

## **Programme Local de l'Habitat (P. L. H.)**

Créé par la loi du 7 janvier 1983 et précisé par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) de 1991 du 13 juillet 1991, le PLH fixe les enjeux et les objectifs d'action d'une politique visant à répondre aux besoins en logements tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur les communes de l'Agglomération.

Document de programmation et de référence, il détermine pour les 6 années à venir les grandes orientations en matière de logement en s'appuyant sur un diagnostic précis et sur le rôle essentiel des communes. La Communauté d'agglomération de Cambrai, l'État et l'ensemble des acteurs locaux concernés ont dès lors décidé d'associer leurs efforts pour mettre en œuvre une politique locale volontariste qui donne une priorité à la démarche intercommunale.

### **Une démarche**

Le premier acte de la politique de l'habitat de la Communauté d'agglomération de Cambrai consiste en la décision d'élaborer un P.L.H. Elle fait suite à la réalisation d'une étude portant sur le logement et l'habitat à l'échelle du Pays (2004 - 2006). Cette étude avait déterminée 4 grands secteurs au sein du Pays, dont Cambrai et son agglomération.

La démarche de Programme Local de l'Habitat a été initiée en 2005, et s'est accélérée en 2006 avec la mise en place d'un comité de pilotage, qui valide la démarche et initie la phase de diagnostic.

3 étapes ont guidé la mise en place du P.L.H. : Le diagnostic :

- Novembre 2006 : Validation en Comité de Pilotage de la démarche P.L.H.
- Février 2007 : validation en Comité de Pilotage des orientations de la politique de la CAC en matière d'habitat
- Juillet 2007 : validation en Comité de Pilotage des objectifs quantitatifs et du programme d'actions.

### **Un constat**

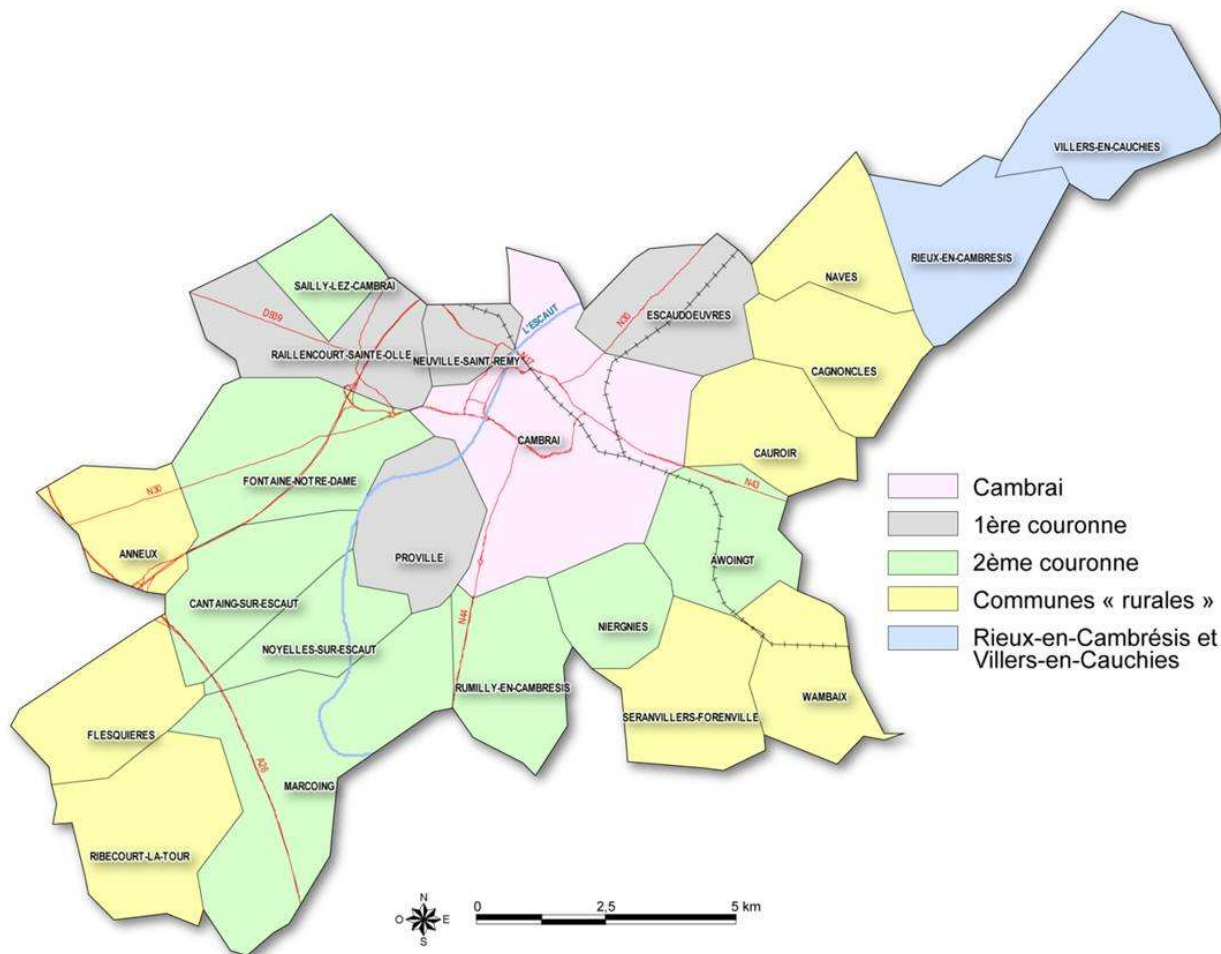
Avant d'en arriver là, une phase d'étude préalable a été menée conjointement avec les communes, les services de l'État, les bailleurs sociaux et l'ensemble des acteurs locaux du logement. Elle a permis de cerner plusieurs constats : un manque de diversité dans l'offre, un manque de logements en locatif intermédiaire, le très faible mouvement de construction de logements HLM sur la seconde couronne, un étalement urbain causé par la quasi-exclusivité

de la construction individuelle sur les 1ère et 2ème couronne, un gisement important de logements vacants dans le parc ancien.

### **Les orientations prioritaires 2008-2013 du PLH**

De ce constat découlent orientations prioritaires de la politique locale de l'habitat dans l'agglomération cambrésienne, à savoir :

- **Favoriser la diversification de l'offre d'habitat à travers la programmation de l'offre neuve :**
  - Développer le poids relatif des offres aidées (en locatif et en accession), en mobilisant l'ensemble des leviers en termes :
    - De produits, correspondant à des niveaux d'accessibilité financière différents : PLA-I, PLUS, PLS en locatif ; PSLA, PTZ en accession.
    - De formes urbaines, pouvant s'adapter aux différents contextes communaux : petit collectif, habitat « intermédiaire », individuel groupé et en lotissement sur des parcelles de taille moyenne...
    - Et de modalités de production (mixité des opérations permettant une péréquation financière entre les offres privées et aidées: ZAC, VEFA, appui de la force publique pour minorer le coût du foncier...).
  - Développer une offre adaptée aux évolutions du profil des ménages et à leurs attentes (seniors, primo-accédants modestes).
  - Limiter la réalisation de programmes privés dédiés à l'investissement locatif, en favorisant plutôt des opérations « pour habiter et pour louer ».
  
- **Développer des actions de renouvellement et de requalification de l'habitat existant, visant en particulier :**
  - Le traitement de l'habitat indigne, et plus largement des logements de mauvaise qualité occupés par des ménages avec des revenus modestes.
  - Le développement d'une offre locative très sociale :
    - PLA-I.
    - Conventiionnements dans le parc privé.
  - La remise à niveau qualitative et le renouvellement du parc locatif social existant le nécessitant :
    - Patrimoine à vocation très sociale du PACT.
    - Patrimoine locatif social dans certains quartiers prioritaires du CUCS.
  
- **Apporter des réponses aux besoins des publics « spécifiques » (personnes les plus démunies, seniors, personnes handicapées, jeunes « actifs », Gens du Voyage, offres d'hébergement...).**
  
- **Favoriser un rééquilibrage territorial en matière d'habitat :**  
**Entre les 5 secteurs retenus à l'issue du diagnostic du PLH, correspondant à des enjeux «habitat» homogènes s'appuyant notamment sur l'articulation des politiques communales et la définition de conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux.**



Carte PLH

## Les moyens financiers de la C.A.C.

- Une enveloppe prévue par la CAC de l'ordre de 3 millions d'euros pour le financement des différentes actions présentées, sur l'ensemble des 6 ans de mise en œuvre du PLH.
- Une enveloppe correspondant aux ambitions du programme d'actions proposé:
  - Permettant de mobiliser des financements des autres partenaires (notamment dans le cadre de la délégation des aides à la pierre par l'Etat).
  - Une évolution des interventions financières qui connaîtra une montée en puissance progressive sur la durée du PLH.

**Un programme en 22 actions, structurées suivant 6 axes :**

**AXE 1 : DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENTS AIDÉES**

**AXE 2 : FAVORISER LA REMISE A NIVEAU ET L'AMÉLIORATION DU PARC PRIVE  
EXISTANT**

**AXE 3 : RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS "SPECIFIQUES" EN LOGEMENT ET EN  
HÉBERGEMENT**

**AXE 4 : DÉVELOPPER UNE POLITIQUE URBAINE ET FONCIÈRE DURABLE POUR  
L'HABITAT**

**AXE 5 : ARTICULER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT DE  
L'HABITAT**

**AXE 6 : DISPOSITIFS TRANSVERSAUX DE MISE EN ŒUVRE, DE PILOTAGE ET DE SUIVI  
DU PLH**

<b>Axe 1</b>	<b>DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER LES OFFRES DE LOGEMENTS AIDÉES</b>
	Favoriser le développement et le rééquilibrage territorial de l'offre locative aidée
	action 1 ↪ 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'AMÉLIORATION DU PARC PRIVE EXISTANT</b>
	action 1 Engager des actions spécifiques de lutte contre la vacance / de production de logements à loyers conventionnés
	action 2 Mettre en place un dispositif de "labellisation" des logements locatifs de qualité
	action 3 Étendre le dispositif de convention de lutte contre l'indécence à l'ensemble du territoire intercommunal
action 4 Renforcer la lutte contre l'habitat indigne	

<b>Axe 3</b>	<b>RÉPONDRE AUX BESOINS DES PUBLICS "SPECIFIQUES" EN LOGEMENT ET EN HÉBERGEMENT</b>
	• action 1 Proposer une diversité de solutions logements adaptées aux personnes âgées
	• action 2 Créer un outil de veille sur les besoins en offre d'hébergement (temporaire et d'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

## DÉVELOPPER UNE POLITIQUE URBAINE ET FONCIÈRE DURABLE POUR L'HABITAT

### Axe 4

- action 1 Assister les communes dans l'élaboration des documents et politiques urbaines
- action 2 Mettre en place un fonds intercommunal pour l'acquisition foncière à destination de logement locatif aidé

## ARTICULER DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

### Axe 5

- 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

## DISPOSITIFS TRANSVERSAUX DU PLH

### Axe 6

- 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