



Quel enjeux pour dessiner la politique habitat de demain?

Publication n°1 • Juillet 2019



UN OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER, POUR QUOI FAIRE ?

Il s'agit avant tout d'élaborer un outil d'aide à l'évaluation et à la décision pour mener des politiques cohérentes en matière d'habitat.

Concrètement, cela se traduit par :

- Mettre à disposition des élus **une connaissance objective** sur la base de données fiabilisées
- Constituer **un lieu partenarial** de suivi permanent et d'analyse pour aider à la prise de décision
- Produire différentes analyses thématiques selon les difficultés identifiées
- Être force de proposition sur le devenir du territoire

L'ENGAGEMENT DES COLLECTIVITÉS DU CAMBRÉSIS

EN FAVEUR DE L'HABITAT

Un Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document déterminant la stratégie globale sur les actions à mener en matière d'habitat pour une période de 6 ans. Il doit répondre à plusieurs questions telles que :

Où construire?

Quels sont les besoins et les enjeux du territoire?

(propriétaires occupants et locataires, parc social et parc de marché, rénovation et construction, segments de population à besoins particuliers, logement durable, ...)

Quelle stratégie sur la rénovation du parc privé ? Quel développement du parc privé ?

Comment répondre aux attentes des habitants du territoire?

Son élaboration est obligatoire pour les communautés d'agglomération et les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

En 2018, le Cambrésis est entièrement couvert par des documents liés à l'habitat. Ce résultat est le fruit de la mobilisation des élus et des partenaires, ayant menés durant plusieurs années des réflexions collectives.

Communauté d'Agglomération de Cambrai (CAC)

PLH 2 (2018 - 2023)

Communauté d'Agglomération du Caudrésis-Catésis (CA2C)

PLH (2016 - 2022)

Communauté de Communes du Pays Solesmois (CCPS)

Habitat (2017 - 2022) (Programme d'Orientation et d'Action est une composante du PLUi tenant lieu de PLH)

POA

TROIS GRANDES ORIENTATIONS DES PLH



Requalification du parc privé ancien





Production de logement

de logements neufs et développement de l'habitat social



Animation et suivi

des dynamiques de l'habitat

LE REGAIN DÉMOGRAPHIQUE DU CAMBRÉSIS

pôles principaux

couronne urbaine

QUELLE POPULATION POUR QUEL LOGEMENT?

pôles relais

(Caudry, le Cateau, Solesmes/Saint-Python)

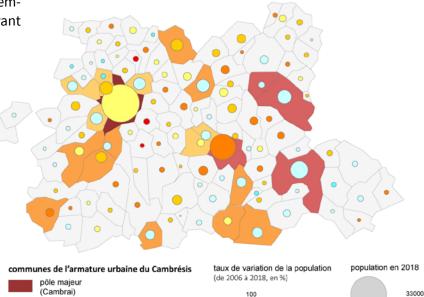
(Iwuy, Avesnes les Aubert, Busigny-Maretz, Bertry, Villers-Outreaux, Gouzeaucourt

et Masnières-Marcoing-Rumilly)

La présence d'un cadre de vie rural, de produits immobiliers moins coûteux ainsi que la présence d'axes autoroutiers desservant les bassins d'emplois, permettent au Cambrésis d'être attrayant pour les nouveaux ménages.

Les besoins en matière d'habitat ne se résument pas à disposer d'un logement. D'autres facteurs comptent parfois plus que le logement lui-même : prix, services et équipements de proximité, distance domicile-travail, etc.

VARIATION DE LA POPULATION DANS LE CAMBRESIS





162 914

habitants au 1er janvier 2015

- + **0,21** habitants entre 2010 et 2015
- + **0,13 habitants** entre 1999 et 2010

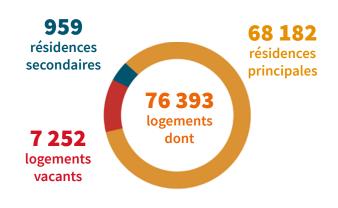
56%

nouveaux arrivants en 2013

qui étaient originaires des anciennes régions Nord-Pas de Calais et Picardie

)

En 2015, l'arrondissement de Cambrai, c'est



Deux ménages sur trois occupent le logement dont ils sont propriétaires. L'offre concernant les logements locatifs est moindre. On dénombre 22 437 logements locatifs dont moins de 10 % seulement concerne le locatif aidé (contre une moyenne départementale de 23 %).

hausse exceptionnelle

15000

3500

500

Réalisation : SMPC

Fait avec Philicarto * 20/07/2017 11:40:12 * http://philicarto.free.fr

très forte hausse

forte hausse

forte baisse

très forte baisse

Source: RP - INSEE

hausse

Bien qu'entre 2012 et 2015, 170 logements aidés ont été construits, le déficit est toujours prégnant sachant que 63 % des ménages de l'arrondissement disposent de revenus inférieurs éligibles aux logements aidés (20 623 €/an pour une personne seule pour le PLUS**).

Ce manque en logements aidés oblige les habitants à se reporter dans le parc locatif privé. Plus de **68** % **de ce parc a été construit avant 1970** (soit avant la première règlementation thermique) engendrant des dépenses énergétiques supplémentaires pour les locataires. D'autant plus que l'ensemble des logements ne disposent pas des normes de décences minimums.

23 % des ménages sous le seuil de pauvreté soit un revenu mensuel < 846/mois

^{*} Fond de Solidarité Logement : Les aides peuvent financer les dépenses liées à l'entrée du logement ou les dettes de loyer, les factures d'énergie, d'eau et de téléphone.

** PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

DE GRANDS LOGEMENTS POUR DES MÉNAGES DE PETITES TAILLES



9 points,
c'est l'augmentation des
ménages d'une personne
entre 2009 et 2015



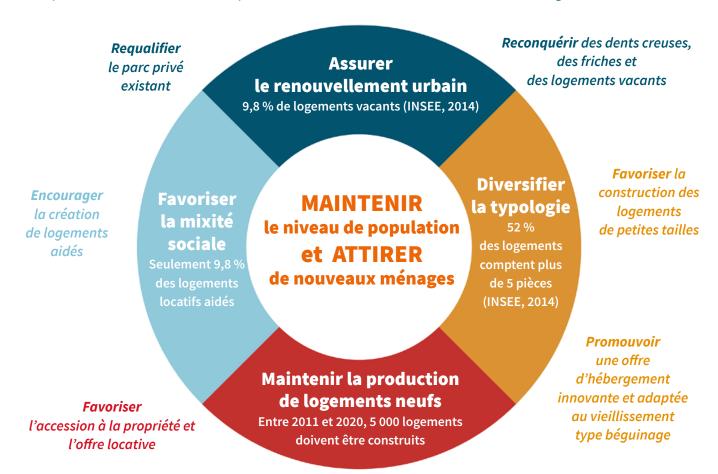
des logements composés de 5 pièces ou plus en 2014 Force est de constater qu'avec l'augmentation des séparations, des décohabitations parentales mais aussi le vieillissement de la population, la taille des ménages de l'arrondissement diminue.

Actuellement, l'offre résidentielle composée essentiellement de logements de 5 pièces ou plus, ne permet pas de proposer une offre adaptée à la nouvelle morphologie des ménages et à leurs capacités financières.

QUELS ENJEUX POUR DESSINER LA POLITIQUE HABITAT DE DEMAIN ?

Pour disposer d'une réponse adaptée à chaque moment de vie des ménages, les politiques habitat doivent intégrer « le parcours résidentiel » de tous et proposer une offre de logements diversifiée par différents aspects (taille, prix, localisation, statut d'occupation, etc.).

Plus largement, les politiques en matière d'habitat doivent être conçues en cohérence avec les politiques d'aménagement, intégrant les enjeux liés à la consommation raisonnée du foncier ainsi que les enjeux de revitalisation des centres-bourgs.



EXEMPLESD'ACTIONS

2

0

1

0

2

0

1

2

2

0

1

3

2

0

1

6

2

0

1

7

2 0 1

8

MENÉES SUR L'ARRONDISSEMENT À DIFFÉRENTES ÉCHELLES

Il s'agit d'un relevé d'actions non exhaustifs afin d'illustrer les politiques habitat sur le territoire







OPÉRATION PROGRAMMÉE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (2010 - 2015) CAUDRY

Objectif: Améliorer 280 logements en 5 ans

(précarité énergétique, autonomie, lutte contre l'habitat indigne)

Actions complémentaires: Aménagement urbain avec opération façade et requalification des espaces publics dans le cadre de l'ANRU

Partenariats : ANAH, ANRU, Caisse des dépôts et consignations, Conseil Régional, Conseil Départemental, CAF et Ville de Caudry.

ESPACE INFO ENERGIE (depuis 2012) **PAYS DU CAMBRÉSIS**

Objectif : Informer et accompagner les particuliers sur la maîtrise énergétique de leurs logements.

Partenariats: Conseil Régional, ADEME, ADIL et Pays du Cambrésis.

1^{ER} PROGRAMME D'INTÉRÊT GÉNÉRAL (2013 -2018)

Pays du Cambrésis

Objectif: Améliorer 1 077 logements en 6 ans (précarité énergétique, autonomie et lutte contre l'habitat indigne).

Partenariats : ANAH, État, Conseil Régional Hauts-de-France (jusqu'en décembre 2017) et Conseil Départemental.

AIDES FINANCIÈRES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS (2016 - 2022)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION CAUDRÉSIS - CATÉSIS

Objectif : Soutenir 186 opérations de création de logements locatifs aidés. Les projets doivent obligatoirement faire l'objet d'une intermédiation locative.

CONVENTIONNEMENT CAF (2017 - 2018)

LE CATEAU-CAMBRÉSIS / CAMBRAI / BUSIGNY / CAUDRY

Objectif: Vérification de la décence des logements locatifs pour lequel une demande d'ouverture de droit à l'allocation logement a été réalisée.

Partenariat: Caisse d'Allocation Familiale.

ENCOURAGER L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ (2018)

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS SOLESMOIS

Objectif : Relancer la production aidée dans les centralités par le biais d'une petite opération démonstrative : construction de 8 logements individuels destinés aux primo-accédants soumis aux Prêt Social Location Accession (PSLA). **Partenariats :** Région Hauts-de-France, commune de Haussy, Partenord.

AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION

(mai 2018 à 2019) CAMBRAI

Objectif : Protéger les propriétaires contre les éventuels comportement indélicat de certains locataires et éviter la mise en location d'habitat inadaptés susceptibles de porter atteinte à la santé ou sécurité des occupants.

ACTION CŒUR DE VILLE (2018 - 2022) CAMBRAI

Objectif : Remobiliser les partenaires pour redynamiser le centre-ville autour de 5 grands axes : développement économique et commercial, offre attractive de l'habitat, développer l'accessibilité et la mobilité, requalifier les espaces publics et le patrimoine et fournir l'accès aux équipements et aux services.

Partenariats : État, ANAH, Caisses des dépôts, Action Logement et Communauté d'Agglomération de Cambrai.