

Programme Local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Cambrai

2018 – 2023

Diagnostic



SOMMAIRE

Contexte	4
UNE INTERCOMMUNALITE EN EVOLUTION	4
LA METHODE D'ELABORATION	5
UN PREMIER PLH POUR LA PERIODE 2008-2014	6
QUELQUES POINTS CLES DU BILAN	8
partie diagnostic	11
1. <u>La cac, un pole d'envergure regionale</u>	12
UNE SITUATION A LA LIMITE DE L'AIRE D'INFLUENCE METROPOLITAINE	12
UN POLE URBAIN AU SEIN DE L'ARMATURE REGIONALE.....	13
UN DEVELOPPEMENT CONCENTRIQUE AUTOUR DE CAMBRAI.....	13
L'ARMATURE URBAINE	14
2. <u>Un changement de contexte demographique</u>	15
UNE HAUSSE DE LA POPULATION APRES PLUSIEURS DECENNIES DE PERTE	15
UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RETROUVEE	16
MOINS DE FAMILLES, PLUS DE PERSONNES SEULES.....	17
UNE CROISSANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES.....	17
UNE POPULATION JEUNE, MAIS UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT	20
3. <u>Des atouts en termes d'attractivite residentielle</u>	21
DES MENAGES EN MOBILITE RESIDENTIELLE	22
DES PRIX ATTRACTIFS PAR RAPPORT A L'AGGLOMERATION LILLOISE	24
UN CADRE DE VIE DE QUALITE	25
UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES	25
UN POLE D'EMPLOI	26
UNE DIVERSITE DE L'OFFRE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE	28
UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	30
DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT QUI ONT PORTE LEURS FRUITS	34
UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN DIRECTION DES PERSONNES AGEES	37
UN ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES VERS LE LOGEMENT	40
DES REPONSES POUR LES PUBLICS EN SITUATION DE PRECARITE	42
DES ATOUTS EN TERMES D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AUX CHANTIERS DU NOUVEAU PLH	45
4. <u>LES CHANTIERS DU FUTUR PLH</u>	46
TOUTES LES COMMUNES NE BENEFICIENT PAS DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE.....	46
DES PARCS IMMOBILIERS DIFFICILES A MOBILISER ET QUI SE DEGRADENT	47
UNE CONSTRUCTION NEUVE EN RECU.....	54
LA PERSISTANCE DU BESOIN EN LOGEMENTS A COUTS MAITRISEE	56
DES REPONSES A ADAPTER POUR REpondre A CERTAINS PUBLICS.....	60
LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE	61
5. <u>UNE POLITIQUE FONCIERE</u>	64
UN REPERAGE DES DENTS CREUSES PORTE PAR LE PAYS.....	64
UNE CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD - PAS DE CALAIS	64
6. <u>UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT</u>.....	67

7. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PLH.....	69
LE RAPPEL DE LA LOI.....	69
LA PROCEDURE	71
COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	72
8. ANNEXES.....	76
1 - POPULATION ET DENSITE DE POPULATION EN 2014.....	77
2 - LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN	79

CONTEXTE

UNE INTERCOMMUNALITE EN EVOLUTION

Créée en 1992 sous la forme d'une communauté de villes, elle a constitué le premier établissement de ce type en France.

L'établissement a été transformé en communauté d'agglomération le 15 décembre 1999, dès l'entrée en vigueur de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale de 1999.

Regroupant initialement 17 communes à cette date, son périmètre s'est progressivement élargi :

- 28 décembre 2001 adhésion d'Escaudœuvres
- 24 février 2002 adhésion d'Awoingt
- 20 décembre 2002 adhésion de Naves
- 23 décembre 2004 adhésion de Rieux-en-Cambrésis et Villers-en-Cauchies
- 29 décembre 2005 adhésion de Wambaix
- premier janvier 2009 adhésion d'Iwuy
- premier janvier 2012 adhésion d'Esnes
- premier janvier 2013 adhésion de Boursies, Crèvecœur-sur-l'Escaut, Doignies, Honnecourt-sur-Escaut, Lesdain, Les Rues-des-Vignes, Mœuvres et Villers-Guislain
- premier janvier 2014 les communautés de communes de Sensescaut et de l'Ouest Cambrésis rejoignent la communauté d'agglomération.

Le premier janvier 2017 marque la fin de cette évolution avec le regroupement avec la communauté de communes de la Vacquerie portant à **55 le nombre de communes membres** de la communauté.



LA METHODE D'ELABORATION

L'élaboration du PLH s'est déroulée à partir de 2015, jusque fin 2016. Le regroupement entre la Communauté de communes de la Vacquerie et la Communauté d'Agglomération de Cambrai (CAC) a nécessité de reprendre le travail en 2017 pour permettre à toutes les communes une appropriation du diagnostic, des orientations et du programme d'action.

Le présent diagnostic a été réalisé entre le dernier semestre de 2015 et le premier de 2016. Il a réactualisé, notamment concernant les données issues du recensement de l'Insee, pour donner à lire l'ensemble du territoire de l'actuelle Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Certaines évolutions législatives ou concernant des politiques publiques majeures ont également été mentionnées.

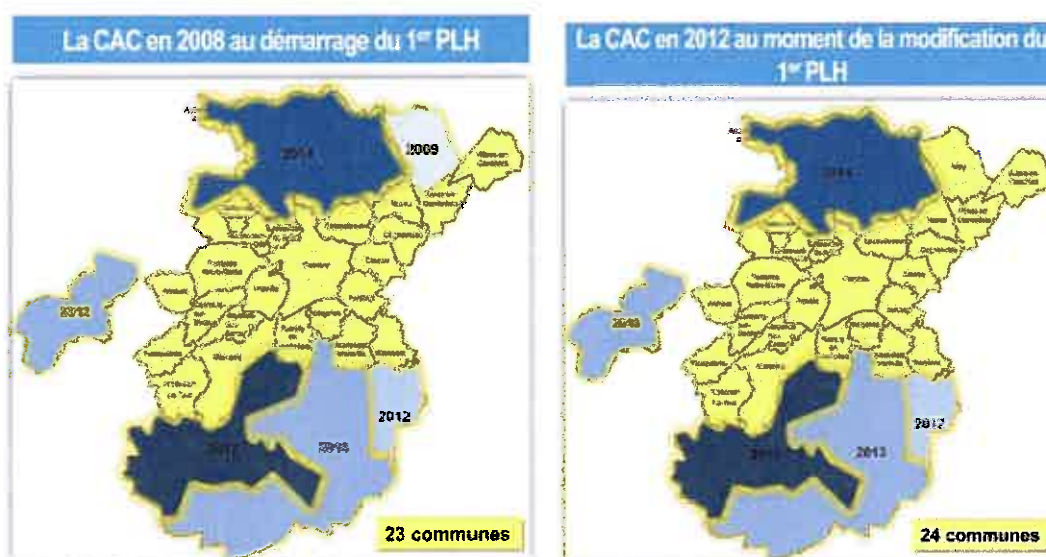
Pour accompagner l'élaboration du PLH, plusieurs instances ont été mises en place :

COPIL	COTECH	Des groupes de travail	L'association des élus
<ul style="list-style-type: none"> •CAC •Etat •Conseil Départemental •Caisse d'Allocation Familiale •Bailleurs sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> •CAC •Etat •Conseil Départemental •Caisse d'Allocation Familiale •Bailleurs sociaux •Associations gestionnaires 	<ul style="list-style-type: none"> •Plusieurs série d'ateliers ont été organisés en 2016 autour d'enjeux issus du diagnostic. •Par exemple : <ul style="list-style-type: none"> • <i>Besoins des publics</i> • <i>Peuplement des logements locatifs sociaux</i> • <i>Besoins en réhabilitation</i> • <i>Programmation en logements locatifs sociaux</i> •(=) • Ces groupes de travail avait pour objectif de réunir les principaux acteurs du territoire concernés par les thématiques évoquées, de leur partager les premiers éléments de diagnostic, de consolider ces éléments par leurs expériences et de dégager les enjeux et les premières orientations 	<ul style="list-style-type: none"> • Un questionnaire rempli par toutes les communes • Un entretien individuel pour les communes qui l'ont souhaité • Des commissions réunissant l'ensemble des représentants des communes

Evolution du périmètre du premier PLH 2008-2014 et mise en conformité avec la loi molle en 2011

Le premier PLH de la Communauté d'Agglomération de Cambrai 2008-2014 concernait 23 communes. Une démarche de modification du PLH de la Communauté d'Agglomération de Cambrai pour mise en compatibilité avec la loi MOLLE et intégration de la commune d'Iwuy, qui a rejoint la CAC en 2009 d'Iwuy, qui a rejoint la CAC en 2009 après l'adoption du PLH, a été engagée en mai 2011.

Cette modification, achevée en 2012, s'est appuyée sur un bilan à mi-parcours qui a permis de prendre en compte les évolutions du territoire depuis 2008. Toutefois, à l'issue du premier PLH, en 2015, le périmètre de la Communauté d'Agglomération de Cambrai avait encore notablement évolué.



Alors que le deuxième PLH devait initialement n'être qu'une révision, les évolutions successives du périmètre, y compris en cours d'élaboration du deuxième PLH, n'ont pas permis de repartir du diagnostic refait à mi-parcours en 2012.



Rappel des axes du programme d'actions du premier PLH

Préambule : garantir dans la durée un volume de construction neuve de l'ordre de 290 logements neufs en moyenne par an sur la période 2008-2013	
Axe 1	DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENTS AIDEES
	Action 1 Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée -Produire de nouveaux logements locatifs aidés « standards » (PLUS et PLS) -Produire de nouveaux logements locatifs très sociaux (PLA-Intégration)
	Action 2 Favoriser la production d'une offre en accession à la propriété « aidée »
	Action 3 Favoriser le renouvellement et l'amélioration du parc locatif social existant
Axe 2	FAVORISER LA REMISE A NIVEAU ET L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT
	Action 1 Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance
	Action 2 Mettre en place un dispositif de « labélisation » des logements locatifs de qualité
	Action 3 Etendre le dispositif de convention de lutte contre l'indécence à l'ensemble du territoire intercommunal
Action 4 Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et améliorer les conditions de vie des ménages modestes	
Axe 3	REPONDERE AUX BESOINS DES PUBLICS « SPECIFIQUES » EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT
	Action 1 Proposer une diversité de solutions adaptées aux personnes âgées
	Action 2 Créer un outil de veille sur les besoins en offre d'hébergement (temporaire et urgence) et de logements adaptés
	Action 3 Développer des offres adaptées dans le parc standard pour les ménages en difficulté (PLA-intégration et logements conventionnés dans le parc privé), en lien avec le PDALPD
	Action 4 Favoriser le développement d'offres intermédiaires pour les jeunes (de type « logements-tremplins »)
Action 5 Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	
Axe 4	DEVELOPPER UNE POLITIQUE URBAINE ET FONCIERE DURABLE POUR L'HABITAT
	Action 1 Assister les communes dans l'élaboration des documents et politiques urbaines
	Action 2 Mettre en place un fonds intercommunal pour le portage foncier
Action 3 Soutenir le développement d'éco-quartiers	
Axe 5	ARTICULER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT
	Action 1 Développer la coordination entre les acteurs de l'offre de logements et les acteurs du milieu économique local
	Action 2 Etudier l'opportunité de développer des offres spécifiques pour les actifs s'installant dans le territoire
Action 3 Anticiper les besoins liés aux grands projets de développement du territoire	
Axe 6	DISPOSITIFS TRANSVERSAUX DU PLH
	Action 1 Mettre en place des contrats d'objectifs avec les opérateurs sociaux
	Action 2 Engager une contractualisation avec les partenaires financeurs
	Action 3 Mettre en place une charte avec les promoteurs / lotisseurs
	Action 4 Créer un observatoire de l'habitat
Action 5 Mettre en place le dispositif de suivi et de pilotage du PLH	

QUELQUES POINTS CLES DU BILAN

Des éléments du bilan du premier PLH seront intégrés au fur et à mesure dans les différentes parties du diagnostic.

Toutefois, le bilan des deux axes majeurs du premier PLH est rappelé ici.

Concernant la production de logements locatifs sociaux

Des objectifs atteints

Au cours du premier PLH, la production de logements locatifs sociaux a repris de manière significative.

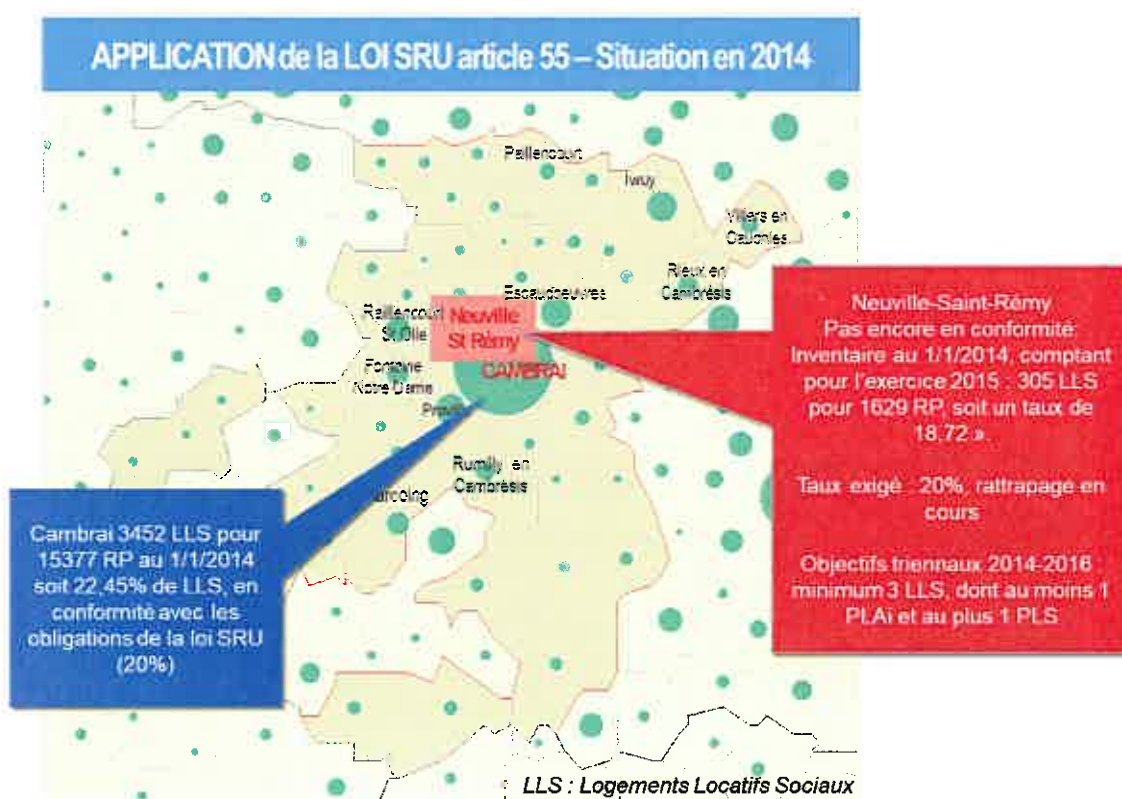
Le porter à la connaissance de l'État, réalisé en 2015, indique que le PLH 2008-2014 fixait comme objectif de production 480 logements locatifs sociaux dont :

- 310 PLUS,
- 120 PLAI
- 50 PLS.

L'objectif a été atteint avec le financement de 479 logements locatifs sociaux en neuf et en acquisition-amélioration, dont :

- 311 PLUS,
- 132 PLAI
- 36 PLS
- 97 logements structures dont 31 PLAI.

Situation au regard de la loi SRU article 55 en 2014, à la fin du premier PLH



Concernant la remise à niveau et l'amélioration du parc existant

La remise à niveau et l'amélioration du parc privé existant constituait le deuxième axe prioritaire du premier PLH.

Un ensemble d'actions mis en œuvre

Pour favoriser la remise en état du parc existant et lutter contre la vacance, différentes actions ont été conduites.

Certaines de ces actions ont été mises en œuvre par le Pays, dont la Communauté d'Agglomération de Cambrai est membre aux côtés de la Communauté de Communes de du Caudrésis-Catésis et la Communauté de Communes du Pays Solesmois.

Le portage de certaines actions par le Pays leur assure un rayonnement plus large sur des problématiques transversales à l'arrondissement, une mutualisation des moyens techniques et financiers ainsi qu'une cohérence à l'échelle du SCoT.

Les actions conduites :

- ① La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » à l'échelle du Pays du Cambrésis 2013-2018, en partenariat avec l'ANAH¹, le conseil régional et le conseil départemental.
- ① La mise en place d'un Espace Info Energie du Cambrésis porté par le Pays.
- ① L'engagement d'une convention de partenariat relative au dispositif de lutte contre l'indécence des logements entre la Caisse d'Allocation Familiale et la CA de Cambrai pour la période 2014-2016 (hors ville de Cambrai qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé).
- ① La mise en place d'une Aide à la location de LOGements Vacants (aide ALOVA).

Les éléments de bilan concernant ces différents dispositifs ont été intégrés aux parties ci-après.

¹ ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

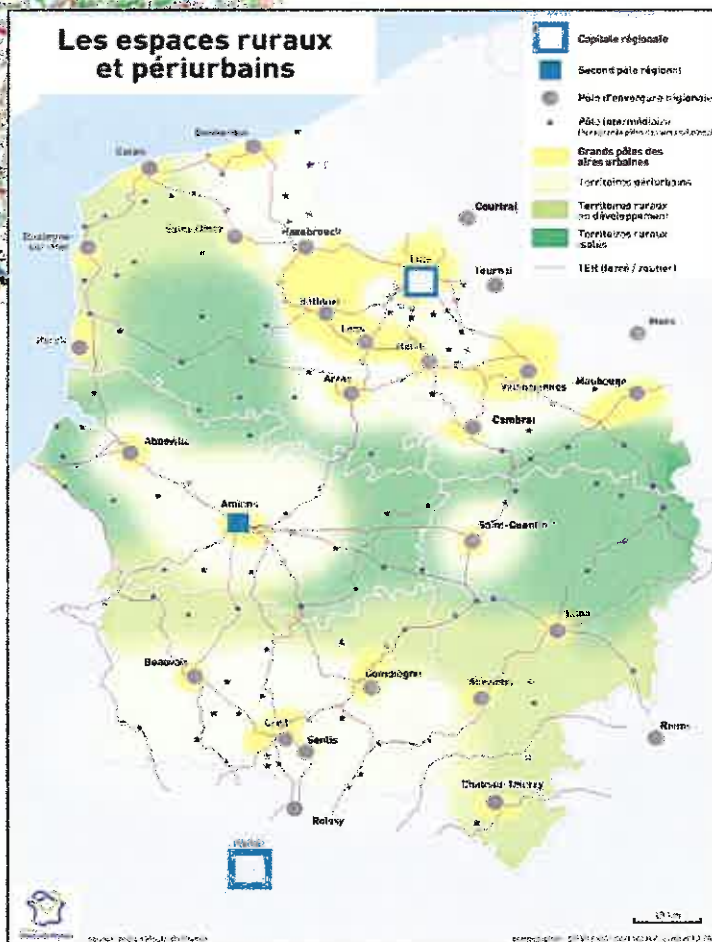
PARTIE DIAGNOSTIC

1. LA CAC, UN POLE D'ENVERGURE REGIONALE

UNE SITUATION A LA LIMITE DE L'AIRE D'INFLUENCE METROPOLITAINE

La Communauté d'Agglomération de Cambrai est localisée au cœur d'axes de circulation majeurs à l'échelle régionale.

Elle se situe à la frange de l'aire métropolitaine lilloise au nord et d'un espace plus rural au sud et à l'est.



SRADDET : Rapport d'étape - Partie 2 : Vision régionale- Novembre 2017

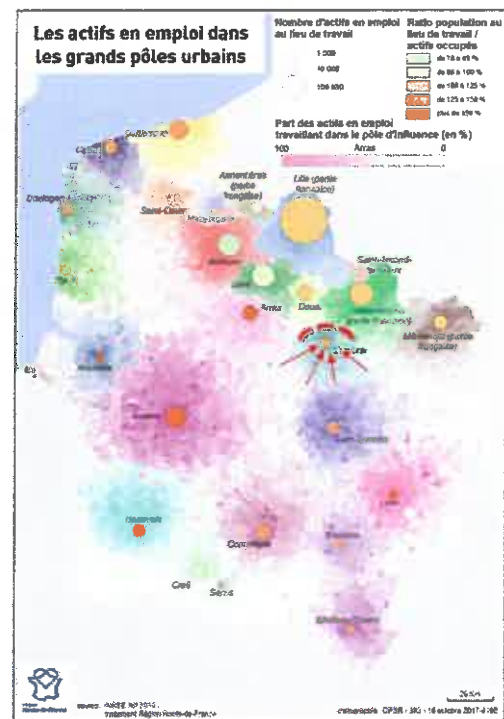
UN POLE URBAIN AU SEIN DE L'ARMATURE REGIONALE

Pôle urbain à l'échelle de la région, la Communauté d'Agglomération de Cambrai est également un pôle qui concentre des emplois.

Son aire d'influence est plus développée vers le sud, dans les territoires ruraux environnants pour lesquels Cambrai constitue le pôle d'emplois le plus proche.

Au nord, son rayonnement est limité par la présence d'autres pôles d'emplois importants, en particulier les secteurs de Valenciennes et de Douai et l'aire métropolitaine de Lille.

Le positionnement stratégique du territoire à l'échelle régionale est aussi renforcé par la réalisation d'un grand projet d'infrastructure d'échelle européenne à deux pas de son territoire, le projet de Canal Seine Nord Europe et le projet de requalification de l'ancienne BA103 qui va voir le jour d'ici les prochaines années. Le projet de ligne ferrée entre Cambrai et Arras, est également un atout d'avenir majeur. La CAC possède donc des potentialités et des opportunités majeures de développement en termes d'attractivité économiques, sociales, touristiques.



UN DEVELOPPEMENT CONCENTRIQUE AUTOUR DE CAMBRAI

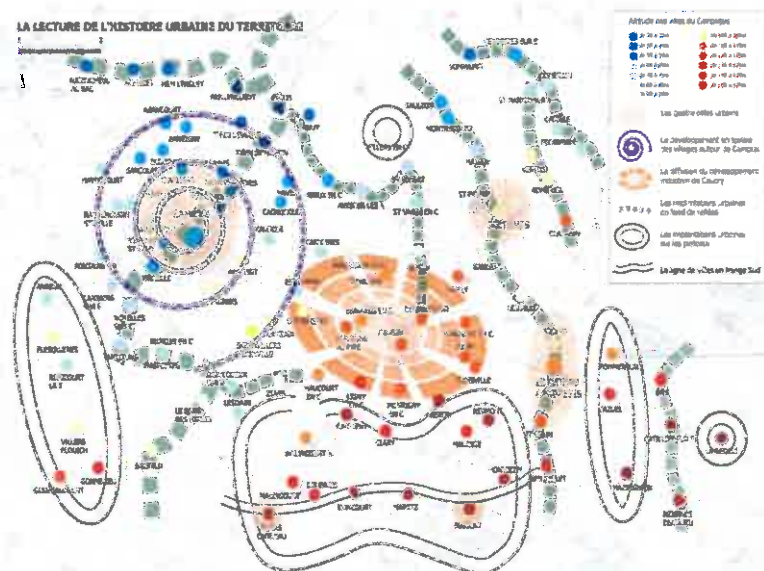
La Communauté d'Agglomération de Cambrai dans son périmètre de 2018 est constituée de plusieurs entités paysagères au sein desquelles se sont développées des entités urbaines

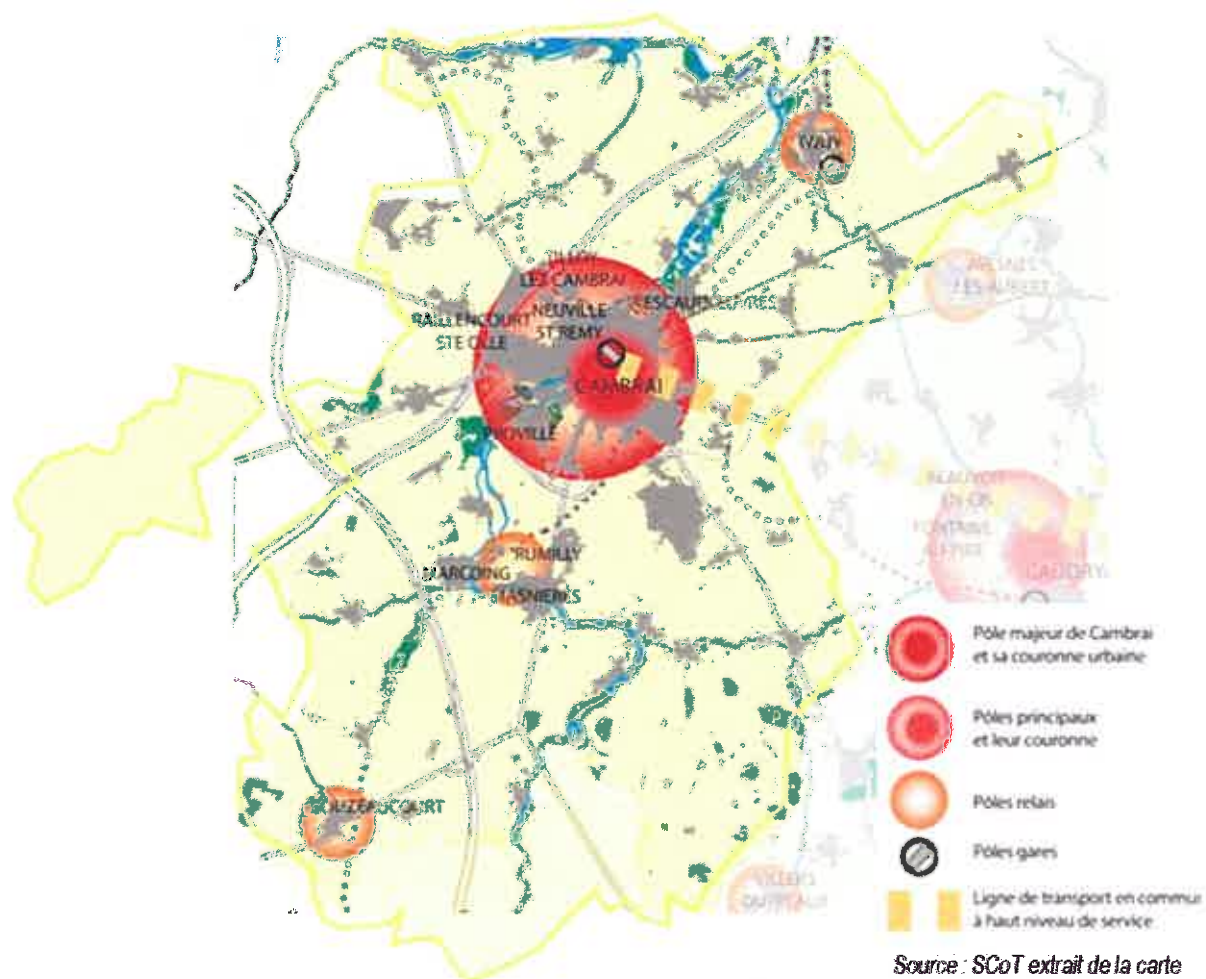
D'une part, l'agglomération s'est développée en spirale autour de Cambrai.

D'autre part, le paysage est composé de vallées : au nord la vallée de la Sensée, au nord-ouest l'Erclin, au centre, selon une orientation nord-sud, la vallée de l'Escaut avec, au sud, le canal Saint-Quentin. Les implantations urbaines se sont organisées le long de ses cours d'eau.

Au sud-ouest, le plateau de la Vacquerie constitue encore une autre entité paysagère.

Cette situation confère à la Communauté d'Agglomération de Cambrai une diversité de paysages, qui contribue à la qualité de son cadre de vie résidentiel.





L'armature urbaine est très concentrique, avec au cœur Cambrai, qui représentent 40 % de la population de l'intercommunalité (CAC 82 183 habitants, Cambrai 32 897 habitants, Aire urbaine 47 453 habitants, 58% de la CAC)²³.

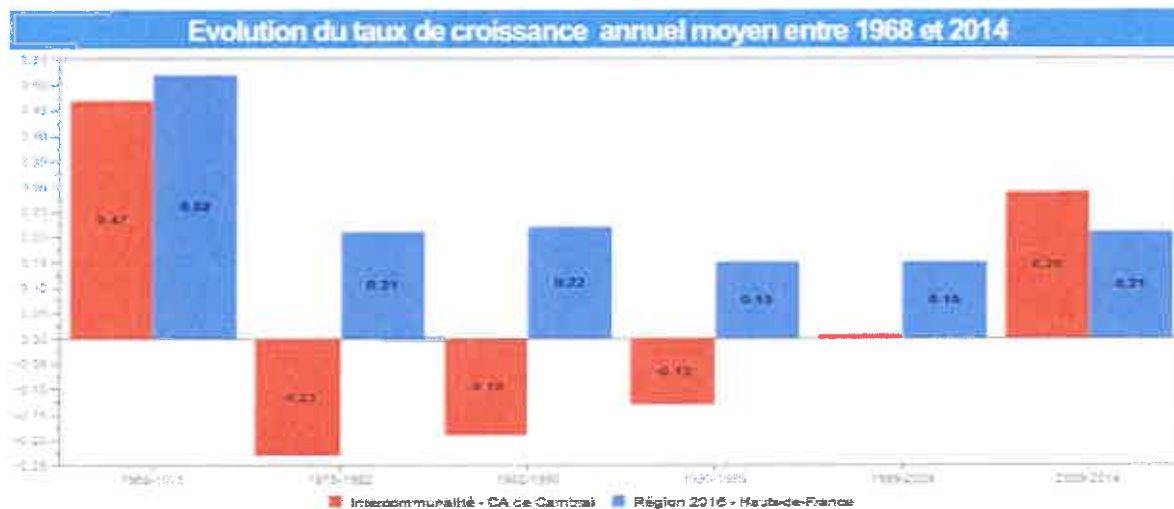
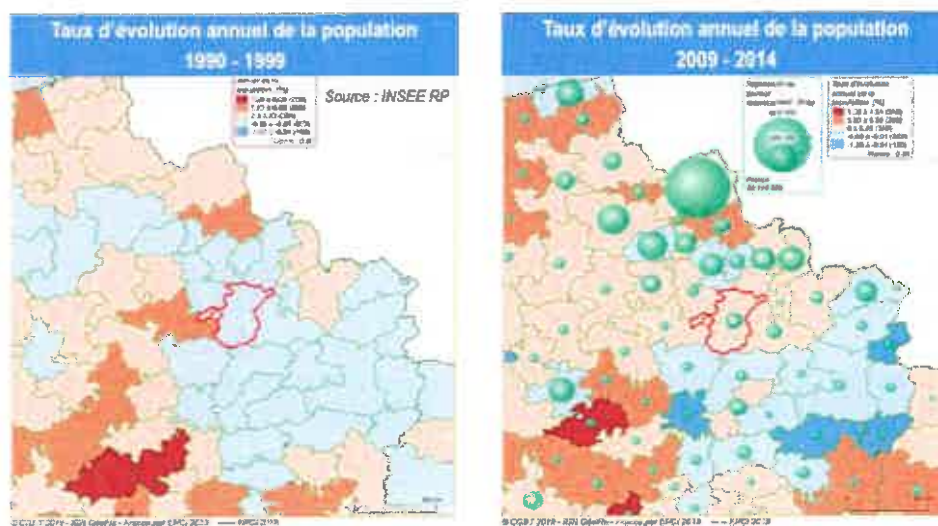
² Insee RP 2014

³ Voir en annexe 1 le tableau de la population et de la densité de population pour chaque commune au dernier recensement de l'Insee consolidé.

2. UN CHANGEMENT DE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

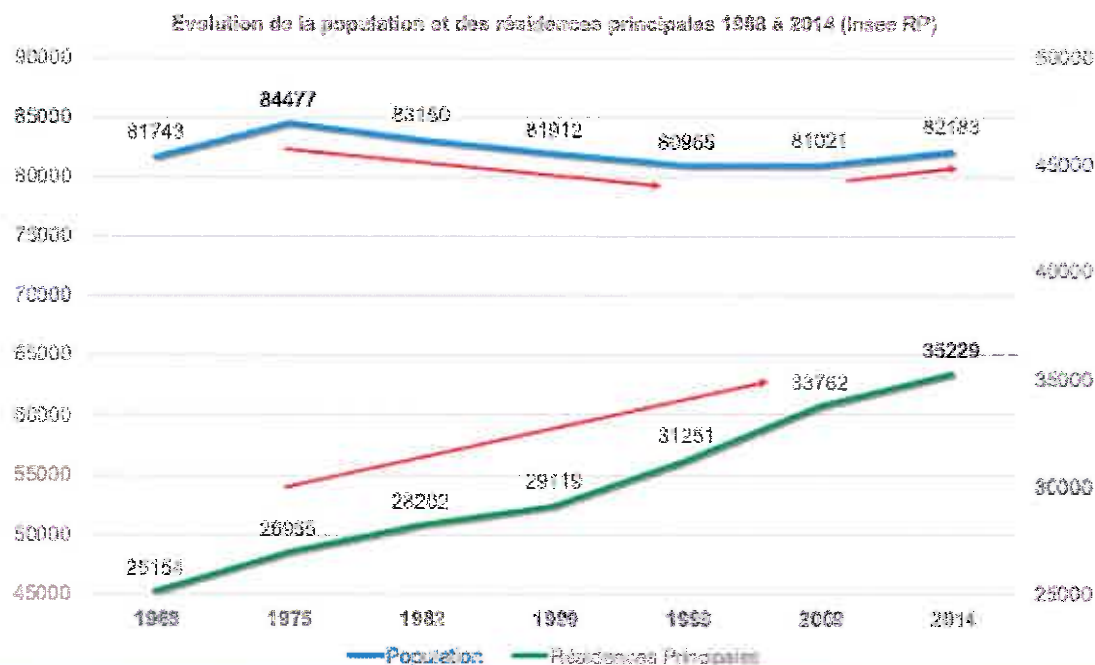
UNE HAUSSE DE LA POPULATION APRES PLUSIEURS DECENNIES DE PERTE

Alors que la région Hauts-de-France connaît sans interruption depuis les années 60 une croissance de la population, la Communauté d'Agglomération de Cambrai en perdait jusqu'au début des années 2000.



Entre le premier PLH qui a démarré en 2008 et aujourd'hui le territoire de la CAC a retrouvé un dynamisme démographique malgré un événement majeur, la fermeture de la BA103 et le départ de nombreux personnels civils et militaires et leurs familles.

En effet, après plus de 30 ans de baisse⁴, la tendance s'inverse nettement à partir de 2009, la Communauté d'Agglomération de Cambrai gagne plus de 1 000 personnes entre 2009 et 2014.



UNE ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE RETROUVEE

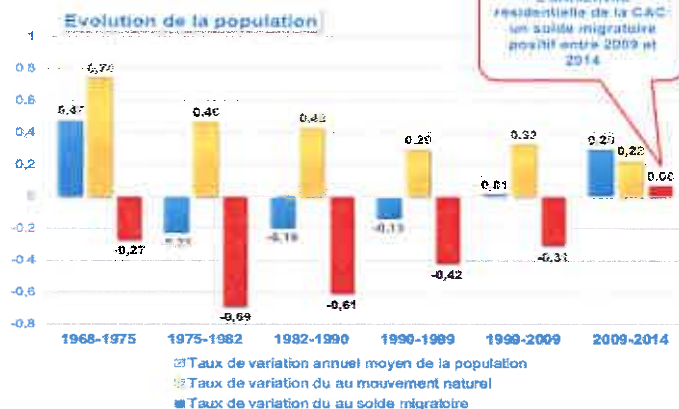
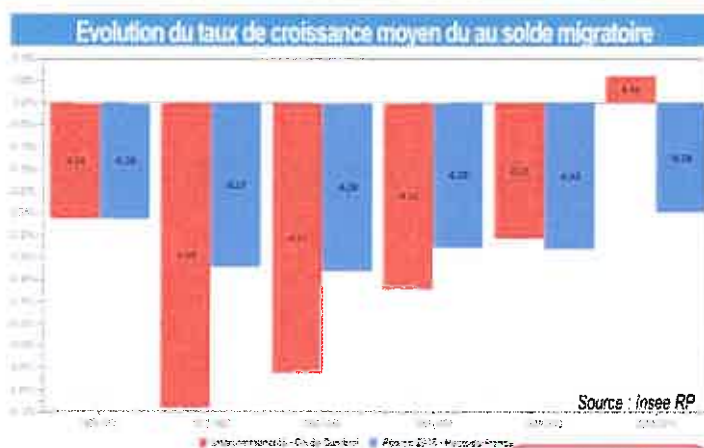
Cette évolution est d'autant plus remarquable qu'elle s'inscrit dans un contexte où le solde migratoire de la région Hauts-de-France reste lui fortement négatif.

Le solde naturel est resté positif et assez constant sur plusieurs décennies. En revanche, le solde migratoire a été négatif depuis les années 60. Ce n'est qu'au cours de la dernière période intercensitaire 2009-2014 que ce solde devient positif.

La tendance s'est inversée au cours des dernières années.

L'inversion du solde migratoire traduit un regain d'attractivité résidentielle de la CAC.

De plus, elle concerne aussi Cambrai, la ville centre qui renoue avec l'attractivité résidentielle, tendance inverse de celle de beaucoup de villes moyennes françaises.

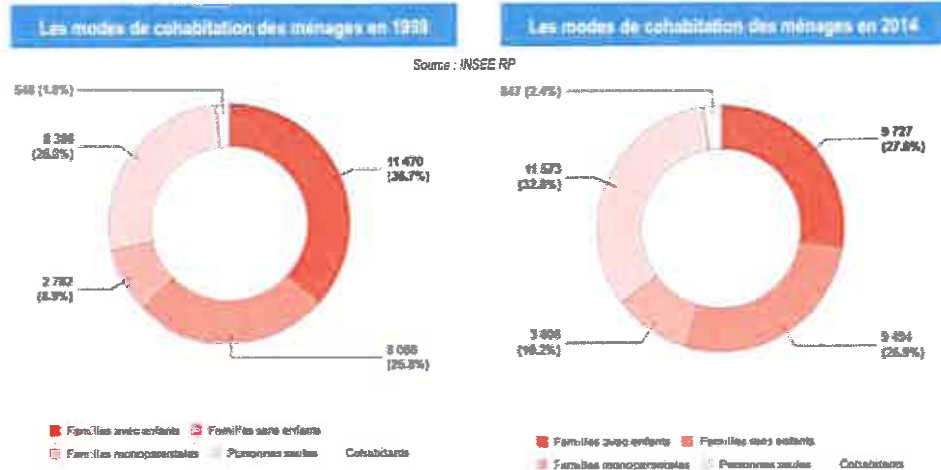


⁴ Le périmètre de référence est le périmètre de l'actuelle CAC

MOINS DE FAMILLES, PLUS DE PERSONNES SEULES

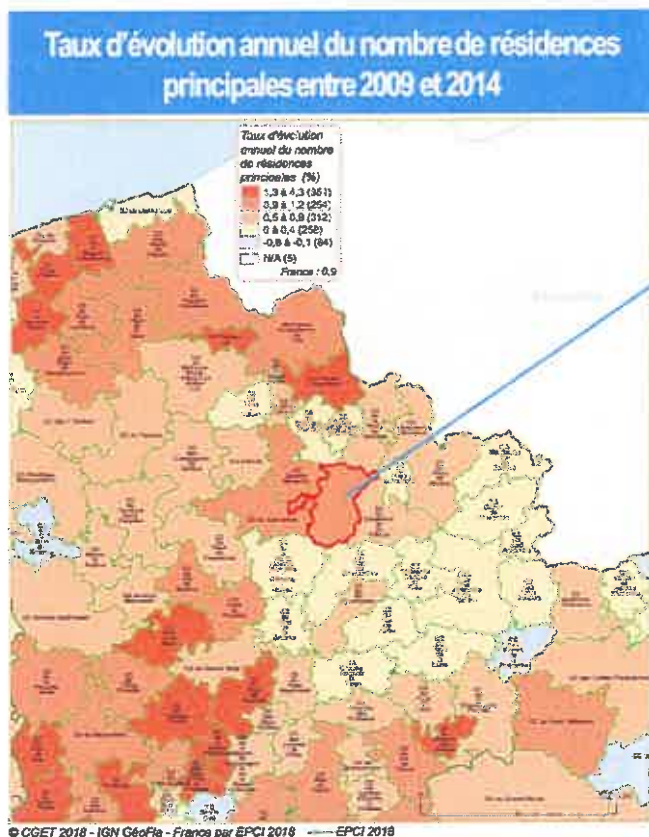
A l'instar de la tendance nationale, la part de famille diminue au bénéfice des personnes seules. Ceux-ci représentent plus de 30 % des ménages.

Dans un contexte de croissance globale du nombre de ménage, les personnes seules ont augmenté plus rapidement que l'ensemble des autres formes (couples, familles avec enfants...).



UNE CROISSANCE DES RESIDENCES PRINCIPALES

Une croissance des résidences principales dans la tendance supérieure de l'aire métropolitaine

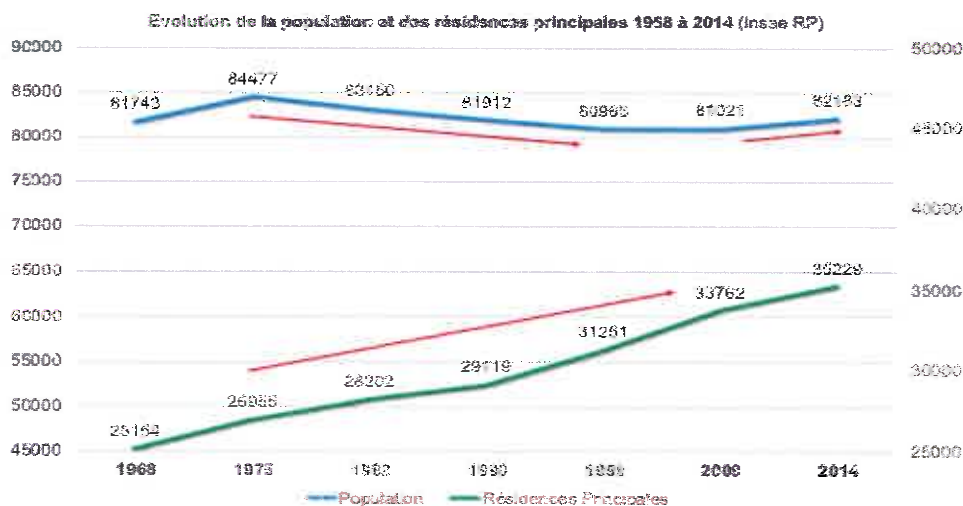


Sources : Insee RP 2009 et 2014

Le taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales est dans la tendance supérieure de l'aire métropolitaine, avec un peu plus de 1400 résidences principales supplémentaires en 5 ans.

Des résidences principales qui ont augmenté plus vite que la population...

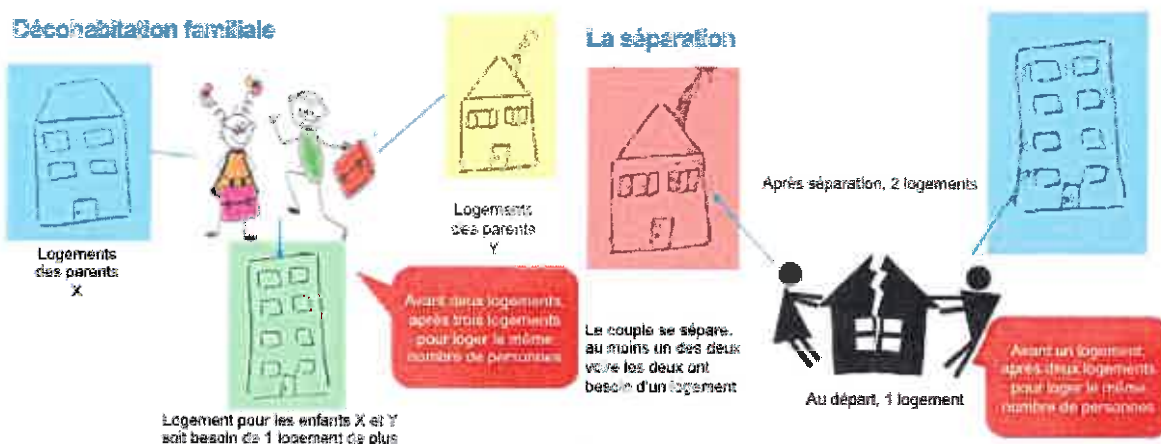
C'est pourquoi, alors que la population a décliné entre 1975 et 2009, le nombre de ménages, donc le nombre de logements en résidence principale, a lui augmenté.



...pour répondre aux besoins en décohabitation

Cette situation est la conséquence des mouvements de décohabitation : jeunes qui quittent le domicile parental, couples qui se séparent... Ainsi, mécaniquement depuis les années 60, il a fallu mobiliser plus de logements pour loger le même nombre de personnes.

Des besoins en logements supplémentaires sont donc très directement liés à ce phénomène.

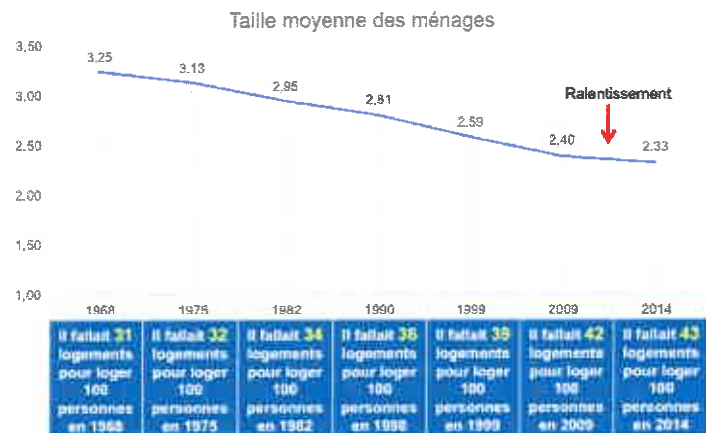


... mais un ralentissement de la diminution de la taille des ménages, une tendance à surveiller

Or, à l'instar d'autres villes françaises, on note depuis 2009 un net ralentissement de la diminution de la taille des ménages. Ce phénomène est encore trop récent pour que les causes et les conséquences aient pu être étudiées.

Elles sont probablement multifactorielles :

- Des jeunes qui quittent moins tôt le domicile parental et davantage lorsqu'ils se mettent en couple plutôt que pour vivre seul⁵.
- Des couples qui se séparent et où l'un ou l'autre, ou parfois les deux, retournent vivre chez leurs parents, parfois avec leurs propres enfants⁶.
- La remise en couple des seniors même à des âges avancés.
- Le développement de la colocation
- Des familles avec enfants qui emménagent dans la CAC et des personnes isolées ou des couples sans enfant qui la quittent.
- (...)



Ces nouveaux comportements correspondent-ils à une adaptation des ménages pour faire face au poids financier que représente le logement ou s'agit-il de nouveaux modes de vie ? S'inscriront-ils dans la durée ou sont-ils conjoncturels ?

Il est difficile pour l'heure d'apporter une réponse définitive à ces interrogations. Toutefois, cette nouvelle situation devra être prise en compte dans l'évaluation des besoins en logement du nouveau PLH.

⁵ Si deux jeunes quittent le domicile parental pour vivre seuls, il faut deux logements, s'ils se mettent directement en couple, il n'en faut qu'un.

⁶ Une tendance à la recohéhabitation au domicile parental après une séparation a été attestée lors des groupes de travail par les bailleurs et les travailleurs sociaux.

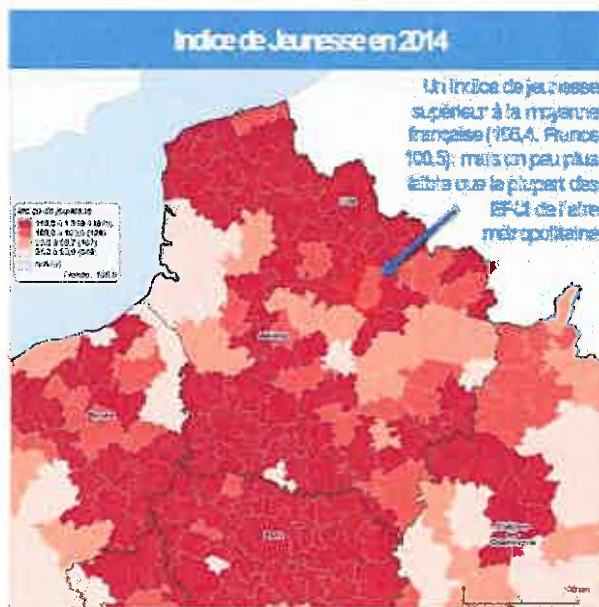
UNE POPULATION JEUNE, MAIS UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT

La Communauté d'Agglomération de Cambrai a un indice de jeunesse un peu inférieur à la moyenne régionale. Toutefois, le Nord étant un des territoires français « les plus jeune », la CA de Cambrai, reste un territoire jeune à l'échelle nationale. Ceci est un atout pour sa vitalité démographique.

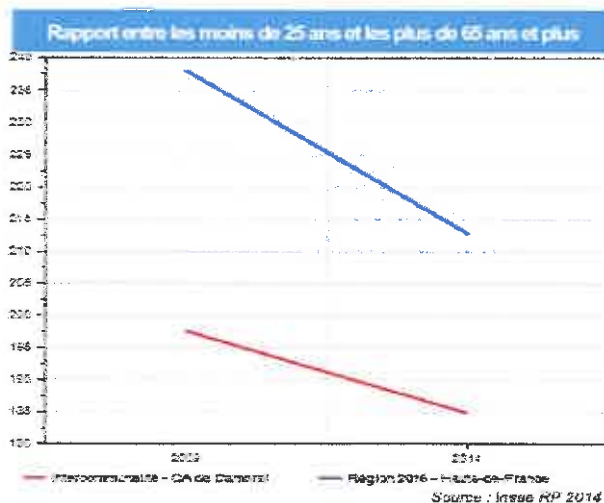
Toutefois, comme pour l'ensemble du territoire national et même d'Europe de l'Ouest, le vieillissement de la population y est perceptible.

Il est plus marqué dans la CAC que pour l'ensemble de la région Hauts-de-France.

La jeunesse, tout comme le vieillissement sont deux périodes de la vie où la question du logement se pose avec plus d'acuité.



Source : INSEE RP - Indice de jeunesse = - de 20 ans / + de 60 ans



Pour les jeunes, l'accès à un premier logement autonome est une étape quasi systématique pour tous. Ce sont les moins de 30 ans qui sont proportionnellement les plus nombreux dans les mutations résidentielles.

Pour les personnes âgées, la perte de motricité ou les troubles cognitifs peuvent nécessiter de revoir leurs conditions d'habitat, voire d'envisager un changement de logement ou l'entrée dans une structure adaptée.

C'est pourquoi, les problématiques spécifiques à ces deux classes d'âge doivent être prise en compte dans le PLH.

3. DES ATOUTS EN TERMES D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Si la Communauté d'Agglomération de Cambrai a réussi à renouer ces dernières années avec une croissance démographique, elle le doit en partie aux caractéristiques de son territoire (cadre de vie, aménités urbaines...), mais aussi en raison de sa place dans un jeu de réciprocité ou de concurrence entre les territoires (niveaux des prix de l'immobilier, distance aux pôles d'emplois favorable...).

En effet, si l'ancrage territorial d'une partie de la population est encore réel, une autre partie, nettement plus mobile et volatile, organise aujourd'hui son espace de vie domicile-travail dans des espaces territoriaux de plus en plus large. Les enquêtes conduites auprès des communes et les entretiens avec les élus ont montré un attrait résidentiel du territoire pour de jeunes familles de l'aire métropolitaine, du Douaisis et du Valenciennois. Ceux-ci sont à la recherche de biens immobiliers qui leur correspondent et qui leur sont financièrement accessibles. Ils ne recherchent que rarement dans une commune en particulier, mais ciblent un secteur géographique qui répond le mieux aux critères qu'ils se sont fixés, parmi lesquels le niveau de prix de l'immobilier, la disponibilité des types de logements recherchés, l'accessibilité, le cadre de vie... sont des éléments déterminants.

L'attractivité résidentielle d'un secteur repose sur de multiples critères : les besoins en matière d'habitat ne se résument pas à disposer d'un logement, d'autres facteurs comptent parfois plus que le logement lui-même



Par rapport à ces différents critères, la CAC se situe favorablement.

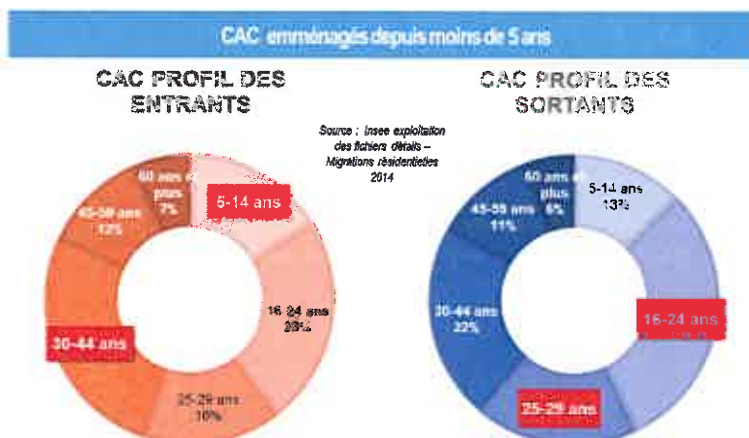
DES MENAGES EN MOBILITE RESIDENTIELLE

Entre 2009 et 2014⁷, ce sont un peu plus de 1450 ménages qui ont emménagé dans la CA de Cambrai en provenance d'autres territoires, soit 4.1% des ménages de la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Plus de familles entrantes, plus de jeunes sortants

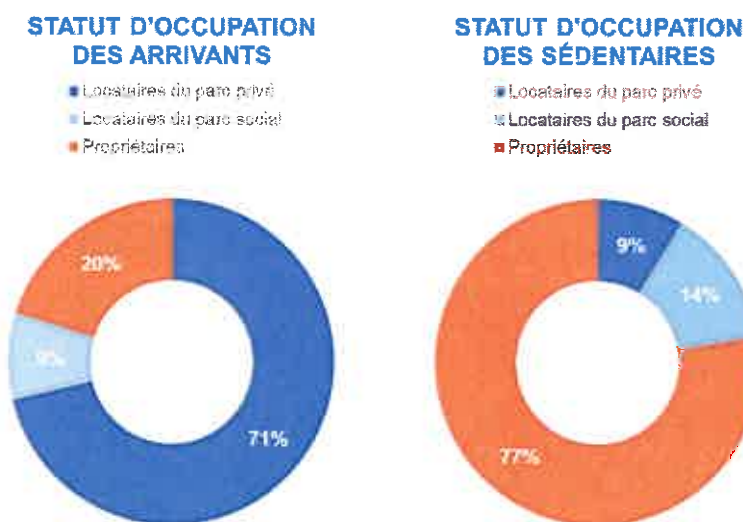
La comparaison entre le profil des entrants et des sortants montre que :

- Les jeunes entre 16 et 30 ans sont un peu plus nombreux à quitter la CA de Cambrai qu'à y entrer. Les mobilités liées aux études et aux premiers emplois sont fréquentes à cette période de la vie. A l'échelle nationale et locale, ce sont les métropoles offrant une large gamme d'enseignement supérieur qui bénéficient le plus de ces mouvements.
- Les familles avec de jeunes enfants (30-44 ans et 5-15 ans) sont plus nombreuses à venir s'installer dans la CAC.



Les ménages qui ont changé de communes en 5 ans sont principalement des locataires

Alors que les ménages qui n'ont pas bougé entre deux recensements sont principalement des propriétaires, ceux qui sont en mobilité résidentielle sont majoritairement locataires du parc privé.

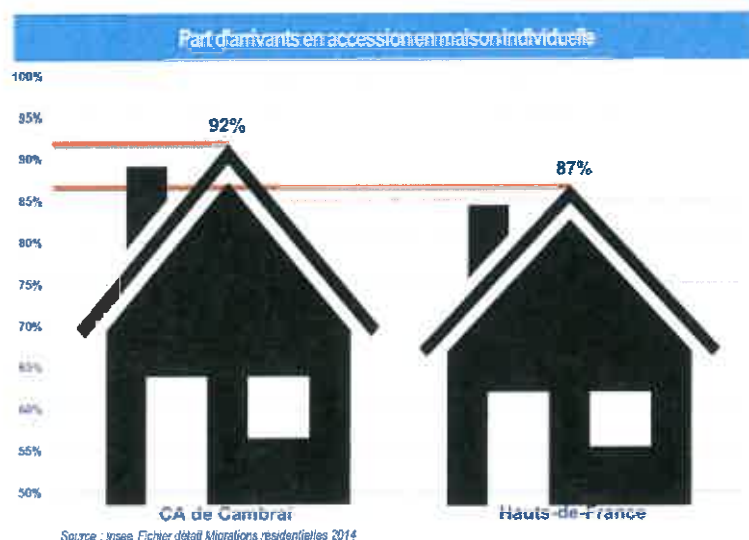


Toutefois, ceux qui changent de commune deviennent plus souvent propriétaires que ceux qui déménagent au sein de la même commune.

⁷ Dernier recensement de l'Insee disponible

... mais, lorsqu'ils changent de commune et achètent dans la CAC se sont très majoritairement des maisons individuelles

Lorsque les ménages en mobilité résidentielle, hors de la commune où ils résidaient, sont accédant à la propriété, ils le sont presque exclusivement en maisons individuelles.



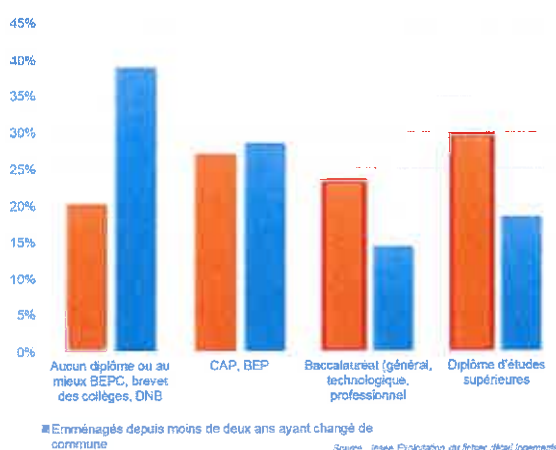
Ils sont nombreux à travailler dans une autre commune que leur commune de résidence

Ces nouveaux emménagés dans la Communauté d'Agglomération de Cambrai qui ont changé de commune, travaillent à près de 85 % en dehors de leur commune de résidence, alors que l'ensemble des résidents sont un peu plus de 32 % à résider et travailler dans la même commune.

La voiture est leur principal mode de locomotion pour se rendre à leur travail.

Plus de diplômés

Ces nouveaux ménages sont proportionnellement plus nombreux à avoir des diplômes de niveaux baccalauréat et supérieurs



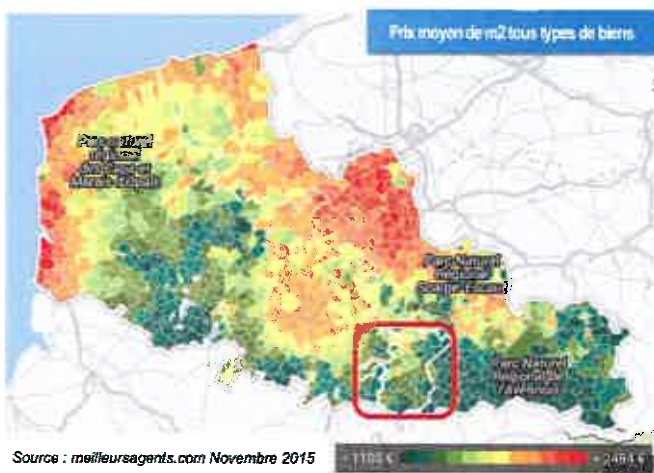
Garder les conditions du maintien de cette dynamique résidentielle sera un des enjeux du futur PLH.

DES PRIX ATTRACTIFS PAR RAPPORT A L'AGGLOMERATION LILLOISE

Au regard de ce facteur, le rapport « coût de l'immobilier/distance au pôle emploi » est particulièrement favorable au secteur de la communauté d'agglomération de Cambrai.

Sa situation à la frange de l'aire métropolitaine l'a gardée pour l'heure à l'écart d'une trop forte pression immobilière.

Les prix étant élevés au sein de la métropole lilloise, tant en acquisition qu'en locatif, mais également au sein de la communauté urbaine d'Arras et de la communauté d'agglomération de Valenciennes métropole, le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai propose un rapport qualité/prix avantageux, d'autant qu'il bénéficie de nombreuses aménités urbaines et d'une bonne desserte routière vers les principaux pôles d'emploi.

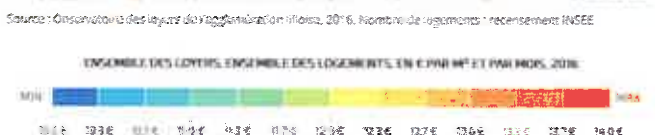


Le marché des terrains constructibles priorisé autour de la métropole lilloise pour les maisons individuelles



Le territoire de la communauté d'agglomération de Cambrai est particulièrement attractif pour les acquéreurs de maisons individuelles, en particulier en raison de son prix de vente par m² inférieur à celui de la métropole lilloise et de la communauté urbaine d'Arras. Cette attractivité est due à la situation géographique de la communauté d'agglomération de Cambrai, qui se situe à la périphérie de la métropole lilloise et de la communauté urbaine d'Arras.

NIVEAU DES LOYERS DANS L'AGGLOMERATION DE LILLE



Communes	Loyer m² moyen appartement
Marcq-en-Barœul	11,20 €
Lambersart	10,20 €
Villeneuve-d'Ascq	10,00 €
Lille	12,60 €
Dunkerque	8,60 €
Wattrelos	8,90 €
Arras	8,90 €
Armentières	8,00 €
Valenciennes	9,50 €
Boulogne-sur-Mer	8,30 €
Tourcoing	9,00 €
Douai	8,40 €
Lens	7,90 €
Liévin	7,50 €
Béthune	8,40 €
Calais	7,40 €
Roubaix	9,20 €
Hénin-Beaumont	7,20 €
Cambrai	7,90 €
Maubeuge	8,00 €

Source : meilleursagents.com Novembre 2015

La maîtrise des niveaux de prix tant en vente qu'en locatif sera un enjeu majeur du futur PLH

UN CADRE DE VIE DE QUALITE

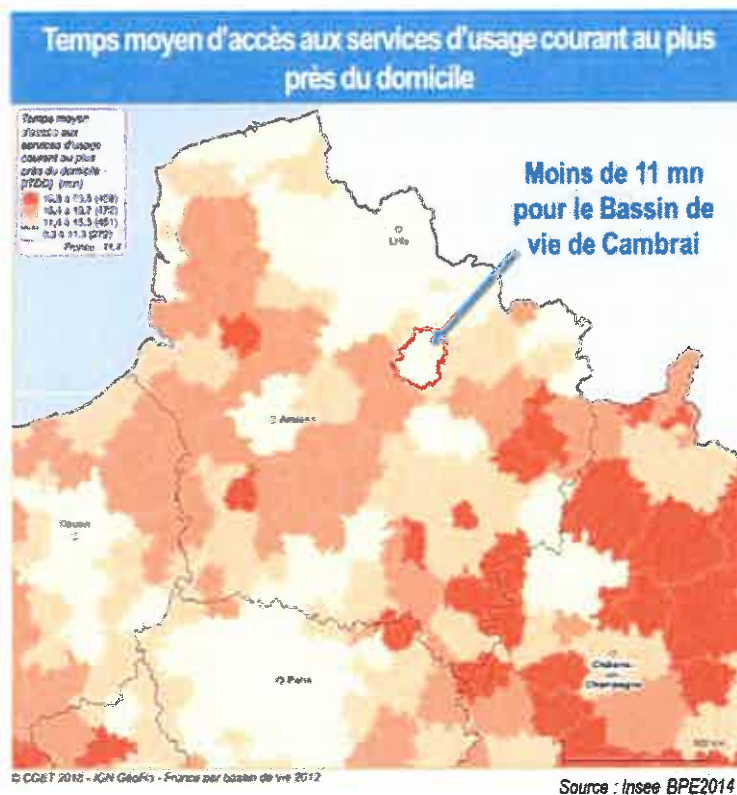


L'attractivité de la Communauté d'Agglomération de Cambrai tient aussi à la qualité du cadre de vie dont la richesse et la diversité de ses paysages naturels et urbain sont une composante importante.

UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS, COMMERCE ET SERVICES

L'offre urbaine en équipements, commerces et services est également favorable.

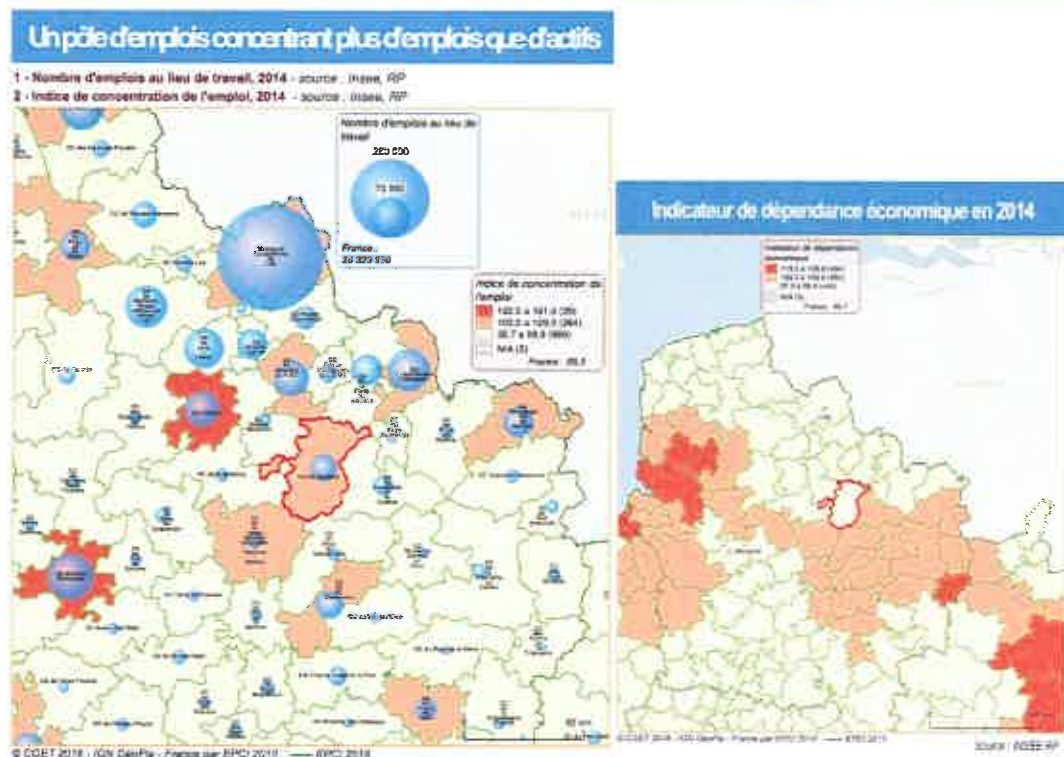
Les temps d'accès moyens aux services d'usage courant au plus près du domicile situent la communauté d'agglomération de Cambrai au même niveau que les autres territoires urbains plus peuplés de la région.



Préserver les qualités paysagères et conforter l'offre en équipements, services et commerces sont des conditions pour maintenir les atouts résidentiels de la CA de Cambrai.

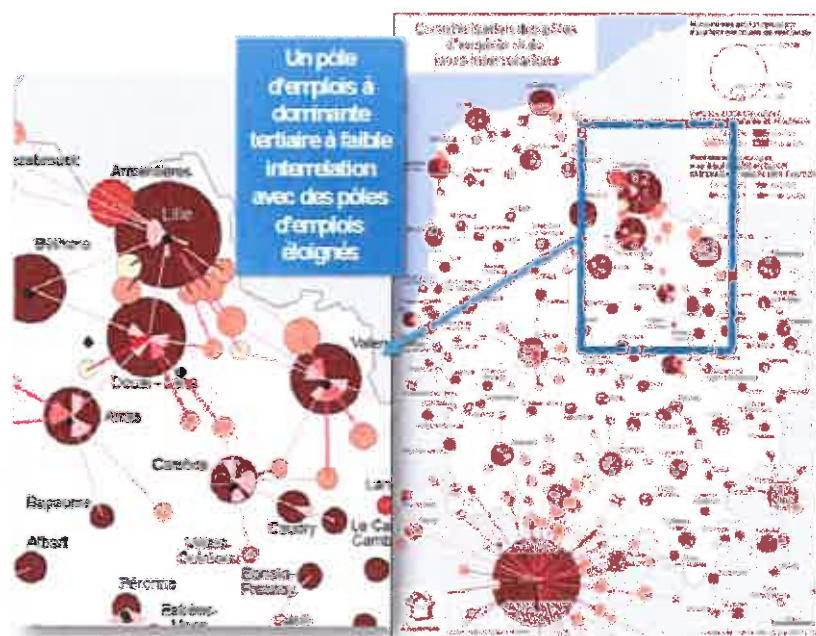
UN POLE D'EMPLOI

La Communauté d'Agglomération de Cambrai est un pôle d'emploi à l'échelle régionale.



78,5% des actifs occupés du territoire de vie de Cambrai résident à moins de 30 minutes de leur lieu de résidence⁸ (France 74,3%). Cette part est toutefois, légèrement en baisse (- 4,7%).

Le taux d'ancrage⁹ y est d'ailleurs assez fort. Ils sont un peu plus de 32% à résider et travailler dans la même commune, alors que ce taux n'est que de 28,6% pour l'ensemble de la Région Hauts de France. Ce chiffre a peu varié entre 2009 et 2014, alors qu'il a baissé de près d'un point et demi dans la Région.



SRADDET : Rapport d'étape - Partie 1 : Diagnostic régional - Novembre 2017

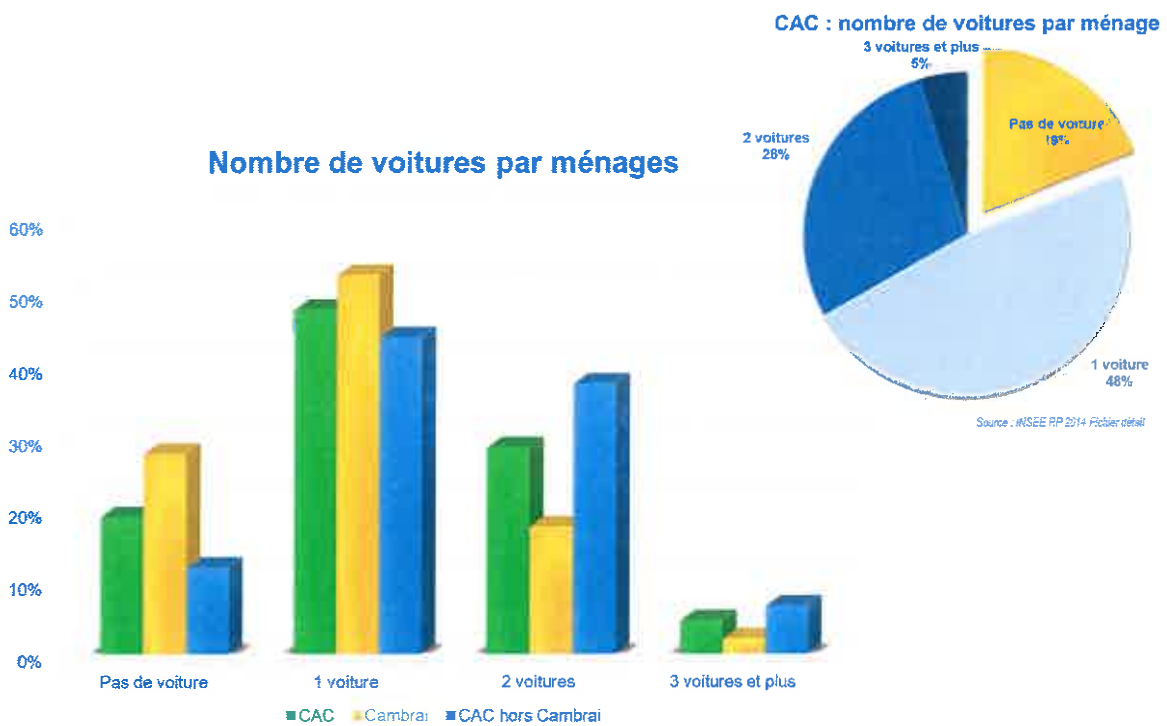
⁸ Sources : Insee RP 2011 – BPE 2013

⁹ Taux d'ancrage : part de la population qui habitent et travaillent dans la même commune.

Contrairement aux espaces urbains plus intégrés au système métropolitain, l'emploi sur la Communauté d'Agglomération de Cambrai est principalement concentrés dans la ville centre.



Les flux domicile-travail sont centrés sur la CAC qui déploie un réseau de transport en commun dessert les communes de la Communauté d'Agglomération de Cambrai¹⁰. L'usage de la voiture pour se rendre à son travail reste largement dominant, surtout pour les ménages qui habitent en dehors de Cambrai. Le nombre de voitures par ménages reflète cette situation.



¹⁰ Voir carte du réseau en annexe 2

UNE DIVERSITE DE L'OFFRE A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

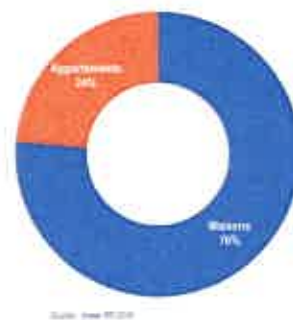
Le parc immobilier de la Communauté d'Agglomération de Cambrai est assez proche dans ses caractéristiques de celui du département et de la région. Toutefois, quelques différences sont à noter.

Beaucoup de maisons individuelles même dans le parc locatif social

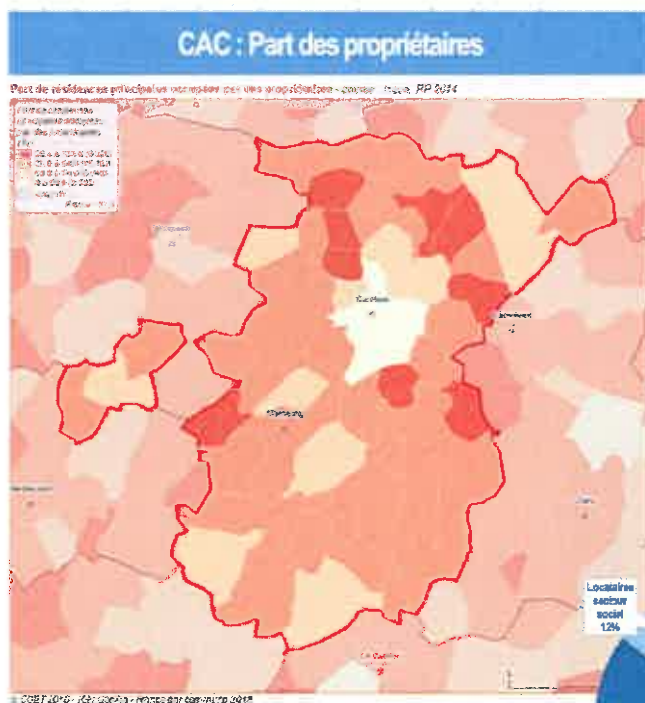
Le parc immobilier de la Communauté d'Agglomération de Cambrai se caractérise par une surreprésentation de maisons par rapport aux appartements. Les maisons individuelles représentent un peu plus de 75% des logements.

Toutefois, la part de maisons a baissé de 3 points entre 2009 (79%) et 2014 (76%). Ceci s'explique, d'une part, par le développement de logements en petits collectifs et d'autre part, par la diminution des capacités financières des ménages et les réticences à accorder des prêts bancaires qui a fait baisser l'accession à la propriété. Or, la construction d'une maison individuelle se situe pleinement sur ce segment de marché.

Les maisons individuelles sont y compris bien présentes dans le parc locatif social (41% du parc de logements locatifs sociaux).



Le nombre de propriétaires est un peu plus élevé et le nombre de logements sociaux plus faible que pour dans l'ensemble de la région

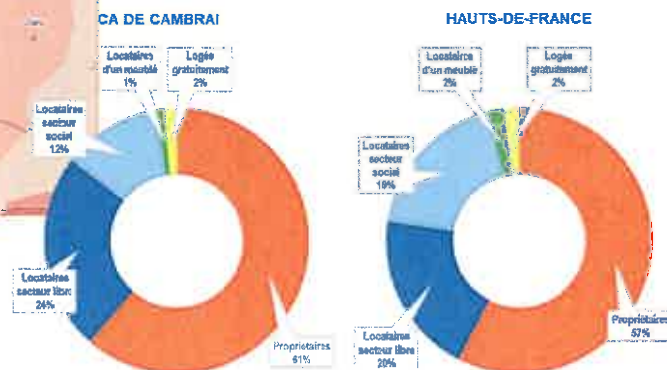


La part de propriétaires est un peu plus élevée dans la CA de Cambrai (61 %) qu'à l'échelle régionale (57 %).

Toutes les communes de la CAC, sauf Cambrai, dépassent les 60 % de propriétaires. Certaines, y compris dans la première couronne de Cambrai, dépassent les 85 % de propriétaires

Seules Cambrai avec moins de 45 % de propriétaires offre un parc locatif conséquent.

Statut d'occupation



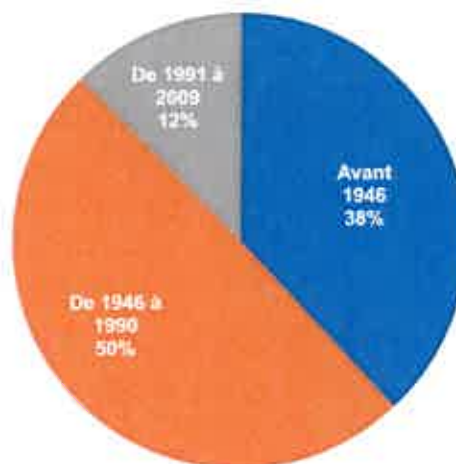
Source : Insee RP 2014

L'âge du parc immobilier est dans la tendance départementale

Le parc construit entre 1946 et 1990 est le plus important.

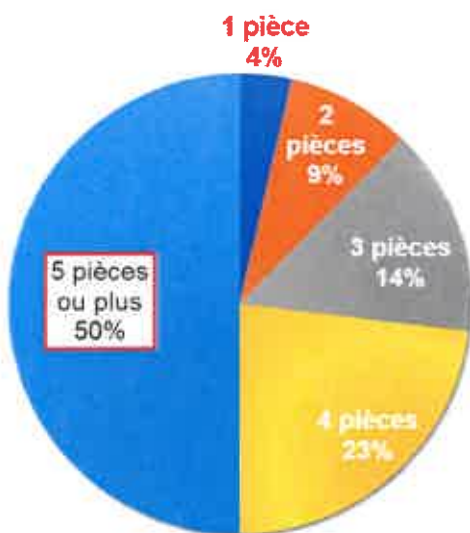
Toutefois, le parc d'avant 1949 représente encore 38% du parc

Age du parc de la CAC

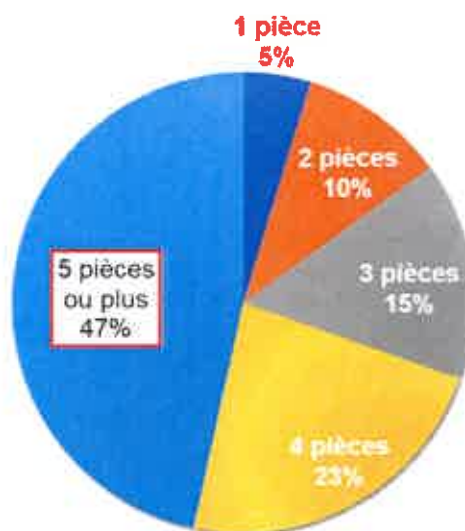


La part de logements de grande taille est un peu plus élevée, les très petits logements sont un peu moins présents

CA de Cambrai



Département du Nord



UN DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Un parc locatif social qui s'est renforcé et diversifié sur le territoire

La Communauté d'Agglomération de Cambrai disposait en 2014 de 4050 logements sociaux¹¹, soit près de 12 % des résidences principales. Il représente 1,7 % du parc de logements HLM du département.

Les logements locatifs sociaux sont principalement concentrés sur la ville centre, Cambrai, avec près de 3500 logements locatifs sociaux, soit plus de 22 % des résidences principales.

Le premier PLH : un soutien financier à la création de nouveaux logements sociaux

Au cours du PLH 2008 à 2014, l'offre de production en logements locatifs sociaux s'est accrue.

La CA de Cambrai a soutenu la création de nouveaux logements locatifs sociaux en subventionnant, pendant la durée du PLH 2008 à 2014, la construction de logements « PLUS¹² » à hauteur de 1500 €/logement et les « PLAI¹³ » à hauteur de 4000 €.

Ce sont près de 600 logements sociaux supplémentaires qui ont été construits pendant cette période.

Une mise en conformité avec les obligations de la loi SRU

Neuille-Saint-Rémy, autres communes de l'agglomération est soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

N'étant pas en zone tendue, Cambrai et Neuville-Saint-Rémy sont soumises à une obligation de disposer d'une part de 20 % de leur résidence principale en logements locatifs sociaux.

Après l'effort de rattrapage fait par Neuville-Saint-Rémy ces dernières années, en 2018 les deux communes sont en conformité avec la SRU.

Plus d'un tiers des communes de la CAC dispose de logements locatifs sociaux

La diffusion du logement locatif social vers les communes autres que Cambrai n'a pas atteint les objectifs escomptés dans le premier PLH.

Le recentrage des aides de l'Etat vers les zones les plus tendues a modifié la donne en cours de PLH.

Toutefois, plus du tiers des communes de la Communauté d'Agglomération de Cambrai ont aujourd'hui quelques logements sociaux à la disposition de leurs habitants (cf. carte page 16).

La production entre 2002 et 2014 s'est faite à 45% sur Cambrai, le reste sur quinze autres communes de la CAC.

COMMUNE	Logements Locatifs Sociaux produits entre 2002-2014
Cambrai	388
Neuille-Saint-Rémy	106
Iwuy	94
Escaudoevres	56
Proville	52
Raillencourt-Sainte-Olle	28
Awoingt	27
Rieux-en-Cambrésis	25
Fontaine-Notre-Dame	23
Ramillies	17
Honnecourt-sur-Escaut	16
Noyelles-sur-Escaut	12
Naves	10
Villers-en-Cauchies	8
Niergnies	3
Rumilly-en-Cambrésis	3
TOTAL CA de Cambrai	868

Source : DREAL LLS Année de gestion

¹¹ Source Répertoire du Parc Locatif Social (RPSL) au 1/1/2014

¹² PLUS : financement pour des logements locatifs sociaux classiques

¹³ PLAI : financement pour des logements locatifs très sociaux

Quelques chiffres clés sur le parc locatif social de la CAC

- Il a été construit pour 57 % après 1980. Il est globalement plus jeune que celui de l'ancienne région Nord-Pas-de-Calais ; les logements construits après 1980 n'y représentent que 46% du parc. Les logements construits après 2000 représentent 26 % du parc (18% pour l'ancienne région) ;
- L'habitat individuel est très bien présent ; il représente 41% du parc de logements locatifs sociaux. Cela est conforme à la tendance régionale.
- Avec un niveau de loyer moyen¹⁴ à 5,1 €/m², le parc locatif social sur la Communauté d'Agglomération de Cambrai est légèrement inférieur que le niveau régional (5,4 €/m²).

Les logements locatifs très sociaux ont significativement augmenté

La part de logements très sociaux est légèrement supérieure dans la Communauté d'Agglomération de Cambrai que dans l'ancienne région Nord-Pas-de-Calais (5 % pour la CAC, 4 % pour la région).

Alors qu'au démarrage du premier PLH en 2008, les logements locatifs très sociaux (PLAI) ne représentaient que 5 % de la programmation en logements locatifs sociaux, leur part a significativement augmenté dès 2008, représentant entre 20 % et 50 % de la programmation annuelle depuis.

Logements locatifs sociaux produits entre 2002-2014	PLAI	PLUS	PLI-PLS
2002	0%	100%	0%
2003	0%	100%	0%
2004	0%	100%	0%
2005	0%	58%	32%
2006	3%	97%	0%
2007	5%	94%	1%
2008	21%	65%	14%
2009	23%	49%	28%
2010	51%	49%	0%
2011	27%	73%	0%
2012	16%	84%	0%
2013	21%	79%	0%
2014	33%	67%	0%

Source : DREALLS Année de gestion

Beaucoup de constructions neuves, peu d'acquisition-amélioration

90 % des logements locatifs sociaux produits pendant le premier PLH, l'ont été en construction neuve. L'acquisition amélioration est restée très faible.

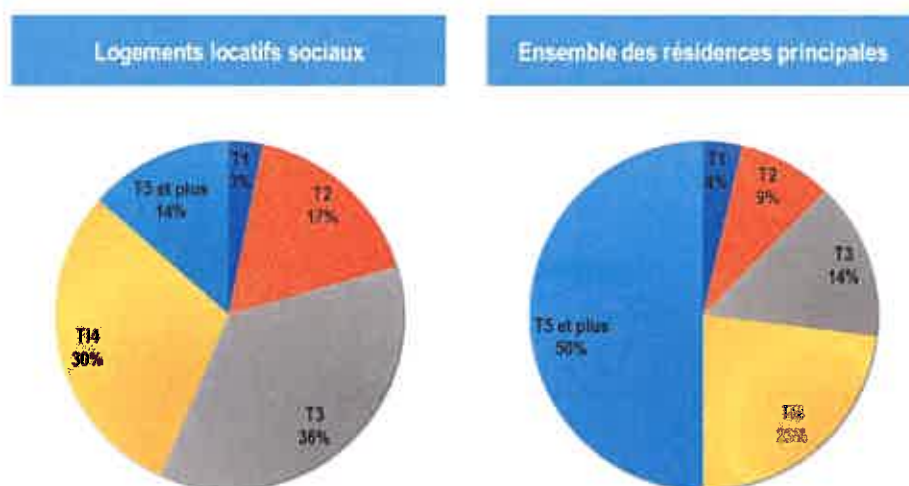


Source : DREALLS Année de gestion

¹⁴ Loyers moyen en €/m² de surface habitable

Une majorité de logements de taille intermédiaire

Plus diversifiés en taille que pour l'ensemble du parc de logements de la communauté d'agglomération, les trois et quatre pièces sont toutefois les plus nombreux.



Source : DREAL ILLS au 1/3/2014 et Insee RP 2013

Les petits logements locatifs sociaux sont moins présents dans le parc de logements locatifs sociaux de la CAC que dans l'ancienne région Nord – Pas – de Calais (T1 et T2 = 7 % des logements dans l'individuel et 29 % dans le collectif, contre respectivement 13 % et 29 % dans le périmètre de l'ancienne région).

Des locataires au profil social plus marqué que celui du reste du département

Le parc locatif social présent sur la CAC joue pleinement son rôle d'accueil des publics modestes. Les locataires ont un profil plus fragile que celui des locataires des parcs sociaux du reste du département.

La part de locataires ayant des revenus inférieurs à 60 % des plafonds HLM est légèrement plus élevée (65% pour la CAC, 64% pour le reste du département du Nord)¹⁵. Cette tendance est confortée par le profil de ceux qui ont emménagé récemment dans le parc locatif social de la CAC. Ils sont en effet 69 % à se situer en dessous de ce plafond. De même, ils ne sont que 66 % des locataires actifs à occuper un emploi, contre 72 % pour les occupants du parc social du reste du département.

Les familles monoparentales représentent 24 % des ménages logés, alors qu'elles ne sont que 20 % dans le parc social du reste du département. Ceux qui sont entrés récemment dans le parc sont à 30 % des familles monoparentales, ces dernières ne représentent que 23 % des entrants à l'échelle du parc départemental.

En revanche, la part des jeunes emménagés récents de moins de 30 ans titulaires d'un bail dans le parc locatif social est moindre que pour le reste du département (23 % dans le parc locatif social de la CAC, 30 % pour le reste du département).

¹⁵ Source : Etat - Enquête « Occupation du parc social » 2014

Un accès au parc social peu tendu

Le parc locatif social de la Communauté d'Agglomération de Cambrai présente peu de signes de tension. Près de 460 candidats ont bénéficié d'une attribution en 2014 pour un peu plus de 1240 demandeurs en stock au 31/12/2014. Le rapport entre le nombre d'attributions annuelles et le nombre de demandes en stock est légèrement plus faible dans la CAC, qu'au niveau départemental (CAC : 3.8 demandes pour 1 satisfaite, Métropole Lilloise : 5 demandes pour 1 satisfaite, moyenne départementale : 4.2 demandes pour 1 satisfaite).

Ce chiffre est proche de celui des années antérieures.

Différents indicateurs attestent d'une bonne fluidité dans le parc locatif social :

- ⊙ Un taux de rotation d'environ 12% du parc de logements locatifs sociaux. Ce taux est de 10,3 % au niveau départemental. Les logements locatifs sociaux dans la CAC se libèrent donc un peu plus vite.
- ⊙ Un peu plus de **72%** des demandes sont dans le fichier unique de la demande (Système National d'Enregistrement de la demande pour un logement social) **depuis moins d'un an**. Pour la CAC, l'ancienneté moyenne des demandeurs dans le fichier est autour de 11 mois, un peu moins qu'au niveau des 15 autres grands EPCI de la région (12 mois)¹⁶.
- ⊙ Les candidats ayant bénéficié d'une attribution dans la CA de Cambrai ont peu attendu, en moyenne **5 mois**, alors qu'au niveau des 15 autres grands EPCI de la région cette moyenne se situe à **9 mois**.

Ceci traduit une assez faible tension pour accéder à un logement locatif social dans la CAC. En effet, la situation du parc locatif social sur la CAC permet, dans un délai plus court que pour la plupart des autres agglomérations de la région, d'apporter une réponse favorable aux demandeurs.

Cette faible tension globale n'exclut pas des difficultés plus importantes qui peuvent être liées, soit à des situations individuelles complexes ou plus largement à des inadéquations entre les caractéristiques du parc et le profil de demandeurs¹⁷.

¹⁶ Source SNE 2014 Exploitation DREAL

¹⁷ Voir partie 4 ci-après

DES ACTIONS EN FAVEUR DE L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT QUI ONT PORTE LEURS FRUITS

La requalification du parc, notamment en vue d'améliorer ses performances énergétiques, était déjà une des priorités du premier PLH en déclinaison des démarches liées à la transition énergétique notamment (plan Climat Territorial).

Des actions ont été mise en œuvre dans ce sens :

- ⊙ Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » du Pays du Cambrésis 2013-2018
- ⊙ L'Espace Info Energie du Cambrésis
 - Conseil aux particuliers, aux entreprises, aux élus...
 - Animations
- ⊙ La Convention de partenariat relative au dispositif de lutte contre l'indécence des logements CAF-CAC 2014-2016 (hors ville de Cambrai qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Santé)

Le Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux »

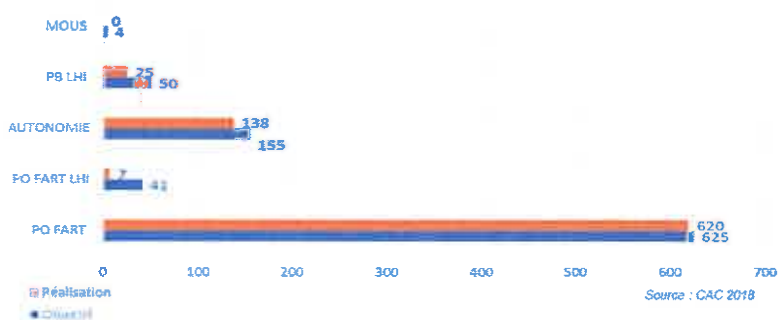
Le Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux », porté par le Pays du Cambrésis à partir de 2013, a tourné à plein régime à partir de 2014.

Les subventions de l'ANAH, renforcées par celles du Pays du Cambrésis, du Conseil Régional et du Conseil Départemental ont contribué à la réalisation de travaux d'améliorations énergétiques, de travaux d'adaptation au vieillissement et dans une moindre mesure de travaux de mise aux normes de logements dégradés.

Quelques chiffres clés à l'échelle du Pays

- ⊙ 12 162 868 millions d'€ de travaux engagés (6 entreprises sur 10 sont issues du territoire)
- ⊙ 7 169 474 millions d'€ de subventions accordées
- ⊙ 40 % de gain énergétique moyen estimé après travaux

Suivi des objectifs par thématique à l'échelle du Pays
Période avril 2013 - décembre 2017



Type de contacts



91 % des ménages ayant contacté l'opérateur sont des propriétaires occupants

85 % des ménages ayant déposé un dossier ont des ressources très modestes.

Niveau de ressources des PO



Zoom sur la CAC :

- ⊙ 6 394 605 millions d'€ de travaux engagés
- ⊙ 3 517 837 millions d'€ de subventions accordées
- ⊙ 357 dossiers agréés sur la CAC :
 - Propriétaires Occupants - Fonds d'Aide à la Rénovation énergétique (Fart) : 280
 - Propriétaires Occupants - Adaptation des logements à la perte d'autonomie : 63
 - Propriétaires Occupants - Lutte contre l'Habitat Insalubre (LHI) : 2
 - Propriétaires Bailleurs : 12

Le PIG « Habiter Mieux » arrive à échéance fin 2018. Les demandes restent importantes.

Le bilan du PIG « Habiter Mieux » faisait état, en mai 2018, d'une moyenne de 50 nouveaux contacts par mois, dont la moitié sont éligibles ; 75 dossiers avaient été déposés depuis le premier janvier 2018

Il s'agit d'un dispositif qui répond aux besoins du territoire en matière d'aide à la rénovation énergétique et à l'adaptation à l'autonomie. Sa poursuite au-delà de 2018 est posée.

En revanche, l'impact sur la lutte contre l'habitat indigne et sur les propriétaires bailleurs reste faible. D'autres actions devront être envisagées dans le cadre du futur PLH

L'Espace Info Energie du Cambrésis

Un espace Info Energie a été mis en place en 2012 à l'échelle du Pays du Cambrésis. Ce lieu est consacré à l'information sur les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Il apporte des conseils aux habitants et aux entreprises du Cambrésis et diffuse des informations personnalisées, neutres et gratuites, sur :

- *La conception ou la rénovation d'un logement : orientation, choix des matériaux, options techniques...*
- *L'isolation et la ventilation : choix des matériaux et des procédés, réglementation...*
- *Le chauffage et l'eau chaude : choix des énergies et des équipements, régulation...*
- *Les énergies renouvelables : solaire thermique, bois énergie...*
- *Les équipements de l'habitation : appareils économes, bons comportements...*
- *Le transport : véhicules performants, modes alternatifs...*
- *Les aides financières : qui, combien, comment ?*

L'Espace Info Energie est géré par l'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Nord, avec le soutien de l'ADEME et la Région Hauts de France qui cofinancent le dispositif avec le Pays du Cambrésis.

En 2017, ce sont plus de 1 400 personnes sur le Cambrésis qui ont consulté l'Espace Info Energie. Les principales demandes concernent les bouquets de travaux (deux ou trois catégories de travaux) avec 31%, puis l'isolation (murs ou combles ou menuiseries) avec 22%.

Une convention de partenariat avec la CAF

Une convention de partenariat relative au dispositif de lutte contre l'indécence des logements a été signée entre la Caisse d'Allocation Familiale et la Communauté d'Agglomération de Cambrai pour la période 2014-2016. Cette convention concernait les communes en dehors de la ville de Cambrai, cette dernière disposant d'un Service Communale Hygiène et de Sécurité, avec du personnel en capacité de conduire les diagnostics relatifs à l'indécence des logements.

Cette convention avait pour objectifs opérationnels :

- *Le repérage des logements qui ne répondent pas aux caractéristiques de décence*
- *L'information aux locataires sur leur droit de disposer d'un logement décent et sur leur obligation d'entretien*
- *L'appui aux locataires d'un logement repéré non décent pour faire valoir leurs droits*
- *L'information aux bailleurs sur leur obligation à délivrer un logement décent et à offrir des conditions d'occupation locative respectueuse de la dignité humaine*
- *L'incitation des bailleurs à s'engager dans une démarche de valorisation de leur patrimoine, tout en les informant sur les dispositifs financiers solvabilisateurs, en vue d'une amélioration du parc locatif la plus qualifiante et la plus pérenne possible.*

Cette convention est arrivée à échéance fin 2016, la CAF a redéfinie ses modalités d'intervention pour la période 2017/2018, travaillant directement avec les communes. Ainsi, un partenariat a notamment été engagé sous une autre forme entre la CAF et la Ville de Cambrai.

Dans le futur PLH, les modalités de partenariat entre la Communauté d'Agglomération de Cambrai et la CAF seront à rediscuter selon les nouvelles règles d'intervention de la CAF pour la prochaine période.

Par ailleurs, certains maires de la CAC rencontrés dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH, ont partagé leurs difficultés à conduire seuls les diagnostics nécessaires. Dépourvus de personnels communaux compétents, ils ont évoqué le besoin de mutualiser des ressources, pour leur permettre d'exercer pleinement leur compétence en matière de police du bâtiment.

UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN DIRECTION DES PERSONNES AGEES

Le vieillissement se caractérise par une perte de mobilité et/ou de troubles cognitifs qui nécessitent une adaptation des conditions de vie et donc des conditions de logements.

Au sein de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, les personnes âgées disposent d'une large gamme de services et de produits immobiliers à destination des seniors.

Des services d'aides à domicile

Le territoire dispose de plusieurs structures qui proposent des services à la personne pouvant apporter des aides aux seniors. Principalement situées sur Cambrai, elles proposent des services à domiciles sur des périmètres plus larges.

Le CLIC, lieu d'écoute, d'orientation, d'information et d'accompagnement

Le Centre Local d'Information et de Coordination du Cambrésis (CLIC Ouest Cambrésis Relais Autonomie), situé à Cambrai, est un lieu d'accueil, d'écoute, d'orientation, d'accompagnement et de coordination à destination des personnes âgées de plus de 60 ans et de leur famille.

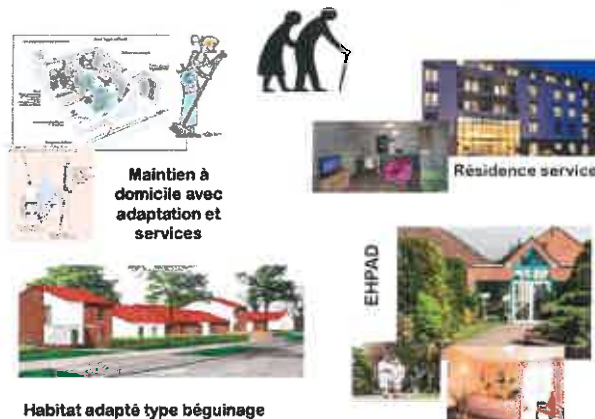
Les CLIC font l'objet d'une autorisation d'exercice délivrée par le Conseil Départemental du Nord.

Des hébergements en relais au maintien à domicile

Lorsque le maintien à domicile n'est plus souhaité ou souhaitable, des hébergements à destination des personnes âgées peuvent prendre le relais.

Le taux d'équipement en places d'hébergement pour les personnes âgées de 75 ans et plus du département du Nord est supérieur à celui des départements voisins.

Le vieillissement : des besoins évolutifs



Dans la Communauté d'Agglomération de Cambrai, 14 structures médicalisées (Ehpad, Unité de soins de longue durée...) peuvent accueillir plus de 900 résidents.

Nom	Type de structure	Lieu	Nombre de place	Privé ou Public
MEDICALISEES				
Maison de retraite Jean Marie VIANNEY	Ehpad	Cambrai	35 personnes mixte	
Résidence Louis Pasteur	Ehpad	Cambrai	80 personnes	Public
Maison de retraite Vanderbuckh	Ehpad	Cambrai	80 places	Public
Residence Saint Julien	Ehpad	Cambrai	97 lits	Public
Résidence les Airelles	Ehpad	Cambrai	84 personnes	Privé
Maison de retraite Godeliez Bolvin	Ehpad	Cambrai	80 personnes	Public
Petites sœurs des pauvres	Ehpad	Escaudoevvres	Quelques places	Privé non lucratif
"La Jonquière"	Ehpad	Honnecourt sur Escaut	Quelques places	Privé non lucratif
Doux séjour	Ehpad	Masnières	35 résidents	
Korian Georges MORCHAIN	Ehpad	Neuville Saint Remy	74 places	Privé
Résidence les Edelweiss	Ehpad	Neuville Saint Remy	80 places	Privé non lucratif
Les Jardins Brunehaut	Ehpad	Rieux en Cambrésis	70 résidents	
Résidence les Amandines	Résidence médicalisée	Cambrai	66 places	Privé
Unité de soin de longue durée	Unité de soin de longue durée	Cambrai	100 places	Public
NON MEDICALISEES				
Résidence les Anglaises	Foyer Logement	Cambrai	50 personnes	Public
Raymond Gernez	Foyer Logement	Cambrai	24 personnes	Public
Dometys Le parc Saint Cloud	Résidence avec services	Cambrai	141 appartements	Privé

Au moment de la rédaction du diagnostic en 2016, cette offre apparaissait suffisante aux dires des gestionnaires de structures.

L'Ehpad étant pour beaucoup de personnes âgées et leur famille une solution ultime lorsque les capacités d'autonomie régressent fortement, l'âge d'entrée est élevé. Nationalement, l'âge médian a augmenté d'un an entre 2011 et 2015 : il est passé de 86 ans et 5 mois à 87 ans et 5 mois¹⁸.

C'est pourquoi des solutions alternatives sont nécessaires.

Trois résidences pour personnes valides ou semi-valides proposent un peu plus de 200 places sur Cambrai.

Ces offres en résidences collectives sont principalement localisées à Cambrai.

Le béguinage, une offre en développement

Pour offrir des alternatives à certaines personnes âgées habituées à vivre dans plus petites communes en maison individuelle, plusieurs communes ont favorisé la diversification de l'offre sous forme de béguinage¹⁹. D'autres communes ont déclarés souhaiter développer à leur tour ce type de produit pour leurs aînés.



Un partenariat avec Partenord a été recherché pour pouvoir proposer ce type de logements à un coût accessible aux personnes âgées aux revenus modestes.

Plusieurs projets sont en cours de réalisation (par exemple à Tilloy-lez-Cambrai et à Iwuy).

Béguinage LE CLOS DES MYOISOTIS Neuville-Saint-Remy

Béguinage – foyer logement, de dix-sept pavillons donnant tous sur le jardin et un foyer, géré par une association.

Il propose des logements de type T2, équipés d'une kitchenette et d'une salle de bains, à des personnes valides, autonomes et âgées de plus de soixante ans.

¹⁸ Source DREES

¹⁹ Le terme de « Béguinage » est repris de la culture locale. Historiquement les « béguinages » étaient constitués d'une ou deux rangées de petites maisons reliées par des coursives et d'une église, le tout habituellement réuni autour d'une cour où se trouve un jardin. On les retrouve particulièrement en Flandre et aux Pays-Bas.

Les personnes âgées constituent un public prioritaire pour beaucoup de communes, toutefois l'expression de la demande reste plus faible que pour les jeunes ménages.

Il s'agit d'une demande géographiquement « ancrée » et qualitativement très ciblée

- ⊙ « Rester dans la commune où l'on habite déjà »
- ⊙ Un type de logement mieux adapté à la perte de mobilité (plain pied)
- ⊙ Une offre de services à proximité.
- ⊙ Des produits financièrement adaptés aux faibles ressources des certaines personnes âgées.

L'enjeu pour le futur PLH sera de réussir à favoriser la complémentarité de l'offre et permettre aux seniors des trajectoires résidentielles adaptées techniquement, mais aussi financièrement.

Plusieurs communes souhaitent développer une offre de type « béguinage », c'est une réponse adaptée pour des personnes âgées encore valides qui souhaitent rester dans de l'habitat individuel sécurisé. Les intentions des communes pour développer une offre de ce type sont nombreuses. Cela nécessitera une bonne coordination dans le cadre du PLH pour éviter que les différents projets ne conduisent à une suroffre.

De plus, au cours des groupes de travail qui se sont réunis pour contribuer à l'élaboration du PLH, les participants ont fait part de l'intérêt de concevoir de tels projets dans une perspective intergénérationnelle.

UN ACCOMPAGNEMENT DES JEUNES VERS LE LOGEMENT

L'accès au logement autonome des jeunes peut être un chemin complexe, car ils ne présentent pas toujours les garanties requises pour l'accès à un logement.

La faiblesse ou l'irrégularité des ressources, des contrats de travail précaires, la peur des propriétaires sont autant d'embûches sur le chemin vers un logement autonome.

Un besoin d'accompagnement

C'est pourquoi, depuis plusieurs années la Communauté d'Agglomération de Cambrai soutient l'association PRIM'TOIT qui a développé une politique globale d'insertion des publics défavorisés et de promotion de la jeunesse.

Présente sur différents territoires du Nord, l'association est représentée dans le Cambrésis.

Chaque territoire de PRIM'TOIT est doté d'un Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ), porte d'entrée pour toutes les questions liées au logement des jeunes de 18 à 30 ans.

PRIM'TOIT gère aussi plusieurs structures pour l'hébergement des jeunes et est en contact avec l'ensemble des professionnels qui peuvent apporter des solutions à leurs besoins en matière de logements.

Lors du premier contact, le CLLAJ évalue la situation des personnes.

Plusieurs solutions sont alors possibles²⁰ :

- ⊙ *La personne est dans la possibilité d'accéder à un logement de droit commun. Dans ce cas, elle peut être accompagnée dans ses démarches d'accès à un logement (social ou privé) et de recours aux aides comme le Fonds de Solidarité Logement (FSL).*
- ⊙ *La personne peut accéder à un logement en Résidence Habitat Jeunes Actif (RHJA).*
- ⊙ *La personne ne peut pas accéder à un logement autonome. Dans ce cas, elle est dirigée vers le service d'information d'accueil et d'orientation, SIAO59 Secteur Sud pour un accueil en Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale ou en Hébergement d'Urgence.*

Un panel de réponses

L'accès à un hébergement

En 2016, ils étaient 325 jeunes à avoir formulé une demande en hébergement à l'antenne de Cambrai du SIAO 59 Sud²¹. De nombreux jeunes ont ainsi été orientés vers les structures d'hébergement.

Des dispositifs « coup de pouce »

D'autres acteurs comme Action Logement, acteur du logement social en France, mène des initiatives en faveur du logement des jeunes et facilite leur mobilité professionnelle.

Trois types d'initiatives sont entrepris par Action Logement en faveur du logement des jeunes :

1. **Participation à des forums ou des salons sur le logement des jeunes :**

²⁰ Source : site internet de l'association PRIM'TOIT

²¹ Rapport annuel 2016 du CAO 59 SUD

Présents dans les forums et salons sur tout le territoire national, les conseillers d'Action Logement permettent aux jeunes de moins de trente ans et notamment aux jeunes actifs de se renseigner sur les nombreux outils d'aide mis à leur disposition.

Exemples d'outils :

- les aides LOCA PASS®, avec l'AVANCE LOCA PASS® et la GARANTIE LOCA PASS®
- le dispositif VISALE® (VISA pour le Logement et l'Emploi)
- l'AIDE MOBILI-JEUNE®
- l'offre de logement social
- la colocation

2. Proposition de logements dans des structures collectives réservées aux jeunes salariés :

- les résidences pour salariés saisonniers ou en mobilité
- les maisons relais pour l'accueil de jeunes en difficulté
- les résidences hôtelières
- les centres d'hébergement des apprentis en formation
- les résidences en partenariat avec ADOMA.

3. Aide au financement des projets de développement et de réhabilitation de logements pour les jeunes travailleurs :

- L'accord cadre Etat-UNHAJ (Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes) 2017-2019 signé le 15 décembre 2016 par plusieurs partenaires institutionnels, dont Action Logement, va permettre à l'UNHAJ de mobiliser les collectivités susceptibles d'être intéressées par les projets de réhabilitation et de développement de l'offre de logement en faveur des jeunes.

Le partage entre les acteurs, lors du groupe de travail consacré au logement des jeunes, a montré la complémentarité de leurs interventions et l'intérêt d'une synergie entre les différents acteurs.

La gouvernance et l'animation du PLH peuvent être un cadre favorable à une mise en synergie locale à l'échelle de la CAC de ces différents réseaux d'acteurs.

DES REPONSES POUR LES PUBLICS EN SITUATION DE PRECARITE

Certaines personnes, car elles sont privées brutalement d'un logement, ou d'autres car leur situation personnelle ne leur permet pas, à court terme, l'accès à un logement autonome, doivent pouvoir trouver des réponses à leurs besoins d'hébergement ou de logement accompagné.

La demande de ces personnes est centralisée vers le CAO 59 SUD, structure support du Service d'Accueil, d'Information et d'Orientation (SIAO) du Nord et du 115 Urgence Sociale.

L'antenne de Cambrai du CAO 59 SUD²², 18 % des appels du département

L'antenne de Cambrai a enregistré en 2016 18% des appels vers le 115.²³

Le CAO 59 SUD analyse ces demandes et les orientations vers les réponses locales les adaptées.

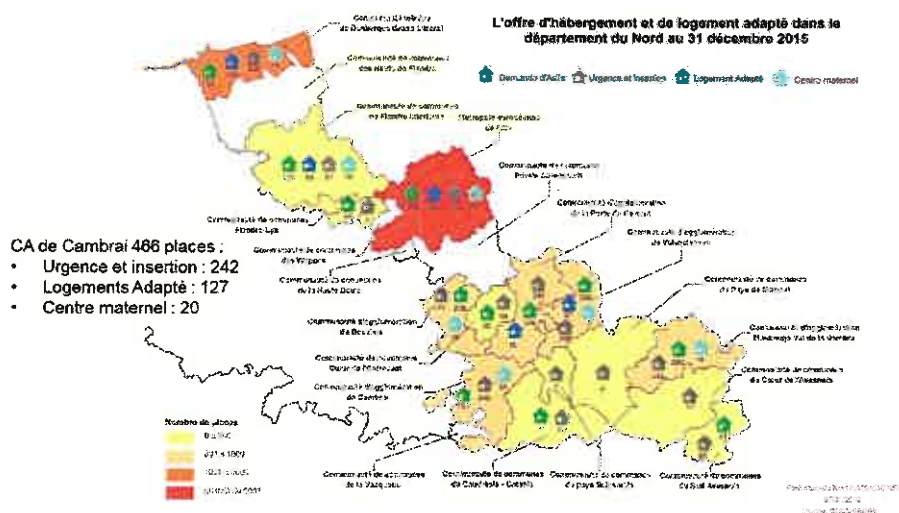
Les appels et les demandes formulées par territoire



Source : Rapport d'activité 2016 CAO 59 SUD

Le territoire de la CAC, un large spectre de produits couvrant différents besoins en hébergements et en logements accompagnés

Le secteur de la Communauté d'Agglomération de Cambrai est doté d'une gamme assez large des différents types d'hébergement de l'urgence et l'insertion, jusqu'au logement accompagné.



²² Territoire Hainaut-Cambrésis

²³ Source : Rapport d'activité du CAO 59 SUD (structure support du Service d'Accueil, d'Information et d'Orientation (SIAO) du Nord et du 115 Urgence Sociale).

Nom de l'association gestionnaire	Localisation des places	Ville	Publicité	CHRS	Hébergement d'urgence	LT	PF	PL-DA	Résidence Sociale en-FIT	Résidence Sociale en-PTM	Stabilisation	Total
ARPE	CHRS les 3 clochers Ferme Gauthier 128-130 Rue Gauthier	Cambrai	Tout public								26	26
Prim'toit	42, Rue Jean Mermoz	Cambrai	Jeunes								10	10
Prim'toit	42, Rue Jean Mermoz	Cambrai	Jeunes					24				24
Prim'toit	1 avenue Foch	Cambrai	Jeunes					16				16
Prim'toit	65, Rue Saint Georges	Cambrai	Jeunes					6				6
ARPE	216 rue St Ladre 10 grande rue Vanderbuch	Cambrai	Isolé(e)s				10					10
ARPE	Résidence Jean Jacques Segard 130 Rue Gauthier	Cambrai	isolé(e)s			27						27
ARPE	Ferme Gauthier 128 rue Gauthier	Cambrai	Isolé(e)s	17								17
ARPE	Ferme Gauthier - 128 rue Gauthier+27 grande rue	Cambrai	Famille	1								1
Prim'toit	Rue Jean Mermoz résidence Cap Canaveral	Cambrai	Jeunes	2								2
ARPE	CHRS Charles Dupré 25-27 grande rue Vanderbur	Cambrai	Famille	55								55
ARPE	Résidence Absace Cambrai 172 rue J Mermoz 442	Cambrai	Famille	22								22
Prim'toit	1 rue Fougeray	Cambrai	Femme seule	10								10
Prim'toit	4 rue Wattelle	Cambrai	Femme seule	10								10
TOTAL		CAMBRAI		97	27	0	27	10	46	0	36	243
ARPE	Résidence Roque/Maison d'Erre 108, rue d'Erre	Escaudoevres	Homme Seul							34		34
ARPE	Maison d'Erre 106, Rue d'Erre	Escaudoevres	isolé(e)s				10					10
ARPE	106, rue d'Erre	Escaudoevres	Tout public	4								4
ARPE	Résidence Pierre Roquet	Escaudoevres	Famille	5								5
TOTAL		Escaudoevres		5	4	0	10	0	0	34	0	53
Emmaus Cambrai	952 Route Nationale CH1 & 6	Fontaine-Notre-Dame	Homme Seul			2						2
Emmaus Cambrai	952 Route Nationale	Fontaine-Notre-Dame	Homme Seul		39							39
TOTAL		Fontaine-Notre-Dame		0	39	2	0	0	0	0	0	41
ARPE			Homme Seul	19								19
Total				121	50	2	37	10	55	34	36	355

La mise à l'abri hôtelière est exceptionnelle



Source : Rapport d'activité 2016 CAO 59 SUD

Malgré une augmentation des capacités du parc généraliste de l'hébergement d'urgence (30 000 places créées entre 2012 et 2015 pour arriver à un total de 112 550 places sur le territoire national), le recours aux nuitées hôtelières a doublé depuis 2012. En France, en juin 2016, plus de 40 000 personnes sont hébergées chaque nuit à l'hôtel, via le 115. La région Ile de France est de loin la plus concernée avec plus de 85% de ces nuitées. Cette mise à l'abri censée être provisoire dure souvent plusieurs années. Le plan de réduction de ces nuitées, lancé en 2015, a surtout permis de contenir la hausse. Principalement issues de la demande d'asile, ce sont majoritairement des familles, souvent avec des enfants, qui sont hébergées à l'hôtel.

La CAC est peu concernée par cette pression qui s'exprime sur d'autres territoires dont la Métropole Lilloise.

En 2016 – 2017, dans le cadre de la veille saisonnière, lors du niveau jaune « Temps froids »²⁴ et du niveau orange « Grand froid »²⁵, un renforcement de dispositif est mis en place dans le périmètre de l'Antenne de Cambrai :

La Veille Saisonnière 2016-2017

Niveau jaune

Dispositif familles : Prim'toit : 45 places familles à Condé sur Escaut

Isolés : **Avesnes** : 10 places isolés

Cambrai : 10 places homme à l'Estime, 3 places isolées à EMMAUS Fontaine Notre Dame

Douai : 28 places à l'école Delattre SOLIHA), 10 places homme Foyer Joël POIRET- CCAS de Douai, 4 places femmes aux Compagnons de l'Espoir.

Valenciennes : 3 places hommes à Blaise Pascal.

Renfort des maraudes à Douai (maraude SIAO en journée) et à Maubeuge, 7 jours sur 7 le soir, Maraude déclenchées.

Niveau orange :

Valenciennes : dispositif grand froid de 20 places isolés à Denain - Protection Civile

Douai : +4 places hommes Ecole Delattre SOLIHA, 7 places hommes CCAS Joël Poirer

Renfort des maraudes à Cambrai 7 jours sur 7 et Valenciennes (SIAO / Equipe Mobile Rimbaud)

Source : Rapport d'activité 2016 CAO 59 SUD

Une pression qui reste assez faible

Lors des ateliers qui se sont réunis dans le cadre de l'élaboration du PDH, les acteurs présents ont mentionné que la pression concernant la mise à l'abri ou l'entrée dans une structure d'hébergement reste assez faible, au regard d'autres territoires du Nord.

En revanche, ils ont mentionné que la sortie des structures d'hébergement est parfois plus complexe. D'une part en raison du faible niveau des ressources financières des personnes, mais aussi, car le parc social dispose de peu de petits logements et que le parc privé, lorsqu'il est décent, est souvent trop cher.

Par ailleurs, le CAO 59 Sud précise, dans son rapport annuel 2016, que les freins à l'orientation pour le territoire de l'antenne de CAMBRAI sont :

- ⊙ Le nombre de places limité pour les femmes seules
- ⊙ Un dispositif d'accueil pour les familles saturé par les familles en situation administrative précaire²⁶

Le PLH n'a pas vocation à se substituer aux dispositifs existants, en particulier au Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Nord. Toutefois, il peut constituer un espace de travail partenarial local pour pouvoir agir à la fois sur la composante foncière, immobilière et humaine des difficultés d'accès à l'hébergement et au logement des personnes en situation de précarité pour l'accès à un logement autonome.

²⁴ Température minimale ressentie comprise entre -5°C et -10°C le jour

²⁵ Température minimale ressentie entre -10°C et -18°C le jour

²⁶ Par exemple déboutées de la demande d'asile...

DES ATOUTS EN TERMES D'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE AUX CHANTIERS DU NOUVEAU PLH

Des changements importants impactent la Communauté d'Agglomération de Cambrai depuis 2009.

D'une part, la communauté d'agglomération est passée de 22 à 55 communes en moins d'une dizaine d'année.

D'autre part, le périmètre de l'actuelle CAC (55 communes) connaît un changement de contexte démographique, avec une hausse de la population et un solde migratoire positif qui traduisent une amélioration de son attractivité résidentielle.

Ses atouts en termes d'attractivité résidentielle résident dans la combinaison de différents facteurs, auxquels les actions du premier PLH ont contribué :

- ↳ Des prix attractifs par rapport à l'agglomération lilloise
- ↳ Un cadre de vie de qualité
- ↳ Une offre en équipements, commerces et services
- ↳ Un pôle d'emploi
- ↳ Une diversité de l'offre immobilière à l'échelle du territoire
- ↳ Un développement de l'offre en logements locatifs sociaux
- ↳ Des actions en faveur de l'amélioration du parc existant qui ont porté leurs fruits
- ↳ Une diversification de l'offre en direction des personnes âgées
- ↳ Un accompagnement des jeunes vers le logement
- ↳ Des réponses pour les publics en situation de précarité.

Enfin, les Grands projets que sont la BA103 et le futur canal Seine-Nord Europe vont consolider renforcement d'attractivité au-delà de ces facteurs conjoncturels.

Les actions du premier PLH n'ont pas réussi à lever les obstacles à la requalification de certains logements indécents ou indignes et à faire baisser la vacance de logements de manière significative.

Par ailleurs, l'analyse des profils socio-économiques des habitants de la CAC montrent que les besoins en logements à prix maîtrisés restent importants.

De plus, malgré un parc immobilier globalement peu tendu, certaines personnes ont des besoins spécifiques, qu'elles ne réussissent pas à satisfaire dans le parc existant.

C'est pourquoi, le diagnostic met en évidence ci-après plusieurs problématiques qui devront faire l'objet de chantiers dans le futur PLH.

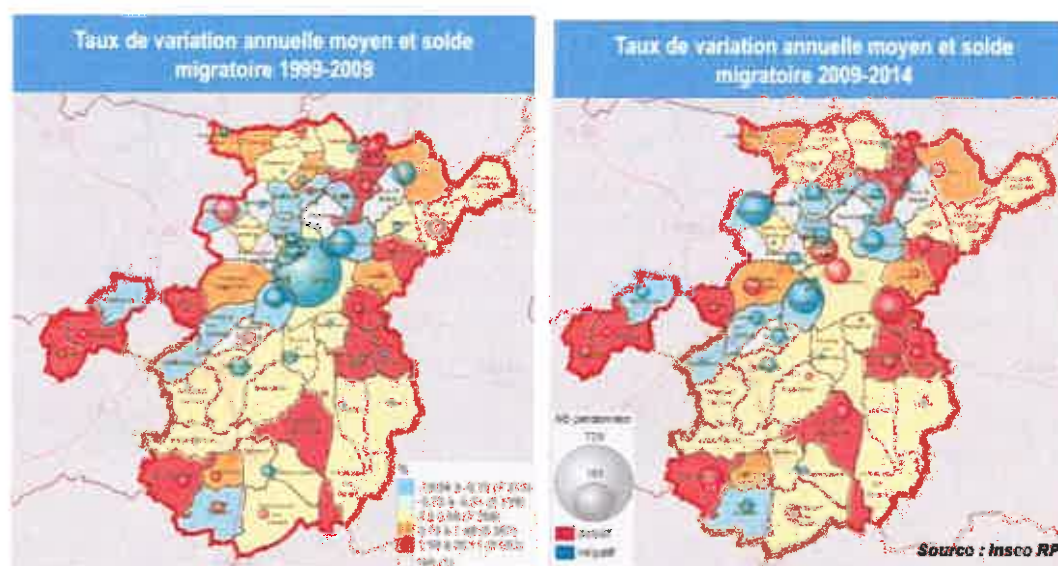
4. LES CHANTIERS DU FUTUR PLH

TOUTES LES COMMUNES NE BENEFICIENT PAS DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Si globalement la Communauté d'Agglomération de Cambrai a renoué avec la croissance de la population et l'attractivité résidentielle et que cette situation devrait perdurer dans les années à venir avec les grands projets du territoire, cette situation est inégale entre les communes.

On peut distinguer trois tendances majeures :

- ① L'inversion de tendance sur Cambrai et Neuville-Saint-Rémy dont la population augmente à nouveau. A l'heure où de nombreuses villes moyennes cumulent baisse démographique et déclin résidentiel, cette évolution de Cambrai mérite d'être soulignée. La vitalité démographique de la ville centre, qui regroupe les équipements, commerces et services de niveau intermédiaire au bénéfice de tous les habitants de la CA de Cambrai, est une situation favorable que les actions du PLH devront venir consolider.
- ② Globalement, les communes, notamment celles de l'ouest de la CA de Cambrai, qui avaient déjà une croissance démographique positive au cours de la période 1999-2009 ont confirmé, voire renforcé cette tendance au cours de la dernière décennie.
- ③ En revanche, les communes qui sur la même période (1999-2009) perdaient de la population ont elles aussi, pour la plupart, poursuivi cette tendance. Pour ces communes, le solde migratoire est négatif sur une longue période. Cela concerne plusieurs communes-pôles de l'agglomération.



Les enjeux du PLH :

- ① **Consolider la vitalité démographique sur Cambrai et Neuville-Saint-Rémy**
- ② **Inverser la tendance à la décroissance démographique des pôles urbains du territoire touchés.**

DES PARCS IMMOBILIERS DIFFICILES A MOBILISER ET QUI SE DEGRADENT

Des mesures pour améliorer le parc privé ont été prises au cours du précédent PLH, comme cela a été rappelé ci-avant.

Toutefois, les dispositifs mis en place peinent à être efficaces sur deux problématiques majeures, qui pour partie se recoupent :

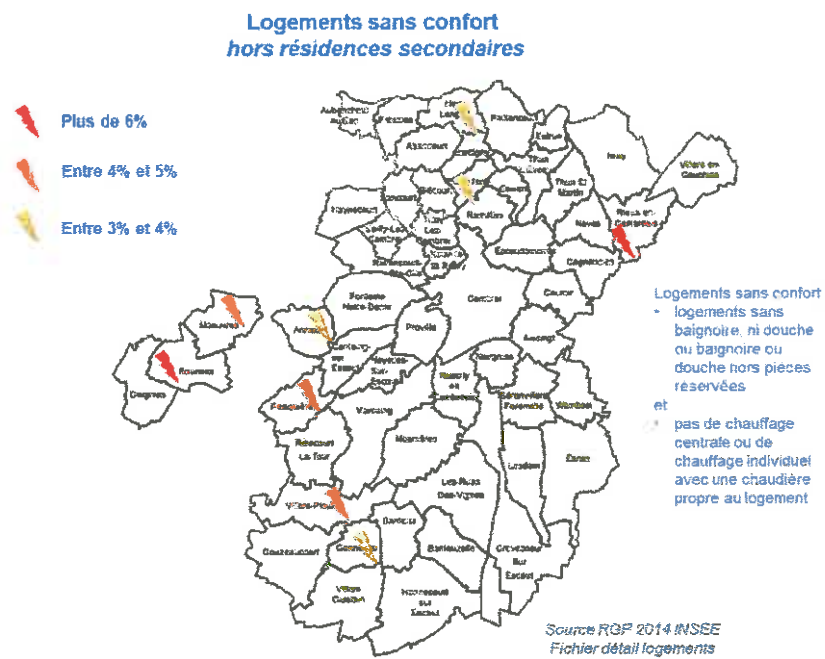
- ⊙ Le parc privé indigne
- ⊙ La lutte contre la vacance

Un parc potentiellement indigne difficile à résorber

Le Porter à la Connaissance de l'Etat précise que « le parc privé ancien de la CA de Cambrai est issu pour une très large partie de la reconstruction d'après la première guerre mondiale suite aux bombardements qui ont rasé la ville. En conséquence, il se caractérise par une bonne qualité relative du gros œuvre, mais une insuffisance générale des éléments de confort. »

Ainsi, on constate sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai que **28 % des propriétaires occupants, 33 % des locataires du parc privé et 7 % des locataires du parc social locatif vivent dans des logements médiocres.**

Certaines communes ont encore une part de logements occupés en résidence principale sans confort importante.



Or, le bilan du PIG « Habiter Mieux » rappelé ci-avant a montré que sur 357 dossiers agréés sur la CAC, seuls deux concernaient des propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) et pour douze logements des propriétaires bailleurs.

Dans le cadre du futur PLH, d'autres outils seront à rechercher.

Une lutte contre la vacance qui a produit peu d'effet

La lutte contre la vacance était déjà un enjeu du précédent PLH. La CAC avait même monté un dispositif qui se voulait incitatif dans ce sens. Un accompagnement technique et une subvention minimum de la CAC de 1 500 € pour les dossiers sans travaux pouvant aller jusqu'à 12 000 € maximum dans les cas avec travaux pouvaient être attribués aux propriétaires qui remettaient des logements vacants dans le marché locatif.

Le dispositif ALOVA

Le dispositif ALOVA (aide à la location de logements vacants) n'a pas été mobilisé par les propriétaires. Dans un contexte national où les aides de l'ANAH étaient peu orientées vers les propriétaires bailleurs, la subvention de la CA de Cambrai n'était à elle seule pas assez incitative pour avoir l'effet levier escompté.

Plaque d'information sur l'aide

Un logement vacant est un bien qui se détériore. Il vous fait perdre de l'argent tout en dégradant son environnement.

La CAC insture à titre expérimental en 2013/2014 ALOVA, un accompagnement global technique et financier à la mise en location de logements vacants dans le cadre des PLH (Programme Local d'Urbanisme).

AVANTAGE FISCAL
Le conventionnement ANAH donne droit à une déduction fiscale de 10% sur les loyers perçus pendant la durée de la location.

GESTION LOCATIVE
Par délégation, l'ANAH assure la mise à disposition de logements vacants, les loyers et charges, les travaux de maintenance et de réparation.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT QUI EST VACANT DEPUIS PLUS DE 2 ANS

VOUS AVEZ BESOINS D'AIDES POUR ENVISAGER SA MISE EN LOCATION

LA CAC PEUT VOUS Y AIDER

MISE EN PLACE D'AIDES FINANCIÈRES
Une subvention minimum de la CAC de 1 500 € pour les dossiers sans travaux pouvant aller jusqu'à 12 000 € maximum dans les cas avec travaux, en fonction de la nature et de l'importance du projet.

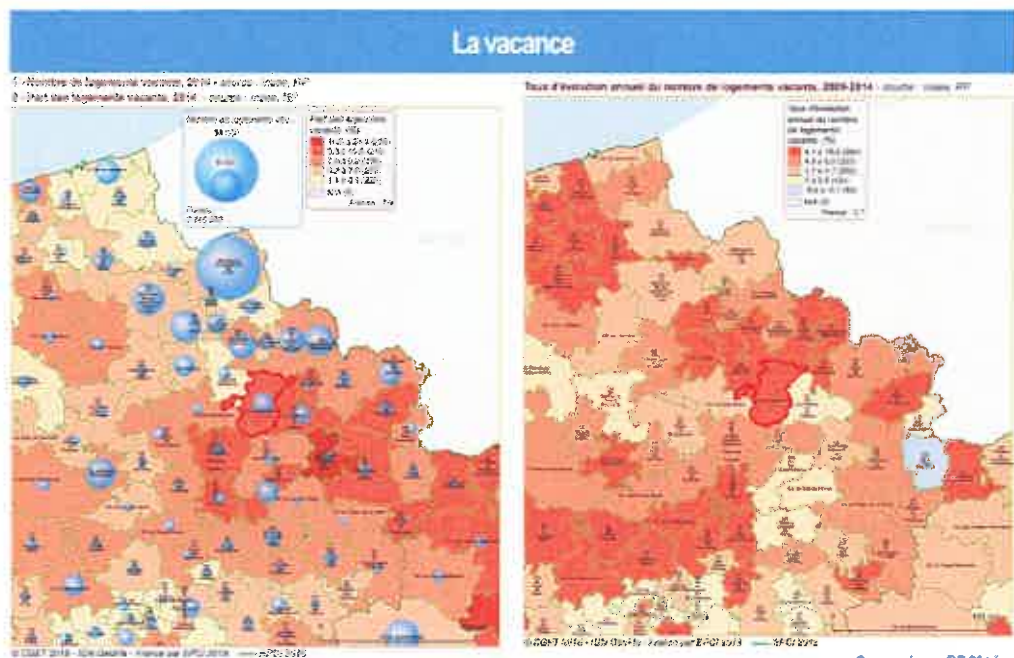
MISE À DISPOSITION D'UN ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE
Offert par la CAC

ALOVA

CA de Cambrai - CA de Valenciennes - CA de Valenciennes - CA de Valenciennes

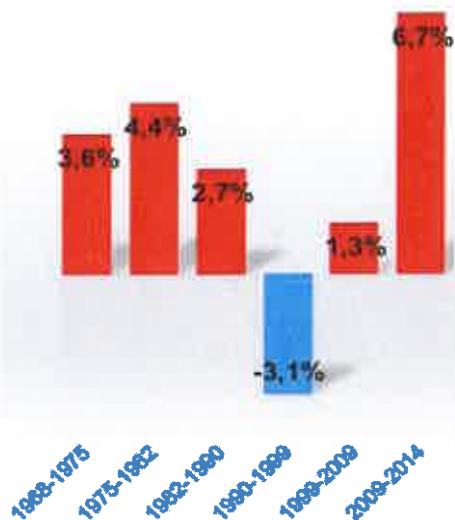
La vacance en nette augmentation

En 2009, 7,1% de logements étaient vacants soit 2 638 logements. Ils représentent 9,3 % des résidences principales en 2014, soit 3 654 logements, plus de 1 000 logements de plus que cinq ans auparavant.



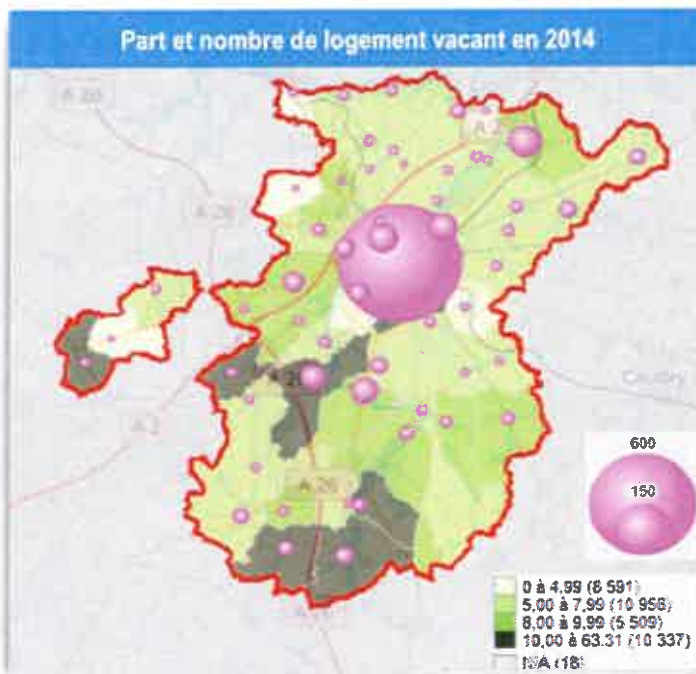
**Une augmentation importante de la vacance :
9,3% en 2014 (3654 logements), 7,1% en 2009 (2638 logements)**

Taux évolution annuelle de la vacance



Source RGP 2014 INSEE

Part et nombre de logement vacant en 2014

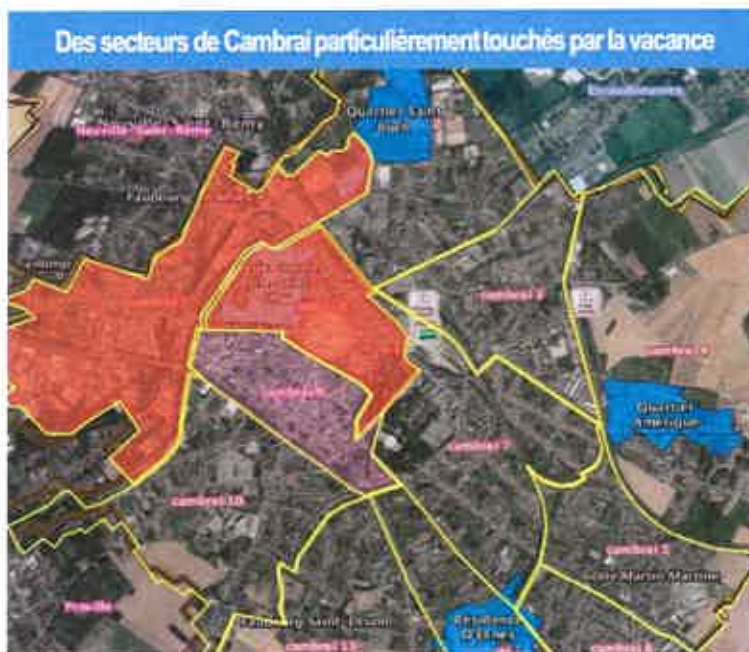


La vacance affecte peu le parc locatif social ; seuls 1,6 % des logements locatifs sociaux étaient vacants en 2014.²⁷ Ainsi, la vacance n'a pas régressé, mais elle a même nettement augmenté entre le début et la fin du précédent PLH.

Cambrai particulièrement touchée par l'accroissement de la vacance...

Cette augmentation touche principalement Cambrai. On y recense près de 2100 logements vacants, soit un peu plus de 680 logements supplémentaires entre 2009 et 2014.

Les secteurs en rouge sur la carte, notamment le secteur du vieux centre-ville Saint Géry, sont particulièrement concernés.



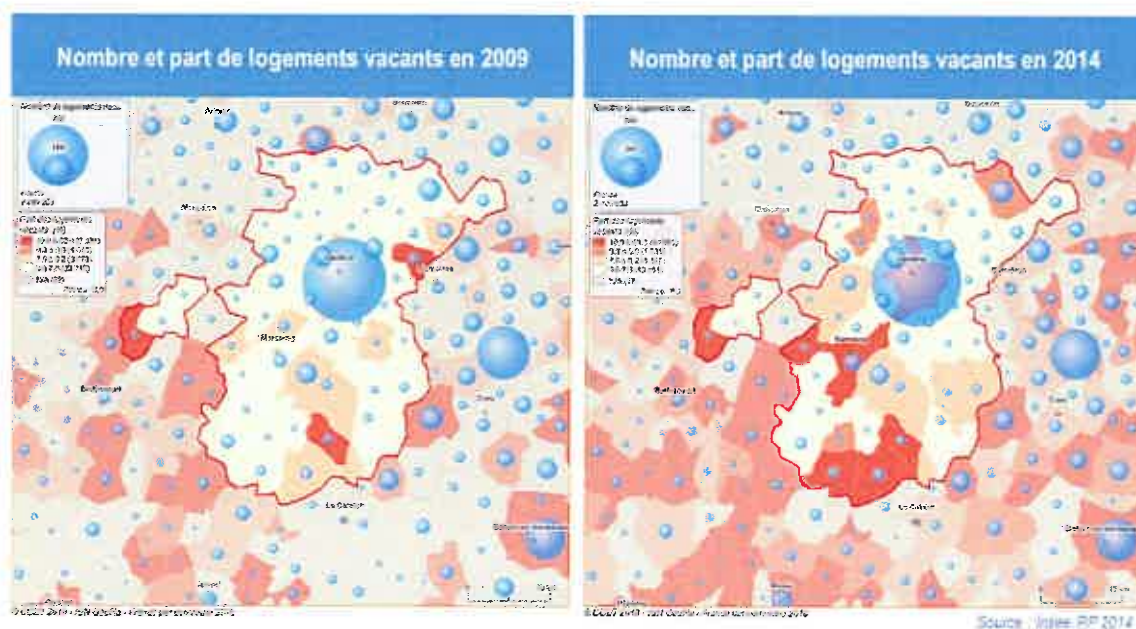
²⁷ Source : RPLS 1/1/2014

...mais, d'autres communes aussi

Bien que quantitativement moindre qu'à Cambrai, la part de logements vacants est tout de même importante dans plusieurs autres communes de la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

D'ailleurs, lors de l'enquête alimentée par les communes au démarrage du diagnostic du PLH, douze communes déclaraient avoir des secteurs de quelques bâtiments vacants et/ou fortement dégradés.

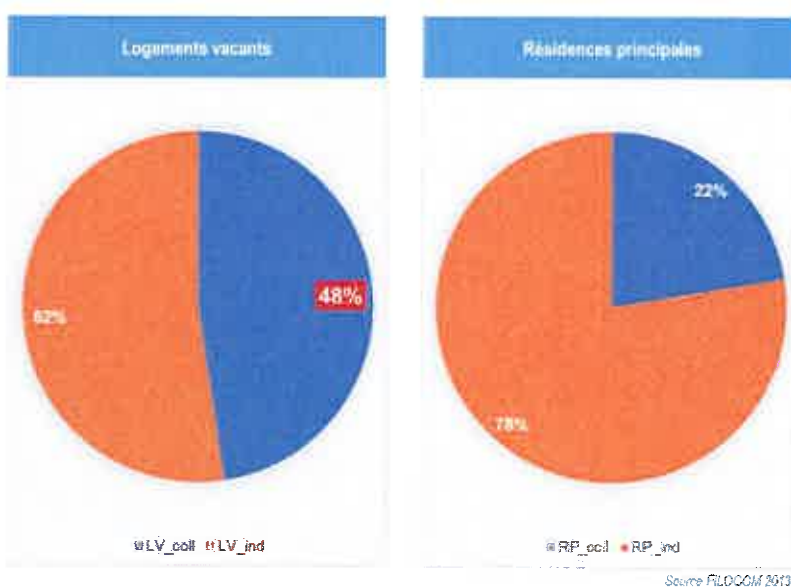
Ce sont principalement des communes de la partie Sud et Ouest de la CAC qui sont concernées.



Une étude en 2013 pour mieux cerner la vacance

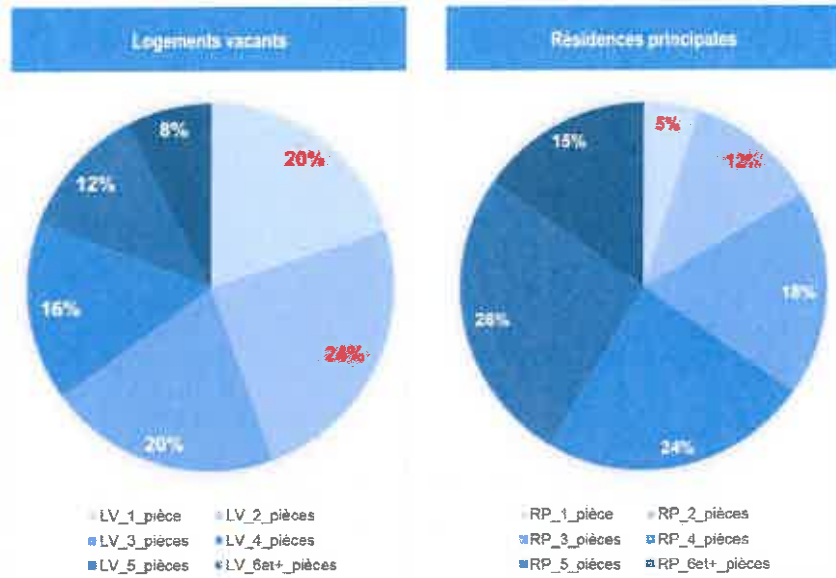
Consciente de la difficulté à agir sur la vacance, la Communauté d'Agglomération de Cambrai a fait réaliser en 2013²⁸ une étude pour mieux cerner les caractéristiques du parc de logements vacants.

L'exploitation du fichier détail logements de l'Insee de 2014 corrobore les tendances de cette étude conduite sur la base des données de 2012.

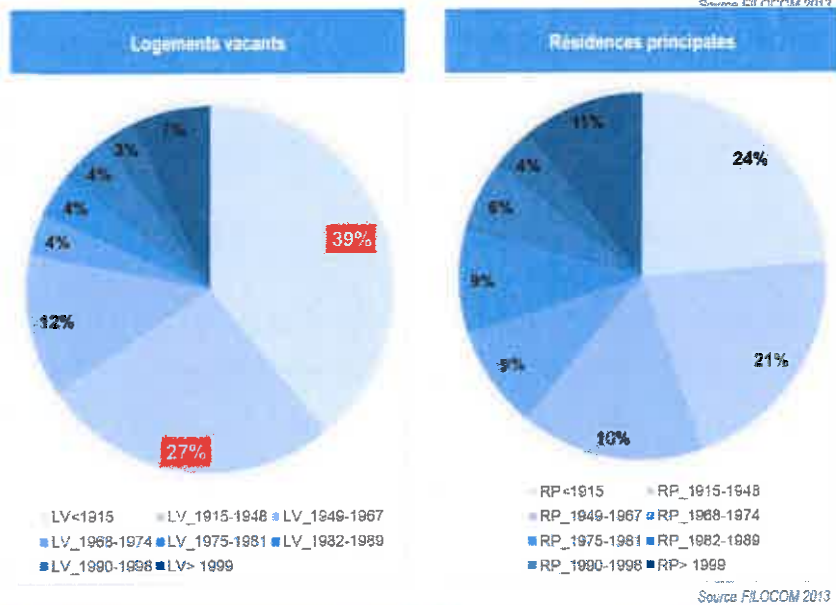


²⁸ Etude conduite par le Bureau d'étude SQUARE dans le prolongement de la modification du PLH

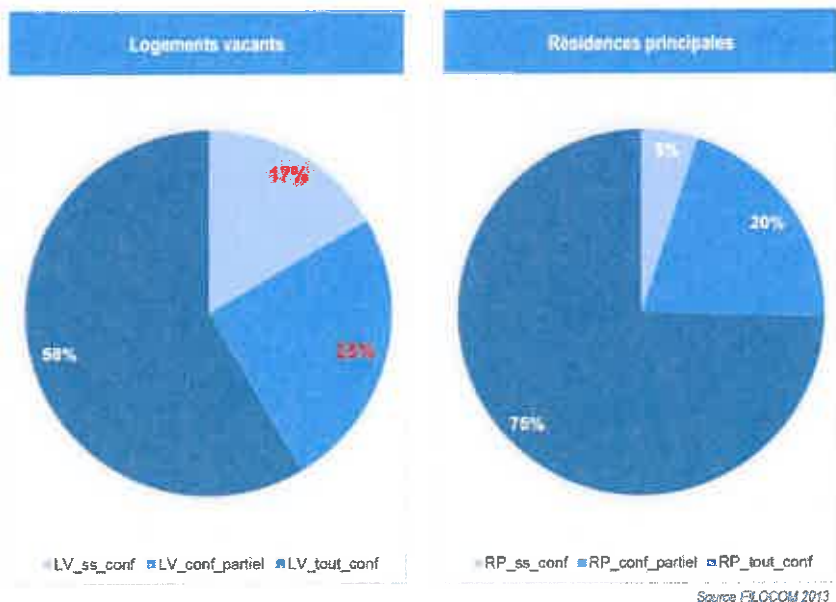
Plus d'appartements que de maisons



Plus de petits logements

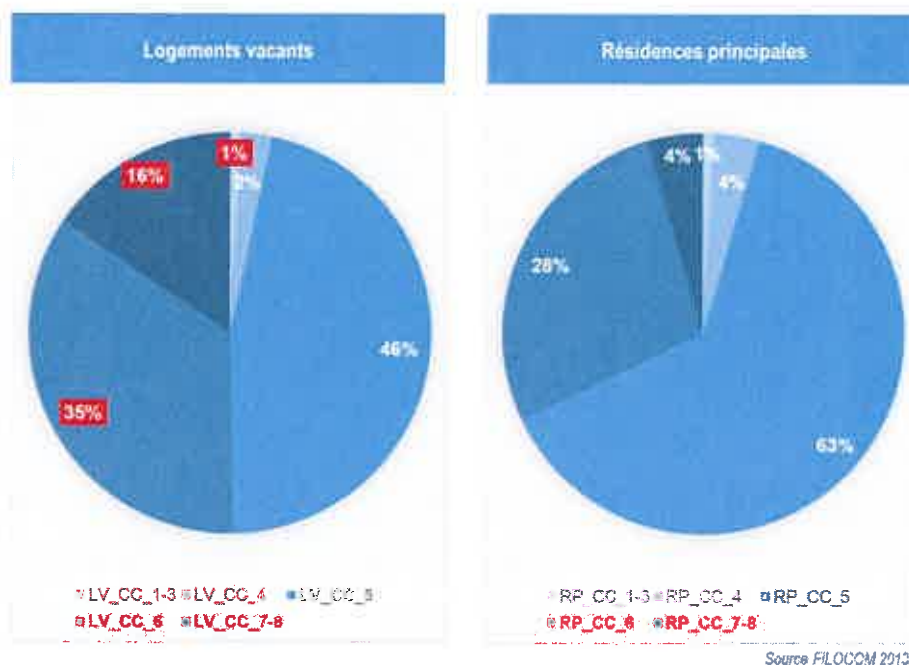


Plus de logements anciens (avant 1915)



Plus de logements sans confort ou au confort partiel

Plus de logements de catégories 6 – 7 – 8²⁹



Au-delà des chiffres, la vacance reste une réalité complexe

Les chiffres globaux de la vacance sous-tendent une diversité de situations ayant des causes et des conséquences différentes :

- ⊙ Une concurrence avec des produits plus attractifs
- ⊙ Des « handicaps » aux yeux des clients potentiels:
 - Petites pièces
 - Etat trop dégradé
 - Pas d'accès privatif
 - Difficultés de stationnement
 - ...
- ⊙ Des propriétaires qui ne souhaitent pas mettre leurs biens sur le marché immobilier (indivision, peur des tracas...)
- ⊙ Des difficultés pour les clients potentiels à obtenir le soutien financier (prêts...) nécessaire à cause de des modalités de plus en plus complexes pour l'acquisition et/ou la réalisation de travaux
- ⊙ Pas de mesures fiscales et/ou financières très incitatives

L'augmentation importante de la vacance est une problématique majeure que devra prendre en compte le futur PLH.

²⁹ La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8 dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Seule une étude très fine peut permettre de mieux cerner la diversité de ces situations et ainsi orienter vers des réponses adaptées. La conduite d'une telle étude est un enjeu pour le futur PLH.

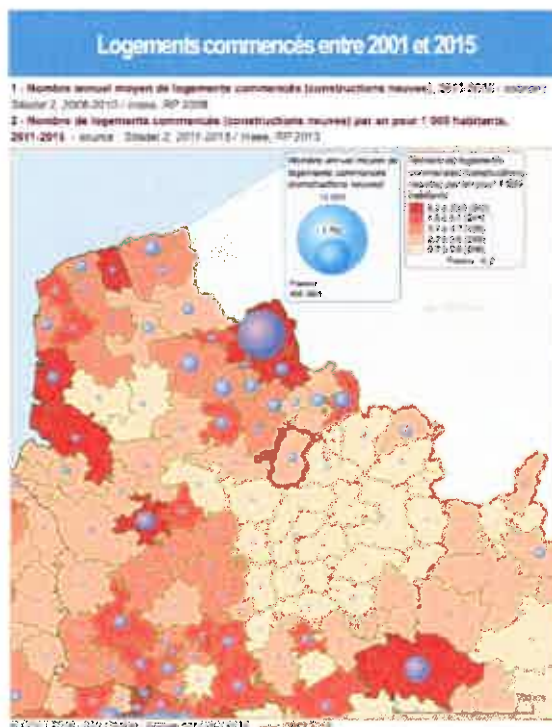
Les leviers d'actions publiques portés par l'Etat étaient limités lors du premier PLH. L'augmentation de la vacance dans beaucoup de communes, particulièrement dans les villes moyennes, ont conduit l'Etat depuis 2017 à revoir sa politique dans ce sens. Le dispositif récent « Action cœur de ville », auquel la ville de Cambrai est éligible, devrait permettre de renforcer les outils de lutte contre la vacance.

En dehors de Cambrai, il conviendra de voir quelles pourront être les initiatives qui permettront de soutenir et informer les propriétaires de logements vacants à repositionner leur patrimoine dans le marché immobilier local.

UNE CONSTRUCTION NEUVE EN RECUL

Avant et pendant les premières années du premier PLH, le nombre de logements commencés dépassaient 300 logements par an.

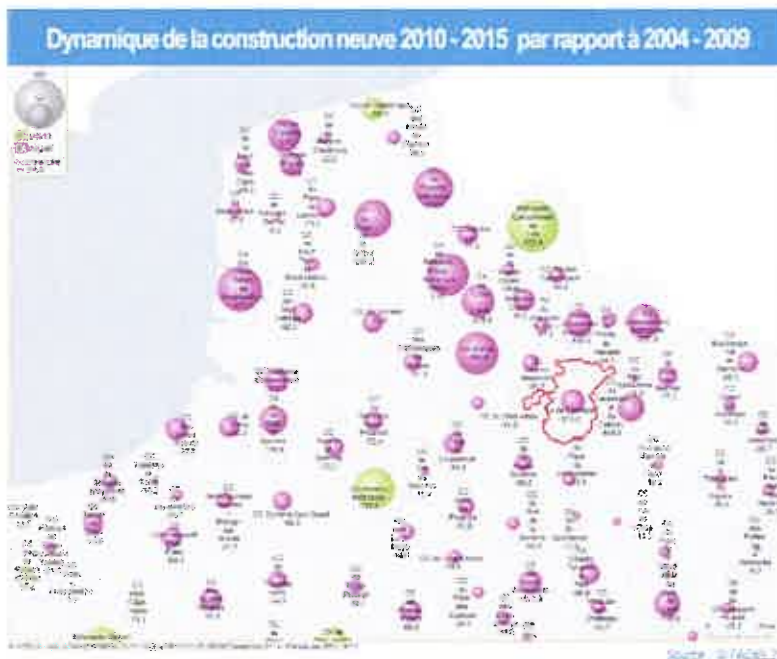
La CAC se situait dans la tendance des communes des EPCI périurbains.



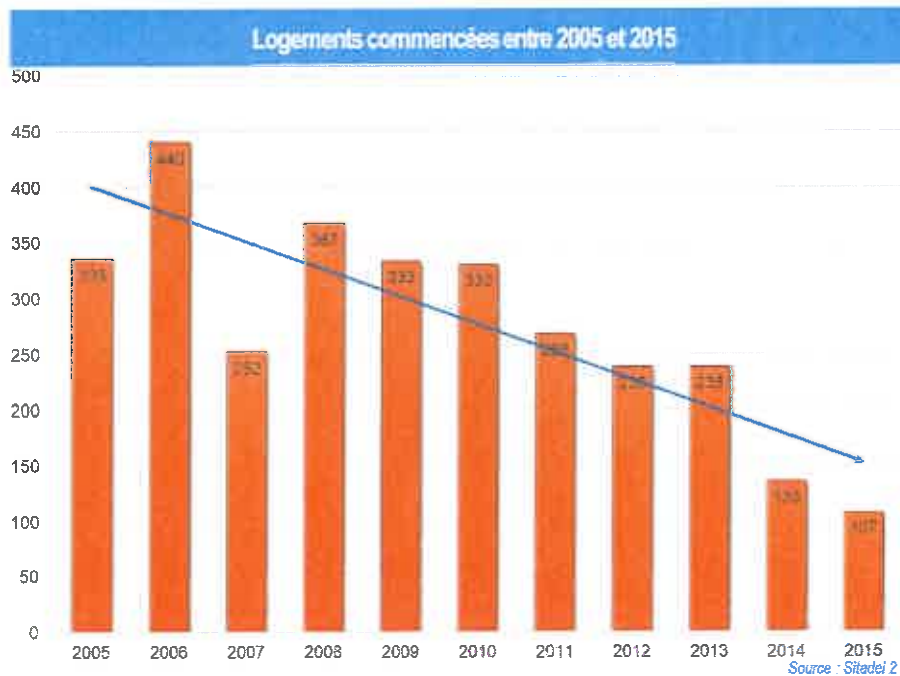
En revanche, sur la période récente, à l'instar de l'ensemble de la région et du département, la construction neuve a fortement baissé dans la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Seule la métropole Européenne de Lille garde un rythme de construction entre 2010 et 2019 supérieur à celui de la période 2004 – 2009.

Le recentrage des mesures de défiscalisation immobilière vers les zones tendues peut être un des facteurs explicatifs.



Depuis 2008, le nombre de logements commencés par an diminue, passant sous la barre des 150 logements par an en 2014 et 2015.



Cette baisse quantitative est notamment le fait d'une **baisse de la construction de collectifs**.

Compte-tenu de l'augmentation importante de la vacance, la baisse de la construction neuve pourrait être considérée comme une réponse adaptée.

Pourtant, le fonctionnement des marchés immobiliers, porté par les choix individuels des ménages, appelle à la prudence sur de telles déductions.

En effet, les ménages ont aujourd'hui des modes de vie qui les conduisent à plus de mobilité. La disjonction entre le lieu de travail et le lieu de résidence est effectif pour beaucoup. Le seuil d'acceptabilité de la distance parcourue quotidiennement dans les déplacements domicile-travail est proportionnel à la possibilité qu'ils ont d'accéder au logement de « leur choix ».

Dans ce système périurbain concurrentiel, la CAC se trouve à la frange. Ce sont donc le prix, le cadre de vie, mais aussi la disponibilité en produits attractifs qui permettront d'attirer de nouveaux ménages.

Dans les enquêtes faites auprès des communes, la recherche de maisons individuelles, tant en locatif, qu'en accession à la propriété reste le produit phare pour les familles avec de jeunes enfants.

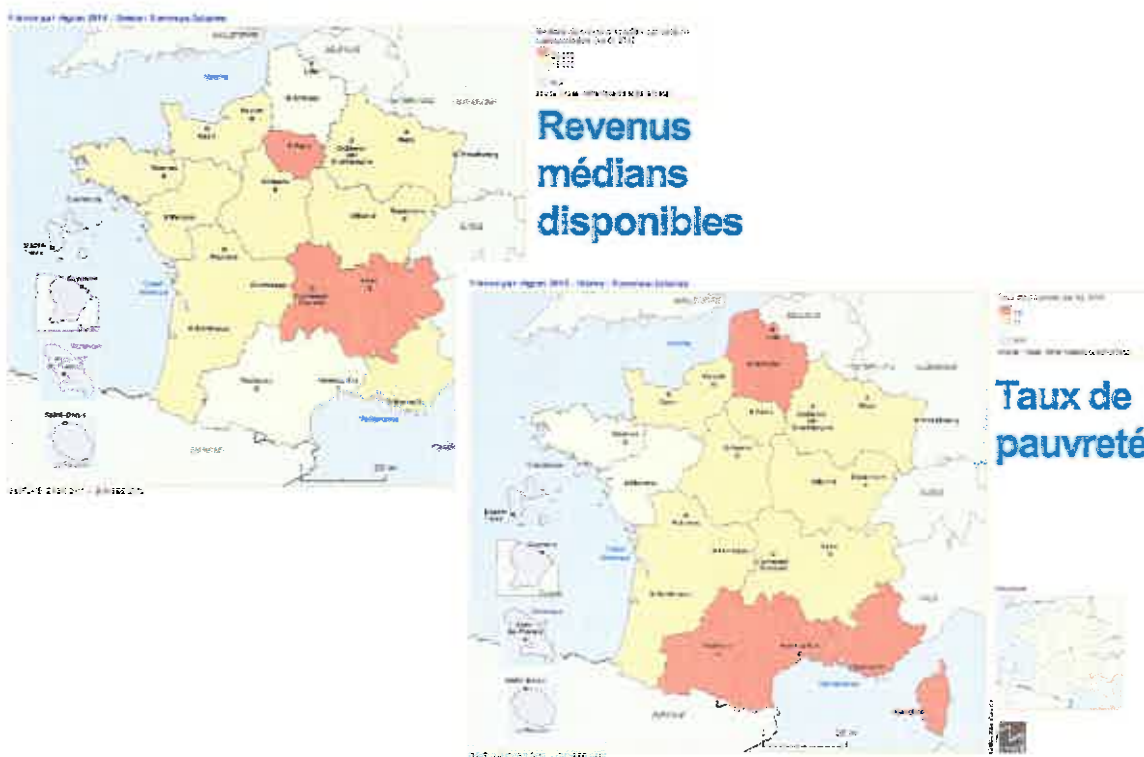
C'est pourquoi, l'équilibre entre constructions neuves, réhabilitations, voire rénovations lourdes devra être recherché de manière à permettre des réponses aux besoins, mais aussi aux souhaits des ménages, tout en veillant à une consommation raisonnée de l'espace.

LA PERSISTANCE DU BESOIN EN LOGEMENTS A COUTS MAITRISEE

Les besoins en logements financièrement abordables restent une préoccupation majeure.

Des publics économiquement fragiles,

En effet, à l'échelle nationale, la région Hauts-de-France se caractérise par le faible niveau du revenu médian des habitants et la part importante de ses ménages en-dessous du seuil de pauvreté.



De plus, à l'intérieur de la Région, les habitants de la Communauté d'Agglomération de Cambrai ont un revenu médian³⁰ légèrement inférieur à la moyenne régionale (18 609 € pour la CAC 18 812 € pour la région).

La part des ménages bénéficiaires des minimas sociaux est également plus importante.

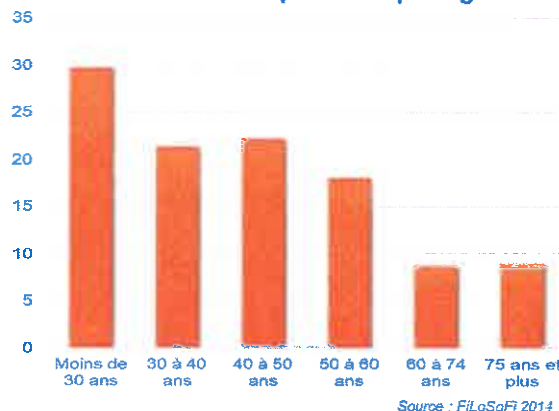
Plus en détail, ce sont les ménages les plus jeunes qui ont la part de ménages en-dessous du taux de pauvreté la plus importante.

La part de locataires en-dessous du seuil de



pauvreté est nettement plus élevée que pour les propriétaires.

CAC - Taux de pauvreté par âge

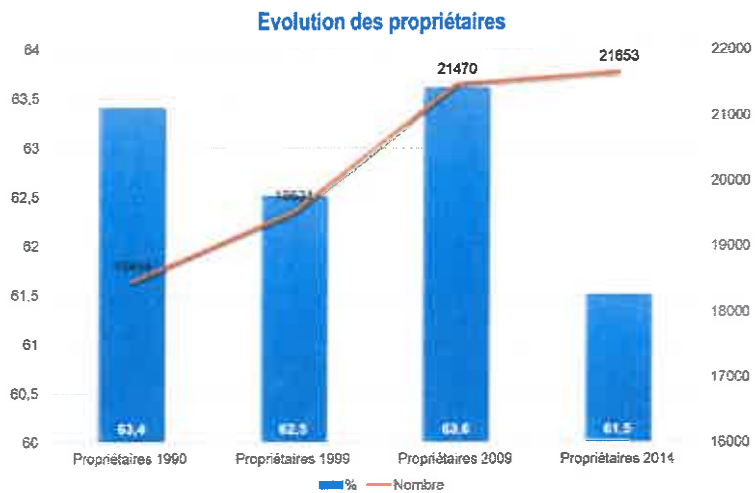


³⁰ Revenu médian par unité de consommation – Insee 2104

Une primo accession en recul

La part de propriétaires-occupants augmente très faiblement en France depuis 30 ans (57,7 % en 2014, contre 52,2 % en 1984).

L'offre en logements locatifs abordables y compris pour loger les familles est d'autant plus un enjeu que l'accèsion à la propriété est en recul.



Des loyers du privé trop élevés pour de nombreux ménages

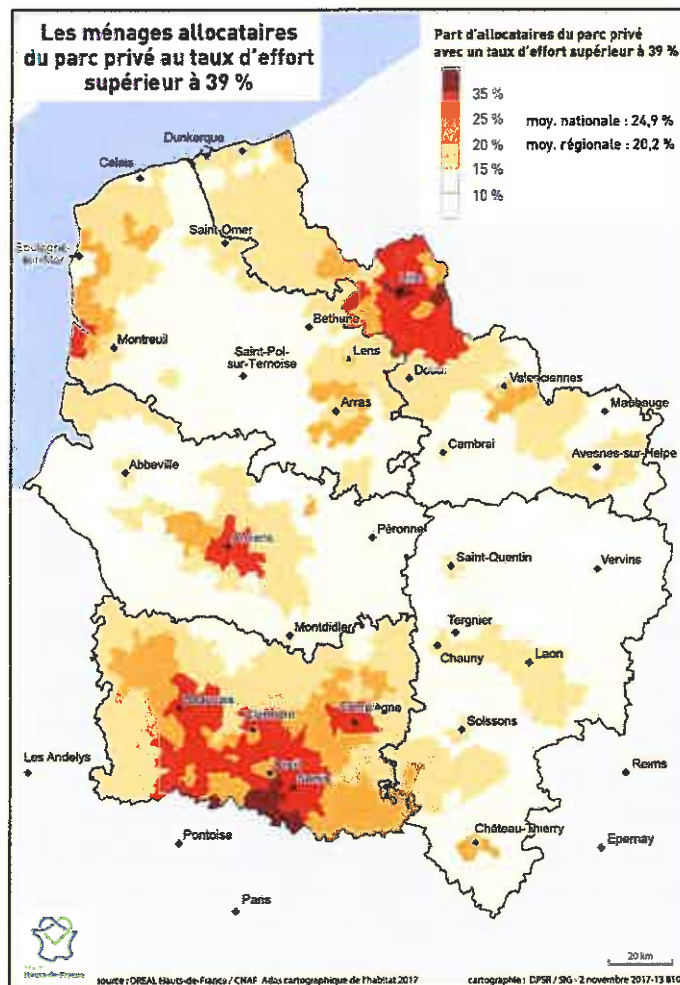
La part des ménages allocataires du parc privé ayant un taux d'effort supérieur à 39 % est assez plus faible au regard d'autres territoires de la région.

Néanmoins, l'analyse des motifs exprimés par les demandeurs montre que les loyers trop élevés sont un motif de demande pour un logement social.

En effet, les principaux motifs de la demande d'un logement social dans la CA de Cambrai sont par ordre hiérarchique :

1. **Sans logement propre**
2. Logement trop petit
3. **Logement trop cher**
4. **Divorce, séparation**

Les trois motifs en rouge et en gras sont surreprésentés pour la CAC au regard des tendances régionales des 15 grands EPCI.³¹



SRADDET : Rapport d'étape - Partie 1 : Diagnostic régional - Novembre 2017

³¹ Source : Motif premier de la demande – Système informatique national d'enregistrement des demandes de logement locatif social SNE 2014

Un demande pour du logement social qui demeure

Si les indicateurs ne révèlent pas une très forte tension de la demande sur le parc social, comme cela a été rappelé ci-avant, la demande reste toutefois assez constante, entre 1200 et 1300 demandes en stock.

Quelques chiffres clés³²

- Un peu moins de 30% de demandes de mutation au sein du parc, alors qu'ils représentent 44% des demandeurs dans les 15 grands EPCI régionaux.
- Les bénéficiaires d'aides sociales (chômage, allocations familiales et RSA) représentent plus de 38% des demandeurs.
- Les locataires du parc privé et les hébergés (parents, tiers...) sont les demandeurs les plus nombreux.
- Un peu plus de 6% des demandeurs sont des propriétaires occupant de leur logement.
- 15% des demandeurs ont plus de 60 ans.
- Près de 42% des demandeurs sont des personnes seules.
- Les petits ménages (1 et 2 personnes) sont majoritaires parmi les demandeurs : 67%.
- A l'opposé, 9% des ménages sont composés de plus de 5 personnes

La demande géographique est fortement corrélée avec la localisation du parc

Les communes les plus demandées sont celles qui disposent du plus grand nombre de logements sociaux. Cambrai se situe loin devant les autres, avec près de 70 % de la demande.

Commune souhaitée	STOCK SNE juin 2015
Cambrai	972
Neuville-Saint-Rémy	79
Proville	48
Iwuy	43
Escaudoevres	34
Rieux-en-Cambrésis	15
Raillencourt-Sainte-Olle	12
Fontaine-Notre-Dame	6
Ramillies	5
Marcoing	4
Paillencourt	3
Crèvecœur-sur-l'Escaut	2
Fressies	2
Honnecourt-sur-Escaut	2
Moeuvres	2
Naves	2
Rumilly-en-Cambrésis	2
Aubenchaul-au-Bac	1
Flesquières	1
Hem-Lenglet	1
Niergnies	1
Noyelles-sur-Escaut	1
Tilloy-lez-Cambrai	1
Villers-en-Cauchies	1
TOTAL	1240

Une inéquation entre la taille des ménages demandeurs et les caractéristiques du parc

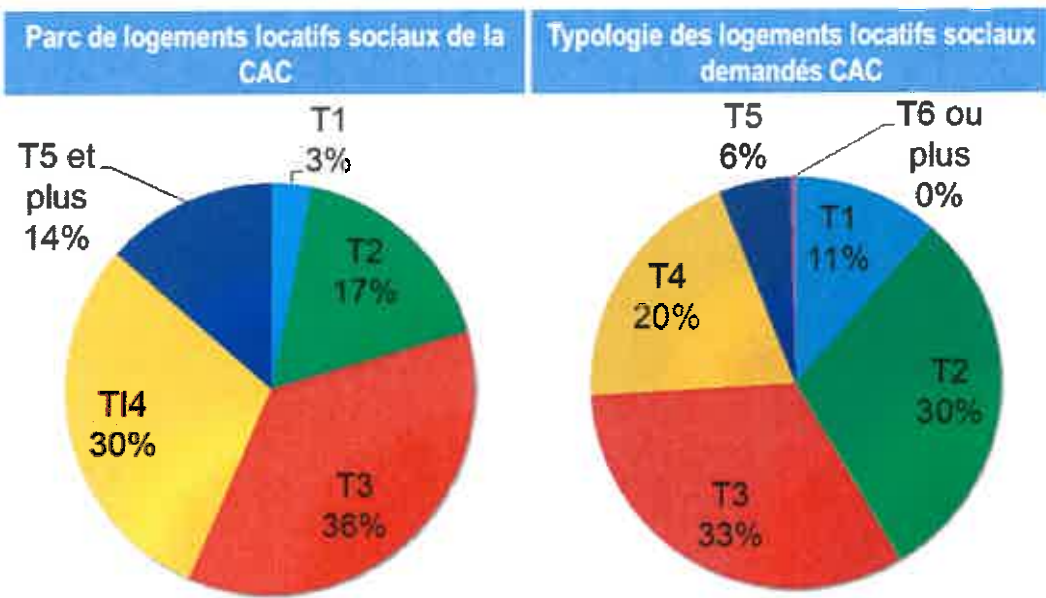
Le nombre de logements de type T1 et même T2 est très faible dans le parc de logements locatifs sociaux de la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Or, la demande en logements dans le parc locatif social est particulièrement marquée par l'importance de ménages demandeurs d'une ou deux personnes.

La comparaison entre le profil des demandeurs et les caractéristiques du parc de logements locatifs sociaux montre un déséquilibre assez important entre la taille des logements locatifs sociaux du parc et les profils et souhaits des demandeurs.

Plus de 40% des logements souhaités sont d'une et deux pièces (T1 et T2), or ces logements ne représentent que 23% des logements attribués.

³² SNE 2014



Source : SNE 31/12/ 2014 et DREALLS 1/1/2014

C'est pourquoi, les futures programmations de logements locatifs sociaux devront prendre en compte cette situation.

Une meilleure connaissance de la demande et des attributions, ainsi qu'un renforcement du partenariat, qui devrait naître de la mise en place de dispositifs prévus par les lois « ALUR » et « Egalité citoyenneté », permettront de suivre l'évolution des besoins au cours du prochain PLH et ainsi, le faire évoluer la programmation, si nécessaire, au fur et à mesure.

DES REPONSES A ADAPTER POUR REPENDRE A CERTAINS PUBLICS

Le Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) date du 24 juillet 2012.

Dans son Porter à la connaissance, l'Etat rappelle que :

« Les aires d'accueil des gens du voyage sont parfois susceptibles d'être occupées en partie par des gens du voyage en voie de sédentarisation, qui n'ont pas pu trouver ailleurs un habitat adapté à leur mode de vie. Il s'agit par conséquent d'accompagner la sédentarisation des gens du voyage hors des aires d'accueil du schéma départemental, en mettant à leur disposition une offre de logements décents, ainsi qu'un accompagnement social et éducatif adapté, avec une phase intermédiaire, d'installation des populations sédentaires dans des terrains familiaux à développer.

Un comité de pilotage a été constitué par le Préfet, pour la mise en œuvre et le suivi du schéma. La commission départementale reste l'instance de concertation et de validation.

Il est prévu dans le Schéma Départemental d'Accueil, la réalisation par la CAC, d'une aire d'accueil¹ de 30 places ainsi qu'une aire de grand passage² de 150 places.

Concernant le foncier à mobiliser pour la réalisation de ces objectifs, la circulaire n°NORINTD1307138C du 23 avril 2013 - relative aux aires de grand passage précise que "les aires de grands passages, y compris provisoires, doivent être installées sur des terrains stabilisés, permettant la circulation et le stationnement de la caravane et de son véhicule tracteur, y compris par temps de pluie. Dans la mesure du possible, la surface souhaitable est de 4 ha pour environ 200 caravanes." La CAC pour ses 150 places doit aménager à minima un terrain 3 hectares.

Concernant l'aire d'accueil, la circulaire UHC/IUH1/26 n°2003-76 du 17 décembre 2003 - relative aux aires d'accueil précise que "la taille du terrain est variable selon l'importance du groupe familial. Il est cependant préférable d'éviter de prévoir des terrains de grande capacité qui risqueraient de poser des problèmes de gestion. Les expériences réalisées montrent que la taille idéale se situe autour de six caravanes. Quant à la place de caravane, sa taille sera fonction des attentes et des besoins des familles ainsi que des contraintes de disponibilité foncière. Elle ne sera pas cependant inférieure à 75 m²" soit pour 30 places, une aire d'accueil d'une surface minimale de 2 250 m². »

Les objectifs par territoires, inscrits dans le Schéma sont rappelés ci-dessous :

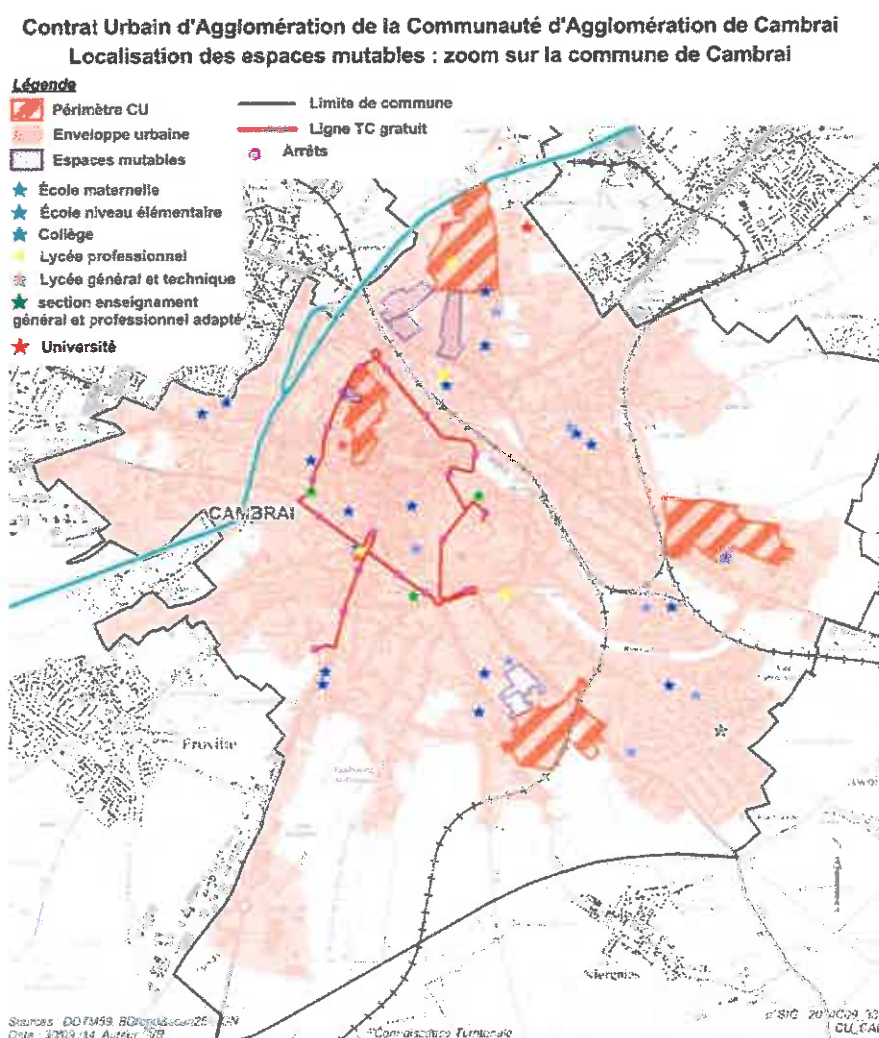
TERRITOIRES	aires d'accueil			grand passage			Préconisations en habitat adapté
	TOTAL places réalisées en AA	Besoins en aires d'accueil (reste à réaliser)	Objectif global 2018 AA	Grand passage existant	Grand passage à réaliser	Objectif 2018 GP	
LILLE	400	297	899	400	160	560	18
VALENCIENNES	138	100	238	0	200	200	40
AYESNES SUR HELPE	100	80	180	0	200	200	20
DOUAI	02	48	50	150	0	150	10
CAMBRAI	04	30	34	0	150	150	10
DUNKERQUE	110	100	210	400	150	550	10
TOTAL DEPARTEMENTAL	854	655	1409	950	660	1810	108

Ce Schéma arrivant à échéance fera l'objet d'une révision. Le PLH devra prendre en compte les nouvelles orientations qui en découleront.

Quatre quartiers de Cambrai

Certains quartiers de la ville de Cambrai concentrent les populations ayant des niveaux de revenus très bas. Il s'agit des quartiers reconnus prioritaires de la Politique de la Ville (dit quartiers QPV).

Quatre QPV, le vieux centre-ville Saint-Gery, le quartier Saint-Roch, le quartier Amérique, la résidence d'Esnes, sont retenus au titre du contrat ville.



Le volet « Habitat et Renouvellement Urbain » précise que le contrat de ville permettra de :

- Disposer d'un diagnostic partagé de fonctionnement des quartiers.
- Mettre en œuvre une politique de peuplement en lien avec la CA de Cambrai
- Travailler au désenclavement des quartiers
- Favoriser et développer la participation des habitants.

La mise en œuvre du PLH devra veiller à ces quartiers qui présentent des signes de plus grande fragilité, et qui se traduisent également par des difficultés en matière d'attractivité résidentielle.

De nouvelles règles en matière attribution des logements sociaux

La règle générale

La loi Égalité et Citoyenneté a affirmé le principe d'égalité des chances pour l'accès au parc social et de mixité sociale des villes et des quartiers dans les deux sens, c'est-à-dire :

- permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social ;
- favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Elle impose, dans chaque EPCI concerné par la réforme des attributions, l'obligation de consacrer **au moins 25 % des attributions annuelles effectives de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) :**

- aux demandeurs issus du premier quartile des demandeurs les plus pauvres ;
- à des ménages relogés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Cette obligation concerne les attributions effectives, c'est-à-dire suivies de baux signés. Il s'agit d'une obligation de résultat qui porte sur l'ensemble de l'EPCI.

En fonction du contexte local, le seuil de 25 % des demandeurs peut-être adapté, à la hausse ou à la baisse, dans les orientations adoptées par la conférence intercommunale du logement (CIL).

Ces orientations doivent ensuite être approuvées par le président de l'EPCI et le préfet. Cette adaptation fait l'objet d'une révision tous les 3 ans, en fonction de l'évolution du contexte local.

La convention intercommunale d'attribution décline ensuite l'obligation en engagements quantitatifs pour chaque bailleur social et en engagements qualitatifs pour permettre sa mise en œuvre. Ces engagements peuvent être différenciés entre les différents organismes HLM en fonction des caractéristiques du parc propre à chacun.

Le calcul du quartile pour la CAC

Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI concerné. Chaque année, il est actualisé sur la base des données de l'année précédente.

Pour déterminer ce seuil, sont prises en compte :

- toutes les demandes dont la commune demandée en premier choix fait partie du territoire de l'EPCI ;
- pour lesquelles les ressources mensuelles sont renseignées et positives ou nulles.

Pour la Communauté d'Agglomération de Cambrai en 2018, le seuil de ressources annuelles par unité de consommation communiqué par l'Etat se situe pour le 1^{er} quartile à 6 485 €.

Le PLH devra prendre en compte ces objectifs, en particulier celui concernant la mise en œuvre d'une politique de peuplement en lien avec la Communauté d'Agglomération de Cambrai.

Pour rendre effectif les objectifs du Contrat de Ville et par ailleurs se mettre en conformité avec la loi ALUR, renforcée par la loi « Egalité citoyenneté », le PLH devra contribuer à créer les conditions d'une diversification géographique du parc de logements locatifs sociaux, notamment au sein de l'agglomération de Cambrai, permettant une mise en œuvre effective des nouvelles mesures devant concourir à la mixité sociale dans les QPV.

Pour élaborer et orchestrer au mieux ces politiques d'attributions, les différents outils prévus par la loi ALUR (Plan partenarial de gestion de la demande (PPGD), l'accord collectif départemental (ACI) et la convention d'équilibre territorial (CET)) devront être mis en place localement.

La mise en place de la Conférence intercommunale du logement (CIL), rendue obligatoire par la loi Egalité et Citoyenneté, sera la première étape. Coprésidée par le préfet et le président de la Communauté d'Agglomération de Cambrai, elle définira les orientations relatives aux attributions de logements sociaux. Les orientations seront déclinées pour les publics prioritaires (c'est l'objet des accords collectifs), pour certains secteurs géographiques prioritaires (c'est l'objet des conventions d'équilibre territorial, prévues à l'article 8 de la loi Ville) et pour les personnes relogées dans le cadre des opérations Anru. Les orientations approuvées seront déclinées dans une convention intercommunale d'attribution. La CIL aura la possibilité d'adapter à "la situation locale" le pourcentage de 25% de logements attribués aux ménages du premier quartile. La CIL fixe également des objectifs quantifiés d'attribution en QPV à des demandeurs autres que ceux à bas revenus (dans un objectif de mixité sociale "par le haut") ; à défaut cet objectif est de 50%.

5. UNE POLITIQUE FONCIERE

UN REPERAGE DES DENTS CREUSES PORTE PAR LE PAYS

La disponibilité de foncier est une condition pour pouvoir conduire une politique de l'habitat.

C'est pourquoi, un travail de repérage des dents creuses en cœur d'îlots a été conduit sous l'impulsion du Pays. A partir d'une première identification sur les photographies aériennes, un travail de validation a été organisé avec chaque commune « les ateliers du foncier ».

Une approche pluridisciplinaire, dans le cadre des ateliers du foncier, a permis de qualifier chaque espace identifié, en terme d'urbanisme, d'habitat et d'environnement (trame verte et bleue).

Ce travail a permis d'alimenter les conventions opérationnelles entre la CAC et/ou des communes de la CAC et l'Etablissement Public Foncier.

UNE CONVENTION AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD - PAS DE CALAIS

Bilan de l'intervention de l'EPF sur le territoire au titre du PPI 2015-2019

Au 31 décembre 2016, sur le territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération de Cambrai, 27 opérations étaient identifiées dont 8 contractualisées au titre des PPI précédents.

Le budget d'acquisition affecté par l'EPF à ces opérations était de 1M€.

De 2015 à fin 2016, cinq nouvelles conventions ont été régularisées et mises en œuvre, une a été renouvelée et une a fait l'objet d'une prolongation par voie d'avenant.

Sur les cinq conventions signées depuis 2015, **trois ont été mises en place sur l'axe « foncier de l'habitat et du logement social »**, une sur l'axe « foncier et immobilier industriel et de services, grands projets régionaux » et une au titre du « fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain ». Au 31 décembre 2016, une seule acquisition avait été réalisée.

Sur le territoire de l'ancienne Communauté de communes de la Vacquerie, quatre opérations étaient identifiées dont aucune contractualisée au titre des PPI précédents.

Le budget d'acquisition affecté par l'EPF à ces opérations était de 1M€.

Deux nouvelles conventions ont été régularisées et mises en œuvre sur 2015 et 2016 ; aucune n'a été renouvelée ou n'a fait l'objet d'une prolongation par voie d'avenant.

Sur les deux conventions signées depuis 2015, une a été mise en place sur l'axe « foncier de la biodiversité et des risques » et 1 au titre du « fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain ».

Le programme d'intervention opérationnelle de l'EPF sur le territoire de la CA de Cambrai

Principe d'intervention de l'EPF

Tirant parti du bilan d'exécution du PPI 2007-2014 et pour répondre aux attentes exprimées par l'Etat et les collectivités en matière de développement territorial durable, les accompagner dans les

stratégies foncières de ses différentes problématiques, l'EPF retient sept principes comme fondement du PPI 2015-2019 et décline son contenu selon trois axes thématiques et deux fond d'intervention spécifiques.

Les sept principes de l'intervention de l'EPF sont :

- L'EPF est acteur de l'amélioration du cadre de vie et de travail des habitants et des entreprises du Nord-Pas de Calais.
- L'EPF est partenaire des collectivités par la contractualisation et la mutualisation de ses moyens sur l'ensemble du territoire régional.
- L'EPF ne contribue pas à l'extension de l'urbanisation et soutient l'utilisation optimale du foncier.
- L'EPF constitue le gisement foncier du renouvellement urbain pour alimenter ses trois axes d'intervention et lever les obstacles liés à la pollution des sols.
- L'EPF inscrit son intervention dans les composantes sociale, économique, environnementale, du développement durable.
- L'EPF renforce son ingénierie de management des risques juridiques et financiers générés par l'anticipation foncière, l'intervention opérationnelle et un engagement financier accru.
- L'EPF mobilise pour l'exécution du PPI les compétences de son équipe autour des valeurs partagées du projet d'entreprise de l'Etablissement.

Des axes thématiques d'intervention

Les trois axes thématiques d'intervention correspondent aux trois volets du développement durable.

L'axe 1 concerne le foncier de l'habitat et du logement social. L'EPF intervient pour la production de logements, notamment de logements sociaux, en renouvellement urbain tant dans les agglomérations que dans les territoires ruraux et conformément aux orientations des programmes locaux et départementaux de l'habitat. Le dispositif d'aides en faveur du logement social mis en place en 2009 a été maintenu et adapté dans la convention actuelle, en élargissant la notion de logement social à l'ensemble du logement aidé et en augmentant les densités requises pour des cessions à prix minoré afin d'optimiser l'utilisation du foncier porté par l'EPF.

Les conventions opérationnelles signées au titre du PPI 2007-2014 encore actives et du PPI 2015-2019 issues des conventions-cadre de partenariat.

Le programme d'intervention opérationnelle de l'EPF sur le territoire de la Communauté d'agglomération de Cambrai se décline en conventions opérationnelles que l'EPF signe avec la CAC et/ou les communes.

⊙ Axe 1 « Foncier de l'habitat et du logement social »

L'EPF poursuit son intervention sur :

- Escaudoevres – Rue du 11 novembre
- Hem-Lenglet – Ancienne brasserie et ancienne ferme en centre-bourg
- Marcoing – Place du Général De Gaulle (ancienne brasserie)

L'EPF, la CAC et les communes concernées examinent les conditions de mise en œuvre d'une intervention sur les secteurs suivants :

- Cambrai – Cœur d'îlot, rue du Pont de Solesmes
- Cambrai – Abords du canal : Presqu'île et grand carré
- Cambrai – Site SOCETI – SAMC, digue du canal
- Cambrai – Recyclage immobilier en diffus sur le centre ancien
- Cambrai – Site TBN
- Neuville-Saint-Rémy – Ancienne chocolaterie route d'Arras
- Neuville-Saint-Rémy – Rue du Pont rouge

- Rumilly-en-Cambrésis – Logements vacants en diffus
- Séranvilliers-Forenville – Centre-village
- Thun-L'évêque – Centre-bourg
- Villers-en-Cauchies – Rue d'Haspres

🕒 **Fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain**

L'EPF poursuit son intervention sur :

- Fressies – Centre-village
- Masnières – Les verreries
- Noyelles-sur-Escaut – Cœur de village
- Villiers en Cauchies – Centre-village

L'EPF, la CAC et les communes concernées examinent les conditions de mise en œuvre d'une intervention sur les secteurs suivants

- Cambrai – Entrepôts, rue Auguste Dorchain
- Cambrai – JDC 3, avenue de Dunkerque
- Cambrai – « La cave », rue de Quérenaing
- Cambrai – Rue de Solesmes (Établissement Desenfans et anciens établissements frigorifiques)
- Raillencourt-Sainte-Olle – Friche industrielle.

Le futur PLH devra faire le bilan des résultats produits par cette convention, en tirer les conclusions et créer les conditions pour la poursuite de la politique foncière de la CAC.

6. UNE GOUVERNANCE AU SERVICE DE LA POLITIQUE INTERCOMMUNALE DE L'HABITAT

La construction d'une vision partagée en matière d'habitat à l'échelle de l'ensemble de la CAC est une perspective importante pour mettre en œuvre le PLH.

Cela suppose :

- Une coordination entre les communes de la CAC dans un marché qui a gagné en attractivité, qui va se renforcer avec la reconversion de l'ancienne BA103 et la mise en service du Canal Seine Nord Europe, mais qui reste très concurrentielle à l'échelon régional.
- Un suivi de l'évolution des secteurs alentours en raison d'une assez forte interdépendance.
- Des attentes de certaines communes pour mieux partager la connaissance des besoins.
- Des attentes de conseils en matière de diversification des formes d'habitat, d'exploitation de dents creuses, de produits immobiliers, d'outils, de financements...
- Une mobilisation de l'ensemble des partenaires pour une offre diversifiée en matière de logements

La gouvernance et la dynamique partenariale

Une gouvernance intercommunale en matière d'habitat s'est mise en place au cours du premier PLH. Toutefois, le périmètre a substantiellement évolué depuis quelques années. La construction du diagnostic partagé a été une opportunité pour lancer une nouvelle dynamique entre les communes à l'échelle de l'actuelle CA de Cambrai.

Les partenaires sur lesquels la CA de Cambrai s'appuie pour mettre en œuvre sa politique de l'habitat (l'Etat, le Département, la Région, le Pays, l'ADIL, l'EPF, les bailleurs sociaux, Prim'Toit, Action Logement,...) ont également été associés à l'élaboration du diagnostic partagé et à l'identification des enjeux.

La mise en œuvre du nouveau PLH sera l'occasion de poursuivre ces partenariats.

L'animation

Les participants à l'élaboration du PLH ont souligné qu'au-delà d'investissements coûteux, des améliorations pourraient être obtenus grâce à meilleur maillage et une mise en réseau des acteurs intervenant dans l'accès et/ou le maintien dans un logement.

Le PLH et ses instances de gouvernance et d'animations peuvent constituer le cadre idéal pour promouvoir ce maillage et faire vivre la coordination.

La veille et l'observation

L'actualisation du diagnostic du premier PLH a montré que les tendances démographiques (*une attractivité résidentielle retrouvée, un ralentissement net de la taille des ménages...*) ou celles du marché immobilier (*poursuite de l'augmentation des logements vacants, besoins en logements sociaux de la part de petits ménages...*) pouvaient évoluer rapidement.

Aussi, est-il important de pouvoir suivre les évolutions dans la durée et ainsi pouvoir disposer régulièrement d'indicateurs de suivi permettant de mesurer le chemin parcouru et de réorienter, si nécessaires, les actions engagées.

7. LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PLH

LE RAPPEL DE LA LOI

Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

« I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six 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 handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article premier-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- *les objectifs d'offre nouvelle ;*
- *les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;*
- *les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;*
- *les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du premier août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers*

intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;

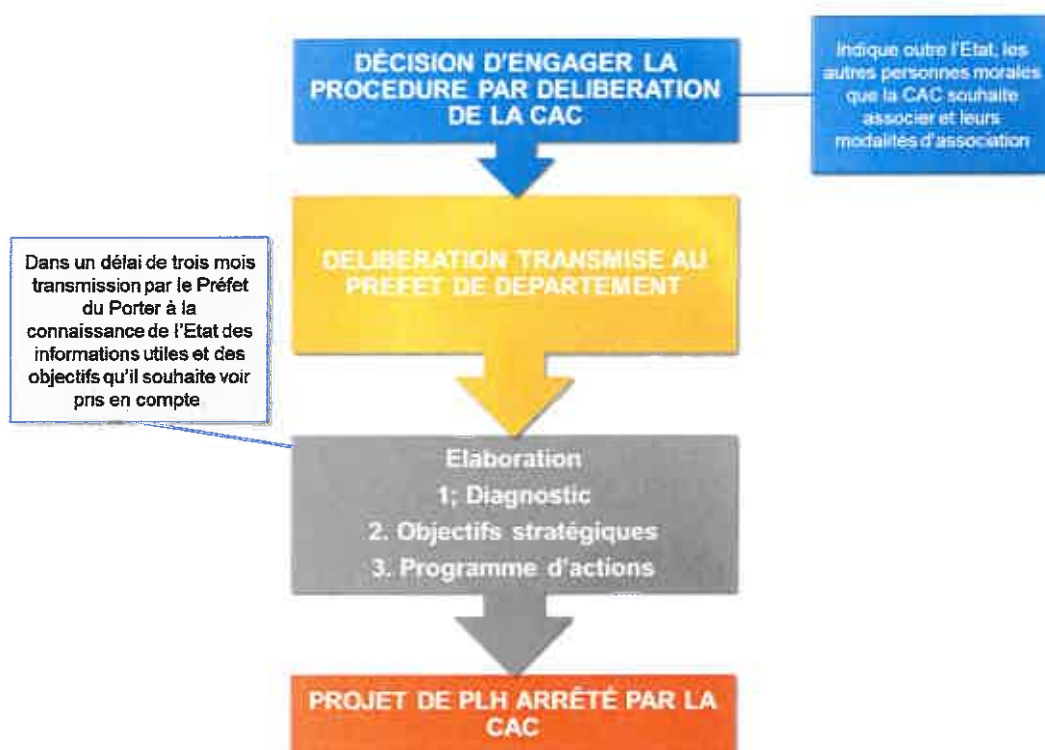
- *les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;*
- *la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis à l'article L. 302-16. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le premier mars 2014 ;*
- *les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;*
- *les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle et l'adaptation des logements existants.*

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- *le nombre et les types de logements à réaliser ;*
- *le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;*
- *les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;*
- *l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;*
- *les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.*

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines. »

LA PROCEDURE



AVIS DES COMMUNES et s'il y a lieu aux organes compétents chargés de l'élaboration du SCoT.

Ils délibèrent, notamment sur les moyens de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du PLH

EXAMEN PAR LA CAC DES OBSERVATIONS EXPRIMEES ET NOUVELLE DELIBERATION

TRANSMISSION AU PREFET

3 mois

Avis du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

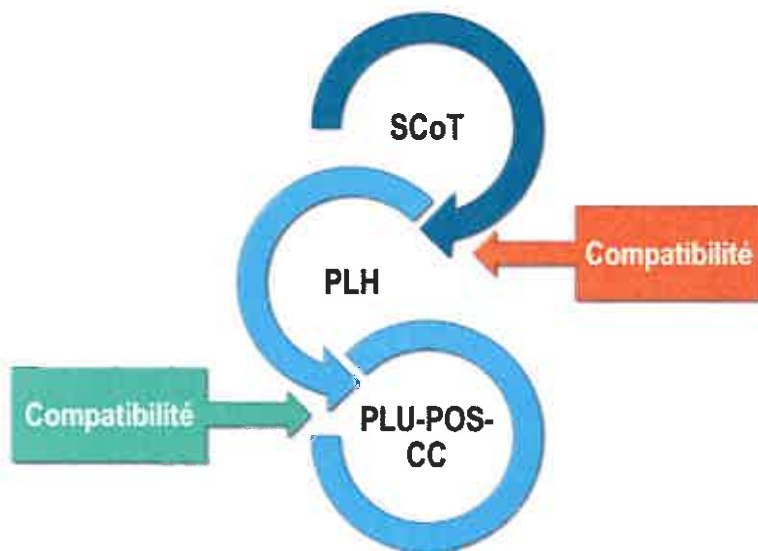
Demande de modifications éventuelles de l'Etat

Adoption du PLH

Délibération de la CAC sur les demandes de modifications présentées, le cas échéant, par le Préfet

La CAC transmet le projet éventuellement modifié aux communes et établissements susmentionnés suivant les mêmes modalités de transmission aux maires et EPCI compétents.

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION



Prise en compte du SCoT du Cambrésis





Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Cambrésis a été approuvé le 23 novembre 2012 pour devenir exécutoire depuis le 03 février 2013

Deux axes du document d'orientations générales (DOG) du SCOT concernent particulièrement les questions d'habitat et posent des obligations ou des préconisations à prendre en compte.

Axe 1 du SCoT : maintenir et renforcer les grands équilibres du Cambrésis

OBLIGATIONS	PRECONISATIONS
<p>↳ Les pôles concentreront l'essentiel des développements de l'offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.</p> <p>↳ Ils doivent développer une offre de logements adaptée aux besoins et dans une forme urbaine plus dense permettant une économie du foncier en privilégiant l'utilisation du foncier en tissu urbain existant.</p> <p>↳ Le renforcement de ces pôles doit passer par une production soutenue de logements mais aussi par un développement des fonctions urbaines liées à l'habitat (se déplacer, travailler, consommer, se distraire).</p>	<p>↳ Le territoire s'est fixé un objectif démographique global de 2,5% à l'horizon 2020.</p>

Les quatre pôles de la CA de Cambrai définis par le SCOT sont :

-  Cambrai, Proville, Raillencourt-Sainte-Olle, Neuville-Saint-Remy, Tilloy-lez-Cambrai, Escaudoevres
-  Gouzeaucourt
-  Rumilly, Marcoing, Masnières
-  Iwuy

Axe 3 du SCOT: réunir les conditions d'un nouvel art d'habiter ensemble

L'objectif fixé par le territoire est d'augmenter la population de 2,5 % d'ici à 2020 tout en prévoyant une diminution moyenne de nombre de personnes par ménage de -0,17 (dessalement) pour le Cambrésis.

En matière d'habitat de logement, cela fixe un besoin d'environ 5000 logements à pourvoir entre 2011 et 2020. La production de logements neufs doit être maintenue à un rythme de 450 logements à 500 logements par an. Les PLH et les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à atteindre cet objectif, tout en respectant le principe de rééquilibrage démographique en faveur des pôles de centralité.

A ces objectifs quantitatifs, il convient d'assurer les objectifs suivants :

- Diversifier la production de logement pour combler le déficit en logements sociaux, apporter une réponse au parcours résidentiel de la population urbaine et rurale.
- Qualifier les nouvelles opérations d'urbanisme en encadrant leur mise en œuvre et en préparant l'urbanisme durable de demain.
- Limiter la consommation d'espace en donnant la priorité au renouvellement urbain, en valorisant le parc existant et en intensifiant les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation.

OBLIGATIONS	PRECONISATIONS
<p>↳ Concernant la production de logements locatifs aidés</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de la production de logements devra être réservée aux logements locatifs aidés ○ 20% de la production de logements devra être réservée à l'accession sociale à la propriété ○ Pour combler le déficit de logements aidés, les communes « pôles » doivent réaliser des logements locatifs aidés à hauteur de 30% de la production globale de logements. ○ Les communes concernées par l'Article 55 de la loi SRU sont Cambrai et Neuville Saint-Rémy ○ Les communes ayant dépassé le seuil de 20% de logements locatifs aidés sur le total des résidences principales sont soumis au maintien de ce seuil. ○ Cette part pourra être répartie différemment dans le cadre d'un PLH qui en définira la localisation par 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Pour les communes hors pôles, la production de logements aidés doit répondre aux besoins de la population du village (jeunes ménages, ménages défavorisés, personnes âgées). ↳ Les documents d'urbanisme locaux et les PLH doivent réunir les conditions réglementaires favorables à l'atteinte des objectifs fixés en utilisant des dispositifs réglementaires existants notamment pour agir sur le foncier. ↳ Pour rééquilibrer le parc de logements, les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à la production diversifiée de l'offre de logements notamment par le biais d'orientations d'aménagement ou la mise en œuvre de servitude spécifique de mixité sociale. ↳ Ces orientations doivent permettre une diversification de l'offre :

commune et dans le souci de veiller à l'atteinte de l'objectif global souhaité par le SCoT et dans le respect d'un rééquilibrage en faveur des pôles de centralités.

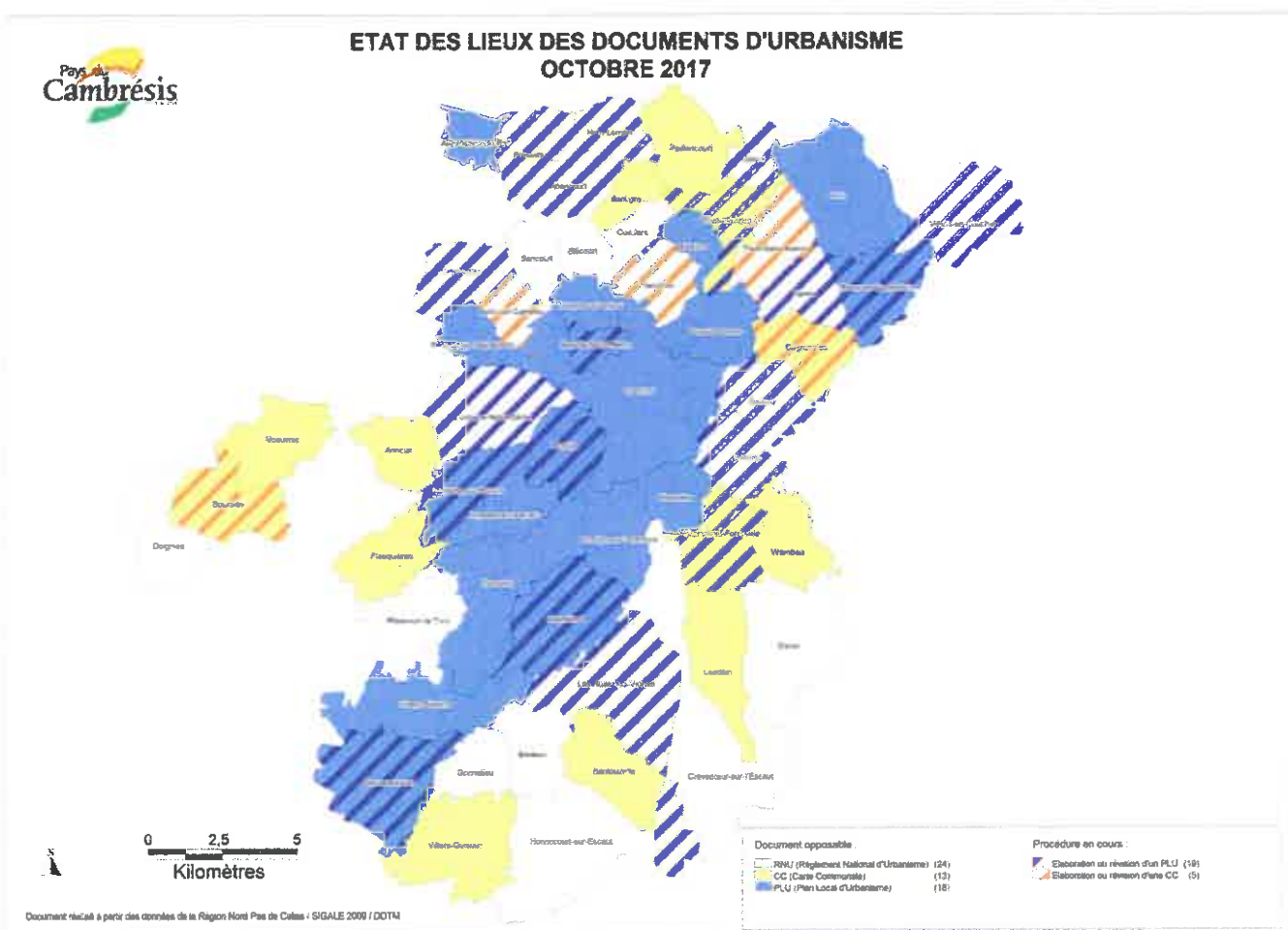
- ↳ Les PLH et les documents d'urbanismes liés à ceux-ci doivent également apporter les solutions nécessaires pour répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.
- ↳ Les PLH doivent agir par le biais de leur programme d'actions sur l'habitat ancien dégradé notamment les logements indignes localisés dans le parc privé, en utilisant les outils d'aménagement adaptés (OPAH/PIG...) et/ou en favorisant l'usage de convention de lutte contre l'indécence.
- ↳ La valorisation du parc doit également aboutir à une amélioration de l'efficacité énergétique pour réduire la précarité des plus démunis.
- ↳ La densité à l'hectare :
 - Cambrai : 30 à 35 logements
 - Les autres communes pôles : 18 logements
 - Les communes hors pôles : 12 logements
 - Au cœur des pôles gare (hors Cambrai) : 25 logements.
- ↳ Pour atteindre les objectifs en termes d'habitat nécessitant la mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier et d'une logique de projet urbain, les collectivités doivent : anticiper la constitution de réserves foncières, utiliser les outils des documents d'urbanisme locaux notamment les emplacements réservés, les OA, utiliser les outils d'aménagement adaptés aux projets (ZAC, ZAD, ...).
 - en taille, avec un effort à produire vers les petits logements,
 - en statut d'occupation, avec une priorité à donner à l'accession à la propriété pour le plus grand nombre, sans écarter le panel du locatif,
 - en type individuel ou collectif, avec une mixité à introduire grâce à l'individuel groupé et au petit collectif.
 - en logements spécifiques et adaptés au vieillissement de la population (béguinage...)
- ↳ Le territoire donne la priorité au renouvellement urbain.
- ↳ Il est convenu qu'à minima :
 - pour Cambrai, 1 logement sur 3 soit réalisé en tissu urbain existant.
 - 1 logement sur 4, pour le reste des communes.
- ↳ Le territoire du SCOT se fixe comme objectif de renouveler le parc de logements à hauteur de 1100 logements et réduire le nombre de logements vacants de 820 logements pour atteindre un taux de vacance de 6% en 2020.

Des documents d'urbanismes qui devront être compatibles avec le PLH

Sous trois ans, conformément à l'article L. 123-1-9 (deux derniers alinéas) du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme (PLU) devront être en compatibilité avec les dispositions du programme local de l'habitat (PLH).

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions [...] du programme local de l'habitat [...] ».

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. »



La compatibilité n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Un projet est supposé compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

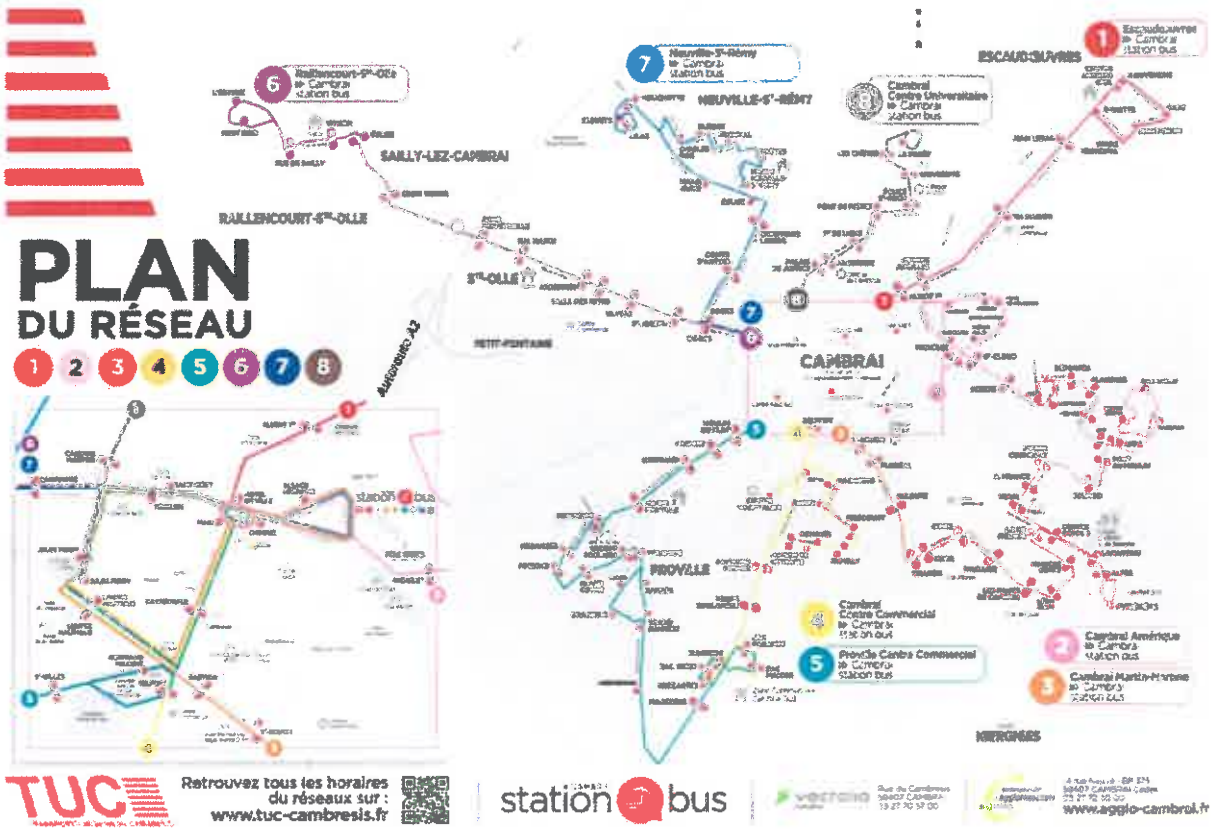
8. ANNEXES

1 - POPULATION ET DENSITE DE POPULATION EN 2014

Commune	Population au dernier recensement - 2014 (hab)	Densité de population - 2014 (hab/km ²)
Cambrai	32897	1827,6
Neuville-Saint-Rémy	3871	1935,5
Iwuy	3307	254,4
Escaudoevres	3302	471,7
Proville	3169	528,2
Masnières	2677	243,4
Raillencourt-Sainte-olle	2320	331,4
Marcoing	1847	123,1
Fontaine-Notre-Dame	1791	162,8
Gouzeaucourt	1571	130,9
Rieux-en-Cambrésis	1491	186,4
Rumilly-en-Cambrésis	1476	210,9
Villers-en-Cauchies	1262	140,2
Paillencourt	994	124,3
Awoingt	901	150,2
Honnecourt-sur-Escaut	778	51,9
Les Rues-des-Vignes	761	42,3
Noyelles-sur-Escaut	745	149
Thun-l'Évêque	742	123,7
Estrun	710	236,7
Villers-Guislain	696	63,3
Crèvecœur-sur-l'Escaut	695	36,6
Esnes	672	48
Naves	628	125,6
Cauroir	593	98,8
Ramillies	591	118,2

Cagnoncles	581	96,8
Hem-Lenglet	576	115,2
Fressies	568	113,6
Tilloy-lez-Cambrai	534	178
Thun-Saint-Martin	526	87,7
Aubenneul-au-Bac	501	167
Niergnies	500	125
Bantigny	496	165,3
Sailly-lez-Cambrai	459	153
Abancourt	457	76,2
Moeuvres	431	61,6
Villers-Plouich	417	37,9
Bantouzelle	415	59,3
Lesdain	413	51,6
Cantaing-sur-Escaut	398	66,3
Séranvillers-Forenville	383	54,7
Ribécourt-la-Tour	378	42
Boursies	370	46,3
Wambaix	360	60
Eswars	346	115,3
Banteux	337	56,2
Doignies	335	47,9
Gonnelieu	334	66,8
Haynecourt	333	55,5
Blécourt	313	78,3
Anneux	280	56
Flesquières	264	44
Sancourt	198	49,5
Cuvillers	193	64,3

2 - LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN



Programme Local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Cambrai 2018 – 2023

Stratégie et Orientations



SOMMAIRE

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT..... 8

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES..... 9

AXE 2A : FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS 9

AXE 2B : ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A LOGEMENT AUTONOME 10

AXE 2C : REpondre A DES BESOINS SPECIFIQUES 11

AXE 2D : METTRE EN PLACE LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES ATTRIBUTIONS ET DE LA MIXITE SOCIALE 12

AXE 3 : INSCRIRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE POLITIQUE FONCIERE VOLONTARISTE 14

AXE 4 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, EN PARTICULIER DE LOGEMENTS AIDES..... 15

AXE 5 : FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT..... 17

Créée en 1992 sous la forme d'une communauté de villes, la communauté d'agglomération de Cambrai a constitué le premier établissement de ce type en France. L'établissement a été transformé en communauté d'agglomération le 15 décembre 1999, dès l'entrée en vigueur de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale. Son évolution de périmètre s'est poursuivie jusqu'au en janvier dernier. Composé de 55 communes, de plus de 83 000 habitants et d'un tissu économique diversifié, la Communauté d'Agglomération de Cambrai est le fruit de la volonté des acteurs locaux de travailler ensemble et ainsi de multiplier les initiatives pour en faire une terre de dynamisme et de qualité de vie. Il est l'un des lieux de solidarité et de cohésion permettant de faire face collectivement aux grands enjeux à venir et d'assumer pleinement son rôle au sein de l'espace régional.

La Communauté d'Agglomération de Cambrai a fixé comme ambition dans son projet de territoire « d'être au rendez-vous des défis économiques, sociaux et environnementaux de demain. » déclinaison en 3 grands enjeux transversaux.

1. **Au niveau économique :** Avec la réalisation d'un grand projet d'infrastructure d'échelle européenne à la limite de son territoire, l'arrivée de la plateforme multimodale de Cambrai-Marquion ainsi que la reconversion de la B.A. 103 avec le projet E-Valley, la communauté possède de réelles opportunités qu'il convient d'accompagner afin d'en retirer tous les potentiels. Pour le trafic ferré, le projet de création de ligne Arras-Cambrai pourra répondre aux flux venant de l'Ouest et participer au désenclavement ferroviaire du territoire.
2. **Au niveau social :** L'emploi est au cœur du projet de la communauté et son action. Il concerne également de multiples domaines, comme la préservation de l'activité agricole, le renforcement du tissu des petites entreprises au sein des villages qui offre une proximité du travail, l'accompagnement de la « tertiarisation » de l'économie, la maîtrise des équilibres commerciaux, le développement soutenu de la mobilité interne et externe du territoire et la valorisation du cadre de vie comme vecteur d'attractivité. Cet objectif passe par le renforcement de la cohésion interne du territoire autour d'une stratégie commune notamment en mettant en place des réponses aux nouveaux besoins de services. Ainsi, le territoire se fixe comme ambition de renforcer les « pôles de centralités » déterminés, hiérarchisés et privilégiés pour un rééquilibrage entre le rural et l'urbain.
3. **Au niveau environnemental :** Le territoire est engagé dans la transition énergétique afin d'anticiper le dérèglement climatique par la réduction de l'impact du territoire en matière de rejets de gaz à effet de serre et par la maîtrise énergétique et le développement des énergies renouvelables, la réduction de la dépendance à l'automobile en développant les transports collectifs et les modes doux, la lutte contre la précarité énergétique, le développement d'éco-filières économiques porteuses

d'emplois, l'optimisation du traitement, de la collecte des déchets ainsi que la valorisation des déchets....

L'amélioration du cadre de vie des habitants passe également par la préservation des paysages et du patrimoine. Pour pérenniser le caractère agricole du territoire, préserver la qualité du cadre vie, permettre la renaturation de certains sites et répondre aux objectifs fixés en termes d'emploi et de croissance démographique, la communauté souhaite veiller au respect des grands équilibres.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018/2023 de la Communauté est l'un des outils stratégique thématique du projet de territoire visant à répondre à ces différents enjeux et aux besoins des habitants.

POINTS SAILLANTS DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Un premier Programme Local de l'Habitat (PLH) conduit à partir de 2009 a inscrit la Communauté d'Agglomération de Cambrai dans une dynamique en matière d'actions sur le logement et d'habitat, actions opérationnelles, nouveaux partenariats, coordination....

Les grandes lignes à noter sont :

- Le premier et le nouveau PLH, la Communauté d'Agglomération de Cambrai a connu des évolutions importantes de son périmètre, passant progressivement de 22 à 55 communes.
- Dans ce contexte, le PLH constituera un cadre favorable pour poursuivre les engagements en matière d'habitat et les coordonner.
- Après des décennies de décroissance démographique, la Communauté d'Agglomération de Cambrai a renoué avec l'attractivité résidentielle et l'augmentation de la population. La ville centre, Cambrai, a également profité de cette croissance.
- Des produits immobiliers au rapport qualité/prix avantageux, dans un cadre de vie agréable, à proximité des aménités urbaines de Cambrai, au cœur d'un réseau routier desservant les principaux pôles d'emplois locaux et métropolitains sont les atouts majeurs de cette évolution.
- L'attractivité du territoire devrait se poursuivre avec les grands projets à venir
- **Les dispositifs d'animation, de veille et d'observation permettront de faire vivre les dynamiques partenariales à cette nouvelle échelle.**
- Toutefois, à l'issue du premier PLH, le devenir d'une partie du parc ancien reste entier. En effet, malgré le déploiement de différentes actions (PIG « Habiter Mieux », aide à la location de logements vacants...) les mesures de lutte contre l'indignité des logements n'ont mobilisé que peu de propriétaires et les logements vacants ont augmenté de plus de 1 000 logements.

C'est pourquoi, alors que l'ancien PLH était fortement orienté vers la construction neuve, le nouveau PLH devra davantage soutenir l'évolution du parc immobilier existant.

- Le logement, et particulièrement le logement locatif social, s'est développé. Cambrai, qui disposait déjà de plus de 20% de logements sociaux, a vu son offre s'accroître et Neuville-Saint-Rémy soumise également aux obligations de l'article 55 de la loi SRU a rattrapé son retard. Le logement locatif social est par ailleurs présent, dans des proportions variables, dans plus de la moitié des communes de la CAC.

- L'accès au parc social est globalement peu tendu.
- La gamme d'offre en hébergement est assez large et couvre une grande partie des besoins depuis l'urgence jusqu'au logement accompagné.

En revanche, les petits logements locatifs sociaux apparaissent insuffisants au regard de l'évolution de la demande. Le développement de cette offre est un enjeu pour la futur PLH.

- Les jeunes en quête d'un logement peuvent trouver auprès de l'association Prim'Toit un accompagnement adapté. Par ailleurs, Action Local développe aussi de nouveaux produits pour faciliter l'accès des jeunes à un logement.

Le manque de petits logements locatifs sociaux est aussi un handicap pour faciliter l'accès au logement de ce public.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai dispose de plusieurs établissements d'accueil pour les personnes âgées. Cette offre en structure collective comprend des résidences pour des personnes âgées valides ou semi-valides et des établissements pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).

De plus, l'offre en direction des personnes âgées s'étoffe actuellement par le développement de « béguinages » qui constituent, pour des seniors autonomes ou semi-valides, une alternative au maintien dans un domicile mal adapté. Le portage de certaines de ces opérations par des bailleurs sociaux les rend financièrement accessibles.

D'autre part, le PIG « Habiter Mieux », porté par le Pays, a permis l'adaptation de logements à la perte d'autonomie.

Toutefois, la mise en réseau des acteurs, pour faciliter le repérage des personnes âgées, anticiper leurs difficultés de maintien dans leur logement et, le cas échéant, les accompagner vers un habitat plus adapté, reste un enjeu majeur.

4. AXES ET ORIENTATIONS DU PLH

Pour répondre aux problématiques relevées par le diagnostic, les orientations du PLH se structureront autour de cinq axes :

Axe 1 : Poursuivre et renforcer la requalification du parc existant

Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes

- 2A : Favoriser les parcours résidentiels des seniors et des personnes porteuses de handicaps
- 2B : Accompagner l'accès des jeunes à un logement
- 2C : Répondre à des besoins spécifiques
- 2D : Mettre en place les dispositifs en faveur des attributions des logements sociaux et de la mixité sociale

Axe 3 : Inscrire la politique de l'habitat dans une logique de développement urbain durable et de politique foncière volontariste

Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement

Axe 5 : Faire vivre la politique de l'habitat

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

RAPPEL DU CONTEXTE

Les caractéristiques du parc privé ancien existant sur la CAC font que sa requalification reste un enjeu majeur, tant au niveau de l'amélioration des performances énergétiques des logements et son corollaire la lutte contre la précarité énergétique, que la lutte contre les logements indécents et contre la vacance.

La situation actuelle a des impacts à différents niveaux :

- Patrimoniaux, car les logements dégradés concernent souvent le patrimoine historique des communes.
- Économiques, car le bâti dégradé et les logements vacants, surtout lorsqu'ils se concentrent dans certaines rues comme dans le vieux Cambrai, peuvent contribuer à une dévalorisation de l'image du quartier et donc nuisent à son attractivité, tant sur le plan immobilier, que plus globalement sur le plan commercial et touristique.
- Sur le plan humain, car cela conduit certains habitants à vivre dans des logements de mauvaise qualité, pouvant avoir un impact sur leur santé (humidité...). Cela génère un marché immobilier de seconde classe, constituant pour certains propriétaires des rentes de situations intéressantes, en louant, à une clientèle précaire et captive, des logements médiocres.
- Des conséquences en matière de développement durable, car les logements vacants constituent un potentiel de logements qui pourrait être remis sur le marché immobilier, diminuant, in facto, certaines constructions neuves en extension.

ORIENTATIONS

- ⊗ Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.
- ⊗ Vérifier l'opportunité d'une action ciblée sur les logements vacants et/ou dégradés de certains quartiers ou ilots.
- ⊗ Apporter un appui technique aux maires dans l'exercice de la fonction de police du maire en matière d'habitat.
- ⊗ Lutter contre la mise en location des logements indécents

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

AXE 2A : FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS

RAPPEL DU CONTEXTE

Différentes études nationales, tout comme les échanges avec les acteurs locaux, montrent la volonté des personnes âgées à rester le plus longtemps possible dans un logement autonome.

Par ailleurs, le manque d'anticipation des seniors sur les risques liés à la baisse de leur mobilité a été souligné par les acteurs présents lors des groupes de travail.

L'entrée en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) étant très majoritairement l'ultime recours, souvent subi plutôt que choisi.

Le nombre de places en EHPAD semble suffisant, les difficultés semblent plutôt se situer en amont de l'entrée éventuelle dans ces établissements.

Différents types de problèmes ont été soulignés par les acteurs de terrain :

- Un manque d'entretien de certains patrimoines immobiliers appartenant à des personnes âgées en raison du manque de moyens financiers ou par peur des travaux et des désagréments qu'ils engendrent. Différents acteurs soulignent que ces éléments peuvent constituer un frein et limiter l'impact de dispositifs comme le PIG « Habiter mieux » en œuvre sur le secteur, auprès de certaines personnes âgées qui pourtant y sont éligibles.
- Les difficultés financières (*baisse de ressources liée au passage à la retraite, charges financièrement trop lourdes pour l'entretien du logement actuel, problème de santé ayant un impact financier...*) qui peuvent contraindre la personne âgée à rechercher un logement moins onéreux.
- Les difficultés pour entretenir leur logement, devenu inadapté (*par ex. un grand jardin, plusieurs étages sans ascenseur...*).

Lorsque le changement de logement devient inéluctable, la plupart des personnes souhaitent pouvoir retrouver une offre immobilière attractive (*logement pas trop petit pour pouvoir garder certains meubles, avec un petit bout de jardin, financièrement accessible à leurs ressources...*), pas trop éloignée de leur ancien domicile, pour ne pas perdre leurs réseaux sociaux.

Par ailleurs, la discrétion de beaucoup de seniors sur leurs problèmes, notamment financiers rend difficile le repérage des personnes âgées en situation de fragilité au regard du logement, soit en raison de leur perte d'autonomie, soit en regard de leur vulnérabilité financière (*impossibilité de payer leurs charges, restrictions alimentaires pour pouvoir faire face à leurs dépenses liées au logement...*).

Les acteurs locaux soulignent que beaucoup de personnes âgées en difficulté, notamment financières, restent murées dans leur silence par pudeur. Elles ne sollicitent pas toujours leur entourage et encore moins les services sociaux. Dans ces cas, les situations sont souvent découvertes fortuitement (*par ex. hospitalisation de la personne âgée*), lorsque les problèmes sont déjà fortement ancrés et plus difficiles à résoudre (*impayés importants, coupure d'électricité ou de gaz, restrictions alimentaires pour pouvoir honorer le loyer et/ou les charges...*).

D'une manière générale, le manque d'anticipation, aux difficultés motrices ou cognitives qui surviennent avec l'avancée en âge, a été souligné comme une problématique majeure.

Les acteurs locaux ont également évoqué, de façon marginale en nombre, mais complexe à résoudre, le problème du vieillissement et surtout de la perte d'autonomie de personnes fortement déstructurées, ayant eu des parcours sociaux chaotiques, accueillies dans des structures d'hébergement temporaire ou d'habitat adapté comme les maisons-relais, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Ces structures d'accueil se trouvent démunies face à la survenue de la dépendance. L'orientation de ces personnes vers un EHPAD classique est le plus souvent difficile à envisager en raison de leur profil social ou psycho-social et des difficultés d'intégrations prévisibles dans de telles structures.

ORIENTATIONS

- ④ Coordonner le développement de l'offre en direction des seniors de manière à favoriser une production diversifiée, répondant à l'ensemble du spectre des besoins et bien calibrée, pour éviter un sous ou surproduction d'offre.
- ④ Faciliter le maintien à domicile des seniors en favorisant un maillage fort (*relais d'information, signalement...*) pour améliorer la détection des personnes âgées en situation de besoins non couverts et favoriser une orientation précoce vers les services et dispositifs existants (*services sociaux, PIG « habiter mieux », CLIC...*).
- ④ Poursuivre le développement d'une offre permettant aux personnes âgées d'engager une trajectoire résidentielle adaptée à leurs besoins évolutifs au cours de leur vieillissement :
 - Financièrement accessible à des personnes aux revenus modestes.
 - Bien répartie sur le territoire pour permettre aux personnes de rester à proximité de leur réseau de vie sociale et garder leurs repères.
 - Favoriser les projets intergénérationnels.
- ④ Développer et favoriser la connaissance de l'offre de logements adaptés.

AXE 2B : ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A LOGEMENT AUTONOME

RAPPEL DU CONTEXTE

Beaucoup de jeunes rencontrent des difficultés importantes pour l'accès à un logement autonome.

Quelques-unes ont été soulignées par les acteurs locaux :

- L'insuffisance ou l'absence de ressources financières (*la garantie jeune dont peuvent bénéficier certains jeunes n'est pas prise en compte au moment de la demande pour un logement, ni pour l'octroi des aides à l'accès du Fonds Solidarité au Logement (FSL)*).
- Le manque de garantie sur la pérennité de leurs ressources (contrat en CDD, apprentissage,...) au regard des critères des bailleurs, des banques...
- Un manque de petits logements au regard de la demande dans le parc locatif social.
- Un public captif de certains bailleurs privés offrant des logements de piètre qualité, mais peu exigeants sur les conditions d'accès au logement.

Des dispositifs permettant de faciliter leur accès à un logement existent :

- Le prêt à taux zéro
- Les dispositifs gérés par ACTION LOGEMENT
 - L'Avance Loca-Pass : une aide finançant le dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux de votre résidence principale.
 - La Garantie Loca-Pass qui peut couvrir jusqu'à 9 mensualités de loyers et de charges.
 - La Garantie des risques locatifs est une garantie assurant à votre propriétaire le paiement des loyers et de vos charges locatives pendant toute la durée du bail.

Mais, certains jeunes ne peuvent y prétendre ou ne les connaissent pas.

Par ailleurs, des besoins concernant l'accueil temporaire de différents types de publics : jeunes actifs, stagiaires, touristes, sportifs de passage... ont été repérés.

ORIENTATIONS

- ⊙ Contribuer à un renforcement du maillage entre les services et dispositifs œuvrant en direction des jeunes
 - Par exemple, en étendant sur le territoire les dispositifs de type « sous-location » et « bail glissant », outils pouvant faciliter l'accès des jeunes à un premier logement.
- ⊙ Soutenir les acteurs qui œuvrent pour faciliter l'accès de jeunes à un hébergement ou un logement.
- ⊙ Contribuer au développement d'une offre résidentielle temporaire.
- ⊙ Poursuivre la production de petits logements locatifs à loyers modérés (T1 au T3).

AXE 2C : REpondre A DES BESOINS SPECIFIQUES

RAPPEL DU CONTEXTE

Les acteurs locaux ont mentionné des publics en situation de grande précarité ayant des difficultés d'accès à un logement autonome.

Le diagnostic montre que l'accès à un hébergement temporaire n'est pas trop tendu sur le secteur. En revanche, la sortie de ces dispositifs, lorsque la situation de ces personnes permettrait l'accès à un logement autonome est rendue très difficile, en raison du manque d'offre disponible. En effet, il s'agit principalement de personnes isolées, pénalisées par le manque d'offre en petits logements sociaux sur le secteur.

Les difficultés d'accès et de maintien dans un hébergement ou dans un logement de personnes en souffrance psychique et psychiatrique ont été également soulignées par les acteurs locaux. Il s'agit d'une problématique récurrente au niveau national, révélatrice d'un maillage difficile entre la politique hospitalière psychiatrique et la prise en charge dans le cadre du droit commun.

ORIENTATIONS

- ⦿ Poursuivre la production de petits logements locatifs à loyers modérés (T1 au T3).
- ⦿ Contribuer à un renforcement du maillage entre les services et dispositifs œuvrant en direction de ces publics et les bailleurs pouvant leur proposer un logement.
- ⦿ Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

AXE 2D : METTRE EN PLACE LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA MIXITE SOCIALE

RAPPEL DU CONTEXTE

La loi ALUR repose la question des politiques de peuplement à partir des attentes du demandeur en rendant le système d'attribution des logements sociaux « plus lisible, plus transparent et plus équitable ». Par ailleurs, la loi sur la politique de la Ville traite du sujet au travers des Conventions d'équilibre territorial qui définissent des « objectifs de mixité dans les territoires » et qui doivent être annexées au contrat de ville.

La nouvelle Conférence intercommunale du logement (CIL), obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat, disposant en outre d'un PLH et comprenant des quartiers prioritaires politiques de la ville, fait converger les deux dispositifs et devient la colonne vertébrale des politiques de peuplement à l'échelle communautaire. C'est en effet dans ce cadre que doivent être désormais définies les orientations de la communauté d'agglomération en matière d'attribution et leur territorialisation.

L'article 97 de la loi ALUR fixe plusieurs objectifs à la CIL :

- Définition d'orientations en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu.
- Définition d'orientations sur les modalités de relogement des personnes désignées prioritaires :
- Définition d'orientations sur les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires
- Suivi de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur
- Elaboration de la convention d'équilibre territorial (article 8 de loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale) et de l'accord collectif intercommunal (ACI).

La conférence est co-pilotée par le préfet et le président de la communauté d'agglomération. Y participent les communs membres, les bailleurs sociaux, les réservataires, le Département, ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée du 27 janvier 2017, complète les deux précédentes lois en réaffirmant que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent. Elle vise à améliorer l'accès de ces ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, avec cette loi, 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.

Elle approfondit l'orientation initiée par la loi ALUR : plus de transparence dans l'énoncé local des priorités, dans la phase de désignation des demandeurs proposés aux commissions d'attribution, publication des logements disponibles permettant la mise en place des conditions de la « location choisie ». Le but est que le demandeur puisse mieux cibler sa demande et se positionner, ce qui le rend plus actif dans le processus et accroît l'efficacité du système (limitation des refus...).

ORIENTATIONS

- ⦿ Territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution lisibles et accessibles

RAPPEL DU CONTEXTE

La politique foncière est un enjeu majeur pour pouvoir mettre en œuvre la politique de l'habitat souhaitée et l'inscrire dans une logique de développement durable, favorisant le renouvellement urbain et limitant l'urbanisation de nouvelles surfaces.

L'existence d'un Etablissement Public Foncier Régional, depuis les années 90, qui accompagne les collectivités territoriales et les intercommunalités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés est un atout dont s'est déjà saisi la CAC, en ayant construit d'ores et déjà un partenariat avec l'EPF.

Dans son Plan Pluriannuel d'Investissement en vigueur, l'EPF a souhaité donner la priorité au développement de l'offre foncière pour l'habitat, à l'accompagnement des grands projets économiques régionaux et à la gestion économe des fonciers des ressources naturelles.

L'EPF Nord-Pas de Calais intervient auprès des collectivités territoriales de la région, en particulier sur le foncier destiné à la production de logements, sociaux ou non, à travers des opérations de renouvellement urbain. A travers le Fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain, l'EPF incite les collectivités à porter des stratégies d'anticipation foncière et d'offre vis à vis des opérateurs de l'aménagement. Il les aide à définir leur stratégie foncière sur du court, moyen et long terme et les accompagne dans la mise en œuvre de projets urbains complexes : définition du projet urbain, acquisition des biens immobiliers, gestion, travaux de remise en état du site, etc.

ORIENTATIONS

- ① Poursuivre la veille foncière
- ① Poursuivre la construction d'une politique foncière, déjà engagée avec l'EPF.

AXE 4 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, EN PARTICULIER DE LOGEMENTS AIDES, DIVERSIFIEE QUALITATIVEMENT ET SPATIALEMENT

RAPPEL DU CONTEXTE

Pour accompagner son développement, la Communauté d'Agglomération doit favoriser la production de logements, quantitativement suffisante pour permettre la poursuite de sa croissance démographique et suffisamment diversifiée qualitativement et spatialement pour répondre aux besoins des publics.

Le profil des habitants de la CAC rend éligible une majorité de ménages à du logement locatif conventionné. Le PLH favorisera la poursuite du développement de ce parc dans une visée qualitative, tant sur la typologie et le niveau de loyer des productions que par rapport à leur qualité et leur localisation.

Une politique de gestion des attributions et d'information des demandeurs devra être construite localement en partenariat avec les acteurs concernés conformément à la loi.

D'un point de vue qualitatif, les priorités recueillies lors des temps de concertation avec les élus et les acteurs locaux sont :

- Renforcer la production de l'offre de logements locatifs sociaux en petits logements.
- Favoriser le développement d'une offre à loyers modérés adaptée aux seniors, mais multigénérationnelle.
- Promouvoir le développement de la location-accession sociale.
- Créer les conditions d'une mixité de l'habitat dans les futures friches ou zones à urbaniser.

ORIENTATIONS

- ⊙ Orienter la production de l'offre nouvelle en fonction des manques constatés
 - Petits logements
 - Offre adaptée aux personnes âgées
 - Promouvoir et créer les conditions d'une mixité de l'habitat dans les futures friches ou zones à urbaniser
 - Des appels à projet pourraient être mis en place.
- ⊙ Veiller à ce que le développement de la construction neuve soit équilibré, pour éviter une augmentation de concurrence avec le parc existant et qui pourrait entraîner un renforcement de la vacance sur certains secteurs.
- ⊙ Poursuivre le développement des logements locatifs aidés

Il s'agira à minima de respecter les préconisations du SCOT à savoir que « 20% de la production de logements devra être réservée aux logements locatifs aidés. »

La répartition des logements locatifs sociaux devra se composer d'un minimum de **30% de logements très sociaux (PLAi)** et d'un **maximum de 30% de logements intermédiaires (PLS)**. Cet objectif de 30% concerne l'ensemble de la CAC.

↳ La territorialisation précisera la déclinaison géographique de cet objectif par secteurs.

L'analyse de la demande recensée dans le Système National d'Enregistrement de la demande pour un logement social (SNE) et les caractéristiques du parc existant, fait apparaître un manque de petits logements sociaux.

↳ La production de nouveaux logements locatifs aidés devra prendre en compte ce besoin.

Promouvoir une part d'accession sociale à la propriété

L'attractivité du secteur pour capter les jeunes ménages, notamment ceux en couple avec des enfants, passe par la capacité à répondre à leurs aspirations. Compte-tenu des niveaux de revenu des ménages dans la CAC, l'enjeu est de pouvoir mobiliser l'ensemble des dispositifs existants pour pouvoir proposer des produits attractifs en accession à des coûts abordables aux ménages aux revenus modestes.

RAPPEL DU CONTEXTE

Les participants à l'élaboration du PLH ont souligné qu'au-delà de projets ou de soutiens à des investissements, des actions pourraient être déployées pour un meilleur maillage et une mise en réseau des acteurs intervenant dans l'accès et/ou le maintien dans un logement.

Le PLH et ses instances de gouvernance et d'animations peuvent constituer le cadre idéal pour promouvoir ce maillage et faire vivre la coordination.

Par ailleurs, les échanges avec les élus locaux ont également mis à jour leurs attentes des possibilités de soutien et de conseil par rapport à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat notamment sur les problématiques lourdes.

ORIENTATIONS

- ⦿ Mettre en place, animer et faire vivre des lieux d'échanges, de conseil et, le cas échéant, de co-production entre les acteurs locaux.
- ⦿ Renforcer au niveau de la Communauté d'Agglomération de Cambrai une mission de conseil aux communes sur les questions d'habitat, de foncier, d'urbanisme et de police du bâtiment du maire.
- ⦿ Contribuer à un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier qui viendra accompagner les décisions des élus et des acteurs locaux.

Programme Local de l'habitat de la Communauté d'Agglomération de Cambrai

2018 – 2023

Programme d'actions



TABLE DES MATIERES

<u>Organisation du programme d'actions.....</u>	<u>3</u>
<u>Axe 1 : Poursuivre et renforcer la requalification du parc existant</u>	<u>5</u>
ACTION 1 : Prolonger le PIG « Habiter Mieux » ou un dispositif équivalent	6
ACTION 2.1 : Réaliser une étude pré-opérationnelle pour définir le potentiel et les conditions d'une intervention sur le parc privé ancien vacant et/ou indignes	8
ACTION 2.2 : Déployer les outils sur le parc privé ancien vacant et/ou indigne ou dégradé	10
ACTION 3.1 : Apporter un appui technique aux maires dans l'exercice de leur compétence de police en matière d'habitat	12
ACTION 3.2 : Mettre en place un régime d'autorisation préalable de mise en location	14
<u>Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles.....</u>	<u>17</u>
<u>AXE 2A Favoriser le parcours résidentiel des seniors et des personnes porteuses de handicaps.....</u>	<u>17</u>
ACTION 4 : Coordonner le développement de l'offre en direction des seniors.....	19
ACTION 5 : Animer des réseaux d'acteurs en vue du repérage des personnes âgées en situation de fragilité.....	21
ACTION 6 : Expérimenter le développement d'un habitat intergénérationnel, bien pourvu en matière de domotique et financièrement accessible à des ménages aux revenus modestes.....	23
ACTION 7 : Recenser le parc adapte aux personnes ages et aux personnes porteuses d'un handicap	25
<u>Axe 2B Accompagner l'accès des jeunes à logement autonome.....</u>	<u>27</u>
Action 8 : Animer des réseaux d'acteurs	28
Action 9 : Soutenir l'association Prim'toit Cambresis.....	30
Action 10 : Soutenir le développement d'une offre résidentielle temporaire	32
<u>AXE 2C : Répondre à des besoins spécifiques</u>	<u>34</u>
Action 11 : Animer des réseaux d'acteurs	35
Action 12 : Réaliser une aire d'accueil et un terrain de grand passage	37
<u>Axe 2D : Mettre en place les dispositifs en faveur des attributions des logements sociaux et de la mixité sociale.....</u>	<u>39</u>
Action 13 : Mettre en place des dispositifs en faveur de l'attribution des logements sociaux et de la mixité sociale	40
<u>AXE 3 : Inscrire la politique de l'habitat dans une logique de développement durable et de politique foncière volontariste</u>	<u>42</u>
Action 14 : Poursuivre le partenariat avec l'EPFL.....	43
<u>Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aides, diversifiée qualitativement et spatialement.....</u>	<u>45</u>
<u>Objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de nouveaux logements et répartition spatiale</u>	<u>46</u>
<u>Proposition pour la période 2018-2023</u>	<u>46</u>
<u>Les objectifs quantitatifs globaux et par territoires</u>	<u>50</u>
<u>5. Faire vivre la politique de l'habitat.....</u>	<u>57</u>
Action 15 : Animer, évaluer et piloter la politique locale de l'habitat	58
Action 16 : Développer l'observation dans le domaine de l'habitat.....	60
<u>Les moyens pour mettre en œuvre le PLH.....</u>	<u>62</u>

ORGANISATION DU PROGRAMME D' ACTIONS

Le bilan du précédent PLH, le diagnostic et les nombreux temps d'échanges avec les acteurs locaux de l'habitat ont conduit les élus locaux à proposer un PLH moins orienté vers la production neuve. Le PLH 2018-2023 s'attachera davantage à apporter des réponses qualitatives aux besoins identifiés. Aussi, le devenir du parc immobilier existant la fluidité des parcours résidentiels et les besoins spécifiques à certains publics (seniors, accès au logement autonome des jeunes...) sont les fils conducteurs de ce nouveau programme d'actions.

Dans ce sens, les orientations de ce PLH révisé s'inscrivent autour de cinq axes et 16 actions.

AXES ET ACTIONS DU PROGRAMMES D' ACTIONS DU PLH

- ⊙ **Axe 1 : Poursuivre et renforcer la requalification du parc existant**
- ⊙ **Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes**
 - 2A : Favoriser les parcours résidentiels des seniors et des personnes porteuses de handicaps.
 - 2B : Accompagner l'accès des jeunes à un logement.
 - 2C : Répondre à des besoins spécifiques
 - 2D : Mettre en place les dispositifs en faveur des attributions des logements sociaux et de la mixité sociale
- ⊙ **Axe 3 : Inscrire la politique de l'habitat dans une logique de développement urbain durable et de politique foncière volontariste**
- ⊙ **Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement**
- ⊙ **Axe 5 : Faire vivre la politique de l'habitat**

Axe 1 : Poursuivre et renforcer la requalification du parc existant	
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 1 : prolonger le PIG « habiter mieux » ou un dispositif équivalent ↳ Action 2.1 : réaliser une étude pré-opérationnelle pour définir le potentiel et les conditions d'une intervention sur le parc privé ancien vacant et/ou dégradé ↳ Action 2.2 : déployer les outils sur le parc privé ancien vacant et/ou indigne ou dégradé ↳ Action 3.1 : apporter un appui technique aux maires dans l'exercice de leur compétence de police en matière d'habitat ↳ Action 3.2 : mettre en place un régime d'autorisation préalable de mise en location.
Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes	
<i>2A : Favoriser les parcours résidentiels des seniors et des personnes porteuses de handicaps</i>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 4 : coordonner le développement de l'offre en direction des seniors ↳ Action 5 : animer des réseaux d'acteurs en vue du repérage des personnes âgées en situation de fragilité ↳ Action 6 : expérimenter le développement d'un habitat intergénérationnel, bien pourvu en matière de domotique et financièrement accessible à des ménages aux revenus modestes ↳ Action 7 : recenser le parc adapté aux personnes âgées et aux personnes porteuses d'un handicap
<i>2B : Accompagner l'accès des jeunes à un logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 8 : animer des réseaux d'acteurs ↳ Action 9 : soutenir l'action de l'association Prim'toit Cambrésis ↳ Action 10 : soutenir le développement d'une offre résidentielle temporaire
<i>2C : Répondre à des besoins spécifiques</i>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 11 : animer des réseaux d'acteurs ↳ Action 12 : réaliser une aire d'accueil et d'un terrain de grand passage
<i>2D : Mettre en place les dispositifs en faveur des attributions des logements sociaux et de la mixité sociale</i>	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 13 : mettre en place des dispositifs en faveur de l'attribution des logements sociaux et de la mixité sociale
Axe 3 : Inscrire la politique de l'habitat dans une logique de développement urbain durable et de politique foncière volontariste	
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 14 : poursuivre le partenariat avec l'EPF
Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement	
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production de logements ↳ Répartition spatiale
Axe 5 : Faire vivre la politique de l'habitat	
	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Action 15 : animer, évaluer et piloter le Politique Local de l'Habitat ↳ Action 16 : développer l'observation dans le domaine de l'habitat

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

MOTIVATIONS

Les caractéristiques du parc privé ancien existant sur la CAC font que sa requalification reste un enjeu majeur, tant au niveau de l'amélioration des performances énergétiques des logements et son corollaire la lutte contre la précarité énergétique, que la lutte contre les logements indécents et contre la vacance.

La situation actuelle a des impacts à différents niveaux :

- Patrimoniaux, car les logements dégradés concernent souvent le patrimoine historique des communes.
- Économiques, car le bâti dégradé et les logements vacants, surtout lorsqu'ils se concentrent dans certaines rues comme dans le vieux Cambrai, peuvent contribuer à une dévalorisation de l'image du quartier et donc nuisent à son attractivité, tant sur le plan immobilier, que plus globalement sur le plan commercial et touristique.
- Sur le plan humain, car cela conduit certains habitants à vivre dans des logements de mauvaise qualité, pouvant avoir un impact sur leur santé (humidité...). Cela génère un marché immobilier de seconde classe, constituant pour certains propriétaires des rentes de situations intéressantes, en louant, à une clientèle précaire et captive, des logements médiocres.
- Des conséquences en matière de développement durable, car les logements vacants constituent un potentiel de logements qui pourrait être remis sur le marché immobilier, diminuant, in facto, certaines constructions neuves en extension.

ORIENTATIONS

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique des logements et lutter contre la précarité énergétique.
- Vérifier l'opportunité d'une action ciblée sur les logements vacants et/ou dégradés de certains quartiers ou îlots.
- Apporter un appui technique aux maires dans l'exercice de la fonction de police du maire en matière d'habitat.
- Lutter contre la mise en location des logements indécents

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT



ORIENTATION 1-1 : POURSUIVRE L'AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS, LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE ET L'ADAPTATION DES LOGEMENTS A LA PERTE DE MOBILITE

ACTION 1 : PROLONGER LE PIG « HABITER MIEUX » OU UN DISPOSITIF EQUIVALENT

ELEMENTS DE CONTEXTE

- ⊙ Le dispositif « Habiter Mieux » porté par le Pays du Cambrésis arrivera à son terme en 2018, mais l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique des logements, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte de mobilité reste majeur, le potentiel de logements susceptibles de pouvoir en bénéficier demeure important.
 - *L'enjeu du PIG « Habiter Mieux » en cours sur le territoire du Pays du Cambrésis est d'arriver à l'amélioration de 170 logements par an en moyenne, dont :*
 - *135 logements en situation de précarité énergétique, dont 10 dossiers de logements « très dégradés » ;*
 - *25 logements nécessitant des travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie des personnes ;*
 - *10 logements appartenant à des propriétaires bailleurs en situation d'insalubrité.*
 - *Au total, sur les 5 années du projet (2013-2017), le PIG devra permettre la rénovation de 850 logements.*
 - *A mi-parcours,*
 - *390 logements ont bénéficié des aides financières du programme.*
 - *Un accompagnement gratuit et des aides qui financent en moyenne 63 % du coût des travaux (lutte contre la précarité énergétique ou maintien des personnes à domicile)*
 - *Ces ménages se sont engagés pour plus de 3,5 millions € de travaux, en faisant appel 7 fois sur 10 à des entreprises de l'arrondissement.*

OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⊙ Lutter contre la précarité énergétique
- ⊙ S'appuyer sur la dynamique engagée pour poursuivre la mobilisation de propriétaires privés

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Evaluer le Programme d'Intérêt Général 2013-2018.
- ⊙ Tirer les enseignements des années écoulées pour fixer de nouveaux objectifs quantitatifs et qualitatifs.
- ⊙ Selon les conclusions de l'évaluation et les politiques de l'Etat et l'ANAH en vigueur, déterminer les conditions de la poursuite d'une intervention en direction des propriétaires pour l'amélioration de la performance énergétique, la lutte contre la précarité énergétique et l'adaptation des logements à la perte de mobilité.

MAITRE D'OUVRAGE

Le Syndicat Mixte du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du Pays du Cambrésis

PARTENAIRES

- CAC
- ANAH
- CAF
- Autres communautés de l'Arrondissement
- Conseil Départemental du Nord
- CARSAT et autres caisses de retraite.
- Conseil Régional des Hauts de France
- Etat (DDTM et DDCS)
- Fournisseurs d'énergie
- ADIL
- Espace Info Energie
- Agence Régionale de Santé
- Opérateur

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens

- Conformément à la participation actuelle et en fonction de la politique de l'Etat en vigueur...
- ANAH (en fonction des revenus) :
- Prime « Habiter Mieux » pour les dossiers de précarité énergétique : *10% des travaux plafonné à 1600€ ou 2000€*
- Pays du Cambrésis, une prime forfaitaire variable en fonction de la typologie du dossier :
 - Précarité énergétique : 500 € - Adaptation : 560 € - Insalubrité : 2 000 €
 - Conseil Régional des Hauts de France
 - Conseil Départemental

ECHÉANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Nombre de logements subventionnés « Habiter mieux » propriétaires occupants et bailleurs
- Performance énergétique des logements réhabilités, gain énergétique moyen
- Coût de réhabilitation par logements (montant en € / m²)
- Montant moyen du reste à charge des ménages

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT



ORIENTATION 1-2 : VERIFIER L'OPPORTUNITE D'UNE ACTION CIBLEE SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET/OU DEGRADEES DE CERTAINS QUARTIERS OU ILOTS

ACTION 2.1 : REALISER UNE ETUDE PRE-OPERATIONNELLE POUR DEFINIR LE POTENTIEL ET LES CONDITIONS D'UNE INTERVENTION SUR LE PARC PRIVE ANCIEN VACANT ET/OU INDIGNES

ELEMENTS DE CONTEXTE

La situation de la vacance et de la présence d'un parc privé dégradé (vacant ou occupé), en particulier sur certains secteurs, ont été soulignées comme un enjeu majeur du nouveau PLH, par les différents acteurs participant aux temps de concertation.

Malgré la mise en place par la CAC, dans le cadre du précédent PLH, d'une démarche volontariste : taxe sur les logements vacants, création d'un dispositif innovant « ALOVA », conjuguant une aide financière (subvention minimum de 1500€ pour les dossiers sans travaux pouvant aller jusqu'à 12000€ en cas de travaux) et une mise à disposition d'un accompagnement technique, la vacance a continué à progresser. Le dispositif « ALOVA » n'a pas rencontré le succès escompté et le nombre de logements vacants a continué de progresser (augmentation de 1000 logements vacants entre 2007 et 2013), faisant grimper la part des logements vacants dans la CAC à 9% (soit une progression de 2 points par rapport à 6 ans auparavant) et dépassant les 10% dans certaines communes comme Cambrai. Dans la ville centre, plus de 600 logements vacants supplémentaires ont été recensés dans ce même laps de temps.

Consciente du manque d'effet des dispositifs mis en place, la collectivité a d'ores et déjà conduit une étude dans le prolongement de l'évaluation à mi-parcours du PLH, pour mieux comprendre ce que recouvrent les chiffres de la vacance. Celle-ci montre une grande diversité de causes et une complexité à cerner les réelles motivations des propriétaires.

Pour approfondir cette question, **une étude sur la vacance et l'indignité dans le parc immobilier va être lancée par la Pays en 2018**. Les résultats de ce travail préciseront quels outils pourraient être déployés (notamment pour le vieux centre de Cambrai identifié comme très touché dans le diagnostic). Les objectifs que pourrait viser une étude pré-opérationnelle conduite par la CAC seront d'identifier quels moyens peuvent être utilisés. Il s'agira de déterminer notamment par une telle étude le potentiel réel de logements vacants mobilisables et les conditions nécessaires pour créer un véritable effet « levier ».

OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⊗ Limiter la progression de la vacance
- ⊗ Remettre sur le marché immobilier une partie de logements vacants, permettant ainsi la création de logements supplémentaires, sans consommation foncière nouvelle

CONTENU DE L'ACTION

- Déterminer avec les partenaires (ANAH, ARS, communes....), sur la base des conclusions de l'étude conduite par le Pays, les conditions et les contours d'une étude pré-opérationnelle ciblée sur les propriétaires de logements vacants ou/et indignes.
- Déterminer les secteurs ciblés
- Conventionner, le cas échéant, avec l'ANAH
- Engager les actions

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- ANAH
- Etat (DDTM et DDCS)
- ADIL
- Conseil Départemental du Nord
- Conseil Régional des Hauts de France

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

Moyens financiers

- Le coût d'une telle étude se situe aux alentours de 60.000 €
- Un cofinancement à hauteur de 50% peut dans certaines conditions être obtenues de l'ANAH

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité de l'engagement de l'étude
- Engagements de nouvelles démarches pour lutter contre la vacance à l'issue de l'étude

Contexte

- Evolution du nombre et de la part de logements vacants

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT



ORIENTATION 1-2 : VERIFIER L'OPPORTUNITE D'UNE ACTION CIBLEE SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET/OU DEGRADEES DE CERTAINS QUARTIERS OU ILOTS

ACTION 2.2 : DEPLOYER LES OUTILS SUR LE PARC PRIVE ANCIEN VACANT ET/OU INDIGNE OU DEGRADE

ELEMENTS DE CONTEXTE

L'étude pré-opérationnelle conduite au préalable permettra de déterminer le potentiel réel de logements vacants, indignes et/ou dégradés mobilisables et les conditions nécessaires pour créer un véritable effet « levier ». A l'issue de ce travail, des outils comme une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) pourront être déployés sur les secteurs de la CAC qui le justifient.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⊙ Agir efficacement sur vacance et le bâti dégradé
- ⊙ Remettre sur le marché immobilier une partie de logements vacants, permettant ainsi la création de logements supplémentaires, sans consommation foncière nouvelle

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Déterminer avec l'ANAH, sur la base des conclusions de l'étude pré opérationnelle, les dispositifs et actions à mettre en œuvre sur les secteurs ciblés
- ⊙ Engager les actions
- ⊙ Evaluer les actions.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- ⊙ Communes
- ⊙ ANAH
- ⊙ Etat (DDTM et DDCS)
- ⊙ ADIL
- ⊙ Conseil Départemental du Nord
- ⊙ Conseil Régional des Hauts de France

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie

Moyens financiers

- Le coût du suivi animation de la démarche et de l'abondement éventuel des aides de l'ANAH
- Un cofinancement à hauteur de 50% peut dans certaines conditions être obtenues de l'ANAH

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité de l'engagement des actions
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements indignes ou dégradés réhabilités

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT



3 ORIENTATION 1-3 : LUTTER CONTRE L'INDIGNITE, L'INDECENCE OU L'INSALUBRITE DES LOGEMENTS

ACTION 3.1 : APPORTER UN APPUI TECHNIQUE AUX MAIRES DANS L'EXERCICE DE LEUR COMPETENCE DE POLICE EN MATIERE D'HABITAT

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les limites entre l'indignité, l'indécence et l'insalubrité d'un logement et les champs de compétence et responsabilités des différents acteurs sont parfois complexes à appréhender.

Les modalités d'intervention entre la CAF et la CAC ont été redéfinies pour la période 2017/2018 par rapport au précédent PLH pour l'aide au diagnostic dans les communes. La loi Alur a créé des obligations réglementaires qui ont amené la CAF à revoir le périmètre de son intervention. Aussi, la CAF a-t-elle informé les communes de Cambrai, d'Iwuy et d'Escaudoevres qu'il restait la possibilité de conventionner dans le cadre de la lutte contre le logement non-décent. Seule Cambrai, qui dispose d'un service technique compétent, a souhaité s'engager dans la nouvelle démarche. Les deux autres communes, bien qu'intéressées par la démarche, n'ont pas souhaité s'y engager n'ayant pas de service en capacité de faire les diagnostics techniques de l'état des logements. Le nouveau conventionnement permet de financer la commune à hauteur de 50€ par diagnostic réalisé.

Au cours de l'élaboration du PLH, plusieurs communes de la CAC, qui ne disposent pas d'un service dédié comme à Cambrai, ont fait état de leurs difficultés techniques pour exercer leur compétence de police en matière d'habitat.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⊙ Lutter contre l'indignité, l'indécence et l'insalubrité des logements en mobilisant les différents acteurs à intervenir en complémentarité dans leur champ de compétences respectives.
- ⊙ Appuyer les collectivités qui ne sont pas pourvues de services techniques compétents sur ce sujet.

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Aide à la mutualisation de moyens entre communes et éventuellement entre la CAC et des communes, avec appui technique du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Cambrai.
- ⊙ Suivre les futures orientations de la CAF pour la prochaine période afin d'accompagner

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- ⊙ Communes
- ⊙ CAF

- ⊙ ARS
- ⊙ ADIL

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

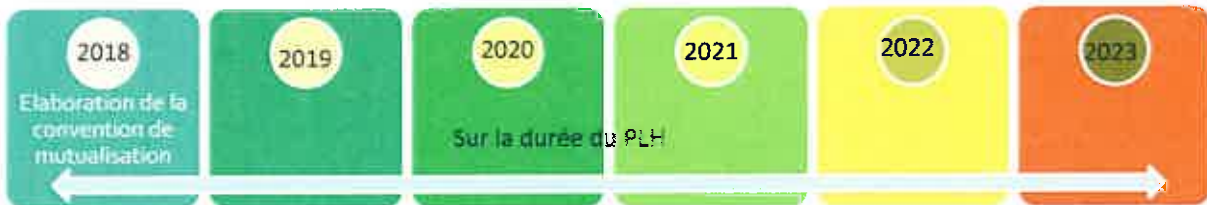
Moyens humains

- Ingénierie interne

Moyens organisationnels

- Elaboration d'une convention de mutualisation de moyens

ECHÉANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité de la mutualisation
- Nombre de conseils donnés

Contexte

- Sorties d'insalubrité
- Nombre de logements contrôlés

AXE 1 : POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT



ORIENTATION 1-3 : LUTTER CONTRE L'INDIGNITE, L'INDECENCE OU L'INSALUBRITE DES LOGEMENTS

ACTION 3.2 : METTRE EN PLACE UN REGIME D'AUTORISATION PREALABLE DE MISE EN LOCATION

ELEMENTS DE CONTEXTE

De façon à améliorer la lutte contre l'habitat indigne, la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) articles 92 et 93, permet aux établissements de coopération intercommunale (EPCI) qui ont acquis la compétence « Habitat », de définir des secteurs géographiques et/ou ensembles immobiliers à l'intérieur desquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable à la signature du contrat de location (CCH articles L.635-1 à L.635-11). En outre, à l'intérieur de ces secteurs géographiques, des catégories ou types de logements peuvent être visés par le dispositif.

Ce dispositif peut constituer un instrument de lutte contre l'habitat indigne (parmi d'autres) et un outil de sensibilisation des propriétaires bailleurs sur la réglementation en vigueur et notamment le règlement sanitaire départemental.

OBJECTIFS DE L'ACTION

- ⊙ Lutter contre l'indignité, l'indécence et l'insalubrité des logements.
- ⊙ Sensibiliser les propriétaires bailleurs sur la réglementation en vigueur et notamment le règlement sanitaire départemental.

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Mise en place de ce dispositif, à titre expérimental pour deux ans, sur une portion du territoire des communes qui le souhaitent (les maires ont été informés en réunion de bureau communautaire du 19 juin 2017. Les communes pôles dotées d'un parc locatif privé important ont ensuite été informées par un courrier).
- ⊙ La Ville de Cambrai a d'ores et déjà exprimée sa volonté de mettre en place le régime d'autorisation préalable, à titre expérimental, pour une période de deux ans (voir périmètre ci-après).
- ⊙ La Communauté d'Agglomération de Cambrai délèguera aux maires des communes concernées, par conventionnement et à titre gracieux, l'instruction des demandes d'autorisation préalable. Cette instruction comprend notamment la visite, l'élaboration d'un rapport à la suite de la visite, la définition des éventuelles prescriptions de travaux, l'éventuelle contre-visite à la suite de la réalisation des travaux et la formulation d'une proposition de réponse.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- ⊙ Communes
- ⊙ CAF

- ⊙ ARS
- ⊙ ADIL

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

Moyens organisationnels

- Elaboration d'une convention de mutualisation de moyens

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



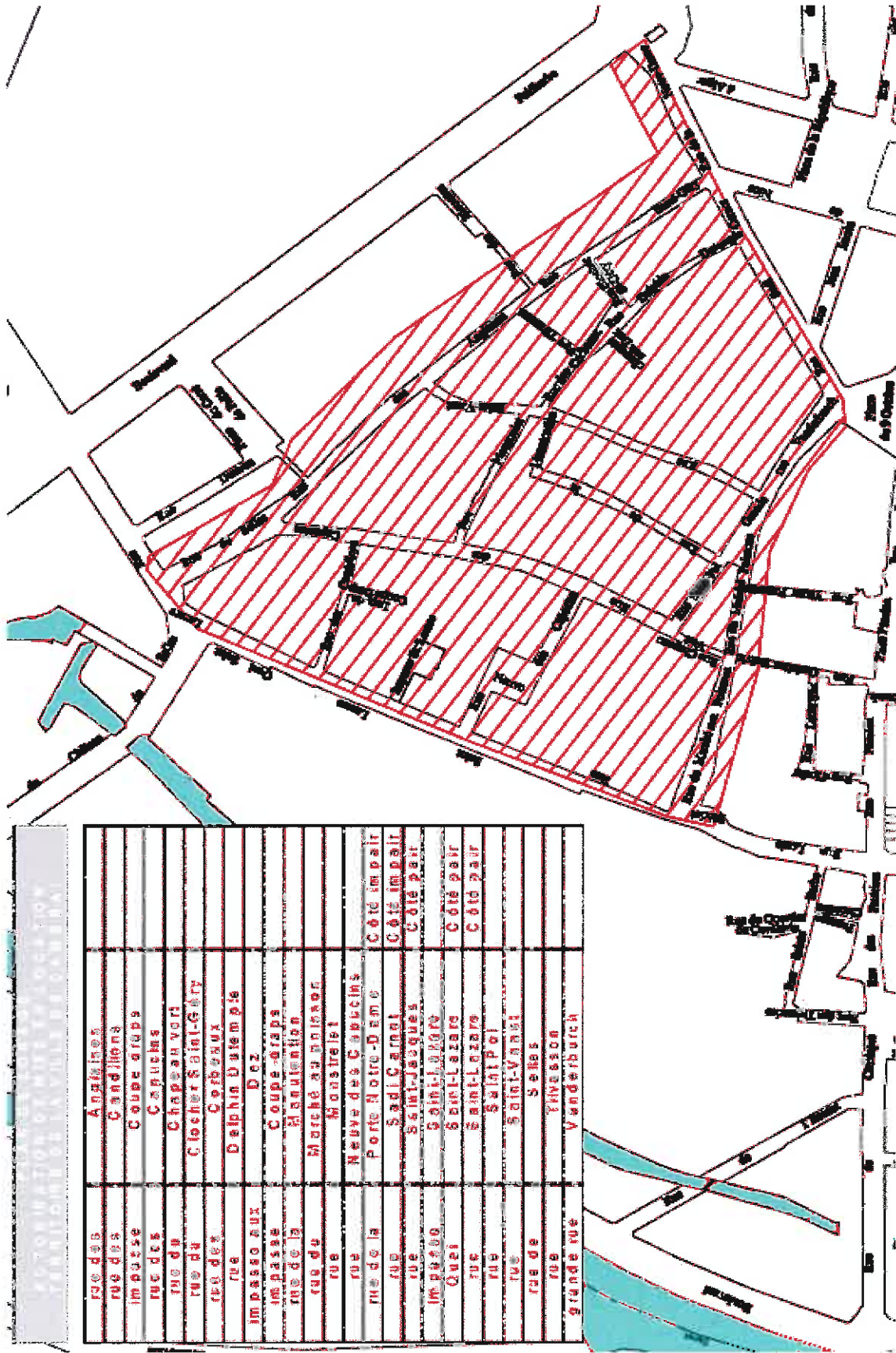
INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité de la mutualisation
- Nombre d'instructions d'autorisation préalable de mise en location

Contexte

- Sorties d'insalubrité
- Nombre de logements contrôlés



AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

AXE 2A FAVORISER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS

MOTIVATIONS

Différentes études nationales, tout comme les échanges avec les acteurs locaux montrent la volonté des personnes âgées à rester le plus longtemps possible dans un logement autonome.

Par ailleurs, le manque d'anticipation des seniors sur les risques liés à la baisse de leur mobilité a été souligné par les acteurs présents lors des groupes de travail.

L'entrée en établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) étant très majoritairement l'ultime recours, souvent subi plutôt que choisi.

Le nombre de places en EHPAD semble suffisant, les difficultés semblent plutôt se situer en amont de l'entrée éventuelle dans ces établissements.

Différents types de problèmes ont été soulignés par les acteurs de terrain :

- Un manque d'entretien de certains patrimoines immobiliers appartenant à des personnes âgées en raison du manque de moyens financiers ou par peur des travaux et des désagréments qu'ils engendrent. Différents acteurs soulignent que ces éléments peuvent constituer un frein et limiter l'impact de dispositifs comme le PIG « Habiter mieux » en œuvre sur le secteur, auprès de certaines personnes âgées qui pourtant y sont éligibles.
- Les difficultés financières (*baisse de ressources liée au passage à la retraite, charges financièrement trop lourdes pour l'entretien du logement actuel, problème de santé ayant un impact financier...*) qui peuvent contraindre la personne âgée à rechercher un logement moins onéreux.
- Les difficultés pour entretenir leur logement, devenu inadapté (*par ex. un grand jardin, plusieurs étages sans ascenseur...*).

Lorsque le changement de logement devient inéluctable, la plupart des personnes souhaitent pouvoir retrouver une offre immobilière attractive (*logement pas trop petit pour pouvoir garder certains meubles, avec un petit bout de jardin, financièrement accessible à leurs ressources...*), pas trop éloignée de leur ancien domicile, pour ne pas perdre leurs réseaux sociaux.

Par ailleurs, la discrétion de beaucoup de seniors sur leurs problèmes, notamment financiers rend difficile le repérage des personnes âgées en situation de fragilité au regard du logement, soit en raison de leur perte d'autonomie, soit en regard de leur vulnérabilité financière (*impossibilité de payer leurs charges, restrictions alimentaires pour pouvoir faire face à leurs dépenses liées au logement...*).

Les acteurs locaux soulignent que beaucoup de personnes âgées en difficulté, notamment financières, restent murées dans leur silence par pudeur. Elles ne sollicitent pas toujours leur entourage et encore moins les services sociaux. Dans ces cas, les situations sont souvent découvertes fortuitement (*par ex. hospitalisation de la personne âgée*), lorsque les problèmes sont déjà fortement ancrés et plus difficiles à résoudre (*impayés importants, coupure d'électricité ou de gaz, restrictions alimentaires pour pouvoir honorer le loyer et/ou les charges...*).

D'une manière générale, le manque d'anticipation des difficultés motrices ou cognitives qui surviennent avec l'avancée en âge, a été souligné comme une problématique majeure.

Les acteurs locaux ont également évoqué, de façon marginale en nombre, mais complexe à résoudre, le problème du vieillissement et surtout de la perte d'autonomie de personnes fortement déstructurées, ayant eu des parcours sociaux chaotiques, accueillies dans des structures d'hébergement temporaire ou d'habitat adapté comme les maisons-relais, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS).

Ces structures d'accueil se trouvent démunies face à la survenue de la dépendance. L'orientation de ces personnes vers un EHPAD classique est le plus souvent difficile à envisager en raison de leur profil social ou psycho-social et des difficultés d'intégrations prévisibles dans de telles structures.

ORIENTATIONS

- Coordonner le développement de l'offre en direction des seniors de manière à favoriser une production diversifiée, répondant à l'ensemble du spectre des besoins et bien calibré, pour éviter un sous ou surproduction d'offre.
- Faciliter le maintien à domicile des seniors en favorisant un maillage fort (*relais d'information, signalement...*) pour améliorer la détection des personnes âgées en situation de besoins non couverts et favoriser une orientation précoce vers les services et dispositifs existants (*services sociaux, PIG « habiter mieux », CLIC...*).
- Poursuivre le développement d'une offre permettant aux personnes âgées de poursuivre une trajectoire résidentielle adaptée à leurs besoins évolutifs au cours de leur vieillissement :
 - Financièrement accessible à des personnes aux revenus modestes.
 - Bien répartie sur le territoire pour permettre aux personnes de rester à proximité de leur réseau de vie sociale et garder leurs repères.
 - Favoriser les projets intergénérationnels.
- Développer et favoriser la connaissance de l'offre de logements adaptés.

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2A : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS



ORIENTATION 2A1 : COORDONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN DIRECTION DES SENIORS

ACTION 4 : COORDONNER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN DIRECTION DES SENIORS

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le souhait des seniors de rester le plus longtemps possible hors des structures d'hébergement spécialisée et le besoin d'une diversification de l'offre sont aujourd'hui repérés par différents acteurs. Diverses opérations pour répondre à ces besoins sont en cours de réalisation ou en projet.

Toutefois, si le développement d'une offre diversifiée qualitativement, financièrement et spatialement est fondé au regard des besoins, il est important qu'elle réponde à l'ensemble du spectre des besoins et qu'elle soit bien quantifiée pour éviter une sous ou surproduction de produits trop spécialisés.

De plus, le patrimoine immobilier a une durée de vie qui nécessite que l'offre produite soit bien calibrée et qu'elle puisse être évolutive ou polyvalente pour pouvoir s'adapter aux besoins à un court, moyen et long terme.

OBJECTIFS

- ⊙ Apporter des réponses aux besoins évolutifs des personnes vieillissantes.
- ⊙ Permettre le maintien dans un logement autonome le plus longtemps possible grâce à une meilleure coordination et mise en relation des acteurs en contact avec la personne âgée.

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Recensement et veille en matière de besoins et de projets immobiliers à destination des seniors.
- ⊙ Animation régulière (trimestrielle) d'échanges entre les acteurs concernés (élus et techniciens des communes, représentants du Conseil Départemental, bailleurs sociaux, associations, opérateurs privés).

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- | | | |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| ⊙ Communes | ⊙ CPAM | ⊙ Promoteurs |
| ⊙ MDPH | ⊙ CARSAT - MSA | ⊙ Bailleurs sociaux |
| ⊙ Conseil Départemental du Nord | ⊙ Etat (DDTM et DDCS) | ⊙ Acteurs et associations du champ médico-social, gérontologique et des personnes souffrant de handicap |

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité des réunions de coordination
- Recensement des projets
- Niveaux de prix de sortie des produits en "reste à charge" pour l'utilisateur

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2A : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS



ORIENTATION 2A2 : CONTRIBUER AU RENFORCEMENT DU MAILLAGE POUR LA DETECTION, L'INFORMATION ET L'ORIENTATION DES PERSONNES AGEES AYANT DES DIFFICULTES POUR SE MAINTENIR A DOMICILE DANS DES CONDITIONS SATISFAISANTES

ACTION 5 : ANIMER DES RESEAUX D'ACTEURS EN VUE DU REPERAGE DES PERSONNES AGEES EN SITUATION DE FRAGILITE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les acteurs associés à l'élaboration du PLH ont souligné le repérage souvent très tardif des difficultés que peuvent rencontrer les personnes âgées, notamment en raison de leur « pudeur » à montrer leurs difficultés. Cette détection tardive a des conséquences sur les moyens qui peuvent être mis en œuvre.

Des dispositifs et des lieux d'informations existent, mais les passerelles entre les personnes dans le besoin et ces dispositifs sont parfois manquantes. Les acteurs de proximité, les aidants et les « entrants au domicile » (professions médicales, porteurs de repas, coiffeurs...) pourraient être des relais, mais ils n'ont souvent pas eux-mêmes une vision d'ensemble des moyens et aides qui peuvent être mobilisées.

OBJECTIFS

- ⊙ Mieux repérer les personnes âgées en situation de fragilité au regard du maintien à domicile.
- ⊙ S'appuyer sur les acteurs de proximité, des aidants et les « entrants » au domicile pour repérer, signaler et orienter les personnes âgées à risque.
- ⊙ Faire mieux connaître les dispositifs existants.

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Animation régulière (semestrielle) d'échanges entre les acteurs concernés (élus et techniciens des communes, représentants du Conseil Départemental, Hôpital, CARSAT, MSA, bailleurs sociaux, EHPAD, CCAS, associations : CLIC...).
- ⊙ Actions d'information en direction des acteurs de proximité, des aidants et des « entrants à domicile » sur les territoires.
 - Par exemple : Annuaire- Répertoire sur les différents partenaires et relais : brochure qui indiquerait qui fait quoi sur le territoire ?...

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- CD du Nord
- CPAM
- Etat (DDTM et DDCS)
- CARSAT - MSA
- Médecins, kinésithérapeute et infirmières libérales du secteur
- La poste et autres relais (*boulangers, coiffeurs...*)
- Acteurs et associations du champ médico-social, gériatrique et des personnes souffrant de handicap

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

ÉCHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité des réunions de concertation et d'animation
- Nombre de personnes âgées repérées

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2A : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS



ORIENTATION 2A3 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE PERMETTANT AUX PERSONNES AGEES ET AUX PERSONNES PORTEUSE D'UN HANDICAP D'AVOIR UNE TRAJECTOIRE RESIDENTIELLE ADAPTEE A LEURS BESOINS EVOLUTIFS

ACTION 6 : EXPERIMENTER LE DEVELOPPEMENT D'UN HABITAT INTERGENERATIONNEL, BIEN POURVU EN MATIERE DE DOMOTIQUE ET FINANCIEREMENT ACCESSIBLE A DES MENAGES AUX REVENUS MODESTES.

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les acteurs ayant participé à l'élaboration du PLH ont souligné l'importance de produire un habitat qui n'isole pas les personnes âgées ou porteuses d'un handicap et qui au contraire favorise l'entraide, notamment intergénérationnelle.

Ils ont également souligné le retard en matière de domotique permettant de faciliter la vie des personnes âgées ou porteuses d'un handicap, mais pouvant aussi constituer une plus-value locative pour tous.

De telles offres existent, mais leur coût ne les rend pas accessibles au plus grand nombre.

OBJECTIFS

- ⊙ Expérimenter, notamment grâce à la domotique, des nouvelles formes d'habitat, non spécialisées, mais accessibles à toutes les formes de handicaps.
- ⊙ Rendre accessible ce type d'offre aux ménages modestes.

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Montage d'un appel à projets expérimental

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- ⊗ Communes
- ⊗ MDPH
- ⊗ Conseil Départemental du Nord
- ⊗ CPAM
- ⊗ CARSAT - MSA
- ⊗ Etat (DDTM et DDSCS)
- ⊗ Promoteurs
- ⊗ Bailleurs sociaux
- ⊗ Acteurs et associations du champ médico-social, gériatrique et des personnes souffrant de handicap
- ⊗ Architectes, ergothérapeutes...

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

Moyens financiers

- Prévoir une subvention pour une ou plusieurs opérations ciblées dont les critères seront précisés dans le cahier des charges de l'appel à projets.

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation	<ul style="list-style-type: none">• Montage d'un appel à projet• Réalisation de nouvelles formes d'habitat non spécialisées, mais accessibles à toutes les formes de handicaps et financières adaptés aux ménages à revenus modestes
Contexte	<ul style="list-style-type: none">• Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2A : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES SENIORS ET DES PERSONNES PORTEUSES DE HANDICAPS



ORIENTATION 2A4 : DONNER UNE MEILLEURE VISIBILITE DU PARC ADAPTE AUX PERSONNES AGEES ET AUX PERSONNES PORTEUSES D'UN HANDICAP

ACTION 7 : RECENSER LE PARC ADAPTE AUX PERSONNES AGEES ET AUX PERSONNES PORTEUSES D'UN HANDICAP

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le parc de logement adapté aux personnes âgées ou aux personnes porteuses d'un handicap augmente, tant dans le parc privé que dans le parc social.

Mais la visibilité de ce parc et sa disponibilité reste souvent confidentiel, ce qui nuit à une bonne adéquation entre l'offre et la demande.

OBJECTIFS

- ⊙ Améliorer la visibilité du parc adapté dans la CAC

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Organiser un lieu qui recense l'offre des logements adaptés et le type d'adaptation qu'ils proposent.
- ⊙ Etudier la possibilité de recenser la disponibilité en temps réel et la mise en relation avec les demandeurs.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- MDPH
- Conseil Départemental du Nord
- CPAM
- CARSAT - MSA
- Etat (DDTM et DDCS)
- Promoteurs
- Bailleurs sociaux
- Acteurs et associations du champs médico-social, gériatrique et des personnes souffrant de handicap

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité de la mise en place d'un dispositif
- Nombre de logements recensés
- Nombre de mise en relation réalisées

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2B ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A LOGEMENT AUTONOME

MOTIVATIONS

Beaucoup de jeunes rencontrent des difficultés importantes pour l'accès à un logement autonome.

Quelques-unes ont été soulignées par les acteurs locaux :

- L'insuffisance ou l'absence de ressources financières (la garantie jeune dont peuvent bénéficier certains jeunes n'est pas prise en compte au moment de la demande pour un logement, ni pour l'octroi des aides à l'accès du Fonds Solidarité au Logement (FSL)).
- Le manque de garantie sur la pérennité de leurs ressources (contrat en CDD, apprentissage, ...) au regard des critères des bailleurs, des banques...
- Un manque de petits logements au regard de la demande dans le parc locatif social.
- Un public captif de certains bailleurs privés offrant des logements de piètre qualité, mais peu exigeants sur les conditions d'accès au logement.

Des dispositifs permettant de faciliter leur accès à un logement existent :

- Le prêt à taux zéro
- Les dispositifs gérés par ACTION LOGEMENT
 - L'Avance Loca-Pass : une aide finançant le dépôt de garantie lors de l'entrée dans les lieux de votre résidence principale.
 - La Garantie Loca-Pass qui peut couvrir jusqu'à 9 mensualités de loyers et de charges.
 - La Garantie des risques locatifs est une garantie assurant à votre propriétaire le paiement des loyers et de vos charges locatives pendant toute la durée du bail.

Mais, certains jeunes ne peuvent y prétendre ou ne les connaissent pas.

Par ailleurs, des besoins concernant l'accueil temporaire de différents types de publics : jeunes actifs, stagiaires, touristes, sportifs de passage... ont été repérés.

ORIENTATIONS

- ⊙ Contribuer à un renforcement du maillage entre les services et dispositifs œuvrant en direction des jeunes
 - Par exemple, en étendant sur le territoire les dispositifs de type « sous-location » et « bail glissant », outils pouvant faciliter l'accès des jeunes à un premier logement.
- ⊙ Soutenir les acteurs qui œuvrent pour faciliter l'accès de jeunes à un hébergement ou un logement.
- ⊙ Contribuer au développement d'une offre résidentielle temporaire.
- ⊙ Poursuivre la production de petits logements locatifs à loyers modérés (T1 au T3).
 - *Un appel à projet pourrait être mis en place.*

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2B : ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A UN LOGEMENT



ORIENTATION 2B.1 : CONTRIBUER AU RENFORCEMENT DU MAILLAGE POUR LA DETECTION, L'INFORMATION ET L'ORIENTATION DES JEUNES POUR L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

ACTION 8 : ANIMER DES RESEAUX D'ACTEURS

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les rencontres entre les acteurs locaux ont montré que des dispositifs et des lieux d'informations existent, mais les passerelles entre les personnes dans le besoin et ces dispositifs sont parfois manquantes.

Les acteurs ont manifesté l'intérêt de poursuivre le type de rencontres et d'échanges amorcés dans le cadre de l'élaboration du PLH pour définir en commun des actions à conduire en vue de mieux informer et orienter les jeunes et les propriétaires et de leur faire connaître les dispositifs existants.

OBJECTIFS

- ⦿ Faciliter l'accès à un logement aux jeunes.
- ⦿ Mieux faire connaître les lieux d'information et les dispositifs existants.
- ⦿ Créer les conditions d'un espace d'échange régulier entre les partenaires.

CONTENU DE L'ACTION

- ⦿ Animation régulière (*a minima semestrielle*) d'échanges entre les acteurs concernés.
- ⦿ Actions d'information auprès des jeunes et des propriétaires sur les territoires.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- Etat (DDTM et DDCS)
- Conseil Départemental
- Action Logement
- Prim'Toit
- CRIJ-PIJ
- Acteurs et associations en contact avec des jeunes
- CROUS

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité des rencontres
- Présence des acteurs concernés
- Réalisation de supports et médias d'information

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2B : ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A UN LOGEMENT



ORIENTATION 2B.1 : CONTRIBUER AU RENFORCEMENT DU MAILLAGE POUR LA DETECTION, L'INFORMATION ET L'ORIENTATION DES JEUNES POUR L'ACCES A UN LOGEMENT AUTONOME

ACTION 9 : SOUTENIR L'ASSOCIATION PRIM'TOIT CAMBRESIS

ELEMENTS DE CONTEXTE

L'association PRIM'TOIT a développé une politique globale d'insertion des publics défavorisés et de promotion de la Jeunesse par la production, la mise en œuvre et l'animation d'une gamme de logements adaptés aux besoins et aux attentes des personnes accueillies. La priorité affichée et reconnue pour les "Jeunes" n'est pas exclusive.

PRIM'TOIT est doté pour le territoire du Cambrésis de :

- Un CLLAJ, lieu d'accueil, d'information, d'orientation et de recherche de logement et ce pour toutes personnes rencontrant des difficultés.
- Des lits en Résidence Habitat Jeunes Actifs.
- Des places en Hébergement d'Urgence et PARSA (Plan d'Action Renforcé en Direction des personnes Sans Abri).
- Un CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale) de 20 places sur la ville de Cambrai.
- Prim'Toit fait également de l'accompagnement vers et dans le logement et de l'intermédiation locative.

OBJECTIFS

- Accompagnement personnalisé des jeunes pour faciliter leur trajectoire résidentielle adaptée à leur situation.

CONTENU DE L'ACTION

- Aide au fonctionnement de l'association.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Autres financeurs de l'association

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens financiers

- Subvention annuelle en aide au fonctionnement

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Versement de la subvention

Impact

- Nombre de jeunes accompagnés

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2B : ACCOMPAGNER L'ACCES DES JEUNES A UN LOGEMENT



ORIENTATION 2B2 : FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE ADAPTEE AUX BESOINS DES PUBLICS

ACTION 10 : SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE RESIDENTIELLE TEMPORAIRE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les deux résidences présentes sur le secteur, la résidence « Habitat Jeunes Actifs » et la résidence du CROUS sont souvent complètes et ne suffisent pas à répondre aux besoins en accueil temporaire de différents types de publics : jeunes actifs, stagiaires, touristes, sportifs de passage...

Le point commun entre ces différents publics est un besoin en accueil résidentiel temporaire (de quelques jours à quelques mois). Le bail d'un logement locatif classique n'est pas adapté à ce type de demande.

OBJECTIFS

- ⊙ Augmenter la capacité d'accueil résidentiel temporaire, notamment pour les jeunes

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Cerner le besoin et le type d'offre à développer
- ⊙ Le cas échéant, montage d'un appel à projet expérimental

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- Etat (DDTM et DDCS)
- Conseil Départemental
- Action Logement
- Bailleurs sociaux
- Prim'Toit
- CRIJ-PIJ
- Acteurs et associations en contact avec des jeunes
- CROUS

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

Moyens financiers

- Etude de marché : évaluation précise du besoin
- Prévoir une subvention pour une ou plusieurs opérations ciblées dont les critères seront précisés dans le cahier des charges de l'appel à projets

ECHÉANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Réalisation de l'étude de connaissance du besoin
- Montage d'un appel à projet
- Augmentation de l'offre en logements temporaires

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2C : REpondre A DES BESOINS SPECIFIQUES

MOTIVATIONS

- Les acteurs locaux ont mentionné des publics en situation de grande précarité ayant des difficultés d'accès à un logement autonome.
- Le diagnostic montre que l'accès à un hébergement temporaire n'est pas trop tendu sur le secteur. En revanche, la sortie de ces dispositifs, lorsque la situation de ces personnes permettrait l'accès à un logement autonome, est rendue très difficile, en raison du manque d'offre disponible. En effet, il s'agit principalement de personnes isolées, pénalisées par le manque d'offre en petits logements sociaux sur le secteur.
- Les difficultés d'accès et de maintien dans un hébergement ou dans un logement de personnes en souffrance psychique et psychiatrique ont été également soulignées par les acteurs locaux. Il s'agit d'une problématique récurrente au niveau national, révélatrice d'un maillage difficile entre la politique hospitalière psychiatrique et la prise en charge dans le cadre du droit commun.

ORIENTATIONS

- Poursuivre la production de petits logements locatifs à loyers modérés (T1 au T3).
- Contribuer à un renforcement du maillage entre les services et dispositifs œuvrant en direction de ces publics et les bailleurs pouvant leur proposer un logement.
- Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

+

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2C : REpondre A DES BESOINS SPECIFIQUES



ORIENTATION 2C.1 : CONTRIBUER AU RENFORCEMENT DU MAILLAGE POUR LA DETECTION, L'INFORMATION ET L'ORIENTATION DES PERSONNES EN DIFFICULTES

ACTION 11 : ANIMER DES RESEAUX D'ACTEURS

ELEMENTS DE CONTEXTE

Des dispositifs, en particulier le Plan Départemental pour l'Accès au Logement et à l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et ses outils, et des lieux d'informations existent, mais les passerelles entre les personnes dans le besoin et ces dispositifs sont parfois manquantes.

OBJECTIFS

- ⦿ Faciliter l'accès à l'hébergement ou au logement des personnes défavorisées
- ⦿ Mieux faire connaître les lieux d'information et les dispositifs existants
- ⦿ Articuler les actions du PLH avec ceux du PDAHLPD

CONTENU DE L'ACTION

- ⦿ Animation régulière (semestrielle) d'échanges entre les acteurs concernés.

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- Etat (DDTM et DDCS)
- Conseil Départemental
- SIAO
- Représentants de l'équipe technique du PDAHLPD
- Prim'Toit
- Action Logement
- AIVS
- Bailleurs sociaux
- Acteurs et associations accompagnant dans et vers l'hébergement et le logement

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie interne

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Effectivité des réunions d'informations et d'animation

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

2C : REpondre A DES BESOINS SPECIFIQUES



ORIENTATION 2D.1 : METTRE EN ŒUVRE LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE.

ACTION 12 : REALISER UNE AIRE D'ACCUEIL ET UN TERRAIN DE GRAND PASSAGE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Les obligations de la CAC en matière d'accueil des Gens du Voyage, inscrites dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Nord en cours (2012-2018), concernent la réalisation d'une aire d'accueil de 30 places, à Cambrai et la réalisation d'un terrain de grand passage de 150 places, dans le secteur Nord-Ouest de l'Arrondissement de Cambrai.

Ce schéma est en cours de révision.

OBJECTIFS

- ⊙ Doter le territoire de capacités pour l'accueil des gens du voyage non sédentaires

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Réalisation d'une aire d'accueil de 30 places à Fontaine-Notre-Dame (commune voisine de Cambrai)
- ⊙ Réalisation d'une aire de grand passage, sur le territoire de la Communauté d'agglomération ou dans le cadre d'une mutualisation, conformément aux différentes prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- Communes
- Etat (Préfecture, DDTM et DDCS)
- Caisse d'Allocation Familiale
- Conseil Départemental
- Représentant de l'équipe technique du PDAHLPD
- Acteurs et associations œuvrant auprès des Gens du Voyage

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains	Moyens financiers investissement	Moyens financiers fonctionnement
<ul style="list-style-type: none">• Ingénierie interne	<ul style="list-style-type: none">• Pour l'aménagement de l'aire d'accueil de 30 places• Pour le terrain de grand passage de 150 places	<ul style="list-style-type: none">• Gestion de l'aire d'accueil• Gestion du terrain de grand passage

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation	<ul style="list-style-type: none">• Réalisation de l'aire d'accueil• Mise à disposition d'un terrain de grand passage
Contexte	<ul style="list-style-type: none">• Données sur l'occupation de l'aire et du terrain de grand passage, après leur réalisation• Diminution du stationnement illicite de gens du voyage sur l'arrondissement

AXE 2D : METTRE EN PLACE LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA MIXITE SOCIALE

MOTIVATIONS

La loi ALUR repose la question des politiques de peuplement à partir des attentes du demandeur en rendant le système d'attribution des logements sociaux « plus lisible, plus transparent et plus équitable ». Par ailleurs, la loi sur la politique de la Ville traite du sujet au travers des Conventions d'équilibre territorial qui définissent des « objectifs de mixité dans les territoires » et qui doivent être annexées au contrat de ville.

La nouvelle Conférence intercommunale du logement (CIL), obligatoire pour les EPCI compétents en matière d'habitat, disposant en outre d'un PLH et comprenant des quartiers prioritaires politiques de la ville, fait converger les deux dispositifs et devient la colonne vertébrale des politiques de peuplement à l'échelle communautaire. C'est en effet dans ce cadre que doivent être désormais définies les orientations de la communauté d'agglomération en matière d'attribution et leur territorialisation.

L'article 97 de la loi ALUR fixe plusieurs objectifs à la CIL :

- *Définition d'orientations en matière d'attributions de logements et de mutations sur le patrimoine locatif social présent ou prévu.*
- *Définition d'orientations sur les modalités de relogement des personnes désignées prioritaires :*
- *Définition d'orientations sur les modalités de coopération entre bailleurs sociaux et réservataires*
- *Suivi de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information du Demandeur*
- *Elaboration de la convention d'équilibre territorial (article 8 de loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion sociale) et de l'accord collectif intercommunal (ACI).*

La conférence est co-pilotée par le préfet et le président de la communauté d'agglomération. Y participent les communs membres, les bailleurs sociaux, les réservataires, le Département, ainsi que des représentants d'associations de locataires ou de personnes mal logées ou sans logement.

La loi Égalité et Citoyenneté adoptée du 27 janvier 2017, complète les deux précédentes lois en réaffirmant que toutes les catégories de ménages demandeurs d'un logement social doivent bénéficier d'une « égalité de chances » pour accéder à tous les secteurs géographiques dans lesquels ce parc est présent. Elle vise à améliorer l'accès de ces ménages au parc social situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville. Ainsi, avec cette loi, 25 % des attributions réalisées hors de ces quartiers devront bénéficier à des ménages appartenant aux 25 % des ménages les plus pauvres.

Elle approfondit l'orientation initiée par la loi ALUR : plus de transparence dans l'énoncé local des priorités, transparence sur la phase de désignation des demandeurs proposés aux commissions d'attribution, publication des logements disponibles permettant la mise en place des conditions de la « location choisie ». Le but est que le demandeur puisse mieux cibler sa demande et se positionner, ce qui le rend plus actif dans le processus et accroît l'efficacité du système (limitation des refus...).

ORIENTATIONS

- Territorialiser la réflexion sur les attributions de logements sociaux, en croisant la logique par public et la logique géographique, pour des processus d'attribution lisibles et accessibles :

AXE 2 : FACILITER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

AXE 2D : METTRE EN PLACE LES DISPOSITIFS EN FAVEUR DES ATTRIBUTIONS DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA MIXITE SOCIALE



ORIENTATION 2D.1 : TERRITORIALISER LA REFLEXION SUR LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SOCIAUX, EN CROISANT LA LOGIQUE PAR PUBLIC ET LA LOGIQUE GEOGRAPHIQUE

ACTION 13 : METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS EN FAVEUR DE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET DE LA MIXITE SOCIALE

ELEMENTS DE CONTEXTE

Le niveau intercommunal est celui de la définition partenariale des orientations en matière d'attribution via la **conférence intercommunale du logement**, créée par la loi ALUR et renforcée par la loi « égalité et citoyenneté ». Cette Instance coprésidée par le préfet et le président de la CAC définit les orientations relatives aux attributions sur le territoire, notamment de diversification dans les quartiers en politique de la ville.

OBJECTIFS

- Garantir l'égalité des chances en rendant le système d'attribution des logements sociaux « plus lisible, plus transparent et plus équitable ».
- Veiller à la mixité sociale des territoires, en améliorant l'accès des ménages les plus pauvres au parc social, situé en dehors de la géographie prioritaire de la politique de la ville

CONTENU DE L'ACTION

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL) qui se met en place, définira les orientations en matière d'équité d'accès des publics prioritaires au parc social et de mixité sociale des territoires.

La mise en œuvre se fera dans le cadre de différents documents et dispositifs qui seront à élaborer :

Conférence intercommunale du logement (article L. 441-1-5 du CCH)

Document cadre sur les orientations relatives aux attributions (articles L. 441-1-1 et L. 441-1-5)

Convention intercommunale d'attributions (CIA) (article L. 441-1-1 et L. 441-1-6)

Plan de gestion de la demande et d'information des demandeurs (article L. 441-2-8)

Convention sur le dispositif de gestion partagée (article L. 441-2-7)

Convention sur le service d'information et d'accueil des demandeurs de logement (article L. 441-2-8)

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- CAC
- Communes
- ETAT
- Conseil Départemental du Nord
- Bailleurs sociaux
- Réservataires
- Organismes agréés Maitrise d'Ouvrage Insertion
- Associations dont l'un des objets est l'insertion par le logement des personnes défavorisées
- Associations de locataires
- Associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Ingénierie Interne

Moyens financiers

- Si besoin d'ingénierie externe

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Travaux effectifs de la CIL
- Mise en oeuvre des documents cadres (Conventions, PPGD et Accord Collectif Départemental)

Contexte

- Fluidité des parcours résidentiels
- Egalité des chances pour l'accès à un logement
- Mixité sociale des quartiers

AXE 3 : INSCRIRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE POLITIQUE FONCIERE VOLONTARISTE

MOTIVATIONS

- La politique foncière est un enjeu majeur pour pouvoir mettre en œuvre la politique de l'habitat souhaitée et l'inscrire dans une logique de développement durable, favorisant le renouvellement urbain et limitant l'urbanisation de nouvelles surfaces.
- L'existence d'un Etablissement Public Foncier Régional, depuis les années 90, qui accompagne les collectivités territoriales et les intercommunalités dans la maîtrise de leur foncier et le recyclage de leurs espaces dégradés, est un atout dont s'est saisi la CAC, en ayant construit d'ores et déjà un partenariat avec l'EPF.
- Dans son Plan Pluriannuel d'Investissement en vigueur, l'EPF a souhaité donner la priorité au développement de l'offre foncière pour l'habitat, à l'accompagnement des grands projets économiques régionaux et à la gestion économe des fonciers des ressources naturelles.
- L'EPF Nord-Pas de Calais intervient auprès des collectivités territoriales de la région, en particulier sur le foncier destiné à la production de logements, sociaux ou non, à travers des opérations de renouvellement urbain. A travers le Fonds pour la constitution du gisement du renouvellement urbain, l'EPF incite les collectivités à porter des stratégies d'anticipation foncière et d'offre vis à vis des opérateurs de l'aménagement. Il les aide à définir leur stratégie foncière sur du court, moyen et long terme et les accompagne dans la mise en œuvre de projets urbains complexes : définition du projet urbain, acquisition des biens immobiliers, gestion, travaux de remise en état du site, etc.

ORIENTATIONS

- Poursuivre la veille foncière
- Poursuivre la construction d'une politique foncière, déjà engagée avec l'EPF.

AXE 3 INSCRIRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DANS UNE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET DE POLITIQUE FONCIERE VOLONTARISTE



ORIENTATION 3.1 : DISPOSER D'UNE MAITRISE FONCIERE

ACTION 14 : POURSUIVRE LE PARTENARIAT AVEC L'EPF

ELEMENTS DE CONTEXTE

Un partenariat est d'ores et déjà engagé entre la CAC et l'Établissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas de Calais, dont un des axes prioritaires de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 est « le foncier de l'habitat et du logement social », avec un axe transverse d'appui à l'ingénierie des collectivités.

OBJECTIFS

- Disposer d'une maîtrise foncière suffisante pour pouvoir servir le développement souhaité
- Lutter contre la vacance par une rénovation urbaine de qualité

CONTENU DE L'ACTION

- Veille active des secteurs à enjeux
 - Mise en place d'un outil de veille foncière et d'aide à la décision visant à optimiser le partenariat avec l'EPF.
- Disposer d'une vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement de l'habitat, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain, afin de rendre plus efficace l'action foncière
 - Poursuite de la contractualisation pour ces secteurs avec l'EPF

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- CAC
- Pays du Cambrésis
- EPF Nord Pas de Calais
- Conseil Régional des Hauts de France
- Bailleurs sociaux
- Conseil Départemental du Nord
- ETAT (DDTM)

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains	Moyens financiers
<ul style="list-style-type: none">• Ingénierie interne	<ul style="list-style-type: none">• Fonction des conditions de la contractualisation avec l'EPF• L'EPF participe sur ses fonds propres et en fonction du projet de la collectivité au coût des études préalables de 50 à 80%, au coût des travaux de remise en état (100% des travaux de déconstruction et 50 à 80% des travaux de finalisation), au coût du foncier (cession du foncier au prix de revient ou avec minoration).

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation	<ul style="list-style-type: none">• Poursuite du partenariat avec l'EPF• Résultat des comptes fonciers• Nombre de terrains captés par le biais du portage de l'EPF
Contexte	<ul style="list-style-type: none">• Evolution du prix du foncier moyen sur la CAC

AXE 4 : POURSUIVRE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS, EN PARTICULIER DE LOGEMENTS AIDES, DIVERSIFIEE QUALITATIVEMENT ET SPATIALEMENT

Les objectifs quantitatifs de production sur la période du PLH, la répartition spatiale et les orientations qualitatives sont présentés dans cette partie.

MOTIVATIONS

Pour accompagner son développement, la Communauté d'agglomération doit favoriser la poursuite d'une production quantitative de logements, suffisante pour permettre la poursuite de sa croissance démographique et suffisamment diversifiée qualitativement et spatialement pour répondre aux besoins des publics.

Le profil des habitants de la CAC rend éligible une majorité de ménages à du logement locatif conventionné. Le PLH favorisera la poursuite du développement de ce parc dans une visée qualitative, tant sur la typologie et le niveau de loyer des productions que par rapport à leur qualité et leur localisation.

Une politique de la gestion des attributions et de l'information des demandeurs sera également être construite localement en partenariat avec les acteurs concernés conformément à la loi (voir Action 13).

D'un point de vue qualitatif, les priorités recueillies lors des temps de concertation avec les élus et les acteurs locaux sont :

- Renforcer la production de l'offre de logements locatifs sociaux en petits logements.
- Favoriser le développement d'une offre à loyers modérés adaptées aux seniors, mais multigénérationnelle.
- Promouvoir le développement de la location-accession sociale.
- Créer les conditions d'une mixité de l'habitat dans les futures friches ou zones à urbaniser.

ORIENTATIONS

- Orienter la production de l'offre nouvelle en fonction des manques constatés
 - Petits logements
 - Offre adaptée aux personnes âgées
 - Promouvoir et créer les conditions d'une mixité de l'habitat dans les futures friches ou zones à urbaniser
 - *Des appels à projet pourraient être lancés dans ce sens.*
- Veiller à ce que le développement de la construction neuve soit maîtrisé, pour éviter de disqualifier le parc existant et renforcer la vacance sur certains quartiers.

OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS DE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS ET REPARTITION SPATIALE PROPOSITION POUR LA PERIODE 2018-2023

BILAN DU PLH 2008 - 2014

- ➔ Objectifs du premier PLH sur le périmètre de *la CAC (25 communes)* : 1746 logements supplémentaires.
- ➔ Logements supplémentaires réels entre 2008-2013 sur le périmètre de *la CAC (55 communes)* : un peu plus de 2300 logements pour loger un peu plus de 1530 ménages supplémentaires, dont
 - **1774 logements en construction neuve** ayant fait l'objet d'une déclaration de logements commencés ;
 - autour de 500 logements nouveaux ayant été produits par division de logements existants ou l'affectation d'autres espaces ;
 - une soixantaine par affectation de résidences secondaires en résidences principales.
- ➔ Dans le même temps, **828 logements vacants supplémentaires** ont été recensés sur le périmètre de l'actuelle CAC.

LES PARTIS-PRIS POUR L'EVALUATION QUANTITATIVE DE PRODUCTION NOUVELLE

- ⊙ Une augmentation de la population conforme à la période actuelle : 0,3%/an (objectif SCOT pour le Cambrésis 0,25%/an).
- ⊙ Une hypothèse de ralentissement de la diminution de la taille des ménages, conforme à la tendance des 6 dernières années.
- ⊙ Une diminution de la vacance volontariste avec un objectif de ramener la part de logements vacants autour de 8 % du parc de logements d'ici 2023 : la vacance représente près de 9 % de l'ensemble des logements de la CAC, soit plus de 3600 logements vacants au millésime 2014 du recensement de la population, dont plus de 2000 logements vacants sur la ville centre Cambrai avec un taux de vacance de 11,6%. Ce qui aura pour conséquence des objectifs quantitatifs de constructions nouvelles moins ambitieuses que les objectifs du précédents PLH. Ainsi, la production d'une offre nouvelle pour satisfaire les besoins des ménages passera également par la **remobilisation d'une partie des logements vacants**.
- ⊙ Ces objectifs pourront être revus à la hausse si :
 - la situation économique s'améliore et réactive les décohabitations ;
 - le secteur attire davantage de nouveaux ménages, notamment s'il devait y avoir un développement substantiel de l'emploi avec la reconversion de l'ancienne BA et le futur Canal Seine Nord Europe
 - des opérations de démolitions devaient être envisagées.

LES OBLIGATIONS ET PRECONISATIONS DU SCOT

Deux axes du document d'orientations générales (DOG) du SCOT concernent particulièrement les questions d'habitat et posent des obligations ou des préconisations à prendre en compte.

Axe 1 du SCOT: MAINTENIR ET RENFORCER LES GRANDS EQUILIBRES DU CAMBRESIS

OBLIGATIONS	PRECONISATIONS
<p>↳ Les pôles concentreront l'essentiel des développements de l'offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.</p> <p>↳ Ils doivent développer une offre de logements adaptée aux besoins et dans une forme urbaine plus dense permettant une économie du foncier en privilégiant l'utilisation du foncier en tissu urbain existant.</p> <p>↳ Le renforcement de ces pôles doit passer par une production soutenue de logements mais aussi par un développement des fonctions urbaines liées à l'habitat (se déplacer, travailler, consommer, se distraire).</p>	<p>↳ Le territoire s'est fixé un objectif démographique global de 2,5% à l'horizon 2020.</p>

Les pôles de la CAC définis par le SCOT sont :

- ↳ Cambrai, Proville, Raillencourt-Sainte-Offe, Neuville-Saint-Remy, Tilloy-lez-Cambrai, Escaudoevres
- ↳ Gouzeaucourt
- ↳ Rumilly, Marcoing, Masnières
- ↳ Iwuy

Axe 3 du SCOT : REUNIR LES CONDITIONS D'UN NOUVEL ART D'HABITER ENSEMBLE

L'objectif fixé par le territoire est d'augmenter la population de 2,5% d'ici à 2020 tout en prévoyant une diminution moyenne de nombre de personnes par ménage de -0,17 (dessalement) pour le Cambrésis.

En matière d'habitat de logement, cela fixe un besoin d'environ 5000 logements à pourvoir entre 2011 et 2020. La production de logements neufs doit être maintenue à un rythme de 450 logements à 500 logements par an. Les PLH et les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à atteindre cet objectif, tout en respectant le principe de rééquilibrage démographique en faveur des pôles de centralité.

A ces objectifs quantitatifs, il convient d'assurer les objectifs suivants :

- ↳ Diversifier la production de logement pour combler le déficit en logements sociaux, apporter une réponse au parcours résidentiel de la population urbaine et rurale.
- ↳ Qualifier les nouvelles opérations d'urbanisme en encadrant leur mise en œuvre et en préparant l'urbanisme durable de demain.
- ↳ Limiter la consommation d'espace en donnant la priorité au renouvellement urbain, en valorisant le parc existant et en intensifiant les ouvertures de nouvelles zones à l'urbanisation.

OBLIGATIONS	PRECONISATIONS
<p>↳ Concernant la production de logements locatifs aidés</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20% de la production de logements devra être réservée aux logements locatifs aidés ○ 20% de la production de logements devra être réservée à l'accession sociale à la propriété ○ Pour combler le déficit de logements aidés, les communes « pôles » doivent réaliser des logements locatifs aidés à hauteur de 30% de la production globale de logements. ○ Les communes concernées par l'Article 55 de la loi SRU sont Cambrai et Neuville Saint-Rémy ○ Les communes ayant dépassé le seuil de 20% de logements locatifs aidés sur le total des résidences principales sont soumis au maintien de ce seuil. ○ Cette part pourra être répartie différemment dans le cadre d'un PLH qui en définira la localisation par commune et dans le souci de veiller à l'atteinte de l'objectif global souhaité par le SCoT et dans le respect d'un rééquilibrage en faveur des pôles de centralités. <p>↳ Les PLH et les documents d'urbanismes liés à ceux-ci doivent également apporter les solutions nécessaires pour répondre aux dispositions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.</p> <p>↳ Les PLH doivent agir par le biais de leur programme d'actions sur l'habitat ancien dégradé notamment les logements indignes localisés dans le parc privé, en utilisant les outils d'aménagement adaptés (OPAH/PIG...) et/ou en favorisant l'usage de convention de lutte contre l'indécence.</p> <p>↳ La valorisation du parc doit également aboutir à une amélioration de l'efficacité énergétique pour réduire la précarité des plus démunis.</p> <p>↳ La densité à l'hectare :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Cambrai : 30 à 35 logements ○ Les autres communes pôles : 18 logements ○ Les communes hors pôles : 12 logements ○ Au cœur des pôles gare (hors Cambrai) : 25 logements. <p>↳ Pour atteindre les objectifs en termes d'habitat nécessitant la mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier et d'une logique de projet urbain, les collectivités doivent : anticiper la constitution de réserves foncières, utiliser les outils des documents d'urbanisme locaux notamment les emplacements réservés, les OA, utiliser les outils d'aménagement adaptés aux projets (ZAC, ZAD, ...).</p>	<p>↳ Pour les communes hors pôles, la production de logements aidés doit répondre aux besoins de la population du village (jeunes ménages, ménages défavorisés, personnes âgées).</p> <p>↳ Les documents d'urbanisme locaux et les PLH doivent réunir les conditions réglementaires favorables à l'atteinte des objectifs fixés en utilisant des dispositifs réglementaires existants notamment pour agir sur le foncier.</p> <p>↳ Pour rééquilibrer le parc de logements, les documents d'urbanisme locaux doivent veiller à la production diversifiée de l'offre de logements notamment par le biais d'orientations d'aménagement ou la mise en œuvre de servitude spécifique de mixité sociale.</p> <p>↳ Ces orientations doivent permettre une diversification de l'offre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ en taille, avec un effort à produire vers les petits logements, ○ en statut d'occupation, avec une priorité à donner à l'accession à la propriété pour le plus grand nombre, sans écarter le panel du locatif, ○ en type individuel ou collectif, avec une mixité à introduire grâce à l'individuel groupé et au petit collectif. ○ en logements spécifiques et adaptés au vieillissement de la population (béguinage...) <p>↳ Le territoire donne la priorité au renouvellement urbain.</p> <p>↳ Il est convenu qu'à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ pour Cambrai, 1 logement sur 3 soit réalisé en tissu urbain existant. ○ 1 logement sur 4, pour le reste des communes. <p>↳ Le territoire du SCOT se fixe comme objectif de renouveler le parc de logements à hauteur de 1100 logements et réduire le nombre de logements vacants de 820 logements pour atteindre un taux de vacance de 6% en 2020.</p> <p>↳</p>

LES ORIENTATIONS QUALITATIVES DE LA PRODUCTION

LA PART DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES

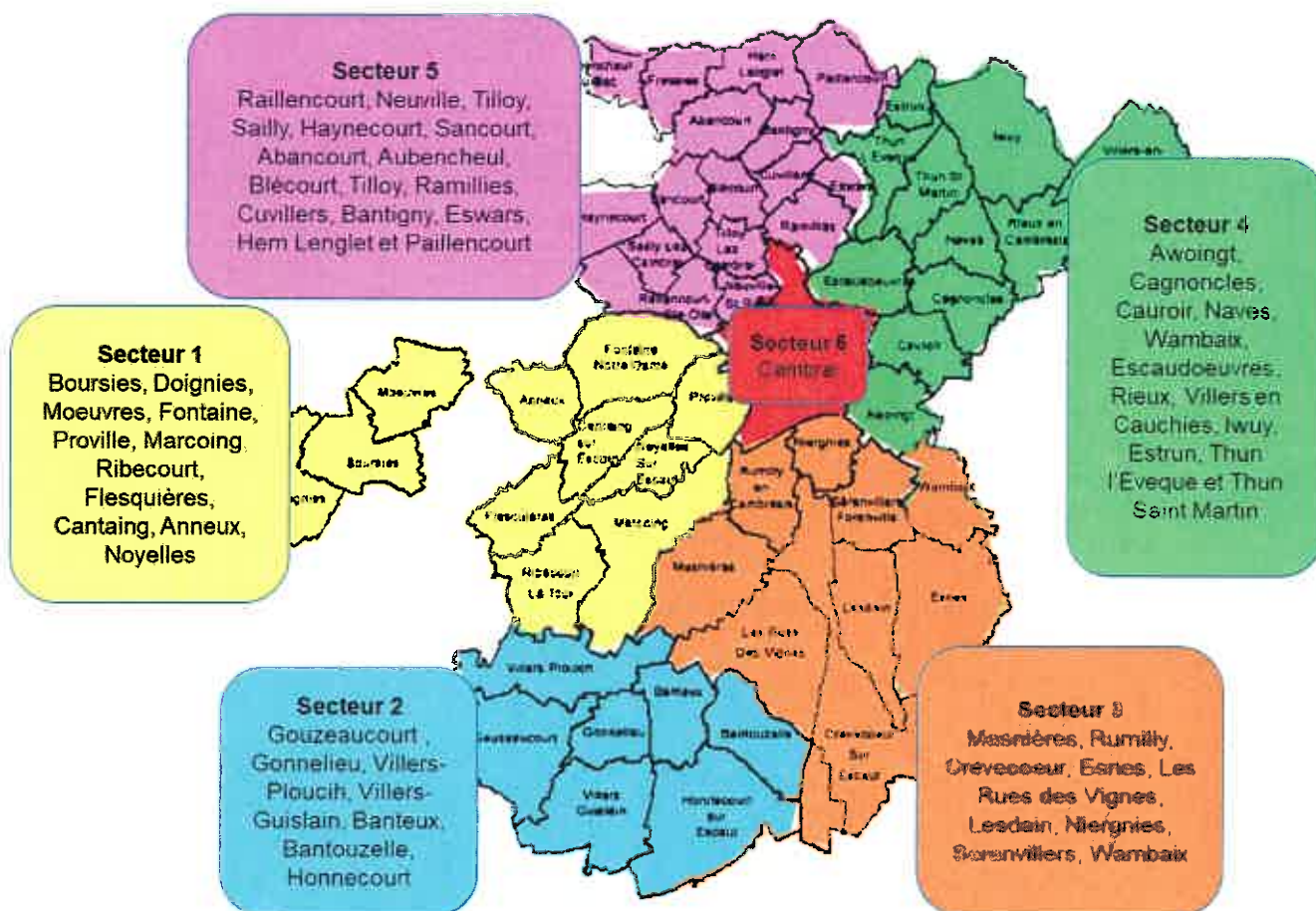
- ⊙ Il s'agira à minima de respecter les préconisations du SCOT à savoir que « **20% de la production de logements devra être réservée aux logements locatifs aidés.** »
- ⊙ La répartition des logements locatifs sociaux devra se composer d'un minimum de **30% de logements très sociaux (PLAI)** et d'un **maximum de 30% de logements intermédiaires (PLS)**.
- ⊙ L'analyse de la demande recensée dans le Système National d'Enregistrement de la demande pour un logement social (SNE) et les caractéristiques du parc existant, fait apparaître un manque de petits logements sociaux. La production de nouveaux logements locatifs aidés devra prendre en compte ce besoin.

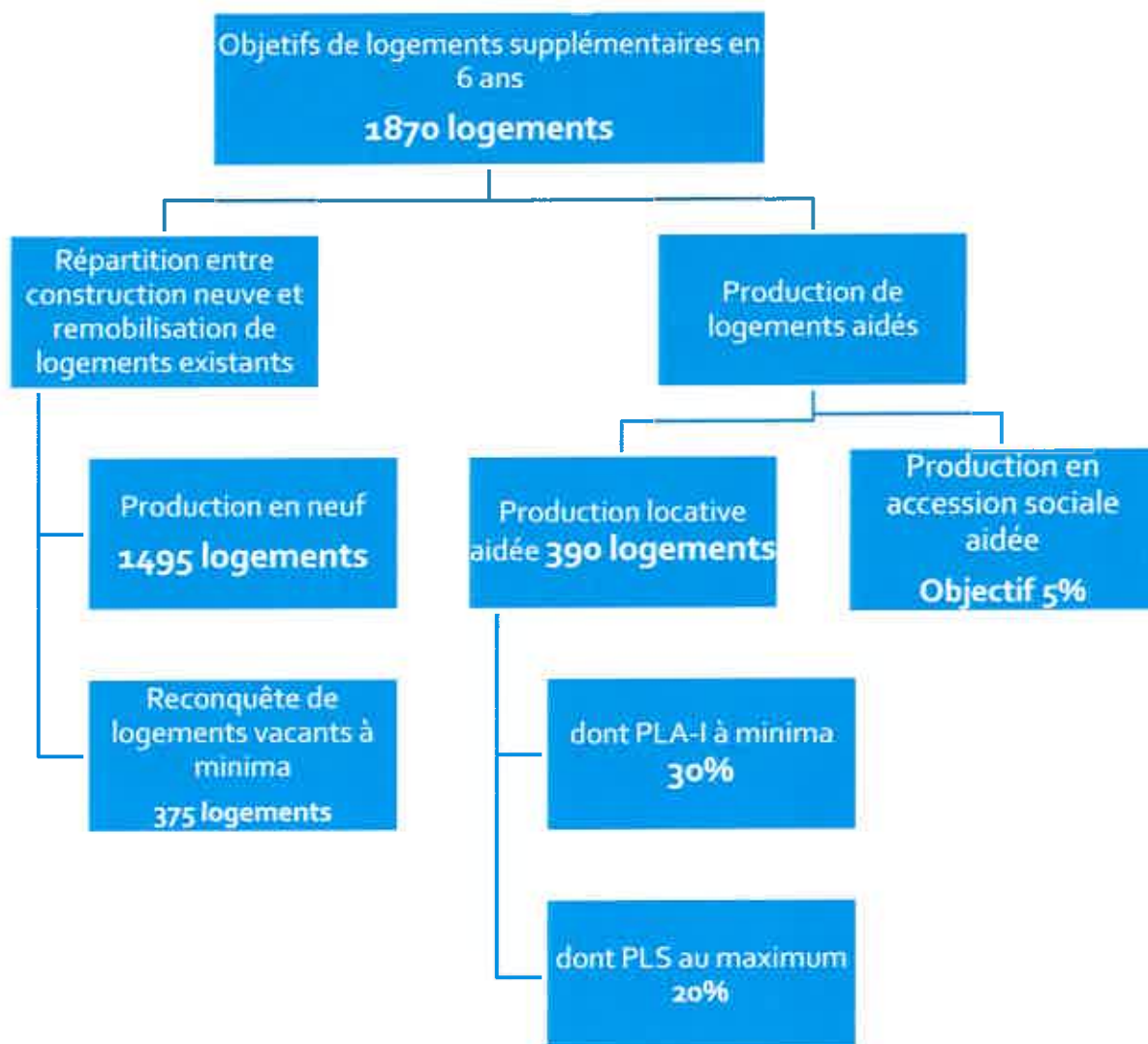
LA PART D'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIETE

- ⊙ L'attractivité du secteur pour capter les jeunes ménages, notamment ceux en couple avec des enfants, passe par la capacité à répondre à leurs aspirations. Compte-tenu des niveaux de revenu des ménages particulièrement bas dans la CAC, l'enjeu est de pouvoir mobiliser l'ensemble des dispositifs existants pour pouvoir proposer des produits attractifs en accession à des coûts abordables aux ménages aux revenus modestes.
- ⊙ Dans ce sens une part de la production de logements sera orientée vers l'accession sociale à la propriété.

LES OBJECTIFS QUANTITATIFS GLOBAUX ET PAR TERRITOIRES

LES SECTEURS RETENUS POUR LA TERRITORIALISATION





LA DECLINAISON QUANTITATIVE PAR SECTEURS

Code INSEE	Communes	SECTEURS PLH	Quota de logements sociaux existants dans le tissu existant	Production en neuf	Part minimum dans le tissu existant	Reconquête de logements vacants	Production locative aidée	dont PLA-I à minimum 30%	PLS limité à un maximum de 20%	Production en accession aidée objectif 5%
59010	Anneux	1								
59097	Boursies	1								
59125	Cantaing-sur-Escaut	1								
59176	Dolgnies	1								
59236	Flesquières	1								
59244	Fontaine-Notre-Dame	1								
59377	Marcoing	1 Pôle								
59405	Mœuvres	1								
59438	Noyelles-sur-Escaut	1								
59476	Proville	1 Pôle								
59500	Ribécourt-la-Tour	1	195	170	25%	25	40	12	max 20%	10
59047	Banteux	2								
59049	Bantouzelle	2								
59267	Gomelleu	2								
59269	Gouzeaucourt	2 Pôle								
59312	Honnin-sur-Escaut	2								
59523	Villers-Guilain	2								
59625	Villers-Pioulch	2	70	55	25%	15	15	5	max 20%	4
59161	Crévecoeur-sur-Escaut	3								
59209	Esnes	3								
59517	Les Rues-des-Vignes	3								
59341	Lesdain	3								
59432	Niergnies	3								
59567	Séranvillers-Foreville	3								
59389	Masnières	3 Pôle								
59520	Rumilly-en-Cambresis	3 Pôle	150	130	25%	20	30	9	max 20%	8
59039	Awoingt	4								
59121	Cagnoncles	4								

59141	Cauroir	4								
59206	Escaudouvres	4 Pôle								
59219	Estrun	4								
59322	Iwuy	4 Pôle								
59422	Naves	4								
59502	Rieux-en-Cambrais	4								
59593	Thun-l'Évêque	4								
59595	Thun-Saint-Martin	4								
59622	Villers-en-Cauchies	4								
59635	Wambaix	4	280	240	25%	40	60	18	max 20%	14
59001	Abancourt	5								
59023	Aubenchaul-en-Bas	5								
59044	Battigny	5								
59055	Blécourt	5								
59167	Cuvillers	5								
59216	Eswars	4								
59255	Fressies	5								
59294	Haynecourt	5								
59300	Hem-Langlet	4								
59429	Neuville-Saint-Remy	5 Pôle								
59455	Pailencourt	4								
59468	Pailencourt-Saint-Ole	5 Pôle								
59492	Ramillies	4								
59521	Sailly-lez-Cambrai	5								
59552	Saocourt	5								
59597	Tilloy-lez-Cambrai	5 Pôle	260	225	25%	35	60	18	max 20%	13
59123	Cambrai	6 Pôle	915	675	25%	240	185	56	max 20%	46
TOTAL			1870	1495	25%	375	390	117	max 20%	94

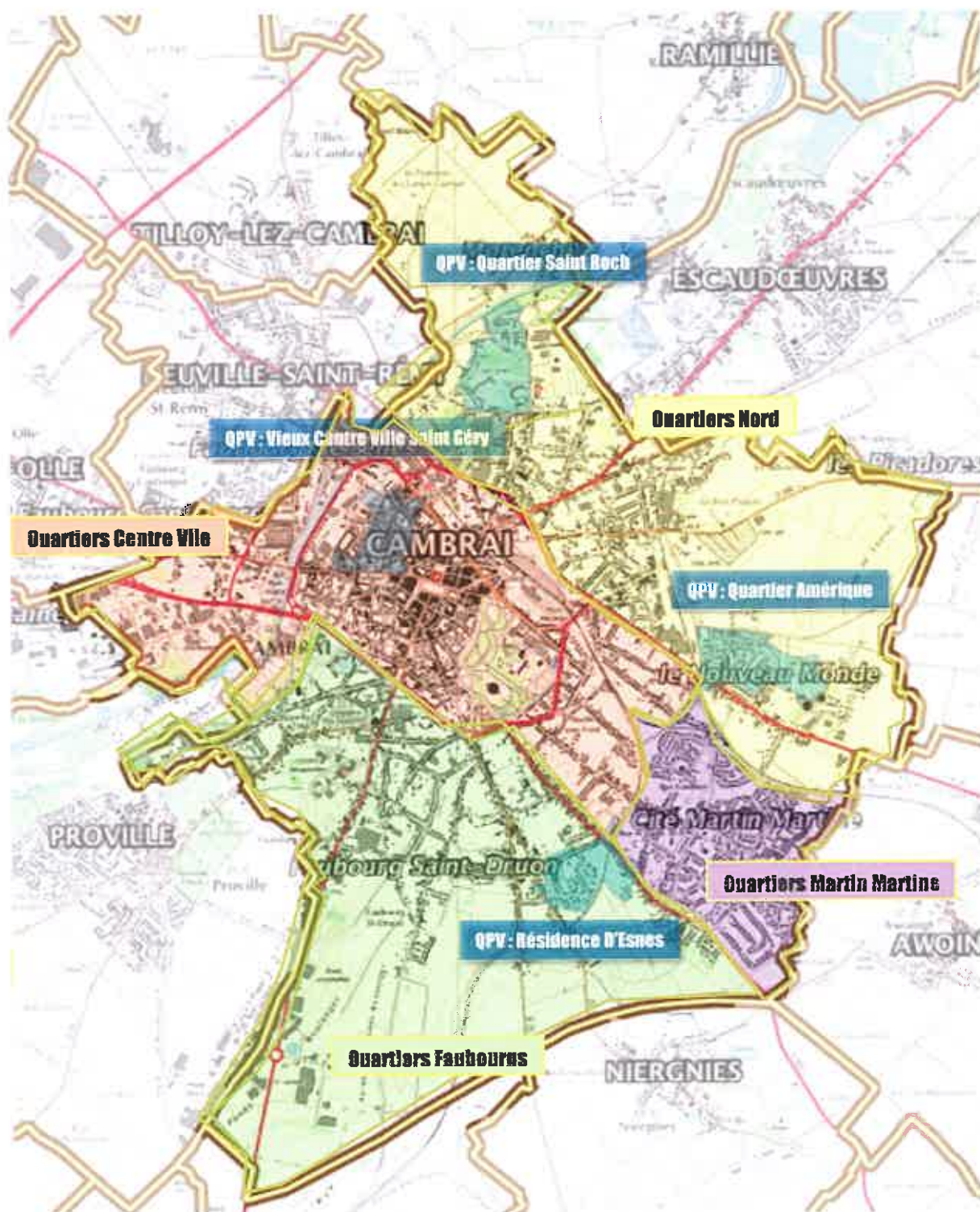
Code INSEE	Communes	SECTEURS PLH	Objectifs de résidences principales supplémentaires en 5 ans	Production en bout	Part minimum dans le tissu existant	Reconquête de logements vacants	Production locative aidée	dont PLA- I à minima 30%	PLS limité à un maximum de 20%	Production en accession aidée
59010	Anneux	1								
59097	Boursies	1								
59125	Cantaing-sur-Escaut	1								
59176	Doignies	1								
59236	Flesquières	1								
59244	Fontaine-Notre-Dame	1								
59377	Marcoing	1 Pôle	42	35	25%	7	13	min 30%	max 20%	2
59405	Mœuvres	1								
59438	Noyelles-sur-Escaut	1								
59476	Proville	1 Pôle	85	75	25%	10	26	min 30%	max 20%	4
59500	Ribécourt-la-Tour	1								
Total secteur 1			205	180	25%	25	45	min 30%	max 20%	10
59047	Banteux	2								
59049	Bantouzelle	2								
59267	Gonnelieu	2								
59269	Gouzeaucourt	2 Pôle	37	35	25%	2	11	min 30%	max 20%	2
59312	Honnecourt-sur-Escaut	2								
59623	Villers-Guislain	2								
59625	Villers-Plouich	2								
Total secteur 1			70	55	25%	15	14	min 30%	max 20%	4
59161	Crèvecœur-sur-l'Escaut	3								
59209	Esnes	3								
59517	Les Rues-des-Vignes	3								
59341	Lesdain	3								
59432	Niergnies	3								
59567	Séranvillers-Forenville	3								
59389	Masnières	3 Pôle	52	45	25%	7	16	min 30%	max 20%	3
59520	Rumilly-en-Cambrésis	3 Pôle	42	35	25%	7	13	min 30%	max 20%	2
59635	Wambaix	3								
Total secteur 1			150	130	25%	20	32	min 30%	max 20%	8
59039	Awoingt	4								
59121	Cagnoncles	4								

59141	Caurois	4								
59206	Escaudœuvres	4 Pôle	85	75	25%	10	26	min 30%	max 20%	4
59219	Estrun	4								
59322	hwuy	4 Pôle	85	70	25%	15	26	min 30%	max 20%	4
59422	Naves	4								
59502	Rieux-en-Cambrésis	4								
59593	Thun-l'Évêque	4								
59595	Thun-Saint-Martin	4								
59622	Villers-en-Cauchies	4								
Total secteur 1			280	240	25%	40	64	min 30%	max 20%	38
59001	Abancourt	5								
59023	Aubencheul-au-Bac	5								
59048	Bantigny	5								
59085	Blécourt	5								
59167	Cuvillers	5								
59216	Eswars	4								
59255	Fressies	5								
59294	Haynecourt	5								
59300	Hem-Lenglet	4								
59428	Neuville-Saint-Rémy	5 Pôle	85	75	25%	10	17	min 30%	max 20%	4
59455	Pailencourt	4								
59488	Raillencourt-Sainte-Olle	5 Pôle	50	45	25%	5	15	min 30%	max 20%	3
59492	Ramilles	4								
59521	Sailly-lez-Cambrai	5								
59552	Sancourt	5								
59597	Tilloy-lez-Cambrai	5 Pôle	17	15	25%	2	5	min 30%	max 20%	1
Total secteur 1			250	215	25%	35	50	min 30%	max 20%	13
59122	Cambrai	6 Pôle	915	675	33%	240	185	min 30%	max 20%	46
TOTAL			1870	1495	25%	375	390	min 30%	max 20%	94

TERRITORIALISATION POUR CAMBRAI

Quatre secteurs de Cambrai ont été retenus au titre de *Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville*, dit quartiers QPV.

La territorialisation sur Cambrai tiendra compte de la volonté de mixité sociale en limitant le développement de logements locatifs aidés dans les quartiers QPV et en favorisant leur développement hors de ces quartiers. Il s'agira également d'introduire de la mixité sociale dans les quartiers QPV en y développant d'autres types d'habitats, notamment de l'accession à la propriété.



5. FAIRE VIVRE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

MOTIVATIONS

- Les échanges avec les acteurs ont montré qu'au-delà d'investissements coûteux, des améliorations pourraient être obtenus par un meilleur maillage entre les acteurs intervenant dans différents champs et une plus forte coordination entre eux.
- Le PLH et ses instances de gouvernance et d'animations peuvent constituer le cadre idéal pour promouvoir ce maillage et faire vivre la coordination.
- Par ailleurs, les échanges avec les élus locaux ont également mis à jour leurs attentes sur davantage de soutien et de conseil par rapport à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

ORIENTATIONS

- Mettre en place, animer et faire vivre des lieux d'échanges, de conseil et, le cas échéant, de co-production entre les acteurs locaux.
- Renforcer au niveau de la CAC une mission de conseil aux communes sur les questions d'habitat, de foncier, d'urbanisme et de police d'urbanisme du maire.
- Contribuer à un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier qui viendra éclairer les décisions des élus et des acteurs locaux

AXE 5 FAIRE VIVRE LE PLH



ORIENTATION 5.1 : METTRE EN PLACE, ANIMER ET FAIRE VIVRE DES LIEUX D'ÉCHANGES, DE CONSEIL ET, LE CAS ÉCHÉANT, DE CO-PRODUCTION ENTRE LES ACTEURS LOCAUX.

ACTION 15 : ANIMER, ÉVALUER ET PILOTER LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

ELEMENTS DE CONTEXTE

- ⊙ L'élaboration du deuxième PLH de la CAC a été l'opportunité de créer des temps d'échanges et de coproduction entre les acteurs locaux. La mise en œuvre du PLH pourra s'appuyer sur cette dynamique engagée.

OBJECTIFS

- ⊙ Piloter les actions, animer et communiquer
- ⊙ Veiller à la mise en œuvre des objectifs qualitatifs et quantitatifs, évaluer à mi-parcours, préparer le futur PLH
- ⊙ Poursuivre la concertation engagée et mettre en réseau les acteurs

CONTENU DE L'ACTION

- ⊙ Mettre en place les outils d'animation du PLH de la CAC en termes de gouvernance, de suivi technique et partenarial

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération de Cambrai

PARTENAIRES

- ⊙ Communes
- ⊙ ETAT (DDTM et DREAL)
- ⊙ Conseil Régional des Hauts de France
- ⊙ Conseil Départemental du Nord
- ⊙ CAF
- ⊙ ARS

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- la poursuite du travail par l'ingénierie en place : à la Communauté, à la ville de Cambrai et dans les communes, au Pays du Cambrésis
- un recrutement dédié à moyen terme pour renforcer cette ingénierie partagée (soit en terme de missions soit en terme géographique)
- un appui ponctuel par les prestations de services (AMO, bureau d'études)

Moyens organisationnels

- Appui sur différentes instances
- Le comité de pilotage du PLH avec les différents partenaires
- La commission habitat de la CAC
- Le comité technique

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Animation du PLH
- Réunion des instances

AXE 5 FAIRE VIVRE LE PLH



ORIENTATION 5.1 :

ACTION 16 : DEVELOPPER L'OBSERVATION DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

ELEMENTS DE CONTEXTE

Entre le premier et le deuxième PLH, différentes tendances démographiques (une attractivité résidentielle retrouvée, un ralentissement net de la taille des ménages...) ou concernant le parc immobilier (poursuite de l'augmentation des logements vacants, besoins en logements sociaux de la part de petits ménages...) ont conduit les élus de la CAC à chercher par les actions inscrites dans le programme d'actions des leviers pour apporter des réponses à ces problématiques.

Aussi, est-il important qu'ils puissent disposer régulièrement d'indicateurs de suivi leur permettant de mesurer le chemin parcouru.

A l'échelle du Pays du Cambrésis, un Observatoire de l'Habitat a été créé.

L'observatoire est organisé sur une architecture à 4 niveaux : Communes, Intercommunalités, Pays.

L'animation est conduite à l'échelle du Pays. Il s'appuie sur des outils nationaux, régionaux et départementaux existants

OBJECTIFS

- Pouvoir disposer régulièrement d'indicateurs de suivi, de veille et d'alerte dans le domaine de l'habitat et du foncier.

CONTENU DE L'ACTION

- Transfert de la compétence « Observation » au Pays
- Participation à l'alimentation de l'observatoire, en particulier pour la collecte des informations sur la base d'un questionnaire type, mis au point par le Pays.
- Les axes de l'observation sont :
 - *le contexte socio-économique ;*
 - *l'évolution de l'offre de logements dans les parcs neufs et existants*
 - *l'équilibre des différents marchés : foncier, immobilier, locatif libre, locatif aidé ;*
 - *L'évolution des ressources foncières : offre disponible, projetée, réserves foncières, selon les différentes qualités possibles : extension urbaine, tissu existant, renouvellement urbain, reprise de friches ;*
 - *Besoins des populations spécifiques*
 - *Urbanisme : nombre de communes couvertes, ancienneté des documents, qualité par rapport à une approche environnementale de l'urbanisme (AEU), capacités des documents d'urbanisme.*

MAITRE D'OUVRAGE

Syndicat Mixte du PETR du Cambrésis

PARTENAIRES

- Autres intercommunalités
- ETAT (DDTM, DDCS et DREAL)
- Conseil Régional des Hauts de France
- ANAH
- Conseil Départemental du Nord
- Bailleurs sociaux
- EPF Nord Pas-de-Calais
- Acteurs économiques
- Constructeurs, promoteurs
- Agents immobiliers et syndics
- ARS

MOYENS HUMAINS, FINANCIERS ET ORGANISATIONNELS

Moyens humains

- Temps d'agent du Pays
- A l'échelle de l'EPCI, collecte des informations sur la base de questionnaires type mis au point par le pays.

ECHEANCIERS DE MISE EN ŒUVRE



INDICATEURS DE SUIVI

Réalisation

- Production régulière d'indicateurs et d'expertises mis à disposition des élus

Contexte

- Transfert de la compétence "Observation" au Pays

LES MOYENS POUR METTRE EN ŒUVRE LE PLH

L'APPEL A PROJET

L'INTERET DE POUVOIR SOLLICITER LES OPERATEURS PAR APPELS A PROJET

- ⊗ Éviter la politique de guichet en ciblant des opérations qui répondent aux besoins du territoire
- ⊗ Pouvoir expérimenter
- ⊗ Cadrer le projet à travers un cahier des charges précis
- ⊗ Maîtriser l'enveloppe budgétaire
- ⊗ Pouvoir hiérarchiser l'action

DES ACTIONS QUI POURRAIENT ETRE MISES EN ŒUVRE EN AYANT RECOURS A L'APPEL A PROJETS



Action 2.2 : déployer les outils pour requalifier le parc privé ancien vacant et/ou indigne ou dégradé sur certains secteurs



Action 6 : expérimenter le développement d'un habitat intergénérationnel, bien pourvu en matière de domotique et financièrement accessible à des ménages aux revenus modestes



Action 10 : soutenir le développement d'une offre résidentielle temporaire



Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement : l'accession sociale à la propriété

DES MOYENS HUMAINS

ACTIONS NECESSITANT LA MOBILISATION DE MOYENS HUMAINS

Action 3.1 : apporter un appui technique aux maires dans l'exercice de leur compétence de police en matière d'habitat

Action 3.2 : mettre en place un régime d'autorisation préalable de mise en location

Action 4 : coordonner le développement de l'offre en direction des seniors

Action 5 : animer des réseaux d'acteurs en vue du repérage des personnes âgées en situation de fragilité

Action 7 : recenser le parc adapté aux personnes âgées et aux personnes porteuses d'un handicap

Action 8 : animer des réseaux d'acteurs pour accompagner l'accès des jeunes à un logement

Action 11 : animer des réseaux d'acteurs pour répondre à des besoins spécifiques des ménages

Action 13 : mettre en place des dispositifs en faveur de l'attribution des logements sociaux et de la mixité sociale

Action 14 : Poursuivre le partenariat avec l'EPFL

Action 15 : animer, évaluer et piloter le Politique Local de l'Habitat

Action 16 : développer l'observation dans le domaine de l'habitat

DES MOYENS FINANCIERS

PLH de la Communauté d'Agglomération de Cambrai

Enveloppe budgétaire dédiée

Actions type	Type de dépenses et enveloppe proposée	Observations
Sollicitations des opérateurs par appel à projet	Actions innovantes et nouvelles Enveloppe maximum 250 000€/an (expérimentation)	Possibilité de s'inscrire dans des appels à projets de l'Etat ou de la Région sur ces volets pour accompagner la dynamique
Soutenir l'accession à la propriété		
Actions sur des problématiques lourdes	Une étude pré-opérationnelle sera nécessaire à tout déploiement d'actions (60 000€)	L'ANAH sera un partenaire technique et financier de toutes actions sur ces volets
Conférence intercommunale et déclinaisons	Assistance à maîtrise d'ouvrage (20 000€)	Complexité des conventions découlant de la CIL Beaucoup de coordination
Maintien du soutien des actions actuelles	Actions opérationnelles : 98 000€/an Soutien aux associations : 24 296€/an	PIG et nouvelles actions de requalification du parc privé ancien (volet précarité énergétique) Accompagnement des ménages (Prim'Toit, Adil)
Animation, suivi, évaluation	1 ETP : 35 000€ /an	