

Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le

ID : 059-200030633-20250702-2025__071-DE





Envoyé en préfecture le 07/07/2025

Reçu en préfecture le 07/07/2025

Publié le

ID : 059-200030633-20250702-2025_071-DE



Communauté d'Agglomération

Caudrésis-Catésis

ELABORATION DU 2^e PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA CA2C

Bilan du PLH1 - 2017-2022
Présentation au Bureau Exécutif

13 septembre 2023



Optéos
Coopérative d'Entrepreneurs



Auguste Herbin – Vue générale du Cateau (1921)

Bilan du PLH 2017-2022

Des mises en œuvre variées et des réussites diverses

Le PLH#1 avait été adopté le 19 décembre 2016, pour une mise en œuvre sur la période 2017-2022.

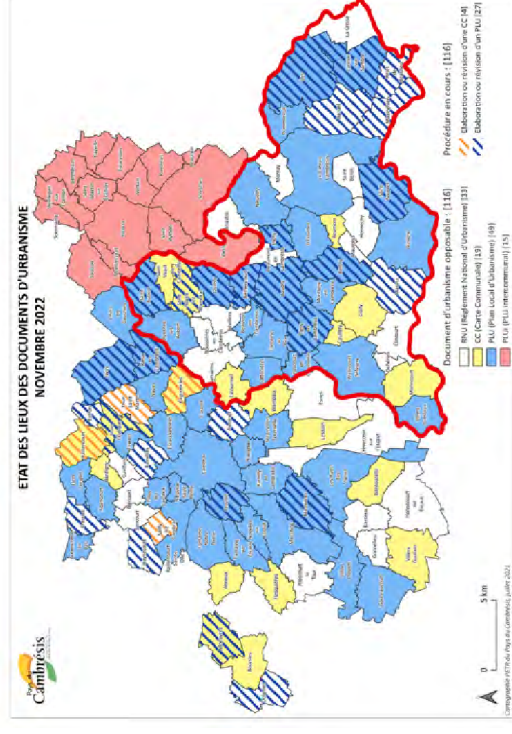
Lors de ce bilan, sont présentés les effets des actions qui avaient été programmées mais aussi l'évolution de certains indicateurs.

Ce premier exercice de politique communautaire de l'habitat a permis des avancées significatives en matière de sensibilisation et d'appropriation des sujets. On peut citer la qualité du travail en commun des acteurs présents ou la mise en place de « permis de louer ».

Toutefois, l'opérationnalité des actions est très variable d'un sujet à l'autre et certaines restent à développer.



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-20030633-20250702-2025_071-DE



Bilan du PLH 2017-2022



Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 059-200030633-20250702-2025_071-DE

4 grands axes & 13 actions avec des objectifs chiffrés

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

- 1.1 *Accompagner la démarche initiée par le Pays avec son PLG "Habiter Mieux" centré sur les propriétaires occupants - Oui*
- 1.2 *Soutien à l'amélioration des conditions de logement des locataires du privé - Oui et non*
- 1.3 *Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance et la dévalorisation des centres anciens - Non*
- 1.4 *Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière - Non*
- 1.5 *Accompagner l'amélioration du parc social et très social des communes et du PACT - Oui*

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

- 2.1 *Favoriser le développement de l'offre aidée - Oui*
- 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 - Oui et non*
- 2.3 *Adaptation du parc existant et prise en compte ponctuelle dans le neuf de la problématique du vieillissement - Oui*

3 - Développer une politique foncière durable pour l'habitat

- 3.1 *Permettre une meilleure utilisation des documents d'urbanisme - Oui*
- 3.2 *Se doter d'outils d'aide à la restructuration du tissu existant et action immobilière - Non*
- 3.3 *Aider les communes à gérer la complexité des montages opérationnels par un renforcement de l'AMO - Oui*

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

- 4.1 *Créer un observatoire de l'habitat - Oui*
- 4.2 *Mettre en place un dispositif de suivi et de pilotage du PLH - Oui*

Bilan du PLH 2017-2022



Les impacts du contexte

Durant cette période, plusieurs éléments externes ont produit des effets sur la situation de l'habitat dans le territoire. Ces effets ont freiné ou accéléré les transformations.

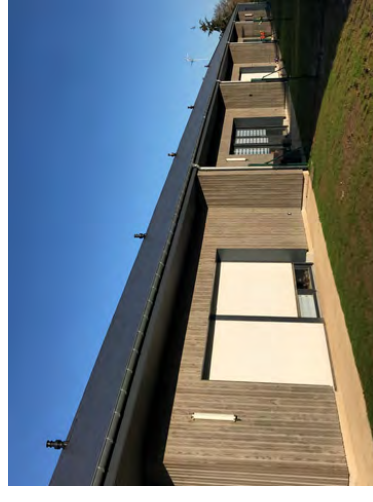
- Plusieurs lois et nouveaux dispositifs réglementaires (mise en place de 3 dispositifs Petites Villes de Demain par exemple)
- La pandémie COVID qui a eu des effets sur l'économie mais aussi fait émerger de nouvelles aspirations
- Le mouvement des gilets jaunes qui a révélé la fragilité socio-économique et les difficultés de certains ménages

Dans ce contexte, on a observé une évolution de l'attractivité des maisons du territoire, qui peut nuancer l'augmentation de la vacance enregistrée précédemment dans le territoire.

Bilan du PLH 2017-2022

Les dynamiques positives

- Vigilance sur les évolutions du contexte réglementaire qui ont amené à la mise en place du permis de louer, aux candidatures petites villes de demain.
- Permis de Louer : mise en place dans 29 communes en 2022.
→ repérage et amélioration de logements privés locatifs. Plus de 650 dossiers instruits la première année.
- Amélioration de 230 logements occupés par leur propriétaire.
- Amélioration de l'habitat : 106 dossiers liés à la prime Air Bois. 440 logements rénovés grâce au PIG (341 pour la rénovation énergétique, 95 pour l'autonomie, 4 pour l'indignité).
- Concertation avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la CIL et mise en place d'une subvention pour encourager la production de logements locatifs aidés.
- Ouverture de la Maison Relais du Cateau-Cambrésis et lancement de projet d'habitat inclusif.



Vue sur l'opération Partenord à ORS

Bilan du PLH 2017-2022

Les améliorations à poursuivre

- Logements locatifs aidés : 738 logements autorisés / 924 visés soit 80%. Ajustement de l'objectif de développement aux capacités du territoire et à ses besoins en veillant à ne pas alimenter la vacance dans le parc existant. Une programmation totale de 998 LLS est en cours d'instruction à la DDTM.
- La connaissance des enjeux du foncier avec les ateliers menés par le Pays ou le guide de la vacance ont permis d'améliorer la connaissance, même si l'observatoire du foncier n'est pas encore constitué. Reste à construire un plan d'actions foncières et immobilière.
- La moitié des objectifs de développement de l'offre de logements adaptés a été atteint avec 32 logements PLAI mis en service. Les projets de béguinage sont en cours d'instruction.



Bilan du PLH 2017-2022



Les points à renforcer

- Manque de rééquilibrage de l'offre sociale qui reste peu présente dans les petites communes et peu diversifiée en nature.
- Pas de réduction significative de la vacance.
- OPAH RU fléchée à l'origine sur le Cateau-Cambrésis, mais PVD
- Quelques propositions qui n'ont pas été mises en place :
 - fonds d'aide à la sortie de vacance
 - fonds d'aide à l'accession dans l'ancien (aides aux travaux)
 - Transfert de compétence en matière de LHI (pouvoirs de police spéciale)
 - Convention intercommunale avec l'EPF
 - Prescription de l'Etat sur le schéma d'accueil des gens du voyage