

République Française

Département
du Pas-de-Calais



Ville de MARCK

SEANCE

31 Mars 2025

OBJET :

URBANISME

PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT

AVIS

2025-03-11 BIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-cinq, le lundi 31 mars, à dix-huit heures, les membres du Conseil Municipal de MARCK proclamés par le Bureau Électoral, à la suite des opérations du 15 mars 2020 et du 24 mai 2020, se sont réunis sur la convocation qui leur a été adressée conformément aux articles L. 2121-10 à L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, sous la présidence de Madame NOËL Corinne, Maire.

Étaient Présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux :
NOËL Corinne, LEFEBVRE Raymond, DUMONT-DESEIGNE Véronique, MARTIN Fabrice, LOUCHEZ Laurence, MILLIEN Sophie, WILLAUME Quentin, PILLE Robert, LOUVET Dimitri, CARBONNIER Thérèse, FIOLET Evelyne, MASSON Tony, DUMONT Pierre-Henri, BRANLY Sandrine, DESORT Annie, FUZELIER Patrick, WASSELIN Jean-Guy, BUTEZ Philippe, BOUCHEL William, BEN Sabrina.

Étaient excusés :

TACCOEN Jean-Michel	(Pouvoir DUMONT Pierre-Henri)
MERCIER Sabrina	(Pouvoir LOUCHEZ Laurence)
LENGLIN Daniel	(Pouvoir PILLE Robert)
LAVIEVILLE Marie-Lyne	(Pouvoir MILLIEN Sophie)
MAGNIER Renée	(Pouvoir BUTEZ Philippe)
GEISLER Maryse	(Pouvoir BRANLY Sandrine)
VANDEWALLE Julie	(Pouvoir DESORT Annie)
BRANCQUART Christopher	(Pouvoir LOUVET Dimitri)
VAUTIER Monique	(Pouvoir LEFEBVRE Raymond)
HUGOT Léa	(Pouvoir FIOLET Evelyne)
DEROI Alexandre	(Pouvoir CARBONNIER Thérèse)
BOUCHEL Céline	(Pouvoir BOUCHEL William)

Était absent :

PERON Laurent



Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment, les articles L.5214-1 et suivants, et L.5216-5 ;

Vu la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) ;

Vu les articles L.302-1 à L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le Plan Départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), sur la période 2022-2027, signé en date du 17 février 2023 ;

Vu le porté à connaissance de l'État, transmis en date du 25 mars 2021 ;

Vu la délibération n°2020-103 du 11 mai 2020 par laquelle le Conseil Communautaire prescrit l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat sur l'intégralité du territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers ;

Vu l'avis de la commission Affaires Générales/Ressources humaines du 24 mars 2025 ;

Dans le cadre de sa compétence, en matière d'équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération Grand Calais Terres & Mers est chargée d'élaborer, de mettre en œuvre et de suivre le programme local de l'habitat (PLH), sur son territoire.

Afin de marquer leur engagement sur la politique de l'habitat, les élus de la communauté d'agglomération, par délibération en date du 11 mai 2020, ont prescrit l'élaboration de ce document stratégique de programmation.

Ce document 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 à la mixité sociale, à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH inclut donc l'ensemble de la politique locale de l'habitat et vise à la fois, le parc public, le parc privé, la gestion du parc existant, celui des constructions nouvelles, et les populations spécifiques.

Aussi, plusieurs phases d'études se sont succédées pour aboutir à l'élaboration des pièces réglementaires suivantes devant constituer ce document, conformément aux dispositions de l'article L.302.-1 du CCH :

- Un diagnostic abordant l'analyse socio-démographique et économique, les caractéristiques globales du marché du logement, et les enjeux du territoire ;
Une mise à jour des principaux chiffres clés avant le 2^e arrêt du PLH, sera effectuée, afin de disposer d'une version la plus à jour possible, avant le passage en CRHH ;
- Un document d'orientations, énonçant les principes et attendus du PLH, ainsi que ses orientations stratégiques.
- Un programme d'actions détaillé.

Le programme d'actions du présent PLH, contient 17 actions classées de la manière suivantes, au sein des 4 axes stratégiques politiques

retenus :

AXE 1 : Maîtriser la construction neuve pour renforcer l'attractivité et l'équilibre du territoire :

- Action 1 : Produire 433 logements neufs par an.
- Action 2 : Mettre en place une stratégie foncière.
- Action 3 : Diversifier et déconcentrer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins des ménages.
- Action 4 : Créer un cadre de dialogue et d'attractivité, auprès de la promotion privée.
- Action 5 : Suivre l'évolution de l'offre des meublés touristiques.

AXE 2 : Poursuivre la réhabilitation du parc ancien :

- Action 6 : Garantir la qualité de l'offre proposée au sein du parc locatif privé.
- Action 7 : Poursuivre la reconquête des logement vacants.
- Action 8 : Poursuivre l'intervention, au sein des copropriétés.
- Action 9 : Coordonner une stratégie intercommunale pour le bâti dégradé et pour la rénovation énergétique.
- Action 10 : Soutenir la primo accession notamment, dans le parc ancien.

AXE 3 : Assurer la réalisation de parcours résidentiels ascendants :

- Action 11 : Développer l'offre de logements à destination des jeunes actifs pour accompagner le développement économique du territoire.
- Action 12 : Renforcer l'accompagnement des seniors vers l'accès à une offre adaptée au vieillissement à domicile.
- Action 13 : Répondre aux obligations réglementaires du SDAHGDV.

AXE 4 : Structurer la gouvernance de la politique de l'habitat :

- Action 14 : Structurer les services.
- Action 15 : Évaluer la politique mise en place.
- Action 16 : Piloter et animer la politique locale de l'habitat, en lien avec les communes et les partenaires.
- Action 17 : Garantir la compatibilité réglementaire du projet d'aménagement du territoire, traduit dans les documents cadres.

Un travail collaboratif a été mené tout au long des travaux de construction de ce PLH, avec une large association des communes, des acteurs de l'habitat et des partenaires locaux :

- Présentation aux élus de chacune des phases, en conférence des Maires pour validation ;
- Réunions de travail individuelles dans les communes lors de la phase de diagnostic et d'étude du gisement foncier (recensement des projets envisagés) ;
- Plusieurs ateliers rassemblant élus, partenaires et acteurs locaux pour valoriser les expériences menées localement et débattre

collectivement des orientations de la future politique locale de l'habitat, se sont déroulés en phase diagnostic mais également en phase de définition du programme d'actions ;

- Des temps d'échanges avec les services de l'Etat ont également eu lieu, sur les orientations stratégiques et les objectifs définis par le territoire.

Ce P.L.H. constitue la première marche formalisant une culture de l'habitat communautaire, permettant de répondre au scénario retenu par les élus : réduire le déficit démographique.

Les objectifs ambitieux de ce PLH mais réalistes et en adéquation avec la dimension du territoire, reflètent l'engagement collectif des élus, en la faveur d'un développement équilibré et durable du territoire, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'une réponse aux besoins en logement.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de P.L.H. doit être arrêté par l'organe délibérant de la Communauté d'Agglomération Grand Calais Terres & Mers avant d'être transmis pour avis, aux communes membres et à l'établissement public chargé du schéma de cohérence territorial, qui disposent de deux mois à compter de sa réception, pour faire connaître leur avis.

Considérant que ce document appelle de la part de la commune les remarques suivantes :

- La ville de Marck regrette l'insuffisante prise en compte et analyse par le P.L.H. du phénomène d'éviction par les prix des jeunes ménages du territoire issus des classes moyennes de l'accès au logement dans le parc privé, conséquence d'une raréfaction des nouveaux biens privés d'un côté et de l'arrivée de nouveaux ménages extérieurs à l'agglomération travaillant dans l'industrie dunkerquoise possédant un pouvoir d'achat plus élevé que la moyenne du territoire de l'autre côté ;
- La ville de Marck rappelle que c'est aux communes de décider, en lien avec les bailleurs, de la typologie et de la taille des logements locatifs sociaux construits sur le périmètre de chaque commune.

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

DONNE un avis favorable sur ce projet de programme local de l'habitat sous réserve de la prise en compte des remarques précitées.

(Suivent les signatures)

Pour extrait conforme,

Le Maire,