Programme local de l'habitat

2025-2030

Programme d'actions

Juin 2024



Maubeuge Creative Cities

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

espacité

Sommaire

Action 1. Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne 5

Action 2. Poursuivre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et pérenniser leurs effets 11

Action 3. Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique des logements du parc privé et du parc social 13

Action 4. Objectiver les données sur la vacance et définir des leviers nécessaires à la remobilisation du parc vacant 19

Action 5. Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH 23

Action 6. Faire du diagnostic foncier un document d'aide à la décision approprié par tous les partenaires 25

Action 7. Encadrer les pratiques de production en faisant respecter un cahier des charges de l'habitat vertueux 28

Action 8. Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins 31

Action 9. Renforcer le soutien de l'agglomération quant aux dispositifs d'accession à la propriété 37

Action 10. Renforcer les partenariats avec les structures gestionnaires de centre d'hébergement et d'accueil d'urgence en accompagnant leur développement 40

Action 11. Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS 44

Action 12. Définir des instances de suivi du PLH permettant de suivre finement les dynamiques territoriales 48

Contenu des fiches actions

Objectifs du programme d'actions

- Décliner de manière opérationnelle les orientations
- Proposer des actions concrètes à mettre en œuvre (Feuille de route, planification d'études, etc.) et mettre en avant les « actions-phares »
- Détailler les modalités de mise en œuvre pour permettre à la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre de les concrétiser

Contenu réglementaire des fiches

- Le rappel du contexte
- Les objectifs de l'action
- Les actions à mettre en œuvre
- Le périmètre de mise en œuvre
- Le pilote de l'action et les partenaires associés à sa mise en œuvre
- Les moyens humains et financiers à mobiliser
- Le calendrier d'intervention
- Les modalités d'évaluation et de suivi

Orientation 1

Amplifier l'amélioration du parc de logement existants pour un cadre de vie attractif

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

ACTION 2 : Poursuivre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et pérenniser leurs effets

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

ACTION 4 : Objectiver les données sur la vacance et définir des leviers nécessaires à la remobilisation du parc vacant

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

CONTEXTE ET ENJEUX

Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) important

Le PPPI représente 8,9 % du parc de logement de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre. Il s'agit d'un taux important, qui correspond à 3 431 logements. Depuis 2016, la CAMVS a accompagné 142 propriétaires occupants et bailleurs afin de traiter l'habitat indigne.

De nombreux dispositifs existants

Sur le territoire, la communauté d'agglomération a déjà mis en œuvre plusieurs dispositifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Ces dispositifs sont les suivants :

- OPAH-RU Jeumont Centre-Ville
- PIG Habiter Mieux
- POPAC
- 5 projets NPNRU
- Une expérimentation intercommunale relative au permis de louer sur 5 communes de l'agglomération
- Convention CAF relative au contrôle de décence
- Programme S2H

Un manque d'ingénierie des communes

Au cours des ateliers organisés pour définir les orientations stratégiques et pour élaborer le programme d'actions, certaines communes ont fait remonter un manque d'ingénierie en interne pour l'instruction des dossiers relatifs à l'indignité. Il s'agit principalement de communes périurbaines et rurales

OBJECTIFS

Améliorer l'orientation des ménages en accentuant les efforts de communication sur les dispositifs existants

Renforcer les efforts de formation en matière de lutte contre l'habitat indigne auprès des communes

Accompagner les communes en difficulté face aux enjeux de l'habitat indigne

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

MISE EN ŒUVRE

1. Étudier la possibilité de mettre en place un service intercommunal de soutien aux communes en termes de lutte contre l'habitat indigne

Au regard du manque d'ingénierie de certaines communes de l'agglomération, notamment les communes périurbaines et rurales, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre envisage la création d'un service intercommunal de soutien aux communes en termes de lutte contre l'habitat indigne. La mise en place d'un tel service a d'ores et déjà fait l'objet d'échanges lors des ateliers relatifs à la définition du programme d'actions du PLH et les retours des communes et partenaires sont plutôt positifs. Sur d'autres territoires, la création d'un soutien similaire a permis une augmentation notable du nombre de dossiers traités. Il s'agira toutefois de définir des objectifs précis afin de calibrer l'action de la communauté d'agglomération.

Le principe du service et d'apporter un soutien aux communes quant à l'instruction des dossiers en matière d'habitat indigne. Il ne s'agit pas d'une délégation des pouvoirs de police des mairies. Le service devrait être conditionné en étant réservé aux communes ne disposant pas de l'ingénierie nécessaire en interne pour instruire ces dossiers.

Les réflexions relatives à ce service, au-delà de l'opportunité et de la pertinence, porteront sur le financement de ce dernier. Deux options sont pour le moment envisagées par l'agglomération :

- Un financement à l'acte réalisé ;
- Un financement au temps passé rapporté au nombre de communes bénéficiaires

2. Élaborer un guide de référence à destination des communes relatifs aux moyens de lutte contre l'habitat indigne

Afin de garantir la parfaite information de tous et de favoriser la lutte contre l'habitat indigne, la communauté d'agglomération rédigera un guide de référence qui aura pour objectif de recenser et de détailler l'ensemble des moyens d'actions existant pour lutter contre l'habitat indigne. Ce guide sera ainsi diffusé à l'ensemble des communes de l'agglomération.

3. Former les élus et techniciens du territoire à la lutte contre l'habitat indigne

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite établir des instances de formation pour les élus et

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

les techniciens du territoire en matière de lutte contre l'habitat indigne. Il s'agit de s'assurer que l'ensemble des élus, notamment les maires et leurs adjoints nouvellement élus, aient conscience de leurs pouvoirs de police en matière d'habitat indigne, et de leurs responsabilités.

4. Poursuivre l'animation et l'évaluation des enveloppes de l'ANAH dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre

La circulaire n°2007-01 du 10 Janvier 2007 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2007 prévoit que chaque EPCI faisant l'objet d'une délégation de compétence auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH établisse son programme d'action. Depuis 2006, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre est délégataire des aides à la pierre. A ce titre, l'agglomération gère ainsi les enveloppes de crédit annuelles. Chaque année, un programme d'actions est élaboré en partenariat avec l'ANAH et un bilan annuel de la consommation des aides est réalisé (ménages financés, nombre de sorties d'indignité, etc.). Ce travail d'animation et d'évaluation sera poursuivi dans le cadre du PLH 2025 – 2030 de l'agglomération.

5. Poursuivre la mise en œuvre de la convention de partenariat avec la CAF relative au contrôle de décence

Signée en janvier 2017, la convention de partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales relative à la lutte contre la non-décence des logements permet un repérage préventif quant à d'éventuelle situation de non-décence. Ainsi, les logements conventionnés CAF occupés par des ménages bénéficiaires de l'Allocation de Logement Familiale sont systématiquement contrôlés à l'ouverture de droit. Depuis 2017, ce sont 547 logements qui ont pu être contrôlés. La CAMVS poursuivra, dans le cadre de son PLH 2025 – 2030, la mise en œuvre de cette convention.

6. Poursuivre la mobilisation du programme S2H (Santé des Habitants à travers l'Habitat)

Le programme Santé des Habitants à travers l'Habitat (S2H), en partenariat avec l'association CAL-PACT apportant des solutions adaptées aux propriétaires et aux locataires et financée par la communauté d'agglomération, permet d'accompagner les propriétaires et les locataires dans la réalisation de travaux de remise en décence des logements.

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

7. Poursuivre et évaluer l'expérimentation relative au permis de louer

Déployé sur 5 communes de l'agglomération (Aulnoye-Aymeries, Hautmont, Jeumont, Louvroil et Maubeuge) depuis juillet 2023, le dispositif a pour objectif de prévenir et de lutter contre l'habitat indigne. Tout propriétaire souhaitant louer un logement à usage d'habitation principale doit fournir le CERFA n°15 652*01 complété et signé et un dossier technique complet comprenant un Diagnostic de Performance Energétique, le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) si le logement date d'avant 1949, du diagnostic technique amiante pour les parties privatives des bâtiments collectifs, un état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz (pour les installations de plus de 15 ans) et un état des risques et pollution. En cas de doutes sur la sécurité des occupants, la communauté d'agglomération réalise une visite du bien.

Dans le cadre du PLH 2025 – 2030, il s'agira d'évaluer le dispositif et de juger de l'opportunité de l'étendre à d'autres communes. Cette évaluation aura lieu au moment du bilan à mi-parcours du PLH afin de permettre un certain recul sur la mise en œuvre du permis de louer.

8. Poursuivre et évaluer les dispositifs d'amélioration de l'habitat (cf. action 3)

De nombreux dispositifs d'amélioration de l'habitat sont mis en œuvre sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre. Dès lors, il conviendra de poursuivre l'animation de ces dispositifs. Par ailleurs, au regard du contexte et des évolutions règlementaires, il s'agira également d'adapter certains d'entre eux. Enfin, afin de garantir une mesure de leur impact, les dispositifs d'amélioration de l'habitat seront régulièrement évalués, afin de définir la pertinence éventuelle d'une reconduction, d'un élargissement ou de flécher les moyens communautaires vers d'autres secteurs. En ce sens, la communauté d'agglomération entend poursuivre le travail d'identification de nouvelles poches problématiques de parc privé. Ces actions sont détaillées plus tard dans le programme d'actions.

9. Comité de suivi des arrêtés préfectoraux mis en place par l'Etat

La CAMVS encouragera activement les communes à s'impliquer dans les situations qui les concernent, en les associant à la recherche de solutions concertées

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Communes
- ANAH
- CCAS
- ADIL
- ARS
- Opérateurs
- Action Logement
- Département du Nord et Région Hauts-de-France
- DDTM
- Commune de Aulnoye-Aymeries, Hautmont, Jeumont, Louvroil et Maubeuge pour le permis de louer
- Commune de Jeumont pour OPAH RU

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de dossiers traités en fonction du dispositif mobilisé (permis de louer, convention CAF, programme S2H, dispositifs d'amélioration de l'habitat).
- **Objectif PLH: 60 dossiers S2H/an**
- Suivi des sorties d'habitat indigne (prises de contact, diagnostics réalisés, travaux engagés via la mobilisation de subventions) ;
- Nombre de travaux réalisés selon le statut du propriétaire (propriétaire bailleur/propriétaire occupant) ;
- Nombre de PPPI en 2021 (données disponibles en 2025) ;
- Evolution du classement cadastral des logements du parc privé ;
- Nombre de plaintes et signalements traités par l'ARS ;
- **Objectif PLH: 200 visites/contrôles CAF/an**
- Mise en place du service de soutien à l'ingénierie des communes ;
- Elaboration et diffusion du guide de référence ;
- Nombre de séances de formation dispensées aux élus et techniciens des communes**: 1/an**
- **Objectif du PLH: une formation annuelle par groupe de communes**

ACTION 1 : Assurer la mise en œuvre d'une politique renforcée et ambitieuse de lutte contre l'habitat indigne

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS
Focus sur certaines communes pour la mise en œuvre d'actions ponctuelles

CALENDRIER

2025

- Étude pour la mise en œuvre du service intercommunal de soutien aux communes en termes de lutte contre l'habitat indigne
- Élaboration du guide de référence à destination des communes relatifs aux moyens de lutte contre l'habitat indigne
- Évaluer l'expérimentation relative au permis de louer

2026

Formation nouveau élus

2025- 2030 (Sur le temps du PLH)

- Actions de sensibilisation, communication
- Pilotage des programmes en cours

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains

- Service habitat CAMVS (0.5ETP)
- Service Aménagement-urbanisme
- Ingénieries communales

Moyens financiers

- Modalité de financement du service intercommunal de soutien aux communes en termes de lutte contre l'habitat indigne à définir : financement à l'acte réalisé, financement au temps passé rapporté au nombre de communes bénéficiaires.
- Enveloppes de l'ANAH dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre

ACTION 2 : Poursuivre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et pérenniser leurs effets

CONTEXTE ET ENJEUX

Les projets NPNRU existants sur le territoire

Dans le cadre de sa convention pluriannuelle de renouvellement urbain 2020 – 2030 avec l'ANRU, cinq projets NPNRU sont en cours sur le territoire intercommunal :

- Centre Lambreçon (Jeumont)
- Près du Paradis (Louvroil)
- Pont-de-Pierre (Maubeuge)
- Les Provinces Françaises (Maubeuge)
- Sous-le-Bois (Maubeuge et Louvroil)

OBJECTIFS

- Assurer la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain
- Renforcer l'attractivité des quartiers concernés par des projets de renouvellement
- Pérenniser les effets des projets de renouvellement urbain à long terme

MISE EN ŒUVRE

1. Poursuivre les projets de renouvellement urbain

Les projets NPNRU en cours sur le territoire seront menés à bien par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre. Ces projets incluent de nombreuses opérations sur l'habitat : 1 002 démolitions de logements locatifs sociaux, dont 305 reconstitués sur site, 239 logements en diversification construits, 137 logements anciens dégradés démolis, 505 logements locatifs sociaux réhabilités et 1 023 logements locatifs sociaux résidentialisés.

2. Assurer le suivi des projets de renouvellement urbain

Dans le cadre de ces projets, la communauté d'agglomération organise un suivi et un pilotage de ces opérations de renouvellement urbain. Ce suivi sera poursuivi sur la durée du PLH, afin de s'assurer du bon avancement des projets.

3. Communiquer sur les différentes opérations réalisées, dans une logique d'attractivité des secteurs concernés

Dans une logique de pérenniser les effets des projets NPNRU, l'agglomération communiquera sur leur avancée afin de participer à un changement d'image durable de ces quartiers.

ACTION 2 : Poursuivre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain et pérenniser leurs effets

PORTEUR DE L'ACTION

Service renouvellement urbain de la CAMVS

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- Services de l'Etat
- Communes, Autres réservataires de logements (Conseil Départemental, etc.)
- ADU
- Action Logement
- Caisse des dépôts
- Département
- Région

SECTEURS CONCERNÉS

Périmètre des cinq projets NPNRU

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Indicateurs de suivi et avancement des projets du NPNRU**:**

- **600 réhabilitations**
- **1071 démolitions**
- **Nombre de logements reconstitués: 565 logements**
- **Nombre de logements en diversification construits: 247 logements**

CALENDRIER

2025-2030

Sur le temps du PLH

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains

Service RU CAMVS

Moyens financiers

Enveloppes NPNRU

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

CONTEXTE ET ENJEUX

Les enjeux liés à l'amélioration de la qualité thermique des logements

- Aider les ménages, notamment modestes et très modestes, en situation de précarité énergétique à faire des économies d'énergie, tout particulièrement dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie ;
- Contribuer aux efforts en termes de transition énergétique ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants de la communauté d'agglomération et la qualité de leur habitat

De nombreuses actions mises en œuvre mais un manque de lisibilité et de coordination

De nombreuses actions ont été mises en place sur le territoire pour améliorer la qualité thermique des logements et des travaux d'identification de poches problématiques de parc privé sont actuellement menées par l'agglomération. Néanmoins, ces actions sont pilotées à plusieurs échelles (commune, CAMVS, département, Etat) et font intervenir un nombre important d'acteurs peu connus des habitants comme les opérateurs. Cet enchevêtrement de dispositifs parfois territorialisés ne facilitent pas la lisibilité des ménages et des communes quant aux aides mobilisables, malgré la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'ANAH.

Des partenariats efficaces avec les bailleurs sociaux du territoire

Les bailleurs sociaux sont d'ores et déjà engagés dans une démarche d'amélioration thermique de leur parc, en lien avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. Les informations quant aux stratégies de réhabilitation portées par les bailleurs sont régulièrement transmises à la communauté d'agglomération.

OBJECTIFS

- Améliorer la qualité thermique des logements dans le parc privé et réduire le nombre de logements énergivores
- Clarifier les aides et les dispositifs existants afin de faciliter leur mobilisation
- Sensibiliser les ménages à la rénovation thermique
- Donner un cadre précis au partenariat déjà efficace avec les bailleurs sociaux dans une logique de suivi de leur stratégie de réhabilitation
- Améliorer la qualité thermique des logements dans le parc

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

social et réduire le nombre d'étiquettes E, F et G

- Disposer d'une vision globale et partagée des interventions des bailleurs sociaux sur le territoire sur la prochaine période du PLH

MISE EN ŒUVRE

1. Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH-RU Jeumont Centre-Ville et évaluer son impact

L'OPAH-RU Jeumont Centre-Ville 2021-2026 vise, par son caractère global, à accompagner la requalification des îlots les plus dégradés identifiés dans le cadre des études NPNRU, à poursuivre et accélérer la dynamique de réhabilitation engagée dans le cadre du PIG et à favoriser un renouvellement durable du parc de logements anciens. L'objectif est de traiter un volume global de 140 logements sur 5 ans, répartis comme suit : 58 logements occupés par leur propriétaire, 52 logements locatifs et 30 logements en copropriétés fragiles, qui seront soit améliorés, soit lourdement restructurés/réhabilités. Dans le cadre du PLH 2025 – 2030, il s'agira d'évaluer le dispositif et de juger de l'opportunité de le reconduire pour approfondir le travail réalisé.

2. Evaluer l'impact de la mise en œuvre du PIG « Habiter Mieux » et sur POPAC sur la consommation énergétique des logements

Les deux dispositifs que sont le PIG « Habiter Mieux » et le POPAC sont arrivés à terme. Dès lors, il s'agit pour la communauté d'agglomération d'évaluer l'impact qu'ont pu avoir ces dispositifs sur la consommation énergétique des logements, notamment en termes de volume traité.

3. Mettre en œuvre le futur Pacte Territorial pour remplacer le PIG « Habiter Mieux »

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre porte une volonté forte de poursuivre le travail engagé dans le cadre du PIG « Habiter Mieux », affirmant l'amélioration thermique du parc est un des axes majeurs du PLH 2025-2030. Avec la mise en place du Service Public de Rénovation de l'Habitat au 1er janvier 2025, l'action de l'agglomération s'inscrira dans le cadre de la mise en œuvre du Pacte Territorial.

4. Poursuivre l'identification de nouvelles poches problématiques de parc privé

La volonté intercommunale de renforcer l'amélioration thermique des logements se traduit également par l'identification de

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

nouvelles poches problématiques de parc privé. En vue de la mise en place de nouveaux dispositifs sur de nouveaux périmètres, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre mène actuellement deux études pré-opérationnelles sur les secteurs suivants :

- Aulnoye-Aymeries Centre-Ville ;
- Hautmont Quartier de la Gare.

Au regard des résultats de ces études pré-opérationnelles, la communauté d'agglomération jugera de la nécessité ou non de mettre en place un dispositif spécifique sur ces secteurs.

5. Poursuivre le partenariat avec le Conseil Département dans le cadre du dispositif NEHS

Le dispositif NEHS est un dispositif départemental visant à favoriser le maintien des ménages dans un logement de qualité, en luttant contre la précarité énergétique, en résorbant l'habitat indigne ou en protégeant la santé des occupants. Le dispositif est réservé aux propriétaires occupants du parc privé, disposant de revenus très modestes au sens de l'ANAH. Le partenariat avec le Conseil Départemental sera poursuivi dans le cadre du PLH 2025 – 2030 de l'agglomération.

6. Elaborer un guide des aides et des dispositifs existants

Au regard de la multiplicité des aides et des dispositifs et du manque de clarté quant à leur fonctionnement, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite rédiger un guide des aides et des dispositifs existants. Ce guide devra être mis à jour de manière régulière.

7. Elaborer des conventions opérationnelles avec les bailleurs sociaux afin de disposer d'une vision précise de leur stratégie de réhabilitation du parc (cf. action 11)

Si les relations entre la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et les bailleurs sociaux du territoire sont d'ores et déjà très développées, l'agglomération souhaite donner un cadre précis à ces partenariats par la signature de conventions opérationnelles liant la CAMVS et les bailleurs autour de la réalisation d'objectifs partagés (cf. action 11). Entre autres, il s'agira de définir des objectifs en termes de réhabilitations et d'amélioration du parc des bailleurs sociaux, conformes aux stratégies développées par les bailleurs sociaux au sein de leur Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et des Conventions d'Utilité Sociale signées (CUS) signées avec par les bailleurs sociaux et l'Etat.

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

8. Suivre les stratégies de réhabilitation des bailleurs sociaux

Dans la continuité du point précédent, la définition et l'engagement des bailleurs sociaux autour d'objectifs de réhabilitation et d'amélioration thermique du parc, permise par la signature des conventions opérationnelles, permettra à la communauté d'agglomération d'organiser un suivi fin et régulier des stratégies de réhabilitation des bailleurs sociaux.

9. Construire une vision partagée entre bailleurs, communes et partenaires relative aux moyens et aux leviers mobilisés pour les réhabilitations

Dans le cadre de l'animation d'une série de groupes de travail tout au long du PLH relatifs au parc social (cf. action 11), la communauté d'agglomération souhaite construire une vision partagée de la stratégie de réhabilitation du parc portée par les bailleurs sociaux. Ce groupe de travail pourra permettre d'informer les communes et les partenaires des prochaines opérations de réhabilitation prévu, et essayer de phaser voire d'en prioriser d'autres à moyen / long terme.

10. Sensibiliser les propriétaires, les locataires du parc privé et du parc social

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite que des actions de sensibilisation à la bonne gestion énergétique de son logement et aux écogestes puissent être mises en place. Le format de ses actions reste à définir. En ce qui concerne le parc social, il s'agira pour les bailleurs de poursuivre les actions de sensibilisation déjà menées.

11. Réaliser des balades thermiques pour repérer d'éventuelles zones de déperdition thermique importante

Afin de disposer d'une vision globale des enjeux liés à l'amélioration thermique des logements sur le territoire intercommunal, la communauté d'agglomération envisage de réaliser des balades thermiques aériennes avec des drones et des caméras thermiques. Il s'agira ainsi d'identifier les zones où la déperdition thermique observée est la plus importante. Ces données de terrain, croisées avec les données relatives aux autres problématiques (habitat indigne, vacance, etc.) permettront finalement d'identifier des zones concentrant les problématiques relatives à l'habitat et où une action publique potentielle pourrait être pertinente.

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- ANAH
- Communes
- Département Nord
- Bailleurs sociaux
- Région Hauts-de-France
- Opérateurs
- Action Logement
- ARS

SECTEURS CONCERNÉS

- Ensemble du territoire de la CAMVS, pour le déploiement d'actions de sensibilisation et communication
- Commune de Jeumont : OPAH RU
- Aulnoye-Aymeries Centre-Ville, Hautmont Quartier de la Gare : finalisation études pré opérationnels et mise en œuvre dispositifs
- Périmètre à définir dans le cadre de la signature du Pacte territorial

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements subventionnés par chaque dispositif d'aide à la mise en place de travaux d'amélioration des performances thermiques
- **Objectifs conventions OPAH et Pacte territorial**
- Consommation de l'enveloppe de la CAMVS et typologie des ménages subventionnés
- Taux de solvabilisation des ménages modestes et très modestes pour l'AMO
- Réalisation de la cartographie des dispositifs
- Élaboration et diffusion du guide des aides existantes
- Nombre de logements réhabilités par les bailleurs sociaux
- Nombre de propriétaires, locataires du parc privé ou du parc social ayant participé à une sensibilisation relative aux écogestes
- Réalisation de balades thermiques

ACTION 3 : Lutter contre la précarité énergétique en améliorant la qualité thermique du parc privé et du parc social

CALENDRIER

2025

- Évaluation du PIG « Habiter Mieux »
- Évaluation du POPAC
- Poursuite de la mise en œuvre de l'OPAH-RU Jeumont Centre-Ville
- Mise en place du Pacte Territorial
- Poursuite des études pré-opérationnelles

2026

- Évaluation de l'OPAH-RU Jeumont Centre-Ville
- Élaboration du guide des aides existantes, une fois le Pacte Territorial et les études pré-opérationnelles achevées
- Signature des conventions opérationnelles avec les bailleurs sociaux

2027

Réalisation de balades thermiques à l'aide de drones

Tout au long du PLH

- Suivi des stratégies de réhabilitations des bailleurs sociaux
- Sensibilisation des habitants en fonction des opportunités
- Poursuite du dispositifs NEHS

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat CAMVS

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 4 : Objectiver les données sur la vacance et définir des leviers nécessaires à la remobilisation du parc vacant

CONTEXTE ET ENJEUX

Un taux de vacance important et un phénomène à objectiver

Le taux de vacance dans le parc privé à l'échelle de l'agglomération est important (9,7 %), un taux élevé en comparaison avec les chiffres observés à l'échelle départementale (7,7 %). Toutefois, il convient de noter que 56 % des situations de vacance sur le territoire relèvent d'une vacance dite frictionnelle, c'est-à-dire de moins de 2 ans.

Les causes de la vacance étant multifactorielle, il convient pour la communauté d'agglomération de renforcer la compréhension du phénomène. Par ailleurs, certains élus locaux estiment que les données surévaluent le phénomène sur le territoire.

Des réflexions amorcées dans le cadre de l'élaboration du PLH

Les réflexions entamées lors de l'élaboration du PLH 2025-2030, notamment sur la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants, pourront être poursuivies pour évaluer leur pertinence. Un atelier réalisé dans le cadre de la co-construction du programme d'actions était notamment dédié à la lutte contre la vacance. Différents dispositifs de lutte contre la vacance ont pu être discutés, comme la mise en place d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants communautaire.

OBJECTIFS

- Objectiver le phénomène de vacance sur le territoire
- Améliorer l'identification des logements vacants et leur suivi
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

MISE EN ŒUVRE

1. Organiser un repérage des logements vacants avec les communes de la CAMVS

Sur la base des données LOVAC, il s'agira de réaliser un travail de repérage des logements vacants en partenariat avec les communes. Ce repérage, dans une perspective d'objectivation du phénomène, tâchera de déterminer les causes des situations de vacance constatées.

2. Poursuivre l'analyse du phénomène multifactoriel

Sur la base du diagnostic réalisé, il s'agira d'analyser les résultats obtenus afin de déterminer les principales causes de la vacance

ACTION 4 : Objectiver les données sur la vacance et définir des leviers nécessaires à la remobilisation du parc vacant

sur le territoire et de pouvoir, le cas échéant, travailler sur les moyens et les leviers de lutte contre la vacance.

3. Organiser des groupes de travail réguliers

Une fois le travail de vérification des données et de caractérisation des causes de la vacance réalisé, il s'agira pour la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre d'organiser des groupes de travail réguliers avec les communes et les partenaires relatifs à la vacance des logements. Les objectifs de ces groupes de travail sont multiples :

- Partager les premiers résultats issus du repérage de terrain ;
- Echanger autour des leviers mobilisables pour permettre la remobilisation du parc. Au regard des réactions des participants aux ateliers relatifs à l'élaboration du programme d'actions du PLH, un groupe de travail pourra porter sur l'opportunité de mettre en place la Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants à l'échelle intercommunale.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Communes (élus et services techniques)
- État (mise à disposition des données et programme 0 logement vacant »)
- Agences
- Notaires
- Professionnels du bâtiment
- Associations
- ANAH

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Actualisation du nombre de logements vacants dans le parc privé par communes avec identification du type de vacance
- Part des logements vacants à l'échelle de la CAMVS et par commune
- Nombre de logements vacants supplémentaires
- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Destination des logements vacants remis sur le marché
- Nombre de groupes de travail
- **Objectifs conventions OPAH et Pacte territorial**
- Mise en place de la THLV à l'échelle intercommunale ou nombre **de communes ayant mis en place la THLV**
- **Nombre de déclaration de biens sans maîtres**
- **Nombre de déclaration de biens en état d'abandon manifeste**

ACTION 4 : Objectiver les données sur la vacance et définir des leviers nécessaires à la remobilisation du parc vacant

de communes ayant mis en place une THLV
- Nombre de déclaration de biens sans maîtres
- Nombre de déclaration d'état d'abandon manifeste

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025
- Repérage des logements vacants
- Partage des résultats aux communes

2026 – 2030
Organisation des groupes de travail annuels

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat CAMVS (0.5 ETP)

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

Orientation 2

Calibrer le développement de l'offre nouvelle de logements et soutenir une production de qualité

ACTION 5 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

ACTION 6 : Faire du diagnostic foncier un document d'aide à la décision approprié par tous les partenaires

ACTION 7 : Encadrer les pratiques de production en faisant respecter un cahier des charges de l'habitat vertueux

ACTION 5 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

CONTEXTE ET ENJEUX

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre porte une approche communautaire du développement du territoire fondée sur la définition de bassin de vie réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLH 2016-2022.

Les quatre secteurs du territoire, qui ont défini le cadre de la territorialisation des objectifs de production de logements du précédent PLH, sont maintenus. Les objectifs de production ont été ajustés pour répondre aux ambitions du territoire tout en s'adaptant aux capacités locales. Les objectifs de production de logements, établis à l'échelle des secteurs, priment sur les objectifs communaux, permettant ainsi au PLH de définir un objectif global par secteur et une répartition par projets, mieux adaptée aux dynamiques et enjeux locaux :

Des communes rurales ayant du mal à attirer des opérateurs

Enjeux sur l'attractivité des communes pour les habitants et investisseurs, enjeux pour le développement du marché immobilier.

Un contexte défavorable à la production de logement

- Couts de construction en hausse
- Taux d'intérêt en hausse
- Contraintes normatives

OBJECTIFS

- Produire 509 logements par an soit 3 054 sur les 6 prochaines années
- Respecter les équilibres de développement entre communes
- Favoriser la production de logements adaptée à la demande des ménages
- Favoriser la production de logements en tissu urbain existant et respectant l'objectif de sobriété foncière

MISE EN OEUVRE

1. Produire 3 054 logements, dans le neuf ou dans l'ancien, sur la durée du PLH

La définition des besoins en termes de production de logements sur le territoire de Maubeuge Val de Sambre se fonde sur :

- Un objectif démographique de 125 835 habitants à horizon fin

ACTION 5 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

2030

- Un rythme d'augmentation du nombre de logements vacants contenu voir nul
- Un ralentissement du rythme de desserrement des ménages observé sur le territoire

2. Territorialiser la production de logement à l'échelle des bassins de vie de l'agglomération

La territorialisation à l'échelle des bassins de vie permet une plus grande flexibilité de déclinaison des objectifs de production de logements, mieux adaptée à la réalité des dynamiques immobilières locales.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- EPF du Nord
- DDTM
- Opérateurs privés et investisseurs

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de logements construits
- Territorialisation de la production de logements
- Typologie des logements produits
- Financement des logements produits
- Prix de sortie des opérations et niveaux de loyers pratiqués
- Nombre et typologie des nouveaux ménages sur le territoire

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025 – 2030 (sur le temps du PLH)
Production de logements

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 6 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

CONTEXTE ET ENJEUX

Contexte ZAN + sobriété foncière

Dans un contexte de raréfaction du foncier et avec les prescriptions de la loi Climat et Résilience, notamment l'objectif de la trajectoire «Zéro Artificialisation Nette», combinés à une demande croissante de logements, il devient essentiel de repenser les manières d'habiter nos territoires et de s'interroger aux méthodes de production de logement pour avancer en matière de sobriété foncière tout en gardant un cadre de vie attractif pour les habitants du territoire.

La stratégie foncière intercommunale de la CAMVS et des partenariats déjà en place

À travers ce PLH, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre s'engage à élaborer une stratégie locale visant à identifier de nouveaux modes de densification et à repenser sa production de logement. L'objectif est d'optimiser le tissu urbain en tout en préservant la qualité de vie des habitants et en envisageant les formes urbaines de l'avenir.

OBJECTIFS

- Prendre en compte les objectifs de sobriété foncière dans la production de logement
- Identifier les fonciers stratégiques à prioriser dans le cadre de la production de logements : potentiels fonciers, dents creuses, friches, fonciers disponibles en enveloppe urbaine…
- Hiérarchiser et mettre en évidence les parcelles les plus stratégiques
- Permettre l'appropriation de l'outil par les communes et les partenaires

MISE EN OEUVRE

1. Finaliser le diagnostic foncier

L'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre a entamé l'élaboration d'un document de diagnostic foncier visant à analyser le potentiel foncier de l'agglomération. L'objectif est de mettre en évidence les caractéristiques des marchés fonciers, la mutation des terrains et leur capacité à accueillir des logements. Cela passe notamment par le recensement des terrains constructibles disponibles dans les 43 communes, ainsi que par les travaux menés dans le cadre du programme «Territoire pilote

ACTION 6 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

de la sobriété foncière». La formalisation de ce document est cruciale pour orienter la politique foncière de l'agglomération.

2. Mettre à jour le diagnostic foncier de manière régulière

Au regard des opérations réalisées et en partenariat avec les communes, l'ADU entreprendra la mise à jour du diagnostic foncier, en articulation avec l'évaluation à mi-parcours du Plan Local de l'Habitat et le bilan final.

3. Organiser des réunions de sensibilisation des communes et des partenaires à l'outil

Pour que le diagnostic foncier devienne un outil opérationnel et mobilisable, l'agglomération s'engage à mettre en place des actions de communication visant à sensibiliser les communes à l'utilisation de cet outil. Cela comprendra également l'organisation de réunions pour analyser les gisements fonciers stratégiques, évaluer le potentiel de logements, ainsi que discuter des coûts et des outils fonciers nécessaires à leur mobilisation.

4. Utiliser le diagnostic foncier afin de conditionner certaines aides de l'agglomération

Le diagnostic foncier réalisé, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre conditionnera certaines de ces aides (PSLA notamment), à la mobilisation des fonciers identifiés comme stratégiques au regard du diagnostic. Il s'agit de faire du diagnostic foncier un réel outil d'aide à la décision et de le rendre le plus opérationnel possible.

5. Mettre à jour les conventions avec l'EPF

Réaliser un état de lieu des conventions signées avec l'EPF pour prioriser l'intervention et accompagnent des communes pour l'avancement des projets.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Bailleurs sociaux
- DDTM

ACTION 6 : Produire 509 logements par an en respectant les équilibres de développement entre communes sur la durée du PLH

- Communes
- EPF du Nord
- Opérateurs privés et investisseurs
- ADU

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Stratégie foncière intercommunale annexée au document du Programme Local de l'Habitat : monographies communales et projets identifiés
- Mise à jour du diagnostic foncier : dents creuses, friches, fonciers en enveloppe urbaine mobilisés pour la production de logements (à mi-parcours et bilan final)
- Avancement des opérations pré-identifiées
- Suivi des projets auprès des communes

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2024
Finalisation du diagnostic foncier

2028
Mise à jour de la stratégie foncière à mi-parcours

2025- 2030
Communication et sensibilisation pour la mobilisation du diagnostic foncier

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat CAMVS (0.5ETP)

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 7 : Encadrer les pratiques de production en faisant respecter un cahier des charges de l'habitat vertueux

CONTEXTE ET ENJEUX

Des réflexions en termes de qualité de logement amorcées

La CAMVS souhaite offrir à tous les habitants de son territoire un accès à un logement adapté à leur situation, améliorant ainsi leur qualité de vie. Cette ambition nécessite une réflexion non seulement sur les volumes de production, mais également sur la qualité des logements. Ces réflexions supposent un travail en partenariat avec les acteurs de l'habitat pour définir des projets vertueux et adaptés aux besoins des ménages ainsi qu'aux capacités du territoire.

La qualité de logement : vecteur d'attractivité territorial

L'agglomération se donne pour objectif principal de répondre aux besoins de la population présente sur son territoire. Cependant, améliorer la qualité de vie des habitants répond également à des enjeux visant à rendre le territoire plus attractif et à favoriser un cercle vertueux de développement. Les enjeux liés à la production de logements sont aujourd'hui multiples. Ainsi, la réflexion sur les nouvelles formes d'habitat et les possibilités d'innovation dans le logement devient un vecteur clé de la politique de l'habitat pour le territoire.

OBJECTIFS

- Garantir un niveau de qualité de la production
- Attirer des nouveaux habitants sur le territoire de la CAMVS
- Organiser les réflexions relatives aux nouvelles formes d'habiter

MISE EN OEUVRE

1. Achever l'élaboration du cahier d'un cahier des charges de l'habitat vertueux

La communauté d'agglomération élabore actuellement, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire, un cahier des charges de l'habitat vertueux. Ce cahier des charges a pour objectif de définir des critères permettant de favoriser une production de logement plus respectueuse de l'environnement et qualitative en termes de confort et d'insertion urbaine.

2. Conditionner certaines aides communautaires au cahier des charges de l'habitat vertueux

Une fois développé, le respect de ce cahier des charges conditionnera l'accès à certaines aides à la production de logement de la communauté d'agglomération.

ACTION 7 : Encadrer les pratiques de production en faisant respecter un cahier des charges de l'habitat vertueux

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Communes
- Promoteurs immobiliers et aménageurs
- Bailleurs sociaux

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Production du cahier des charge de l'habitat vertueux
- Nombre de dossiers : aides de la CAMVS conditionnées au cahier des charges

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025- 2030
Sur la durée du PLH

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

Orientation 3

Permettre à l'ensemble des ménages de se loger et fluidifier les parcours résidentiels

ACTION 8 : Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins

ACTION 9 : Renforcer le soutien de l'agglomération quant aux dispositifs d'accession à la propriété

ACTION 10 : Renforcer les partenariats avec les structures gestionnaires de centre d'hébergement et d'accueil d'urgence en accompagnant leur développement

ACTION 8 : Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins

3. Décliner le PPGDID au travers de conventions opérationnelles avec les bailleurs sociaux

Le PLH 2025 – 2030 a pour objectif de donner un cadre aux partenariats déjà bien établis avec les bailleurs sociaux du territoire dans le cadre de conventions opérationnelles déclinant des objectifs et engagements mutuels avec la communauté d'agglomération (cf action 11). Ainsi, ces conventions auront notamment pour objet la réaffirmation des objectifs inscrits au PPGDID. Ces objectifs porteront également sur les stratégies de réhabilitation du parc social et sur le logement des publics spécifiques.

4. Suivre les stratégies des bailleurs quant à l'adaptation de leur parc de logement

Suivi des initiatives visant à rendre les logements plus accessibles et fonctionnels pour les personnes en perte d'autonomie. L'objectif est d'améliorer la qualité de vie dans le logement et de favoriser le maintien à domicile. Cette action doit non seulement compter le nombre de logements adaptés, mais aussi inclure des discussions approfondies avec les bailleurs sur les types d'interventions nécessaires, en fonction des besoins spécifiques des ménages.

5. Dresser un diagnostic exhaustif des offres adaptées aux personnes âgées et aux personnes en perte d'autonomie

Réaliser un état de lieu des offres de logement adaptées aux personnes âgées et aux personnes en perte d'autonomie afin d'identifier l'offre existante et la réponse effective aux besoins des ménages. Ce diagnostic permettra d'établir des priorités quant à la production et réponses à prioriser en collaboration avec les bailleurs et les associations spécialisées.

6. Créer un support de communication à diffuser dans les structures pertinentes relais de l'information sur le territoire à partir du diagnostic réalisé

Diffuser des supports de communication spécialement conçus pour les personnes en perte d'autonomie via les relais d'information locaux. L'objectif est de rendre plus accessible l'information sur les aménagements des logements sociaux et les aides disponibles pour l'adaptation des logements dans le parc privé.

7. Renforcer les partenariats avec les associations et les acteurs de l'insertion

Le renforcement des partenariats entre la communauté

ACTION 8 : Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins

d'agglomération et les associations et organismes locaux venant en aide à un public jeune et précaire apparait être pour l'agglomération une nécessité. Au-delà de dresser une liste exhaustive de ces acteurs, il s'agira de promouvoir les aides et programmes existants afin de vérifier leur pertinence. D'autre part, afin de faciliter l'accès au logement social de ce type de public, il s'agira d'étudier la mise en place et le portage associatif de baux glissants lors d'un groupe de travail partenarial (cf action 11)

8. Organiser des ateliers partenariaux avec les communes quant à l'implantation de Foyers Jeunes Travailleurs (FJT) sur le territoire

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite répondre à la demande croissante des communes, visant à offrir des solutions de logement adaptées et accessibles pour soutenir les jeunes précaires grâce à la création de nouvelles FJT sur le territoire. Afin d'organisation une réflexion, l'agglomération envisage d'organiser partenariaux visant à évaluer l'opportunité de mise en place d'une ou plusieurs FJT. Les ateliers devront notamment permettre une approche territoriale cohérente en termes d'insertion des jeunes, en organisant une réflexion à l'échelle des bassins de vie de l'agglomération.

9. Consolider le développement de l'offre conventionnée PLAI

Mettre en place des mécanismes de suivi pour garantir l'affectation correcte de ces logements, en ciblant spécifiquement les jeunes précaires. Promouvoir des initiatives pour informer les bénéficiaires potentiels sur ces offres, tant dans le neuf que dans l'ancien.

10. Établir un modèle d'opération exemplaire

Sur le territoire de l'agglomération, plusieurs opérations exemplaires, réalisées notamment dans le cadre de la programmation AVP CD59, ont été identifiés comme innovantes et exemplaires. En effet, ces opérations d'habitat inclusif ont été permises par l'association de nombreux acteurs, qu'ils soient associatifs, institutionnels ou bailleurs sociaux. Ainsi, l'agglomération souhaite capitaliser sur ces expériences en dressant un modèle d'opération exemplaire, à reproduire en fonction des enjeux et du contexte. Il s'agit finalement de faciliter les montages innovants répondant aux besoins des publics spécifiques sur le territoire.

ACTION 8 : Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins

11. Gens du voyage : bien calibrer les besoins du territoire en vue de la révision du SDAGHV

En vue de la révision prochaine du Schéma départemental et d'habitat des gens du voyage, il s'agit pour la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre de calibrer les besoins de ce type de public.

12. Évaluation de la CIA et du PPGDID

Au cours du PLH 2025 – 2030 de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre, la CIA et le PPGDID seront évalués. Cette évaluation permettra de revoir les objectifs du PLH concernant le logement des publics spécifiques et d'orienter les groupes de travail évoqués en fonction des priorités identifiés.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- Communes de l'agglomération
- DDTM
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- ARS
- ANAH

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Suivi des indicateurs démographiques
- Nombre de logement spécifiques à destination des personnes âgées et en perte d'autonomie
- Nombre d'adaptation dans le parc de logements social et enveloppe des bailleurs sociaux dédiée à l'adaptation
- Nombre de logement avec travaux d'adaptation conventionnés avec l'ANAH
- Typologies de logement produites et part de T1-T2)
- Nombre de groupes de travail partenariaux organisés et thématiques traitées
- Participation à la révision du SDAGHV
- Elaboration des conventions opérationnelles avec les bailleurs
- Effectuer une première évaluation de la CIA et du PPGDID

ACTION 8 : Au travers de la CIL, accompagner les publics spécifiques et orienter la production en fonction de leurs besoins

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025- 2030
Sur la durée du PLH

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat CAMVS

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 9 : Renforcer le soutien de l'agglomération quant aux dispositifs d'accession à la propriété

CONTEXTE ET ENJEUX

Des réflexions en termes de qualité de logement amorcées

La CAMVS soutient financièrement l'accession sociale à la propriété pour répondre aux difficultés des parcours résidentiels des ménages sur son territoire. Ce soutien, au regard du contexte relatif à la production de logement, et notamment à l'augmentation des coûts de construction, n'apparait aujourd'hui plus suffisant pour développer ce type de produit. Suite aux échanges avec les communes et partenaires de l'habitat, le soutien à l'accession sociale à la propriété est un objectif à ne pas négliger afin de renforcer le parcours résidentiel des habitants du territoire. Toutefois, ce type d'aide doit être étudié et ciblé de manière territoriale pour accompagner les ménages dans les secteurs plus tendus, et adapté aux besoins et conditions des ménages.

La qualité de logement : vecteur d'attractivité territorial

Le PTZ (Prêt à Taux Zéro) est un dispositif de soutien à l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires. Il permet à ces ménages d'acquérir une première résidence principale, dans le neuf ou dans l'ancien. En 2020, 70 opérations financées par un PTZ sur le territoire de la CAMVS. A titre de comparaison, 62 opérations ont été financées en 2021, soit une diminution de 11 %. Ce constat n'est pas généralisé à l'échelle du Département. En effet, sur 17 EPCI, 12 territoires connaissent une augmentation du nombre d'opérations en PTZ augmenter.

Par ailleurs, les conditions d'accès au PTZ ont été assouplies à partir du 1er avril 2024 et le dispositif a été prolongé jusqu'en 2027. Dès lors, il convient de mieux communiquer autour du dispositif, afin de saisir cette opportunité.

OBJECTIFS

- Renforcer l'accompagnement de l'agglomération quant à l'accession sociale à la propriété
- Revoir le dispositif de soutien financier de Maubeuge Val de Sambre au PSLA afin de favoriser le développement de ce type de produit
- Organiser le suivi de cette production et envisager la définition d'objectifs évolutifs tout au long du PLH pour les adapter aux dynamiques territoriales
- Renforcer la communication relative aux dispositifs d'accession aidée à la propriété, et notamment au PTZ

ACTION 9 : Renforcer le soutien de l'agglomération quant aux dispositifs d'accession à la propriété

MISE EN OEUVRE

1. Poursuivre et renforcer les efforts de communication relatifs au Prêt à Taux Zéro

Afin de renforcer la communication auprès du grand public sur les conditions d'accès assouplies au PTZ à partir du 1er avril 2024, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre souhaite rédiger un guide des aides existantes destinées aux primo-accédants. Ce guide permettra de mieux informer sur les possibilités d'accès aux aides disponibles.
Objectif : L'agglomération fixe un objectif de 70 opérations financées par un PTZ par an sur la durée du PLH.

2. Revoir le soutien financier de l'agglomération quant à l'accession sociale à la propriété

Analyser les besoins spécifiques de chaque secteur à l'aide du référentiel foncier. Les aides financières devront être adaptées en fonction des résultats de cette analyse, garantissant ainsi une allocation efficace des ressources. Cela permettra de cibler les zones où le besoin est le plus pressant et où le développement de l'accession sociale à la propriété est le plus pertinent. En conditionnant les aides aux résultats du référentiel foncier, l'agglomération pourra maximiser l'impact de ses efforts. Cette approche assurera un soutien plus équitable et adapté aux réalités locales.

Des objectifs chiffres seront à définir par l'agglomération.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

- ADIL/ADU (observatoire)
- Bailleurs sociaux (accession sociale à la propriété)
- Investisseurs privés,
- Professionnels de l'immobilier (notaires, agences immobilières…)

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre d'opérations en PSLA et montant du soutien financier par an
- Nombre d'opérations en PTZ et montant des aides mobilisées par an
- Profil des acquéreurs par type de financement

ACTION 9 : Renforcer le soutien de l'agglomération quant aux dispositifs d'accession à la propriété

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025- 2030
Communication et sensibilisation

Dès 2026
Adaptation aides financières pour le PSLA

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
- Service habitat CAMVS (0.6ETP)
- Service renouvellement urbain
- Service communication

Moyens financiers
À débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 10 : Renforcer les partenariats avec les structures gestionnaires de centre d'hébergement et d'accueil d'urgence en accompagnant leur développement

CONTEXTE ET ENJEUX

La répartition des compétences en matière d'hébergement et d'accueil d'urgence

La compétence en matière d'hébergement et d'accueil d'urgence relève de l'Etat. Au travers du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, co-piloté par l'Etat et le Département, un certain nombre d'objectifs sont fixés de manière territorialisée, notamment « en matière d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile.» (article 4 de la loi Besson du 31 mai 1990). La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre accompagne cette action en soutenant à la fois le développement de l'offre et le fonctionnement des associations gestionnaires. Deux associations sont ainsi subventionnées par la CAMVS : l'AFEJI à Maubeuge et le CCAS de Ferrière-la-Grande.

Une offre en structures d'hébergement nombreuse et diversifiée sur le territoire de Maubeuge Val de Sambre

L'offre en structures d'hébergement sur le territoire de la communauté d'agglomération est nombre et diversifiée. En effet, le précédent Porter à Connaissance de l'Etat en 2015 précisait que les capacités des structures satisfaisaient les différents besoins. A l'époque, cette offre se déclinait en 10 structures, pour un total de 543 places, hors Maisons relais. En 2023, l'offre s'est étouffée, est se compose de 13 structures. Par ailleurs, cette offre est diversifiée, en témoigne l'ouverture récente d'une structure spécialisée dans l'accueil des femmes et enfants victimes de violences conjugales à Fourmies.

Une difficulté pour les structures gestionnaires des centres d'hébergement produire une offre nouvelle

Malgré cette offre nombreuse et diversifiée, les associations gestionnaires ont parfois du mal à ouvrir de nouveaux centres, du fait de certaines difficultés en termes de fonciers disponibles et/ou de bâtiments existants à réhabiliter

OBJECTIFS

- Renforcer les partenariats et accompagner les associations gestionnaires de structures
- Poursuivre les efforts de veille quant aux besoins en

ACTION 10 : Renforcer les partenariats avec les structures gestionnaires de centre d'hébergement et d'accueil d'urgence en accompagnant leur développement

hébergements et en accueil d'urgence

- Communiquer afin de faire connaître les structures existantes

MISE EN OEUVRE

1. Renforcer le partenariat avec les associations gestionnaires

La Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre a pour objectif de renforcer son partenariat avec les associations gestionnaires des structures gestionnaires d'hébergement et d'accueil d'urgence. Il s'agit de permettre à ces acteurs essentiels de disposer de relais au sein de l'agglomération, et ainsi de faire remonter les différents enjeux et besoins ponctuels ou conjoncturels auxquels ils doivent faire face.

2. Organiser un repérage des fonciers disponibles ou des bâtiments publics à réhabiliter

L'accompagnement de ces structures par la communauté d'agglomération passera notamment par l'organisation d'un repérage des fonciers disponibles et des bâtiments publics à réhabiliter. Ce repérage a pour objectif de faciliter et de satisfaire les besoins en termes d'augmentation du nombre de places en hébergement et en accueil d'urgence.

3. Réaliser une communication relative aux structures existantes et à leurs spécificités

Dans une autre perspective, la communauté d'agglomération souhaite renforcer la communication relative aux structures d'hébergement et d'accueil d'urgence existantes sur le territoire. Cette communication auprès d'acteurs et structures relais de l'information sur le territoire doit permettre de faire connaître les spécificités de chacun des centres afin d'orienter au mieux les ménages en situation d'urgence et de faciliter leur accompagnement.

4. Poursuivre les efforts de veille quant aux futurs besoins en hébergement éventuels

Enfin, la communauté d'agglomération reste attentive aux besoins en hébergement sur le territoire.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

ACTION 10 : Renforcer les partenariats avec les structures gestionnaires de centre d'hébergement et d'accueil d'urgence en accompagnant leur développement

PARTENAIRES

- Communes de la CAMVS
- Structures gestionnaires des centres d'hébergements
- Services de l'Etat
- Associations sociales
- Partenaires institutionnels (CAF, département…)
- Action logement

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Réalisation du repérage : nombre de fonciers et bâtiments publics repérés
- Nombre de places en structures d'hébergement et en centres d'accueil d'urgence crées

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2026
Organisation du repérage du foncier et des bâtiments publics pouvant servir à développer l'offre en places d'hébergement et d'accueil d'urgence

Tout au long du PLH
Veille relative aux besoins du territoire en matière d'hébergements et d'accueil d'urgence

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat CAMVS

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

Orientation 4

Assurer une gouvernance et un pilotage efficace du PLH pour engager l'ensemble des partenaires dans la réalisation des objectifs

ACTION 11 : Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS

ACTION 12 : Définir des instances de suivi du PLH permettant de suivre finement les dynamiques territoriales

ACTION 11 : Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS

CONTEXTE ET ENJEUX

Un travail de mobilisation des partenaires et des communes et d'animation : une nécessité dans le cadre du PLH

Au travers de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre porte des ambitions fortes sur de nombreux domaines. La réussite de la mise en œuvre du PLH est conditionnée à la pleine mobilisation de tous les partenaires locaux de l'habitat, et notamment des communes et des bailleurs sociaux.

Des partenariats à créer, à développer et à entretenir afin d'assurer une coordination efficace

Afin de mettre en œuvre les actions qui composent son PLH, il s'agit pour la communauté d'agglomération de renforcer les différents partenariats et d'organiser le partage d'informations entre acteurs. En ce sens, les partenariats noués ou à nouer par la CAMVS seront nourris par des temps d'échanges réguliers.

Une communication à destination des partenaires et des habitants sur les sujets pertinents

Par ailleurs, au regard de la multiplicité des dispositifs, il convient de pour la CAMVS de communiquer sur ces différents dispositifs afin de les faire connaître du plus grand nombre mais également de les clarifier.

OBJECTIFS

- Renforcer les partenariats existants
- S'assurer de la bonne mise en œuvre du PLH en assurant le pilotage des actions constitutives du PLH
- Développer une communication à destination des communes, des partenaires ou des habitants en fonction des sujets abordés
- Permettre l'appropriation du PLH par les élus, les opérateurs, les partenaires et les habitants

ACTION 11 : Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS

MISE EN OEUVRE

1. Réaffirmer le pilotage de Maubeuge Val de Sambre relatif à la lutte contre l'habitat indigne

Au travers de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre réaffirme son engagement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. En effet la CAMVS prévoit :

- La poursuite de l'expérimentation relative au permis de louer, en place sur 5 communes de l'agglomération (cf. action 1). Lors de l'évaluation à mi-parcours du PLH, un bilan du dispositif sera réalisé. Dès lors, la CAMVS pourra porter une réflexion au sujet de la poursuite voire l'élargissement du dispositif à d'autres communes.
- La communauté d'agglomération prévoit, dans le cadre de son PLH, de former les élus et les techniciens des communes aux outils de lutte contre l'habitat indigne. Cette formation sera dispensée à chaque nouveau mandat (cf. action 1)
- Enfin, une réflexion est portée par l'agglomération au sujet de la mise en place d'un service de soutien à l'ingénierie des communes pour l'instruction des dossiers de lutte contre l'habitat indigne (cf action 1).

2. Recenser, clarifier et diffuser des informations clés pour la réussite du Programme Local de l'Habitat

Tout au long du PLH, un travail de recensement, de clarification et de diffusion de l'information sera réalisé par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre. Dans le cadre du présent programme d'actions, cela correspond aux éléments de mise en œuvre suivants :

- Elaboration d'un guide des aides existantes pour favoriser l'amélioration thermique des logements dans le parc privé. Ce guide a pour objectif de clarifier les informations et sera diffusé aux ménages de l'agglomération (cf. action 3).
- Réalisation d'un diagnostic des offres adaptées au logement des personnes en perte d'autonomie. Ce diagnostic se concrétisera au travers d'un support de communication recensant l'ensemble des offres spécifiques, à diffuser auprès des structures relais de l'information du le territoire (cf action 8).
- Communication intercommunale quant aux structures d'hébergement et d'accueil d'urgence (cf action 10).

ACTION 11 : Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS

Cette liste sera complétée au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, pensé pour être un document vivant et adapté aux réalités du territoire.

3. Positionner la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre comme moteur des réflexions relatives à l'habitat

La communauté d'agglomération a pour ambition d'organiser des réflexions relatives à l'habitat tout au long de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat. Le programme d'actions prévoit notamment :

- L'organisation de groupes de travail réguliers relatif au phénomène de vacance des logements dans le parc privé. Au regard des échanges ayant eu lieu au cours de l'élaboration partenariale du PLH, le premier groupe de travail pourrait porter sur l'opportunité de mettre en place d'une Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants à l'échelle intercommunale (cf action 4).
- La relance d'une dynamique de groupes de travail avec les bailleurs sociaux, les communes et les partenaires pertinents au sujet du logement des publics spécifiques (cf action 8). Ces groupes de travail seront ainsi thématisés et traiteront :
  - » De l'occupation du parc social. Il s'agit pour l'agglomération de disposer d'une vision précise de l'occupation du parc social sur le territoire de l'agglomération ;
  - » Des pratiques d'attributions pour favoriser le logement des personnes en perte d'autonomie ;
  - » Des pratiques d'attributions pour favoriser le logement d'un public jeune et précaire et du potentiel développement des baux glissants, en présence de partenaires de l'insertion ;
  - » Des stratégies d'adaptation du parc de logement des bailleurs sociaux ;
  - » Des stratégies de réhabilitation du parc de logements des bailleurs sociaux, avec pour potentiel objectif de prioriser certaines opérations.

Cette liste sera complétée au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH, pensé pour être un document vivant et adapté aux réalités du territoire.

4. Renforcer les partenariats déjà bien établis avec les bailleurs sociaux

Si les relations avec les bailleurs sociaux du territoire sont bien

ACTION 11 : Organiser les réflexions relatives à l'habitat en associant et en informant l'ensemble des partenaires quant à la politique de l'habitat de la CAMVS

développées, il s'agit pour la communauté d'agglomération de donner un cadre à ces partenariats. Ainsi, des conventions opérationnelles seront signées, permettant à la CAMVS de :

- Décliner le PPGDID, en réaffirmant ses objectifs ;
- Définir des objectifs de production de logements, de réhabilitations et d'amélioration du parc des bailleurs sociaux, conformes aux stratégies développées par les bailleurs sociaux au sein de leur Plan Stratégique Patrimonial (PSP) et des Conventions d'Utilité Sociale signées (CUS) signées avec par les bailleurs sociaux et l'Etat ;
- Suivre la production de logement social sur le territoire ;
- Suivre les réhabilitations et les adaptations de logements dans le parc social.

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

Ensemble des acteurs impliqués dans le PLH

INDICATEURS D'ÉVALUATION

Nombre de réunions effectivement tenues par les instances prévues

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025- 2023
Sur la durée du PLH

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat (0,2 ETP)

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025

ACTION 12 : Définir des instances de suivi du PLH permettant de suivre finement les dynamiques territoriales

CONTEXTE ET ENJEUX

Une mise en œuvre du PLH grâce à un pilotage efficace

La bonne mise en œuvre du PLH repose sur la mise en place d'un pilotage clair et efficace au travers d'instances dont les rôles sont clairement définis.

Une évaluation du PLH en continu afin d'adapter le document aux dynamiques territoires

Ces instances doivent permettre à la communauté d'agglomération de réaliser une évaluation en continu du Programme Local de l'Habitat. L'objectif est de faire du PLH un document vivant, capable de s'adapter aux réalités territoriales et d'adapter les objectifs quantitatifs et qualitatifs tout au long de sa mise en œuvre. Pour cela, la communauté d'agglomération capitalise sur des outils d'observation, d'ores et déjà mis en place lors des PLH précédents.

OBJECTIFS

- Affirmer un pilotage réactif du Programme Local de l'Habitat par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre
- Assurer la mobilisation de l'ensemble des communes et des partenaires tout au long du PLH
- Définir les instances de suivi du PLH

MISE EN OEUVRE

1. Réaliser l'évaluation en continu du PLH

Par l'intermédiaire de son Observatoire de l'Habitat, un bilan annuel du PLH sera élaboré. Pour cela, un document synthétique d'évaluation du PLH sera créé. Ce document recensera l'ensemble des indicateurs d'évaluation définis dans le cadre du PLH, et servira de base à l'ensemble des évaluations du PLH tout au long de sa mise en œuvre.

D'autre part, il s'agira de réaliser le bilan à mi-parcours et final du PLH.

ACTION 12 : Définir des instances de suivi du PLH permettant de suivre finement les dynamiques territoriales

2. Mettre en place les instances de suivi du PLH

Dans la continuité des précédents PLH, il s'agira pour la communauté d'agglomération de mettre en place les instances de suivi du PLH. Ces instances sont les suivantes :

- Un comité technique annuel : ce comité doit permettre, en fonction des réalités territoriales et des résultats observés des actions sur l'année de mise en œuvre écoulée, de proposer d'éventuels ajustements au document, en termes d'objectifs, d'éléments de mise en œuvre complémentaires ou d'enrichir le document de nouveaux indicateurs d'évaluation ;
- Un comité de pilotage annuel, de validation des éventuels ajustements apportés au document, le cas échéant ;
- Une présentation du bilan du Programme Local de l'Habitat en Conseil Communautaire.

3. Le rôle majeur de la Conférence Intercommunale du Logement dans le cadre du PLH

Le Programme Local de l'Habitat 2025 – 2030 de la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre confère un rôle particulier à la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

En effet, le document consacre la CIL comme instance et outil de pilotage des travaux de l'agglomération quant au logement des publics spécifiques, au travers de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID.

4. Le rôle clé de l'Observatoire de l'Habitat

Dans la continuité des PLH précédents, la communauté d'agglomération poursuit et renforce l'observation du territoire par l'intermédiaire de son Observatoire de l'Habitat. Pour cela, la communauté d'agglomération prévoit :

- L'élaboration d' un document rappelant l'ensemble des missions de l'observatoire à diffuser auprès des communes et des partenaires sera réalisé ;
- La mise à jour triennale des fiches communales, dans le cadre de l'évaluation à mi-parcours et finale du PLH;
- La réalisation des bilans annuels du PLH et la préparation des instances de suivi ;
- L'élaboration de publications sur des thématiques relatives à l'habitat, tout au long du PLH.

ACTION 12 : Définir des instances de suivi du PLH permettant de suivre finement les dynamiques territoriales

PORTEUR DE L'ACTION

Service habitat de la CAMVS

PARTENAIRES

Ensemble des acteurs impliqués dans le PLH

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Tenue des comités techniques annuels
- Tenue des comités comité de pilotage annuel
- Bilan du PLH en Conseil Communautaire

SECTEURS CONCERNÉS

Ensemble du territoire de la CAMVS

CALENDRIER

2025- 2023
Sur la durée du PLH

BUDGET PRÉVISIONNEL

Moyens humains
Service habitat (0,2 ETP)

Moyens financiers
A débattre lors de la préparation du budget primitif 2025



COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

espacité