

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Comité régional de l'habitat
et de l'hébergement
Bureau du 13 novembre 2023**

Ordre du jour

1. PLH de la CAPSO
2. PLH de l'agglomération de l'ACSO
3. PLH de la CAVM
4. Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2026 de la CA de Chauny Tergnier la Fère (CACTLF)
5. Bilan à mi-parcours du PLH de la CA de Cambrai

1 – PLH de la CAPSO



Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Présentation du Programme Local de l'Habitat 2023-2028 de la CAPSO

13 novembre 2023

NOVASCOPIA

1. Introduction

2. Synthèse du diagnostic

3. Orientations

4. Programme d'actions

1. Introduction

The background of the slide features a complex, abstract geometric pattern. It consists of numerous overlapping triangles of various sizes and orientations, creating a starburst or sunburst effect. The colors used are various shades of purple, from deep indigo to light lavender, and some hints of blue. The triangles are arranged in a way that they seem to radiate from a central point, though the center is not clearly defined. The overall effect is a dynamic and modern aesthetic.

Une démarche de PLH intégrée dans une stratégie intercommunale globale

Orientations stratégiques du projet de territoire

Conforter l'attractivité du Pays de Saint-Omer : un territoire identifié, choisi et engagé

Un programme ambitieux de projets structurants (PPI de 80 M€ sur le mandat)

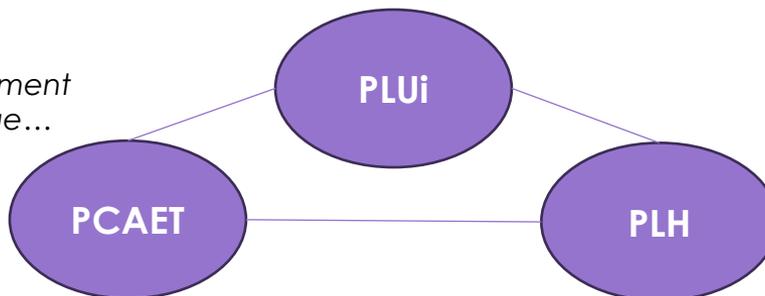
Renforcer la proximité par un maillage équilibré sur le territoire



Traduction locale des ambitions nationales :
trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette, lutte contre les passoires thermiques...

Fiches thématiques dans le projet de territoire et traduction opérationnelle dans les politiques sectorielles

Mobilité, développement économique...



Un PLH co-construit avec les communes et les acteurs de l'habitat



Un travail étroit avec les communes aux différentes étapes :

- Diagnostic : séminaires territoriaux
- Orientations stratégiques : séminaire élus (mutualisé avec une demi-journée consacrée au ZAN) et une Conférence des Maires
- Territorialisation des objectifs : rencontres individuelles
- Programme d'actions thématiques : échange avec les élus référents et séminaire

Une mobilisation des professionnels de l'habitat à chaque phase :

- Entretiens pour nourrir le diagnostic
- Ateliers partenariaux pour construire le programme d'actions
- Instances de la démarche : Comité Technique et Comité de Pilotage
- Des temps d'échange spécifiques avec la DDT

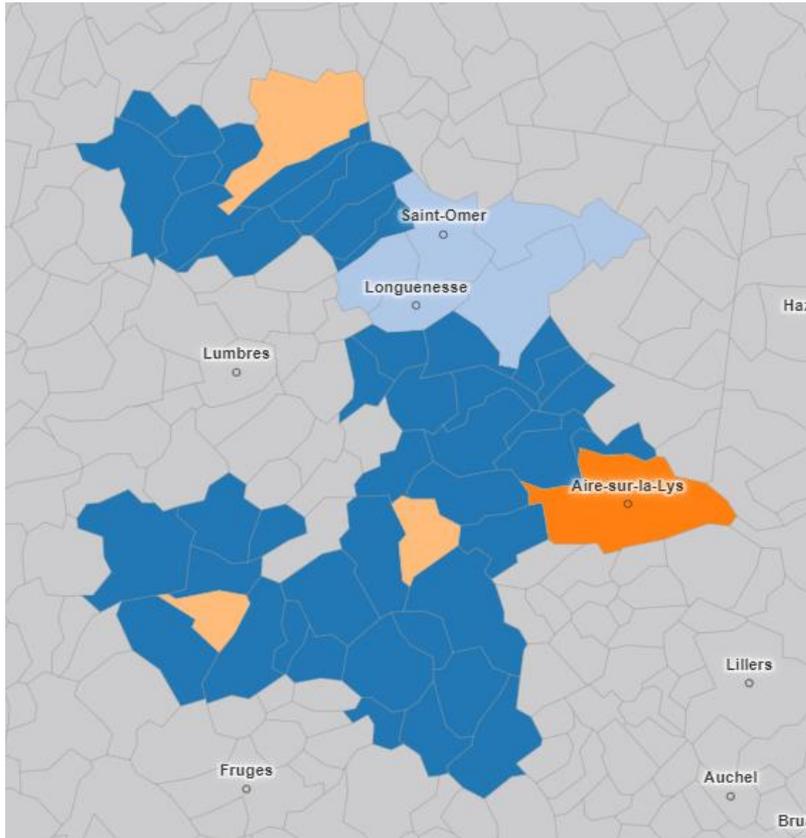


Micro-trottoir et enquête en ligne



Lettres du PLH

Présentation du territoire



Pôle urbain de Saint-Omer

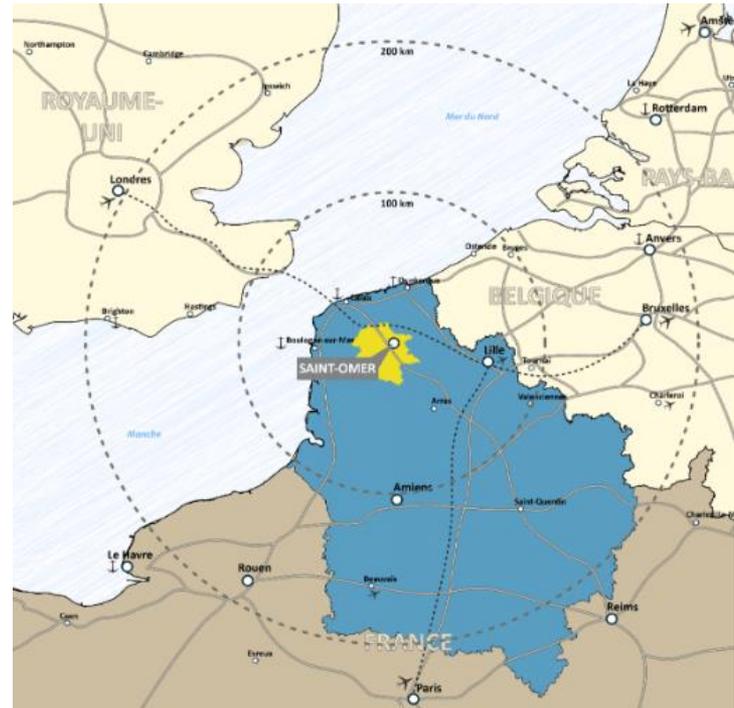
Pôle urbain de centralité

Bourg centre

Communes périurbaines
et rurales

- EPCI créé en 2017 suite à la fusion de 4 intercommunalités
- 53 communes
- 105 128 habitants en 2020

- Une localisation centrale
- Une diversité de densités / de tailles de communes



2. Synthèse du diagnostic

Un bilan globalement positif de la politique habitat menée par la CAPSO

→ Des champs fortement investis par la CAPSO, à pérenniser :

- Création du guichet unique de l'habitat (GUIH), doté d'un CLLAJ
- Une aide déployée avec certaines communes pour favoriser l'accession à la propriété des jeunes ménages
- Des actions innovantes et exemplaires pour améliorer le parc privé existant (Cellule intercommunale de lutte contre l'habitat indigne, protocole avec la CAF...)

→ Des sujets à investir davantage dans le nouveau PLH :

- Pour le parc public : atteinte des objectifs d'attributions fixées dans le cadre de la CIL ; pilotage et organisation de la production (situation de « stop and go » peu satisfaisante) et de la réhabilitation ; coordination de la vente de logements sociaux...
- Le déploiement de la stratégie du logement d'abord
- Observation et suivi-animation du PLH

Le logement et l'habitat, des enjeux au cœur des préoccupations de santé sur le territoire de la CAPSO



2. Synthèse du diagnostic

Un contexte territorial globalement favorable

Opportunités

Localisation stratégique et desserte routière

Territoire bien équipé en commerces et services

Dynamique création d'établissements et perspectives création emplois

Bonne couverture 4 G et développement de la fibre

Patrimoine historique et culturel valorisé

Un territoire en mutation (projets)

Limites

Desserte ferroviaire

Précarité d'une partie de l'emploi

Transports en commun peu développés ; utilisation de la voiture

Mais des signes de fragilité dans les évolutions socio-démographiques

Population 2020 : 105 128 habitants



Une augmentation de population deux fois **moins importante** que sur la période précédente

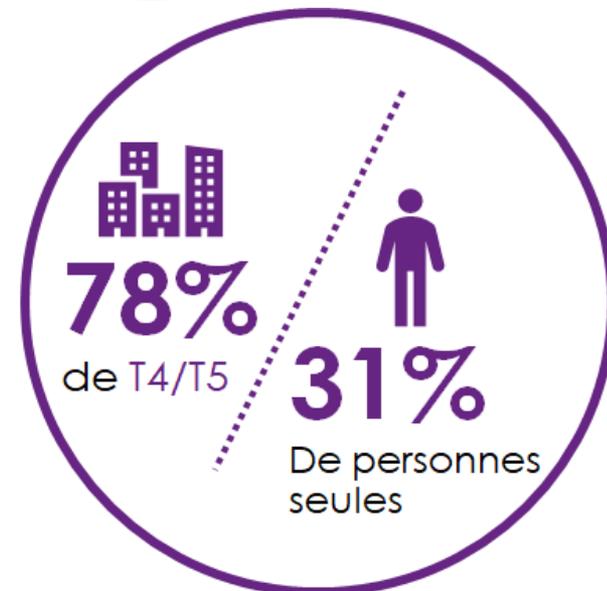
Des dynamiques contrastées entre les communes et les quartiers ; des territoires ruraux plus attractifs

Une population globalement **jeune** mais un processus de **vieillesse** à l'œuvre

Enjeu du PLH : conforter la dynamique démographique et préserver les équilibres générationnels

Des freins pour les parcours résidentiels

- Une majorité de **grands logements**, en décalage avec la composition familiale des ménages
 - 31% de personnes seules et une progression significative des familles monoparentales (+18%)
- Un **parc social insuffisamment développé** :
 - Une tension significative de 4 demandes pour 1 attribution, en particulier pour les petites typologies et les demandes de mutation
- Un parc locatif privé légèrement supérieur à la moyenne départementale (20,2%), considéré comme « suffisant mais **inadapté** »
- Des biens qui restent financièrement **accessibles** mais des **freins** à l'accèsion



Enjeu du PLH : mieux répondre aux besoins en logements dans leur diversité

Des publics avec des besoins spécifiques



- **Adaptation** du parc de existant pour le maintien à domicile
- Développement **d'offres dédiées**, notamment dans le parc social pour les seniors autonomes + offres innovantes
- **Amélioration accès** des seniors au parc social



- **Améliorer** l'accès au parc de logements de droit commun, notamment social



- Développement de logements adaptés pour les ménages qui souhaitent se **sédentariser**



- Développement offre de **petits logements locatifs de qualité** et financièrement accessibles
- Remise à niveau du **FJT**
- **Communication** auprès des propriétaires (VISALE)
- Information et accompagnement des jeunes en milieu rural
- Réflexion **bail mobilité**
- Favoriser **accès au parc social** (typologie, image et réactivité)



- Déploiement Plan **Logement d'Abord** **Coordination** des instances traitant les situations complexes

Une action forte engagée par la CAPSO sur le réinvestissement de l'existant, à conforter

- Une action forte engagée par la CAPSO sur le parc existant à conforter :
 - Un taux de vacance « correct » (7,7%) mais en augmentation ; une concentration de la vacance à Saint-Omer et Aire-Sur-la-Lys
 - Dans certaines communes, une proportion de parc privé potentiellement indigne supérieure à la moyenne départementale
 - Entre 5 300 et 6 500 ménages en situation de **vulnérabilité énergétique**
 - **127 copropriétés fragiles**, situées notamment à Saint-Omer et Aire-sur-la-Lys
- Un développement résidentiel récent plus marqué dans le nord ; un effet relatif de la production sur la démographie selon les communes

2553 logements potentiellement indignes

12 à 15%
de ménages en
précarité énergétique

Enjeux pour le PLH : équilibre au sein du territoire, maîtrise de la consommation foncière et mobilisation prioritaire de l'existant



Conforter la **dynamique démographique** et préserver les équilibres générationnels

Mieux répondre aux besoins en logements dans leur **diversité**, offrir des parcours résidentiels aux ménages, quels que soient leurs besoins

Poursuivre les actions de reconquête et d'amélioration de **l'existant** au sens large

Trouver des **équilibres** au sein de la CAPSO pour s'assurer que « tout le monde y trouve son compte »

Inscrire le PLH dans le **PCAET**

Fédérer les actions des différents **partenaires** dans le cadre du PLH

Prendre en compte les projets structurants en matière d'emplois et mieux **articuler développement économique et habitat**

Prendre appui sur les atouts du territoire pour proposer un **cadre de vie** et un habitat favorable au bien-être



3. Les orientations stratégiques

Un socle de 5 orientations prioritaires quel que soit le scénario de développement retenu

Pour :

- répondre aux enjeux.
- s'inscrire et contribuer à la mise en œuvre des stratégies nationales (loi Climat et Résilience) et locales (projet de territoire, PCAET, Contrat Local de Santé Mentale....)

1

Donner la priorité à la mobilisation de l'existant pour produire des logements :

mobilisation de logements vacants, changements de destination, renouvellement urbain

2

Améliorer l'habitat existant, privé et social : adaptation au vieillissement et aux nouveaux modes d'habiter, lutte contre l'habitat indigne, amélioration de la qualité des logements

3

Mettre en œuvre la transition écologique dans l'habitat : rénovation énergétique du parc de logements existants, prise en compte des enjeux écologiques dans la production de logements et dans la réhabilitation...

4

Mieux répondre aux besoins des publics les plus vulnérables (seniors, personnes en situation de handicap...)

5

Proposer une offre d'habitat et un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être

Un PLH structuré autour de 3 axes stratégiques correspondant aux orientations du projet de territoire

Fil directeur : offrir des parcours résidentiels aux ménages dans leur diversité et dans la proximité, en diversifiant l'offre et en réactivant la mobilité dans le parc

1

Fluidifier les parcours des ménages pour optimiser l'utilisation du parc existant dans la réponse aux besoins ; envisager le développement de l'offre nouvelle dans une logique de complémentarité

Axe 1 : améliorer la durabilité et la qualité de l'habitat existant pour optimiser son rôle dans la réponse aux besoins en logements

Orienter et accompagner l'accession des familles vers le parc existant, poursuite des actions en cours pour améliorer l'habitat existant

Axe 2 : veiller à une production suffisante et équilibrée, en mettant l'accent dans un 1^{er} temps sur des offres permettant de réactiver les parcours résidentiels, de compléter l'offre de logements

Cibler la production sur des offres permettant de compléter la chaîne du logement : petites typologies dans le parc locatif et en accession, offre locative sociale et très sociale...

2

Répondre aux besoins en logements dans la proximité

Axe 3 : favoriser la redynamisation des centres-villes et des cœurs de bourg, des quartiers d'habitat social pour en faire des lieux attractifs et améliorer les équilibres sociaux, travailler sur le vivre-ensemble

Un objectif de production de 3 000 logements sur les 6 ans du PLH (500 en moyenne par an)

« Point mort »

= nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population



« besoins en stock »

= répondre au mal logement



Croissance démographique

= accueil de nouveaux habitants



Besoins en logements

Entre 320 et 350 logements par an

Poursuite réduction de la taille des ménages, stabilisation de la vacance, renouvellement du parc plus important (ZAN et actions parc privé)

Environ 50 logements par an

Environ 120 logements par an

0,3% par an

Un besoin total compris entre 490 et 520 logements par an

Compatible avec le SCoT (485-510 logements)



Différents paramètres pourraient impacter la capacité du territoire à atteindre les objectifs : coût et approvisionnement en matériaux, évolution du marché immobilier...

Un taux de croissance démographique visé ambitieux par rapport à la période 2014-2020 mais réaliste

La répartition visée entre les produits

	Produits	Structure du parc de logements en 2018 <i>(source : Insee)</i>	Structure de la production entre 2014 et 2019	Total PLH			Projections à horizon fin 2028 (fin du PLH) de la structure du parc
				Taux dans la production	Nombre de logements sur 6 ans	Nombre de logements en moyenne par an	
Logement locatif aidé	logement locatif social, logements conventionnés parc privé	13%	12%*	Minimum 25%	Minimum 750	125	Environ 14%
Logement locatif intermédiaire et libre	Logement locatif intermédiaire et privé classique	23%	73%	25%	750	125	Environ 23%
Accession à la propriété	Accession libre	64%		30%	900	150	Environ 63%
	PSLA, accession sociale, accession aidée		15%*	20%	600	100	
TOTAL CAPSO		100%	100%	100%	3000	500	

* 15% de Prêts à Taux Zéro dans le neuf

* * Logements locatif sociaux agréés entre 2014 et 2019

Une répartition cohérente avec celle du SCoT et un possible assujettissement à la loi SRU

Rappel de ce que dit le SCoT :

- Dont au minimum 2 200 logements petits et intermédiaires
- Minimum de 3 500 logements locatifs privés et publics (34 à 36% de l'offre)
- Minimum de 2 800 logements locatifs aidés (27 à 29% de l'offre)



4. Le programme d'actions

La méthode employée pour territorialiser les objectifs de production de logements

Scénarios de territorialisation

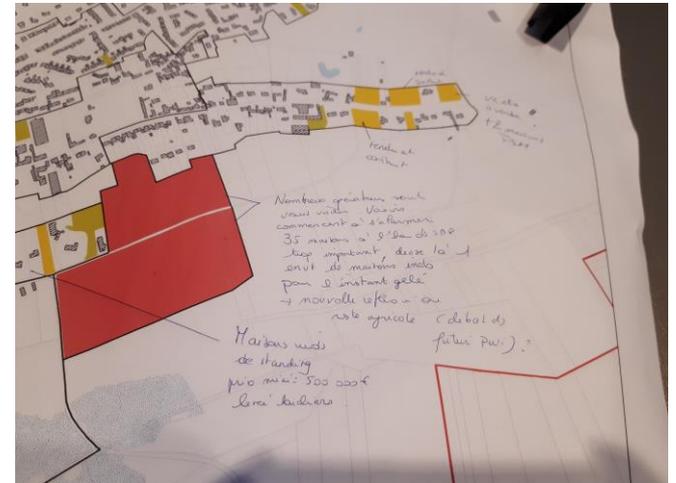
Recensement des projets auprès des communes et du potentiel foncier (Agence d'Urbanisme)

Rencontres avec les communes

En individuel pour les communes du pôle urbain

En collectif pour les autres communes (4 groupes de communes par sous-territoire)

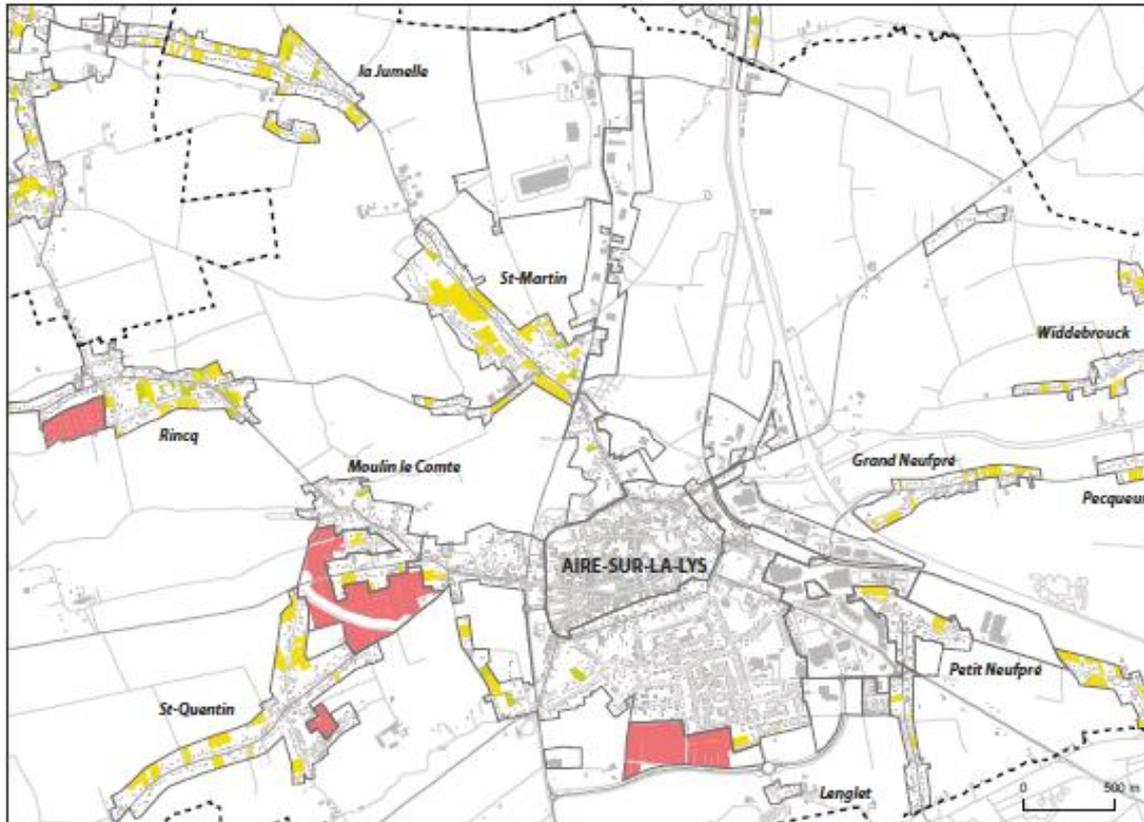
Proposition d'objectif à chaque commune



Des allers-retours complémentaires avec certaines communes pour stabiliser les objectifs

Zoom : le recensement du potentiel foncier réalisé par l'Agence d'Urbanisme

Potentiels fonciers au 1^{er} janvier 2021 (source : AUD)



Potentiels fonciers à vocation de l'habitat au sein des zones urbaines

Au 1^{er} janvier 2021, **94,5 hectares** sont identifiés comme potentiels de développement et de renouvellement fonciers, dont :

49,5 ha identifiés en dents creuses,

9 ha identifiés en potentiels de densification pouvant faire l'objet d'une division parcellaire,

36 ha identifiés en secteurs de développement habitat faisant l'objet d'une OAP.

Une fiche formalisée pour chaque commune

Fiche communale du PLH 2023 - 2028 de la CA du Pays de Saint-Omer

Nom de la commune : Saint-Omer

Type de commune : Pôle urbain de St-Omer

(Typologie SCoT)



CHIFFRES CLÉS

(Source : INSEE, Recensement de la population 2018)

	Saint-Omer		Pôle urbain de St-Omer		CAPSO	
Population	14726		46619		105169	
Taux d'évolution annuel	1,0%		-0,01%		0,18%	
Indice de vieillissement	58		71		88	
Nombre de logements	8325		22670		48651	
Dont résidences principales	7011	84%	20451	90%	43893	90%
Dont résidences secondaires	98	1%	239	1%	1053	2%
Dont logements vacants	1216	15%	1978	9%	3697	8%
Statuts d'occupation						
Propriétaires	2229	32%	10251	50%	27635	63%
Locataires du parc privé	3281	47%	5532	27%	9912	23%
Locataires du parc social	1405	20%	4388	21%	5740	13%

OBJECTIFS DU PLH A 6 ANS

	Saint-Omer		Pôle urbain de St-Omer		CAPSO	
Production de logement	860		1835		3017	
Dont logement locatif social	106	12%	412	22%	814	27%
Dont accession aidée à la propriété	160	19%	306	17%	411	14%

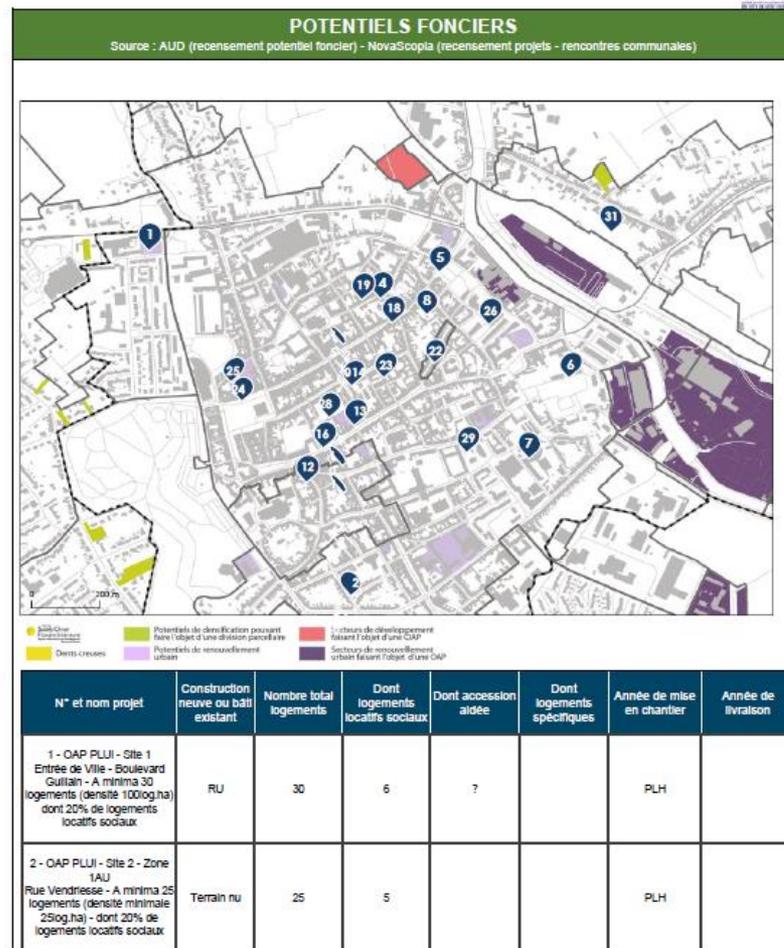
PRIORITÉS DE LA COMMUNE

Enjeux et projets (projet de lotissement, acquisitions foncières ou immobilières, opération de renouvellement urbain, voire projets sur espaces publics, équipements, mobilités, ...)

Enjeux :

- La requalification de l'habitat ancien dégradé et la lutte contre la vacance demeurent des priorités et nécessitent la poursuite des outils incitatifs et coercitifs mis en place : OPAH-RU 2 ; ORI ; Programme ANRU ; Bien sans maître, succession vacante, lutte contre l'habitat indigne, etc ...
- Mise en oeuvre des objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur en matière de qualité du parc de logement
 - Lutte contre les divisions d'immeubles
 - Diversification de l'offre en réglementant les typologies, etc ...
- Nécessité de politique foncière pour favoriser la production de logement en renouvellement urbain. Nécessité d'accompagner l'équilibre économique des opérations (fonds friche, ...)
- Enjeu de poursuite des réflexions sur l'accompagnement de la réhabilitation énergétique du parc de logement ancien en site patrimonial
- Réflexions à mener sur le logement étudiant en centre-ville
- Poursuite du dialogue avec les bailleurs sociaux sur l'évolution et l'amélioration de leur parc

*Sous réserve de disposer de données détaillées sur les potentiels fonciers (cf. rencontres communales)

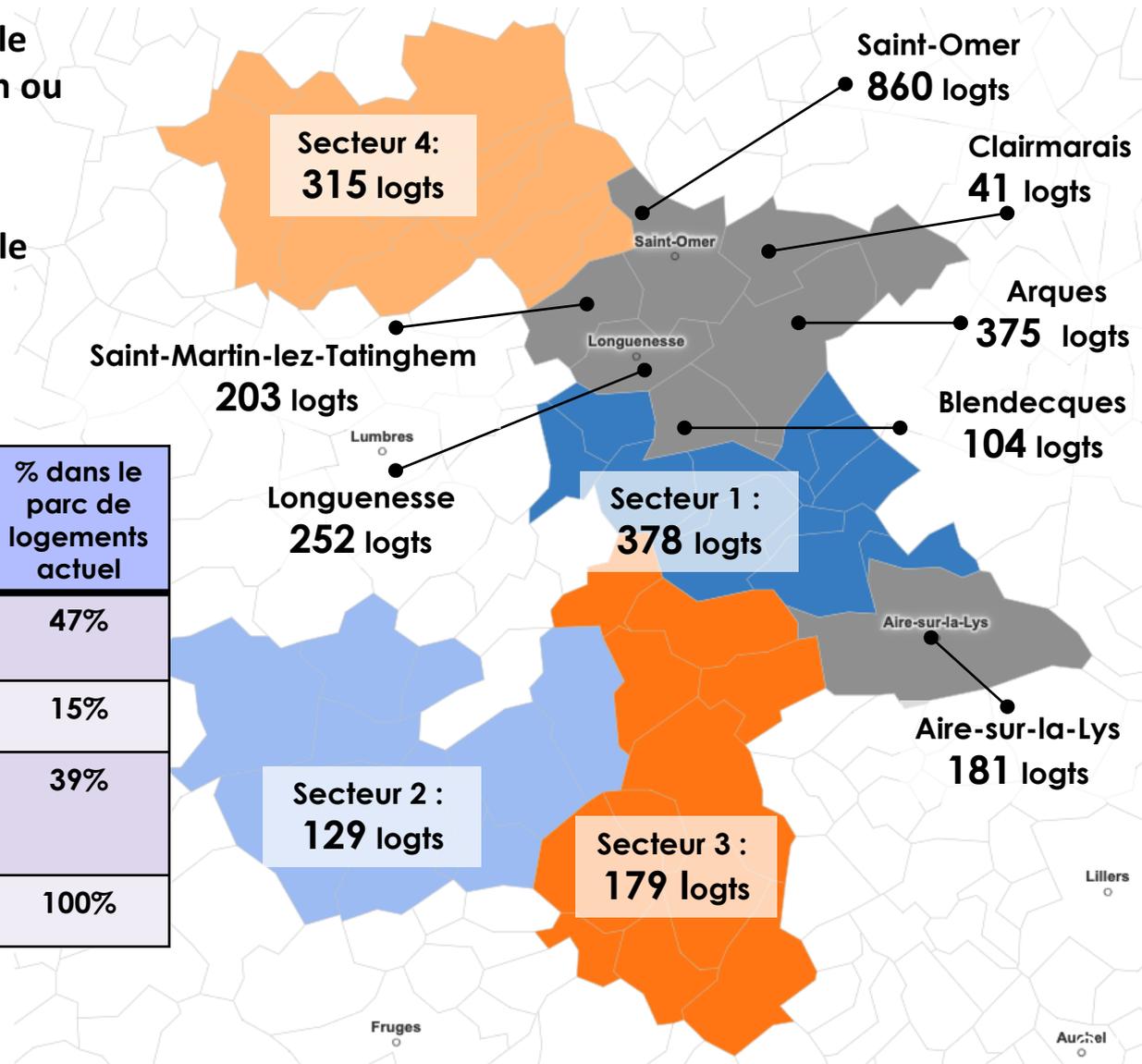


La consolidation des objectifs de production par secteur

Un objectif de 3000 logts :

→ dont 1 750 logts produits dans le cadre du renouvellement urbain ou des opérations d'acquisition-amélioration

→ dont 1 455 logts RU et AA dans le pôle urbain (6 communes)



	Poids du RU et AA dans la production	% dans la production	% dans le parc de logements actuel
Pôle urbain	80%	60%	47%
Bourgs	45%	14%	15%
Rural et péri-urbain	15%	26%	39%
CAPSO	60%	100%	100%

Un programme d'actions ambitieux

Qui couvre les différents champs : parc existant / offre nouvelle, parc public / parc privé, diversité des besoins...

Qui met fortement l'accent sur le réinvestissement et l'amélioration de l'existant

Un budget conséquent prévu pour le PLH

15,6 M€ sur 6 ans :

14,3 M€ en investissement

1,3 M€ en fonctionnement

Soit près de 25€/an/habitant

N°	Action	Budget sur 6 ans
1	Mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour mobiliser prioritairement le tissu urbain existant (dents creuses, friches...) et encadrer les produits	1,8 M€ (hors budget PLH)
2	Mobiliser les logements vacants de longue durée	Cf. actions 3 et 5
3	Amplifier le réinvestissement et massifier la rénovation du parc privé existant	7,8 M€ + 1,2M€ en investissement
4	Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le parc existant	1,2 M€
5	Amplifier la réhabilitation du parc locatif social existant	2,28 M€
6	Soutenir l'accession aidée à la propriété dans le neuf	Ingénierie GUIH
7	Relancer, phaser et diversifier la production locative sociale	2,28 M€
8	Améliorer la mixité sociale	Ingénierie
9	Définir une stratégie intercommunale concernant la vente des logements locatifs sociaux	Ingénierie
10	Mieux répondre aux besoins en logement des jeunes	65 000 €
11	Offrir des parcours résidentiels aux seniors	60 000 €
12	Améliorer l'accès au logement inclusif pour les personnes en situation de handicap	Ingénierie
13	Poursuivre le déploiement de la stratégie du logement d'abord	Ingénierie
14	Faire de l'habitat un facteur de santé et de bien-être	Ingénierie
15	Faire de l'habitat un levier pour attirer des actifs sur le territoire et plus globalement mieux articuler habitat et emploi	Ingénierie
16	Soutenir l'innovation dans le domaine de l'habitat	600 000 €
17	Développer un partenariat avec les établissements bancaires et les professionnels de l'immobilier	Ingénierie
18	Renforcer le rôle du GUIH dans l'information et l'accompagnement des professionnels et des habitants du territoire	Subvention ADIL : 101 514 €
19	Renforcer le rôle de la CAPSO dans le pilotage de la politique habitat	Ingénierie
20	Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH	Ingénierie et 66 000 € (PLH suivant)

Les actions phares

⇒ Action 1 : mettre en place une stratégie foncière intercommunale pour mobiliser prioritairement l'existant

- Elaborer un programme d'Action Foncière.
- Mettre en place un fond de portage foncier en complément de l'EPF.
- Expérimenter une démarche d'accompagnement à la division parcellaire.

**1,8 M€ hors
budget PLH**

⇒ Action 2 : mobiliser les logements vacants de longue durée :

- Mettre en œuvre l'expérimentation « Zéro Logement Vacant »
- Conforter les appuis financiers de la CAPSO pour la sortie de vacance dans le parc privé et les PLA-I diffus de mauvaise qualité



Les actions phares

⇒ Amplifier la rénovation du parc existant

Action 3 : parc privé

- Mettre en œuvre Action Cœur de Ville et Petites Ville de Demain.
- Financer les ORI en cours.
- Pérenniser les dispositifs mis en place : protocole avec la CAF, Cellule Intercommunale de lutte contre l'habitat indigne, réalisation d'une étude pré-opérationnelle pour l'OPAH-RU et nouveau PIG
- Explorer la piste du permis de louer
- Créer des conditions favorables à la massification : accompagnement du GUIH et de Soliha, actions avec le développement économique pour former et structurer le réseau des artisans.

**7,8 M€ en
investissement et
1,3 M€ en
fonctionnement**

Action 5 : parc social

- Mettre en œuvre le NPRU.
- Accompagner financièrement la réhabilitation des logements communaux et des logements des bailleurs sociaux (en fonction de critères restant à définir)

2,28 M€

Les actions phares

⇒ **Action 4 : soutenir l'accèsion aidée à la propriété dans le parc existant**

- Pérenniser l'aide de la CAPSO aux primo-accédants
- Accompagnement des ménages : organiser un parcours avec l'appui de l'ADIL, de l'Agence d'Urbanisme et / ou du CAUE.
- Dans le cadre du GUIH, organiser des soirées à thèmes ouverts aux professionnels et grand public.

1,2 M€

⇒ **Action 7 : relancer, phaser et diversifier la production locative sociale**

- Positionner la CAPSO comme pilote de la programmation sur son territoire : rencontres avec les communes et les bailleurs sociaux, réflexion sur la prise de compétences de la délégation des aides à la pierre
- Signer des conventions d'objectifs avec les bailleurs.
- Revisiter le permis à points pour bonifier les opérations conformes aux objectifs du PLH : acquisition-amélioration, renouvellement urbain, logements adaptés, rééquilibrage territorial de l'offre...

2,28 M€

Les actions phares

⇒ Action 18 : renforcer le rôle de la Maison de l'Habitat (ex-GUIH)

- Mieux faire connaître la Maison de l'Habitat auprès des habitants et des professionnels
 - Différents temps de sensibilisation, communication, soirées à thèmes.
 - Communiquer de manière écrite : bulletins municipaux et intercommunal, affichages sur le territoire...
- Conforter le rôle de la Maison de l'Habitat dans l'accompagnement des ménages : création d'un poste supplémentaire pour accompagner la montée en puissance sur l'habitat privé



Budget : à minima un recrutement pour accompagner la dynamique sur le parc privé existant ; au total 3 recrutements si prise de délégation des aides à la pierre pour maîtriser les agréments de logement social et l'avancement des dossiers parc privé

1 – PLH de la CAPSO

Avis de l'État

2 – PLH de l'agglomération de l'ACSO

COMITÉ RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT

PRÉSENTATION DU PLH 2023-2028

1. Contexte
2. Synthèse du diagnostic
3. Orientations
4. Programme d'actions



PRÉAMBULE

UNE CO-CONSTRUCTION DU PLH

Un travail étroit avec les communes et une mobilisation des partenaires à chaque phase

Phase 1 : diagnostic

Rencontres
individuelles communes

Entretiens acteurs

Comité Technique et
Comité de Pilotage

Phase 2 : orientations stratégiques

Séminaire des Maires

Atelier bailleurs sociaux

Conférence des Maires

2 Comités de Pilotage

Conseil Communautaire

Phase 3 : programme d'actions

Rencontres individuelles
communes

5 ateliers thématiques

Conférence des Maires

Comité technique et
comité de pilotage

Conseil Communautaire

1. LE CONTEXTE : PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

EPCI créé en 2017 suite à la fusion de la Communauté d'Agglomération Creilloise et de la Communauté de Communes Pierre Sud Oise



- 11 communes pour 88 665 habitants en 2020
- **Une diversité d'ambiances résidentielles :**
 - Noyau urbain** : 87% de la population et 91% du parc locatif social
 - Secteur péri-urbain** : 10% de la population, plus diversifié d'un point de vue résidentiel.
 - Secteur rural** : 3% de la population, marqué par l'habitat individuel.
- **Un atout majeur : une situation géographique stratégique** aux portes de l'Ile-de-France, offrant des opportunités en termes d'attractivité résidentielle
- **1^{er} PLH sur ce périmètre** (PLH sur l'ex CAC : une 1^{ère} étape dans la structuration d'une politique de l'habitat)

1. LE CONTEXTE : QUELQUES CHIFFRES CLÉS SUR LE TERRITOIRE



88 665 habitants en 2020

+ **0,7%** par an entre 2014 et 2020

+ **1,2%** dû au **solde naturel**

- **0,4%** dû au **solde migratoire**



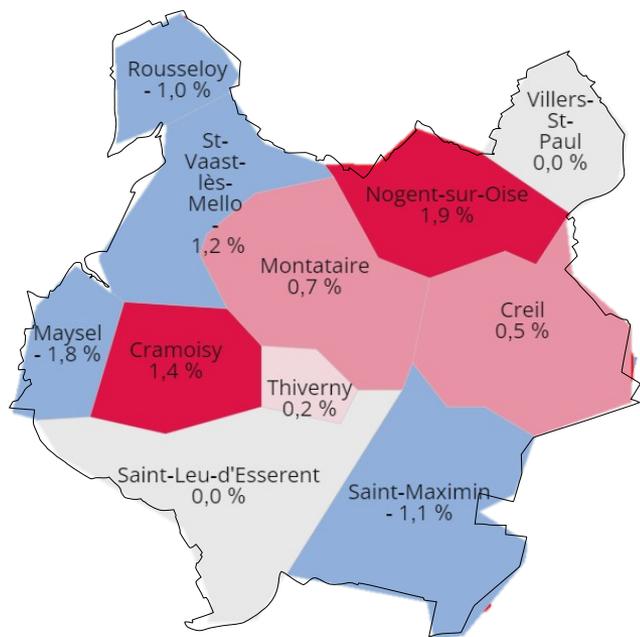
33% de personnes seules



2,6 personnes par ménage en moyenne



13% de personnes de plus de 60 ans



35 775 logements en 2020 (INSEE)

dont 14 750 logements sociaux (RPLS 2019)



6,6% de logements vacants (INSEE)

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

→ DES ATOUTS, DES POINTS D'APPUI ET DES SIGNAUX POSITIFS

Des atouts

- Localisation géographique stratégique
- Attractivité des prix de l'immobilier par rapport à l'Ile-de-France
- Un territoire bien doté en services, un réseau de transports performant

Des points d'appui

- Un arsenal d'outils pour intervenir sur le parc privé existant
- Des interventions d'ampleur dans les quartiers d'habitat social
- Des projets structurants et une diversification en cours des produits

Des signaux positifs, « un frémissement »

- Une croissance forte de la population : +0,7% / an entre 2014 et 2020
- Une population jeune et familiale
- Un frémissement du marché immobilier : une reprise du marché du neuf
- Une progression du poids des CSP+ parmi les acquéreurs d'appartements et de maisons dans le parc existant, pour l'essentiel des ménages originaires de l'Ile-de-France



2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

→ MAIS DES FRAGILITÉS PERSISTANTES

Une fonction économique plus développée que la fonction résidentielle

- Le territoire peine à attirer les actifs qui y travaillent
- Une dissociation dans les profils entre actifs résidents et emplois

Une population socio-économiquement fragile

Un solde migratoire négatif : l'ACSO, au cœur d'un double mouvement résidentiel

- L'ACSO gagne des habitants modestes, des « travailleurs pauvres » de l'Ile-de-France
- L'ACSO perd des habitants vis-à-vis des EPCI voisins et au-delà, notamment des jeunes actifs pour accéder à la propriété

Un parc privé fragilisé

- Malgré les actions engagées, un parc privé de mauvaise qualité, des marchands de sommeil
- Des situations de fragilité sociale dans le parc locatif mais aussi chez les propriétaires occupants
- Des ménages modestes logés dans de mauvaises conditions

Un parc spécialisé et qui a poursuivi sa spécialisation

- Un parc segmenté géographiquement
- Des disparités entre les communes porteuses de risques
- Des concentrations de fragilité

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC → LES ENJEUX

- **Diversifier le profil socio-économique des habitants**
 - **Maîtriser l'arrivée de travailleurs pauvres et de ménages socio-économiquement fragiles** en provenance notamment d'Ile-de-France
 - **Mieux fidéliser les ménages, mieux capter les actifs non-résidents**
- **Lutter contre les phénomènes de spécialisation socio-économiques** à l'œuvre dans certains secteurs du territoire et certains patrimoines de logement social et privé
- **Mieux répondre à certains besoins spécifiques** : séniors, jeunes, gens du voyage, publics vulnérables
- **Poursuivre la mise en œuvre des actions engagées sur le parc existant** (social et privé) et compléter la gamme d'outils pour aller plus loin dans les 6 prochaines années
- **Améliorer la qualité de l'offre proposée sur le territoire** pour améliorer les conditions de logements des habitants et être en capacité d'attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés
- En complément des actions engagées pour améliorer l'habitat existant, **contribuer à la mise en œuvre de la transition écologique et énergétique** en innovant et expérimentant dans l'offre nouvelle, au-delà des normes actuelles

3. LES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour **mieux fidéliser les ménages**

Mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles et développer une **stratégie de peuplement** dans le parc locatif social

Attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux

Amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne

Déployer le volet habitat sur la transition écologique

3. LES OBJECTIFS QUANTIFIÉS

✓ PRODUIRE DES LOGEMENTS NOUVEAUX

2 000 logements a minima sur 6 ans

✓ AMÉLIORER L'HABITAT EXISTANT

3 100 logements améliorés à minima

Diviser par 2 le nombre de
logements potentiellement indignes

500 logements potentiellement indignes sur l'ACSO

Réhabilitations / rénovations programmées :
plus de 2 860 logements

- 1 270 logement sociaux (NPRU)
- 531 logts sociaux (hors maquette NPRU)
- 900 logements privés (OPAH)
- 140 logements privés (OPAH-RU Creil)
- Actions à Nogent et Montataire

3. RÉPARTITION PAR PRODUIT DES LOGEMENTS NOUVEAUX

Produits		Structure du parc de logements en 2018 <i>(source : Insee)</i>	Structure de la production entre 2012 et 2018	Objectifs 2023-2028		Estimation de la structure du parc de logements à la fin du PLH	Projets recensés pour la période 2023-2028 (logements commencés)
				Taux dans la production	Nombre de logements sur 6 ans		
Logement locatif aidé	Logement locatif social, logements conventionnés parc privé	44%	53%	25%	500	43%	≈ 480
	Logement locatif privé libre	21%	21%	25%	500	21%	Non comptabilisé
Logement Locatif Intermédiaire (LLI)							
Accession à la propriété	Accession libre	35%	26%	20%	400	36%	Non comptabilisé
	Accession maîtrisée			10%	200		
	PSLA, accession sociale			20%	400		
TOTAL					2000	100%	≈ 2300

3. TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS

Commune	Production de logements 2023-2028	Contribution à la production de logements	Dont projets de logements sociaux	Part de logements sociaux dans la production
Cramoisy	54	2%	10	19%
Creil	1325	58%	211	16%
Maysel	10	1%	10	100%
Montataire	48	2%	39	81%
Nogent-sur-Oise	498	22%	148	30%
Rousseloy	4	0%	0	0%
Saint-Leu-d'Esserent	138	6%	40	29%
Saint-Maximin	62	3%	0	0%
Saint-Vaast-lès-Mello	20	1%	12	60%
Thiverny	100	4%	25	25%
Villers-Saint-Paul	34	1%	24	71%
ACSO	2 293	100%	519	23%

L'essentiel de la production sera réalisé dans des grands projets urbains maîtrisés par la collectivité, en densification ou en renouvellement urbain

4. LE PROGRAMME D' ACTIONS

UN PROGRAMME D' ACTIONS AMBITIEUX

20 actions

**Un budget prévisionnel de
12,75 M€ sur 6 ans pour
l'ACSO**

24 € / habitant / an

	Total à 6 ans
Orientation 1	3,25 M€
Orientation 2	
Orientation 3	125 k€
Orientation 4	8,49 M€
Orientation 5	60 k€
Actions transversales	830 k€
TOTAL	12,75 M€

ORIENTATION 1 : PLAN D' ACTIONS

Orientation 1 : offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages

N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
1	Favoriser le développement de l'accession aidée à la propriété dans le neuf	Appui financier auprès des opérateurs	750k€
2	Favoriser le développement de l'accession aidée à la propriété dans le parc existant	Aide financière à la primo-accession d'un logement ancien en zone B1	1 M€
3	Mieux répondre aux besoins en logements des jeunes	Réalisation d'une étude spécifique	30k€
4	Mieux répondre aux besoins en logements des seniors et des personnes en situation de handicap	Réalisation d'une étude spécifique	30k€
5	Accompagner les ménages défavorisés dans leur parcours vers l'accès au logement	Ingénierie	
6	Compléter la réponse aux besoins des Gens du Voyage "locaux" sur l'ACSO	Accompagnement à la sédentarisation	1,44 M€

ZOOM SUR L'ACTION 1

ACCESSION AIDÉE DANS LE NEUF



Orientation 1 : Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages

Action 1 : Favoriser le développement de l'accession à la propriété dans le neuf

**Objectif : consacrer 30%
de la production de
logements aux produits
d'accession sociale, soit
400 logements au total
sur les 6 ans du PLH**



Budget en hausse

Augmentation de l'aide de l'ACSO au PSLA
(aide aux bailleurs)

> **Renforcement de l'appui financier de l'ACSO auprès des opérateurs pour développer du Prêt Social Location Accession (PSLA) ou de l'accession sociale : à hauteur de 5 000 € par logement pour 30 logements par an, à moduler en fonction des typologies.**

Au total, 180 logements PSLA seront accompagnés financièrement par l'ACSO.

Un appui financier qui se cumule avec l'aide départementale (7 000 € à 11 000 € selon la typologie) et avec la TVA à 5,5%

> **Expérimentation du Bail Réel Solidaire (BRS)**

ZOOM SUR L'ACTION 2

ACCESSION AIDÉE DANS L'ANCIEN



Orientation 1 : Offrir des parcours résidentiels au sein de l'ACSO pour mieux fidéliser les ménages

Action 1 : Favoriser le développement de l'accession à la propriété dans l'ancien



NOUVEAU

Création d'une Aide de l'ACSO aux primo-accédants

→ **Accompagner financièrement des ménages achetant un bien dans l'ancien en zone B1 PTZ** (Cramoisy, Creil, Montataire, Nogent-sur-Oise, Saint-Leu-d'Esserent, Thiverny et Villers-Saint-Paul) :

Aide moyenne de 4 000 € par logement pour 50 ménages par an ciblant les primo-accédants dans le parc privé et dans le parc social lors de vente validée par les maires de communes.

→ **Se coordonner et suivre collectivement la vente de logements locatifs sociaux**

Elaboration d'une charte partenariale en complément des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs .

Mise en place d'un dispositif de suivi soutenu : organisation d'échanges réguliers entre l'ACSO, les communes, la DDT et les bailleurs (une fois par semestre).

ORIENTATION 2 : PLAN D'ACTION

Orientation 2 : mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles et développer une stratégie de peuplement dans le parc locatif social

N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
7	Diversifier le parc locatif social	Ingénierie	
8	Développer une stratégie de peuplement dans le logement social pour améliorer la mixité dans le parc social	Ingénierie	

ZOOM SUR L'ACTION 8

STRATÉGIE DE PEUPLEMENT



Orientation 2 : Mieux maîtriser l'accueil de populations fragiles et améliorer la mixité à toutes les échelles

Action 8 : Développer une stratégie de peuplement pour améliorer la mixité dans le parc social

Objectif : Améliorer la mixité et équilibrer le peuplement



→ Reconstitution NPNRU

100 logements déjà réalisés sur 200

Pour les 100 nouveaux logements restants à reconstituer :

- Permis de construire à déposer avant déc. 2026
- Logement PLUS ou PLAI

Un point d'appui pour transformer le « parc locatif social de fait » dégradé ou indigne en logement social : **le complément financier de l'ACSO au dispositif d'acquisition-amélioration de l'Etat** (cf. orientation 4)

→ **Travaux de la Conférence Intercommunale du Logement** et mise en œuvre des objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution

ORIENTATION 3 : PLAN D' ACTIONS

Orientation 3 : attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux

N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
9	Accompagner le développement du logement locatif intermédiaire	Appui financier auprès des propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH / OPAH-RU pour la création de grands logements	125 k €
10	Faire de l'habitat un levier pour attirer des actifs sur le territoire et plus globalement mieux articuler habitat et emploi	Ingénierie + budget service communication	

ZOOM SUR L'ACTION 10 : HABITAT / EMPLOI



Orientation 3 : Attirer des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés pour améliorer les équilibres sociaux

Action 10 : Faire de l'habitat un levier pour attirer des actifs sur le territoire et plus globalement mieux articuler habitat et emploi

**Objectif : Donner envie
aux actifs travaillant sur
le territoire d'y résider**



- **Convention partenariale avec Action Logement** afin de promouvoir l'offre d'habitat et le territoire auprès des salariés.
- Explorer les conditions de mise en place d'un **dispositif d'accompagnement à l'installation des salariés sur le territoire**

ORIENTATION 4 : PLAN D'ACTION

Orientation 4 : amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne

N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
11	Massifier la rénovation du parc privé existant	OPAH ACSO / OPAH RU Creil / étude pré opérationnelles	2,1 M€
12	Poursuivre les actions menées sur les copropriétés dégradées et mener des actions de prévention sur les copropriétés potentiellement fragiles	Plan de Sauvegarde de la Roseraie	5,13 M€
		Plan de Sauvegarde Les Pléiades	
		OPAH Copro dégradées	360k€
		Dispositif de veille et d'observation copropriétés	60k€
		POPAC	280k€
		Dispositif de l'ADIL	30k€
13	Poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne et de mauvaise qualité	Ingénierie et aide acquisition-amélioration	500k€

ZOOM SUR L'ACTION 12 : ACTIONS SUR LES COPROPRIÉTÉS



Orientation 4 : amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne

Action 12 : Poursuivre les actions menées sur les copropriétés dégradées et mener des actions de prévention sur les copropriétés potentiellement fragiles

Objectif : Poursuite des actions engagées en faveur des copropriétés dégradées



- Poursuite des **dispositifs opérationnels lancés ou à l'étude** : 2 plans de Sauvegarde (Creil) Procédure de carence (Nogent-sur-Oise)– Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés – OPAH Copros Dégradées

NOUVEAU

- **Améliorer la connaissance et le repérage** des copropriétés nécessitant d'être accompagnées – **Observatoire des copropriétés**
- **Structurer et développer l'information** et la formation des différents acteurs sur la gestion des copropriétés. **Mobilisation de l'ADIL**

ZOOM SUR L'ACTION 13 : LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



Orientation 4 : amplifier l'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne

Action 13 : Poursuivre les actions de lutte contre l'habitat indigne et de mauvaise qualité

Objectif : mise en place des outils pour lutter contre l'habitat indigne et de mauvaise qualité sur le territoire



Poursuivre les actions déjà engagées

- Dispositifs opérationnels : Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (ORI) et de restauration immobilière (THIRORI)
- Outils de la loi ALUR : permis de louer et permis de diviser
- Comité opérationnel Lutte contre l'Habitat Indigne (COLHI).

NOUVEAU

Création d'un **service commun de lutte contre l'habitat indigne**

Création d'une **aide de l'ACSO (aux bailleurs) pour l'acquisition-amélioration des logements**

Une aide qui se cumule avec les aides de l'Etat et le dispositif de minoration foncière

Prochainement : un diagnostic en marchant pour repérer des îlots / bâtiments potentiellement mobilisables

ORIENTATION 5 : PLAN D'ACTION

Orientation 5 : déployer le volet habitat de la transition énergétique et écologique

N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
14	Contribuer à la transition énergétique	PCAET + thermographie aérienne	60k€
15	Contribuer à la transition écologique	Charte qualité (action 16) Fonds d'innovation (action 17)	

ZOOM SUR L'ACTION 15 : CONTRIBUER À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Orientation 5 : déployer le volet habitat de la transition énergétique et écologique

Action 15 : Contribuer à la transition écologique

Objectifs :

Développer des formes d'habitat plus durables

Limiter l'impact des chantiers de construction et de rénovation sur l'environnement

→ Favoriser des **modes constructifs plus innovants** prenant en compte les enjeux du développement durable (biodiversité, matériaux...) :

- Encourager l'utilisation de matériaux biosourcés et géosourcés (cf. charte action 16)
- Tester de nouveaux modes constructifs (cf. fonds d'innovation action 17)

→ Accompagner le **développement de nouvelles filières pour les matériaux biosourcés** comme le chanvre, le bois, la paille...



ACTIONS TRANSVERSALES

Actions transversales			
N°	Action	Poste de dépense	Budget sur les 6 ans du PLH pour l'ACSO
16	Organiser et encadrer la production de logements	Accompagnement de la division parcellaire (BIMBY)	400k€
		Elaboration charte qualité	
17	Innover et expérimenter	Fonds d'innovation	400k€
18	Avoir une stratégie de communication plus offensive pour valoriser le territoire, son offre, faire évoluer son image	Budget communication	
19	Créer une maison de l'habitat	ETP supplémentaire	
20	Renforcer le dispositif de suivi-animation et de gouvernance du PLH	Observatoire de l'habitat et du foncier	30k€

ZOOM SUR LES ACTIONS 16 (ORGANISER ET ENCADRER LA PRODUCTION) ET 17 (INNOVER ET EXPÉRIMENTER)



Actions transversales

Action 16 : Organiser et encadrer la production

Elaboration d'une **charte qualité** qui traduira les attendus de l'ACSO, des communes et de leurs partenaires en matière d'innovation.

BIMBY – Dispositif de « densification douce » : convention de recherche et développement avec Villes Vivantes



NOUVEAU
Création d'une **aide à l'ingénierie pour densifier l'existant** : 15 opérations /an

Action 17 : Innover et expérimenter



NOUVEAU
Création d'un **fonds d'innovation**





MERCI

***Terre d'Histoire,
terre d'Avenir***



La Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise

24, rue de la Villageoise - CS 40081 - 60106 CREIL Cedex
Tél. : 03 44 64 74 74 - contact@creilsudoise.fr - www.creilsudoise.fr

2 – PLH de l'agglomération de l'ACSO

Avis de l'État

3 – PLH de la CAVM

Présentation PLH 2024-2029

Valenciennes Métropole

CRHH du 13 novembre 2023

3 PRIORITÉS DU PLH 2024-2029

1- Lutte contre la vacance et l'habitat indigne

2- Amélioration thermique des logements

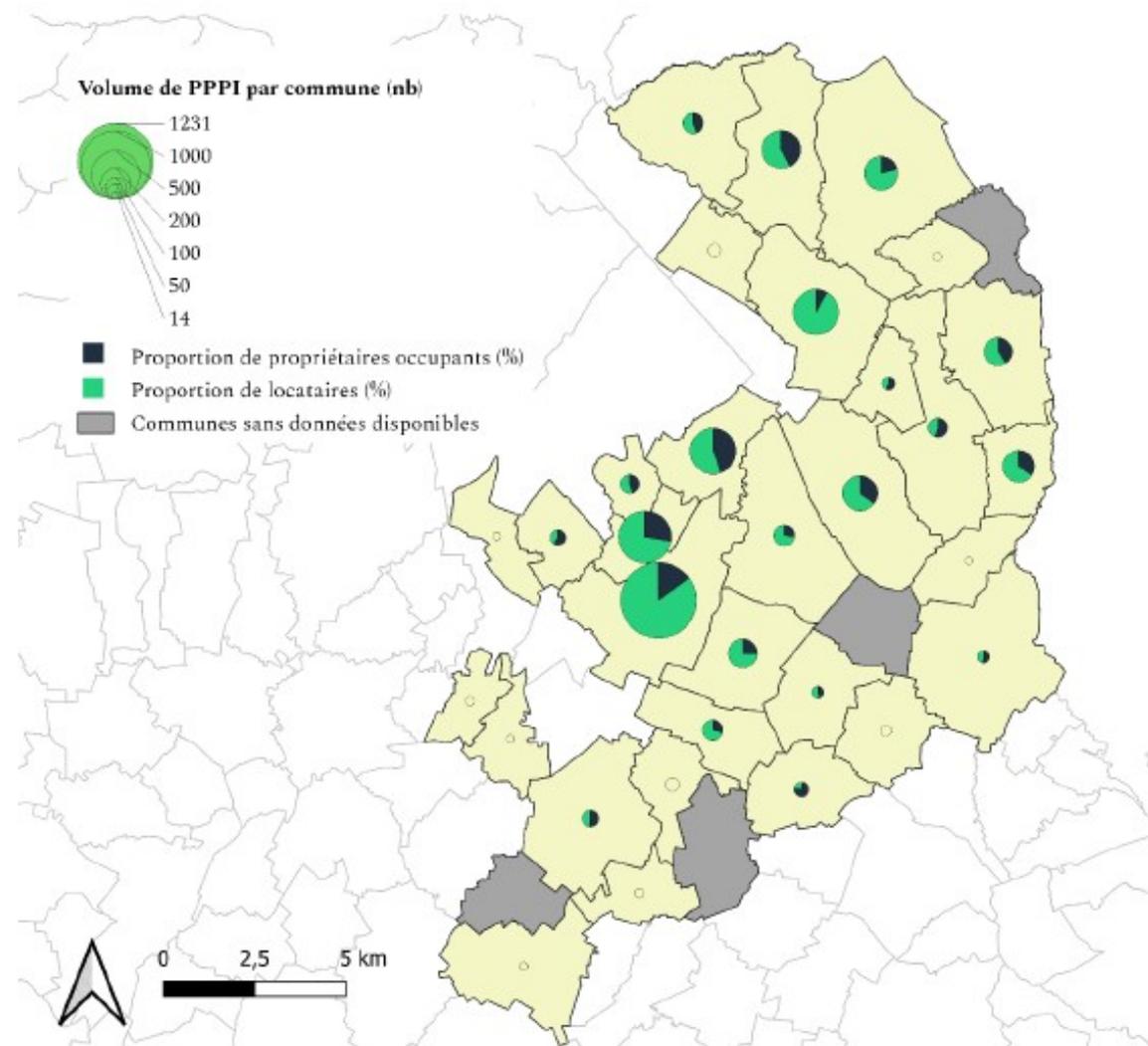
3- Territorialisation et diversification de la production du logement social

1- Lutte contre la vacance et l'habitat indigne

Le constat :

Taux de PPPI : 7,45 %

Nombre de logements inscrits dans le PPPI :
4 999



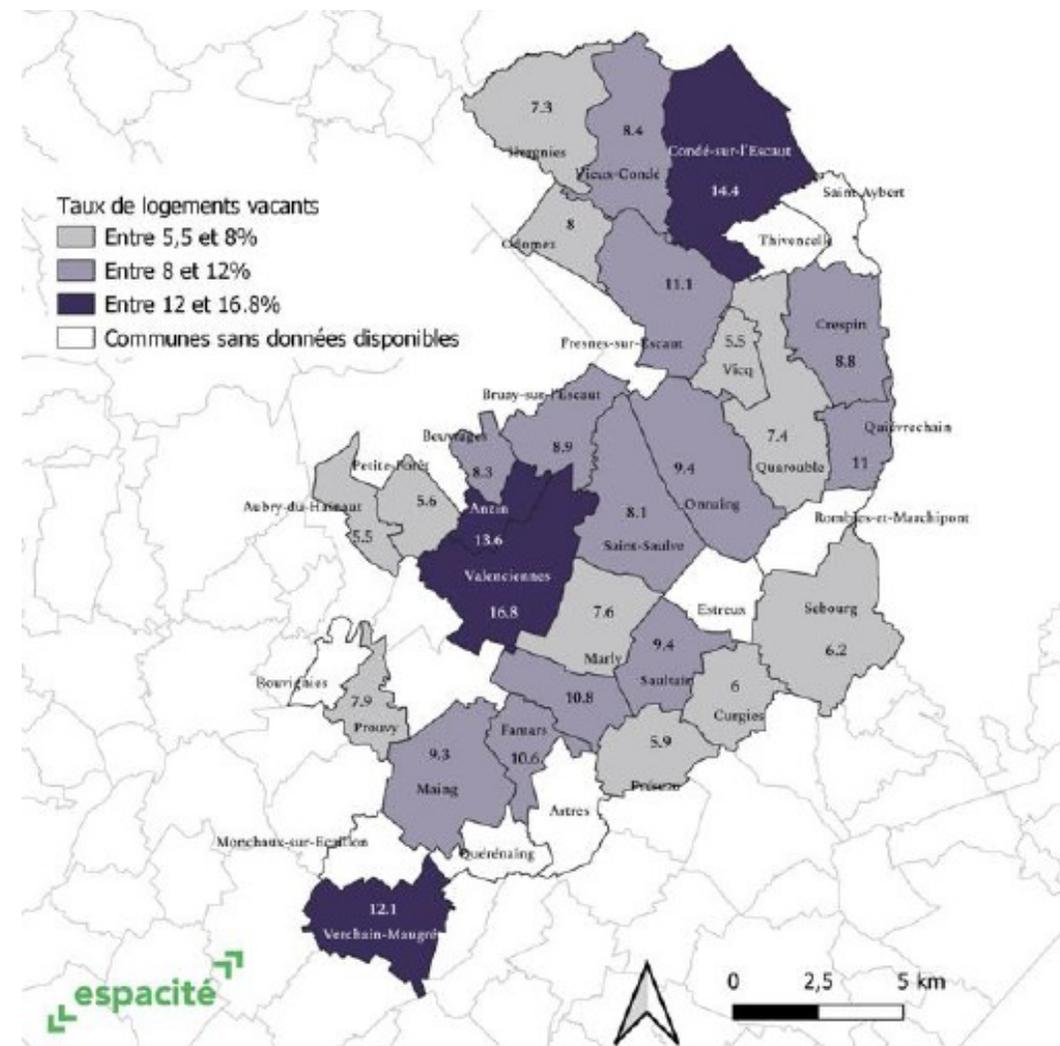
1- Lutte contre la vacance et l'habitat indigne

Le constat :

Taux de vacance de **6 %** en 2007

-> **9 %** en 2019 (12 % selon la base LOVAC) :

- **16 %** de vacance sur le parc privé contre 2 % au sein du parc social
- 6 % de vacance structurelle (plus de 2 ans).



1- Lutte contre la vacance et l'habitat indigne

Les orientations en matière de lutte contre la vacance

Objectif : **Zéro logement vacant supplémentaire** sur la prochaine période du PLH
(soit 636 logements vacants à remettre sur le marché)

Moyens alloués :

- Création d'un **poste à temps plein** (observation, accompagnement communes et propriétaires)
- **Renforcer l'observatoire de l'habitat** et mise en œuvre du dispositif Zéro Logement Vacant

1- Lutte contre la vacance et l'habitat indigne

Les orientations en matière de lutte contre l'habitat indigne

Objectifs : Renforcer l'intervention communautaire dans la LHI

Poursuivre la baisse du taux de PPPI

Moyens alloués :

- Poursuite de **l'expérimentation** pour les 6 communes prioritaires bénéficiaires à titre gratuit (résultats 2021-2022 : procédures d'**insalubrité** x 4 et procédures **RSD** x 7)
- **Accompagnement ponctuel** et **formation** pour les autres communes

2- Amélioration thermique des logements

Un triple enjeu sur la CAVM

Enjeu « pouvoir d'achat » : aider les ménages, notamment modestes et très modestes en situation de précarité énergétique, à réaliser des économies d'énergie

Enjeu « transition écologique » : contribuer aux objectifs du PCAET pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2 issues du secteur du logement

Enjeu « confort thermique » : améliorer le cadre de vie des habitants de la CAVM et la qualité de leur habitat

2- Amélioration thermique des logements

Les orientations en matière de réhabilitation du parc social

Objectif : Renforcer l'accompagnement à la réhabilitation thermique

Moyens alloués :

- **Maintien des règles actuelles** en collectif (3 000 € si BBC) et en individuel (3 000 € si C; 5 000 € si BBC en périmètre ERBM)
- Un renforcement du dispositif de financement pour atteindre le label BBC en logement individuel **hors ERBM** en complément des aides de l'Etat (**10 000 €/logement**)

2- Amélioration thermique des logements

Les orientations en matière de réhabilitation du parc privé

Objectif : Renforcer les aides pour la réhabilitation à destination des ménages les plus modestes

Moyens alloués :

- **Augmentation des aides en fonds propres** en accompagnement des aides de l'ANAH :
 - Travaux en diffus
 - AMO pour les modestes et très modestes à 100%
- **Maintien des aides majorées en OPAH-RU**

2- Amélioration thermique des logements

Les orientations en matière d'accompagnement des copropriétés

Objectifs : Inciter et favoriser la réalisation d'études complètes
Créer les conditions de réalisation des travaux

Moyens alloués :

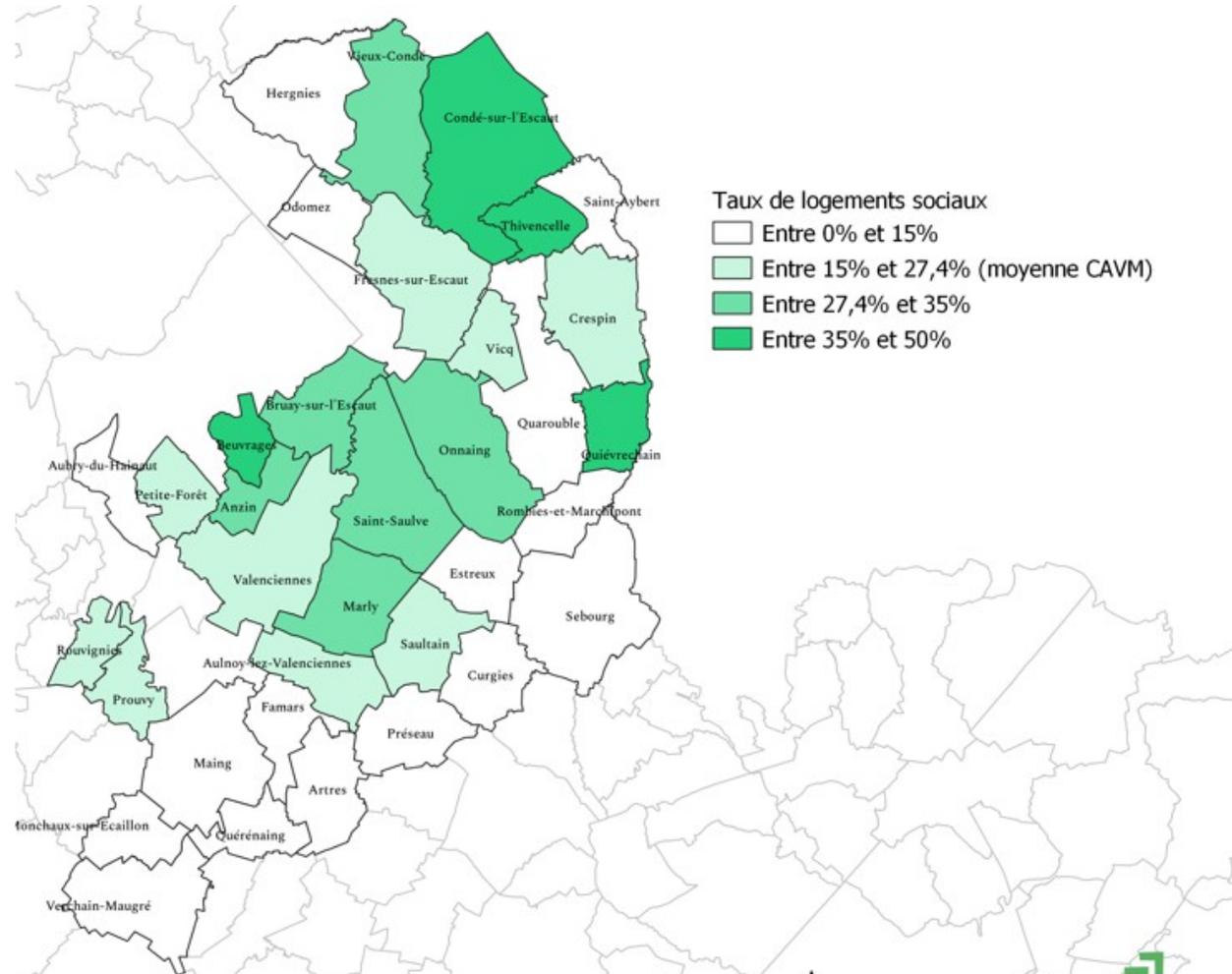
- **Nouvel accompagnement financier** de la CAVM sur les études de maîtrise d'œuvre
- **Accompagnement des syndic** dans la gestion technique des copropriétés

3- Territorialisation et diversification de la production de logements

Le constat sur l'offre :

- Des communes **en rattrapage** car déficitaires selon la loi SRU
- Des communes respectant la loi SRU mais présentant des **enjeux particuliers en termes de production de logements sociaux et d'accueil des ménages**
- Des communes **très dotées** en logements sociaux et peu diversifiées

Taux de logements sociaux au sens du RPLS sur les communes soumises à la loi SRU



3- Territorialisation et diversification de la production de logements

Le constat sur la demande :

- Une **tension** de plus en plus importante sur le **logement social** (4 demandes pour 1 attribution) et sur **les petites typologies**
- Un parc récent et HQPV de **moins en moins abordable** pour les ménages les plus fragiles

3- Territorialisation et diversification de la production de logements

Les besoins en logements estimés pour 6 ans (OTELO) :



+



=

4 730

Besoin de logements dits
en flux

Besoin de logements dits
en stock

logements

3 270 logements

1 430 logements

à produire sur 6 ans

sur 6 ans

sur 6 ans

soit 780 logements par an

soit 545 logements par an

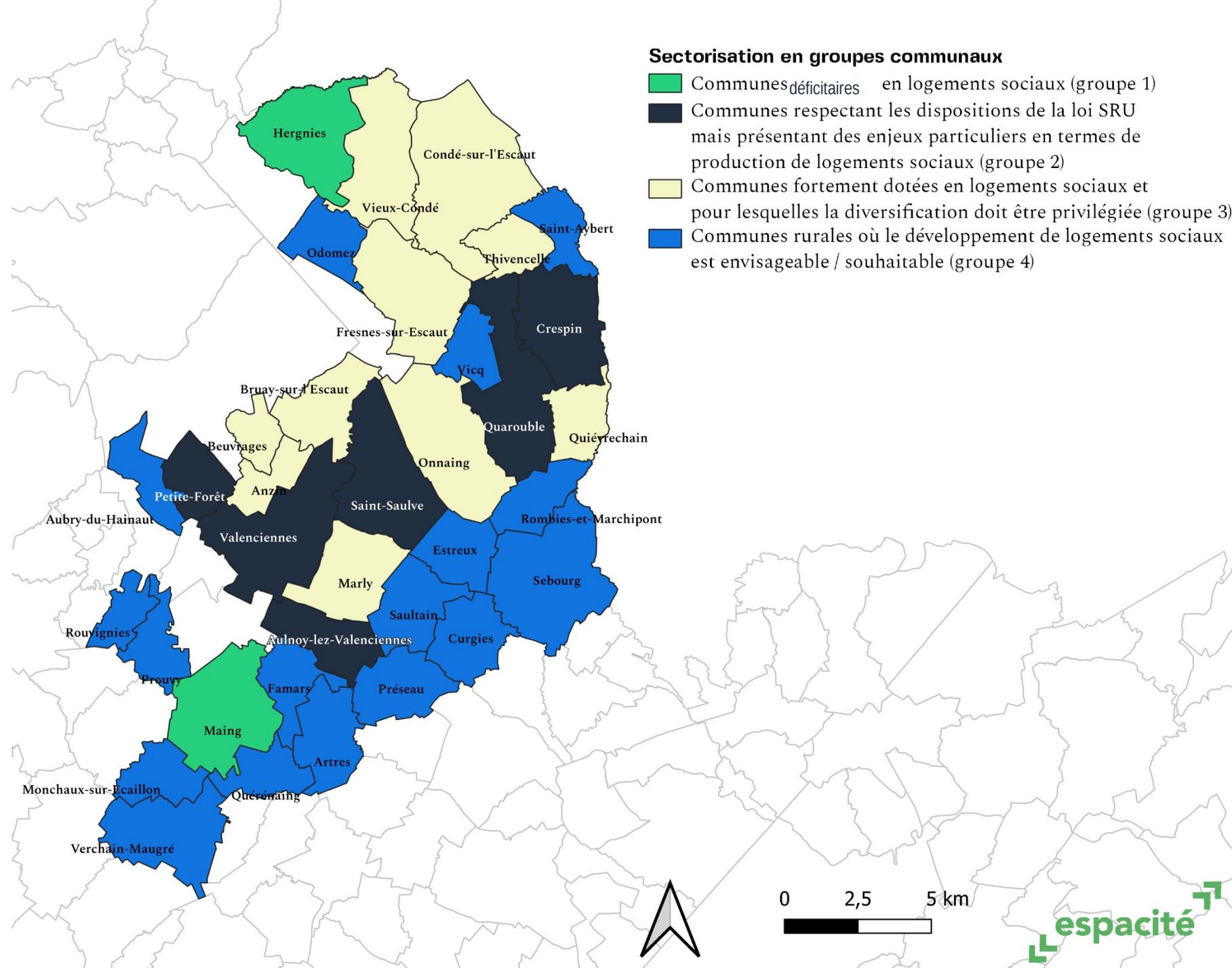
soit 235 logements par an

3- Territorialisation et diversification de la production de logements

Objectif : adapter la production aux spécificités des communes

	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4
Principe de sectorisation	Communes déficitaires en logements sociaux	Communes respectant les dispositions de la loi SRU mais présentant des enjeux particuliers en termes de production de logements sociaux	Communes fortement dotées en logements sociaux et pour lesquelles la diversification doit être privilégiée	Communes rurales où le développement de logements sociaux est envisageable/souhaitable
Taux cible de production de logement social	Minimum 50 %	Minimum 35 %	Maximum 35 %	En fonction des opportunités

Sectorisation proposée



3- Territorialisation et diversification de la production de logements

Les moyens alloués :

- L'instauration de **servitudes de mixité sociale** (groupes 1 et 2)
- De nouvelles aides en faveur des **acquis-améliorés** (jusqu'à **40 000 € / logement**) pour tous les groupes de communes
- Un renforcement des aides en faveur de la **diversification** (jusqu'à **30 000 € / logement**) pour les communes du groupe 3 (opérations 35% LLS / 65% diversification)
- La mise en place d'un **référentiel foncier** pour accompagner le développement des communes et anticiper les opérations à mener durant la période du PLH (partenariat avec l'EPF)

Conclusion

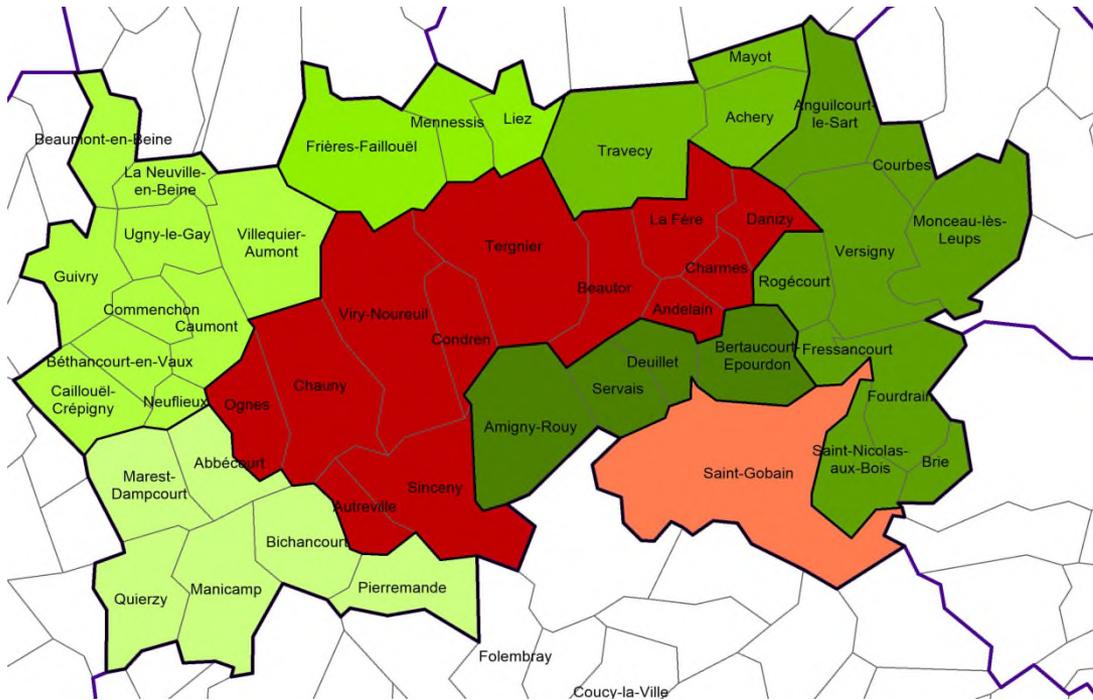
3 – PLH de la CAVM

Avis de l'État

4 – Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2026 de la CACTLF



CHAUNY - TERGNIER - LA FERÉ
Communauté d'Agglomération

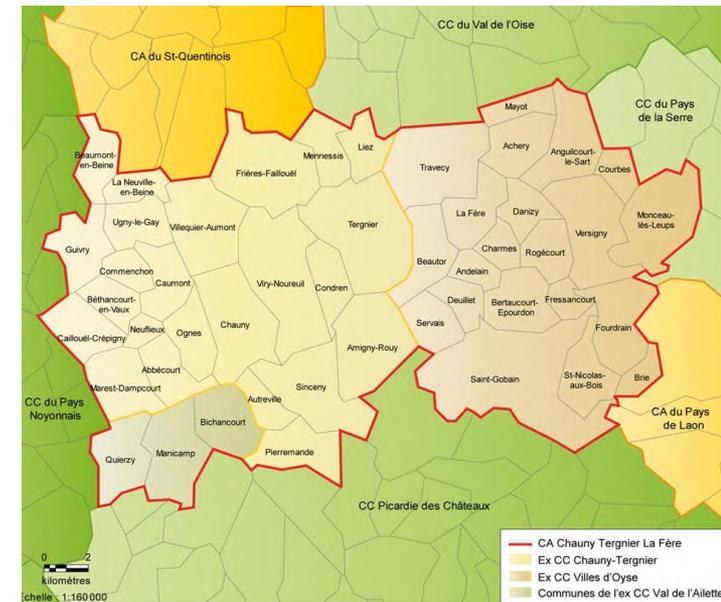


PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**S Y N T H È S E D U B I L A N À M I - P A R C O U R S
D U P L H 2 0 2 0 - 2 0 2 5**

Eléments de contexte

- La CACTLF est un ECPI Axonais situé entre le Saint-quentinois, le Laonnois, le Soissonnais, et à proximité des pôles de Compiègne, Noyon et Ham.
- la CACTLF compte **54 848 habitants** (INSEE 2020).
- Sa particularité : **un axe urbain central multi polarisé** – Chauny 11.438 habitants, Tergnier 13.504 habitants, La Fère 2.845 habitants et Beautor 2.718 habitants et **un pôle relais** au sud/est – Saint Gobain 2.304 habitants.
- Le territoire est **couvert par le SCOT Pays Picard – Vallées de l'Oise et de l'Ailette** en cours de révision.
- La communauté d'agglomération a été **créée au 1^{er} janvier 2017** par la fusion de deux communautés de communes, et de trois communes issues d'un troisième EPCI ; ces trois EPCI étaient précédemment dotés de PLH.
- Le présent PLH 2020-2025 (exécutoire de janvier 2020 à janvier 2026), est axé sur un développement équilibré, **pour moitié en remobilisation du parc vacant et pour moitié en construction neuve.**
- Le bilan est présenté pour les trois premières années, soit pour les années 2020 à 2022.



Eléments de contexte

- Un déficit démographique ancien (marqué par les restructurations militaires) qui s'accompagne d'une fragilisation des villes, mais **une décroissance qui ralentit et un rééquilibrage rural qui s'opère.**
- **Une situation socio-économique fragilisée**, les revenus médians sont inférieurs à ceux de l'Aisne, et des écarts qui se creusent entre les communes. **Les villes sont très fragilisées.**
- Une **vacance importante surtout dans les villes.**
- **Un parc de logements diversifié**, mais peu adapté à la demande en termes de taille et de forme urbaine pour certains segments.
- Un marché de l'ancien **de plus en plus dynamique et un fort renouvellement.**
- **Une construction neuve faible.**

Rappel des orientations 2020-2025

Les priorités de la CA Chauny-Tergnier-La Fère en matière de logement et de foncier sont déclinées dans ...

...**6 orientations stratégiques**, qui constituent les lignes directrices de la politique de la CACTLF en faveur du logement sur la période 2020 – 2025...

Orientation 1

Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés

Orientation 2

Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle

Orientation 3

Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir

Orientation 4

Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap

Orientation 5

Mieux répondre aux besoins spécifiques mal satisfaits

Orientation 6

Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2020-2025

.... celles-ci sont déclinées en **16 actions**, qui décrivent les mesures concrètes et opérationnelles à mettre en place.

Synthèse du niveau d'engagement des actions à mi-parcours

Malgré les perturbations de début de PLH liées à la crise sanitaire, **le niveau d'engagement des actions du PLH est significatif sur ses sujets prioritaires.**

	Fort		Amorce
	Intermédiaire		Non engagé

Orientation	Actions		Niveau d'engagement des actions
1 - Ré investir et conforter les	Action 1.1	Lutter contre la vacance dans le parc privé	
	Action 1.2	Accompagner les opérations de renouvellement majeures	
2 - Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec	Action 2.1	Requalifier le parc privé	
	Action 2.2	Redonner de l'attractivité au parc public	
	Action 2.3	Faire de la vente HLM un outil de renouvellement en accompagnant la reconstitution de l'offre et l'accession sociale induite	
	Action 2.4	Animer la Conférence Intercommunale du logement	
3 - Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée,	Action 3.1	Accompagner la programmation de logements	
	Action 3.2	Construire une politique foncière pour l'habitat	
	Action 3.3	Soutenir le développement du logement aidé	
	Action 3.4	Mettre en place des outils d'accompagnement d'une démarche qualité	
4 - Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du	Action 4.1	Favoriser l'adaptation du parc existant, public et privé, pour permettre le maintien à domicile	
	Action 4.2	Développer une offre dédiée au vieillissement	
5 - Mieux répondre aux besoins spécifiques mal	Action 5.1	Soutenir la production de logements à destination des plus modestes	
	Action 5.2	Développer une offre de logements et d'hébergements adaptée aux besoins des personnes défavorisées dans leur diversité	
6 - Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2020-2025	Action 6.1	Renforcer la compétence habitat de l'agglomération	
	Action 6.2	Affirmer le rôle de l'observatoire de l'habitat	Fort sur le PLH précédent et sur 2020-2021 à l'arrêt depuis / Portage Syndicat mixte

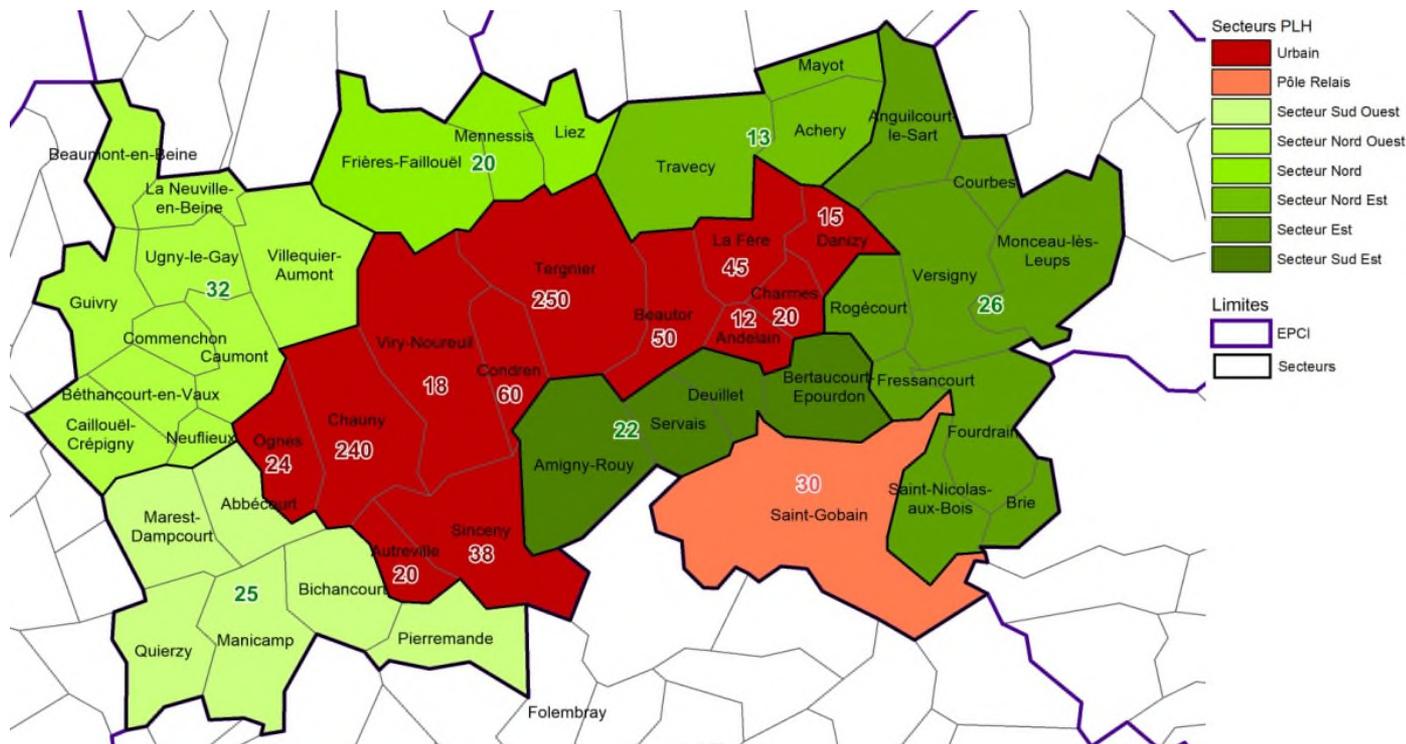
Rappel des objectifs de production de logements sur le temps du PLH

La CACTLF a fait de **la lutte contre la vacance et de la revitalisation des centres urbains, un objectif majeur de ce PLH** en précisant que sur les 1.920 logements préconisés au SCOT pour la période 2020-2025 :

- Seulement 960 logements pourront être réalisés en construction neuve ;
- Les 960 autres ne seront pas construits.

En espérant que **ces logements non construits manqueront au marché**, que celui-ci **en sera moins fluide** et que mécaniquement des logements vacants seront réoccupés et/ou réinjectés sur le marché.

Territorialisation des besoins en logements neufs inscrite au PLH



Focus sur la construction neuve et la production de logements sociaux

246 logements livrés sur l'ensemble du territoire communautaire, **soit 25,6 % de l'objectif PLH en neuf.**

- **En urbain, 176 logements, soit 22,2 % de l'objectif PLH.** Les communes qui ont le plus produit dans cette phase du PLH ont épuisé leurs possibilités à court terme et les autres vont être capables de passer à l'opérationnel dans sa deuxième phase. **Ainsi, aucune action particulière n'est nécessaire afin de rééquilibrer la production interne à l'urbain.**
- **Sur le pôle relais, 13 logements, soit 43,3 % de l'objectif PLH.**
- **En rural, 57 logements, soit 41,3 % de l'objectif PLH.** Les secteurs Nord Ouest, Sud Est et Nord sont très au dessus de cette moyenne avec 50 à 65 % de réalisation, mais leurs potentiels fonciers sont quasiment épuisés.

Les objectifs de production de logements aidés attendus sur la temporalité du PLH étaient de 144 logements, soit environ 24 par an dont 15 en PLUS et 9 en PLAi. Ont été programmés 65 logements (dont 63 en construction neuve et 2 en acquisition-amélioration), soit 45,1% des objectifs du PLH. Ont été livrés à mi-parcours : 41 logements, **soit 28,5% des objectifs du PLH.**

Production LLS	CN	AA	PLUS	PLAi	Taux de PLAi
Saint Gobain	5		3	2	40%
Viry Noureuil	4	2	4	2	33,3%
La Fère	12		8	4	33,3%
Chauny	42		31	11	26%
	Dont 18 livrés sur 2020/2022		Sur 42	Sur 42	Sur 42
Total (sur programmation)	63	2	46	19	29,2%

La vacance globale a reculé de 8,7% sur la période et de 9,2% si on ne considère que la vacance privée.

Globalement, selon les données LOVAC 2019-2021, le taux de vacance du parc privé est passé de 10,0% à 9,0% sur l'ensemble du territoire de la CACTLF.

27,4% de l'objectif de baisse de la vacance est atteint.

Ces résultats sont particulièrement encourageants dans un contexte démographique en décroissance.

Pour les trois premières années du PLH, la CACTLF a été couverte par **un PIG communautaire 2019/2024** ainsi que par une **OPAH-RU multi-sites 2019/2024** au bénéfice de 5 communes du pôle urbain et 1 commune du pôle relais.

	Objectifs de frein au développement de la vacance pour 6 ans	Variation du nombre de logements vacants sur 2020-2022 (Source Lovac)	Taux de réalisation 2020-2022
Andelain	-1	+2	-200 %
Autreville	-7	-1	14,3 %
Beautor	-55	-8	14,5 %
Charmes	-17	-9	52,9 %
Chauny	-296	-74	24 %
Condren	-6	+11	-183 %
Danizy	-6	-5	83,3 %
La Fère	-150	-26	17,3 %
Ognes	-10	0	0 %
Sinceny	-30	-3	10 %
Tergnier	-296	-97	32,8 %
Viry Noureuil	-16	-7	43,7 %
Total Urbain	-890	-217	24,4 %
Saint Gobain	-22	-26	118 %
Total Pôle Relais	-22	-26	118 %
Secteur Sud Ouest	-11	-12	109 %
Secteur Nord Ouest	-11	+8	-72,7 %
Secteur Nord	-4	+5	-125 %
Secteur Nord Est	-5	-2	40 %
Secteur Est	-9	-12	133 %
Secteur Sud Est	-8	-7	87,5 %
Total Rural	-48	-20	41,6 %
Total CACTLF	-960	-263	27,4 %

Focus sur la remobilisation du parc vacant

Il est probable que ces résultats se poursuivent sur la deuxième partie du PLH, puisque des programmes de **démolition** sont engagés chez les bailleurs sociaux, des **ORI et des opérations de réhabilitation sur des parcs vacants** ne sont pas encore livrées.

Pour illustration : 8 ORI ont été engagées en première phase du PLH sur les périmètres d'OPAH-RU :

Tergnier :

- 2 à 14 rue Richer (7 logements).



Beautour :

- 35 rue du Canal (1 logement),
- 49 rue du Canal (1 logement),
- 51 rue du Canal (1 logement),
- 69 rue du Canal (1 logement),
- 14 impasse du Canal (1 logement).



La Fère :

- 81 rue de la République (6 logements et 1 commerce).
- 7 et 9 rue Paul Doumer (3 logements et 2 commerces).



Bilan de la production totale de logements 2020-2022

La synthèse fait état de près de **30% de réalisation sur 3 ans** avec un regain d'activité sur le renouvellement du parc social (sur du **logement dédié au vieillissement** - plus de 2/3 des produits). Le créneau du **locatif très social est difficile à mobiliser à hauteur de ce qu'attend le PLH (37,5%)**, bien que l'Etat demande a minima 30% de PLAI dans les dossiers de demande de financement. Visiblement, les aides de la communauté d'agglomération ne sont peut-être pas suffisamment incitatives sur ce point.

Le créneau de l'accession abordable est également à retravailler, **toutefois elle s'exerce dans le parc existant.**

Production globale	Objectif PLH 2020-2025	Objectif moyen annuel	Logements livrés sur 2020-2022	Taux de réalisation 2020-2022	Réalisation moyenne annuelle
Privée	816	136	210	25,7 %	70
Libre	576	96	203	35,4 %	68
Accession sociale					
Accession abordable	240	40	7	3 %	2
Intermédiaire					
Locatif social (Parc public)	144	24	88	61,1%	29
PLAi	54	9	19	35,1 %	6
PLUS	90	15	46	51,1 %	15
PLS					
Locatif social (Parc Privé via Anah)	Non précisé au PLH		47		16
Loc3	Non précisé au PLH		10		3
Loc2	Non précisé au PLH		35		12
Loc1	Non précisé au PLH		2		1
Remobilisation de la vacance	960	160	263	27,4 %	88
dont parc public	Non précisé au PLH		2		
dont parc privé via Anah PB	Non précisé au PLH		39		
dont autre (parc privé via Anah PO, parc privé hors Anah, rétractation du marché, action des communes...)	Non précisé au PLH		222		
Total	1920	320	561	29,2 %	187

Bilan de la production totale de logements 2020-2022

De façon plus générale, dans un contexte de fragilité démographique et sociale persistante, de crise immobilière récente et avec une bonne année au ralenti en raison de la crise sanitaire, **ces résultats semblent satisfaisants et encouragent l'agglomération à poursuivre ses efforts dans le sens des orientations retenues pour ce PLH.**

De même, il ne semble pas nécessaire d'engager des mesures complémentaires visant à mieux atteindre les objectifs quantitatifs du PLH. **Le territoire construit moins que prévu, mais la vacance baisse et il n'y a pas de signes de dysfonctionnements supplémentaires sur le marché.**

Autres actions significatives

- **Rédaction d'un règlement d'intervention communautaire** de soutien financier à la production de logements sociaux notamment (2020),
- **Rédaction d'un plan d'action foncière et immobilière et adhésion à l'EPFL Oise Aisne** (2020/2021) : deux conventions signées en 2022 (requalification de la friche Nexans à Chauny et veille foncière sur le périmètres ORT de La Fère),
- **Mise en place de l'Autorisation Préalable à la Mise en Location** sur les périmètres d'OPAH RU (2020/2021),
- **Signature d'une convention ORT** sur Chauny, Tergnier et La Fère (2022),
- **Mise en place de la CIL** : Formalisation du DCOA et validation de la CIA (2021), adoption du PPGDID (2022),
- **Remise en état et réouverture de l'aire d'accueil des gens du voyage de Oignes** , aire de 25 places (fin 2020).

Synthèse financière du niveau d'engagement des actions à mi-parcours

Les engagements financiers de la CA sont significatifs (près de 825.000€ annuels consommés pour plus 1.050.000€ engagés par an).

Le coût de **la remise en état de l'aire d'accueil des gens du voyage** suite à des actes de vandalisme a freiné d'autres investissements, comme celui concernant la mise en œuvre opérationnelle du Plan d'Action Foncière en association avec l'EPFL Oise Aisne par exemple.

La CA a été **réactive** sur les nouveaux sujets amenés par les évolutions réglementaires et sur **la réponse aux besoins apparus sur les opérations en cours** et **aux attentes des communes**.

Elle a ainsi ouvert des lignes budgétaires supplémentaires pour la mise en œuvre de son PLH :

- Mise à disposition de **caisses d'avance de trésorerie** dans les dispositifs OPAH RU et PIG,
- Prise en charge du **coût technique de la mise en place de l'autorisation préalable de mise en location** dans les secteurs d'OPAH RU,
- Création d'un **fonds de concours communautaire pour la réhabilitation thermique des logements communaux**.

Synthèse financière du niveau d'engagement des actions à mi-parcours

Action / Evaluation du coût sur les 3 premières années du PLH			Prévisionnel 2020	Prévisionnel 2021	Prévisionnel 2022	Total prévisionnel CACTLF sur 3 ans	Consommation réelle crédits CACTLF - TTC (2020-2022)	Consommation réelle crédits Pays Chaunois (2020-2022)	
Ré investir et conforter les centralités par la reconquête du bâti et des espaces délaissés et dégradés	Action 1.1	Lutte contre la vacance (10/an)	100 000	100 000	100 000	300 000	Non mobilisé		
	Action 1.2	Etudes renouvellement urbain (sur demande des communes)	75 000	75 000	75 000	225 000	23 700		
	Action 1.2	Résorption des friches à vocation habitat	A définir (PAF en cours)						
	Action 1.2	Quartiers à enjeux (sur demande des communes)	100 000	100 000	100 000	300 000	Non mobilisé		
	Action 1.2	Mobilisation des dents creuses	A définir (PAF en cours)						
Redonner de l'attractivité au parc existant (privé et public) pour limiter la concurrence avec l'offre nouvelle	Action 2.1	PIG - Suivi animation	83 760	83 760	83 760	251 280	251 280		
		PIG - Aides aux travaux	39 700	44 700	39 700	124 100	124 100		
		Caisse d'avance communautaire					150 000		
	Action 2.1	OPAH RU - Suivi animation	99 825	99 825	99 825	299 475	299 475		
		OPAH-RU - Aides aux travaux	174 874	159 100	171 600	505 574	124 820		
		Caisse d'avance communautaire					150 000		
		Autorisation de mise en location (Permis de Louer)						98 820	
	Action 2.1	Aide aux travaux en accession sociale (20/an)	100 000	100 000	100 000	300 000	Non mobilisé		
	Action 2.2	Travail partenarial avec les bailleurs publics	A étudier						
	Action 2.2	Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement	10 000	10 000	10 000	30 000	32 299		
Action 2.2	Soutien à la réhabilitation des logements communaux						93 906		
Produire une offre neuve qui soit suffisamment territorialisée, diversifiée et abordable pour satisfaire les besoins à venir	Action 3.1	Programmation							
	Action 3.2	Politique foncière (y compris PAF)	A définir (PAF en cours)			A définir	83 646		
	Action 3.2	Suivi des DIA	Compris dans animation PLH						
	Action 3.3	Soutien au développement du locatif social (15/an)	75 000	75 000	75 000	225 000	64 000		
	Action 3.4	Démarche qualité dans l'habitat							
Prendre en compte les enjeux du vieillissement et du handicap	Action 4.1	Adaptation et maintien à domicile	Compris dans PIG et OPAH RU						
	Action 4.2	Développement d'une offre neuve dédiée au vieillissement		50 000		50 000			
Mieux répondre aux besoins spécifiques les moins bien satisfaits	Action 5.1	Territorialisation et soutien financier au locatif très social (9/an)	63 000	63 000	63 000	189 000	44 000		
	Action 5.2	Participer au développement de l'offre spécifique et gestion de l'aire d'accueil des gens du voyage (fonctionnement)	110 605	110 605	110 605	331 815	331 815		
	Action 5.2	Remise en état totale de l'aire d'accueil des gens du voyage suite à de grosses dégradations et du vandalisme récurrent						513 750	
Conforter la politique Habitat de l'agglomération et faire vivre le PLH 2020-2025	Action 6.1	Animation et suivi du PLH, ingénierie de projet, formation des élus	40 000	40 000	40 000	120 000	95 834		
	Action 6.2	Observatoire de l'habitat	20 000	20 000	20 000			25 000	
Total PLH			1 071 764	1 060 990	1 068 490	3 201 244		25 000	
						Soit par an : 1067081	2 481 445		
							Soit par an : 827148		

Actions complémentaires non inscrites au PLH au moment de son adoption

Conclusion et perspectives pour le 2^{ème} temps du PLH

La CA compte **poursuivre ses efforts** sur les trois prochaines années, à budget constant, tout en restant **attentive aux nouveaux besoins** qui pourront apparaître.

Une attention particulière sera portée à :

- La poursuite des **actions de lutte contre la vacance**,
- La construction d'un nouveau **dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat**, faisant suite au PIG communautaire et à l'OPAH-RU multi-sites 2019/2024, avec une poursuite des efforts sur **le traitement coercitif de la qualité du parc**,
- Le travail aux côtés du syndicat mixte pour **la mise en place d'un nouvel observatoire de l'habitat et du foncier**,
- La **formation des élus** aux procédures liées à la police spéciale de l'habitat ou à la maîtrise foncière,
- L'engagement opérationnel du Plan d'Action Foncière avec l'EPFLO
- La **prise en compte du vieillissement** dans l'habitat.



Communauté d'agglomération Chauny-Tergnier-La Fère
57 Boulevard Gambetta - BP 20086 - 02301 CHAUNY
Tél : 03.23.39.94.94

4 – Bilan à mi-parcours du PLH 2020-2026 de la CACTLF

Avis de l'État

5 – Bilan à mi-parcours du PLH de la CA de Cambrai



PLH 2019-2025

BILAN TRIENNAL

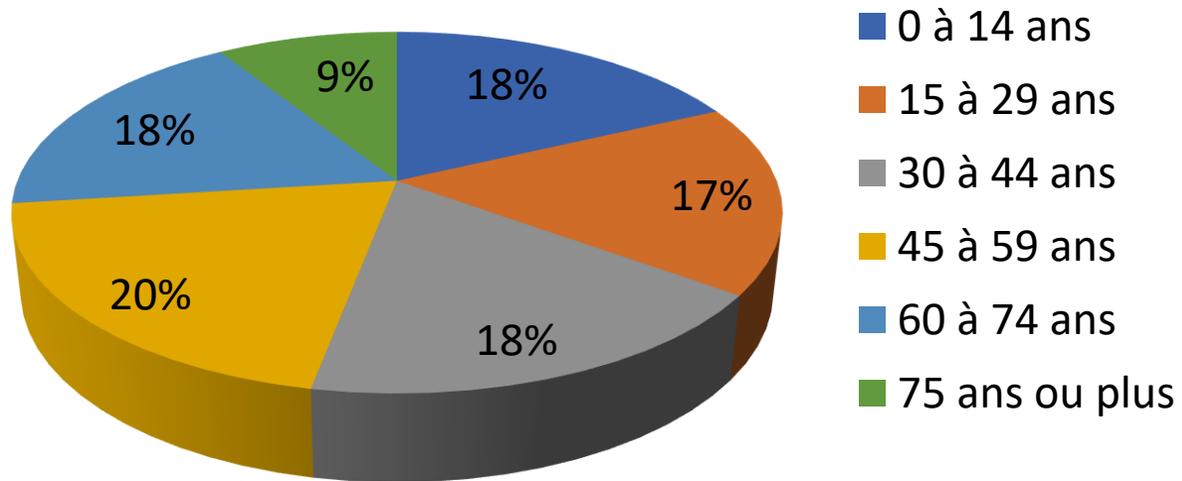
Présentation au bureau du CRHH - 13 novembre 2023

Territoire de la Communauté d'Agglomération de Cambrai



Présentation de la Communauté d'Agglomération de Cambrai

Répartition de la population selon la tranche d'âge



- La Communauté est composée de 55 communes dont 48 de moins de 2 000 habitants, lui donnant ainsi un caractère rural.
- 81 335 habitants en 2019 (+1% par rapport à 2008)
- 27% de la population de plus de 60 ans (part en augmentation depuis 2008).
- 4 quartiers prioritaires en politique de la ville, 1 quartier de veille (géographie 2015).

Éléments de diagnostic

- Une **très légère diminution du nombre d'habitants**:
 - **81 335** habitants en 2019 (*- 807 habitants entre 2013 et 2019*)
- Une **augmentation du nombre de ménages**:
 - **36 106** ménages en 2019 (*+ 1 124 ménages entre 2013 et 2019*)
- Une **diminution de la taille des ménages**:
 - **2,21** personnes par ménage en 2019 (*contre 2,30 en 2013*)
- Une **baisse d'attractivité** pour les plus jeunes et familles avec enfants qui partent vers d'autres territoires:
 - Baisse de 5% des - de 15 ans entre 2008 et 2019

AXE 1: POURSUIVRE ET RENFORCER LA REQUALIFICATION DU PARC EXISTANT

- Plusieurs outils opérationnels existants ou en passe de l'être :
 - le PIG porté par le Pays du Cambrésis
 - Permis de louer, nouvelle extension du périmètre effective en octobre 2023
 - l'OPAH-RU de Cambrai : opérationnelle en 2024
 - lancement d'une ORI dans le périmètre de l'OPAH

- Des réflexions croisées avec le traitement de la vacance, l'insalubrité :
 - travail de définition sur un dispositif expérimental de lutte contre les logements vacants avec les communes
 - réalisation d'une boîte à outils pour les communes et de journées de sensibilisation
 - réflexion sur l'offre de la CAF
 - pour le permis de louer, conventions CAF et DDTM pour la phase coercitive en cours d'étude
 - extension du permis de louer à d'autres communes de la CAC à réétudier

AXE 2: FAVORISER LES TRAJECTOIRES RESIDENTIELLES

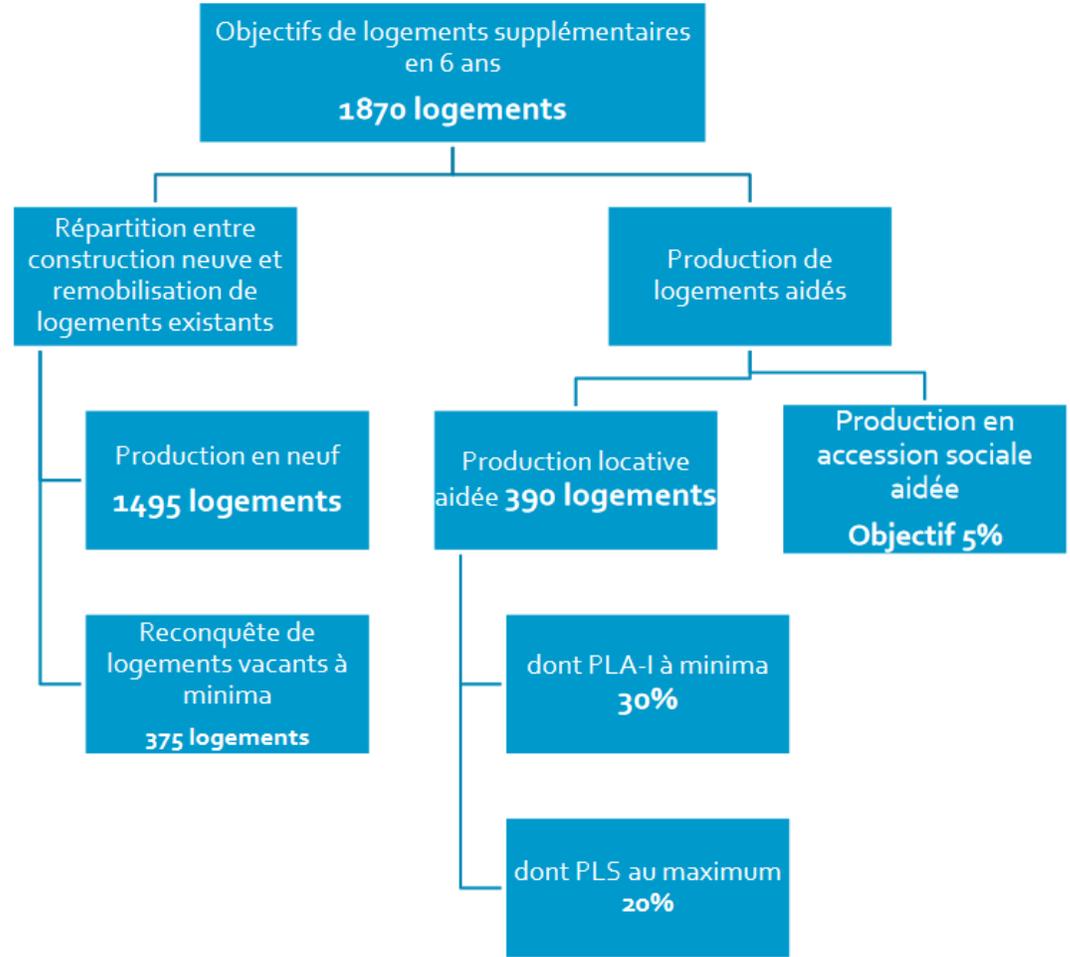
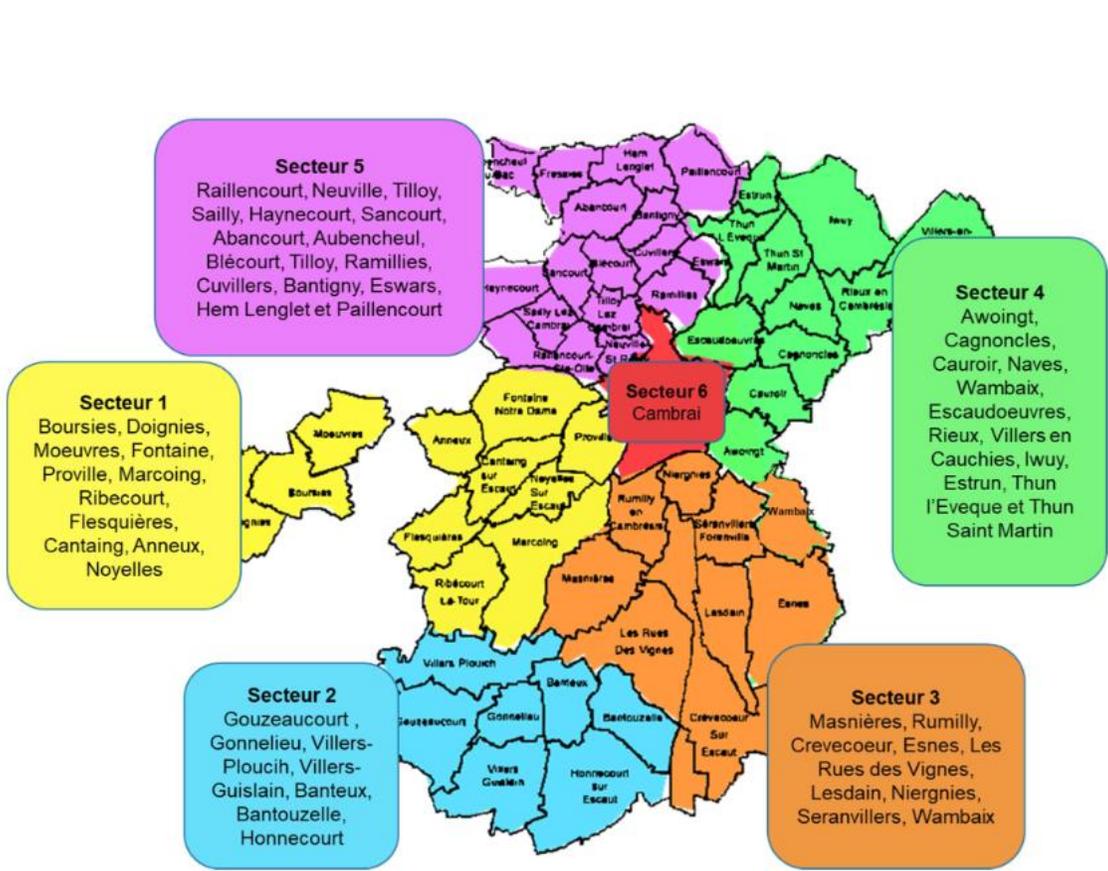
- Les actions poursuivies : le soutien à l'association Prim'toit
- Les actions en cours de concrétisation : la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (mise en service en 2024)
- Une nouvelle action : l'aide aux primo-accédants lancée en 2022
- Les actions à destination des autres publics restent à engager
- Une réflexion va être lancée pour les terrains familiaux

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

- Elaboration d'un atlas des friches : recensement des friches du territoire de la communauté conduit à l'été 2023

- Ce travail va servir de socle :
 - pour renouer le partenariat avec l'EPF
 - travailler avec d'autres partenaires (Action Logement, SPL...)
 - déployer de nouveaux outils (Acquis- amélioré)

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



SUIVI DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR LE TERRITOIRE DE LA CAC										
COMMUNES	SECTEURS DU PLH	NOMBRE DE LLS PROGRAMMES (FINANCES)					PLH 2			
		2019	2020	2021	2022	TOTAL		RAPPEL OBJECTIFS DU PLH		REALISATION DE L'OBJECTIF
						Par commune	Par pôle	Par commune	Par pôle	
ANNEUX	1									
BOURSIES	1									
CANTAING-SUR-ESCAUT	1									
DOIGNIES	1									
FLESQUIERES	1									
FONTAINE-NOTRE-DAME	1									
MARCOING	1						0	13	45	0%
MOEUVRES	1									
NOYELLES-SUR-ESCAUT	1									
PROVILLE	1							26		
RIBECOURT-LA-TOUR	1									
BANTEUX	2									
BANTOUZELLE	2									
GONNELIEU	2									
GOUZEAUCOURT	2						0	11	14	0%
HONNECOURT-SUR-ESCAUT	2									
VILLERS-GUISLAIN	2									
VILLERS-PLOUICH	2									
CREVECOEUR-SUR-ESCAUT	3									
ESNES	3									
LES RUES-DES-VIGNES	3									
LESDAIN	3									
NIERGNIES	3									
SERANVILLERS-FORENVILLE	3									
MASNIERES	3							16		
RUMILLY-EN-CAMBRESIS	3	33				33		13		
AWOINGT	4									
CAGNONCLES	4									
CAUROIR	4									
ESCAUDOEUVRES	4							26		
ESTRUN	4									
IWUY	4	23	52		26	101		26	64	173%
NAVES	4		10			10				
RIEUX-EN-CAMBRESIS	4									
THUN-LEVEQUE	4									
THUN-SAINT-MARTIN	4									
VILLERS-EN-CAUCHIES	4									
WAMBAIX	4									
ABANCOURT	5									
AUBENCHEUL-AU-BAC	5									
BANTIGNY	5									
BLECOURT	5									
CUVILLERS	5									
ESWARS	5									
FRESSIES	5									
HAYNECOURT	5									
HEM-LENGLET	5									
NEUVILLE-SAINT-REMY	5	98	36	36		170		17	50	340%
PAILLEN COURT	5									
RAILLEN COURT-SAINTE-OLLE	5							15		
RAMILLIES	5									
SAILLY-LEZ-CAMBRAI	5									
SANCOURT	5									
TILLOY-LEZ-CAMBRAI	5							5		
CAMBRAI	6	12	90	35		137	137	185	185	74%
	TOTAUX	166	188	71	26	451			390	116%

Zoom sur les logements locatifs sociaux de la CAC

➤ **11% de logements sociaux à l'échelle des logements de la CAC en 2019**

- avec une majorité du parc social situé sur la Ville de Cambrai
- 40% en maisons individuelles / 60% en collectif

➤ **Un développement significatif de l'offre en logements locatifs sociaux :**

- **200** logements locatifs sociaux **construits** entre 2018 et 2020
- **500** logements locatifs sociaux **programmés** avec accord de financement de la DDTM entre 2018 et 2022

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

ACTION	AVANCEMENT / BILAN	SUITE
<p>Poursuivre la production de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement</p>	<p>Un développement significatif de l'offre en logements locatifs sociaux sur le territoire:</p> <ul style="list-style-type: none">• 451 logements locatifs sociaux <u>programmés</u> avec accord de financement de la DDTM entre 2019 et 2022 dont la <u>moitié déjà produit</u>. L'objectif de produire 390 logements sociaux sur la durée du PLH sera donc largement atteint voire dépassé.	<ul style="list-style-type: none">➤ Suivi de la programmation des LLS en lien avec la DDTM et les communes pour assurer une production diversifiée qualitativement et spatialement➤ Dans un contexte difficile et avec les nouveaux enjeux du ZAN, réflexion sur la mise en œuvre d'un dispositif incitant à la production de logements sociaux dans le bâti existant, en « acquis-amélioré » (rejoignant l'intérêt d'identifier les logements vacants et le foncier mutable sur le territoire)

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

Rappel objectif de production sur la durée du PLH : 1870 logements supplémentaires (dont LLS)

Etat d'avancement de la production de logements

NOMBRE DE LOGEMENTS <u>AUTORISES</u>					
2019	2020	2021	2022	Total 2019-2022	Réalisation de l'objectif du PLH
310	213	412	426	1361	72%

➤ *Dont 80% en production neuve*

NOMBRE DE LOGEMENTS <u>COMMENCEES</u>					
2019	2020	2021	2022	Total 2019-2022	Réalisation de l'objectif du PLH
209	86	133	126	554	30%

➤ *Dont 90% en production neuve*

Etat de la demande et des attributions de logements sociaux sur le territoire de la CAC

- Délai d'attribution moyen d'un logement social sur la CAC: **8,9** (contre une moyenne de 15 mois à l'échelle des 9 grands EPCI du Département du Nord)
- Un peu plus de **75%** sont dans le fichier unique de la demande
- 1908 demandes en stock fin décembre 2022 pour 452 attributions sur l'année 2022
- Tension sur la demande de logement social sur la CAC: **3,81** (contre 4,63 à l'échelle des 9 grands EPCI du Nord)



Axe 5 « Faire vivre la politique de l'Habitat »

- **Animer, évaluer et piloter la politique locale de l'habitat** : recrutement en cours d'un directeur(trice) de l'habitat) et d'un technicien OPAH-RU, présence pendant un an d'une personne en alternance sur le volet foncier/vacance (master en urbanisme et aménagement du territoire –Lille)
- **Développer un observatoire de l'habitat** : maîtrise d'ouvrage déléguée au Pays du Cambrésis

5 – Bilan à mi-parcours du PLH de la CA de Cambrai

Avis de l'État