Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le 06/10/2023
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU CAUDRESIS-CATESIS

Extrait du Registre des délibérations du Conseil communautaire

---

Séance du 04 octobre 2023

Date de convocation : 28 septembre 2023
Nombre de conseillers en exercice : 73
Président de séance : M. Serge SIMEON

L'an deux mille vingt-trois, le quatre octobre à dix-huit heures, les membres du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis se sont réunis au Théâtre du Cateau-Cambrésis, sur la convocation qui leur a été adressée par Monsieur Serge SIMEON, Président de la Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis.

Objet : Délibération 2023/125 portant sur l'approbation du bilan relatif au Programme Local de l'Habitat 2016-2022

Membres présents (58 titulaires et 4 suppléants) : BASQUIN Alexandre, PORTIER Carole, BACCOUT Fabrice, HERBET Yannick, MÉRESSE DELSARTE Virginie, GAVE Nathalie, OLIVIER Jacques, SOUPLY Paul, DUDANT Pierre-Henri, DHAUSSY Mariana, MARECHALLE Didier, GOURMEZ Nicole, HOTTON Sandrine, HENRIET Cécile (S), BERANGER Agnès, BONIFACE Didier, BRICOUT Frédéric, COLLIN Denis, DOYER Claude, HISBERGUE Antoine, MATON Audrey, POULAIN Bernard, RICHOMME Liliane, RIQUET Alain, THUILLEZ Martine, TRIOUX COURBET Sandrine, GOETGHELUCK Alain, DÉPREZ Marie-Josée, PELLETIER Gilles, LAUDE Pierre, PLET Bernard, GERARD Jean-Claude, GOSSART Jean-Marc (S), LEFEBVRE Bertrand, DUCHESNE Antoine (S), CLERC Sylvie, DAVOINE Matthieu, MANESSE Joëlle, MODARELLI Joseph, PLATEAUX Stéphanie, SIMEON Serge, PAQUET Pascal, LEONARD Julien, MERIAUX Christelle, LESNE-SETIAUX Monique, DUBUIS Bernadette, HENNEQUART Michel, RIBES-GRUERE Laurence, GOUVART Michel (S), VILLAIN Bruno, HALLE Sylvain, NOIRMAIN Augustine, GERARD Pascal, GODELIEZ NICAISE Véronique, DEFAUX Maurice, QUONIOU Henri, JUMEAUX Stéphane, RICHARD Jérémy, DOERLER-DESENNE Axelle, QUEVREUX Patrice, MAILLY Chantal, MÉLI Jérôme

Membres excusés (3) : WAXIN Vincent, FORRIERES Daniel, PLATEAU Marc

Membres absents (4) : MACAREZ Jean-Félix, LOIGNON Laurent, HAVART Ludovic, RICHEZ Jean-Pierre

Membres ayant donné procuration (4) : BALÉDENT Matthieu à BERANGER Agnès, MÉRY-DUEZ Anne-Sophie à RICHOMME Liliane, DEMADE Aymeric à PAQUET Pascal, PORCHERET Didier à LEFEBVRE Bertrand

Secrétaire de séance : RICHARD Jérémy

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Délibération 2023/125 portant sur l'approbation du bilan relatif au Programme Local de l'Habitat 2016-2022

Par délibération du 19 décembre 2016, la Communauté de Communes du Caudrésis-Catésis, depuis transformée en Communauté d'Agglomération, a adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2022 en définissant 4 grands axes :

1) Favoriser la mise à niveau du parc existant et initier une modernisation des centres anciens ;
2) Diversifier l'offre de logement en direction des catégories les plus modestes et des publics spécifiques ;
3) Développer une politique foncière durable pour l'habitat ;
4) Suivi, pilotage et animation de la politique de l'habitat.

Considérant l'obligation pour l'agglomération de délibérer sur l'état de réalisation de son PLH, la Communauté d'Agglomération du Caudrésis et du Catésis (CA2C) souhaite, par le bilan du PLH 2016-2022, rendre compte et partager auprès de l'ensemble des communes, partenaires, acteurs et habitants de l'avancement et des résultats de sa politique en faveur de l'habitat.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L302-1 à L304-4-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2016/179 du 16 décembre 2016 approuvant le PLH 2016-2022 ;

Vu le bilan 2016-2022 du PLH ci-annexé ;

Après en avoir délibéré à l'unanimité, l'Assemblée décide :

- **D'approuver le bilan de la réalisation du PLH 2016-2022, sans adaptation, tel qu'annexé à la présente délibération ;**
- **De solliciter l'avis du Préfet du Nord et du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) sur le bilan de la réalisation du PLH 2016-2022 ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président de la CA2C à signer toutes pièces de nature administrative, technique ou financière, nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Annexe(s) - *Bilan 2016-2022 du PLH de la CA2C*

Acte rendu exécutoire par Publication le 06/10/2023 Transmission en Sous-Préfecture le 06/10/2023 *Vu, Le Président*	*Fait et délibéré en séance* *les jours, mois et an susdits* Le Président de séance, Maire du CATEAU-CAMBRÉSIS Conseiller Régional Serge SIMEON

IMPORTANT - *DELAIS ET VOIES DE RECOURS :*

Conformément à l'article R421 – 1 du code de justice administrative, le tribunal administratif de Lille peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de sa date de notification et/ou de sa publication.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Bilan PLH#1 CA2C 2016-22

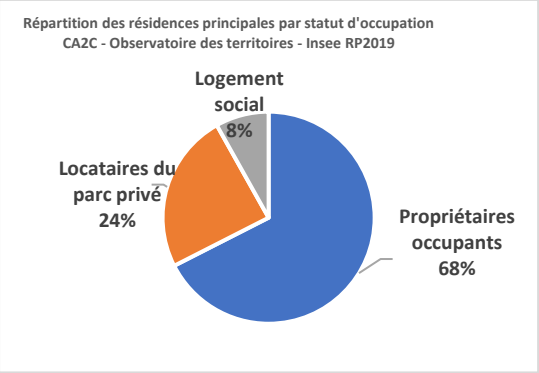
LE PLH (PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT) #1 EN BREF

Les grandes dates de délibération et engagement

Le PLH#1 de la CA2C a été adopté, à l'unanimité, le 19 décembre 2016 pour la période 2017 à 2022.

La CA2C avait retenu les orientations de sa politique de l'habitat entre 2016 et 2021 en accord avec le porter-à-connaissance de l'État et l'ensemble des documents programmatiques en cours à cette date dans le département du Nord : PDALPD, PDAHI, schéma des gens du voyage, schéma gérontologique, ... Il a été élaboré en lien très étroit avec les partenaires institutionnels, les acteurs de l'habitat et les élus.

Le processus de validation



Chiffres clés

Le territoire
64 124 habitants (Insee 2019)
30 294 logements (Insee 2019)
3 368 logements vacants (Insee 2019)

Le PLH#1
Lors de ce premier exercice de programmation de la politique de l'habitat, plusieurs ateliers et groupes de travail et réunions ont permis de partager les objectifs du PLH et d'animer le partenariat.
Chaque année, 1 ou 2 commissions "Habitat" se sont réunies. Des réunions partenariales se sont mises en place au fur et à mesure du mandat, d'abord avec la CIL, puis les procédures du "Permis de Louer"

Production
668 logements sociaux programmés
738 logements autorisés dont 264 commencés (SITADEL 2017-22)
230 améliorations subventionnées PIG
110 logements sociaux neufs achevés *(RPLS 2017-2022)*
436 000 € de subventions en soutien à la réhabilitation et la construction de logements conventionnés.

Information du public
Au sein du périmètre de la CA2C, plusieurs consultations spécialisées sont proposées aux habitants et animées par l'ADIL et INHARI. Plusieurs démarches sont montées dans un esprit de mutualisation dans l'espace du Pays du Cambrésis.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

LE CONTEXTE TERRITORIAL

Données socio démographiques :

Les transformations liées à la période de pandémie invitent à la prudence. Certaines évolutions ont pu être constatées jusqu'en 2020, mais on manque de recul pour les confirmer.

Population

Alors qu'au lancement du PLH#1, une reprise démographique semblait s'installer, elle ne s'est pas maintenue avec une variation annuelle moyenne de -0,4% pour la population entre 2013 et 2019, dont -0,5% pour le solde entrées-sorties et +0,1% pour le solde naturel.

➔ La taille des ménages reste relativement élevée dans la CA2C ce qui constitue un capital de croissance non négligeable pour le territoire.

Taux d'activité

On peut observer une légère baisse comparable au Département du Nord. Toutefois quelques fermetures récentes incitent à la prudence.

Stratégie spatiale retenue PLH#1

Capacités de chacune des communes

La CA2C a pris le rôle de pilote et d'assembleur de la politique de l'habitat dans ses différentes dimensions en laissant parfois leur maîtrise d'ouvrage aux différentes communes ou au Pays. La CA2C a également fait le choix de prendre en charge les aides financières afin d'harmoniser les règles d'intervention dans les différentes communes et d'alléger cette charge pour les communes. La CA2C a donc mis en place un pilotage d'un système relativement complexe et multi-partenarial.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

LES OBJECTIFS ET LES ACTIONS DU PLH#1

Afin de préciser le cadre d'intervention des politiques de l'habitat dans le territoire de la CA2C, les orientations ont été déclinées en 13 actions avec des objectifs chiffrés, les modalités opérationnelles, les partenariats à nouer et les financements envisagés.

Le bilan présenté est établi à partir de ces actions avec quelques apports plus globaux sur la mise en œuvre de la politique de l'habitat durant cette période par la communauté d'agglomération. Quelques éclairages contextuels ont également été repris pour contribuer à l'analyse de ce premier programme.

Durant la période, près de 80% des objectifs fixés pour les autorisations de construction de logements ont été atteints avec 738 unités selon la base SITADEL 2017-2022 à comparer à l'objectif fixé de 924 logements dont 126 LLS. Cette tendance à une construction moindre sera à observer dans les prochaines années pour évaluer les effets liés à la pandémie, ceux qui pourraient plutôt se rattacher à l'évolution de l'attractivité du territoire ou encore aux évolutions législatives et réglementaires récentes.

Sur cet axe, comme dans d'autres, il conviendra de fixer les prochains objectifs de construction en tenant compte du bilan constaté, de l'évolution des politiques foncières mais des effets systémiques sur la vacance.

LE PROGRAMME D'ACTIONS

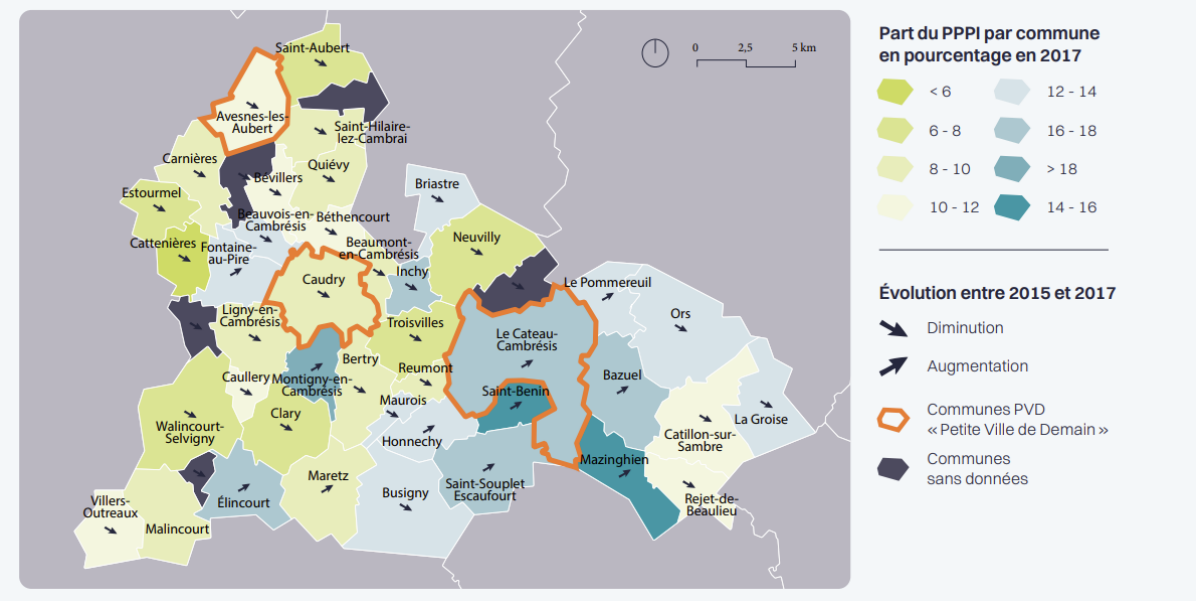
1- Favoriser la mise à niveau du parc existant et initier une modernisation des centres anciens

Le lancement du programme PVD a apporté de nouveaux outils pour mener cette action et notamment son objectif de préservation et de valorisation du patrimoine avec la mise en valeur des centres bourgs et des villages. Caudry, Le Cateau-Cambrésis et Avesnes-les-Aubert disposent aujourd'hui de plus de moyens pour moderniser les centres anciens. La poursuite du programme semble nécessaire avant de pouvoir en mesurer les effets.

Une attention particulière était portée à la réduction de la vacance, mais les éléments statistiques semblent indiquer que la vacance a malheureusement augmenté. Cela invite à adopter une approche systémique du parc de logements dans la CA2C. Les actions de développement de l'offre peuvent agir sur la vacance quand les nouveaux logements attirent des ménages déjà présents qui laissent inoccupé un logement privé dont le niveau de confort est fragile.

La carte suivante illustre la disparité des évolutions des niveaux de confort estimés. Dans un contexte de stabilité du nombre de ménages, les observations permettent de repérer que le développement de l'offre locative, privée et sociale, entraîne des mutations dans le parc de ménages déjà présents et alimente la vacance, ce qui accentue le risque de dégradation du bâti.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE



Action 1.1 Accompagner la démarche initiée par le Pays avec son PIG "Habiter Mieux" centré sur les propriétaires occupants

Plusieurs dispositifs ont été mis en place mais la dynamique de diminution du parc indigne semble s'être ralentie depuis 2009. Plus d'un logement privé sur 10 est considéré comme potentiellement indigne (11,5%) ce qui situe le risque d'indignité au-delà de celui du territoire du département du Nord (8,4%).

Les ménages âgés (>60 ans) restent plus exposés et surreprésentés.
4/5 ménages âgés sont propriétaires de leur logement.
Un peu plus de la moitié (environ 3 500 ménages) disposent de ressources modestes ou très modestes qui les rendent éligibles aux aides de l'ANAH.
Un noyau dur de 500 logements occupés par leurs propriétaires avait été identifié lors du PLH1 avec des risques de basculement dans le parc indigne. En observant l'augmentation du nombre de logements concernés, on peut penser que l'ensemble des mesures mises en place n'ont pas suffi à réduire le volume des logements concernés. Certains logements ont depuis été rénovés, mais les dynamiques locales font craindre que de nouveaux logements aient rejoint ce noyau dur.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Nombre de logements améliorés chez les propriétaires occupants PIG "Habiter Mieux"	230 logements
- dont précarité énergétique,	180 logements
- dont adaptation vieillissement / handicap.	50 logements
Nombre de sortie d'indignité	Non disponible (Le suivi de ces dossiers n'est pas territorialisé avec une administration à l'échelle du Pays du Cambrésis.)

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Action 1.2 Soutien à l'amélioration des conditions de logement des locataires du privé

Cette action s'inscrit dans la lutte contre le logement indigne. Améliorer les conditions de logement de ses locataires, c'est contribuer à de meilleures conditions de vie avec plus de confort et une meilleure adaptation du logement à la situation de ses occupants mais aussi une diminution des charges.
Ce parc est constitué par un cinquième des logements de la CA2C. Il joue un rôle important dans l'accueil des ménages fragiles alors que le parc locatif social reste peu développé. La demande locative est relativement importante dans le territoire en raison de la fragilité socio-économique des ménages et de la mauvaise qualité de l'offre accessible pour les primo-accédants.
Si un noyau dur de 300 logements privés locatifs au confort médiocre a été identifié, le rythme spontané d'amélioration semble rester insuffisant dans un contexte d'absence de dispositif d'incitation pour les propriétaires bailleurs du parc privé. La rotation dans le parc est relativement élevée et FILOCOM montre que pendant la période 2011 – 2017 plus de 2000 logements locatifs sont devenus vacants et autant de logements vacants ont été remis en location.
En matière d'indignité, les élus communautaires ont fait le choix de laisser la maitrise du pouvoir de police aux maires.

La CA2C a mis en place le dispositif dit « permis de louer » dont la phase opérationnelle a démarré le 1er janvier 2022 pour 29 communes. Cette nouvelle procédure instaurée par la loi ALUR et un décret d'application du 19 décembre 2016 a permis à la CA2C de définir, avec l'accord des communes, des périmètres dans lesquels la mise en location d'un logement est soumis à une demande d'autorisation préalable ou à une déclaration.
Ce dispositif a permis de renforcer le contrôle par la collectivité des conditions de sécurité et de salubrité des logements du parc privé. Les services de la CA2C ont également mobilisé ce dispositif pour renouveler le dialogue avec les propriétaires bailleurs.

Depuis la mise en place des demandes de mise en location et des autorisations préalables à la mise en location, près de 650 demandes ont été déposées. Une majorité de demandes aboutissent à une mise en location avec dans ¼ des dossiers, la mise en œuvre de travaux de conformité qui participent à l'amélioration du parc locatif privé.

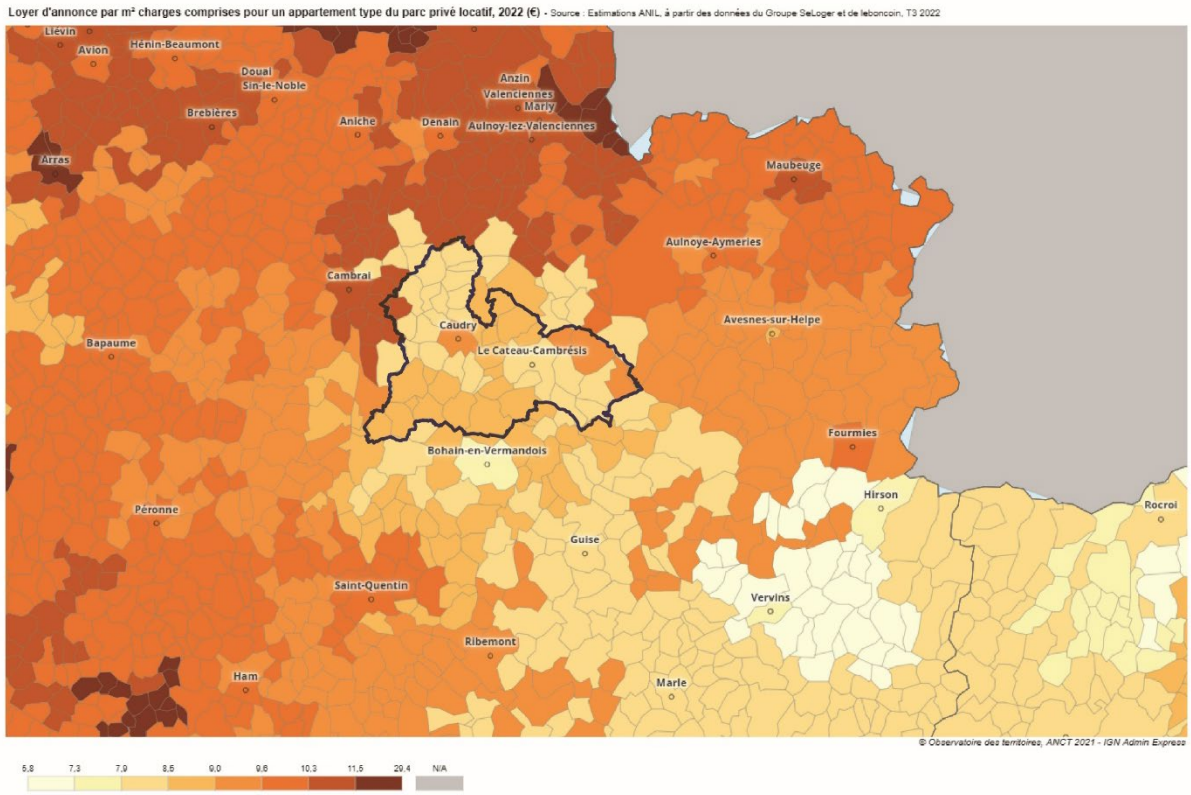
Pour renforcer le repérage, 3 conventions entre la CAF et les communes de Caudry, Busigny et le Cateau-Cambrésis ont été mises en place. La CAF apporte une subvention en fonction des visites réalisées par les agents de la police municipale.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Nombre de logements améliorés chez les propriétaires bailleurs :	
- dont traitement de la non-décence grâce au permis de louer	130 logements
- dont sortie d'indignité de logements occupés (obj. = 75 sur 5 ans)	*Non renseigné*
Nombre d'aide communautaire de 2500 € versées	Pas d'aide versée

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Mission d'accompagnement dans le cadre de l'action CAF de lutte contre l'habitat indigne (20000 € par an)	Convention avec 3 communes.

Les loyers du parc privé locatif de la CA2C affichés dans les annonces immobilières sont inférieurs à ceux des territoires alentour. Ce qui peut constituer un atout pour protéger le reste-à-vivre des ménages les plus modestes.
Cette situation reste à observer car cela peut également attirer des ménages qui ne peuvent pas trouver d'offres immobilières dans d'autres sites et s'exposent à des charges de logement trop élevées.



Action 1.3 Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance et la dévalorisation des centres anciens

La vacance est passée de 8,3% en 1999 à 11,5% en 2019. Des données plus récentes, mais pas encore confirmées, semblent indiquer que la hausse de la vacance s'est interrompue, mais ce chiffre reste plus élevé que dans le reste du territoire. L'objectif était d'inverser la courbe de la vacance ce qui reste pour le moment à confirmer. Mais le nombre de logements sans occupants reste important, alors même que cette action reste indispensable pour enrayer le délaissement de centre bourgs.

Les données FILOCOM montrent que si le nombre de logements a augmenté, la rotation de l'occupation et des statuts d'occupation est importante. Par exemple, on enregistre entre 2011 et 2017, plus de 2200 départs d'occupants en location privée qui rendent le logement vacant et autant de logements vacants qui retrouvent un locataire privé. Plus de 300 logements vacants sont devenus des résidences secondaires alors que près de 200 résidences secondaires sont devenues vacantes. Il existe donc des dynamiques d'évolution dans le parc de

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

logement, mais elles n'ont pas permis d'enclencher un cercle vertueux aboutissant à l'amélioration du confort moyen et à la réduction de la vacance.

Le parc vacant est globalement vétuste et inadapté et sans travaux lourds, une partie de ce parc ne peut pas retrouver un occupant dans des conditions dignes. C'est pourquoi il avait été envisagé une aide pour l'accession à la propriété dans l'ancien. Cette aide n'a pas pu être mise en place durant le PLH#1 et reste une action possible pour le PLH#2. D'autant plus que les logements vacants restent un foncier mobilisable permettant d'augmenter l'offre de logement et d'améliorer le cadre de vie dans les centres-bourgs.

- ➔ La mobilisation du parc vacant, avec l'intervention éventuelle de l'EPF, reste à développer.
- ➔ Faciliter l'accession dans des logements préalablement vacants en accompagnant les ménages pour atténuer les surcoûts générés par les travaux reste une piste à développer alors que les prix moyens des logements sont inférieurs à ceux du Nord.
- ➔ Faire converger OPAH-RU / permis de louer / ORI (voir Aniche)
- ➔ Participation au groupe de travail national « Zéro logement vacant »

Plusieurs actions ont été mises en place, même si les premiers ateliers du PLH#2 révèlent encore beaucoup d'attente des villes en matière de soutien à l'ingénierie :

- Formation des élus sur le sujet de la lutte contre l'habitat indigne (2019)
- Délibération CA2C en 2019 sur la Taxe d'Habitation pour les logements vacants depuis 2 ans
- Réunion information dans le territoire de l'arrondissement sur la mobilisation de la vacance (Fabrique des Quartiers/sous-préfecture) avec la présentation des différents outils (2022)

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Nombre de logements remis sur le marché	Les données FILOCOM ne sont pas assez anciennes.
Nombre de communes ayant mis en place la taxe sur les logements vacants	0 TLV / 15 THLV *(LOVAC 2021)*
Nombre de procédures « d'état d'abandon manifeste » ou « de bien sans maître »	Non mesuré
Variation du taux de vacance	+2.2% en 20 ans
Fonds d'aide à la sortie de vacance / logement conventionné avec ou sans travaux.	Pas engagé, toujours envisagé
Incitation à la remise sur le marché/ logements vacants depuis au moins 3 années	Pas engagé
Prime de la CA2C (sous condition de décence) si ingénierie pour mesurer l'indignité, évaluer le sérieux du projet, éviter les effets d'aubaine, vérifier la décence	Moins pertinent
Renouvellement Urbain sur Caudry dans un autre cadre que celui de l'OPAH	Sans rapport
OPAH RU sur le Cateau Cambrésis dès la fin du PIG et dès l'ouverture du contournement routier.	Mise en place de l'action PVD pour

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

	accélérer le renouvellement urbain.
Aide à l'accession à la propriété dans le parc ancien (avant 1948)	Pas engagé

Action 1.4 Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière

L'objectif du PLH1 de développer l'ingénierie foncière pour mieux maîtriser le foncier reste d'actualité. Mais le développement d'une ingénierie foncière pour rendre plus lisibles les potentialités de « renouvellement urbain » et réduire ainsi l'impact négatif de certaines friches sur l'attractivité reste à engager.
Les ateliers du foncier organisés par le Pays, plusieurs études ont permis d'identifier des friches disponibles dans le territoire et la mise en place d'un guide pédagogique à destination des maires « la vacance des logements » (2018) constituent des ressources pour poursuivre cette action.

Le tableau de bord, en construction, à partir du diagnostic détaillé avec localisation, surface, contraintes techniques, situation juridique pourra être complété avec les échéances de disponibilités et les probabilités de mutabilité, afin de permettre de partager un plan d'action foncière. Cet outil permettra d'organiser une veille sur les potentialités urbaines et de marché afin de mener des actions volontaristes pour constituer des réserves foncières (court, moyen, long terme) et la prise en charge des outils opérationnels nécessaires : DPU, suivi des DIA, jusqu'à des schémas d'aménagement intégrés aux PLU.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Convention avec l'EPF pour acquisition, portage et mise en constructibilité, cession au terme du portage par un aménageur.	Plusieurs conventions communales signées au cas par cas.
Plan d'actions foncières et immobilières	Pas d'étude complète lancée
Achats réalisés - surface en m² identifiée court, moyen et long terme	Néant
Montant financier des acquisitions foncières	Néant
Proportion de logements sociaux réalisés dans les friches	Non mesuré

Action 1.5 Accompagner l'amélioration du parc social et très social des communes et du PACT

Le parc géré par le PACT, maître d'ouvrage d'insertion, s'élevait à 135 logements locatifs très sociaux, lors du PLH#1. Il s'est majoritairement constitué dans les années 1990 à partir de logements existants repris en bail à réhabilitation ou en acquisition amélioration.
Après plusieurs demandes d'entretien, aucun retour de SOLIHA n'a permis d'actualiser les informations et ils n'ont pas répondu aux invitations pour les groupes de travail. Nous ne disposons pas des renseignements qui permettraient de qualifier l'évolution du parc social et très social des communes et du PACT (SOLIHA).

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Recensement du parc concerné	Non renseigné
Programme de réhabilitation priorisé.	Non renseigné
Rythme de réhabilitation des logements du PACT	Non renseigné
Négociation d'aides dédiées avec les partenaires financiers, notamment la Région, le Conseil Général, la DDTM et l'Anah --> 15 lgts - 2000€/an	Non
Nombre de primes accordées	Sans objet
Gains énergétiques constatés	Pas d'évaluation

2 - Diversifier l'offre de logement en direction des catégories les plus modestes et des publics spécifiques

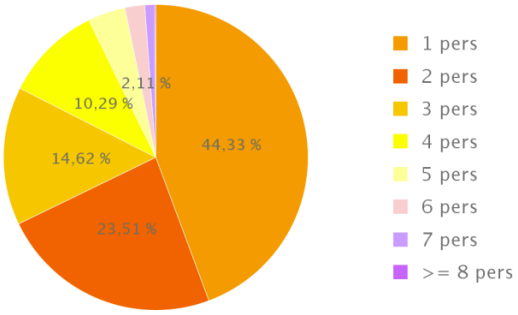
Durant le déploiement du PLH1, plusieurs projets se sont engagés afin de diversifier les offres à destination des ménages les plus modestes. Ils s'adressent à des publics diversifiés dans le parc privé ou le parc public.
On peut signaler l'engagement d'un projet d'habitat inclusif à Beauvois en Cambrésis ainsi qu'une résidence jeunes adultes au Cateau-Cambrésis. Cela montre un intérêt pour l'innovation et le développement de projets novateurs. Toutefois, Cela concerne peu de logements et peu de sites.
La pension de famille Havre au Cateau-Cambrésis a été livrée en 2017 et apporte des solutions durables pour des personnes ayant connu de graves difficultés de logement. L'association gère une courte liste d'attente, qui laisse penser que la taille du dispositif d'hébergement est adaptée au territoire. Ce que corrobore les informations échangées avec le DEETS.
L'opération située à ORS et réalisée par Partenord Habitat peut également être mise en avant. Son développement a été long mais le résultat est de qualité et les neuf logements individuels en bande apporte de la satisfaction à leurs occupants et à la collectivité. Ce projet illustre la compatibilité d'une nouvelle offre de logements locatifs sociaux avec un volume et une taille adaptée aux caractéristiques d'une commune au voisinage du parc naturel.

Quels nouveaux parcours résidentiels cela permet-il ?

Depuis plusieurs années, la taille des ménages de la CA2C diminue pour atteindre 2,3 personnes en 2018, contre 3,11 en 1968. En 2019, 2/3 des ménages de la CA2C sont de petite taille (1 personne = 30,75% des ménages, 2 personnes = 33,49% des ménages). Dans le territoire, comme ailleurs en France, la taille moyenne des ménages diminue.
Face à cette réalité, on constate un déficit de petits logements dans le parc existant, en particulier dans le parc locatif. Dans le parc social, 33% des demandes concernent des petits types (1 et 2) alors qu'ils ne représentent que 17,2% de l'offre existante. Ce déficit de l'offre de petite taille ne facilite pas les parcours pour les ménages isolés et peut entraîner des effets sur le parc privé, où la création de logements par division semble avoir augmenter, avec un risque de développement d'une offre de qualité insuffisante.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

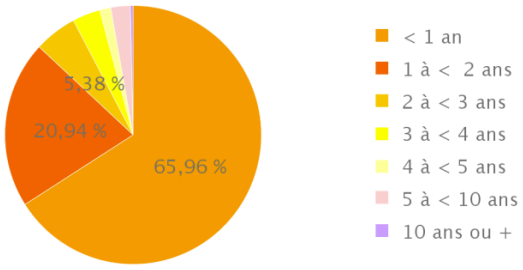
Taille ménage	Nb de demandes	Taux
1 pers	379	44,33%
2 pers	201	23,51%
3 pers	125	14,62%
4 pers	88	10,29%
5 pers	34	3,98%
6 pers	18	2,11%
7 pers	9	1,05%
>= 8 pers	1	0,12%



Les informations et l'observation ne sont pas suffisantes pour qualifier quels nouveaux parcours ont été rendus possibles. Toutefois, en observant la demande de logement social et ses segments les plus tendus, on peut constater l'insuffisance de l'offre de petits logements ainsi que la persistance de demandes au-delà de 2 ans, qui indique que l'offre disponible ne permet pas à certains ménages de bénéficier d'une réponse adaptée.

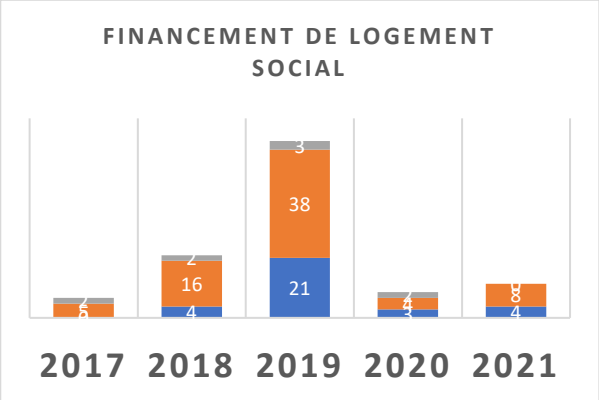
Alors que le délai d'attribution moyen pour les ménages ayant reçu une offre est de 7,8 mois, en 2022, 112 ménages étaient en attente de logement depuis plus de 2 ans, soit près d'une demande sur sept. Dans le territoire, la moitié des ménages en demande de logement social ne renouvellent pas leur demande.
Spécifiquement pour les petites typologies, alors que la taille des ménages diminue et que près de la moitié des demandes de logement social émanent de ménages d'une seule personne (48% - données SNE 2020, 44% - données SNE 2022), on peut observer que la tension est la plus élevée avec 9,9 demandes pour une attribution (Données SNE 2021), environ 4 fois plus que pour les types 3 et 4.

Ancienneté	Nb de demandes	Taux
< 1 an	564	65,96%
1 à < 2 ans	179	20,94%
2 à < 3 ans	46	5,38%
3 à < 4 ans	30	3,51%
4 à < 5 ans	12	1,40%
5 à < 10 ans	21	2,46%
10 ans ou +	3	0,35%



Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Action 2.1 Favoriser le développement de l'offre aidée



Le PLH#1 affichait l'objectif de poursuivre le développement du parc locatif social et très social avec un objectif minimum de 186 logements locatifs aidés dont 64 logements très sociaux pour la durée du PLH. Considérant que le territoire de la CA2C se situe en zone C, avec les niveaux d'aide les moins élevés, les conditions d'équilibre ou de montage freinent les dynamiques des bailleurs.
Durant la période 2017-2022, les objectifs de développement du logement social n'ont pas été atteints avec 112 logements aidés financés sur 186 visés (soit 60%). Pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, 32 logements à très bas loyer (PLAI) ont été financés, la moitié des 64 planifiés. (Données RPLS 2017-2022).
Le bilan annuel des attributions pour les ménages du 1er quartile place la communauté d'agglomération à la dernière place en mars 2022, avec moins de 12% des attributions en dehors des quartiers en Politique de la Ville pour une objectif de réglementaire de 25%. Cela illustre l'insuffisance des trajectoires résidentielles dans le parc social en dehors des QPV pour les ménages aux ressources les plus faibles. C'est également à analyser en regard du nombre relativement faible des logements sociaux en dehors des QPV.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Concertation avec les bailleurs pour un minimum de petits logements et autres conditions	Concertation dans le cadre de la CIL
Servitude urbaine de logements sociaux	*A évaluer*
Suivi de la programmation annuelle	Oui tableau de suivi
Nombre de logements financés par an en PLUS, PLAI et PSLA (Entre 2017 et 2022)	32 PLAI, 71 PLUS, 9 PLS
Répartition typologique des logements	38 T2 - 51 T3
Nombre de prêt accession sociale dont PTZ / bénéficiaires sous plafonds PLUS	En attente
Nombre de lots vendus sous conditions de ressources dans les secteurs urbains.	En attente

Action 2.2 Poursuivre le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre dédiée aux ménages fragiles tout en assurant le bon fonctionnement de ce marché

Si l'offre adaptée pour les publics spécifiques semble suffisante, c'est qu'une partie d'entre eux ont trouvé refuge dans le parc privé "social de fait". Or, cette offre les pénalise par des conditions sanitaires parfois insuffisantes et des charges trop élevées. Pour rappel, 67% des habitants de la CA2C peuvent prétendre à un logement social au regard de leurs ressources (sous les plafonds HLM).
Le PLH#1 devait permettre de développer une offre sociale pour favoriser l'accès à de meilleures conditions de logement des ménages à budget modeste, réduire les charges pesant sur les ménages les plus démunis et permettre des trajectoires résidentielles vers des logements autonomes. Durant la période, la part de

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

logement sociaux est restée globalement stable et concentrée dans certaines communes comme Caudry. Les projets développés par les promoteurs sociaux en dehors du QPV et en particulier des communes-centre sont trop discrets pour transformer la répartition de l'offre locative aidée.

Depuis le PLH#1 plusieurs outils développés par l'URH ont permis le développement de la connaissance de l'occupation du parc social et de la composition de la demande Hlm. Ces développements facilitent le partage et la contribution à l'observatoire.
Etat de l'équilibre social et du fonctionnement dans les résidences du parc Hlm.

Des objectifs de mixité sociale ont été mis en place par différents acteurs en s'appuyant sur les outils développés par l'URH. Cette intention est présente dans plusieurs rencontres, même si les effets n'ont pas atteint les objectifs souhaités. (CF Bilan 2022 sur les attributions et la LEC).

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Participation financière au projet de maison relais du Cateau Cambrésis	OK (63 000 €)
Accompagnement à la création de terrains familiaux en direction de gens du voyage (12 places et/ou unités d'habitat)	Pas engagé faute de demandes enregistrées.
Contribution à la rédaction du nouveau contrat de ville, signature de la convention	Contrat de Ville prorogé jusqu'à fin 2023
Mises aux normes de logements à vocation sociale	Rénovation de logements communaux en passant par une AVS. Ex : Ligny / ALA / Caudry Promocil
Création de places en structures.	0
Mise en place d'un observatoire	Non
« Groupe de travail logement social » / mobilisation des acteurs sur les enjeux de l'occupation du parc social et des attributions	Une réunion annuelle (CIL)
Convention partenariale pour l'amélioration du fonctionnement du logement social.	Orientations partagées dans le cadre de la CIL
Suivi : des attributions effectuées ; de l'usage et des effets des mesures d'accompagnement ; de l'évolution du degré de fragilité des unités résidentielles	CIL

On peut également signaler la mise en place d'un règlement CA2C à destination des bailleurs. La prescription pour la réalisation de 12 places en terrains familiaux locatifs ou encore les unités d'habitat adapté est remise en question faute d'enregistrement de demande dans le territoire de la CA2C.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Action 2.3 Adaptation du parc existant et prise en compte ponctuelle dans le neuf de la problématique du vieillissement

Les plus de 60 ans sont de plus en plus nombreux dans le territoire et représentent 1 habitant sur 4 en 2019 (25,1% selon l'INSEE, 20% en 2005). Le PLH#1 a permis d'interroger les besoins en adaptation du parc présent et à venir au vieillissement.

OBJ#1 = développer l'adaptation des logements pour éviter une augmentation de la pression sur les structures collectives + Participer à l'intégration des personnes handicapées.

Associer l'implantation des logements avec l'adaptation du cadre urbain et la proximité des services.

Au cours de la période du PLH1, la part des plus de 75 ans a également poursuivi son augmentation, même s'ils restent un peu moins nombreux que dans le Cambrésis (8,6%). Les plus âgés du territoire disposent de ressources moins élevées que dans le reste du territoire.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Etude spécifique à lancer en 2020 / suivi de l'évolution des besoins en hébergement --> repérage des besoins de nouvelles structures	Selon la DDETS pas de besoin d'hébergement supplémentaire identifié
Nb de dossier d'adaptation financés ANAH (obj = 15/an) PO et PB	Non renseigné
Nombre de logements neufs publics et privés avec adaptation possible	Projets béguinage / habitat inclusif en cours

Les enjeux de sobriété foncière portés par la loi Climat et Résilience structurent le contexte du prochain PLH, dans un territoire qui ne dispose pas d'un SCoT récemment approuvé. Développer une politique foncière durable n'est plus une option mais une nouvelle méthode d'intervention.

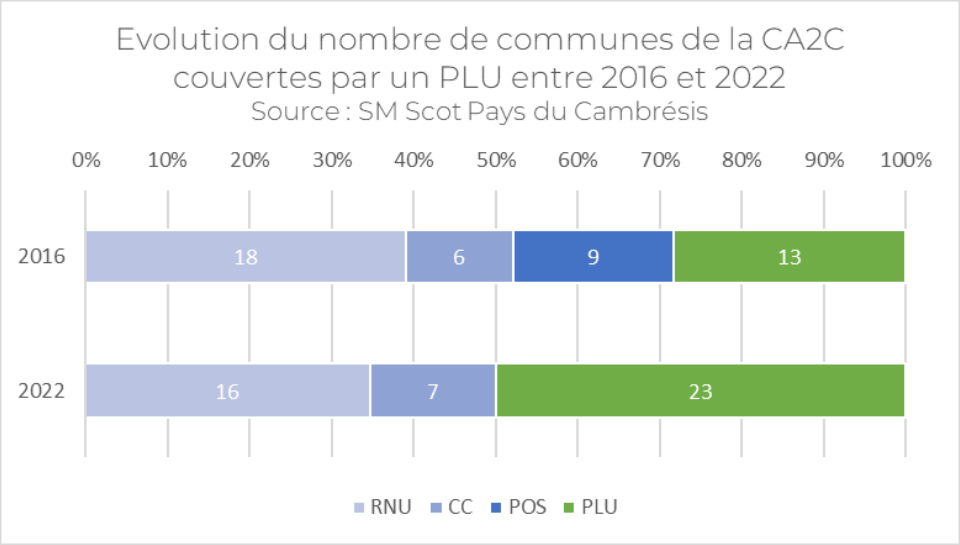
Action 3.1 Permettre une meilleure utilisation des documents d'urbanisme

La mise en place de documents d'urbanisme sur l'ensemble du territoire n'est pas achevée. La complexité des procédures et des règles est encore ressentie par certains comme un frein à la réalisation de construction du PLH. C'est également ce qui peut expliquer la complexité de partager une réflexion prospective sur les politiques de l'habitat.

Ce qui permet de développer l'utilisation des nouveaux outils des PLU, tels que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et la pratique des Approches Environnementale de l'Urbanisme (AEU). Dans le contexte de la ZAN et de ses obligations, ce cadre réglementaire est indispensable mais est souvent ressentie comme une entrave à la gestion municipale. Cette interrogation peut expliquer pourquoi les pratiques de la CA2C n'ont pas encore abouti à la

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

construction partagée d'orientations stratégiques pour les politiques foncières des communes et leur investissement résidentiel pour plus de qualité et durabilité.



Suivi des indicateurs PLH1 :	
Référentiel commun ou charte pour une approche environnementale de l'urbanisme	Non achevé
Mise en place par chaque commune du droit de préemption	Partiel
Nombre de communes dotées d'un PLU et de schémas d'aménagement	23 communes en PLU et 7 en carte communale
Nombre de communes avec PLU labellisé Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)	*Plus adapté*

Action 3.2 Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière

Se reporter à l'action 1.4

Action 3.3 Aider les communes à gérer la complexité des montages opérationnels par un renforcement de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)

La période du COVID n'a pas été favorable à la consolidation du réseau d'opérateurs publics.

La volonté de la CA2C est bien présente pour compléter l'action des communes et des opérateurs privés, mais l'évolution des financements du logement social, le ralentissement de la construction publique et les stratégies des bailleurs sociaux n'ont pas permis d'atteindre cet objectif.

L'objectif pour l'EPCI est de faciliter et accélérer le passage à l'opérationnel des opérations d'aménagement identifiées par les communes avec une meilleure définition des conditions de faisabilité et les procédures adaptées. Amener davantage de technicité et de qualité dans les procédures d'aménagement mises en œuvre sur le territoire.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

DDTM et CA2C accompagnent les communes sur la programmation / le Pays sur les PLU.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Création du poste de chargé de mission “aménagement urbanisme habitat”	Moyens insuffisants / PLUI légitimerait plus de ressources / voir dans Projet de territoire
Plan d’action foncière coordonné/ schémas de développement des PLU.	Pas de plan d’actions coordonné
Localisation des opérations d’aménagement engagées, surface et nombre de logements, dont locatif social et accession sociale	Opérations nouvelles essentiellement dans les pôles urbains (¾ des LLS programmés à Caudry ou au Cateau-Cambrésis)

4. Suivi, pilotage et animation de la politique de l'habitat

Les dispositifs mis en place n’ont pas permis de présenter un bilan à mi-parcours d’exécution de ses dispositions dans les conditions prévues par l’article L302-3 du code de la construction et de l’habitation auprès du comité régional de l’habitat et de l’hébergement.

C’est pourquoi la production d’une évaluation exhaustive et détaillée des actions engagées dans le cadre du PLH doit être présentée. Cela constitue un préalable nécessaire à la rédaction du futur document dans ses parties stratégiques et opérationnelles.

La réflexion permettant de partager un bilan du PLH#1 permet d’évaluer des actions proposées et d’étudier l’opportunité de les reconduire, de les ajuster ou de les abandonner.

Action 4.1 Créer un observatoire de l'habitat

Le Pays du Cambrésis à la charge de l’observatoire de l’Habitat pour le compte des EPCI de l’arrondissement. Cet outil demande à être renforcé :

La Communauté d’agglomération du Caudrésis-Catésis CA2C avait souhaité avec le Pays construise un diagnostic approfondi sur les évolutions démographiques et socio-démographiques du territoire, mais pour le moment, les moyens disponibles ne l’ont pas permis.

Pendant la durée du PLH 1, des rencontres régulières de la commission habitat ont permis aux élus concernés d’entretenir leur réseau. A l’engagement des études pour le PLH2, plusieurs ateliers ont été organisés avec des acteurs du territoire et

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

des élus afin de les mobiliser pour la politique intercommunale de l'habitat. Plusieurs cartes et représentations ont permis d'aborder :

• Les marchés (accession, locatif, locatif social, etc..) et leur tension

• Une projection des besoins en fonction des transformations de la structure démographique et du contexte d'emploi local

• les moyens d'adapter le système d'offre aux nouveaux enjeux, notamment environnementaux

• les effets systémiques de la politique de l'habitat pour les segments « hors marchés » tel que le parc indigne ou certaines populations spécifiques : jeunes, personnes âgées, gens du voyage…

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Nombre de réunions organisées	*Pas de réunion*
Nombre de lettres de l'observatoire publiées	1 lettre d'info en 2019

Action 4.2 Mettre en place un dispositif de suivi et de pilotage du PLH

Pour l'élaboration du PLH#1, un Comité de Pilotage regroupant les services de la 4C, les services des communes, le Pays, la DDTM, le Conseil Régional, le Conseil Général et des professionnels du territoire s'était réuni. Toutefois, plusieurs éléments conjoncturels comme les différents confinements n'ont pas permis d'entretenir et de conforter les dynamiques d'échange et de concertation engagées lors de l'élaboration du document PLH.

Il y a la volonté d'assurer la coordination avec les autres dispositifs présents sur le territoire comme le PIG ou le contrat de ville. Toutefois, la mutualisation entre les territoires ou les temporalités différentes n'ont pas permis de rendre le suivi et le pilotage du pilotage aussi fluide que souhaité.

Pour le dispositif de suivi des PLH#1 et PLH#2, 3 niveaux de pilotage ont été organisés :

- Le pilotage politique comme celui de l'élaboration du PLH.
- Le pilotage partenarial : communauté, les communes et les principaux partenaires.
- Le pilotage technique avec des experts ou des référents, notamment les ateliers fonciers.

L'exercice de bilan permet de mesurer les résultats par rapport aux objectifs initiaux et de réajuster en conséquence et selon les évolutions du contexte et les enjeux identifiés, les orientations d'actions et les moyens mobilisables.

Suivi des indicateurs PLH1 :	
Nombre de réunions organisées	Commissions habitat
Satisfaction des partenaires associés (questionnaire journée habitat)	Pas d'enquête menée.

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

Mobilisation (nombre de participants) Rythme de mise en œuvre des actions du PLH	Mobilisation d'un noyau dur d'acteurs référents

Envoyé en préfecture le 06/10/2023
Reçu en préfecture le 06/10/2023
Publié le
ID : 059-200030633-20231004-2023_125-DE

LEXIQUE

AA : Acquisition Amélioration
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CA2C : communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis
CAF : Caisse d'Allocations Familiales
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CIA : Convention Intercommunale d'Attribution
CRHH : Comité Régional de de l'Habitat et l'Hébergement (ancien C.R.H.)
CUS. : Convention d'Utilité Sociale
DALO : Droit Au Logement Opposable
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Établissement Public Foncier
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LLS : Logement Locatif Social
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
NPNRU : Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial
PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général d'amélioration de l'habitat
PDH : Plan Départemental de l'Habitat
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLS : Prêt Locatif Social
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PPGDLSID : Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs
PVD : Petites Villes de Demain
RPLS : Répertoire sur le Parc Locatif Social
SARE : Service d'Accompagnement pour la Rénovation Énergétique
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SIAGV : Syndicat mixte pour la création et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage
SNE : Système National d'Enregistrement de la demande de logements
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain
T1 … T5 : "Type" 1 à 5 pour le nombre de pièces d'un logement hors cuisine et salle de bains
TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties
ZAN : Zéro artificialisation nette

S²LO
Tiers de télétransmission multiprotocoles

HELIOS : comptabilité publique
ACTES : contrôle de légalité

Bordereau d'acquittement de transaction

Collectivité : CC Caudresis-Catesis
Utilisateur : PASTELL Plateforme

Paramètres de la transaction :

Numéro de l'acte :	**2023_125**
Objet :	**Délibération 2023/125 portant sur l?approbation du bilan relatif au Programme Local de l?Habitat 2016-2022**
Type de transaction :	Transmission d'actes
Date de la décision :	2023-10-04 00:00:00+02
Nature de l'acte :	Délibérations
Documents papiers complémentaires :	NON
Classification matières/sous-matières :	8.5 - Politique de la ville-habitat-logement
Identifiant unique :	059-200030633-20231004-2023_125-DE
URL d'archivage :	Non définie
Notification :	Non notifiée

Fichiers contenus dans l'archive :

Fichier	Type	Taille
Enveloppe métier Nom métier : 059-200030633-20231004-2023_125-DE-1-1_0.xml	text/xml	924 o
Document principal (Délibération) Nom original : 125.pdf Nom métier : 99_DE-059-200030633-20231004-2023_125-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	1.2 Mo

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	6 octobre 2023 à 10h15min07s	Dépôt initial
En attente de transmission	6 octobre 2023 à 10h15min10s	Accepté par le TdT : validation OK
Transmis	6 octobre 2023 à 10h15min12s	Transmis au MI
Acquittement reçu	6 octobre 2023 à 10h15min15s	Reçu par le MI le 2023-10-06