



P.L.U.i de la Communauté de Communes du Pays Solesmois

**Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Communautaire en date du :**

27/09/2017

Le Président

**PROGRAMME
D'ORIENTATION ET
D'ACTION HABITAT**



3.1

ORIENTATION 1 :

Assurer une production moyenne de 60 logements par an répartie de manière équilibrée et répondant aux besoins des populations

Action 1 : Hiérarchiser et phaser les objectifs de production de logements entre le pôle Solesmes/Saint-Python, les 4 bourgs secondaires et les 6 bourgs de proximité

Action 2 : Créer ou réhabiliter des logements communaux

Action 3 : Développer l'offre locative en menant des actions en faveur des bailleurs

Action 4 : Relancer la production locative aidée dans les centralités et développer la location accession

ORIENTATION 2 :

Valoriser le parc existant et favoriser le renouvellement en tissu ancien

Action 5 : Inciter à la réhabilitation des logements vacants

Action 6 : Favoriser la reconquête de la trame bâtie

Action 7 : Agir sur les friches industrielles ou agricoles

ORIENTATION 3 :

Améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé ancien dégradé

Action 8 : Favoriser la performance énergétique des logements et le développement des énergies renouvelables

Action 9 : Lutter contre l'indécence et l'insalubrité

ORIENTATION 4 :

Suivre le marché et mesurer les évolutions du territoire

Action 10 : Observer les dynamiques de l'habitat sur le territoire

La GOUVERNANCE

La mise en œuvre du Programme d’Orientation et d’Actions repose sur un schéma partenarial, réunissant à la fois, élus, acteurs du territoire et partenaires. Ce dernier s’articulera autour de plusieurs outils de concertation/communication/décision :

1. **Une implication étroite des communes-membre** s’engageant à contribuer à la réalisation du volet habitat du projet communautaire :
 - i. Partage des objectifs de production (définition des programmes, mobilisation du foncier, ...) ;
 - ii. Objectifs qualitatifs : détermination conjointe des objectifs qualitatifs, définition des produits, peuplement ;
 - iii. Implication financière voire technique (dispositif de suivi) ;
2. Des **instances décisionnelles**, à la fois technique (Commission Urbanisme et Habitat) et institutionnelles (Conférence des Maires, Bureau ou Conseil Communautaire) ;
3. **Renforcer et animer un partenariat** avec les institutions et acteurs locaux pour permettre de mener à bien les actions du POA : constitution de groupes de travail autour des grands thématiques telles que le logement social, la rénovation du parc privé, l’aide sociale et les associations, l’action foncière, etc. ; développer le partenariat avec les acteurs privés tels que les promoteurs/lotisseurs, agences immobilières, notaires, etc. ; installer une instance partenariale de type « comité de pilotage », réunissant notamment les services de l’Etat, l’ANAH, le Département, la Région, l’ARHLM, la Caisse des Dépôts et Consignation, la CAF, l’EPF, le Pays Cambrésis, qui sera consultée dans le cadre des projets et chargée du dispositif de suivi. Cette dernière se réunira 1 à 2 fois par an.
4. **Suivre et évaluer la mise en œuvre du POA** : La CCPS s’engage à conduire une évaluation annuelle des actions engagées et des réalisations permettant, le cas échéant, d’alimenter et d’apporter tout ajustement au POA. Un premier bilan détaillé sera être organisé au terme des 3 premières années de mise en œuvre (2020) du POA. Dans cet objectif, les outils d’observation de la politique communautaire seront développés : observatoire de l’habitat (ANAH, Départemental, Pays et communautaire), utilisation de tableaux de bord avec indicateurs de suivi, dispositif d’évaluation avec les partenaires, appui des groupes de suivi thématiques et restitution annuelle à la Commission et au comité de pilotage des opérations menées au cours de l’année.

<u>Orientation 1</u>	<u>Assurer une production moyenne de 60 logements par an répartie de manière équilibrée et répondant aux besoins des populations</u>
Fiche Action 1	Hiérarchiser et phaser les objectifs de production de logements entre le pôle Solesmes/Saint-Python, les 4 bourgs secondaires et les 6 bourgs de proximité
Eléments de diagnostic : La CCPS est confrontée à un double processus démographique. La ville centre enregistre une perte de population constante depuis les années 1980 suite au déclin industriel, alors que les communes rurales, bénéficiant de l'aire d'influence de Valenciennes et de Cambrai, soutiennent une croissance démographique élevée. Ce phénomène de périurbanisation a engendré le développement de logements individuels en périphérie très consommateur d'espaces agricoles. L'ambition portée par la CCPS est donc d'encadrer les tendances résidentielles au sein de l'intercommunalité. Pour ce faire, les élus ont établi une croissance démographique mesurée de 745 habitants d'ici 2030 soit une moyenne de 47 habitants par an. Afin de répondre à cet objectif, la construction de 800 logements sera donc nécessaire dont 477 pour le maintien de la population et 323 pour la croissance. La production d'un volume important de logements neufs est essentielle pour : ➤ Assurer une nouvelle dynamique démographique permettant de redynamiser le pôle urbain central. ➤ Définir un rythme de logement permettant de répondre à l'ambition démographique de 5% à l'horizon 2030 soit un objectif de croissance de 50 habitants par an. ➤ Répondre de manière satisfaisante aux besoins de la population, favoriser les parcours résidentiels et assurer le renouvellement du parc existant.	
Objectifs de l'action : Le Pays Solesmois est composé de 15 communes aux caractéristiques variées en termes de poids de population, d'accessibilité, d'équipements, de services présents et de fonctionnement des entités urbaines. Trois typologies de commune ont alors été désignées afin de faire face à l'évolution du territoire et la consommation foncière excessive : • Le bourg centre : Solesmes/Saint Python • Les 4 bourgs secondaires : Saulzoir/Montrécourt, Vendegies/Sommaing, Haussy et Viesly • Les 6 bourgs de proximité : Bermerain/Saint Martin, Capelle, Escarmain, Beaurain, Vertain, Romeries Cette répartition permet en outre de tenir compte du fonctionnement du territoire et en particulier le au fonctionnement des entités urbaines : la répartition de l'offre de logements en fonction des typologies communales étudiées ci-dessus correspond aux pourcentages suivants : Solesmes et Saint Python absorberait 40% de l'offre, les 4 bourgs secondaires 35% et les bourgs de proximité 25%.	

	POPULATION			LOGEMENT			
	Nombre d'habitants	Nombre d'habitant par an	Répartition de la population	Logements pour le MAINTIEN	Logements pour la CROISSANCE	total des logements MAINTIEN ET CROISSANCE	MOYENNE ANNUELLE
SOLESMES/SAINT PYTHON	297	19	40%	149	134	283	21
Saulzoir/Montrécourt, Vendegies/Sommaing, Haussy et Viesly	255	16	35%	234	108	342	24
Bermerain/Saint Martin sur Ecaillon, Capelle, Escarmain, Beaurain, Vertain, Romeries.	194	12	25%	94	81	175	12
	745	47	100%	477	323	800	57

Descriptif des actions et moyens :

1/ Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation sera réalisé. En effet, les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir le cadre du projet, doté d'un phasage à court, moyen et/ou long terme. Elles définissent également des densités minimales et la nature de la programmation (logements sociaux, individuels, collectifs ...). Cette mesure permettra de limiter la concurrence entre les zones d'aménagement et de répartir cet effort sur l'ensemble du territoire et au sein de chaque opération d'urbanisme, de tenir compte tenu des opportunités foncières et veillera à maintenir une offre de logement équilibrée et adaptée aux besoins présents et futurs.

2/ Un bilan de la consommation foncière sera effectué tous les 3 ans et un point sera réalisé tous les ans. Grâce à un partenariat avec le Syndicat Murs Mitoyens, en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme du territoire, un dispositif de suivi sera déterminé de manière à établir un décompte foncier au fil des autorisations. Ce bilan comportera une analyse des objectifs en termes de réalisation de logements (typologie, réalisation de logements locatifs ...). Une synthèse succincte présentant les résultats obtenus sera réalisée. Enfin, cette évaluation annuelle permettra à l'intercommunalité d'ajuster si nécessaire les objectifs pour les années futures.

3/ Une diversification de l'offre nouvelle, facilitée grâce aux OAP, permettant le développement de nouveaux produits (accession sociale à la propriété) ou grâce à la mise en place d'une stratégie communautaire, dotée d'outils et moyens incitatifs (opération groupée d'acquis amélioré).

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble de la Communauté de communes du Pays Solesmois.

PARTENAIRES

EPCI, Communes, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignation, services de la DDTM, opérateurs ou SEM

BUDGET

Le travail de planification et de suivi des opérations fera appel à l'ingénierie communautaire (pôle urbanisme) et ainsi à des coûts de fonctionnement de l'EPCI. Le financement des actions trouvera des sources multiples, s'adossant aux opportunités financières (appels à projet), aux budgets communaux, à l'investissement privé et à un éventuel abondement communautaire au titre de l'équilibre d'opération. La CCPS étudiera la mise en place d'un dispositif d'aides à la pierre pour 2018.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Réalisation d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation	Dispositif d'aides communautaires				
Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan de la consommation foncière

INDICATEURS DE SUIVI ET D’EVALUATION

- Nombre, types et localisation des logements créés (source Sit@del logements commencés)
- Budget communautaire
- Echancier d’ouverture à l’urbanisation évalué annuellement
- Bilan de la consommation foncière tous les 3 ans

<u>Orientation 1</u>	<u>Assurer une production moyenne de 60 logements par an répartie de manière équilibrée et répondant aux besoins des populations</u>
Fiche Action 2	Créer ou réhabiliter des logements communaux
Eléments de diagnostic : Le territoire du Pays Solesmois fait aujourd'hui, encore, preuve d'un manque de logement locatif. Au niveau de la population, deux phénomènes s'observent distinctement, à savoir l'augmentation des personnes âgées, avec peu de moyens, et la séparation des ménages. Le vieillissement de la population, et le démantèlement des ménages, augmente le besoin en petits logements. La production de logements communaux permettrait de répondre à cet objectif. De plus la réhabilitation de logements, réduirait le nombre de logements vétustes et/ou vacants sur les territoires communaux. Il y a un manque d'offre de logements diversifiés et de qualité, de logements locatifs conventionnés, de logements à loyers maîtrisés.	
Objectifs de l'action : La création de logements locatifs communaux permet aux municipalités de développer ou rééquilibrer l'offre en logements disponibles sur la commune afin d'accueillir tous types de ménages, et assurer ainsi son équilibre et le dynamisme de ses services, contribuer à redonner vie au cœur du village. Ainsi, la commune peut offrir un logement à un actif dont la commune a besoin dans le cadre d'une activité économique soutenue par la Mairie (Bistrot de pays, épicerie, atelier relais, etc...) ; loger des personnes modestes qui ont un emploi à proximité, loger des jeunes ménages avec des enfants qui vont permettre de maintenir l'école active, des personnes âgées avec un revenu modeste dans un logement adapté, etc...	
Descriptif des actions et moyens : 1/ Identifier le gisement présent au sein des communes et planifier les interventions : Les logements potentiels seront caractérisés (typologie, public cible, localisation, état du bâti) afin de décliner une programmation pluriannuelle d'intervention comportant un préprogramme de réhabilitation. A partir d'un recensement exhaustif mené avec l'aide des communes, différents types d'opération seront étudiées : ○ Réhabiliter, améliorer des logements existants, ○ Requalifier, utiliser des bâtiments à l'abandon en cœur de village, nécessitant un changement d'usage, ○ Construire des logements neufs (y compris suite à démolition), La réhabilitation et la requalification seront privilégiées car elles présentent un réel intérêt en termes de renouvellement urbain et de développement durable, permettent la restauration du patrimoine communal et du bâti villageois, et confortent la vie locale et l'animation des villages. La CCPS ambitionne un objectif de création de 15 logements locatifs à l'échéance 2023, avec une répartition de 10 logements dans les bourgs et d'au minimum 5 sur le pôle central (Solesmes/Saint Python). 2/Mobiliser les outils permettant le développement de cette offre : Pour le financement, faire appel à un conventionnement de type PALULOS communale ou contractualiser avec un bailleur social (acquis amélioré) , saisir les opportunités financières (appel à projet départemental). Pour la réalisation des travaux et mise sur le marché : intégrer dans les programmes de travaux une vigilance particulière sur le plan énergétique (isolation, chauffage, fluides), mettre en place un dispositif de gestion de ces logements (en régie communale ou par le conventionnement avec une structure gestionnaire de type AiVS), ou encore définir au préalable le public cible (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes ménages, personnes isolées,) et le niveau de loyer accessible. Par ailleurs, Un premier cas concret dit « pilote » pourra servir d'exemple dès 2018 pour convaincre les communes réticentes à se lancer dans ce type de projet. 3/ Accompagner les communes dans la réalisation technique et financière (programmation, négociations financières avec les partenaires...). Il s'agit à minima de l'apport de conseils techniques, juridiques et financiers, apportés par un agent communautaire. La commune, maître d'ouvrage de l'opération, sera assistée tout au long de la procédure, depuis la recherche d'un opérateur/bailleur ou le recrutement d'un maître d'œuvre, jusqu'à l'entrée dans les lieux du locataire ou la signature d'un contrat de gestion avec une association ou un opérateur.	

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble des communes membres de la Communauté de communes du Pays Solesmois.

PARTENAIRES

Etat, EPCI, Communes, bailleurs sociaux, CD59, AIVS, NordSEM, EPF,.....

BUDGET

Le maître d'ouvrage de l'opération pourra être soit la commune ; soit un opérateur extérieur (bailleur, SEM, ...) . Le budget des travaux pour réhabiliter et remettre en location le parc de logements communaux existants fera appel aux budgets communaux, aux financements dédiés (palulos, aides à la pierre,) et aux opportunités financières (aides départementales ou communautaires notamment).

En ce qui concerne la mission d'accompagnement, celle-ci sera **confiée à l'agent intercommunal « chargée de mission Habitat »**

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
------	------	------	------	------	------

Recensement du parc concerné et définition de la programmation

Accompagnement des communes dans la réalisation technique et financière des projets

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de logements communaux réhabilités / requalifiés / construits
- Nombre de communes impliquées
- Nombre d'aides financières mobilisées

<u>Orientation 1</u>	<u>Assurer une production moyenne de 60 logements par an répartie de manière équilibrée et répondant aux besoins des populations</u>
Fiche Action 3	Développer l'offre locative en proposant des services d'accompagnement et de conseil en faveur des bailleurs privés
Eléments de diagnostic : Le territoire du Pays Solesmois fait aujourd'hui, encore, preuve d'un manque de logement locatif. Les propriétaires bailleurs sont souvent confrontés à des problèmes d'impayés, de dégradations de logements. L'offre locative diminue donc en raison de ces différents facteurs, ce qui réduit la fluidité des parcours résidentiels sur le territoire. De plus, de nombreux logements privés nécessitent aujourd'hui des travaux conséquents de réhabilitation, et notamment de remise aux normes, d'amélioration des performances énergétiques, afin d'offrir aux locataires un parc de logements décents et accessibles.	
Objectifs de l'action : En réponse aux besoins identifiés auprès des propriétaires concernés, il s'agit de leur apporter un appui technique afin de sécuriser leurs démarches et de les accompagner dans la requalification voire dans la remise de leurs biens sur le marché. Cette ingénierie adaptée est à mobiliser notamment auprès des partenaires existants : AIVS 59, ADIL, ANAH, professionnels de l'immobilier... I Plusieurs défis se posent à nous à travers le parc existant : Un défi social –Maintenir un parc privé à vocation sociale, complémentaire de l'offre publique et répondant aux besoins des ménages modestes. Un défi urbain – pour éviter l'augmentation de la vacance et la dévalorisation dans le tissu urbain le plus ancien. Il s'agit de maintenir la vitalité dans le pôle central comme dans les bourgs. Un défi patrimonial pour améliorer la qualité urbaine de notre territoire et ainsi renforcer l'attractivité résidentielle. L'objectif du POA est de réhabiliter 15 logements locatifs privés sur les 6 prochaines années.	
Descriptif des actions et moyens : 1/ Définir une méthodologie de repérage des logements : pour inscrire le parc inconfortable dans une logique de renouvellement de l'offre, il convient de mobiliser les acteurs potentiels en développant des synergies entre acteurs et en renforçant les dispositifs de repérage des logements. Dans cet objectif, un dispositif d'alerte sera établi, en partenariat avec la CAF, les travailleurs sociaux du Département, les services de santé ou encore les élus et le personnel communal. Un réseau partenarial sera ainsi construit et bénéficiera d'une animation apportée par la CCPS. Ce repérage s'appuiera en amont sur un programme de formation à destination des élus et du personnel communal. De surcroît, d'autres dispositifs, plus innovants, pourront faire l'objet d'une expérimentation en vue d'un développement de nouveaux outils facilitant l'identification des familles tels que le dispositif proposé par la Poste. 2/ Accompagner techniquement les propriétaires bailleurs : grâce à une communication diversifiée (permanences, bulletin et site Internet intercommunaux, réunions publiques, publications et presse,..) ou en faisant appel à des dispositifs contractuels (ADIL, InfoEnergie, ingénierie), la CCPS diffusera l'information nécessaire auprès des propriétaires bailleurs en matière de travaux, de financements, de convention, de baux et gestion locative. Dans cet objectif, la CCPS jouera le rôle de « facilitateur » et mettra en contact les porteurs de projets avec les structures capables de les accompagner dans leur projet. 3/ Modalités de mise en œuvre : Il s'agit de renforcer l'attractivité du territoire et de son patrimoine bâti en évitant une dégradation de ce dernier et en maintenant la fluidité des parcours résidentiels des ménages du Solesmois. Cette ambition se traduit de quatre manières : 1. Remettre sur le marché locatif privé des logements à loyer maîtrisé, accessibles au plus grand nombre des ménages du territoire ; 2. Poursuivre les actions de réhabilitation déjà engagées au travers du PIG notamment, avec en complément, un projet d'OPAH RR, dispositif contractuel intercommunal (Etat/ANAH, CCPS, Conseil Départemental, Conseil	

- Régional) ciblé sur des périmètres et/ou des thématiques particulières (vacances, indécence) ;
3. Favoriser la prise en compte des performances énergétiques et plus largement de l'approche durable dans les opérations de réhabilitation (économies d'énergie, réduction des charges) ;
 4. Renforcer le réseau partenarial en vue de se doter de nouveaux outils techniques et de communication tels qu' :
 - Encourager les partenariats entre les propriétaires bailleurs et l'AIVS (agence immobilière à vocation sociale) ou tout autre opérateur de ce type pour assurer un suivi technique des logements, la gestion du locataire. Il s'agit de mener des actions de promotion de cette offre de service auprès des propriétaires pouvant être intéressés, dans le cadre d'un partenariat à nouer ;
 - Développer un appui technique, financier et juridique auprès des propriétaires bailleurs : pour sécuriser les actes juridiques (baux), les démarches administratives (autorisation d'urbanisme) et financières (demandes de subventions), ainsi que le suivi des locataires. Un partenariat avec l'ADIL permettrait d'apporter, de manière régulière, conseils et accompagnement au projet. Ce service d'appui peut également être destiné aux locataires dans la gestion de leurs logements en cas de désordres incombant aux propriétaires.
 - Favoriser le conventionnement avec l'ANAH. Le conventionnement est la conclusion d'une convention entre l'Agence nationale de l'habitat et un bailleur réalisant ou non des travaux subventionnés par l'ANAH dans son logement. En signant cette convention, le bailleur s'engage pour une durée minimum de 6 ou 9 ans à louer son logement en respectant certains plafonds de loyers, de ressources des locataires et, le cas échéant, certaines conditions de choix des locataires. Le conventionnement avec l'ANAH peut porter sur un ou plusieurs logements d'un même immeuble. En contrepartie de la signature de cette convention, le bailleur peut bénéficier d'un avantage fiscal dit "Borloo ancien". Elle est de 30 % pour les loyers "intermédiaire" ou de 60 % pour loyers "sociaux" ou "très sociaux". Si vous passez par une agence immobilière à vocation sociale pour louer votre logement, cette déduction peut même aller jusqu'à 70 %. Cet intermédiaire peut être un organisme privé ou public. Il assure le paiement des loyers et vous garantit de récupérer votre bien en bon état. Les engagements devant être tenus par le propriétaire sont définis dans une convention locative signée avec l'ANAH :
- ✓ mettre en location ou continuer à louer votre bien pour une durée minimum de 6 ans ;
 - ✓ ne pas dépasser le montant de loyer maximal fixé par l'ANAH ;
 - ✓ louer à des personnes dont les ressources sont inférieures aux plafonds fixés nationalement.

TERRITOIRES CONCERNES

La priorité sera donnée au pôle central Solesmes/St-Python et aux bourgs secondaires.

PARTENAIRES

Etat, ANAH, EPCI, Communes, bailleurs sociaux, AIVS, SOLIHA, ADIL, CAF, Département,

BUDGET

Budget à mobiliser pour les actions de communication et, le cas échéant, le financement de dispositifs complémentaires (ADIL).

Des permanences pourraient également être organisées par les différents organismes concernés afin de promouvoir leur offre de service : la mise à disposition de locaux communaux ou intercommunaux pour ces permanences sera à envisager.

La mission d'accompagnement communautaire sera assurée par l'agent intercommunal « chargée de mission Habitat ».

Enfin, la politique incitative d'aide (abondements communautaires) est à calibrer comme les autres soutiens accordés par la CCPS et/ou les communes selon un montant plafonné et un nombre maximal de dossiers par an. Celle-ci prendra forme dans le cadre de dispositifs contractuels, tels que le PIG ou l'OPAH.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Définition du dispositif de repérage et du support de communication Formation des élus					
Dispositif d'abondements communautaires					

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de logements locatifs réhabilités et remis sur le marché
- Nombre de logements repérés
- Nombre d'aides accordées
- Nombre de conventions avec l'ANAH

<u>Orientation 1</u>	<u>Assurer une production moyenne de 60 logements par an répartie de manière équilibrée et répondant aux besoins des populations</u>
Fiche Action 4	Relancer la production aidée dans les centralités (logements locatifs sociaux, produits de location-accession) afin de favoriser les parcours résidentiels
Eléments de diagnostic : Afin d'estimer les besoins en offre locative sur le territoire, il convient de rappeler que 76% des ménages peuvent prétendre à un logement locatif social au regard de leur niveau de ressources. Cette demande est particulièrement forte dans les centralités, à proximité de l'offre de services publics et de commerces, alors que le pôle central, en notamment Solesmes, se vide, se paupérise et concentre plus de 40% des chômeurs du territoire. A l'inverse, la partie nord du territoire bénéficie de l'attractivité et de l'offre de services du Valenciennois.	
Objectifs de l'action : Face à un parc constitué majoritairement de logements privés (69% de propriétaires occupants et 16% de la population hébergée au sein du parc locatif privé), la production locative aidée a pour but de diversifier l'offre et de fluidifier les parcours résidentiels en proposant des logements accessibles, adaptés et à loyer abordable. En partenariat avec les bailleurs sociaux, cet objectif s'adosse au développement d'un parc neuf ou à la remise sur le marché de logements existants mais nécessitant, dans la plupart des cas, des travaux importants (produits en acquis amélioré). Ce type de production aurait l'avantage de valoriser le parc existant, et de limiter l'extension urbaine avec des constructions neuves. Enfin, l'accession encadrée à la propriété permet de toucher une clientèle de primo accédants à revenus modestes et intermédiaires, éligibles aux prêts bonifiés et entrants dans les plafonds du logement locatif social. Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal offre la possibilité de répartir cet effort sur l'ensemble du territoire, et ce notamment à partir des différentes opérations d'urbanisme prévues dans les communes de la CCPS. De surcroît, ces nouvelles typologies de logements présentent l'avantage de cibler – et d'attirer - une plus large population, à savoir des ménages plus petits, des personnes âgées seules, ou encore des jeunes couples ou des étudiants (partie nord du territoire). Enfin, il s'agit de répondre à minima aux exigences chiffrées du SCOT : • la création de 20 % de logements locatifs aidés sur la CCPS (4% des résidences principales en 2012 soit 216 logements) ; • réserver une part de 20% de la production à l'accession sociale à la propriété ; • diversifier l'offre en ramenant à 30% la part des logements locatifs sur Solesmes (35% en 2012) et l'accroître sur les autres communes (bourgs secondaires et frange nord du territoire).	
Descriptif des actions et moyens : 1/ Mener une prospective auprès des bailleurs sociaux : dès 2017, la CCPS rencontrera l'ensemble des bailleurs sociaux potentiels du territoire afin de leur présenter les objectifs de production du Solesmois et de recueillir leurs attentes. A l'issue, une stratégie de programmation (quantité, localisation, produits) et d'intervention pourra être déterminée, en partenariat avec les acteurs du logement social (Caisse des Dépôts, Conseil Départemental, DDTM, ;..) couplée à un système d'aides et d'appui incitatif pour maîtriser une part significative de la production et donc impulser une dynamique de marché tout en la réglementant. Une mixité des produits (PLUS, PLAI, PLS, PSLA) sera recherchée. 2/ Accompagner les opérateurs dans la mise en œuvre des opérations de logements locatifs : il s'agira de mobiliser les outils facilitant la réalisation des opérations : - développer l'offre de bail emphytéotique administratif, et de bail à construction. Ces deux types de bail permettraient d'encourager les partenariats avec les bailleurs sociaux en proposant des terrains publics pour la production de logements locatifs aidés. - Accompagner la maîtrise foncière par une mobilisation des outils de maîtrise foncière adaptés (intervention de l'EPF, de la SAFER, mise en place d'une veille) ; - Favoriser les opérations en acquis-amélioré dans le tissu existant, - Accompagner techniquement les communes dans l'élaboration des opérations (ingénierie communautaire)	

- Optimiser les plans de financement par la recherche de co-financements (Région, Département, ...) et étudier la possibilité d'accorder une aide communautaire (dispositif financier à déterminer) au titre de l'équilibre d'opération. Un groupe d'experts pourrait être constitué, permettant d'examiner techniquement et financièrement les opérations complexes programmées.

3/ Accession sociale : Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de logements en accession sociale ; introduire dans les OAP communautaires un quota de logements en accession sociale ; définir, dès 2018, les critères précis de sélection de clientèles cibles ; le cas échéant, et en complément aux financements courants (Prêts, PSLA, pass foncier) et au regard des conditions de ressources de l'accédant, apporter une aide financière au financement des opérations d'accession sociale dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année. La CCPS étudiera la possibilité de s'inscrire dans le nouveau dispositif régional (appel à projets).

TERRITOIRES CONCERNES

Priorité donnée au pôle Solesmes/St-Python, et aux bourgs secondaires pour l'offre locative ; l'ensemble des communes pour l'accession sociale

PARTENAIRES

Etat, EPCI, Communes, bailleurs sociaux, ARHLM, Caisse des Dépôts et Consignation, 1% logement, Conseils Départemental et Régional, ADIL, promoteurs, aménageurs, filière du bâtiment, associations.

BUDGET

A l'issue de la prospective menée, les élus de la CCPS arrêteront une politique incitative d'aide au développement d'une nouvelle offre diversifiée de logements aidés. Les règles de cette politique seront encadrées et un budget communautaire pluriannuel sera déterminé à partir d'une aide plafonnée par logement et du nombre maximal d'aides fixé compte tenu des objectifs annoncés et des moyens financiers disponibles (cf plan pluriannuel d'investissement de l'EPCI).

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prospective et définition du dispositif d'accompagnement communautaire					
	Développement des outils (bail, convention partenariale, ...)				
		Mise en œuvre			

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre d'aides à la pierre accordées,
- Quantité et Typologie des logements livrés,
- Evolution de la part des logements locatifs aidés,
- Financements mobilisés,
- Nombre de produits aidés mis sur le marché
- Nombre de baux signés

<u>Orientation 2</u>	<u>Valoriser le parc existant et favoriser le renouvellement en tissu ancien</u>
Fiche Action 5	Inciter à la mise sur le marché des logements vacants ou faisant appel à un changement d'usage.
<i>Eléments de diagnostic :</i> Le renouvellement urbain, défini comme la reconstruction de la ville sur elle-même, est un axe majeur de développement du territoire du Cambrésis. Le passé industriel puis la fuite de la population et le déclin des pôles urbains, à partir des années 1980, à engendré de nombreuses disponibilités foncières et bâties. De fait, l'objectif du SCOT est de réaliser 30% de la production totale de logements d'ici à 2020 dans la trame bâtie existante. Les réflexions menées par les élus de la CCPS ont abouti sur un objectif de renouvellement urbain à hauteur de 50%. Pour ce faire, des opportunités constructibles dans l'enveloppe urbaine ont été identifiées dans : • les dents creuses, • les friches industrielles ou agricoles (faisant appel à un changement d'usage), • un certain nombre de cœur d'îlots, • la destruction/reconstruction de certains ensembles bâtis. Le territoire du Pays Solesmois se caractérise par un parc de logements assez ancien (50% construit avant 1945), dont plus de 12% est considéré comme potentiellement indigne. Ce parc témoigne également d'un taux de vacance important qui nuit à la quête d'attractivité dans laquelle s'est engagé le territoire : celui-ci est estimé à 9% du parc (données 2009), porté à plus de 11% sur la centralité. Au-delà de l'image négative qu'ils renvoient, ces logements constituent un gisement non négligeable de logements pouvant répondre aux demandes de la population. C'est pourquoi une véritable politique de renouvellement urbain doit accompagner la stratégie de développement de l'urbanisation. Le réinvestissement du tissu existant, qu'il soit urbain ou villageois, constitue un réel potentiel de développement, qui accompagne la sauvegarde des commerces et services de proximité. Le renouvellement urbain fait appel généralement à des schémas complexes, tant sur le plan technique de juridico-administratif.	
<i>Objectifs de l'action :</i> L'objectif de cette action est d'identifier le gisement, le caractériser et définir les modes opératoires à construire afin de remobiliser le parc de logements vacants ou en devenir pour offrir aux habitants une plus grande diversité de logements, tant en taille qu'en forme ou en prix. La mobilisation de ce parc renforcera l'attractivité des centres-bourgs par l'image qualitative renvoyée.	
<i>Descriptif des actions et moyens :</i> 1/ Maîtriser les caractéristiques de la vacance en vue de définir une stratégie de lutte. Menée à l'échelle de l'arrondissement de Cambrai, et en partenariat avec le Pays du Cambrésis, une étude prospective relative à la vacance va permettre de mieux comprendre ce phénomène sur le territoire de Solesmois et de déterminer les moyens à mobiliser pour lutter contre celui-ci. Il s'agit notamment de : - Identifier le gisement, le localiser, le quantifier ; - Qualifier la vacance : type de vacance (obsolescence, expectative, etc.), typologie des logements concernés (collectifs ou individuels), ... ; - Définir leurs causes : état du bâti (logements au-dessus de commerces sans accès direct, îlot insalubre, etc.), situation de blocage (propriétaire inconnu, propriétaire non actif, etc.) De manière à avoir une vision large des causes de la vacance, et l'étendre à des questions comme, par exemple, le cadre de vie ou l'état du marché de l'immobilier. Une attention particulière sera portée sur les logements vacants liés à un commerce (centre-ville de Solesmes notamment). A l'issue de cette analyse, la CCPS déterminera une stratégie d'intervention communautaire, reposant sur l'identification de secteurs prioritaires, sur la mobilisation d'outils et de dispositifs contractuels (OPAH, contrat de gestion locative, La finalité de ce travail est de permettre au territoire de définir l'ensemble des moyens qu'il doit mettre en œuvre pour lutter contre la vacance et remettre sur le marché, et de manière sécurisée, des logements répondant à la demande. Ces opérations mobiliseront également les communes qui pourront accompagner l'initiative des propriétaires, avec notamment l'assistance en matière de droit de l'urbanisme, ou une intervention liée au cadre de vie afin	

d'accompagner la démarche au niveau des espaces publics.

2/ Explorer les potentialités offertes par les friches et locaux inoccupés. Fort de son passé industriel et agricole, de nombreuses exploitations et entreprises se sont développées au cœur des villages. Cette particularité propre au territoire du Cambrésis est remise en cause par les pratiques actuelles : ces activités sont reléguées en dehors des communes afin de limiter les nuisances pour les riverains. C'est pourquoi, généralement inoccupé, ce bâti agricole, industriel et commercial, ayant perdu son usage initial ou non utilisé, constitue une opportunité à saisir en vue d'y développer l'offre de logements. Grâce à un changement d'usage et des travaux d'adaptation, il offre la possibilité de densifier les cœurs de village et d'accroître l'offre sans impacter le foncier agricole. La CCPS prévoit ainsi d'évaluer, dans un premier temps, le potentiel de ce bâti, et, à partir des enjeux identifiés, de recenser, de manière exhaustive, les outils qu'elle pourrait mobiliser pour agir sur cette thématique.

3/Se doter d'outils incitatifs de remise sur le marché, tel que la taxe d'habitation sur les logements vacants. La THLV est applicable aux logements vacants depuis plus de 2 années consécutives au 1er janvier de l'année d'imposition. Il s'agit de majorer le taux de la taxe d'habitation de la commune pour inciter le propriétaire, soit à vendre son logement, soit à le remettre sur le marché (après travaux dans la plupart des cas). Un logement n'est pas exigible à la THLV dans les situations suivantes :

- ✓ Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- ✓ Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.
- ✓ Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble de la Communauté de communes du Pays Solesmois,

PARTENAIRES

EPCI, Communes Pays du Cambrésis, ANAH, caisse d'avance, Conseils Départemental et Régional,

BUDGET

L'étude révélera les outils techniques (OPAH, PIG, ...) et financiers à initier de manière à créer les effets leviers nécessaires à la mobilisation des propriétaires et à la remise sur le marché de leurs logements ou locaux. La CCPS étudiera la pertinence de la mise en place d'une aide communautaire ou de l'instauration de la THLV.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Etude prospective Habitat		Dispositif d'accompagnement de sortie de vacance	Mise en place de la taxe sur les logements vacants		

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Evolution du nombre de logements vacants depuis plus de 3 ans (base FILOCOM)
- Nombre de logements remis sur le marché,
- Nombre de locaux reconvertis en logement
- Nombre de logements soumis à la THLV
- Aides apportées aux dispositifs

Orientation 2	Valoriser le parc existant et favoriser le renouvellement en tissu ancien				
Fiche Action 6	Favoriser la reconquête de la trame bâtie				
Eléments de diagnostic :					
Plus de 60 ha ont été consommés dans le pays Solesmois pour une augmentation de 93 habitants seulement. Cette importante consommation de foncier agricole ou naturel en extension urbaine s’explique par l’influence et le dynamisme des pôles urbains à proximité (Cambrai, Valenciennes ...) combiné au foncier abordable des communes rurales. Ce processus est renforcé par l’évasion de la population des villes centres comme Solesmes vers les bourgs de la périphérie du Pays solesmois. A contrario, les villages offrent des opportunités foncières au cœur du tissu existant.					
Objectifs de l’action :					
L’analyse foncière effectuée sur l’intercommunalité révèle que les disponibilités foncières de l’enveloppe urbaine peuvent contenir plus de 50% des objectifs de logements neufs. En comptant une rétention foncière de 20%, ce sont 432 logements qui peuvent être construits dans la trame bâtie.					
La CCPS s’engage à réaliser un minimum de 50% de sa production neuve en renouvellement urbain. Cet objectif atteint même plus de 80% sur les bourgs de proximité. Des planchers minimum de densité ont été déclinés en fonction des communes : à hauteur de 30 log/ha pour Solesmes, 20 log/ha pour Saint Python et de 16 log/ha pour le reste de l’intercommunalité. Ces objectifs de densité, qui visent à une utilisation rationnelle du foncier, supposent également de privilégier des formes urbaines plus compactes.					
Ces axes de travail ont été validés dans le cadre du PADD du PLUI.					
	TOTAL LOGEMENT DANS L’ENVELOPPE URBAINE	SITES INSCRITS AU ZONAGE EN EXTENSION	TOTAL LOGEMENT PROGRAMMES	TOTAL LOGEMENTS AVEC MIXITE*	REPARTITION DANS LA TRAME EN EXTENSION
SOLESMES/SAINT PYTHON	140	212	352	334	39%
Saulzoir/Montrécourt, Vendegies/Sommaing, Haussy et Viesly	159	165	324	307	51%
Bermerain/Saint Martin sur Ecaillon, Capelle, Escarmain, Beurain, Vertain, Romeries.	123	53	176	167	71%
	422	430	852	808	51%
*Selon une étude CEREMA de juin 2016, il convient de déduire 5% du nombre total de logements au titre de la mixité fonctionnelle des opérations d’urbanisme. Ces constructions n’auront pas un usage de logement mais se destinent plutôt à un équipement public ou une activité économique ou de service.					
Descriptifs des actions et moyens					
1/ Privilégier les opérations de renouvellement urbain. Conformément au SCOT qui fixe pour objectif de réaliser au moins un tiers de la production neuve en renouvellement urbain sur Solesmes et un quart sur les autres communes, la CCPS affiche un objectif de production de logement justifiant d’un minimum de 50% d’offre nouvelle dans le tissu existant. A partir des sites identifiés en « dent creuse » au sein du PLUi, des logements vacants, des bâtiments et locaux vides d’activité ou encore des prévisions de réhabilitation du parc existant (public et privé), la CCPS exploitera l’ensemble du gisement en vue de privilégier cette production. Il s’agit de requalifier le patrimoine bâti pour éviter sa dégradation et en le maintenant dans les parcours résidentiels des ménages. Cette initiative agira également sur l’attractivité du territoire. Cette ambition pourra se traduire par la remise sur le marché locatif privé de logement à loyer maîtrisé, accessibles à la majorité des ménages du territoire ; par la poursuite des actions de réhabilitation déjà engagées à travers du PIG thématique, par la prise en compte du développement durable dans les opérations de					

réhabilitation (économies d'énergie) ; ou encore par le renforcement du réseau partenarial.

L'objectif du POA est de produire 432 logements dans l'enveloppe existante tout en incitant à la réhabilitation du parc existant.

2/ Inciter à la densification, avec le respect a minima des densités du SCOT.

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs » affichent des seuils de densité minimum à respecter. Elles ont été réalisées sur des secteurs à enjeu notamment en terme de densité, d'intégration dans la ville et de mixité fonctionnelle. L'intercommunalité assurera une veille au sein des Autorisations du Droit du Sol, et ce en partenariat étroit avec les services instructeurs (Syndicat des Murs Mitoyens), permettant de s'assurer de la conformité des engagements pris par la collectivité en matière de densité des opérations d'aménagement : la réduction des surfaces imposera au territoire de nouveaux produits (formes d'habitat alternatives à la maison individuelle traditionnelle de lotissement), générant une diversité de l'offre : des surfaces individuelles des parcelles en lots libres plus petites et donc rationalisées ; la production d'un habitat plus compact de type habitat groupé, intermédiaire ou petits collectifs, ou encore la promotion de projet d'habitat participatif ou de dispositifs de type « BIMBY ». Cette initiative s'accompagnera d'un changement des pratiques en matière d'aménagement urbain. Il s'agit bien d'une densité moyenne qui permet d'envisager toutes les formes urbaines de développement en sortant du développement monotype de la maison individuelle traditionnelle de lotissement, avec une distinction faite dans les secteurs urbains, où seront favoriser les opérations plus denses mixant les types d'immeubles (individuel, intermédiaire, collectif) et dans les secteurs plus ruraux, où les densités resteront généralement inférieures à 20 logements à l'hectare.

3/ Se doter d'outils incitatifs, dont une communication adaptée.

Parmi les outils mobilisables, la CCPS pourra instaurer la **fiscalité de lutte contre la rétention foncière** par les propriétaires de terrains rendus constructibles ou la taxe sur les logements vacants. L'application de cette taxe a déjà porté ses fruits dans certaines communes et a un caractère dissuasif. Par ailleurs, elle renforcera les partenariats avec les opérateurs qu'ils soient bailleurs, aménageurs, promoteurs ou issus des filières du bâtiment, de manière à faciliter une intervention maîtrisée. La CCPS s'interrogera alors sur la mise en place d'aides incitatives en matière d'équilibre d'opération. De même, avec l'aide des communes, elle s'attachera à optimiser les équipements et les services et à réduire les dépenses publiques liées à l'extension et/ou l'adaptation des réseaux et services. Elle apportera également son soutien technique et juridique aux communes dans le cadre des négociations foncières, de la politique foncière, du choix des outils juridiques.

Enfin, le service Communication de la CCPS déterminera un dispositif d'information et de sensibilisation auprès de différents publics-cible, pour notamment lever les interrogations sur les opérations d'habitat programmées dans les différentes communes.

4/ Mener une politique de maîtrise foncière dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain, en complément des secteurs d'urbanisation future. La stratégie foncière, qu'elle soit communale ou intercommunale, doit s'inscrire au service des projets du territoire. Cette action se traduit par la mobilisation d'outils réglementaires sur des sites à enjeux préalablement définis pour la constitution d'un portefeuille foncier. Il s'agit d'anticiper les besoins pour la mise en œuvre des objectifs du POA et donc de constituer des réserves foncières à court, moyen et long terme, conséquentes et judicieuses permettant la réalisation des projets de la CCPS avec une maîtrise des coûts du foncier. Et de s'assurer de la cohérence entre PLUi, la programmation d'opérations, les besoins de foncier maîtrisé et le calendrier d'intervention.

Différents **outils de maîtrise foncière** pourront être mobilisés :

- La mise en place d'un dispositif de suivi régulier des D.I.A.
- Intégration d'un volet foncier au sein de l'observatoire,
- L'utilisation du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
- L'utilisation de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)
- Ou encore la définition de périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Enfin, la CCPS s'entourera de partenaires, acteurs du foncier, tels que l'Etablissement Public Foncier ou encore la SAFER.

TERRITOIRES CONCERNES

L'ensemble du territoire communautaire avec une priorité sur le pôle central Solesmes/Saint-Python

PARTENAIRES

Service des impôts, EPCI, Communes, services instructeurs des autorisations d'urbanisme, services de la DDTM, EPF, SAFER, opérateurs, SEMNord.

BUDGET

La mise en place de nouvelles taxes doit s'accompagner d'une communication aux habitants qui sera réalisée en interne (et relayée par les services communaux).

La maîtrise foncière des terrains disponibles dépend des opportunités et des capacités financières des différents acteurs.

Enfin, la CCPS étudiera la pertinence d'une intervention communautaire en cas de déséquilibre d'opération.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	220	2021	2022
		Réflexion relative à l'aide communautaire			
		Taxe foncière et renforcement des partenariats			
Politique de maîtrise foncière dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain et dans les secteurs d'urbanisation future					

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Evolution de la densité par communes
- Constitution de réserves foncières
- Nombre de logements construits en renouvellement urbain
- Nombre de terrains soumis à la TFPNB
- Budget communautaire alloué au renouvellement urbain

<u>Orientation 2</u>	<u>Valoriser le parc existant et favoriser le renouvellement en tissu ancien</u>
Fiche Action 7	Agir sur les friches industrielles ou agricoles
Eléments de diagnostic : Le Pays Solesmois est soumis, ces dernières décennies, à une importante consommation foncière caractérisée par une urbanisation linéaire sur les communes périurbaines (plus de 60 ha consommés pour une augmentation de 93 habitants seulement). La CCPS inscrit désormais son développement dans une logique d'économie d'espace, afin de satisfaire ses ambitions de croissance démographique et de développement économique, tout en préservant ses ressources agricoles et naturelles.	
Objectifs de l'action : • Mobiliser toutes les opportunités constructibles dans l'emprise urbaine des communes, qu'il s'agisse des friches industrielles ou d'autre nature à reconvertir (à l'image de la friche SASA sur Saint Python), des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine qui ne présentent pas de sensibilité environnementale ou d'enjeu agricole (dents creuses), d'un certain nombre de cœurs d'îlots, ou encore d'opérations de démolition – reconstruction (briqueterie sur Saulzoir par exemple). Ces capacités constructibles seront mobilisées dans l'enveloppe urbaine pour les besoins du développement résidentiel, des équipements et des services et de l'activité économique. • Optimiser l'utilisation du foncier, en augmentant les densités requises pour des cessions à prix minoré afin d'optimiser l'utilisation du foncier porté par l'EPF. Ces conditions supposent également de privilégier des formes urbaines plus compactes, en particulier pour la production de nouveaux logements portés par l'EPF. • Valoriser le bâti existant : la densification dans les centres bourgs, ainsi que la réutilisation des grandes typologies (maisons de maitres, corps de ferme, anciennes granges ou ateliers artisanaux) sera privilégiée soit en vue d'un changement d'usage, soit dans le cadre de projets menés en partenariat avec l'EPF. L'identification des bâtiments existants pouvant être réaffectés à des activités économiques (tertiaires en particulier) sera réalisée.	
Descriptif des actions et moyens : La CCPS s'est engagée depuis 2011 dans un partenariat avec l'Etablissement public foncier pour agir sur les friches ou zones délaissées de son territoire. Ce partenariat s'inscrit dans l'axe d'intervention « Habitat et logement social » de l'EPF : il s'agit de concourir à produire des logements (et en particulier des logements aidés) tout en optimisant l'utilisation du foncier. La CCPS accompagne par ailleurs les communes qui souhaitent s'engager dans une convention opérationnelle. Les actions envisagées sont les suivantes : Conseils et expertise • Identification du gisement pour le renouvellement urbain. Dans son rôle d'opérateur contra cyclique et pour préparer les opérations de demain, l'EPF procède à l'identification du gisement du renouvellement urbain à l'échelle des conventions-cadres de partenariat avec les intercommunalités. Ainsi, l'EPF et la collectivité examinent ensemble les opportunités, la localisation et la nature de ce gisement, identifient les études préalables éventuellement nécessaires et définissent une stratégie d'intervention sur les sites à enjeux. • Etudes préalables : Afin de faciliter l'émergence et la mise en œuvre de projets dans les périmètres d'intervention opérationnelle identifiés, l'EPF engage des études dont le contenu est adapté en fonction du périmètre de réflexion, des caractéristiques du site et des enjeux identifiés ou de la problématique soulevée par la Communauté de communes du Pays solesmois et/ou la commune. Ces études ont pour finalité de préciser et d'appréhender la faisabilité du projet imaginé. L'EPF est maître d'ouvrage de ces études. La Communauté de communes du Pays solesmois et la commune sont associées à la rédaction du cahier des charges, au choix du bureau d'études et au pilotage des études. Le programme d'intervention opérationnelle de l'EPF décrit ci-après sera complété des opérations découlant de ces différentes démarches au fur et à mesure des projets menés. Programme d'intervention opérationnelle Le programme d'intervention de l'EPF sur le territoire de la Communauté de communes du Pays solesmois est décrit au	

sein d'une convention cadre pluriannuelle, inscrite au PPI 2015-2019 de l'EPF, qui se décline alors en conventions opérationnelles. Celles-ci sont cosignées par l'EPF, la commune du projet et, le cas échéant, par la CCPS et précisent le projet visé, les engagements de chaque partie, ainsi que le planning prévisionnel.

Le descriptif ci-dessous identifie les sites pressentis pour une transformation à vocation de production de logements. Toutefois, pour certains, la destination finale n'est pas arrêtée à ce jour : c'est le cas notamment des sites « Métalnord » et « Unéal » sur la commune de Solesmes. En fonction des opportunités qui ne présenteront, ces anciens sites industriels pourraient conserver leur vocation économique.

Sur la commune de Romeries :

- Habitats légers de fortune rue de Vertigneul
- Friche « ancien dépôt » au point du Cerisier

Sur la commune de Saulzoir :

- Site du Doigny (3 ha), situé entre la rue Maréchal Foch Prolongée et la rue Mermoz (pour la création de logements)
- Site de l'ancienne briquetterie, rue Jules Ferry, ainsi que les parcelles 1489, 2348, 2679 et 2927 (pour la création de logements)
- Site de l'ancien gîte situé derrière la mairie, rue Victor Hugo

Sur la commune de Solesmes :

- Site Métalnord
- Site Unéal
- Habitats légers de fortune au 75 rue Jules Guesde

Sur la commune de Saint Python :

- Friche « SASA » (en cours de reconversion)
- Habitats légers de fortune rue Victor Hugo (en phase de démolition)

D'autre part, l'EPF pourra examiner les possibilités d'intervention sur les sites suivants :

Sur la commune d'Escarmain :

- Vieille demeure en bordure du ruisseau Saint-Georges, n°2 rue Croquante
- ferme « Fosse Desquesnes », n°1 rue Croquante
- « ferme Hautecoeur », face au cimetière
- « ferme Bernard », rue du Pont
- « Maison Vanesse », n°4 rue de Capelle
- « Moulin de la cascade », n°51 rue de l'Echo des ris.

Sur la commune de Romeries :

- « maison Leroy » rue de Vertain

Sur la commune de Vertain :

- rue Ponchaux n° cadastre A 1735
- rue Philippe de Rubempré n° cadastre A 1963

Sur la commune de Viesly :

- Ancienne ferme à l'intersection de la rue du 8 mai et de la rue Brûlé

Ces sites feront l'objet d'une veille au sein de l'observatoire communautaire.

Par ailleurs, d'autres **partenariats** pourront être mobilisés afin de multiplier les acteurs et interventions : des comités de projet territoriaux mettant en synergie différents acteurs régionaux de l'aménagement tels que les représentants de l'Etat, de la Région et des Départements, porteront un regard en amont des projets et tout au long de leur concrétisation, assurant ainsi la conformité des opérations aux objectifs des schémas de planification et de programmation régionaux et territoriaux, et en aval, coordonnant les moyens financiers mobilisables pour en permettre leur réalisation.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble de la Communauté de communes du Pays Solesmois.

PARTENAIRES

EPF et ses partenaires investisseurs (Batixia, Finorpa...), SAFER Flandre Artois, SEM Nord, Conseils Régional et Départemental,

BUDGET

Les conditions de financement des opérations par l'EPF sont définies dans la convention cadre :

Etudes préalables : l'EPF assure le financement des études, en tant que maître d'ouvrage :

- à 100% pour les études d'identification du gisement du renouvellement urbain,
- à 80% pour les études de capacité, le reste étant à la charge de la CCPS et/ou des communes,
- à 50% pour les études pré-opérationnelles, le reste étant à la charge de la CCPS et/ou des communes.

Acquisitions : l'EPF réserve à la mise en œuvre du programme d'intervention opérationnelle un budget d'acquisition de 2M€ inscrit à la convention cadre en vue de son portage foncier durant une durée maximale de 5 ans. Il a été consommé à hauteur de 7% soit un montant de 0.15M€. De son côté, la collectivité (CCPS ou commune) s'engage à racheter la réserve constituée, au prix d'acquisition majoré des coûts de portage.

Travaux : l'EPF finance 100% du coût des travaux de déconstruction et de traitement des sources de pollution concentrées réalisés sur les opérations contractualisées et 50 à 80% du coût des travaux du projet – sous réserve de remplir les conditions -, le reste étant à la charge du signataire de la convention opérationnelle ou du tiers repreneur désigné par la collectivité.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

Par délibération du 15 avril 2015, la CCPS a validé le renouvellement de la convention cadre qui la lie à l'Etablissement public foncier. Ces actions s'inscrivent dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2019 de l'EPF. Cette convention a été présentée et validée en Conseil d'administration de l'EPF le 2 juin 2015 pour une mise en œuvre dans les 5 ans.

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Phase de conseil et d'expertise Prospective et analyse des sites			Programme d'interventions opérationnelles		

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Le suivi-évaluation de la convention-cadre de partenariat fera l'objet de rencontres régulières entre l'EPF et la CCPS sur la base d'un tableau de bord mis en place au moment de la contractualisation et de la cartographie de l'intervention, permettant d'évaluer 2 indicateurs principaux pour les démarches d'acquisition, de gestion, de requalification et de cessions : le montant des opérations ainsi que les surfaces concernées.
- La convention est amendée par voie d'avenant pour faire état du résultat des démarches engagées et compléter le programme d'intervention opérationnel des nouvelles demandes d'intervention.
- Un bilan d'étape à mi-parcours sera réalisé fin 2017-début 2018 (après l'approbation du PLUi).

Ce dispositif de suivi-évaluation doit ainsi permettre de :

- ✓ rendre compte du volume d'activité de l'EPF par axe d'intervention et par opération (montants mandatés en acquisition, gestion, travaux, surfaces acquises et requalifiées, montants des cessions réalisées et surfaces correspondantes),
- ✓ mesurer la consommation du budget affecté par l'EPF à la mise en œuvre de la convention-cadre,
- ✓ mettre en corrélation ces données quantitatives avec les projets développés sur le foncier cédé et sur lequel l'EPF intervient,
- ✓ réaliser le bilan des études menées et évaluer les suites qui y sont données,
- ✓ dresser le bilan des aides accordées par l'EPF sur le territoire,
- ✓ mesurer, in fine, la contribution de l'EPF à la réalisation des objectifs inscrits dans les documents de planification et de programmation de la CCPS. Les indicateurs mis en place pour le suivi du SCOT ou des POA Habitat et Trame Verte et Bleue en terme de préservation de la biodiversité, de densité, de production de logements sociaux, ... pourront être adaptés à l'échelle de la convention-cadre. De la même manière, l'articulation de ce dispositif aux travaux d'observation menés à l'échelle régionale sera examinée.

Pour mettre en œuvre ce dispositif, l'EPF et la Communauté de communes du Pays solesmois s'appuient sur les bases de données cartographiques, les observatoires dont ils disposent et les enrichissent mutuellement. Ce dispositif de suivi-évaluation vient alimenter celui du PPI 2015-2019 de l'EPF et ceux de la CCPS.

Orientation 3	Améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé ancien dégradé
Fiche Action 8	Favoriser la performance énergétique des logements et le développement des énergies renouvelables
Eléments de diagnostic : La question de l'habitat ancien dégradé, implique de s'intéresser aux performances énergétiques de ceux-ci. L'objectif du Grenelle de l'Environnement est de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. La programmation pluriannuelle des investissements (PPI) a défini la nécessité d'engager la rénovation lourde de 400 000 logements par an entre 2013 et 2020 et, d'ici 2020, la rénovation intermédiaire de 9 millions de logements. De plus, la loi du 18 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte constitue une loi "d'action et de mobilisation" qui mobilise l'ensemble des acteurs, qu'ils soient citoyens, entreprises, territoires, pouvoirs publics. Elle vise de renforcer l'indépendance énergétique du pays, de réduire ses émissions de gaz à effets de serre et donne à tous des outils concrets pour accélérer la croissance verte.	
Objectifs de l'action : Le Pays Solesmois se doit de répondre aux exigences législatives, mais aussi aux objectifs fixés dans le SCOT du Cambrésis et dans le Plan climat territorial du Cambrésis. Les actions en faveur des performances énergétiques des logements. Au-delà de la préservation des ressources, il s'agit d'offrir à tous les ménages, y compris aux plus modestes un logement à faibles coûts de fonctionnement, écologiquement plus performant en matière d'énergie et d'isolation.	
Descriptif des actions et moyens : 1/ Poursuivre le soutien technique et financier apporté par le PIG "habiter mieux" du Cambrésis : INHARI est l'opérateur d'animation du PIG du Cambrésis qui, depuis 2015, intervient sur l'arrondissement de Cambrai. Au travers de son action de terrain, il apporte conseils techniques et accompagne tout propriétaire (occupant ou bailleur) dans ses démarches d'amélioration de son logement. Lors de ses permanences et échanges avec les porteurs de projet, il les sensibilise à l'approche énergétique et les oriente dans les choix importants à mener (dispositif de chauffage, type d'isolation, caractéristiques des huisseries). Il contribue ainsi à vulgariser des données et normes techniques qui parfois demeurent inaccessibles à tous les ménages. Le PIG, arrivant à échéance fin 2017, sera prorogé jusqu'en fin 2018 et l'étude Habitat menée par le Pays identifiera de nouvelles formes et outils d'accompagnement des ménages sur le plan énergétique. 2/ Relayer les actions du Pays du Cambrésis sur la performance énergétique des logements et la sensibilisation aux comportements économes en énergie. Depuis 2008, le syndicat mixte du Pays du Cambrésis est engagé dans une démarche de Plan climat territorial (PCT) volontaire, en synergie avec les objectifs ambitieux de la Région face aux défis du changement climatique et des émissions de GES au travers du SRCAE et de la stratégie régionale climat adoptée en 2013. Du Plan climat et de l'ensemble des projets initiés au sein du Pays sont nés des projets structurants permettant une mise en mouvement de l'ensemble des acteurs en faveur des économies d'énergie et de la réduction des impacts environnementaux tels que le Programme d'intérêt général "habiter mieux", la mobilisation des artisans du bâtiment sur les objectifs Grenelle et les projets de réhabilitation du bâti ancien du territoire. Au sein de ce PCT, l'habitat a identifié comme secteur à enjeux sur le territoire en matière d'économies d'énergie : exploitable immédiatement, il offre la possibilité d'une intervention rapide en faveur de réduction d'émissions de GES de manière significative par un investissement durable. Pour 2020, l'objectif est de stabiliser puis de réduire de - 30% les consommations d'énergie (objectifs nationaux) soit - 80 000 tep (soit -160 000 teq CO2) par rapport à 2005. Cet objectif sera atteint par la rénovation progressive des bâtiments publics et tertiaires, du parc résidentiel pour atteindre une consommation égale à 80 kwh/m2/an en 2020. Pour la période 2020-2030, le Pays du Cambrésis engage une étude prospective en vue de définir un Plan Climat Air Energie Territorial. La CCPS accompagnera les travaux préparatoires de ce PCAET en vue d'y tirer profit sur son territoire et de définir un véritable plan de lutte contre la précarité énergétique. 3/ Communiquer auprès du grand public : d'une part, une communication locale portée par l'Espace Info Energie du Cambrésis ; d'autre part, par la création d'un guide à l'initiative de la CCPS. Le Pays du Cambrésis s'est associé à l'ADIL du Nord (Agence Départementale d'Information sur le Logement) afin de mettre en place un Espace Info Energie, véritable outil à disposition du territoire et de ses habitants, depuis mai 2012.	

L'Espace Info Energie (EIE) est cofinancé par l'ADEME, la Région Nord-Pas de Calais et le Pays du Cambrésis. Cet organisme fait partie du réseau français d'information et de conseil de proximité sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables. Le conseil est gratuit et se fait de manière neutre et indépendante et s'organise à partir de permanences tenues régulièrement au sein des bureaux de la CCPS.

Concernant la communication relative aux conseils techniques ou aux aides financières existantes pour la réalisation de travaux d'amélioration, la CCPS éditera un guide pratique, relatant l'ensemble des aides présentes sur le marché concernant l'amélioration des logements et les subventionnements possibles. Ce guide serait hébergé sur le site internet de la Communauté de Communes avec une mise à jour régulière.

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble de la Communauté de communes du Pays Solesmois.

PARTENAIRES

Pays du Cambrésis, ANAH, EPCI, Communes, Conseils Régional et Départemental, l'ADIL et EIE, l'ARHLM.

BUDGET

Il s'agit de relayer la communication existante par le biais des médias locaux existants.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
Soutien et communication locale sur l'espace Info Energie du Cambrésis et le PIG du Cambrésis					
		Accompagner l'élaboration du PCAET et relayer les actions du Pays du Cambrésis			
		Communiquer auprès du grand public sur les aides existantes pour la réalisation de travaux d'amélioration			

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre de visites sur l'espace Info Energie du Cambrésis,
- Nombre de dossiers bénéficiant du PIG du Cambrésis
- Nombre de logements rénovés
- Aides mobilisées par le territoire

Orientation 3	Améliorer les conditions de vie des ménages du parc privé ancien dégradé
Fiche Action 9	Lutter contre l'indécence et l'insalubrité des logements
Eléments de diagnostic : Le Pays Solesmois, doté d'un parc de logements assez anciens, connaît des situations d'indécence des logements (voire d'insalubrité), avec des niveaux de confort qui ne semblent plus correspondre aux normes en vigueur. On qualifie d'indécent les logements qui ne bénéficient pas des caractéristiques minimales de confort. Le pays Solesmois est concerné par ces problématiques ce qui engendre une dévalorisation du bâti existant, une perte de dynamisme et des situations d'inconfort voire de risques sanitaires pour les occupants. En effet, d'après les enquêtes menées en 2009, 59 ménages souffriraient de mal logement. En outre, l'inconfort sanitaire concernerait 8 à 9.16 % des ménages. Ce principe de décence s'impose au propriétaire bailleur dans le cadre d'une location. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (Loi SRU du 13 décembre 2000) a augmenté la protection du locataire qui peut exiger du bailleur la mise en état de décence de son logement. De surcroît, un logement est considéré « insalubre » s'il présente un danger pour la santé des occupants, ou des voisins, par la dégradation de sa structure (murs, planchers...), de son étanchéité (humidité, fuites, isolation...), de son équipement électrique et/ou gaz dangereux (risque d'incendie...). Le danger peut être dû au mauvais état de la construction ou à sa non-conformité à l'usage d'habitation. Le péril désigne l'état d'un immeuble dont les structures (toit, façade, élément du bâti) sont dégradées et qui menacent à plus ou moins long terme la sécurité des occupants, du voisinage ou des passants. Ces situations doivent être repérées en vue d'être traitées. D'autre part, le territoire du Pays Solesmois, compte un grand nombre de logements dans le parc privé ancien, notamment et souvent concentré dans le centre des villes. Celui-ci devient un espace d'accueil d'une population précarisée, dont les revenus sont insuffisants pour se loger dignement dans l'ensemble du parc et qui est, en quelque sorte, captive de son segment le plus dégradé. Aujourd'hui, il existe un véritable déficit de connaissance sur l'ampleur de ce phénomène. On estime la part de ces logements indignes à 12.5 % sur l'ensemble du parc bâti. Cependant, on ne dispose que de quelques études locales et de la mise en exergue par la presse de cas précis, mais une quantification et qualification précise des situations demeure absente.	
Objectifs de l'action : Les objectifs de cette fiche sont de plusieurs ordres : - assurer le droit et l'accès à un logement digne pour tout ménage du Solesmois. Trop de personnes et de familles habitent encore aujourd'hui dans des logements dégradés ou inadaptés dont l'état est incompatible avec des conditions de vie et d'épanouissement acceptables. - engager les actions nécessaires – et si besoin, de façon coercitive - afin de résorber les logements insalubres. Les propriétaires seront repérés et invités à mener les travaux de sortie d'insalubrité réparable dans un délai défini. Ces travaux peuvent faire l'objet d'aide financière auprès de l'ANAH ou d'assistance technique dans le cadre de dispositifs contractuels (PIG, OPAH, ...). Si ces obligations ne sont pas mises en œuvre dans les délais impartis, la collectivité publique (le Maire ou le Préfet) peut recourir aux travaux d'office et prendre en charge le relogement des occupants. En fonction des situations rencontrées, ces prescriptions pourront s'assortir d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, ce qui marque l'obligation pour le propriétaire d'héberger temporairement (pendant la durée des travaux) ou de proposer un relogement aux occupants. En cas d'insalubrité irrémédiable, la collectivité pourra accompagner le propriétaire dans ses démarches. - Mobiliser les acteurs potentiels (travailleurs sociaux, personnels communaux, services de santé, ...), développer les synergies et animer un réseau partenarial ; renforcer les dispositifs de repérage d'accompagnement et de suivi des familles. - Expérimentation et développement de nouveaux outils liés au relogement (intermédiation locative, logement d'urgence, ...), ou facilitant les sorties d'insalubrité des propriétaires impécunieux. Le permis de louer pourra être étudié, notamment sur le pôle central. Il s'agit de compléter les actions de communication et les actions fiscales incitatives (aides ou taxes) par des actions préventives et curatives fortes.	

Descriptif des actions et moyens :

1/ Organisation de la police de l'habitat communale (relais ARS) et intercommunale (périls) afin de développer le repérage de terrain des situations à traiter : création d'un service communal mutualisé ou d'un service intercommunal d'hygiène et de sécurité.

Aucun service d'hygiène et de santé n'existe sur le territoire de la CCPS. Dans le cadre de l'exercice de ses pouvoirs de police générale, le maire est compétent pour faire constater les désordres d'un logement et conduire son propriétaire à réaliser des travaux. Il fait pour cela appel aux services de l'inspection générale régionale de l'ARS (inspecteurs de salubrité) qui réalisent les interventions de terrain et lui fournissent un rapport. Toutefois, les services de l'ARS sont conduits à rationaliser leurs déplacements et n'interviennent que si l'insalubrité du logement visé paraît réelle. L'action est donc correctrice et non préventive, elle fait d'ailleurs suite le plus souvent à un signalement auprès du maire. De plus, depuis octobre 2014, le pouvoir de police spéciale sur l'habitat (gestion des situations de périls en particulier) a été transféré au Président de la CCPS : à ce jour, les services communaux sont mis à disposition du Président de la CCPS pour mener à bien cette compétence, par voie de conventionnement.

La création d'un service communal mutualisé d'hygiène et de sécurité est une réponse pour organiser l'exercice des différents pouvoirs de police (du Maire et du Président). Ce service permettrait de développer la vigilance de terrain, de faire remonter des situations difficiles et permettre à des publics parfois isolés d'être accompagnés dans leurs démarches, d'identifier les ménages éligibles aux dispositifs existants (PIG, OPAH le cas échéant) et d'en permettre l'accompagnement. La réactivité est immédiate, l'action n'est plus seulement correctrice mais préventive.

L'intervention de ce service pourrait être élargie à l'ensemble des mesures d'hygiène dans l'habitat : prévention des intoxications au monoxyde de carbone, des intoxications au plomb, respect de la législation sur l'amiante, le bruit voire le contrôle de l'hygiène des commerces alimentaires ...

A défaut, un dispositif contractuel, adossé à un opérateur pourra être initié par la CCPS afin d'apporter un outil de repérage et d'accompagnement des ménages occupants et/ou propriétaires.

2/ Mise en place d'une étude Habitat portant essentiellement sur le logement indigne et la vacance. En partenariat avec le Syndicat Mixte du Pays du Cambrésis et l'ANAH, celle-ci a pour finalité d'apprécier les caractéristiques du gisement de ces logements et d'identifier les outils à mobiliser en vue de leur traitement. Dans ce cadre, la recherche d'outils permettant d'apporter un financement aux travaux mais aussi d'intervenir de façon coercitive auprès des propriétaires sera abordée. Les différents volets d'action proposés dans le cadre du POA pourraient constituer le contenu d'une OPAH-RR. Celle-ci fait appel à une équipe de suivi-animation (en régie ou à confier à un opérateur externe) ; cette ingénierie repose sur un subventionnement de l'ANAH). Au-delà de l'approche habitat, la CCPS envisage d'intervenir également sur l'environnement du logement à savoir les espaces publics et les services/commerces. L'objectif global étant de redonner une attractivité au territoire en agissant sur ces différentes thématiques.

3/ Au-delà de la poursuite du PIG « Habiter mieux », expérimentation et mise en place de nouveaux outils et dispositifs tels que :

- La mise en place d'une caisse d'avance pour permettre aux ménages impécunieux une avance de trésorerie encadrée,
- Intermédiation locative à initier avec les bailleurs sociaux ;
- Réflexion pour définir les conditions à réunir pour la mise en service d'un logement relais (sur le pôle central) permettant de reloger en urgence toute famille en situation délicate (logement insalubre, incendié, ...)
- Mise en place d'un dispositif complet de sortie d'insalubrité permettant de prendre en considération la composante sociale (en situation de souffrance) qui accompagne le relogement d'une famille issue d'un logement frappé d'insalubrité
- La CCPS étudiera la pertinence et la faisabilité de mettre en place des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre en lieu et place des communes

TERRITOIRES CONCERNES

Ensemble du territoire communautaire avec une attention particulière portée sur le pôle central. En cas de mise en place d'une OPAH, des périmètres et secteurs prioritaires seront identifiés.

PARTENAIRES

EPCI, Communes, ANAH, Pays du Cambrésis, services de la DDTM, Conseil Départemental et services sociaux, CCAS, CAF, associations, AIVS, opérateurs tels que SOLIHA, ...

BUDGET

En ce qui concerne la création d'un service d'hygiène et de santé, le temps de travail et les missions souhaitées sont à calibrer. La mission pourrait être confiée soit à un agent communautaire, soit à un agent communal dans le cadre d'une mutualisation de services entre une commune et la CCPS. Le technicien de santé environnementale (ou inspecteur de salubrité, agent de catégorie B) est habilité par le préfet (article R.1312-1 du Code de la santé publique) et assermenté par le Tribunal administratif. Il réalise les contrôles de terrain et les rapports d'inspection relatifs à l'état sanitaire des logements, gère les procédures d'insalubrité publique (sous l'autorité du préfet, procédure à définir en partenariat avec l'ARS) et de péril, pilote des actions de communication et de prévention liées aux thématiques traitées. Cet agent permettra également de faire le lien entre les différents intervenants (que ce soit dans le domaine de l'habitat ou du social) et d'identifier les publics cibles des démarches existantes afin de garantir leur réussite.

En ce qui concerne la mise en place des dispositifs contractuels d'accompagnement (type OPAH, PIG,), l'étude préalable précisera les conditions à réunir pour leur mise en œuvre. La CCPS sera soit maître d'ouvrage et attendra un subventionnement de l'ANAH à hauteur de 50%. ; soit partenaire : le Syndicat du Pays du Cambrésis portera le dispositif à l'échelle de l'arrondissement et la CCPS apportera sa contribution au fonctionnement (financement de l'opérateur) et, le cas échéant, aux particuliers sous forme d'aides à la pierre. Le montant d'aides communautaires à la réalisation de travaux est à calibrer selon les enjeux et les objectifs identifiés dans le cadre de l'étude préalable et en fonction des possibilités financières des communes et de la CCPS.

Pour les autres actions identifiées, il s'agit avant tout du financement d'une ingénierie d'animation. Celle-ci sera supportée par la CCPS par la création d'un poste de chargé de mission « Habitat » (1 ETP). Par ailleurs, dans le cadre des objectifs de mutualisation des services, cette mission pourra être renforcée ponctuellement ou de manière pérenne par la mobilisation d'agents issus des communes.

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
	Organisation de la police de l'habitat communale et intercommunale				
	PIG Habiter Mieux				
	Etude Habitat (Indécence et vacance)				
		Accompagner les propriétaires occupants dans leur démarche de réhabilitation			
		Définition de nouveaux outils et mise en place			

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Nombre d'interventions de l'ARS et de la police spéciale de l'Habitat
- Nombre d'arrêtés produits
- Nombre de dispositifs d'information mis en place
- Etat d'avancement du PIG
- Nombre de sorties d'insalubrité
- Nombre de relogements
- Aides financières accordées
- Montant des travaux engagés

Orientation 4	Suivre le marché et mesurer les évolutions du territoire
Fiche Action 10	Observatoire de l'habitat
Eléments de diagnostic : Les politiques publiques souffrent souvent d'un manque de pérennité et de l'absence d'évaluations régulières qui permettent de garantir leur intégrité et leur efficacité. Les engagements pris au sein du PADD du PLUi et du POA Habitat doivent faire l'objet d'un suivi rigoureux au sein de la collectivité afin que la dynamique créée se maintienne sur le long terme, conduise à de nouvelles avancées, permette de comprendre les phénomènes observés sur le territoire et permettent, le cas échéant, d'infléchir les ambitions. Autant de raisons qui amènent la CCPS à se doter de moyens d'observation et d'évaluation.	
Objectifs de l'action : - dégager les éléments de diagnostic sur le territoire, maîtriser les données territoriales, - mesurer chaque année les évolutions du territoire et comprendre les phénomènes, - suivre les réalisations et les confronter aux objectifs initiaux. - Se familiariser avec les techniques d'observation/d'évaluation et développer les outils nécessaires : observatoire de l'habitat, utilisation de tableaux de bord, regards croisés partenariaux. - mettre en place un dispositif partenarial d'évaluation réunissant élus et acteurs - en lien avec la commission Habitat, mener des suivis thématiques et en assurer l'animation : composition, périodicité des réunions, etc. L'observation constitue un atout considérable pour connaître, comprendre, mais aussi mettre en discussion, partager... et au final agir dans le domaine de l'habitat à l'échelle du territoire. L'observation est un appui à la mise en œuvre de politiques locales de l'habitat efficaces, qui doivent s'attacher à répondre aux besoins concrets des citoyens.	
Descriptif des actions et moyens : 1/ Evaluer et suivre la politique de l'habitat, maintenir une veille sur la thématique. - sélection des données pouvant être analysées, concernant la démographie, le parc de logements, le statut d'occupation des logements, l'évolution des constructions neuves, la consommation foncière, le logement social, le parc potentiellement indigne, le marché du logement... - constitution de tableaux de bord et conventions d'échanges de données avec les partenaires à mobiliser. Mise à jour des tableaux de bord : traitement et saisie des données retenues. - mettre en place une grille d'évaluation de l'avancée des actions à partir des indicateurs de suivi 2/ Communiquer sur les résultats obtenus. - Présentation de bilans réguliers à la commission Urbanisme/Habitat et aux communes (élus et agents) - Réalisation d'un bilan annuel et présentation en Conseil communautaire lors du débat annuel sur l'urbanisme et lors de l'approbation du rapport d'activité - Restitution annuelle au comité de pilotage partenarial des opérations menées au cours de l'année 3/ Participer à la mise en place de l'observatoire de l'habitat du Cambrésis (action menée par le Pays du Cambrésis, délibérée par le Conseil communautaire en 2014) et aux réunions territoriales concernant l'observation de l'habitat. Dans cet objectif, la CCPS s'entoure des outils nécessaires à une optimisation de l'outil d'observation en constituant un « observatoire-relais » spécifique au Solesmois : conventionnement avec l'observatoire départemental (CD59), avec l'ANAH, avec l'ARHLM, avec la Caisse des Dépôts et Consignation, l'observatoire régional (PPIGE), Vigifoncier et mise en place de tableaux de bord communautaires de suivi (DIA, ADS, ...)	
TERRITOIRES CONCERNES Ensemble de la Communauté de communes du Pays Solesmois.	
PARTENAIRES Service des impôts, EPCI, Communes, Pays du Cambrésis, services de la DDTM, ANAH, CD59, Conseil Régional, ARHLM, CdC, EPF et SAFER	

BUDGET

La mission d'observation sera menée et animée par la CCPS. Elle pourra :

- Etre confiée à un agent communal identifié dans le cadre de la mutualisation des services
- Etre confiée à un agent intercommunal (chargé de mission Habitat).

Par ailleurs, la CCPS inscrira à son budget les sommes nécessaires à l'acquisition de données payantes si celles-ci sont indispensables (données des notaires par exemple).

ECHEANCIER/CALENDRIER PREVISIONNEL

2017	2018	2019	2020	2021	2022
	<i>Participer à la mise en place de l'observatoire de l'habitat du Cambrésis</i>				
	<i>Installer l'observatoire relais du Solesmois</i>				
	<i>Communiquer sur les résultats obtenus</i>				

INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION

- Création de l'observatoire de l'habitat
- Bilan annuel
- Elaboration et mise à jour de tableaux de bord dynamiques et thématiques

2017	2018	2019	2020	2021	2022
------	------	------	------	------	------

Fiche Action 1 : Hiérarchiser et phaser les objectifs de production de logements entre le pôle Solesmes/Saint-Python, les 4 bourgs secondaires et les 6 bourgs de proximité

Réalisation d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation	Dispositif d'aides communautaires				
Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan intermédiaire de la consommation foncière	Bilan de la consommation foncière

Fiche Action 2 : Créer ou réhabiliter des logements communaux

Recensement du parc concerné et définition de la programmation	Accompagnement des communes dans la réalisation technique et financière des projets
--	---

Fiche Action 3 : Développer l'offre locative en proposant des services d'accompagnement et de conseil en faveur des bailleurs privés

Définition du dispositif de repérage et du support de communication	
Formation des élus	Dispositif d'abondements communautaires

Fiche Action 4 : Relancer la production aidée dans les centralités (logements locatifs sociaux, produits de location-accession) afin de favoriser les parcours résidentiels

Prospective et définition du dispositif d'accompagnement communautaire	
Développement des outils (bail, convention partenariale, ...)	
	Mise en œuvre

Fiche Action 5 : Inciter à la mise sur le marché des logements vacants ou faisant appel à un changement d'usage

Etude prospective Habitat	
	Dispositif d'accompagnement de sortie de vacance
	Mise en place de la taxe sur les logements vacants

Fiche Action 6 : Favoriser la reconquête de la trame bâtie

	Réflexion relative à l'aide communautaire	
	Taxe foncière et renforcement des partenariats	
Politique de maîtrise foncière dans les secteurs prioritaires de renouvellement urbain et dans les secteurs d'urbanisation future		

2017	2018	2019	2020	2021	2022
------	------	------	------	------	------

Fiche Action 7 : Agir sur les friches industrielles ou agricoles

Phase de conseil et d'expertise
Prospective et analyse des sites

Programme d'interventions opérationnelles

Fiche Action 8 : Favoriser la performance énergétique des logements et le développement des énergies renouvelables

Soutien et communication locale sur
l'espace Info Energie du Cambrésis et le
PIG du Cambrésis

Accompagner l'élaboration du PCAET et relayer les actions du Pays du Cambrésis
Communiquer auprès du grand public sur les aides existantes pour la réalisation de travaux
d'amélioration

Fiche Action 9 : Lutter contre l'indécence et l'insalubrité des logements

Organisation de la
police de l'habitat
communale et
intercommunale

PIG Habiter Mieux
Etude Habitat (indécence et vacance)

Accompagner les propriétaires occupants dans leur démarche de réhabilitation
Définition de nouveaux outils et mise en place

Fiche Action 10 : Observatoire de l'habitat

Participer à la mise en place de l'observatoire de l'habitat du Cambrésis

Installer
l'observatoire
relais du
Solesmois

Communiquer sur les résultats obtenus