



# TOME 4

## PROGRAMME D' ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT

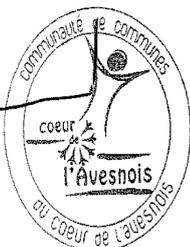
1. POA Habitat - Orientations

2. POA Habitat - Fiches Actions

**APPROBATION - Décembre 2023**

Vu pour être annexé à la délibération approuvant  
les dispositions du Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal,

Fait à Avesnes-sur-Helpe,  
Le Président



ARRETE LE 20/12/2022  
APPROUVE LE 18/12/2023



# **TOME 4**

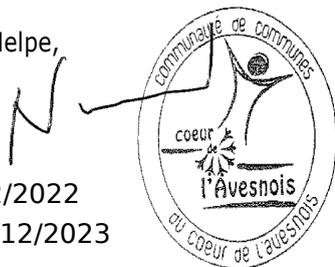
## **PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT**

1. POA Habitat - Orientations

**APPROBATION - Décembre 2023**

Vu pour être annexé à la délibération approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Fait à Avesnes-sur-Helpe,  
Le Président



ARRETE LE 20/12/2022  
APPROUVE LE 18/12/2023



# **Document d'orientations**

## **Programme d'Orientations et**

### **d'Actions Habitat**

**Communauté de communes du Cœur de  
l'Avesnois**

**DECEMBRE 2023**



<b>CONTENU</b>	<b>2</b>
<b>1. PREAMBULE</b>	<b>3</b>
1.1 Le contexte réglementaire	3
1.2 Synthèse du diagnostic	5
1.3 Du diagnostic aux orientations	8
<b>2. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES</b>	<b>9</b>
<b>ORIENTATION 1 - LUTTER CONTRE LA VACANCE ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT EN TISSU ANCIEN</b>	<b>9</b>
Objectif 1 : Mieux connaître les raisons de la vacance	9
Objectif 2 : Adapter les réponses à la diversité des situations	9
<b>ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT ET DES CONDITIONS DE VIE</b>	<b>11</b>
Objectif 1 : Améliorer l'image et l'attractivité du territoire	11
Objectif 2 : Attirer de nouveaux profils de ménages grâce à la remise sur le marché de bien adaptés	11
<b>ORIENTATION 3 : SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PAR LA PRODUCTION NEUVE ET LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT</b>	<b>13</b>
Objectif 1 : Définir une programmation adaptée de l'offre de logements au sein du Territoire	13
Objectif 2 : Adapter l'offre aux caractéristiques des communes	14
<b>ORIENTATION 4 : REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES ET FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS</b>	<b>15</b>
Objectif 1 : Favoriser l'accès au logement pour tous	15
Objectif 2 : Connaître et faire connaître les dispositifs d'hébergement, ainsi que les modalités d'accompagnement	15
<b>ORIENTATION 5 : CREER LA GOUVERNANCE DU POA HABITAT ET LA COOPERATION A L'ECHELLE TERRITORIALE</b>	<b>17</b>
Objectif 1 : Favoriser la coopération entre tous les acteurs engagés dans le cadre de la politique de l'habitat	17

# 1. Préambule

---

## 1.1 Le contexte réglementaire

Le Programme Local de l'habitat (PLH) est défini par les articles L302-1 à L302-4-1 du Code de la Construction ; il s'agit du document référence de la politique locale de l'habitat. Il définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements de la population intercommunale mais aussi questionner et apporter des réponses aux enjeux spécifiques à l'EPCI (renouvellement du bâti, lutte contre la vacance, l'indécence et/ou l'insalubrité, renforcement de la mixité sociale, etc...). A travers ce document, il s'agit donc d'assurer à l'échelle du territoire une répartition adaptée, diversifiée et équilibrée de l'offre de logements. L'élaboration d'un PLH est obligatoire pour :

- Les métropoles ;
- Les communautés d'agglomération et communautés urbaines ;
- Les communautés de communes compétentes en matière d'habitat, disposants de plus de 30 000 habitants et comprenant une ou plusieurs communes de plus de 10 000 habitants

D'après la législation en vigueur, la Communauté de communes du Cœur de l'Avesnois n'a pas pour obligation d'établir un Programme Local de l'habitat. Cependant, le territoire a souhaité intégrer des dispositions habitat au sein de son PLUi tenant lieu de PLH à travers la rédaction d'un Programme d'Orientations et d'Actions Habitat. La loi ALUR est venue modifier l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme et précise les conditions d'intégration du POA aux PLUi tenant lieu de PLH et/ ou de PDU :

« Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains, il comprend également un programme d'orientations et d'actions. [...] Le programme d'orientations et d'actions comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre de la politique de l'habitat ou des transports et des déplacements définis par le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains. »

Outre les éléments de diagnostic, le POA comprend le présent document-cadre des orientations ainsi que le programme d'actions détaillant les moyens de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat. Il est à noter que le POA n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme et que le document peut évoluer selon la procédure de modification simplifiée du PLU.



## 1.2 Synthèse du diagnostic

Un territoire démographiquement atone	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des communes qui ne parviennent pas à maintenir un même niveau de population et à compenser les départs (solde naturel décroissant depuis 1968 et solde migratoire négatif).</li> <li>- Plus de 5 000 habitants en moins sur les 50 dernières années.</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (moyenne de 3,35 en 1968 contre 2,29 en 2017) et un phénomène de desserrement.</li> <li>- Un vieillissement des ménages marqué. Un quart de la population à plus de 60 ans (+5 points entre 2007 et 2017)</li> <li>- Un phénomène plurifactoriel (activité économique, mobilités sur le territoire) au sein duquel le parc de logements est un facteur (logements inadaptés, peu attractifs, coûts de réhabilitation...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la déprise démographique</li> <li>- Promouvoir le territoire et profiter des nouveaux modes de travail afin de développer l'attractivité de l'Avesnois.</li> <li>- Adosser la politique de l'habitat à un projet de territoire plus global (marketing territorial, développement économique)</li> <li>- Identifier la variété typologique des ménages afin de proposer une programmation adaptée à la demande</li> </ul>

Une population aux revenus modestes et des écarts de revenus importants	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un revenu fiscal médian disponible par UC de 19 683€ en 2016 sur la 3CA, soit 1 636€/mois, contre 19 203€ dans le département du Nord.</li> <li>- Des écarts de revenus fiscaux médians importants selon les communes (de 14 204€ pour le plus faible à 23 435 € pour le plus élevé).</li> <li>- Sur la commune centre, plus de la moitié des ménages est exclue du marché libre et de la location, contre 1/3 des ménages sur la 3CA.</li> <li>- Un nombre de chômage croissant au sein de la population active (9,5% en 2007 contre 13,7% en 2017)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre de logement social et privé en développant du logement accessible.</li> <li>- Mieux prendre en compte le peuplement pour tendre vers une plus grande mixité.</li> <li>- Positionner le parc social en complémentarité du parc privé et dans une logique de parcours résidentiel.</li> <li>- Accompagner les ménages précaires vers l'accès au logement pérenne.</li> </ul>

Un parc de logements individuels et des logements collectifs concentrés sur Avesnes-sur-Helpe	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc majoritairement composé de maisons (85%) et de grands logements (57% de T5 et plus)</li> <li>- Une offre collective peu développée et concentrée sur la commune d'Avesnes qui compte près de la moitié des appartements de l'EPCI.</li> <li>- Une majorité de biens construits avant 1919 donc très anciens et pour certains vétustes et dégradés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le rééquilibrage territorial du parc social</li> <li>- Rééquilibrer l'offre de logement à travers le territoire tout en préservant les spécificités communales</li> </ul>

### Un parc vacant en augmentation

Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une vacance forte et croissante qui atteignait 10% selon les derniers chiffres de l'INSEE (et 14% sur la ville centre)</li> <li>- 40% de la vacance a plus de 2 ans</li> <li>- Un bâti qui se dégrade et qui nécessite des coûts élevés de réhabilitation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux connaître l'état des lieux des logements vacants</li> <li>- Résorber la vacance en agissant notamment sur l'amélioration du parc ancien</li> <li>- Lutter contre le cumul des handicaps de certains logements / secteurs</li> <li>- Accélérer l'amélioration du parc existant en mettant mieux en œuvre les dispositifs existants</li> </ul>

Une production neuve de logements limitée	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une moyenne de 28 logements neufs produits chaque année et un volume en forte baisse à partir de 2012.</li> <li>- Un rythme de construction très faible : 0,9 logement pour 1000 habitants</li> <li>- Un marché majoritairement porté par la construction de maisons individuelles.</li> <li>- Très peu de lots libres en cours de commercialisation sur le territoire et seulement 3 projets portés par des opérateurs publics ou à destination des seniors.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre en matière de produits, de niveaux de loyers et de formes urbaines.</li> <li>- Réduire les risques des impacts de la production neuve sur le logement vacant en alimentant le marché neuf de manière adaptée à la demande</li> <li>- Prendre en compte les caractéristiques socio-urbaine dans le cadre de la programmation logements.</li> </ul>

Un marché de l'ancien porté par de l'individuel à bas coût	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un marché de l'ancien tourné exclusivement vers le produit individuel</li> <li>- Une offre de grands logements individuels à diviser à destination d'investisseurs.</li> <li>- Un territoire relativement homogène en termes de prix de vente mais des prix faibles du fait de l'ancienneté des logements et de leur qualité.</li> <li>- Une offre des biens disparates avec prix allant de 50k€ pour une maison de 3 pièces à rénover à plus de 300k€ pour des maisons entretenues sur la ville centre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre en matière de produits, de niveaux de loyers et de formes urbaines.</li> <li>- Limiter les pratiques inadaptées au territoire (division de logements)</li> <li>- Communiquer davantage sur les moyens mobilisables pour l'amélioration de l'habitat ancien</li> </ul>

Un marché de l'ancien porté par de l'individuel à bas coût	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus de 60% des ménages propriétaires mais seulement 1/3 sur la ville centre</li> <li>- Une offre locative concentrée sur la ville centre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux prendre en compte le peuplement pour tendre vers une plus grande mixité.</li> <li>- Mieux prendre en compte la situation géographique (emploi, logement) des demandeurs.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Un parc social peu développé et concentré sur la ville centre</li><li>- Un marché locatif social peu tendu (2 demandes pour une attribution) dont 33% en mutation</li><li>- En logement social, une part très importante de ménages d'une personne (48%), partiellement satisfaite grâce à la rotation du parc social sur les petites typologies</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Diversifier l'offre afin de répondre à tous les types de ménages</li></ul>
--	--

### 1.3 Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic a permis de faire émerger des tendances et des constats partagés par les acteurs du territoire. Sur cette base, cinq grandes orientations ont été définies :



A ces orientations stratégiques s'ajoutent quatre grands principes généraux :

- Mise en œuvre collective et animation partenariale
- Implication étroite et prise en compte des spécificités communales
- Respect de la qualité de vie
- Suivi et évaluation de la politique habitat

## **2. Les orientations stratégiques**

---

### **ORIENTATION 1 - LUTTER CONTRE LA VACANCE ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT EN TISSU ANCIEN**

#### **Objectif 1 : Mieux connaître les raisons de la vacance**

➤ **Rappel des constats et enjeux :**

La Communauté de communes du Cœur de l'Avesnois est confrontée à un taux de vacances très élevé au sein de son parc et doit la part s'est accrue au cours des dernières années. Afin de traiter la vacance de manière efficace, l'une des conditions sine qua none est de connaître de manière précises les raisons de la vacance, sa localisation, sa durée, etc...

➤ **Déclinaison de l'objectif :**

#### **Rassembler les éléments quantitatifs nécessaire à l'appréciation de la vacance**

- Pour répondre à cet objectif, il est proposé de mobiliser l'ensemble des outils à la disposition du territoire notamment en termes de bases de données afin de disposer d'une connaissance fine du territoire :

#### **Objectiver les conclusions quantitatives avec une dimension qualitative**

- La caractérisation de la vacance s'objective à travers la mobilisation de données liées au territoire mais également à travers des études approfondies sur le sujet apportant ainsi une dimension qualitative et explicative

#### **Objectif 2 : Adapter les réponses à la diversité des situations**

➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Sur le territoire de la Communauté de commune du Cœur de l'Avesnois, la vacance atteint un taux de 10% et monte jusqu'à 14% sur certaines communes. Par ailleurs, 40% des biens vacants le sont depuis une durée supérieure à 2 ans ce qui représente une vraie problématique à laquelle il est nécessaire de s'opposer.

➤ **Déclinaison de l'objectif**

#### **Agir pour résorber la vacance dans le parc privé, en mobilisant le parc existant pour favoriser les parcours résidentiels**

- Encourager les opérations d'acquisition amélioration du parc privé pour les bailleurs sociaux
- Communiquer auprès des particuliers sur le conventionnement avec et sans travaux

#### **Adapter le parc aux enjeux de vieillissement**

- Suivre les programmes de réhabilitation du parc et s'assurer d'une meilleure qualité du bâti
- Accompagner les séniors afin de favoriser le maintien à domicile

## **ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT ET DES CONDITIONS DE VIE**

### **Objectif 1 : Améliorer l'image et l'attractivité du territoire**

#### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Certaines des caractéristiques du parc se présentent également comme un frein au déploiement d'une stratégie habitat sur le territoire de la Communauté de communes du Cœur de l'Avesnois. Le parc de logements de la 3CA est relativement ancien et certains des logements se trouvent dans des situations de détérioration avancée nuisant ainsi à l'attractivité du logement en question et impactant négativement l'image du territoire et son environnement direct. Lutter contre la vacance en améliorant le parc existant dégradé permet ainsi de redonner de l'attractivité à certains secteurs délaissés.

#### ➤ **Déclinaison de l'objectif :**

#### **Améliorer le parc ancien afin de maintenir son attractivité**

- Encourager la réhabilitation des logements anciens
- Améliorer la performance énergétique des logements
- Communiquer sur les aides existantes pour les particuliers

#### **Traiter les situations de dégradation et d'habitat indigne**

- Développer des outils de prévention et de veille sur les situations de mal logement
- Cibler une intervention sur les copropriétés dégradées / les ilots d'insalubrité en fonction des besoins identifiés

### **Objectif 2 : Attirer de nouveaux profils de ménages grâce à la remise sur le marché de bien adaptés**

#### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Le diagnostic a permis de mettre en avant une spécialisation des différents secteurs du territoire, qui est en partie liée à l'offre d'habitat qui y est proposée. Il a notamment mis en avant une dichotomie marquée entre les secteurs les plus urbanisés, notamment Avesnes-sur-Helpe, et le reste du territoire. On observe ainsi une concentration de l'offre locative, privée et sociale sur le cœur urbain, qui à l'inverse connaît une représentation plus faible des propriétaires occupants. Afin de répondre à un objectif de mixité et d'attractivité, il semble important d'identifier les différents types de ménages à la recherche de logements sur le territoire et ainsi adapter les réponses et les projets de rénovation et de sortie de vacance à cette demande.

- **Déclinaison de l'objectif**

### **Optimiser l'occupation des logements afin de trouver une meilleure adéquation offre/demande**

- Emettre des propositions ou mobiliser des outils existants pour augmenter les mutations, lutter contre sous-occupation des grands logements par des séniors qui pénalisent les ménages familiaux
- Accompagner les mutations pour sous-occupation sans déraciner les ménages, notamment les séniors
- Prioriser la remise sur le marché de produits connaissant une forte tension
- Proposer des parcours résidentiels cohérents aux occupants du parc social et s'assurer de l'adéquation entre la situation du ménage et le logement occupé dans le temps

## **ORIENTATION 3 : SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PAR LA PRODUCTION NEUVE ET LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT**

### **Objectif 1 : Définir une programmation adaptée de l'offre de logements au sein du Territoire**

#### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

L'un des enjeux de la 3CA est d'accompagner l'objectif de croissance démographique du territoire grâce au développement d'une nouvelle offre sur le marché du logement. La 3CA s'est fixée comme objectif de construire 2 349 logements dont 726 en sortie de vacance/réhabilitation sur la période 2017 - 2029 soit environ 195 logements construits par an avec la répartition suivante :

- Pôle urbain central : 596 logements (49 par an)
- Pôles secondaires : 389 logements (32 par an)
- Communes bourgs : 620 logements (52 par an)
- Autres communes : 743 logements (62 par an)

L'idée étant de développer sur le marché une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants et accompagner le projet du territoire, sans pour autant afficher un niveau de production inadapté à la réalité du marché et aux caractéristiques communales de l'Avesnois. Le territoire doit donc faire face à un enjeu de programmation et d'articulation des volumes de constructions.

On observe également une répartition géographique déséquilibrée de l'offre locative sociale sur le territoire, liée à des histoires et des configurations urbaines très différentes. Il s'agit de mettre en avant la nécessité d'un développement et d'une adaptation de l'offre en termes de niveaux de loyers et / ou de charges, de typologies, de localisation, de structure, d'état du bâti, etc. L'objectif fixé par le territoire est à minima de maintenir le taux de logements sociaux actuel (10%) sur la durée du POA.

Cette orientation implique une démarche de projet, transversale et intercommunale, qui prenne en compte des projets territoriaux liés à l'économie, les transports, les équipements, les interdépendances entre communes, etc.

#### ➤ **Déclinaison de l'objectif :**

#### **Produire une offre de logements suffisante pour répondre aux besoins des habitants et accompagner le projet du territoire**

- Fixer des objectifs de production à l'échelle de l'armature urbaine du territoire
- Diversifier les formes urbaines
- Produire un volume d'offre qui ne pénalisera pas le parc existant et ne renforcera pas la vacance

## **Favoriser la construction neuve à proximité des pôles d'emplois et dans les secteurs bien desservis en transports**

- Développer des opérations favorisant la mixité fonctionnelle (lien entre commerces, services, espaces extérieurs paysagers, espaces récréatifs de proximité...)
- Soutenir la production de logements sociaux par les bailleurs sociaux ou les communes dans un cadre bien défini (accès aux transports en commun, aux services, ...)

## **Objectif 2 : Adapter l'offre aux caractéristiques des communes**

### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Le diagnostic a mis en avant la nécessité d'un rééquilibrage de l'offre sur le territoire. Cependant, cela doit se faire tout en prenant en considération les spécificités des différentes communes : typologie urbaine, densité, foncier disponible, accessibilité, offre de transports, niveau d'équipements et de services, etc.

### ➤ **Déclinaison de l'objectif :**

#### **Adapter au mieux l'offre de logement aux caractéristiques de communes :**

- Diversifier les produits locatifs sociaux au sein du territoire, en tenant compte des besoins (profils des ménages) et du rééquilibrage selon les secteurs géographiques ;
- Renforcer l'adéquation entre taille des logements et typologie des familles présentes ;
- Proposer des formes urbaines diversifiées (du collectif au pavillonnaire), qui mettent l'accent sur l'aspect qualitatif des logements ;
- Mobiliser des outils réglementaires ;
- Réaliser un repérage des fonciers disponibles ou mutables et mettre en œuvre une stratégie foncière.
- Disposer d'une connaissance fine des projets communaux afin de s'assurer d'une cohérence intercommunale

## **ORIENTATION 4 : REpondre aux besoins des publics spécifiques et FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS**

### **Objectif 1 : Favoriser l'accès au logement pour tous**

#### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Il existe d'importantes disparités parmi les profils de publics prioritaires et spécifiques (âge, composition, ressources, situation d'emploi, etc...). Un certain nombre de ménages du territoire sont ainsi confrontés à des difficultés d'accès au logement et ce pour des raisons diverses et variées. A travers sa politique habitat, le territoire de la 3CA souhaite être en capacité d'offrir à tous les types de ménages un parcours résidentiel adapté.

#### ➤ **Déclinaison de l'objectif**

#### **Proposer un parcours résidentiel complet à tous les ménages du territoire :**

- Fluidifier et d'accompagner les parcours de l'hébergement vers le logement autonome ;
- Faciliter le développement d'opérations de petite taille proposant des logements autonomes avec des espaces collectifs, propices à l'interaction / l'intergénérationnel ;
- Mieux prendre en compte la situation géographique des demandeurs prioritaires dans les réponses qui leurs sont proposées ;
- Identifier l'offre existante de logements accessibles (loyers et charges) ;
- Établir des bilans complets des personnes quittant les structures d'hébergement et de mieux associer les partenaires associatifs ;
- Renforcer l'accompagnement vers et dans le logement en mobilisant les dispositifs existants

### **Objectif 2 : Connaître et faire connaître les dispositifs d'hébergement, ainsi que les modalités d'accompagnement**

#### ➤ **Rappel des constats et enjeux :**

Parmi les publics considérés comme « spécifiques » certains d'entre eux sont confrontés à des problématiques de manque d'autonomie et de besoin d'accompagnement adapté. L'accompagnement social se présente donc comme une solution pour pallier les difficultés de certains de ces ménages et favoriser leur parcours résidentiel ou le maintien à domicile.

Ces difficultés peuvent en partie s'expliquer par une problématique liée au partage de l'information, qu'elle soit à destination des habitants ou des acteurs habitat du territoire. Il apparaît ainsi nécessaire de travailler sur la méconnaissance des dispositifs existant en termes d'hébergement et d'accompagnement.

➤ **Déclinaison de l'objectif**

**Renforcer et communiquer autour des dispositifs existants et à venir :**

- Partager la connaissance des dispositifs d'hébergement et des modalités d'accompagnement
- Mieux structurer les partenariats entre bailleurs et associations en charge de l'hébergement mais aussi entre le territoire et les acteurs de l'accompagnement

Cette orientation et l'efficacité des actions qui y seront associées ne peuvent être efficaces qu'avec le concours de différents partenaires informant et accompagnant les habitants du territoire.

## **ORIENTATION 5 : CREER LA GOUVERNANCE DU POA HABITAT ET LA COOPERATION A L'ECHELLE TERRITORIALE**

### **Objectif 1 : Favoriser la coopération entre tous les acteurs engagés dans le cadre de la politique de l'habitat**

#### **➤ Rappel des constats et enjeux :**

A l'occasion du travail autour du POA habitat de la 3CA, un certain nombre d'acteurs ont été emmenés à travailler et à réfléchir ensemble sur les différentes problématiques du territoire. La poursuite de cette mobilisation sera un élément clef de réussite du POA.

Pour garantir la mise en œuvre de cette politique intercommunale, la 3CA doit se positionner en premier lieu comme un acteur facilitateur et mobilisateur, sur les problématiques de l'habitat. Il s'agit pour la Communauté de communes de mettre en place un pilotage apportant une vraie valeur ajoutée à l'ensemble des parties prenantes de la politique locale de l'habitat. Pour ce faire, la 3CA doit :

- Renforcer son rôle d'animateur de la politique de l'habitat en continuant de réunir régulièrement ses acteurs autour du POA et de sa mise en œuvre ;
- Mettre en place un dispositif d'observation et structurer l'évaluation, qui sera à la fois un outil de suivi des actions du POA, mais aussi un outil d'aide à la décision pour les élus permettant d'ajuster les interventions dans le temps, en fonction de leurs résultats ;

Dans le cadre du pilotage intercommunal, la 3CA souhaite par ailleurs réaffirmer sa place auprès des communes dans une logique de soutien et d'accompagnement. Ainsi, le territoire souhaite conforter ses relations de travail et d'échanges avec chacune des communes pour veiller à la mise en œuvre de la politique intercommunale, mais aussi pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'habitat.

Pour cela, il sera nécessaire de créer une dynamique d'échanges réguliers avec les communes autour des problématiques liées à la politique de l'habitat. Ainsi, la 3CA se propose de jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat.

#### **➤ Déclinaison de l'objectif**

### **Impliquer les acteurs locaux, élus et partenaires, dans la définition et, demain, dans la mise en œuvre du POA**

- Mettre en place des échanges réguliers
- Animer le partenariat
- Communiquer auprès des habitants

### **S'assurer de l'adéquation entre les ambitions et objectifs fixés et les moyens mobilisables**

- Mettre en place un comité de pilotage et de suivi du POA,
- Réaliser une évaluation du POA, avec un bilan annuel
- Faire évoluer la politique de l'habitat en fonction de ses résultats et des évolutions contextuelles

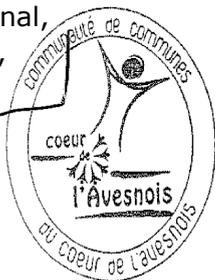


# **TOME 4: PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT**

2. POA Habitat - Fiches actions

Vu pour être annexé à la délibération  
approuvant les dispositions du Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal,  
Fait à Avesnes-sur-Helpe,  
Le président

ARRETE LE 20/12/2022  
APPROUVE LE 18/12/2023



## Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du Programme d'Orientations et d'Actions Habitat de la Communauté de Communes du Cœur de l'Avesnois

PROGRAMME D' ACTIONS

Décembre 2022

[www.semaphores.fr](http://www.semaphores.fr)

**SÉMAPHORES EXPERTISE**

Bureau : 43/45 avenue de Clichy • 75017 PARIS • TÉL +33 (0)1 43 90 53 00 • FAX +33 (0)1 43 90 53 32

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris/Île-de-France

**Siège social** : 20-24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • TÉL +33 (0)1 53 62 70 00 • FAX +33 (0)1 53 62 70 62

SA au capital de 1 311 690 € • 388 269 045 RCS • Paris Numéro d'identification intracommunautaire : FR 10 388 269 045



### **ORIENTATION 1 - LUTTER CONTRE LA VACANCE ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT EN TISSU ANCIEN**

- **Action 1** : Renforcer la connaissance sur les phénomènes de vacance afin de mieux la traiter
- **Action 2** : Communication et mise en place de dispositifs incitatifs et coercitifs
- **Action 3** : Développer et capitaliser sur les projets de revitalisation et de reconquête des centre-bourgs -  
**Action 4** : Mise en place d'une stratégie foncière

### **ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT ET DES CONDITIONS DE VIE**

- **Action 5** : Création d'un guichet unique de l'habitat
- **Action 6** : Mettre en place la « boîte à outils » du territoire
- **Action 7** : Améliorer la performance des logements du parc existant
- **Action 8** : Lutter contre l'indécence et l'insalubrité

### **ORIENTATION 3 : SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PAR LA PRODUCTION NEUVE ET LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT**

- **Action 9** : Développer un panel d'offre plus large afin de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants
- **Action 10** : Accompagner la diversification du parc en favorisant la reconquête de la trame bâtie et la mobilisation du parc existant
- **Action 11** : Développer une offre en accession abordable afin de favoriser la mixité

### **ORIENTATION 4 : REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES ET FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS**

- **Action 12** : Mettre en place un accompagnement des publics fragiles
- **Action 13** : Accompagner le parcours résidentiel des séniors

### **ORIENTATION 5 : CREER LA GOUVERNANCE DU POA HABITAT ET LA COOPERATION A L'ECHELLE TERRITORIALE**

- **Action 14** : Créer/Renforcer les partenariats avec les acteurs du logement du territoire de la 3CA dans une logique de co-production, complémentarité et cohérence
- **Action 15** : Suivre le marché et mesurer les évolutions du territoire (observatoire de l'habitat)
- **Action 16** : Créer les conditions de mise en œuvre du POA

**Action 1 : Renforcer la connaissance sur les phénomènes de vacance afin de mieux la traiter**

**Contexte et objectifs :** Le territoire de la 3CA fait face à une vacance à hauteur de 10% et allant jusqu'à 14% pour certaines communes. L'objectif du territoire est de remettre sur le marché 700 logements en sortie de vacance ou en réhabilitation sur la période 2017 / 2029. Cet objectif de reconquête des logements vacants revêt d'autres enjeux pour le territoire : attractivité des centre-bourgs, amélioration du patrimoine, lutte contre la précarité énergétique, etc... Concomitamment à cela, la reconquête des biens vacants permettra de lutter contre l'étalement urbain en limitant le développement d'une offre neuve. Cette lutte contre la vacance doit dans un premier temps s'appuyer sur une connaissance fine des raisons de cette dernière et de sa localisation.

**Modalités de mise en œuvre**

- Dresser un état des lieux de la vacance à l'échelle du territoire à travers une étude dédiée. Selon les caractéristiques des différentes communes du territoire (urbanisme, démographie, attractivité, etc...) les raisons de la vacance vont différer. Les connaître de manière précise permettra d'identifier les dispositifs les plus adaptés aux différentes situations. Il s'agira notamment de caractériser la vacance via sa durée, le statut du bien, le type de propriétaire, l'âge et l'état du bâti, la typologie, etc.
- Déterminer précisément le périmètre d'étude ainsi que les indicateurs permettant de qualifier la vacance et de suivre son évolution.
- Mobiliser un certain nombre d'outils, de sources d'informations et de données afin de diagnostiquer la vacance (INSEE, données DGFIP, LOVAC, Base MAJIC, arrêtés d'insalubrité, etc...)
- L'idée de cette étude étant de poser les bases de la création potentielle d'un observatoire de la vacance. Les conclusions de cette étude permettront d'adopter une stratégie adaptée et de signer des conventions avec des opérateurs pour la mise en œuvre opérationnelle.

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA

**Partenaires mobilisés :** Communes, Etat, ANAH

**Echéance de mise en œuvre :** Dès l'approbation du PLUI

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

- Un ETP supplémentaire et dédié à l'animation du POA notamment pour la rédaction du cahier des charges de l'étude
- Des financements peuvent être débloqués afin de contribuer à ce type d'études (Etat via appel à projet, Région, ADIL). Par ailleurs, dans le cadre des OPAH, les études pré-opérationnelles qui traitent également la vacance sont financées par l'ANAH.

**Indicateurs de suivi :**

- Volume de la vacance
- Durée de la vacance
- Typologies des logements vacants
- 

**Action 2 : Communication et mise en place de dispositifs incitatifs et coercitifs**

**Contexte et objectifs :** La vacance du territoire se fait en partie ressentir sur des biens anciens à travers l'ensemble du territoire. Il existe donc un enjeu sur le parc existant et déqualifié ; L'un des objectifs à travers le POA est de s'appuyer sur le bâti patrimonial du territoire afin de répondre à une partie de la demande. Il s'agira d'encourager et inciter les propriétaires de logements vacants à agir sur leurs biens pour une remise sur le marché et ainsi contribuer à résorber la vacance.

**Modalités de mise en œuvre**

Outils incitatifs

- Développer l'ingénierie d'accompagnement aux travaux via du conseil aux particuliers et du partage d'expériences (Plateforme du CAUE, permanences de partenaires dans le cadre du guichet unique (Cf. Action 5)). Ce développement doit être ciblé et s'appuyer sur l'étude vacance menée préalablement afin d'identifier les propriétaires concernés.
- Communiquer auprès du public (cf. action 5) autour des aides financières aux travaux (subventions, TVA réduite, prêts mobilisables, Eco PTZ, Prime à l'occupation d'un logement vacant, etc...), ainsi qu'autour des aides et appels à projets proposés par le Département pour la réhabilitation du bâti inexploité (Cf. Action 3).
- Capitaliser sur la création d'opérations programmées (PIG, OPAH) sur le territoire afin de pouvoir mobiliser l'ANAH via les aides à la sortie de vacance pour les propriétaires (cf. action 3) Outils coercitifs
- Communiquer auprès des communes sur les actions coercitives existantes et si possible les accompagner opérationnellement pour leur mise en œuvre.
- Plusieurs leviers coercitifs sont à la disposition des communes : Taxe d'habitation sur les logements vacants, procédures d'injonction aux travaux (arrêtés de péril et d'insalubrité) et d'expropriation (DUP, vente forcée)

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Etat, ANAH, CAUE, ADIL, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Au cours de la première année de mise en œuvre du POA suite au déploiement de la boîte à outils

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés :**

- Un ETP supplémentaire et qualifié sur les sujets liés à la vacance lui permettant notamment de renseigner et d'accompagner les communes.

**Indicateurs de suivi :**

- Types et nombre de procédures lancées
- Nombre de logements en sortie de vacance

**Action 3 : Développer et capitaliser sur les projets de revitalisation et de reconquête des centre-bourgs**

**Contexte et objectifs :** Renforcer l'attractivité du territoire à travers la mobilisation des différents dispositifs déjà mis en œuvre et ainsi créer un rayonnement plus large bénéficiant à l'intégralité de l'EPCI tout en limitant l'étalement urbain

**Modalités de mise en œuvre**

- Se positionner sur des appels à projets tels que celui « Pour un habitat rural adapté et de qualité » du Département : accompagnement à la transformation en logements d'anciens bâtiments inoccupés via notamment des aides à l'investissement pour les propriétaires
- Promouvoir et s'appuyer sur les villes lauréates du programme Petites Villes de Demain (Avesnes-sur-Helpe, Avesnelles et Sains du Nord) afin de créer une dynamique vertueuse dont les bénéficiaires vont profiter à l'intégralité du territoire : attractivité, outils, retours d'expériences, financement d'études et d'ingénierie, etc... Les outils et actions du PLUi doivent notamment permettre aux communes du programme PVD de mener différents projets de développement.
- Etudier la possibilité de développer une OPAH multisites dans le cadre de celle développée sur Avesnes et ce au bénéfice d'autres villes
- Mobiliser et communiquer autour des leviers/actions du Pacte SAT afin de promouvoir l'attractivité du territoire et indirectement lutter contre la vacance : mobilité, santé, services publics, etc... Le Département constitue un partenaire mobilisable en matière de revitalisation et de reconquête des centre-bourgs, à travers les dispositifs cités précédemment et en tant que signataire du Pacte SAT. • *Action à déployer en lien avec l'action 4*

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Région, Département, URH et bailleurs sociaux, Etat, EPF, ADUS, ADIL ...

**Echéance de mise en œuvre :** Tout au long de la mise en œuvre du PLUi et au-delà.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés :**

- ETP supplémentaire en mesure de renseigner les communes sur les leviers, dispositifs et appels à projet existant

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de dossiers déposés en appel à projets
- Nombre d'OPAH lancées

**Action 4 : Mise en place d'une stratégie foncière**

**Contexte et objectifs :** Le territoire de la 3CA n'est pas pourvu d'un référentiel foncier. Un repérage précis des potentialités foncières existantes est nécessaire au développement territorial et à la lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit donc de déterminer combien et à quel terme les zones urbanisables du territoire sont mobilisables.

**Modalités de mise en œuvre**

- Lancer un travail de recensement du foncier disponible à l'échelle du territoire (référentiel foncier) afin d'affiner la stratégie de développement et favoriser une adéquation avec les besoins du territoire.
- Intensifier le partenariat avec l'EPF afin de lancer de nouveaux projets dans la continuité des conventions pré opérationnelles déjà signées
- Identifier des gisements fonciers stratégiques et s'assurer que le PLUi prévoit une OAP traitant tous les enjeux (dents creuses, fiches urbaines, délaissés urbains dans ou à proximité immédiate des centres bourgs)
- Lancer un travail de recensement des immeubles centre-ville/bourgs qui pourraient faire l'objet d'une acquisition-amélioration (*en lien avec les actions 2 & 3*)
- Centraliser et suivre les déclarations d'intention d'aliéner afin d'exercer les droits de préemption dans les secteurs stratégiques
- Accompagner et conseiller les communes dans les procédures telles que la déclaration d'utilité publique
- S'emparer du sujet des friches, grâce au concours de l'EPF et son travail de priorisation des sites en vue de la requalification et le fléchage vers des zones habitat. Le recensement du foncier disponible et notamment des friches pourra faire l'objet d'un travail partenarial avec le Département dans le cadre de son observatoire partenarial prévu par le PDH du Nord 2021-2027. Il s'agira de mutualiser les données et informations existantes par les différents acteurs (communes, EPCI, Département, Etat) en matière de friches afin d'anticiper les projets possibles de renouvellement du tissu dégradé.

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Etat, Département, EPF

**Echéance de mise en œuvre :** Tout au long de la mise en œuvre du PLUi

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

- ETP supplémentaire ou déjà présent en charge de la relation partenarial avec l'EPF, de suivi des déclarations et des études pré-opérationnelles.

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de conventions pré-opérationnelles signées avec l'EPF et d'études foncière lancées
- Suivi de la consommation, mobilisation foncière pour le logement,
- Nombre d'ha consommés par an pour du logement et part du foncier maîtrisé,
- Suivi des mutations foncières et engagement de programmes complémentaires (Permis de construire, ...),

## Orientation 2

### Action 5 : Création d'un guichet unique de l'habitat

**Contexte et objectifs :** Il existe sur le territoire de la 3CA une carence en ce qui concerne l'information à disposition des habitants mais également une problématique d'accès à cette information.

Dans le cadre d'une démarche partenariale avec deux autres EPCI limitrophes, la 3CA disposera d'un lieu d'information permettant d'adresser un certain nombre de problématiques du territoire (vacance, indécence, indignité et amélioration énergétique) à destination des propriétaires et locataires. Ce guichet permettra aux habitants de posséder le même niveau d'informations et d'échanger avec des professionnels et autres structures pouvant les accompagner.

**Modalités de mise en œuvre :**

- Optimiser la communication à destination des propriétaires et locataires du territoire grâce à la mise en place d'un seul et même lieu d'information. Cela nécessite donc la création d'un espace « de proximité » au sein de la 3CA et en faire la promotion à échelle territoriale via des moyens de communication variés (tracts, site internet/réseaux sociaux, réunion d'information, etc...).
- Mettre en place des permanences de structures partenaires (ADIL, PNR, ANAH, Tribunal, SOLIHA, etc...) au sien du guichet unique
- Etudier la possibilité de mettre en place des permanences tournantes au sein des principales communes du territoire afin de rendre l'information accessible à la majorité des habitants. Cela peut potentiellement se faire en lien avec le bus bleu du Département permettant des permanences mobiles.
- Développer les actions de l'Espace Conseils FAIRE et promouvoir les animations diversifiées (formes, publics cible)
- Communiquer autour du dispositif Nord Équipement Habitat Solidarité (NEHS), qui met en place une plateforme téléphonique d'information et d'orientation portée par l'ADIL (03 59 61 12 00).

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA

**Partenaires mobilisés :** Communes, ADIL, ANAH, Conseil Régional, PNR, CAUE, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Au cours de la première année de mise en œuvre du PLUi

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

- Un ETP supplémentaire et dédié à l'animation du POA et donc du guichet unique

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de visite au sein du guichet unique
- Nombre de permanences tenus par des partenaires
- Nombre d'animations mises en place sur le territoire

### Action 6 : Mettre en place la « boîte à outils » du territoire

**Contexte et objectifs :** Informer et accompagner les communes dans l'utilisation de leviers mobilisables sur le territoire notamment dans le cadre de procédures complexes,

**Modalités de mise en œuvre :**

- Créer un guide d'accompagnement des communes comprenant notamment un listing des actions, dispositifs et procédures envisageables et mobilisables sur le territoire ainsi que les modalités de mise en œuvre.
- Alimenter ce guide grâce à des retours d'expériences sur des sujets divers tels que l'indécence, la précarité énergétique, l'indignité ou la vacance de logements (lutte contre l'habitat indigne, procédure des biens sans maître, arrêtés de péril, immeubles de centre-ville en périmètre des monuments historiques, outils fiscaux, etc...)
- Mobiliser la plateforme « BRIC 59 » (Bâtir le Réseau pour l'Ingénierie et la Construction du Nord) créée dans le cadre du PDH 2021-2027, et permettant le partage d'informations et de bonnes pratiques pour l'amélioration du parc existant à l'échelle départementale.
- Adhérer au CAUE afin d'alimenter régulièrement la boîte à outils et bénéficier de partages d'expériences
- Proposer un accompagnement des communes dans le cadre de démarches complexes (droit de préemption, arrêté de péril, etc...) ou méconnues (permis de diviser, permis de louer)

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA

**Partenaires mobilisés :** Commune, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Au cours de la première année de mise en œuvre du PLUi avec une alimentation de cet outil en continu

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

<p><b>Moyens mobilisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un ETP supplémentaire, dédié à l'animation du POA et en mesure d'être l'interlocuteur privilégié des communes faisant ainsi le lien avec les partenaires</li> </ul>	<p><b>Indicateurs de suivi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de communes s'adressant à l'agent en charge d'animer le POA</li> <li>- Nombre d'accompagnements déclenchés auprès des communes</li> <li>- Nombre de dispositifs de la boîte à outils déclenchés</li> </ul>
---	---

### Action 7 : Améliorer la performance des logements du parc existant

**Contexte et objectifs :** Le parc de la 3CA s'avère ancien et n'a connu que peu d'entretien ou de rénovations, une partie des logements du territoire est ainsi frappée par une précarité énergétique avérée. Il paraît donc nécessaire de travailler sur le parc existant afin de renforcer l'attractivité du territoire et améliorer les conditions de vie des habitants tant sur le parc social que le parc privé

**Modalités de mise en œuvre :**

- Promouvoir la mise en place de l'Espace Conseils FAIRE.
- Augmenter le nombre de dossiers traités dans le cadre du PIG en retravaillant si possible sur les conditions de la convention et des aides de l'ANAH qui y sont associées.
- Communiquer autour du Pass rénovation des Hauts-de-France notamment via le guichet unique
- Suivre les Plans Stratégiques du Patrimoine des bailleurs sociaux afin d'avoir une visibilité sur l'état du parc social du territoire
- Mobiliser le dispositif NEHS (Cf. action 5)

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA, communes

**Partenaires mobilisés :** Bailleurs sociaux, ADIL, ANAH, Région, CAF, SOLIHA, DDTM, Région, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Tout au long de la mise en œuvre du PLUi

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés :**

- Canaux de communication notamment dans le cadre du guichet unique

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de sollicitations auprès de l'Espace Conseils FAIRE
- Nombre de dossiers montés dans le cadre des dispositifs existants

### Action 8 : Lutter contre l'indécence et l'insalubrité

**Contexte et objectifs :** Le parc privé potentiellement indigne est un sujet très préoccupant sur le territoire de la 3CA avec un enjeu fort de lutte contre celui-ci. Parmi les phénomènes à l'œuvre sur le territoire on retrouve notamment des divisions de grands logements (type anciens corps de fermes) en très petites surfaces dans une logique de rentabilité économique. Cela entraîne la multiplication des petits logements mal conçus, peu performants avec à terme des risques d'indécence et/ou d'insalubrité.

La lutte contre l'indécence et l'insalubrité passe aussi bien par la mobilisation d'outils coercitifs que d'outils incitatifs. Il s'agira donc de mieux contrôler la qualité de biens mis en location et de lutter contre le phénomène des marchands de sommeil.

**Modalités de mise en œuvre :**

- Mise en place du permis de louer et de diviser à travers la mobilisation d'agents communaux, sur des secteurs identifiés et avec un suivi (en liens avec l'action 6 pour le volet accompagnement). La DDTM est mobilisable sur la question du permis de louer notamment dans le cadre de la gestion des amendes administratives. L'autorisation préalable de mise en location (APML) et la déclaration de mise en location (DML) sont deux dispositifs qui peuvent être mobilisés dans le cadre du permis de louer.
- Etablir des conventions de contrôle de décence avec la CAF afin de conditionner les aides au logement au respect des normes de décence. Un conventionnement peut être mis en place afin de déclencher des contrôles en cas de suspicion d'indécence.
- S'associer avec la CAF afin de consigner les aides des logements en situation d'indignité
- Promouvoir le dispositif S2H porté par SOLIHA et renégocier à la hausse le nombre de dossier traités dans le cadre du PIG (en lien avec l'action 7)
- Développer des relations plus étroites avec les structures en mesure de faire remonter des situations d'indécence et/ou d'indignité (ARS et CIAS)

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA, communes

**Partenaires mobilisés :** ADIL, ANAH, Région, CAF, ARS, SOLIHA, DDTM, Région, Département, CIAS

**Echéance de mise en œuvre :** Tout au long de la mise en œuvre du PLUi

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés :**

**Cout d'un dossier S2H : 900€**

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de permis de louer et de diviser attribués
- Nombre de conventions signées avec la CAF
- Nombre de dossier portés dans le cadre du PIG et du dispositif S2H

### Orientation 3

**Action 9 : développer un panel d'offre plus large afin de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants - En lien avec l'action n°10**

**Contexte et objectifs :** La 3CA dispose d'un enjeu fort autour de la diversification de l'offre à travers la mise en œuvre de nouveaux concepts (logements regroupés, partagés, adaptés, diffus, intergénérationnels, construits dans le cadre de partenariats locaux). Par ailleurs, il existe également un enjeu fort de diversification des typologies invitant à restructurer les logements sociaux là où le parc ne correspond plus à la typologie des ménages et à leurs besoins. La 3CA présente un taux de logements sociaux d'environ 9% inégalement réparti avec une concentration de locataires du parc social au sein des pôles urbains (80%). Une stratégie de rééquilibrage entre territoires ruraux et urbains est donc à mener dans le respect des caractéristiques territoriales et des objectifs de production fixé dans le PLUi. Le territoire dispose d'un objectif de croissance démographique de 1,70% à horizon 2036 ce à quoi s'ajoute un objectif de production de 2 349 logements fixé à l'échelle de l'armature urbaine selon la répartition suivante :

- Pôle urbain central : 596 logements (49/an)
- Pôles secondaires : 377 logements (31/an)
- Communes bourgs : 613 logements (51/an)
- Autres communes : 728 logements (61/ an)

L'objectif est donc de développer une offre adaptée afin d'offrir des logements en adéquation avec les besoins de l'ensemble de la population territoriale.

**Modalités de mise en œuvre**

- Encourager le développement d'opérations adaptées aux différentes communes en termes de nombre de lots, surfaces, typologies, et accompagner (techniquement) les communes dans la mise en œuvre des zones de projet (assistance ADUS). Le territoire et les communes devront fixer des seuils de construction de logements aidés au sein des opérations les plus importantes afin notamment de garantir la mixité sociale ; Ce développement devra se faire en adéquation avec les objectifs de production du PLUi tout en s'appuyant sur les OAP afin d'identifier et de porter une attention particulière aux secteurs de projets à enjeux
- Accompagner le développement des logements sociaux (garantie d'emprunt) et associer les services de la DDTM dans le cadre de la programmation de logements sociaux. Ce développement devra prendre en compte l'implantation des services, commerces et autres aménités afin d'agir parallèlement sur le cadre de vie des ménages. Le développement du logement social doit se faire prioritairement dans les communes au sein desquelles la tension est la plus forte tout en privilégiant les opérations acquisition-amélioration toujours dans une optique de limiter l'étalement urbain
- Informer et accompagner les projets d'habitat participatif/l'autopromotion accompagnée : projet de construction porté par des particuliers grâce au soutien d'acteurs tels que les bailleurs sociaux dans un contexte où il est difficile d'attirer des professionnels de la promotion immobilière

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** 3CA et communes, Etat, Département, associations, bailleurs sociaux, etc...

**Echéance de mise en œuvre :** Tout au long de la mise en œuvre du PLUi

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

<b>Moyens mobilisés</b> - ETP supplémentaire en charge du suivi des objectifs de production	<b>Indicateurs de suivi :</b> - Suivi des constructions en fonction des objectifs fixés dans le PLUi à l'échelle de l'armature urbaine - Suivi des agréments de logements sociaux
--	---

--

**Action 10 : Accompagner la diversification du parc en favorisant la reconquête de la trame bâtie et la mobilisation du parc existant – En lien avec l'action n°9**

**Contexte et objectifs :** La 3CA dispose d'un enjeu fort autour de la diversification de l'offre à travers la mise en œuvre de nouveaux concepts (logements regroupés, partagés, adaptés, diffus, intergénérationnels, construits dans le cadre de partenariats locaux). Par ailleurs il existe également un enjeu fort de diversification des typologies invitant à restructurer les logements sociaux là où le parc ne correspond plus à la typologie des ménages et à leurs besoins. La 3CA présente un taux de logements sociaux d'environ 9% inégalement réparti avec une concentration de locataires du parc social au sein des pôles urbains (80%). Une stratégie de rééquilibrage entre territoires ruraux et urbains est donc à mener dans le respect des caractéristiques territoriales et des objectifs de production fixé dans le PLUi. Le territoire dispose d'un objectif de croissance démographique de 1,70% à horizon 2036 ce à quoi s'ajoute un objectif de production de 2 349 logements dont 700 en réhabilitation. L'objectif est donc de développer une offre adaptée tout en requalifiant le parc existant et en maîtrisant la consommation foncière.

**Modalités de mise en œuvre**

- Mettre en place l'accompagnement pré et post-travaux grâce à la mobilisation des partenaires notamment le CAUE (retours d'expériences, conseils architecturaux, etc...)
- Inciter à la réhabilitation des corps de ferme et autres logements atypiques inexploités. Cette action peut notamment être mise en œuvre en sollicitant le Département qui propose des aides pour la réhabilitation de ce type d'ouvrages notamment à travers l'Appel à Projets « Pour un habitat adapté et de qualité en milieu rural »
- S'appuyer sur l'ANAH pour communiquer et accompagner les propriétaires privés dans les dispositifs de conventionnement afin d'accroître l'offre locative du parc privé et communiquer sur les garanties locatives afin d'inciter à ce conventionnement (Ex : garantie Visale Action Logement) (*en lien avec l'action 5*)
- Mobiliser les communes pour qu'elles réhabilitent et conventionnent les logements communaux
- Mettre en place une veille afin de rester attentifs aux différents appels à projets visant à accompagner la mobilisation du parc existant

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Propriétaires bailleurs, ADIL, ANAH, CAUE, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Dès la mise en œuvre du PLUi et tout au long de celle-ci

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

<b>Moyens mobilisés :</b>	<b>Indicateurs de suivi :</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de dossiers de demandes de subvention déposées</li> <li>- Nombre d'accompagnements mis en place</li> </ul>

<b>Action 11 : Développer une offre en accession abordable afin de favoriser la mixité</b>																		
<p><b>Contexte et objectifs :</b> Certains des ménages de la 3CA rencontrent des difficultés à accéder à la propriété. Cela se confirme notamment sur les jeunes ménages du pôle central dont les faibles revenus ne permettent pas toujours d'acquérir un logement. A travers cette action et le développement d'une offre abordable, il s'agira de rééquilibrer les statuts d'occupation du territoire en augmentant notamment la part des propriétaires du pôle central et de permettre aux jeunes ménages les moins aisés d'accéder à la propriété et ce, sur l'intégralité du territoire</p>																		
<p><b>Modalités de mise en œuvre</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer la vente HLM en veillant à ne pas créer un environnement favorable aux copropriétés dégradées ;</li> <li>• Monter des projets en PSLA avec l'aide des bailleurs sociaux et réfléchir au développement d'autres dispositifs (Exemple : Bail Réel Solidaire (BRS))</li> <li>• Accompagner techniquement les communes dans la mise en œuvre d'opérations innovantes (Développer le logement partagé, colocation, etc...) notamment à destination des jeunes ménages</li> <li>• Communiquer, via le guichet unique, sur les aides à l'accession (prime accession et prêts à taux bas d'Action logement, PTZ, Prêt à l'Accession Sociale, etc...)</li> <li>• Etudier la possibilité de budgéter une/des aide(s) à l'accession à l'échelle communautaire sous conditions d'éligibilité à destination notamment des primo-accédants</li> <li>• Mettre en place une veille et mobiliser le Département qui va lancer une étude de faisabilité concernant l'opportunité de créer un Organisme Foncier Solidaire qui pourrait bénéficier à la 3CA.</li> </ul> <p><b>Maîtrise d'ouvrage :</b> Communes et 3CA</p> <p><b>Partenaires mobilisés :</b> Opérateurs immobiliers, Bailleurs sociaux, Action Logement, Région, Département</p> <p><b>Echéance de mise en œuvre :</b> Tout au long de la mise en œuvre du PLUi</p>																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 12.5%;"></th> <th style="width: 12.5%;">2021</th> <th style="width: 12.5%;">2022</th> <th style="width: 12.5%;">2023</th> <th style="width: 12.5%;">2024</th> <th style="width: 12.5%;">2025</th> <th style="width: 12.5%;">2026</th> <th style="width: 12.5%;">2027</th> <th style="width: 12.5%;">Au-delà</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="height: 20px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà									
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà										

<b>Moyens mobilisés :</b>	<b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Suivi du nombre de projets en accession abordable montés sur le territoire</li><li>- Suivi du nombre de ventes HLM opérées</li></ul>
---------------------------	--

#### Orientation 4

## Action 12 : Mettre en place un accompagnement des publics fragiles

**Contexte et objectifs :** La 3CA se compose en partie de ménages fragiles. Cette fragilité se retrouve notamment sur deux types de profils : les jeunes, pour partie issus du pôle central, qui rencontrent des problématiques de solvabilité pour se loger ainsi que les seniors qui rencontrent notamment des problématiques d'adaptation et d'adaptabilité des logements. La prise en charge des publics fragiles nécessite tout d'abord de disposer d'une vision claire et globale de la situation mais également une meilleure coordination des acteurs. L'objectif est que la 3CA se positionne comme facilitateur dans l'accompagnement des publics fragiles à travers la promotion de la remise sur le marché de logements adaptés et accessibles. A travers cette action, il s'agit de renseigner et permettre l'accès au logement de tous les publics fragiles du territoire (seniors, personnes en situation de handicap, jeunes).

### Modalités de mise en œuvre :

- Recenser l'offre en hébergement sur les différentes communes afin de pouvoir faire face à des situations d'urgence à l'échelle du territoire
- Repérage et remontée des situations difficiles et/ou d'urgence (personnes âgées, risques d'expulsion, problématiques d'indécence ou d'indignité, etc...) via le concours des CCAS afin de pouvoir orienter les publics vers les bons interlocuteurs
- Développer l'habitat inclusif en mobilisant l'appel à projets « soutien au développement de solutions innovantes d'habitat inclusif pour personnes âgées et personnes en situation de handicap » mis en place par le Département (soutien à l'ingénierie, à la coordination et à l'investissement).
- Répondre à l'appel à projet « pour un Habitat rural adapté et de qualité » du Département qui intègre un volet autonomie en soutenant des opérations d'habitat inclusif, ou des projets tenant compte des enjeux d'inclusion et d'accompagnement des personnes en perte d'autonomie ;
- Mobiliser et orienter la population vers le Département qui finance l'accompagnement au logement notamment via l'associatif pour les publics les plus fragiles
- Accompagner le logement des jeunes à travers le développement des foyers de jeunes travailleurs, mais aussi grâce à de l'information dans le cadre du guichet unique.
- Etudier la possibilité d'étendre la convention entre le Département et Partenord Habitat concernant le relogement des jeunes majeurs sortants de l'ASE ;
- Communiquer sur les garanties locatives pour les moins de 30 ans (Ex : garantie locataire Visale Action Logement) et informer sur des dispositifs à destination des publics fragiles tels que Label départemental jeune ; la garantie jeune de la Région ou encore l'accompagnement de l'association Prim'toit
- Mettre en place une veille des demandes d'accueil exprimées par la population des gens du voyage

**Maîtrise d'ouvrage :** Communes et 3CA

**Partenaires mobilisés :** CARSAT, Département, Etat, associations, Bailleurs sociaux

**Echéance de mise en œuvre :** La mise en œuvre de cette action doit notamment être précédée d'un travail de recensement de l'offre et de la signature/reconduction de différents partenariats

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

<b>Moyens mobilisés :</b>	<b>Indicateurs de suivi :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nombre de logements inclusifs développés</li></ul>
---------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Suivi du nombre d'habitants pris en charge dans le cadre des différents dispositifs d'accompagnement</li></ul>
--	--

### Action 13 : Accompagner le parcours résidentiel des séniors

**Contexte et objectifs :** La 3CA fait face à un phénomène marqué de vieillissement de sa population avec des séniors très attachés à leur implantation résidentielle. Il s'agit donc de mettre en place une politique spécifique à destination des séniors afin de favoriser leur maintien à domicile ou l'accompagnement vers des structures adaptées et spécifiques. L'objectif étant d'apporter du conseil aux communes et aux séniors

**Modalités de mise en œuvre :**

- Renforcer le rôle des CCAS communaux dans l'accompagnement des séniors (information hébergement/adaptation des logements, orientation vers le guichet unique, permanences spécifiques de partenaires, etc...). Le CIAS peut également permettre la remontée de certaines situations.
- Recenser l'offre accessible sur le territoire grâce notamment au concours des bailleurs sociaux
- Créer des partenariats avec des opérateurs spécialisés dans le béguinage ainsi qu'un partenariat avec le Conseil Départemental du Nord pour la question de l'accompagnement
- Mobiliser et communiquer autour du dispositif « J'Amen'Âge 59 » qui prévoit une aide financière versée aux séniors, bénéficiaires de l'APA et aux ressources modestes pour la réalisation de travaux d'adaptation du logement en vue du maintien à domicile.
- Se positionner sur l'appel à projet « pour un Habitat rural adapté et de qualité » qui prévoit notamment le financement d'équipements à destination des habitants en perte d'autonomie.

**Maîtrise d'ouvrage :** Communes et 3CA

**Partenaires mobilisés :** Opérateurs immobiliers, Bailleurs sociaux, Département, associations, CIAS

**Echéance de mise en œuvre :** La mise en œuvre de cette action doit notamment être précédée d'un travail de recensement de l'offre et de la signature/reconduction de différents partenariats

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés :**

**Indicateurs de suivi :**

- Nombre de résidences séniors créées
- Nombre de ménages accompagnés dans le cadre du maintien à domicile

## Orientation 5

**Action 14 : Créer/Reinforcer les partenariats avec les acteurs du logement du territoire de la 3CA dans une logique de co-production, complémentarité et cohérence**

**Contexte et objectifs :** La 3CA met en œuvre à travers ce POA sa première démarche partenariale liée directement à l’habitat. L’un des enjeux est de mettre en place les modalités et les instances de fonctionnement entre l’PECI et les communes sur la compétence habitat, ainsi que de mettre en place les partenariats avec les acteurs adéquats afin d’identifier au mieux les besoins du territoire, et y intervenir de façon plus régulière.

A travers cette action, il s’agira de définir les objectifs et les principes de la politique de l’habitat au regard des disparités et dynamiques territoriales (mixité sociale, évolution démographique, économique, projets d’équipements et de desserte, etc...). La 3CA doit créer une politique communautaire adaptée à l’ensemble des communes et suivre les résultats de cette politique afin de l’ajuster si nécessaire.

**Modalités de mise en œuvre :**

- Prévoir un temps d’échange entre les élus afin de faire chaque année un bilan de la politique habitat et la réajuster si nécessaire. Cet échange peut se tenir via le bureau communautaire, la Conférence des maires ou une instance créée spécifiquement
- Organiser un temps d’échange a minima annuel entre les élus et les acteurs habitat du territoire (création ou utilisation d’une instance existante du type CIL, commission habitat élargie aux partenaires)
- Faire connaître ces acteurs auprès de la population à travers de la communication notamment du guichet unique
- Participer / contribuer à l’animation des démarches à l’échelle départementale (PDH, PDALHPD, Forum de l’habitat de 2022, etc...)
- Suivre le déploiement de l’Observatoire des territoires et le solliciter une fois mis en place

**Maîtrise d’ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Etat, Département, bailleurs sociaux,

**Echéance de mise en œuvre :** Dès la mise en œuvre du PLUi et tout au long de celle-ci

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

- Un ETP supplémentaire et dédié à l’animation du POA

**Indicateurs de suivi :**

- Tenue effective des différents temps d’échanges préconisés
- Participation régulière aux différents temps d’échanges liés à l’habitat et portés par les entités supra communales

**Action 15 : Suivre le marché et mesurer les évolutions du territoire (observatoire de l’habitat)**

**Contexte et objectifs :** A travers le POA il s'agit notamment de créer une politique habitat cohérente harmonisée et efficace à l'échelle territoriale afin de remplir les objectifs dans un contexte où les différents acteurs du territoire n'avaient pas pour habitude de travailler de manière partenariale. Il est donc primordial de suivre les impacts de cette politique et de la réajuster si nécessaire.

**Modalités de mise en œuvre :**

- Définir de manière collégiale des indicateurs de suivi à recueillir / traiter afin d'élaborer un bilan annuel, notamment en ce qui concerne les objectifs de production à l'échelle de l'armature urbaine
- Solliciter et collaborer avec le CEREMA afin de bénéficier de son outil OTELO proposant une évaluation des besoins actuels et à venir en termes de logements, qu'il s'agisse de logements « classiques » ou spécifiques. Cet outil permettra de suivre la politique habitat et de s'assurer de l'adéquation offre/demande.
- Mobiliser l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) qui propose des analyses territoriales et des outils dans le cadre de son observatoire des territoires et ce pour les communes exerçant des fonctions de centralité sur leur bassin de vie ainsi qu'à leurs intercommunalités. La 3CA peut prétendre à bénéficier de données, d'indicateurs et de différentes analyses permettant de renforcer sa connaissance grâce aux villes lauréates du programme Petites Villes de Demain
- Identifier les données à commander de manière annuelle afin de suivre l'évolution du logement sur le territoire
- Adhérer aux observatoires existants afin de faciliter le suivi des actions (Observatoire Départemental de l'Habitat du Nord)
- Créer un partenariat avec l'ADUS pour l'animation du futur observatoire

**Maîtrise d'ouvrage :** 3CA et communes

**Partenaires mobilisés :** Etat, Département, bailleurs sociaux, ADUS

**Echéance de mise en œuvre :** L'évaluation et le bilan des actions du POA doivent être lancés suite à la première année de mise en œuvre du POA afin de l'ajuster si nécessaire. L'évaluation doit être menée annuellement tout au long de la mise en œuvre du PLUi. L'observatoire en tant que tel peut être créé dans un second temps.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

- Un ETP supplémentaire et dédié à l'animation du POA, à la récole et au traitement de certaines données

**Indicateurs de suivi :**

- Indicateurs retenus dans le cadre de l'évaluation du POA

**Action 16 : Créer les conditions de mise en œuvre du POA**

**Contexte et objectifs :** Le Programme d’Orientations et d’Action Habitat de la 3CA est le premier document stratégique adressant la question du logement sur le territoire. Une grande partie des acteurs impliqués dans la démarche n’ont jamais collaboré ensemble et le POA représente donc une opportunité d’initier des démarches partenariales. L’objectif est ainsi de créer les conditions de la mise en œuvre, du suivi et de l’évaluation du POA grâce à une optimisation et un renforcement de l’ingénierie qualifiée dédiée à l’habitat

**Modalités de mise en œuvre :**

- Qualifier les élus et agents communaux et intercommunaux mobilisés sur la thématique, : séminaires d’information, capitalisation d’expérience, formations, etc...
- Renforcer les partenariats permettant de bénéficier d’une ingénierie qualifiée, experte, mise à la disposition du territoire : agents des communes pour les visites des logements (notamment dans le cadre du permis de louer), CAF,
- Doter la 3CA d’une ingénierie spécifique (agent B+ / A) afin d’animer, de suivre et d’évaluer le POA
- Elaborer un plan pluriannuel d’investissement

**Maîtrise d’ouvrage :** 3CA

**Partenaires mobilisés :** ANAH, ADUS, I-Nord, ADIL, Département

**Echéance de mise en œuvre :** Au cours de la première année de mise en œuvre

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Au-delà

**Moyens mobilisés**

Un ETP supplémentaire et dédié à la mise en œuvre du POA

**Indicateurs de suivi :**