

# PRESENTATION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT ARRÊTÉ DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CAMBRAI

BUREAU DU CRHH

7 février 2019

# CONTEXTE DE L'ÉLABORATION DU NOUVEAU PLH DE LA COMMUNAUTÉ

---

**LE PROJET DE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE CAMBRAI  
ADOPTÉ EN 2017 FIXE COMME AMBITION :**

**« D'ÊTRE AU RENDEZ-VOUS DES DÉFIS ÉCONOMIQUES, SOCIAUX ET  
ENVIRONNEMENTAUX DE DEMAIN. »**

**LA COMMUNAUTÉ TRAVAILLE ET DÉCLINE SES ACTIONS AU TRAVERS DE SES  
GRANDS ENJEUX TRANSVERSAUX**

---

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

# Entre 2014 et 2017, un périmètre évolutif

La CAC en 2008 au démarrage du 1<sup>er</sup> PLH



La CAC en 2012 au moment de la modification du 1<sup>er</sup> PLH



La CAC en 2015 au démarrage de l'élaboration du 2<sup>ème</sup> PLH



La CAC en 2018



# L'élaboration du nouveau PLH lancé en 2015

## participatif et collaboratif

COFIL	COTECH	Des groupes de travail	L'association des élus
<ul style="list-style-type: none"> <li>•CAC</li> <li>•Etat</li> <li>•Conseil Départemental</li> <li>•Caisse d'Allocation Familiale</li> <li>•Bailleurs sociaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•CAC</li> <li>•Etat</li> <li>•Conseil Départemental</li> <li>•Caisse d'Allocation Familiale</li> <li>•Bailleurs sociaux</li> <li>•Associations gestionnaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Plusieurs séries d'ateliers ont été organisés en 2016 autour d'enjeux issus du diagnostic.</li> <li>•Par exemple :               <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Besoins des publics</i></li> <li>• <i>Peuplement des logements locatifs sociaux</i></li> <li>• <i>Besoins en réhabilitation</i></li> <li>• <i>Programmation en logements locatifs sociaux</i></li> </ul> </li> <li>• (...)</li> <li>• Ces groupes de travail avaient 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.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un questionnaire rempli par toutes les communes</li> <li>• Un entretien individuel pour les communes qui l'ont souhaité</li> <li>• Des commissions réunissant l'ensemble des représentants des communes</li> </ul>

# RETOUR SUR LA PREMIÈRE EXPÉRIENCE : BILAN DU PREMIER PLH

---

<b>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</b>	
<b>Axe 1</b>	<b>DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENTS AIDEES</b>
	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
<b>Axe 2</b>	<b>FAVORISER LA REMISE A NIVEAU ET L'AMELIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT</b>
	Action 1 Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance
	Action 2 Mettre en place un dispositif de « labelisation » 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
<b>Axe 3</b>	<b>REPENDRE AUX BESOINS DES PUBLICS « SPECIFIQUES » EN LOGEMENT ET EN HEBERGEMENT</b>
	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
<b>Axe 4</b>	<b>DEVELOPPER UNE POLITIQUE URBAINE ET FONCIERE DURABLE POUR L'HABITAT</b>
	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
<b>Axe 5</b>	<b>ARTICULER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT</b>
	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
<b>Axe 6</b>	<b>DISPOSITIFS TRANSVERSAUX DU PLH</b>
	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

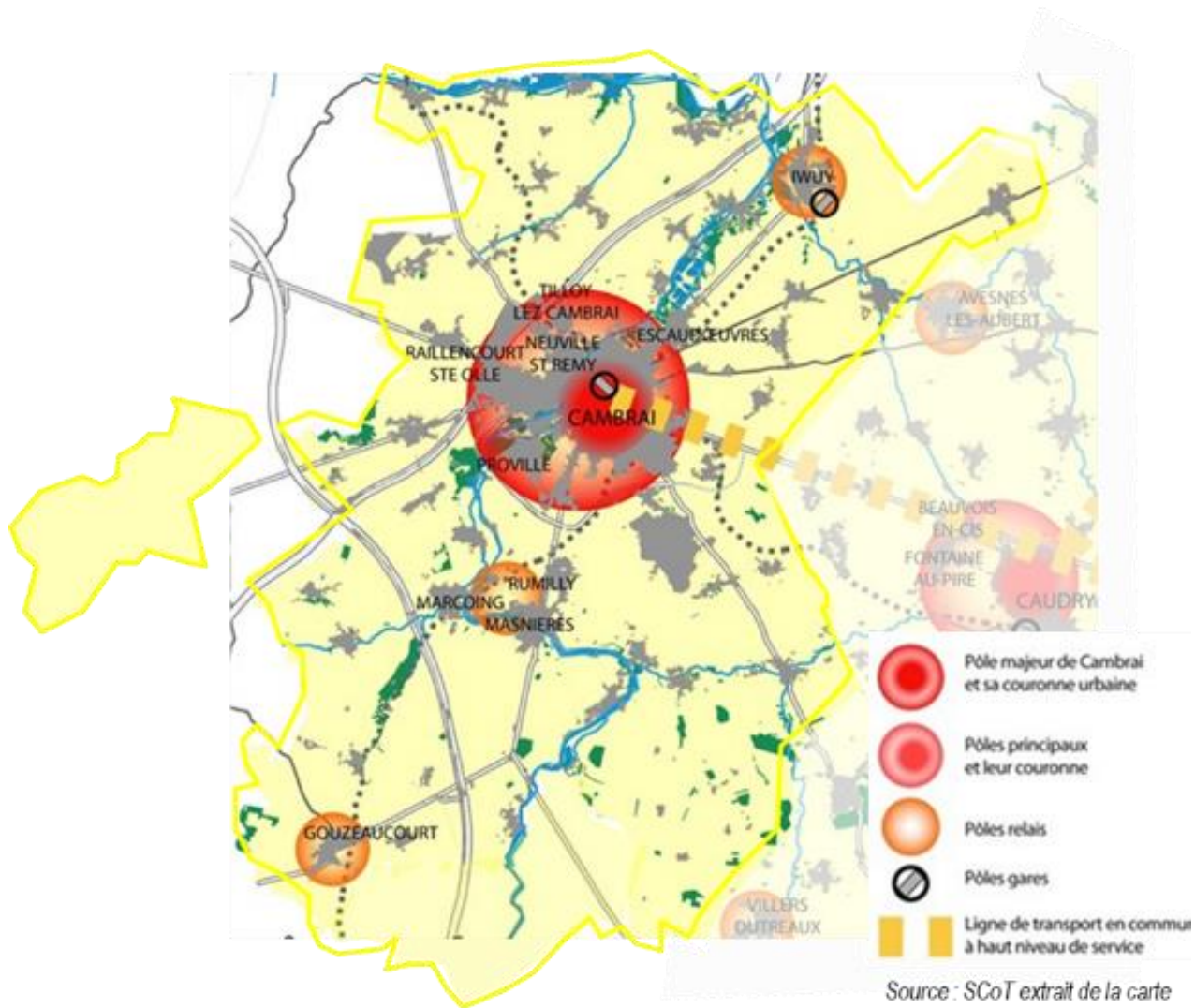
- CONCERNANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX : DES OBJECTIFS ATTEINTS
- LA DIVERSIFICATION TERRITORIALE : UN OBJECTIF PARTIELLEMENT ATTEINT
- LA REMISE À NIVEAU ET L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ EXISTANT CONSTITUAIT LE DEUXIÈME AXE PRIORITAIRE DU PREMIER PLH. : UN ENSEMBLE D' ACTIONS MIS EN 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 D'AGGLOMÉRATION 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 DE MOYENS TECHNIQUES ET FINANCIERS AINSI QU'UNE COHÉRENCE À L'ÉCHELLE DU SCOT.
- LA MISE EN PLACE DE PARTENARIATS : ADIL DU NORD, PRIM'TOIT, LES BAILLEURS ET D'UNE PREMIÈRE EXPÉRIENCE POUR LA COMMUNAUTÉ D'INTERVENTION EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE LOGEMENT



# RAPPEL DES GRANDES TENDANCES DU DIAGNOSTIC

---

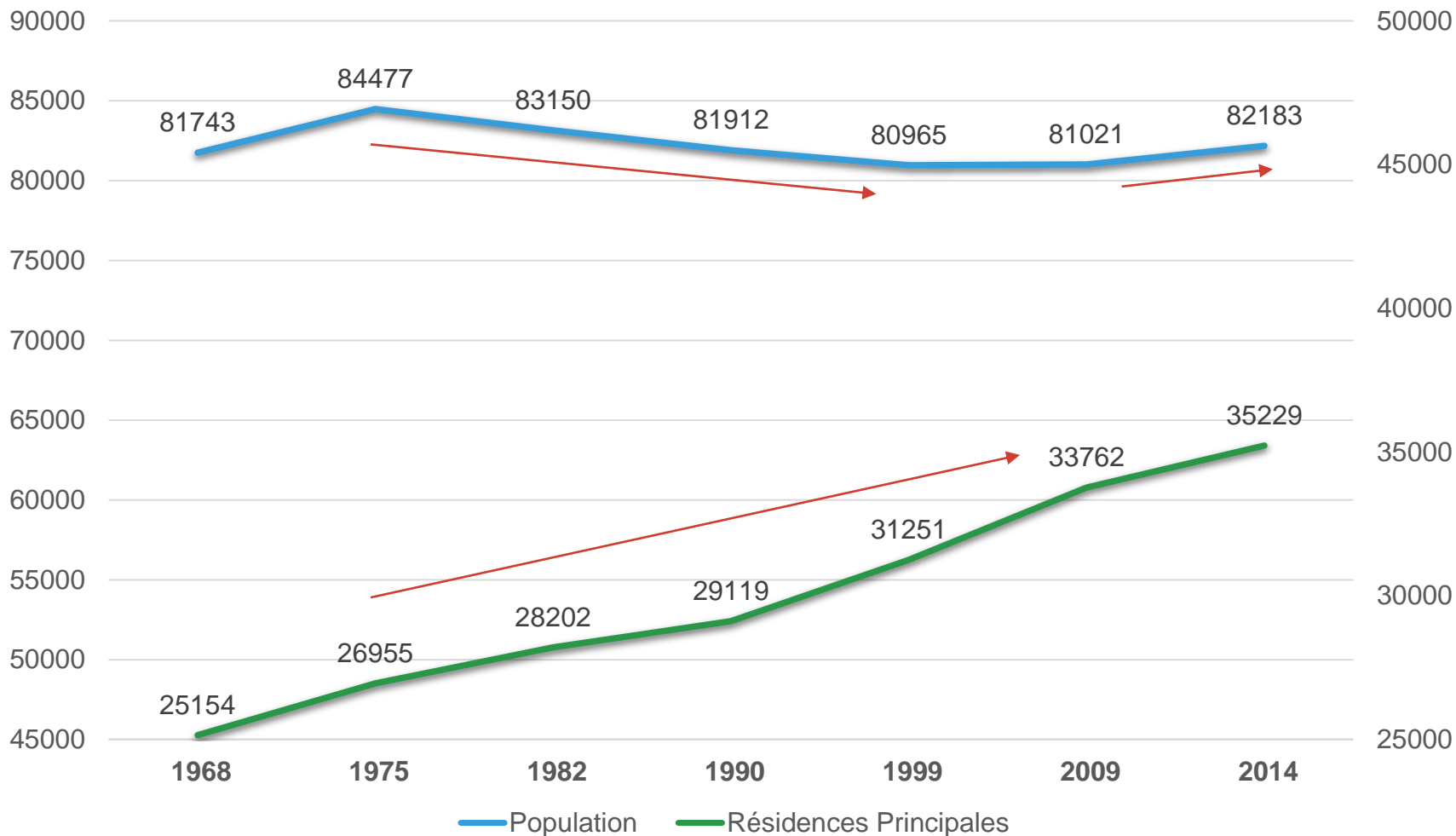
# Organisation territoriale de la Communauté



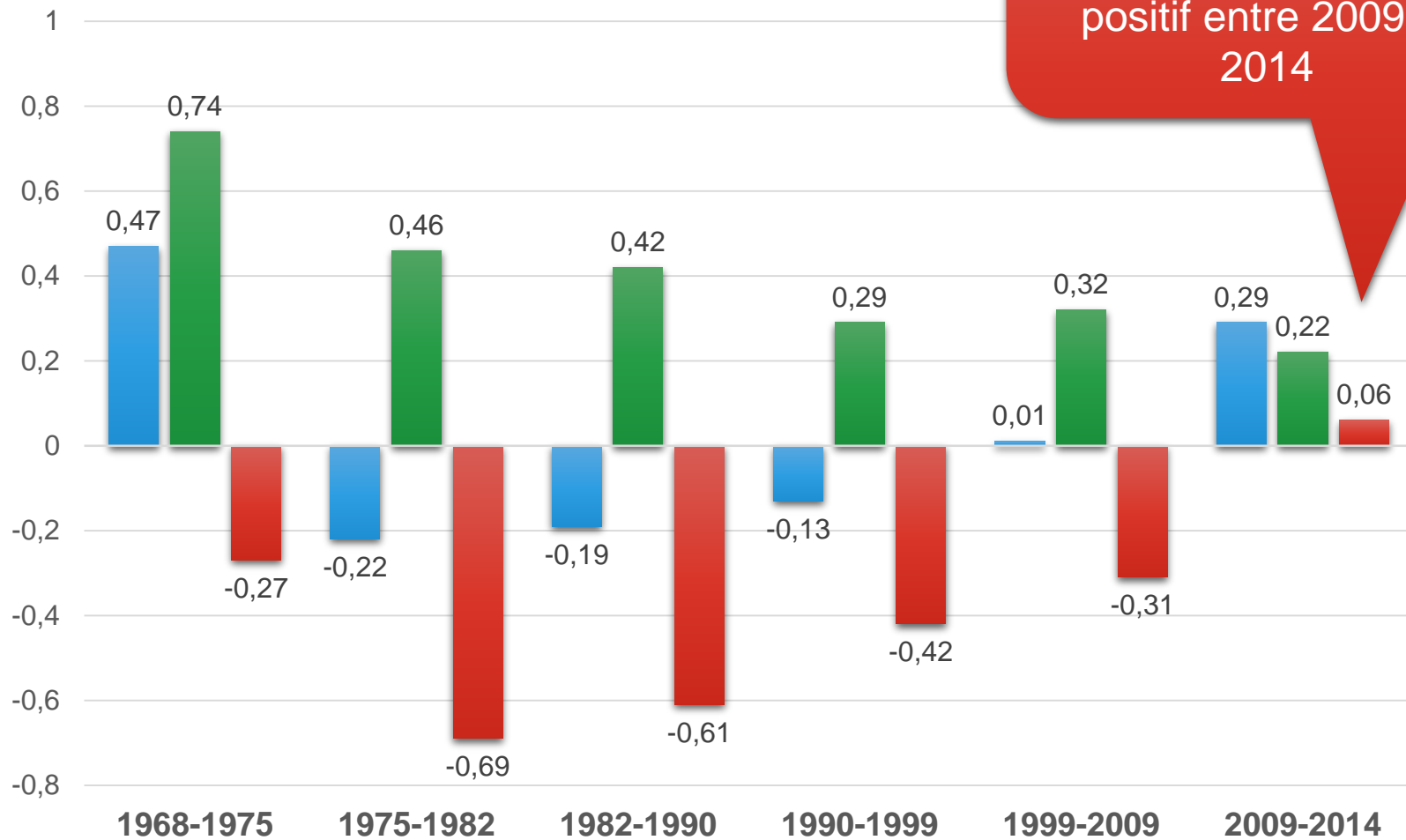
Source : SCoT extrait de la carte  
« Renforcement de l'armature urbaine du Cambrésis »

# Une hausse de la population après plusieurs décennies de perte

Evolution de la population et des résidences principales 1968 à 2014 (Insee RP)



## Evolution de la population



L'attractivité résidentielle de la CAC : un solde migratoire positif entre 2009 et 2014

■ Taux de variation annuel moyen de la population ■ Taux de variation du au mouvement naturel  
■ Taux de variation du au solde migratoire



## Des indicateurs de fluidité dans le parc LLS

- ◉ **458** candidats ont bénéficié d'une **attribution en 2014**
- ◉ Un **taux de rotation** d'environ **12%** du parc de LLS (= part des attributions sur le parc de LLS total )
- ◉ Un peu plus de **72%** des demandes sont dans le fichier SNE **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 grands EPCI (12 mois).
- ◉ Les candidats ayant bénéficié d'une attribution dans la CAC ont peu attendu, en moyenne **5 mois**, alors qu'au niveau des 15 grands EPCI de la région cette moyenne se situe à **9 mois.**
- ◉ Ceci traduit **une assez faible tension sur la CAC au moins pour une part des demandeurs.**

## Des besoins croissants pour les personnes âgées malgré une offre étoffée

- ⊙ Les personnes âgées constituent **une cible** 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)
  - Offre de services
- ⊙ Des produits **financièrement adaptés aux faibles ressources** des personnes âgées
- ⊙ Plusieurs communes souhaitent développer une offre de type « béguinage »

# Du foncier pour pouvoir poursuivre le développement de l'offre en logement

- ⊙ Des communes qui disposent de possibilités foncières
- ⊙ Des friches à reconvertir
- ⊙ Du foncier de l'armée à l'euro symbolique
  
- ⊙ Des difficultés qui se lèvent :
  - Zones bruits base aérienne
  
- ⊙ Certaines communes qui voudraient se développer, mais qui se sentent limitées:
  - Faible compte-foncier / orientation supra-communale
  - Difficultés à récupérer des opportunités en secteur urbanisé :
    - Propriétaires qui ne veulent pas vendre
  
- ⊙ Des difficultés financières à porter du foncier
  
- ⊙ Une convention avec l'EPF

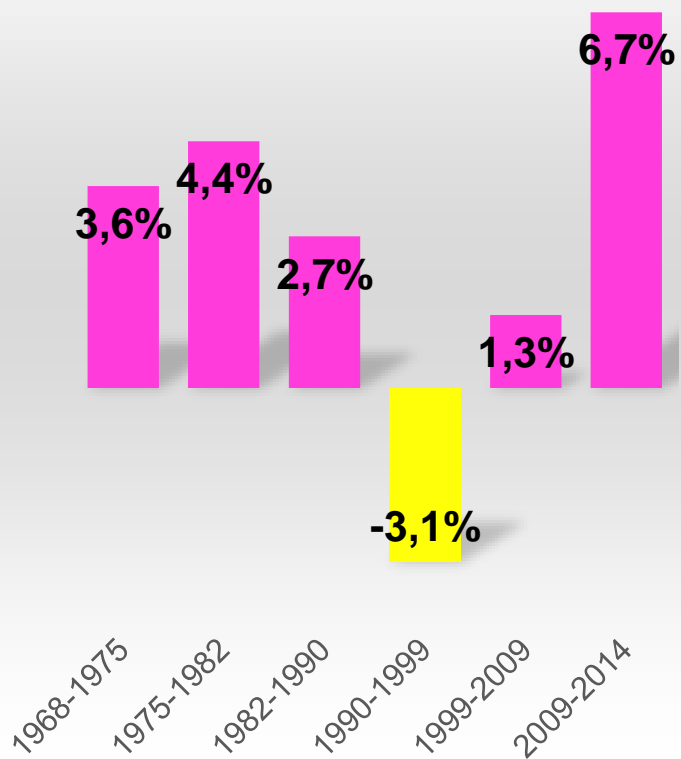


## Du bâti à rénover : des actions déjà engagés mais à poursuivre et massifier

- ⊙ **Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux »** du Pays du Cambrésis 2013-2017
  
- ⊙ **ADIL et Espace Info Energie du Cambrésis**
  - Conseil aux particuliers
  - Animations
  
- ⊙ **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 SCHS)
  
- ⊙ **ALOVA - Aide à la location de logements vacants:**
  - Pas d'effet levier
  - Difficultés pour mobiliser les crédits de l'ANAH en direction des propriétaires bailleurs
    - Accord pour 1 propriétaire en cours

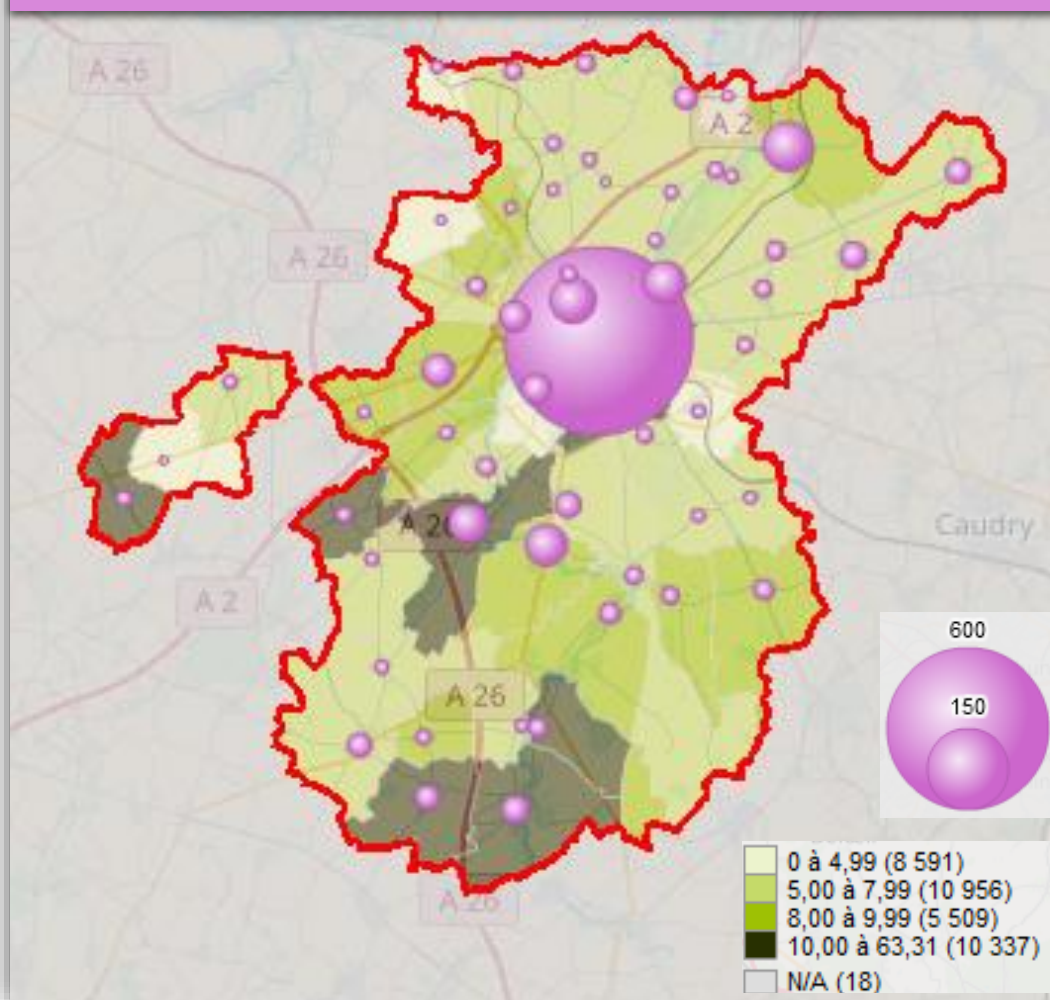
# Une augmentation importante de la vacance : 9,3% en 2014 (3654 logements), 7,1% en 2009 (2638 logements)

Taux évolution annuelle  
de la vacance



Source RGP 2014 INSEE

Part et nombre de logement vacant en 2014



## Des secteurs de Cambrai particulièrement touchés



# ORIENTATIONS ET ACTIONS

---



# PERSPECTIVES

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 l'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.

# Orientations

**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

Action 1 : prolonger le PIG « habiter mieux » ou un dispositif équivalent et/ou abonder des dispositifs complémentaires

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 pour requalifier le parc privé ancien vacant et/ou indigne ou dégradé sur certains secteurs

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

### 2A : Favoriser les parcours résidentiels des seniors et des personnes porteuses de handicaps



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



## Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes 2B : Accompagner l'accès des jeunes à un logement



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

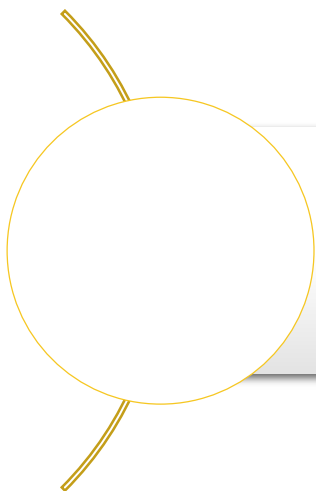
## Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes 2C : Répondre à des besoins spécifiques



Action 11 : animer des réseaux d'acteurs

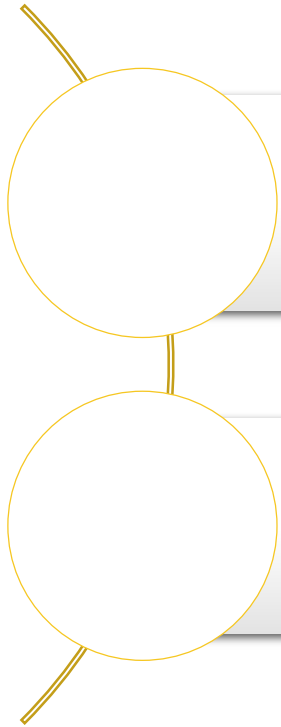
Action 12 : réaliser une aire d'accueil et d'un terrain de grand passage

## Axe 2 : Faciliter les trajectoires résidentielles des personnes 2D : Mettre en place les dispositifs en faveur des attributions des logements sociaux et de la mixité sociale



Action 13 : mettre en place des dispositifs en faveur de  
l'attribution des logements sociaux et de la mixité sociale

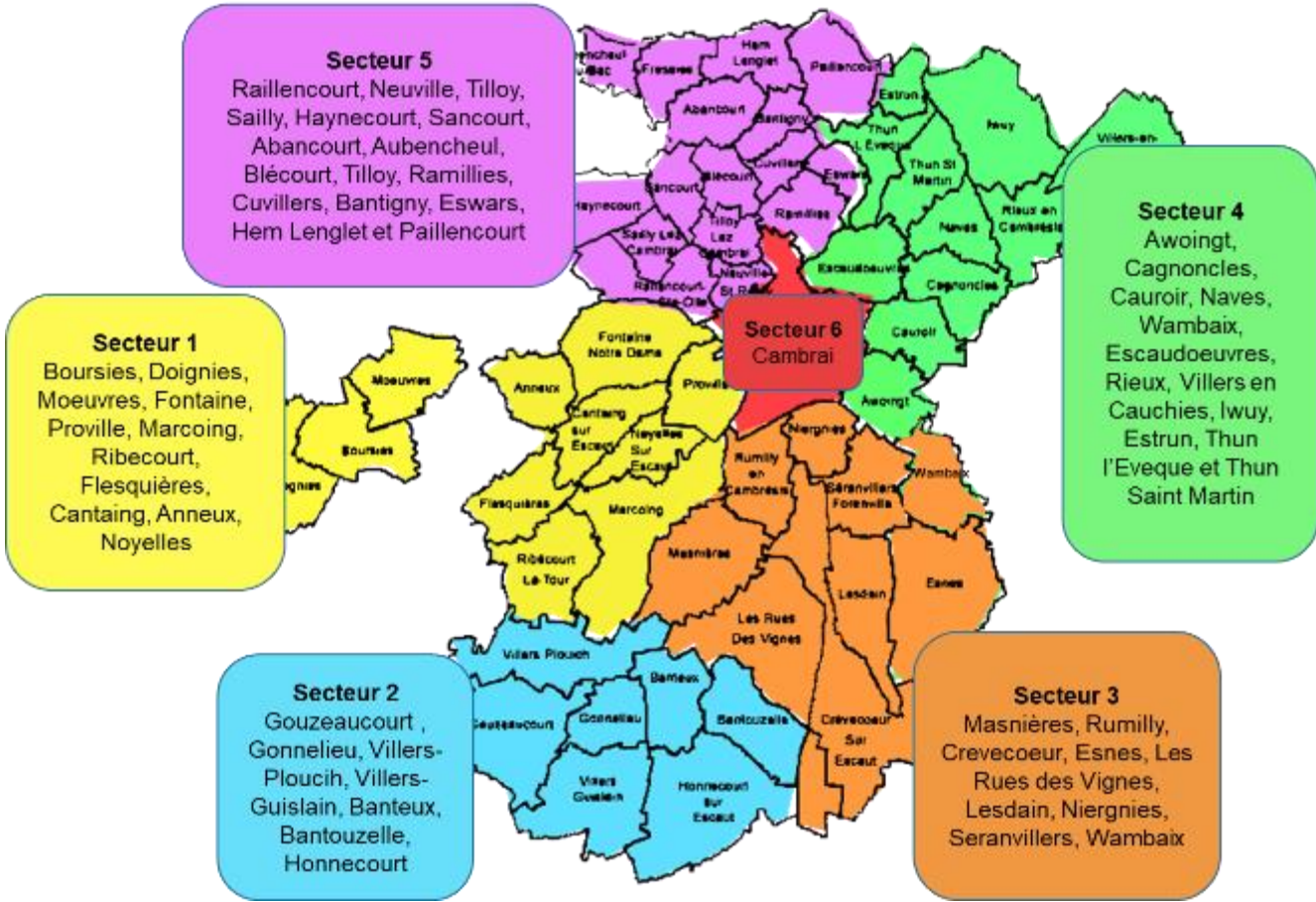
## Axe 4 : Poursuivre la production de logements, en particulier de logements aidés, diversifiée qualitativement et spatialement



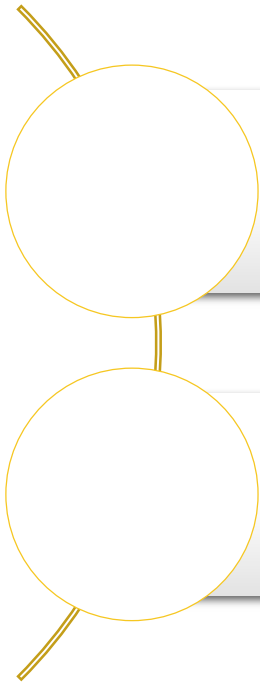
Des objectifs quantitatifs et qualitatifs de la production de logements

La répartition spatiale

Proposition de secteurs  
pour la déclinaison  
territoriale des objectifs  
de production de  
logements sur 6 ans



## Axe 5 : Faire vivre la politique de l'habitat



Action 15 : animer, évaluer et piloter la Politique Locale de l'Habitat

Action 16 : développer l'observation dans le domaine de l'habitat

**Merci pour votre attention**