



TOME 4

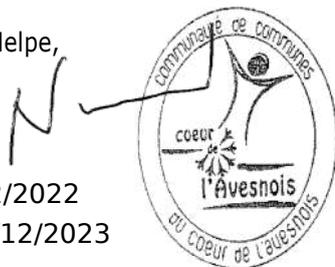
PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D' ACTIONS HABITAT

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



Contenu

CONTENU	2
1. PREAMBULE	3
1.1 Le contexte réglementaire	3
1.2 Synthèse du diagnostic	5
1.3 Du diagnostic aux orientations	8
2. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	9
ORIENTATION 1 - LUTTER CONTRE LA VACANCE ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT EN TISSU ANCIEN	9
Objectif 1 : Mieux connaître les raisons de la vacance	9
Objectif 2 : Adapter les réponses à la diversité des situations	9
ORIENTATION 2 : CONTRIBUER A L'AMELIORATION DU PARC EXISTANT ET DES CONDITIONS DE VIE	11
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
ORIENTATION 3 : SOUTENIR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE PAR LA PRODUCTION NEUVE ET LA MOBILISATION DU PARC EXISTANT	13
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
ORIENTATION 4 : REpondre AUX BESOINS DES PUBLICS SPECIFIQUES ET FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT POUR TOUS	15
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
ORIENTATION 5 : CREER LA GOUVERNANCE DU POA HABITAT ET LA COOPERATION A L'ECHELLE TERRITORIALE	17
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"> - 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). - Plus de 5 000 habitants en moins sur les 50 dernières années. - Des ménages de plus en plus petits (moyenne de 3,35 en 1968 contre 2,29 en 2017) et un phénomène de desserrement. - Un vieillissement des ménages marqué. Un quart de la population à plus de 60 ans (+5 points entre 2007 et 2017) - 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...) 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter la déprise démographique - Promouvoir le territoire et profiter des nouveaux modes de travail afin de développer l'attractivité de l'Avesnois. - Adosser la politique de l'habitat à un projet de territoire plus global (marketing territorial, développement économique) - Identifier la variété typologique des ménages afin de proposer une programmation adaptée à la demande

Une population aux revenus modestes et des écarts de revenus importants	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Des écarts de revenus fiscaux médians importants selon les communes (de 14 204€ pour le plus faible à 23 435 € pour le plus élevé). - 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. - Un nombre de chômage croissant au sein de la population active (9,5% en 2007 contre 13,7% en 2017) 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre de logement social et privé en développant du logement accessible. - Mieux prendre en compte le peuplement pour tendre vers une plus grande mixité. - Positionner le parc social en complémentarité du parc privé et dans une logique de parcours résidentiel. - Accompagner les ménages précaires vers l'accès au logement pérenne.

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

Un parc vacant en augmentation

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

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

Un marché de l'ancien porté par de l'individuel à bas coût	
Constats	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - Un marché de l'ancien tourné exclusivement vers le produit individuel - Une offre de grands logements individuels à diviser à destination d'investisseurs. - 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. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier l'offre en matière de produits, de niveaux de loyers et de formes urbaines. - Limiter les pratiques inadaptées au territoire (division de logements) - Communiquer davantage sur les moyens mobilisables pour l'amélioration de l'habitat ancien

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

<ul style="list-style-type: none">- Un parc social peu développé et concentré sur la ville centre- Un marché locatif social peu tendu (2 demandes pour une attribution) dont 33% en mutation- 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	<ul style="list-style-type: none">- Diversifier l'offre afin de répondre à tous les types de ménages
--	--

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 îlots 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