphanie STIERNON, Mme Auriane AIT LASRI, M. Jean-Christophe LECLERCQ, Mme Avida OULAHCENE, M. Jean-Michel LEROY, M. Yvon SIPIETER, M. Michaël DOZIERE, Mme Coline CRAEYE, M. Xavier THIERRY, M. François GUIFFARD, M. Laurent KUMOREK, M. Thierry BOURY, M. Lionel BLASSEL, M. Gilles BARBIEUX, M. Alain WALLART, M. Michel PEDERENCINO, Mme Valérie LOUWYE, M. Jean-Paul COPIN, M. Eric SILVAIN, M. Francis FUSTIN, Mme Maryline LUCAS, M. Romuald SAENEN, M. Jean-Luc HALLE, M. Jean-Paul FONTAINE, Mme Caroline SANCHEZ, M. Christian POIRET, Mme Nicole DESCAMPS, M. Thierry PREIN, Mme Edith BOUREL, Mme Francette DUEZ, M. David WESMAEL, M. Christophe DUMONT, Mme Marie-Josée DELATTRE, M. Didier CARREZ, Mme Stéphanie CARAMOUR, M. Dimitri WIDIEZ, Mme Joselyne GEMZA, M. Henri JARUGA, M. Patrick MERCIER, Mme Jocelyne CHARLET, M. Jacques MICHON.

EXCUSÉS AYANT DONNÉ POUVOIR :

M. Mohamed KHERAKI (pouvoir à Mme Agnès DUPUIS), Mme Jamila MEKKI (pouvoir à M. Michaël DOZIERE), Mme Nathalie APERS (pouvoir à Mme Stéphanie STIERNON), Mme Nora CHERKI (pouvoir à Mme Auriane AIT LASRI), Mme Annie GOUPIL-DEREGNAUCOURT (pouvoir à M. Jean-Paul COPIN), M. Bernard GOULOIS (pouvoir à Mme Caroline SANCHEZ), M. Hocine MAZY (pouvoir à M. Jean-Michel LEROY).

EXCUSÉS :

Mme Nicole MARFIL, M. Thibaut FRANCOIS, M. Alain MENSION, M. Christian DORDAIN et M. Jean-Jacques PEYRAUD, Mme Mathilde GUILAIN-DESMONS, M. Lionel COURDAVAULT, M. Pascal GEORGE, M. Karim BACHIRI et Mme Chantal RYBAK.

ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Alain BOULANGER et M. Raphaël AIX.

ASSISTAIENT ÉGALEMENT A LA RÉUNION :

Mme Catherine BLOT, Directeur Général des Services, M. Guy GEVAERT, Directeur Juridique, M. François LAURENT, Directeur Général Adjoint pôle Pilotage et Solidarités, M. Franck FOURNIER, Directeur Général Adjoint pôle Aménagement du territoire et Transition écologique, M. Luc BERNARD, Directeur du pôle Equipements culturels et scientifiques, M. Paul-André KOTTELANNE, Directeur Financier, M. Guillaume BOUQUET, Contrôleur de Gestion, Mme Céline HUBY, Directrice Cohésion Sociale-Habitat, Mme Myriam STANISLAWIAK, Directrice des Ressources Humaines, Mme Sandrine DANSETTE, Directrice du Développement Economique, M. Chékib BEN SMIDA, Directeur Transition Ecologique – Mobilité et Qualité, M. David FRANCOIS, Directeur des Espaces Naturels, M. Aurélien BEHAGUE, Directeur Cycle de l'Eau, M. Raphaël MATHIEU, chargé de communication, Mme Daisy VINCENT, Directrice pôle Aménagement, Mme Elisabeth DANIELEWSKI, Directrice Prospective et financements extérieurs, M. Cédric GILLERON, Directeur Service Technologies Information, M. Raphaël MATHIEU, chargé de communication.

19 – Habitat

19.4 – Proposition de renouvellement de l'exemption à l'article 55 de la loi SRU de la commune de Flines-lez-Râches - Engagement de Douaisis Agglo dans le Contrat de Mixité Sociale de Flines-lez-Râches

Vu l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifié d'une part par le titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, et d'autre part par les articles 97 à 99 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté ;

Vu le décret n° 2013-670 du 24 juillet 2013 pris pour l'application du titre II de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Vu le décret n°2014-870 du 1er août 2014, modifiant la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, fixant à 20 % le seuil minimum de logements locatifs sociaux pour les communes concernées de la Communauté d'Agglomération ;

Vu le décret N° 2015-1906 du 30 décembre 2015 revoyant les conditions de « décroissance démographique » ;

Vu le décret n° 2017-835 du 5 mai 2017 relatif aux dispositions particulières à certaines agglomérations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et pris pour l'application de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté ;

Vu les décrets d'application n°2017-835 et n°2017-840 du 5 mai 2017, puis n°2019-661 et n°2019-662 du 27 juin 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 septembre 2016 approuvant le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération ;

Vu le Contrat de Mixité Sociale en date du 1er septembre 2016 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 30 juin 2017 approuvant la demande d'exemption de la commune de Flines-lez-Râches à l'article 55 de la loi SRU ;

Vu le décret 2017-1810 du 28 décembre 2017 actant l'exemption de la commune de Flines-lez-Raches à l'article 55 de la loi SRU pour les années 2018 et 2019 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 11 octobre 2019, approuvant le renouvellement de l'exemption de la commune de Flines lez Raches à l'article 55 de la loi SRU ;

Vu le décret n° 2019-1577 du 30 décembre 2019 actant le renouvellement de l'exemption de la commune de Flines lez Raches à l'article 55 de la loi SRU au titre de la septième période triennale 2020-2022 ;

Vu loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » ;

Vu le courrier de la commune de Flines-les-Râches en date du 16 janvier 2023 faisant part auprès du préfet du Nord de son souhait de s'engager dans un nouveau Contrat de Mixité Sociale et sollicitant le renouvellement de l'exemption à l'article 55 de la loi SRU sur la période triennale 2023-2025 ;

Vu le décret du 17 février 2023, dit décret isolement SRU, relatif à l'exemption pour faible attractivité précisant les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois ;

Contexte

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 a créé l'obligation pour les communes les plus urbaines de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux à l'échéance de 2020. Il s'agit des communes de plus de 3 500 habitants appartenant à un EPCI ou à une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Par la loi du 18 janvier 2013, le seuil a été relevé à 25 % avec une atteinte de l'objectif à l'horizon 2025.

Toutefois, lorsque le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire, cette loi prévoit de maintenir ce taux à 20 % comme il l'a établi pour Douaisis Agglo.

La commune de Flines-lez-Râches, avec moins de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de son parc de résidences principales est déficitaire au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Afin d'accompagner les communes dans la réalisation de l'objectif fixé, le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 de DOUAISIS AGGLO a intégré, au travers notamment de la production de logements, cette obligation d'atteinte des 20 % de logements locatifs sociaux d'ici 2025.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 a prévu d'exempter les communes où la situation du marché du logement ne justifie pas le développement d'une offre locative aidée. Les décrets d'applications en 2017 et 2019 sont venus préciser les motifs et modalités d'exemption.

Sur propositions motivées des Conseil communautaires des 30 juin 2017 et 11 octobre 2019 de DOUAISIS AGGLO, après validation de la commission SRU, les décrets sont venus acter l'exemption de la commune de Flines-lez-Râches de ces obligations SRU sur les périodes de 2017-2019 et 2020-2022.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux.

Le décret 2023-107 du 17 février 2023, dit décret isolement SRU, relatif à l'exemption pour faible attractivité est venu préciser les notions d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois, a été signé le 17 février 2023 et publié le 18 février 2023. La commune de Flines-Les-Râches fait partie des communes pouvant prétendre à l'exemption pour la période 2023-2025 du fait de son appartenance à une agglomération de moins de 30 000 habitants (au sens de l'unité urbaine tel que définie par l'INSEE).

L'exemption conserve un caractère non-automatique. Le respect des critères d'éligibilité à l'exemption fixés dans la loi est une condition indispensable, mais pas suffisante, pour en bénéficier.

La procédure d'exemption ministérielle demeure fondée sur une proposition transmise par l'EPCI au préfet de département. Cette proposition doit prendre la forme d'une délibération du conseil communautaire listant expressément la ou les communes concernées et le ou les motifs d'exemption associés à chacune d'elles.

Contrat de Mixité Sociale (CMS)

Sur proposition du Préfet de Département, la commune de Flines-lez-Râches s'est engagée en 2016, dans une démarche partenariale et opérationnelle avec DOUAISIS AGGLO, l'Etat, l'Etablissement Public Foncier et l'Association Régionale pour l'Habitat (devenue Union Régionale pour l'Habitat) dans un premier contrat de mixité sociale décrivant un phasage triennal de rattrapage sur 10 ans, les moyens d'y parvenir et identifiant les fonciers permettant la réalisation d'opérations.

Phasage du rattrapage (277 logements) :

- 2014-2016 - 23 logements
- 2017-2019 - 84 logements
- 2020-2022 - 84 logements
- 2023-2025 - 86 logements

Avec l'appui des partenaires cités précédemment, la commune de Flines-lez-Râches a lancé en 2016 un Appel à Manifestation d'Intérêt pour le site de l'Ancien Couvent afin d'y réaliser une opération d'habitat mixte tout en conservant le caractère patrimonial du bâtiment existant.

Le Groupement Eiffage/ Partenord Habitat, lauréat de l'AMI, a développé un projet proposant une offre diversifiée : logements locatifs sociaux à hauteur de 70 %, accession sociale, lots libres.

Parallèlement, la municipalité a soutenu le développement d'un projet de 80 logements collectifs et individuels développé par le promoteur immobilier Neoximo et cédé dans le cadre du Vente en Etat Futur d'Achèvement au bailleur Partenord Habitat.

Fin 2018, 137 logements locatifs sociaux étaient ainsi programmée soit une atteinte de l'objectif à près de 50% à l'horizon 2023.

- 57 logements dont 32 % en PLAI – Résidence Marguerite de Constantinople (ancien couvent) – livraison fin 2022
- 80 logements dont 30 % de PLAI – Boulevard des Alliés – livraison prévue au second semestre 2023.

La commune de Flines-lez-Râches poursuit son travail visant à maîtriser les fonciers identifiés dans le CMS et permettant la réalisation de nouvelles opérations d'habitat.

Toutefois, en raison du contexte sanitaire en 2020/2021 et des délais nécessaires à la maîtrise foncière, il n'a pas été possible de programmer de nouvelles opérations de logements sociaux entre 2019 et 2022.

La loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant sur diverses mesures de simplification de l'action publique dite « 3DS » est venue adapter le dispositif de l'article 55 de la loi SRU, en pérennisant un mécanisme de rattrapage soutenable pour les communes déficitaires en logements sociaux. Chaque année, les services de l'Etat réalisent un inventaire et procèdent à un prélèvement sur les ressources fiscales de la commune.

C'est dans cette perspective que la loi 3DS confère au Contrat de Mixité Sociale une portée juridique inédite ainsi qu'un cadre d'application élargi, visant à une dynamique pérenne de production de logements locatifs sociaux et ambitionnant l'obtention de résultats significatifs dès la période triennale 2023-2025.

Ce document est à concevoir comme un espace de dialogue entre l'Etat, la commune et l'intercommunalité. Il formalise le cadre d'interventions des différentes parties prenantes et détaille l'ensemble des leviers d'interventions (ingenierie, financement, suivi...) sur lesquels chacun s'engage.

Au travers de ce contrat :

- La commune s'engage à participer à l'équilibre des opérations au travers de divers dispositifs (subventions, minorations foncières) à associer l'Etat et l'EPCI, à assurer le suivi des fonciers mobilisables à moyen et long terme.
- L'EPCI s'engage à mobiliser son ingénierie et les financements existants (financement dans le cadre de sa politique foncière en matière d'habitat, subventions logements sociaux) pour la réalisation des opérations de logements sociaux, à assurer un suivi rapproché et pro-actif des opérations et si nécessaire à s'investir dans la recherche des porteurs de projets.
- L'Etat s'engage à mobiliser son ingénierie et ses financements pour la réalisation des opérations de logements sociaux, et à faciliter la concertation sur les projets entre les différents intervenant.

Motivation de la demande d'exemption

L'analyse reprise ci-dessous reprend les items du décret 2023 permettant de justifier d'isolement et de difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois de la commune de Flines-lez-Râches et motivant sa demande d'exemption à l'article 55 de la loi SRU.

Pôles de centralité – pôle de services (typologies INSEE repris dans le SCOT en vigueur)

La commune de Flines-lez-Râches se situe à la frange Nord-Est du périmètre du SCOT Grand Douaisis dont la révision générale a été approuvée en date du 19 décembre 2019.

Flines-lez-Râches est identifiée comme pôle de services intermédiaires dans le SCOT en vigueur. Douai est identifiée comme le seul pôle supérieur de services à l'échelle du SCOT. Plus largement l'offre de services et d'équipements se concentre sur un axe reliant la commune d'Auby au Nord-Ouest à la commune de Dechy à l'Ouest du territoire de Douai.

Il est à rappeler que le périmètre du SCOT Grand Douaisis approuvé en 2007 couvrait un plus large territoire et comptait un plus grand nombre de communes. En effet, 9 communes de la Pévèle avec pour pôle de centralité Orchies y étaient intégrées. La commune d'Orchies, desservie notamment par une gare et offrant un plus grand nombre de services reste donc un pôle d'attractivité pour Flines lez Raches désormais à la frange du périmètre du SCOT.

Temps de transport

Le temps de transport analysé en 2019 reste d'actualité et les conditions de desserte de la commune, un frein pour accéder aux bassins d'activités et d'emploi.

La commune de Flines-lez-Râches ne dispose pas de gare ; elle est desservie par deux lignes de transport en commun (ligne 16 Evéole- SMTD, ligne 837 Arc en Ciel) qui permettent d'accéder aux centres-villes, aux gares et aux établissements scolaires de Douai et d'Orchies. Le temps moyen de porte à porte avoisine les 25 minutes pour atteindre le centre-ville de Douai et de 15 minutes pour rejoindre la gare d'Orchies.

Elles apparaissent insuffisantes pour assurer une bonne accessibilité aux bassins d'activités et d'emploi, au regard des éléments repris ci-dessous :

- Leur fréquence à l'heure de pointe du matin et du soir est supérieure à 15 minutes ;
- L'amplitude des horaires ne permet pas aux habitants de Flines-les-Râches occupant un emploi avec des horaires décalés de se rendre en transport en commun à leur travail ;
- La fréquence des bus est moindre sur la période des vacances scolaires ;
- Les principaux pôles d'emplois sont éloignés de la commune. Le parc d'activités de Lauwin-Planque (Amazone, Goodman, etc.) ainsi que l'usine Renault, se situent à plus de 20 km de la commune, et sont difficilement accessibles depuis la commune en transport en commun ;
- L'urbanisation de la commune se caractérisant par un développement de l'habitat linéaire et dispersé sous forme de hameaux, une part conséquente de la population flinoise vit à plus de 300 mètres d'un arrêt de bus.

Attractivité de la commune de Flines lez Raches au regard les indicateurs mentionnés à l'article R. 302-20 du CCH.

La faible attractivité est à apprécier en s'appuyant sur les cinq indicateurs détaillés ci-après.

Le taux d'évolution de la population municipale sur une période de cinq ans (2015-2019)

La commune de Flines-lez-Râches a connu une augmentation de sa population depuis le dernier recensement. Toutefois cette croissance reste contenue (1,4 %), étant considéré comme dynamique un accroissement de population au-delà de 5 %. Au regard des derniers chiffres produits par l'INSEE, elle est par ailleurs la résultante de la croissance naturelle de la population (delta natalité/mortalité) et non d'un solde positif entre les entrées et les sorties du territoire.

La tension sur le logement locatif social

L'indicateur de la tension sur le logement locatif social pour la commune de Flines-lez-Râches est de 4,65 pour la période 2019-2021 soit 1 emménagement effectif pour près de 5 demandes. A titre de comparaison l'indicateur de tension sur Douaisis Agglo est en moyenne de 3. Sur cette période, il est à noter que la demande non satisfaite est donc plus importante que sur le reste du territoire.

Toutefois, la livraison en 2022 de la résidence « Marguerite de Constantinople » qui dénombre 57 logements a conduit à un rééquilibrage entre l'offre et la demande. On note en effet fin 2022 (source SNE-novembre 2022) une tension de l'ordre de 2 (71 attributions/ 140 demandes en stock).

Ce rééquilibrage se poursuivra courant 2023, avec la résidence de 80 logements située rue des Alliés dont la livraison est prévue au début du second semestre.

Le dynamisme de la construction, apprécié en fonction de la moyenne des logements autorisés pour 1 000 habitants de la commune au cours des trois dernières années

Le dynamisme de la construction reste faible sur la commune de Flines lez Raches. Il est en effet à noter un indicateur de 1.72 logements autorisés pour 1000 habitants sur la période de 2019-2021.

Cet indicateur est à corrélérer avec le caractère rural de la commune et de sa faible disponibilité en terrains à urbaniser. Au regard des attendus par le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la commune de Flines-lez-Râches a, dans le cadre de la révision de son PLU, procédé au déclassement de zones à urbaniser en zone N de plusieurs fonciers qui avaient pu être identifiés dans son premier CMS. Dans ce paysage, La commune de Flines-lez-Râches devra s'engager dans une réflexion alliant reconquête des dents creuses et des friches au sein de son tissu urbain et densification afin de parvenir au rattrapage escompté.

L'indicateur de concentration de l'emploi

L'indice de concentration de l'emploi, entendu comme le nombre total d'emplois proposés sur un territoire par rapport au nombre d'actifs occupés qui y résident est de 39,9 soit moins de 4 emplois pour 10 actifs flinois.

Taux de vacance structurelle

La vacance structurelle concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier...

Le taux de vacance structurelle, entendu comme le nombre de logements du parc privé vacants depuis deux ans ou plus rapporté au nombre de logements du parc privé, est d'1.8 % pour la commune de Flines-lez-Râches. Elle reste contenue et tend à démontrer une certaine attractivité de cette dernière ou tout au moins un bon état global du patrimoine.

Suite à la sollicitation de la commune, par courrier en date du 16 janvier 2023, au regard de la production de logements locatifs sociaux des dernières années et du travail qui se poursuit en la matière pour atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux sur la commune, et au regard de l'analyse reprise ci-dessus tendant à démontrer l'isolement et les difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois de la commune, il est proposé que l'exemption au dispositif SRU soit prolongée à la nouvelle période triennale (2023–2025). Si cette proposition est validée par la commission nationale SRU, la commune ne sera plus tenue au règlement des pénalités financières pour la période triennale 2023 – 2025.

Il vous est proposé, après avis favorable du bureau :

- de valider la proposition de demande d'exemption à l'article 55 de la loi SRU de la commune de Flines-lez-Râches pour la période 2023-2025 ;
- de valider l'engagement de DOUAISSIS AGGLO à soutenir la commune de Flines-lez-Râches dans le rattrapage de son déficit en logements sociaux au travers d'un nouveau Contrat de Mixité Sociale ;
- d'autoriser le Président, ou son représentant délégué, à signer tout document relatif à l'exécution de cette décision.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Le Président de DOUAISIS AGGLO certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent acte.

Publié le 14/04/2023
Réceptionné en sous-préfecture le 14/04/2023

Identifiant de télétransmission
059-200044618-20230331-31-03-2023-43-DE

LE PRESIDENT,



Christian POIRET

Le Secrétaire de séance,



Christophe DUMONT