



PREFET DE L' AISNE

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
COMMUNAUTÉ d'AGGLOMERATION
DU SAINT-QUENTINOIS**

**Porter à connaissance
Enjeux pour le territoire**

A Laon, le1^{er} août 2018.....
Le Directeur départemental des Territoires,

Signé

Direction Départementale des Territoires de l'Aisne

Service Habitat, Rénovation Urbaine, Construction

Unité Politique Territoriale de l'Habitat

Juillet 2018

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin possédait un PLUi-H exécutoire depuis le 17 mars 2014. Il n'y avait pas de PLH sur le territoire de la Communauté de Communes du Canton de Saint-Simon.

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, qui comprend depuis le 01 janvier 2017 le territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin et celui de l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Saint-Simon, regroupe selon les données de l'Insee 2015, 82 743 habitants et comprend une commune, Saint-Quentin, de plus de 50 000 habitants. Cette communauté d'agglomération, issue de la fusion d'une communauté d'agglomération et d'une communauté de communes, est par conséquent dans l'obligation, en application de l'article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) d'élaborer un PLH.

Par délibération en date du 22 janvier 2018, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois a lancé la procédure d'élaboration d'un PLUi-H sur l'ensemble de son périmètre, afin de définir pour 6 ans, sa politique en matière d'habitat.

Conformément aux dispositions de l'article L.302-2, l'État, par ce présent document, « porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat ».

Ce porter à connaissance (PAC) rappelle la procédure d'élaboration et de mise en œuvre du PLH. Il exprime les attentes de l'État et souligne les enjeux prioritaires sur le territoire.

Dans son annexe 1, « Cadre législatif et réglementaire », le PAC rappelle le cadre juridique et réglementaire dans lequel le PLH doit être élaboré.

Dans son annexe 2, « Documents à prendre en compte », le PAC rappelle les objectifs nationaux et les documents locaux d'aménagement et de programmation afin d'anticiper et de faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le PLH.

Sommaire

I. Programme Local de l'Habitat et mise en oeuvre.....	6
1. Procédure d'élaboration.....	6
2. Contenu du PLH.....	8
a. Diagnostic.....	8
b. Document d'orientation.....	9
c. Programme d'actions.....	10
3. Articulation du PLH avec les autres documents.....	11
II. Territoire.....	12
1. Caractéristiques démographiques.....	13
a. Répartition de la population.....	13
b. Caractéristiques des ménages.....	14
c. Emploi et revenus.....	14
2. Parc de logements.....	15
a. Ensemble du parc et son évolution.....	15
b. Typologie du parc.....	15
c. Age du parc.....	18
d. Constructions neuves.....	18
e. Vacance dans le parc de maisons et d'appartements.....	19
f. Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI).....	20
g. Parc de logements locatifs sociaux.....	22
3. Programmes publics.....	25
a. ANRU.....	25
b. ANAH.....	26
c. Le programme Action Cœur de Ville de Saint-Quentin.....	27
III. Enjeux.....	29
1. Enjeu n°1 : Rénover le parc privé existant.....	29
2. Enjeu n°2 : Lutter contre l'occupation de logements indignes.....	31

I. Programme Local de l'Habitat et mise en oeuvre

1. Procédure d'élaboration

La procédure d'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) est fixée par le code de la Construction et de l'Habitation (CCH) dans ses articles L302-1 à L302-4 et R302-1 à R302-13.

La procédure est engagée par décision de l'organe délibérant de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI). Dans cette même délibération il indique les personnes morales qu'il juge utile d'associer à l'élaboration du programme, ainsi que les modalités de leur association.

L'EPCI associe à l'élaboration du PLH l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que le représentant des organismes d'habitations à loyer modéré (les offices publics de l'habitat, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, les sociétés anonymes coopératives de production et les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, les fondations d'habitations à loyer modéré) et des sociétés d'économie mixte agréées qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le PLH, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.

Pendant toute la durée de son élaboration, le PLH peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'EPCI. À l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'EPCI en arrête le bilan, qui est joint au projet de PLH.

Le PLH, arrêté par l'organe délibérant de l'EPCI, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

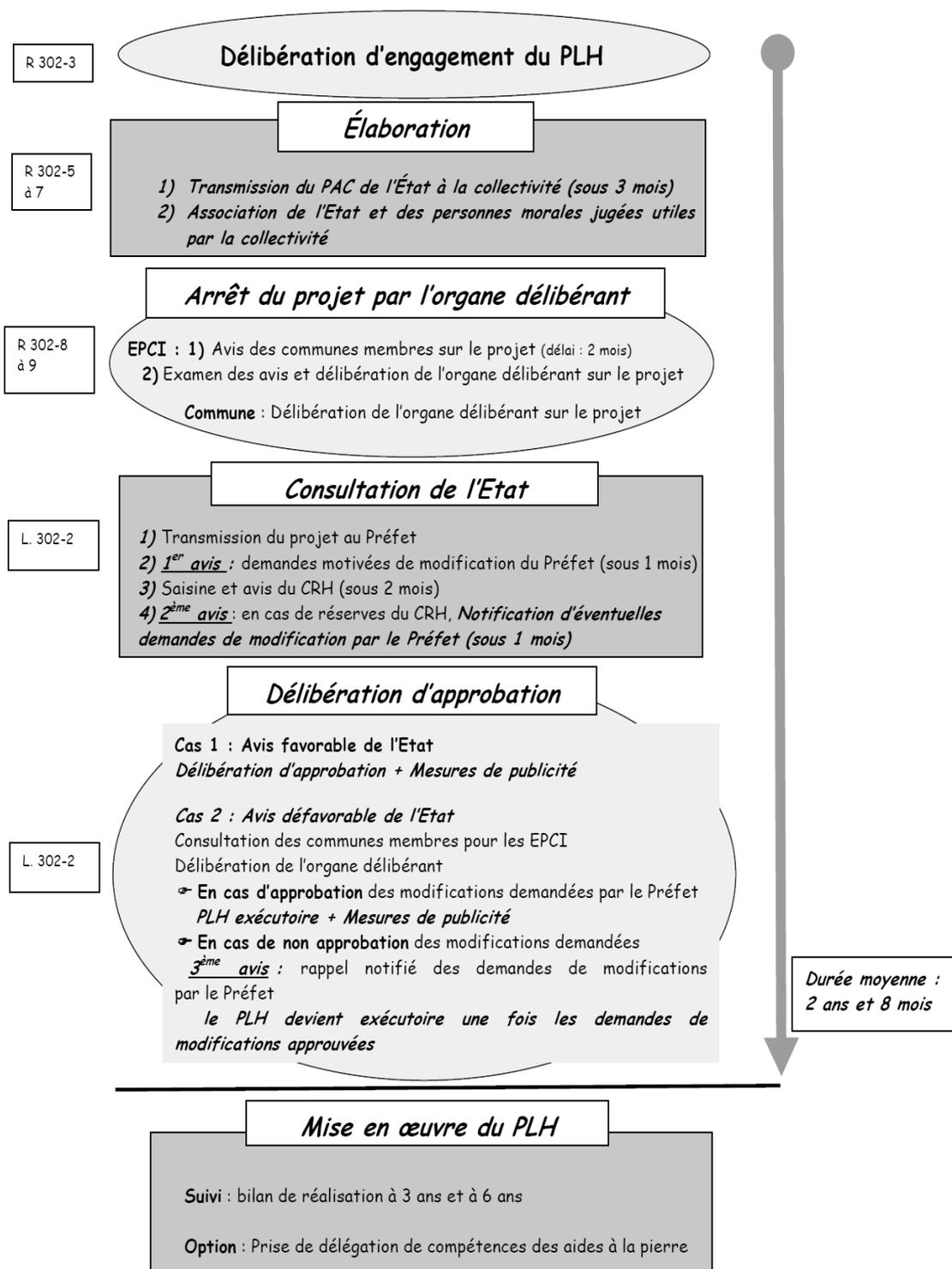
Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'EPCI délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'État. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de PLH ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le CRHH sur le projet de PLH, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'EPCI, qui en délibère.

L'établissement public adopte le PLH. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'EPCI les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le PLH ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées.

Schéma de procédure



2. Contenu du PLH

« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L 441-1-1. » (Art. L302-1 CCH)

Le PLH comprend, selon l'article R302-1 du CCH :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique ;
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune de l'EPCI.

a. Diagnostic

Article R302-1-1 CCH : *« Le diagnostic comprend :*

a) Une analyse de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

– l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

– l'analyse de la demande, qui comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement des jeunes et notamment tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

– l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et de leurs conséquences ;

b) Une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

c) Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des schémas de cohérence territoriale et des schémas de

secteurs quand ils existent. En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes. »

Le diagnostic doit permettre une appropriation partagée par toutes les communes de l'EPCI, et les personnes morales associées, des situations des divers types d'habitat et des conditions de satisfaction de la demande, notamment sociale. Il se doit d'évoquer l'intégralité des besoins, y compris l'hébergement. Le diagnostic doit inclure un repérage des situations d'habitat indigne.

b. Document d'orientation

Article R302-1-2 CCH : *« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :*

a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants. »

Les orientations doivent être compatibles avec les objectifs de l'État et contribuer à leur atteinte ainsi qu'à la mise en œuvre des orientations des documents d'urbanisme de rang supérieur. La déclinaison des orientations du PLH dans les PLU doit être suffisamment précisée pour permettre de juger de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec les prescriptions opérationnelles.

c. Programme d'actions

Article R302-1-3 CCH : « *Le programme d'actions indique :*

a) Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;

b) Les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les agglomérations où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, il précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;

c) La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;

d) La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

e) Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme. Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

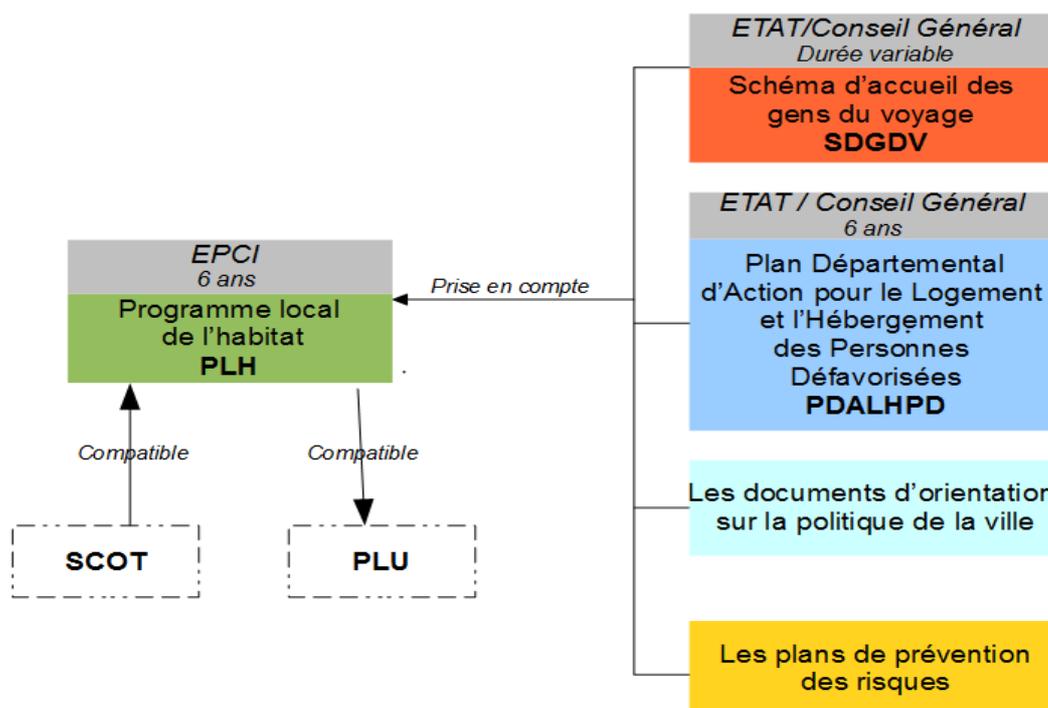
Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation. »

Le programme d'action assorti des moyens financiers et des partenariats mobilisables fait l'objet d'un suivi annuel. Il devra notamment préciser le volume des logements à réaliser par commune, la typologie de ces logements (individuels, collectifs ; en locatif ou en accession à la propriété ; par type de financement dans le parc public ; en distinguant les logements sociaux et très sociaux dans le parc public et privé). Il devra évaluer le foncier nécessaire à la réalisation des objectifs de logements et/ou prévoir une action visant à inventorier les disponibilités foncières au sein de chaque commune.

Le PLH définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. Un bilan de réalisation du PLH est communiqué pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption et à l'issue de sa validité (6 ans).

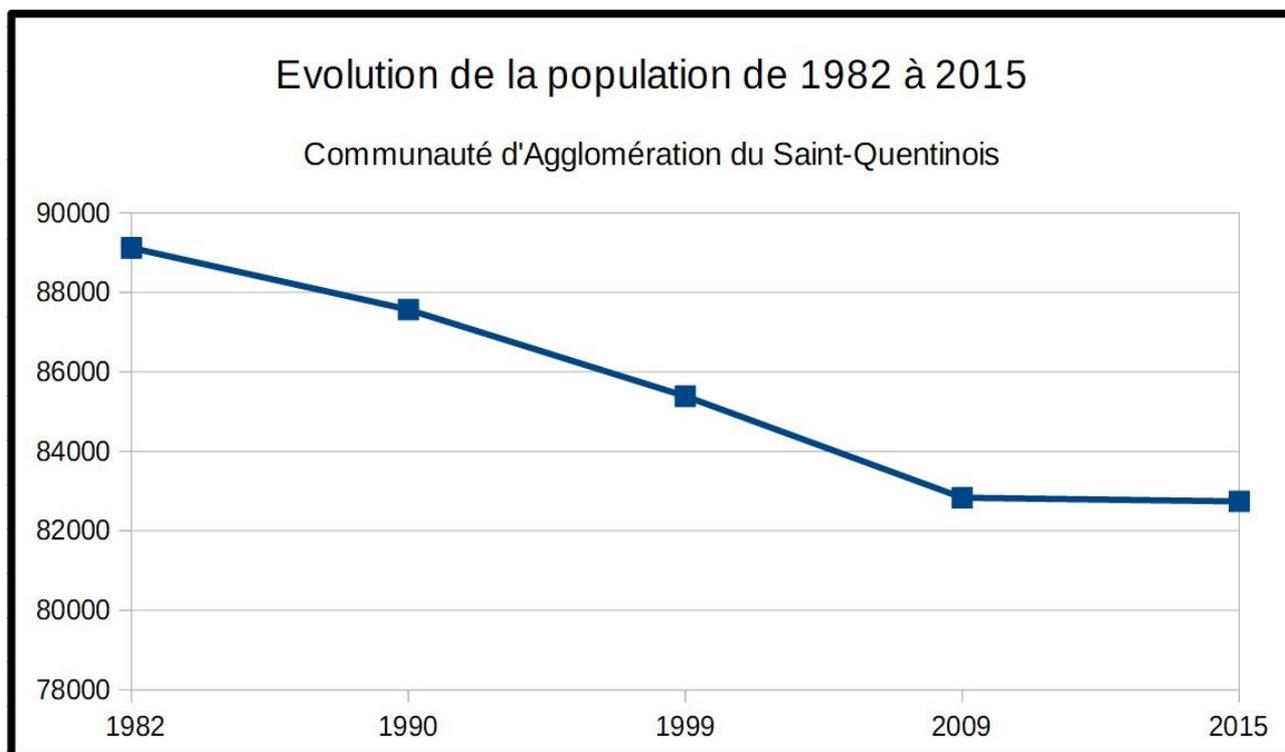
3. Articulation du PLH avec les autres documents

Le PLH n'est pas un document opposable au tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents détaillés dans l'annexe 2, afin d'anticiper et de faciliter la mise en œuvre des actions définies dans le PLH.



II. Territoire

En 2015, la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois (CASQ) regroupe 39 communes pour 82 743 habitants. Sa population était de 83 833 habitants en 2009, soit une perte de 1090 habitants et une évolution annuelle de -0,02 %.



Source : Geokit3, INSEE

Saint-Quentin est la commune la plus peuplée de la communauté d'agglomération, avec 55 649 habitants en 2015, soit 67,3 % de la population de la CASQ. Sa population a elle aussi diminué puisqu'elle était de 55 971 habitants en 2009, soit une évolution annuelle de -0,10 %.

Dans la CASQ, 8 communes ont plus de 1000 habitants, elles regroupent 84,6 % de la population.

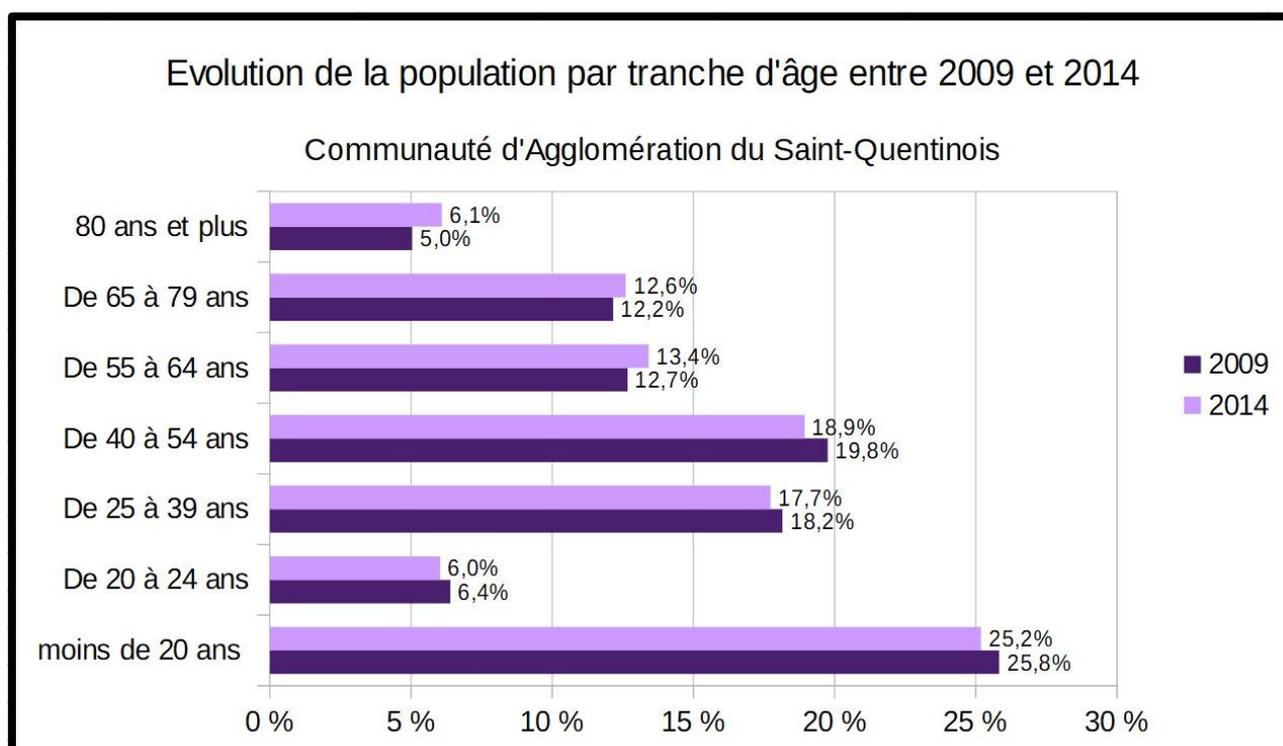
	2009	2015
communes de plus de 1000 habitants	8 communes Soit 70 249 habitants	8 communes Soit 70 008 habitants
communes de 500 à 1000 habitants	10 communes Soit 6 781 habitants	10 communes Soit 6 789 habitants
communes de moins de 500 habitants	21 communes Soit 5 803 habitants	21 communes Soit 5 946 habitants

Source : Geokit3, INSEE

1. Caractéristiques démographiques

a. Répartition de la population

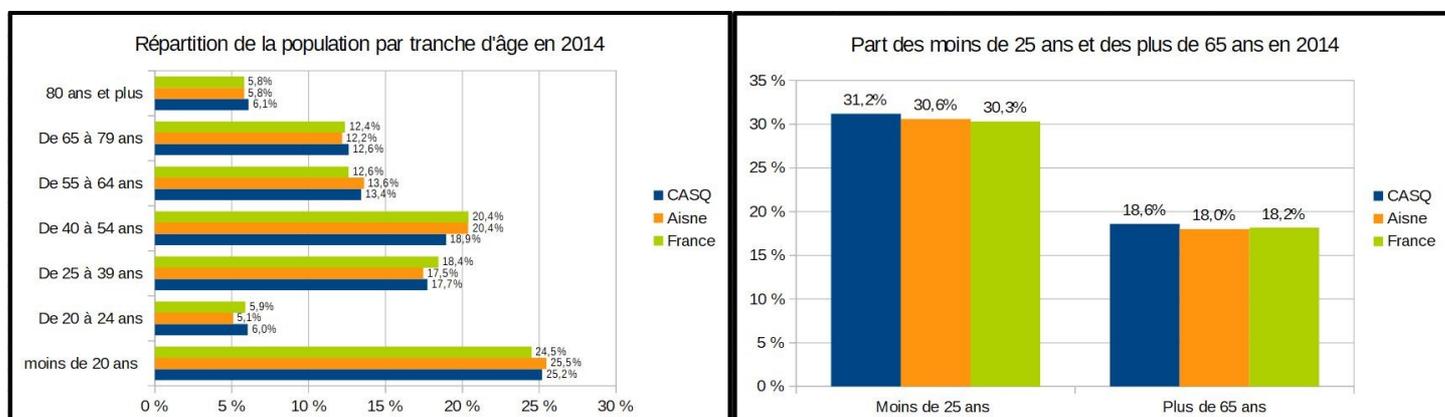
Au regard de l'évolution de la population de la CASQ, entre 2009 et 2014, on constate que toutes les tranches d'âges de moins de 54 ans ont diminué. À l'inverse, celles de 55 ans et plus, ont toutes augmenté.



Source : Geokit3, INSEE

Si l'on compare la répartition de la population de la CASQ avec celles des populations axonaise et française en 2014, il apparaît que la CASQ comporte une part plus importante de jeunes de moins de 25 ans (31,2 %), que l'Aisne (30,6 %) ou la France (30,3 %).

De même, la part des plus de 65 ans est elle aussi plus importante au sein de la CASQ (18,6 %), que dans l'Aisne (18 %) ou en France (18,2 %).



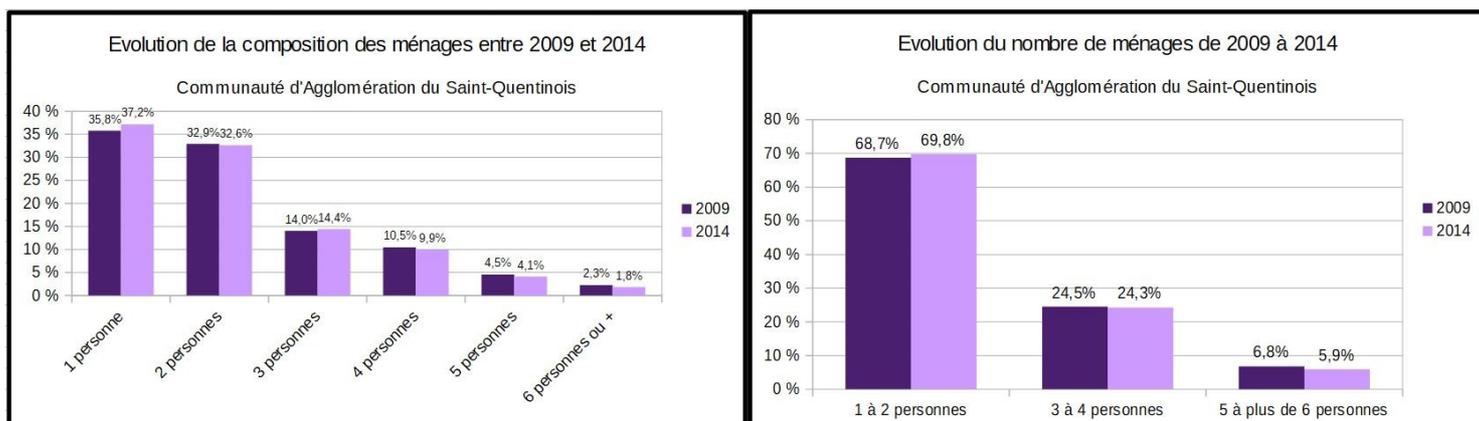
Source : Geokit3, INSEE

b. Caractéristiques des ménages

Sur la période 2009-2014, le nombre de ménages augmente de 1129 ménages, notamment les ménages composés d'une personne (+922 ménages), de deux personnes (+261 ménages) et de trois personnes (+ 297 ménages).

La part des ménages d'une et deux personnes représente 69,8 % du total des ménages en 2014 contre 68,7 % en 2009. Concernant les ménages de plus de trois personnes, la CASQ a connu peu d'évolution en cinq ans.

Ces évolutions expliquent que la taille des ménages diminue de 2,3 en 2009 à 2,2 en 2015.



Source : Geokit3, INSEE

c. Emploi et revenus

- ◆ La population de la CASQ se compose en 2015 de 54,2 % d'actifs ayant un emploi. La part des retraités s'élève quant à elle à 8,6 % en 2015.

L'étude des flux domicile-travail montre que 1,2 % des actifs ayant un emploi travaillent dans le Nord (18,4 % à Cambrai et 3,2 % à Lille) et 5,3 % dans la Somme (12,2 % à Amiens, 29,1 % à Ham et 11,6 % à Péronne). Ces 2 départements sont limitrophes de la CASQ.

Le taux de chômage sur la communauté d'agglomération est de 15,4 % en 2015. A titre informatif, il était de 14 % dans l'Aisne au 4^e trimestre 2015.

- ◆ En 2009, 54,5 % des foyers fiscaux de la CASQ sont non imposables, contre 53,2 % pour le département selon les données de la DGFIP.

Synthèse démographique : La CASQ est confrontée au vieillissement de sa population : toutes les tranches d'âges des plus de 55 ans ont augmenté. De plus, les ménages de une à deux personnes sont prédominants et continuent d'augmenter.

Du point de vue économique, le taux de chômage est supérieur au taux départemental.

2. Parc de logements

a. Ensemble du parc et son évolution

Catégorie logement	2009	%	2014	%	évolution par an
Résidences principales	36 300	90,0%	37 386	89,3%	0,59 %
Résidences secondaires	397	1,0%	365	0,9%	-1,69 %
Logements vacants	3 657	9,1%	4 123	9,8%	2,43 %
TOTAL	40353	100,0%	41874	100,0%	0,74 %

Source : Geokit3, INSEE

La communauté d'Agglomération comptait 40 353 logements en 2009 et 41 874 logements en 2014, soit une évolution annuelle de 0,74 %.

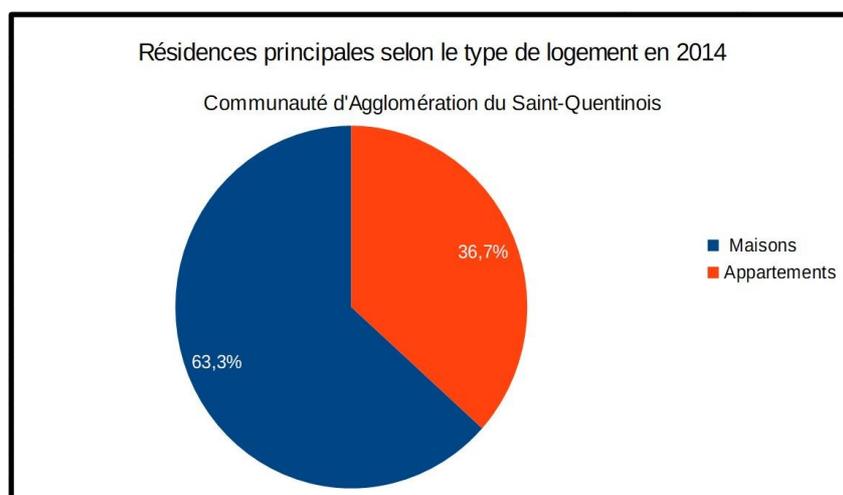
En 2014, les résidences principales représentent 89,3 % du parc, dont 26 338 sont localisées à Saint-Quentin.

Les résidences secondaires regroupent également le logement occasionnel qui correspond aux logements ou pièces indépendantes utilisées occasionnellement pour des raisons professionnelles.

Les logements vacants représentent 9,1 % du parc en 2009 et 9,8 % en 2014, soit une augmentation annuelle de 2,4 %. Cette vacance est supérieure à la vacance départementale qui s'élève à 8,8 %.

b. Typologie du parc

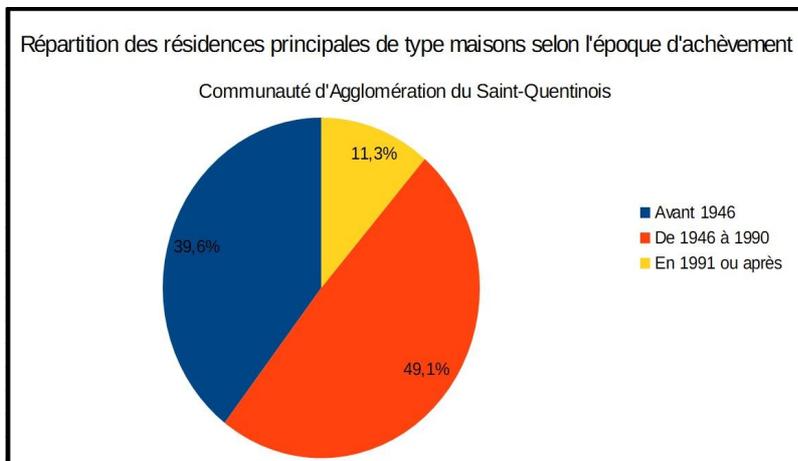
Le parc de résidences principales est composé de maisons, d'appartements et d'autres logements répartis sous l'appellation « autre » (dans une part négligeable par rapport à l'ensemble du parc) : logements-foyers, chambres d'hôtels, habitations de fortune et pièces indépendantes. Ainsi, en 2014, le parc se compose à 63,3 % de maisons et à 36,7 % d'appartements.



Source : Geokit3, INSEE

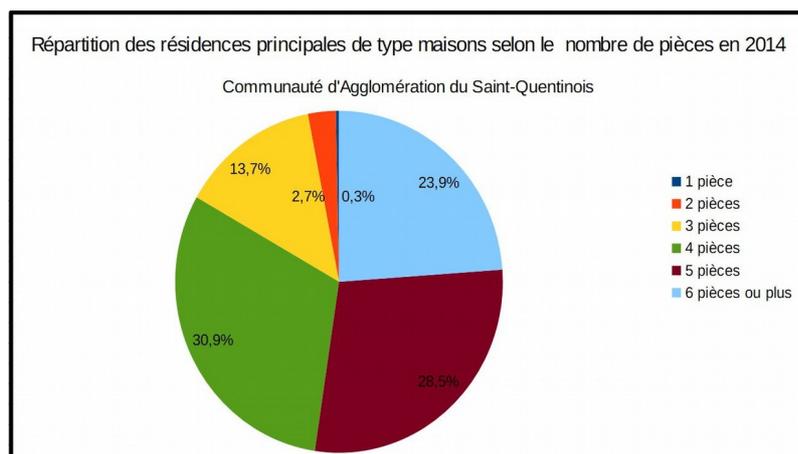
La commune de Saint-Quentin regroupe quant à elle 37,3 % des maisons du parc et 34,1 % des appartements.

➤ **Parc des résidences principales de type « maison »**



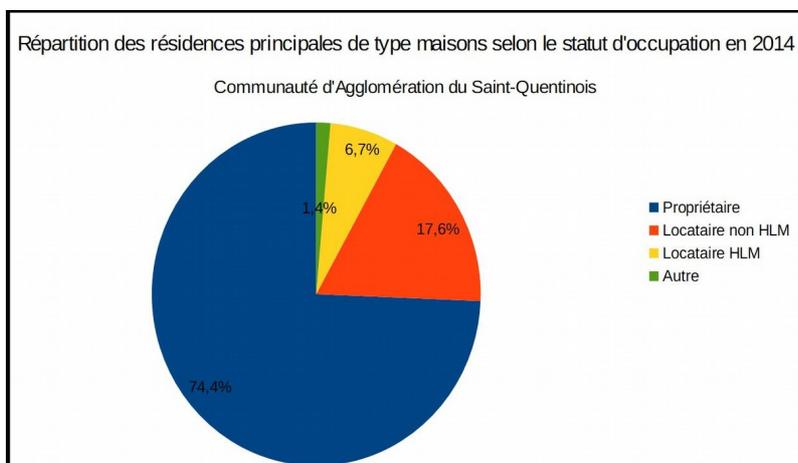
Source : Geokit3, INSEE

Le parc de maison est ancien : 39,6 % des maisons ont été construites avant 1946 et seulement 11,3 % à partir de 1991.



Source : Geokit3, INSEE

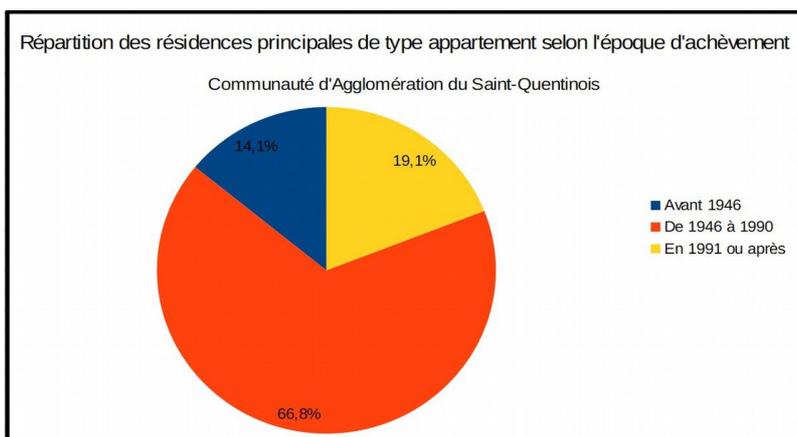
Le parc se compose à plus de 80 % de maisons de plus de 4 pièces.



Source : Geokit3, INSEE

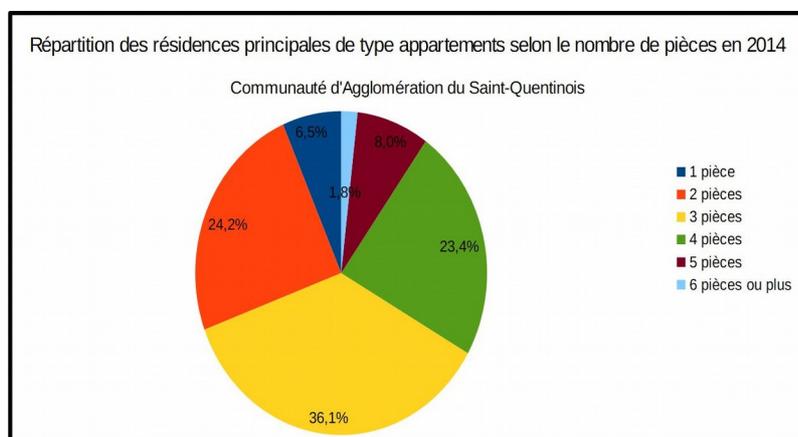
Les habitants de la CASQ sont à environ 75 % propriétaires de leur résidence principale. La part des locataires de maison est d'environ 25 % (17,6 % dans le parc privé et 6,7 % dans le parc public).

➤ **Parc des résidences principales de type « appartement »**



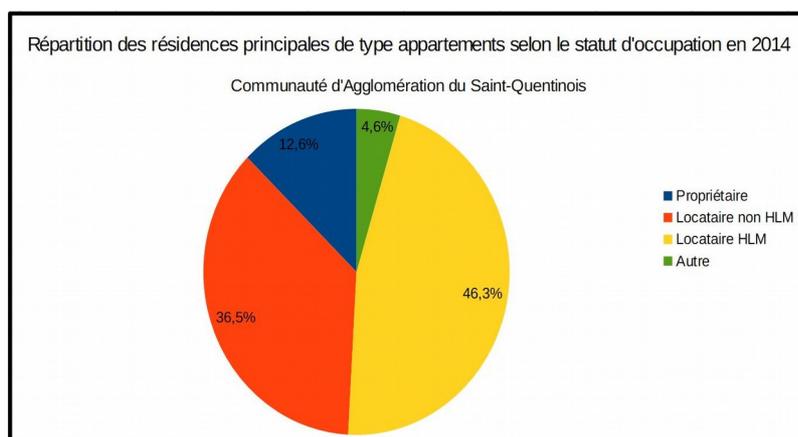
Source : Geokit3, INSEE

Le parc d'appartements est plus récent que celui des maisons. En effet, seuls 14,1 % ont été construits avant 1946 et 19,1 % depuis 1991.



Source : Geokit3, INSEE

Le parc d'appartements se compose de typologies moyennes de 2, 3 et 4 pièces. Les typologies de 6 pièces et plus sont les plus faiblement représentées avec 1,8 %.

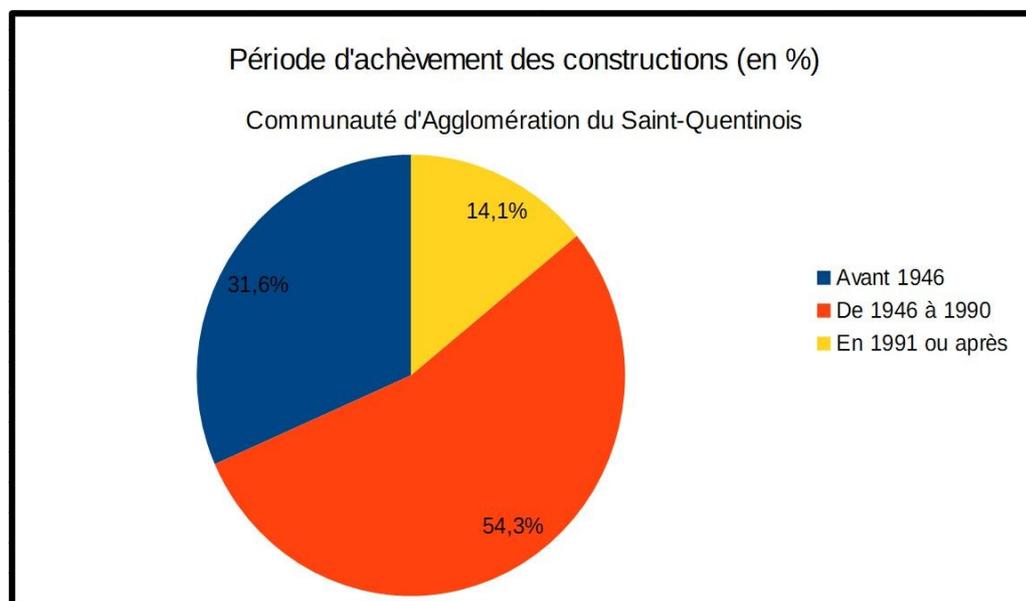


Source : Geokit3, INSEE

Les appartements sont occupés à 82,8 % par des locataires (46,3 % dans le parc public et 36,5 % dans le parc privé) et à 12,6 % par leur propriétaire.

c. Age du parc

En 2014, 31,6 % des logements du parc ont été construits avant 1946 et seulement 14,1 % à partir de 1991.



Source : Geokit3, INSEE

d. Constructions neuves

Le nombre de logements individuels en résidences principales commencés entre 2005 et 2015 sur la CASQ est de 722 logements, dont 142 à Saint-Quentin, 50 à Montescourt-Lizerolles, 47 à Fayet et 42 à Flavy-le-Martel, selon les données issues de Geokit3 alimentées par Sitaldel.

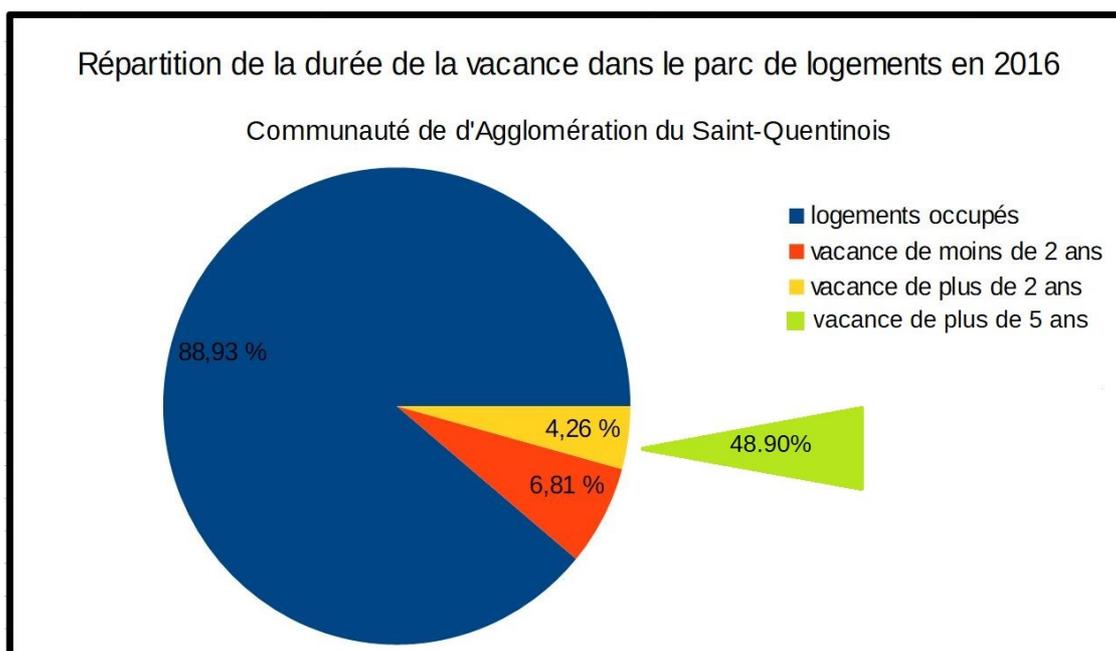
Synthèse sur l'ensemble du parc : Le parc de logements est constitué essentiellement de résidences principales (89,3 %) dont 63,3 % de maisons et 36,7 % d'appartements.

Les maisons sont plus anciennes que les appartements puisque 39,6 % d'entre elles ont été construites avant 1946. Elles sont majoritairement de plus de 4 pièces et occupées par leurs propriétaires à près de 75 %.

Les appartements sont plus récents, 66,8 % ont été construits entre 1946 et 1990, de petites et moyennes typologies et occupés à plus de 82 % par des locataires.

Les constructions neuves depuis 2005 sont essentiellement localisées à Saint-Quentin.

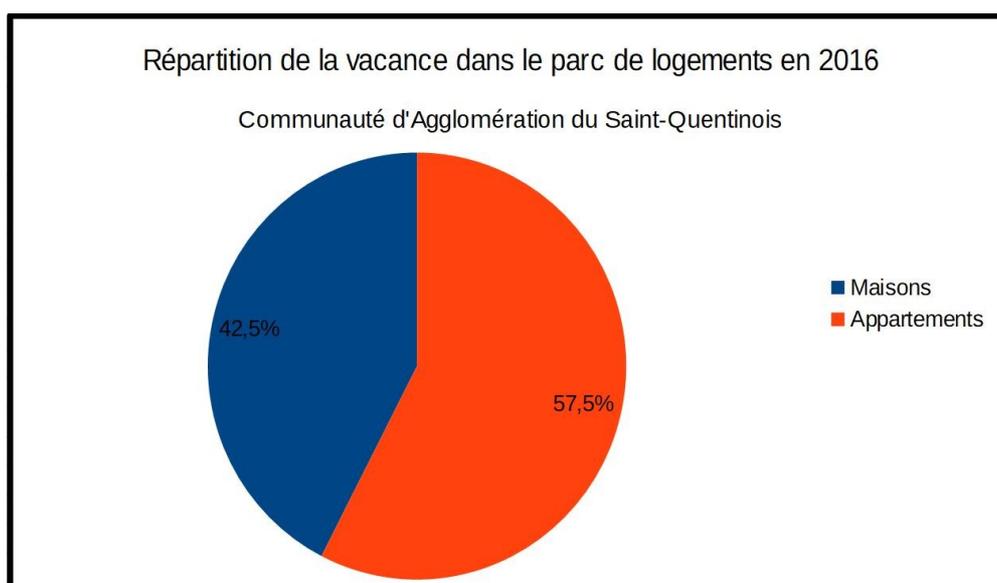
e. Vacance dans le parc de maisons et d'appartements



Source : Fichiers fonciers 2016

En 2016, selon les fichiers fonciers, si 88,9 % des logements sont occupés, 10,8 % sont vacants, soit 38 121 logements.

Cette vacance comprend les logements vacants depuis moins de 2 ans (6,8 % des logements) et les logements vacants depuis plus de 2 ans (4,3 %) au sein desquels les logements vacants depuis plus de 5 ans représentent 48,9 %.

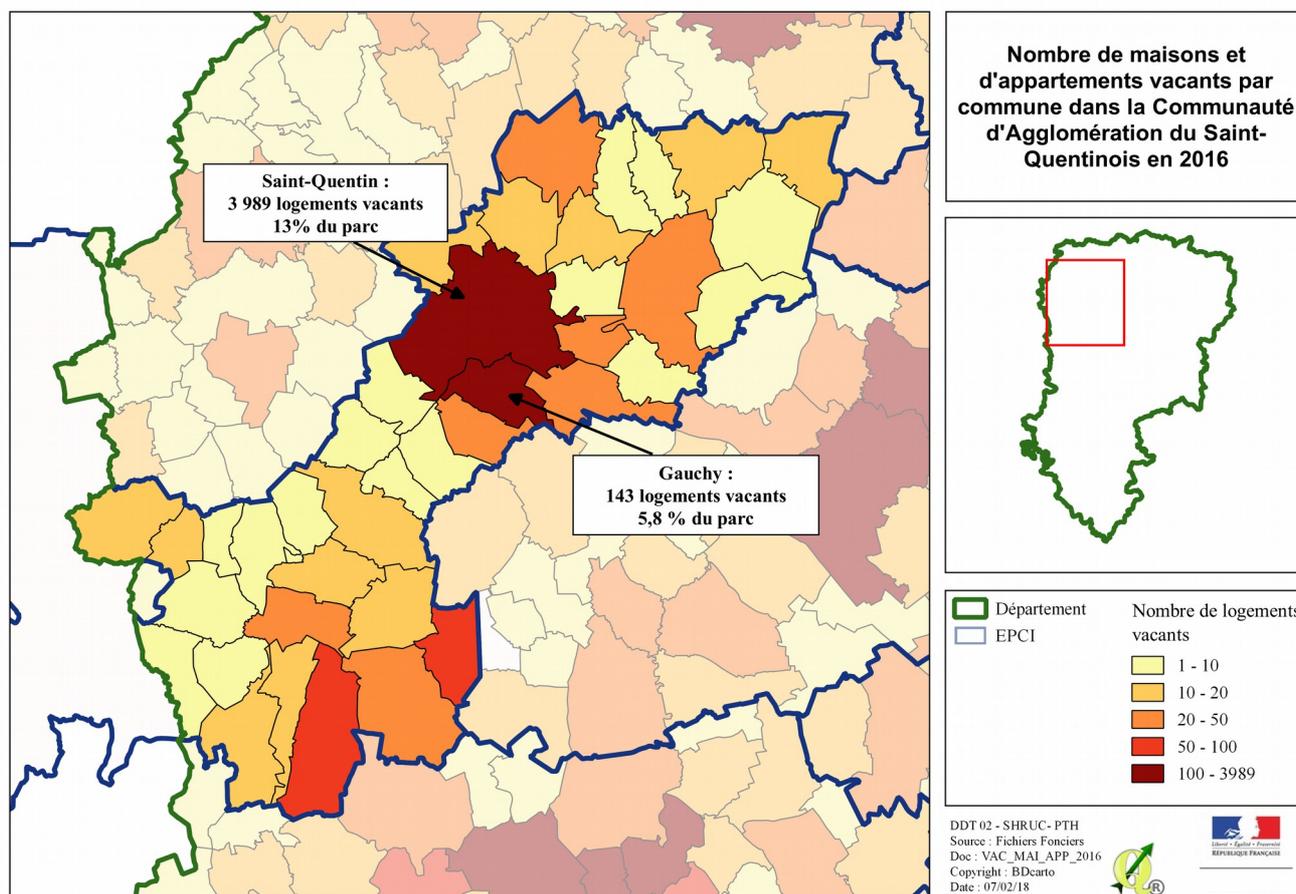


Source : fichiers fonciers 2016

Les logements vacants se répartissent à 42,5 % en maisons (soit 2015 logements) et les appartements à 57,5 % (soit 2731 logements).

Les logements vacants depuis plus de 2 ans sont à 41,3 % des maisons et à 36,4 % des appartements.

Dans la vacance de plus de 5 ans, qui est englobée dans la vacance de plus de 2 ans, 21 % des maisons sont vacantes.



Source : Fichiers fonciers 2016

Le logement vacant est principalement localisé à Saint-Quentin (3 989 logements vacants) et à Gauchy (143 logements vacants). Cette vacance est également importante à Montescourt-Lizerolles et Flavy-le-Martel (entre 50 et 100 logements vacants) et comprise entre 20 et 50 logements vacants dans les communes de Grugies, Neuville-Saint-Amand, Harly, Homblières, Lesdins, Jussy et Saint-Simon.

f. Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Le PPPI, « Parc Privé Potentiellement Indigne », est un outil de pré-repérage des logements indignes. Il regroupe les logements classés en catégorie cadastrale 6 (logements ordinaires) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 70 % du seuil de pauvreté et les logements classés en catégorie cadastrale 7 ou 8 (logements médiocres ou très médiocres) occupés par un ménage au revenu fiscal de référence inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

Sur les 39 communes de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, 12 communes sont particulièrement concernées par du PPPI dont Essigny-le-Petit avec 13,73 % résidences principales privées qui appartiennent au PPPI, Saint-Quentin 12,61 %, Neuville-Saint-Amand 12,53 %, Fonsommes 12,5 %, ou Annois 12,34 %. Et 9 communes ont entre]11,20[résidences principales du parc privé appartenant au PPPI alors que seulement 18 communes ont entre]0 ; 11[résidences principales du parc privé appartenant au PPPI.

Le PPPI est occupé uniquement par des propriétaires occupants dans 11 communes sur les 39 et uniquement par des locataires dans 8 communes. À Saint-Quentin, le PPPI est occupé à 77,1 % par des locataires et à 21,7 % par leurs propriétaires.

Communes	PPPI	RPP	Part du PPPI dans RPP		PO/PPPI	LPP/PPPI	RPP cat cad 7 et 8 occupées par des ménages au revenu inf à 70 % du seuil de pauvreté (dont les locataires)
Saint-Quentin	2391	18959	12,61 %		519	1844	319 (dont 254 locataires)
Gauchy	82	1781	4,60 %		49	33	]0:11[
Neuville-Saint-Amand	45	359	12,53 %		26	19	]0:11[
Flavy-le-Martel	42	614	6,84 %		]11:20[	]20:30[	]0:11[
Montescourt-Lizerolles	31	555	5,59 %		]11:20[	]11:20[	]0:11[
Homblières	28	501	5,59 %		]11:20[	]11:20[	]0:11[
Jussy	26	449	5,79 %		]11:20[	]11:20[	]0:11[
Fonsommes	25	200	12,50 %		]11:20[	]0:11[	]0:11[
Seraucourt-le-Grand	23	276	8,33 %		]11:20[	]0:11[	]0:11[
Cugny	22	231	9,52 %		]11:20[	]0:11[	]0:11[
Essigny-le-Petit	21	153	13,73 %		]0:11[	]11:20[	]0:11[
Annois	19	154	12,34 %		]11:20[	]0:11[	]0:11[
TOTAL	2755	24232	11,37 %				
9 communes	]11:20[	2340					
18 communes	]0:11[	2230					

Source : PPPI 2015, CD-ROM Anah

Le risque que l'existence de ce parc privé potentiellement indigne profite à des **marchands de sommeil** est par ailleurs réel : à Saint-Quentin, on relève 319 logements appartenant aux résidences principales du parc privé de catégorie cadastrale 7 et 8, c'est-à-dire les logements les plus dégradés, occupés par un ménage au revenu inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté, c'est-à-dire les ménages les plus pauvres. Au sein de ces 319 logements, 254 sont loués à ces ménages pauvres.

Synthèse sur la vacance et le PPPI : Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, selon les Fichiers fonciers 2016, 10,8 % du parc constitué de maisons et d'appartements est vacant, ce qui est légèrement supérieur à la vacance des maisons et appartements de l'Aisne de 9,8 %.

Selon les données du parc privé potentiellement indigne 2015, 21 communes sur les 39 de la communauté d'agglomération sont concernées par du PPPI. A Saint-Quentin, Neuville-Saint-Amand, Fonsommes, Essigny-le-Petit et Annois, la part du PPPI dans les résidences principales privées dépasse même les 11 %. Pour l'Aisne, la part du PPPI représente 6,4 %.

Par ailleurs, à Saint-Quentin, 254 logements de catégories cadastrales 7 et 8 sont loués à des ménages aux revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté.

g. Parc de logements locatifs sociaux

D'après le RPLS 2017, le parc de logements locatifs sociaux (LLS) de 8731 logements en 2012 s'élève à 9009 logements en 2017 sur l'ensemble de la CASQ, soit une évolution annuelle de 0,63 %.

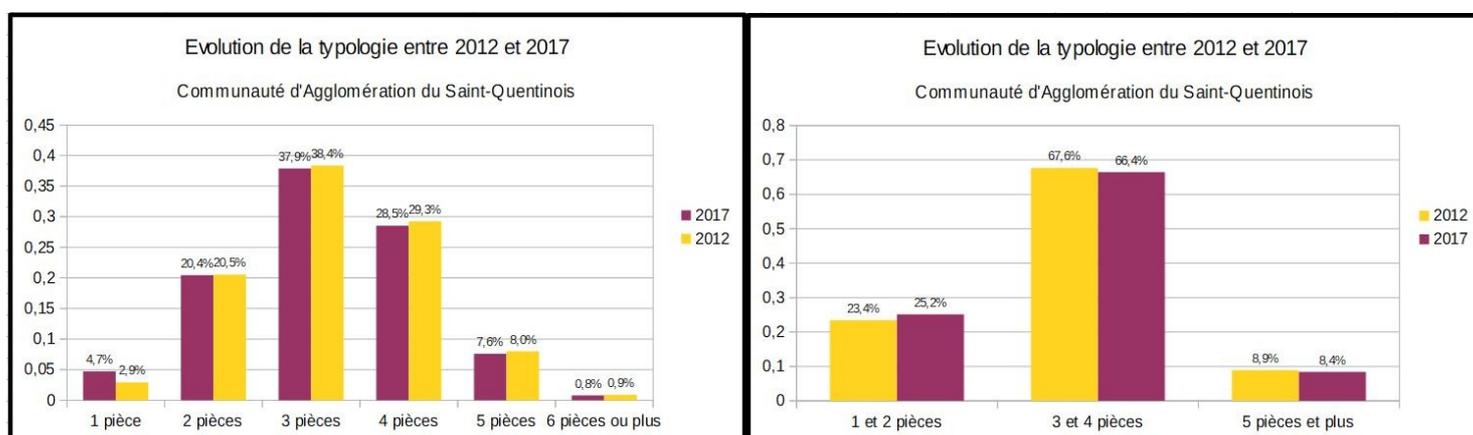
En 2014, le taux de logements locatifs sociaux dans le parc de logements est de 21,6 %. Il est essentiellement situé à Saint-Quentin, 85,8 % soit 7733 logements.

➤ Typologie du parc

En 2017, 74,9 % du parc est du logement collectif contre 25,1 % de logement individuel.

	Nb total lgt du parc	Type construction	TOTAL
2012	6501	Collectif	8731
	2230	Individuel	
2017	6750	Collectif	9009
	2259	Individuel	

Source : Geokit3, RPLS 2017

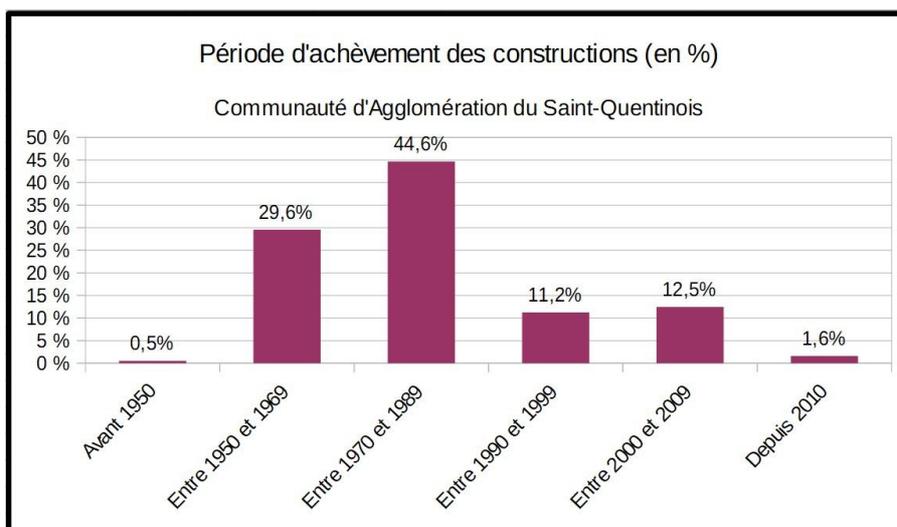


Source : Geokit3, RPLS

En 2017, le parc de LLS est majoritairement composé de logements de 3 et 4 pièces (66,4 %). On constate une faible proportion de logements de 6 pièces et plus (0,8 %).

La part des logements d'une et deux pièces est en augmentation entre 2012 et 2017 : la part des une pièce augmente plus rapidement que la part des logements de deux pièces.

➤ Age du parc



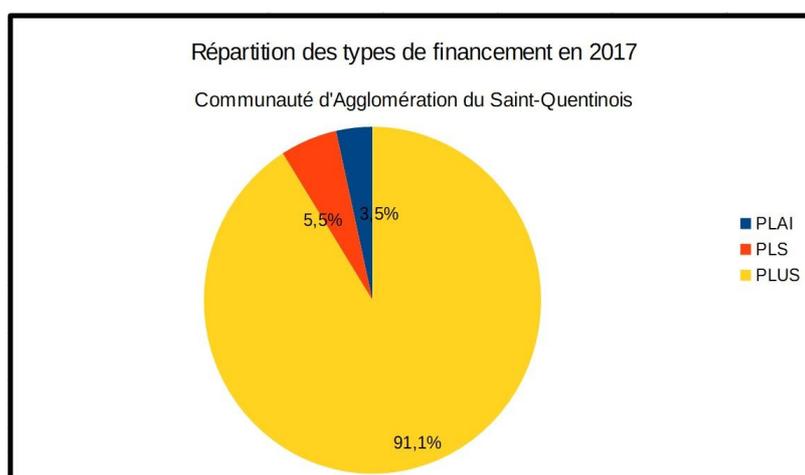
source : Geokit3, RPLS 2017

La plus grande partie des logements locatifs sociaux a été construite entre 1970 et 1989 (44,6 % du parc, soit 4021 logements) et environ 30 % (soit 2711 logements) l'ont été avant 1970.

➤ Financement du parc

Le financement du parc de logements locatifs sociaux est de trois types différents :

- le PLS : prêt locatif social ;
- le PLAI : prêt locatif aidé ;
- le PLUS : prêt locatif à usage social.



Source : Geokit3, RPLS 2017

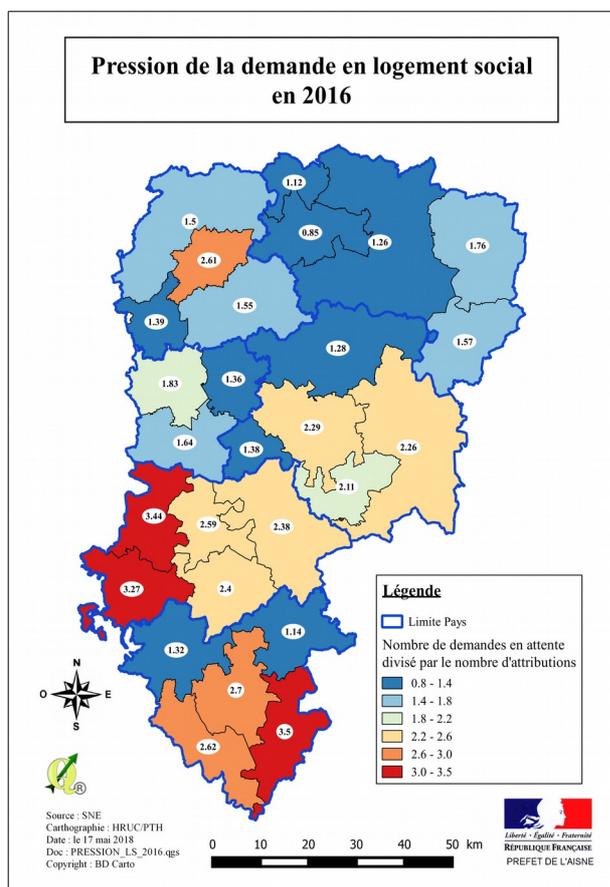
Le PLUS, avec 91,1 %, est le moyen de financement le plus utilisé sur la CASQ.

➤ Demande de logements sociaux

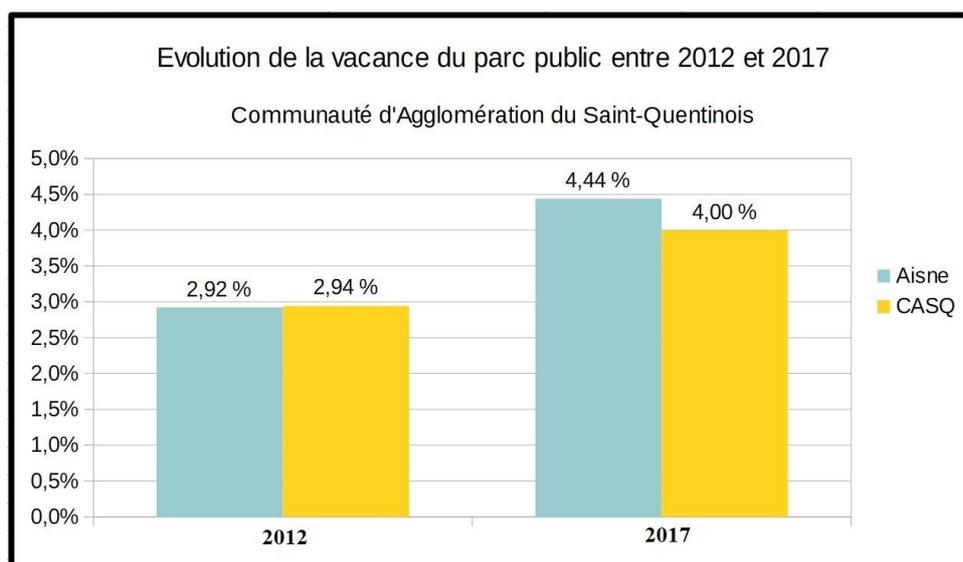
Selon le fichier statistique du 31 décembre 2016 du site de la demande en logement social du ministère du Logement et de l'Habitat durable, les demandes se portent principalement sur la ville de Saint-Quentin (644 ménages logés), sur des typologies allant du T2 au T4.

Le délai moyen d'attribution d'un logement social s'élève à 5 mois pour l'ancienne Communauté de Communes de Saint-Quentin et de 2 mois pour l'ancienne Communauté de Commune du Canton de Saint-Simon. Par comparaison, le délai moyen d'attribution pour le département est quant à lui de 5 mois.

La pression qui est le rapport entre le nombre de demande en cours et le nombre d'attribution est pour 2016 de 2,61 pour l'ancienne Communauté de Communes de Saint-Quentin et de 1,39 pour l'ancienne Communauté de Communes du Canton de Saint-Simon.



➤ Vacance du parc

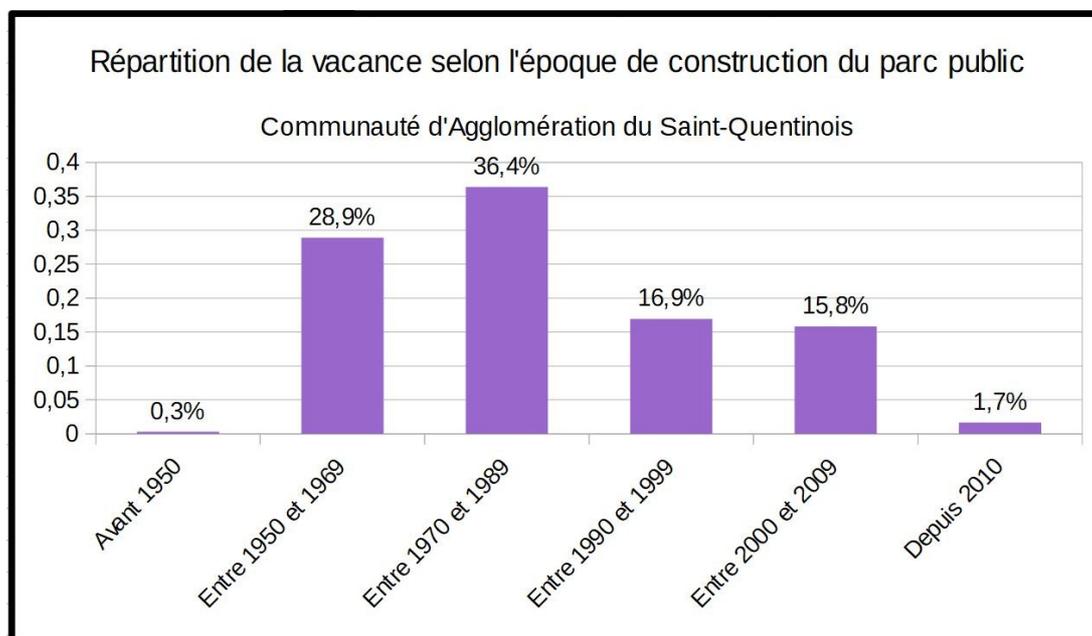


Source : Geokit 3/ RPLS 2017

La vacance du parc public est en augmentation, passant de 2,9 % (soit 257 logements) en 2012 à 4 % (soit 360 logements) en 2017.

La vacance de plus de 3 mois sur l'année 2017 concerne 213 logements sur les 360 vacants (soit 59,2 % des logements vacants).

La répartition de la vacance selon l'époque de construction indique que la vacance touche principalement les logements construits entre 1970 et 1989 (36,4 % soit 131 logements) et ceux construits entre 1950 et 1969 (28,9 % soit 104 logements).



Source : Geokit3/RPLS 2017

Synthèse sur le parc public : Le parc locatif social est collectif à 74,9 % et est constitué à 66,4 % de logements de 3 et 4 pièces. Près de 75 % de ce parc a été construit avant 1990 dont environ 30 % avant 1970.

Sur le territoire de la CASQ, le délai moyen d'attribution est de 2 à 5 mois. A titre informatif, il est de 5 mois pour le département de l'Aisne.

3. Programmes publics

a. ANRU

La loi du 1er août 2003 (Loi d'orientation pour la ville et la rénovation urbaine (loi Borloo) n° 2003-710) visait à réduire les inégalités dans les zones urbaines sensibles (programmes d'actions publiques, création d'un observatoire national des ZUS) et a créé l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Établissement public national à caractère industriel et commercial (EPIC), l'Agence a pour mission de contribuer à la réalisation du programme national de rénovation urbaine (PNRU) et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) en accordant des subventions aux maîtres d'ouvrage par le biais de conventions pluriannuelles avec les collectivités locales et les organismes destinataires de ces subventions.

Instauré par la loi du 25 mars 2009 n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion, le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) a été lancé par l'État afin de permettre de résorber efficacement l'habitat indigne dans

le parc privé de certains quartiers anciens, de remettre sur le marché des logements vacants et de lutter contre la précarité énergétique, tout en maintenant la mixité sociale.

Dans le cadre du PNRU, la ville de Saint-Quentin et les différents maîtres d'ouvrage, pour les quartiers Europe et du Vermandois, ont bénéficié des aides de l'ANRU via une convention pluriannuelle signée le 25 janvier 2008.

Au titre du PNRQAD, pour le quartier du faubourg d'Isle, la ville de saint-Quentin et le bailleur local ainsi que leurs partenaires (Etat, ANRU, Anah) ont signé une convention pluriannuelle de mise en œuvre le 19 décembre 2011.

Dans le cadre de la nouvelle politique de la Ville, la poursuite de l'action de l'ANRU a été confirmée par la loi n° 2014-17 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, promulguée le 21 février 2014, qui lui confère la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Cette loi met en place également un contrat de ville unique qui doit traiter dans un même cadre les enjeux de cohésion sociale, de renouvellement urbain et de développement économique. Ce contrat unique permet la mobilisation de l'ensemble des politiques publiques d'éducation, d'emploi, de justice, de sécurité, de transport, de santé pour rétablir l'égalité républicaine dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

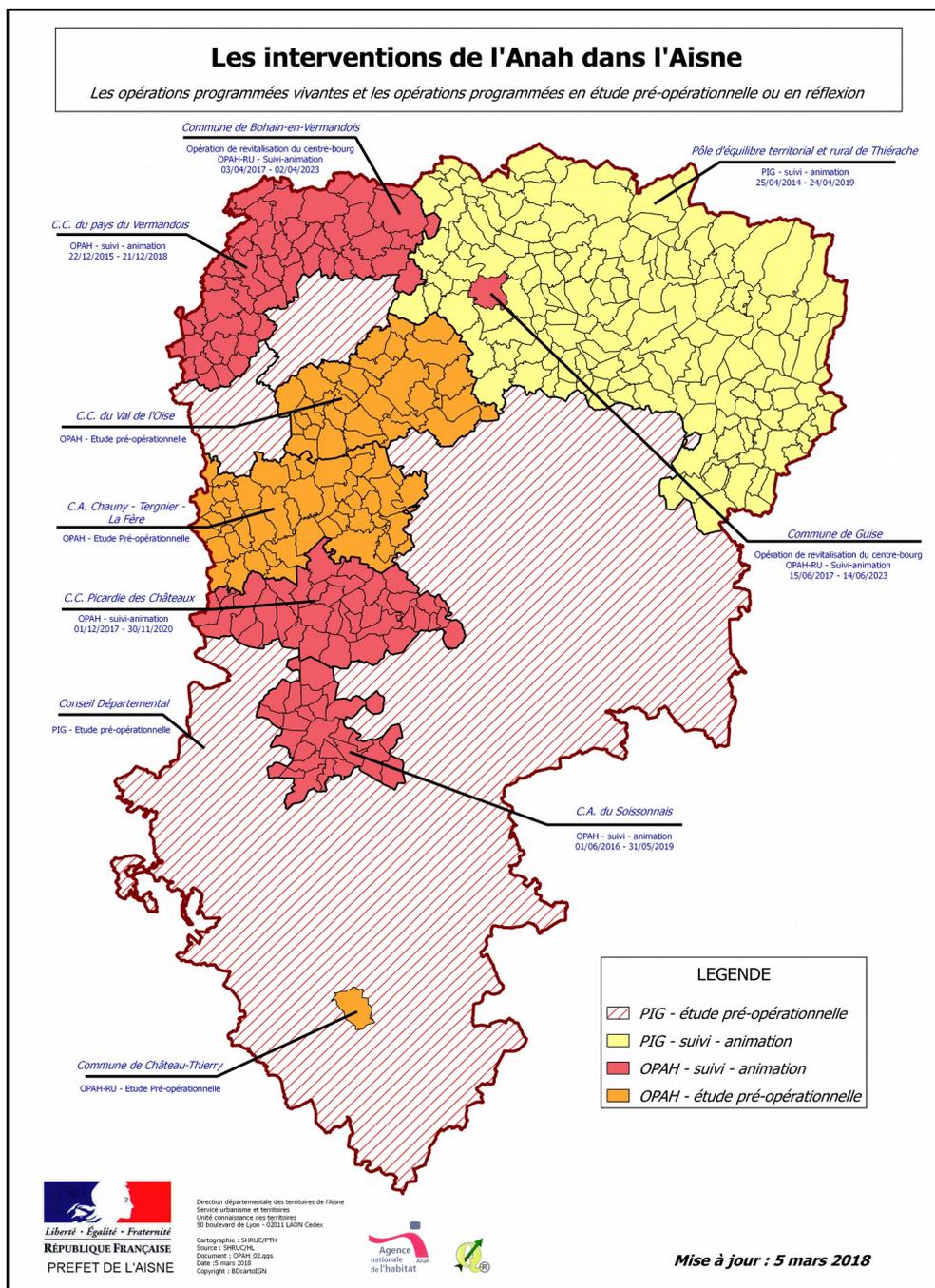
Cette réforme propose de revoir en profondeur les instruments de la politique de la ville en inscrivant pour la première fois le principe fondamental de co-construction de la politique de la ville avec les habitants, en redéfinissant les quartiers prioritaires à partir d'un critère unique (la concentration en pauvreté), en instaurant un contrat urbain global à l'échelle intercommunale et en engageant une nouvelle étape de rénovation urbaine à travers le NPNRU.

Les quartiers Europe et du Vermandois, situés sur le territoire de la ville de Saint-Quentin, ont été retenus en décembre 2014 par le conseil d'administration de l'ANRU, au titre des programmes d'intérêt national (Europe) et d'intérêt régional (Vermandois) dans le cadre du NPNRU. Ces quartiers ont, dans un premier temps, fait l'objet d'un protocole de préfiguration signé le 10 juillet 2017 comprenant les opérations d'ingénierie qui permettront de déterminer les interventions. Le protocole sera suivi d'une convention pluriannuelle qui fixera les opérations concourant à la transformation de chaque quartier en accord avec les acteurs locaux et les différents partenaires.

b. ANAH

La Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois n'est pas concernée par le programme d'intervention de l'Anah.

Néanmoins une étude pré-opérationnelle pour l'OPAH-RU à Saint-Quentin va être prochainement lancée dans le cadre de la mise en œuvre du plan Action Coeur de Ville.



c. Le programme Action Cœur de Ville de Saint-Quentin

Ville de 55 878 habitants, première aire urbaine du département de l'Aisne, Saint-Quentin, classifiée comme 7^e ville la plus fragile de France, connaît aujourd'hui des difficultés, notamment son centre-ville : confrontée au déclin de son industrie depuis les années 1970, il concentre en effet un parc privé fortement touché par la vacance. Bien qu'il soit plutôt individuel, et donc prisé par la demande actuelle, il souffre en effet d'un manque de confort par rapport au parc récent. Le centre-ville présente par ailleurs d'autres signes de fragilité : vacance commerciale, enseignes nationales faibles et en diminution, bâti parfois vieillissant et façades démodées, ruptures urbaines qui le fragilisent. Enfin le taux de chômage reste élevé (15 %) et les revenus de la ville limités (44,5 % des ménages fiscaux imposés).

Au regard de cette situation, la ville et l'agglomération de Saint-Quentin ont donc décidé de candidater au plan national « Action cœur de ville » (ACV) lancé le 15 décembre 2017. Mobilisant plus de 5 milliards d'euros sur 5 ans (dont 1 Md€ de la Caisse des dépôts en fonds propres et 700 ME en prêts, 1,5 Md€ d'Action Logement et 1 Md€ de l'Anah), ce plan répond à une double ambition pour les cœurs de ville: améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de développement du territoire de ces dernières.

La ville et l'agglomération de Saint Quentin, qui ont fait partie de la liste nationale des 222 villes retenues, se sont donc mobilisés afin de concrétiser un projet destiné à créer les conditions efficientes d'un renouveau à travers la formalisation d'une convention-cadre, d'une durée de 6 ans 1/2, dont la signature, par le Préfet, les collectivités concernées et les partenaires financeurs, a eu lieu le 29 juin 2018. Ce projet de convention comprend un programme d'études complémentaires destiné à alimenter les éléments de diagnostic du territoire et un programme d'actions mûres pour lesquels la ville et l'agglomération sollicitent l'engagement financier des partenaires de la convention.

- **Le programme d'études complémentaires de la convention-cadre**

Le programme d'études complémentaires porte sur plusieurs thématiques (habitat, commerce, patrimoine) et permettra d'affiner une stratégie d'intervention dans le cadre d'un avenant qui sera élaboré en 2019 à l'issue de la réalisation de ces études :

- En matière d'habitat, une étude pré-opérationnelle pour la mise en œuvre d'une OPAH-RU en centre-ville est inscrite dans le programme d'étude de la convention ACV. Elle permettra de recenser plus précisément les dysfonctionnements du centre-ville (problèmes urbains, fonciers, état du bâti, etc) et de définir les objectifs quantitatifs et qualitatifs et les outils coercitifs à mettre en œuvre. Le cahier des charges de cette étude comprend par ailleurs un volet diagnostic sur l'identification des copropriétés dégradées ou tendant à le devenir.

Deux autres prestations intellectuelles sont également prévues en matière d'habitat : l'étude de programmation urbaine pour le recyclage foncier de la friche rue Raspail et l'étude de conception du projet et de programmation financière pour la réhabilitation du béguinage Sainte Marguerite. La première étude répond à la forte problématique des friches que rencontre la ville et la seconde apporte une réponse aux enjeux d'évolutions de la société et d'habitat intergénérationnel en mixant logements pour personnes âgées et logements pour jeunes ménages salariés.

- en matière de commerce, une mission d'accompagnement portant sur le devenir des halles municipales et du commerce non sédentaire en cœur de ville, des études préalables à la mise en place d'intervention et de restructuration foncière et immobilière de pôles commerciaux en périphérie et une étude de définition de la stratégie touristique du territoire saint-quentinois et de la différenciation économique sont inscrits dans le programme d'études complémentaires.
- en matière de mise en valeur du patrimoine et d'offre de loisirs, dans la continuité de la valorisation de son patrimoine art déco, la ville a inscrit dans sa convention une étude sur l'avenir de l'immeuble « nouvelles galeries ». La ville a également inscrit dans son

programme une étude de définition d'une marque touristique sur le saint quentinois, une étude sur la valorisation touristique fluvestre du Canal de Saint-Quentin et une étude de faisabilité relative à l'aménagement et à la gestion du port de plaisance de Saint-Quentin et son emprise.

En plus de ces diagnostics, la ville vient de lancer une démarche de prospective urbaine et de définition d'une stratégie de développement du cœur de ville de Saint-Quentin à un horizon long terme (2030-2050).

- **Le programme des actions mûres de la convention-cadre**

En plus des éléments de stratégie, la ville et l'agglomération de Saint-Quentin ont identifié 12 actions mûres qui pourraient être mises en œuvre dans la première année d'exécution de la convention.

Elles répondent de manière générale à une stratégie globale de revitalisation du centre-ville dont les objectifs ont été définis par la ville au regard des diagnostics déjà réalisés : casser la spirale négative dans laquelle la ville est entraînée depuis de nombreuses années, renouer avec le succès, accueillir de nouvelles activités et de nouvelles populations, développer la ville de manière équilibrée, maintenir voire renforcer le dynamisme commercial, résoudre les dysfonctionnements connus (marché de l'habitat privé, multiplication des friches en centre-ville, etc), faire venir de nouveaux opérateurs en cœur de ville.

Parmi ces actions, on peut citer 3 opérations de recyclage foncier de friches, la mise en place de l'opération « 48 heures dans les années 20 », le développement du parc animalier et de la piscine intercommunale, le déploiement d'espaces de sensibilisation au numérique, etc.

Les actions mûres identifiées vont ainsi permettre de concrétiser le démarrage de la convention ACV sans obérer la suite des réflexions sur les autres axes du programme. Des actions à plus long terme seront ensuite définies au regard des résultats et des orientations du programme d'études complémentaires dans le cadre d'un ou de plusieurs avenants.

III. Enjeux

1. Enjeu n°1 : Rénover le parc privé existant

Le parc de logements est ancien, près de 32 % du parc de logements a été construit avant 1946, et principalement des maisons puisque 40 % d'entre elles datent d'avant 1946.

En 2016, selon les Fichiers Fonciers, si 88,9 % des logements sont occupés, 10,8 % sont vacants, soit 38 121 logements. Par comparaison la vacance est de 9,8 % pour le département de l'Aisne. Cette vacance regroupe les logements vacants depuis moins de 2 ans (6,8 % des logements) et les logements vacants depuis plus de 2 ans (4,3 %) au sein desquels les logements vacants depuis plus de 5 ans représentent 48,9 %.

Le logement vacant est principalement localisé à Saint-Quentin (13 % du parc des logements vacants soit 3 989 logements vacants) et à Gauchy (143 logements vacants). Cette vacance est également importante à Montescourt-Lizerolles et Flavy-le-Martel (entre 50 et 100 logements vacants) et comprise entre 20 et 50 logements vacants dans les communes de Grugies, Neuville-Saint-Amand, Harly, Homblières, Lesdins, Jussy et Saint-Simon.

Cette vacance est élevée et est en augmentation, malgré un dynamisme de construction faible et un niveau de loyers moyen. Ainsi le parc privé offre un rapport qualité/prix insuffisant, en étant soit de mauvaise qualité avec un risque de marchands de sommeil, soit de qualité correcte mais en concurrence avec le parc social.

Au regard des caractéristiques du département et de l'EPCI quant à la précarité énergétique (logements individuels, anciens, milieu rural impliquant une importante dépense énergétique pour les mobilités, part élevée de ménages sous le seuil de pauvreté), **la réhabilitation du parc privé doit faire l'objet d'une réflexion aboutie et d'une stratégie construite**. La remise sur le marché des biens proposés à la location ou à la vente mais souvent hors marché de fait car inadaptés à la demande (inconfortables, obsolètes, dévalorisés) est à accompagner en impulsant une dynamique de régénération du bâti.

Il s'agit pour la collectivité de concevoir une stratégie d'intervention ambitieuse d'incitation à la rénovation des logements privés, voire d'obligation lorsque la sécurité ou la santé des occupants est menacée, et de soutien technique et financier à la réalisation de ces travaux, en s'appuyant sur les dispositifs nationaux et locaux existants (mobilisation de l'Anah, du pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne, etc).

Les OPAH constituent depuis 1977 le principal outil d'intervention public sur les territoires, notamment les centres urbains et les bourgs ruraux, présentant des difficultés liées à l'habitat privé. Les OPAH et leurs déclinaisons (OPAH de renouvellement urbain ou de revitalisation rurale) permettent de cibler l'action publique à une échelle restreinte (EPCI, canton, quartier ou secteur). Au sein du périmètre de l'OPAH, les subventions de l'Anah pour l'ingénierie sont majorées et les aides de l'Anah pour les travaux sont abondées par la collectivité, afin d'inciter les propriétaires privés à réaliser des travaux dans leurs logements et à créer une dynamique de réhabilitation et de revalorisation au sein du périmètre.

La force de ces dispositifs réside dans le partenariat entre les acteurs locaux (la collectivité locale, maître d'ouvrage : l'opérateur ou le bureau d'études, prestataire de l'étude pré-opérationnelle ou le suivi – animation de l'opération : services de l'État, en délégation de l'Anah, qui s'assurent des financements des études et de des programmes avec les collectivités et les accompagnent dans la mise en œuvre) dont l'ambition est d'améliorer les conditions de l'habitat pour l'ensemble des ménages, notamment les plus précaires.

La rénovation du bâti pourra contribuer à un redimensionnement du parc existant afin de s'adapter aux besoins actuels des ménages. Les phénomènes de décohabitation, de desserrement des ménages, de vieillissement de la population réclament des offres en petites typologies, proches des services et des transports, adaptées à la perte d'autonomie.

Enfin même si la pression en logements sociaux n'est pas élevée, pour répondre à la problématique de la vacance du parc privé dégradé, en hausse sur le territoire, la réalisation

d'opérations d'acquisition-amélioration de logements vacants et/ou dégradés par les bailleurs sociaux peut également constituer une solution pour développer l'offre sociale. Cette offre contribuera ainsi à la politique de lutte contre l'étalement urbain et permettra de revitaliser les centres-bourgs en régénérant le tissu bâti.

2. Enjeu n°2 : Lutter contre l'occupation de logements indignes

Sur les 39 communes de la Communauté d'Agglomération du Saint-Quentinois, 12 communes sont particulièrement concernées par du PPPI dont Essigny-le-Petit avec 13,73 % résidences principales privées qui appartiennent au PPPI, Saint-Quentin 12,61 %, Neuville-Saint-Amand 12,53 %, Fonsommes 12,5 %, ou Annois 12,34 %. Et 9 communes ont entre]11,20[résidences principales du parc privé appartenant au PPPI alors que seulement 18 communes ont entre]0 ; 11[résidences principales du parc privé appartenant au PPPI.

Le PPPI est occupé uniquement par des propriétaires occupants dans 11 communes sur les 39 et uniquement par des locataires dans 8 communes, particulièrement à Saint-Quentin et Gauchy.

À Saint-Quentin, le PPPI est occupé à 77,1 % par des locataires et à 21,7 % par leurs propriétaires. Et le risque que ce parc privé potentiellement indigne profite à des marchands de sommeil est réel puisqu'on relève 254 logements loués au sein des 319 résidences principales du parc privé de catégorie cadastrale 7 et 8, c'est-à-dire les logements les plus dégradés, occupés par des ménages au revenu inférieur ou égal à 70 % du seuil de pauvreté, c'est-à-dire les ménages les plus pauvres.

Une analyse plus fine de ce segment de parc montre qu'il concerne d'une part les logements des faubourgs ouvriers de Saint-Quentin et d'autre part les logements en secteur rural. Il est donc essentiel pour la communauté d'agglomération de mener des politiques de lutte contre l'habitat indigne en ciblant les actions à mener sur ces deux secteurs. Cette lutte permettra également de répondre à la problématique des marchands de sommeil qui désignent les personnes qui logent, à des prix et dans des conditions sans rapport avec la consistance des lieux, des personnes souvent en situation de vulnérabilité, dans des locaux indignes, insalubres ou impropres à l'habitation.

La lutte contre l'occupation de logements non décents voire indignes doit faire l'objet d'une réflexion et d'une stratégie collective en mobilisant les outils suivants :

- Lutter contre la mise en location de logements non décents en procédant à la suspension des allocations au logement avec la CAF ou en mettant en place une autorisation préalable de mise en location délivrée par la commune ou la collectivité.
- Mettre en œuvre une politique coercitive de rénovation des îlots insalubres en milieu urbain : la rénovation de l'habitat très médiocre peut reposer sur les collectivités locales sur une stratégie d'achat et de restructuration d'îlot, combinant des opérations de démolition, de restructurations, des changements d'usage, etc. L'Anah accompagne financièrement les collectivités locales qui souhaitent réaliser des opérations de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et des opérations de traitement de l'habitat insalubre rémissible ou dangereux et des opérations de restauration immobilière (THIRORI).

- Intervenir sur les logements menaçant ruines ou insalubres : lorsque les logements mettent en danger les habitants (écroulement ou altération de la santé), les moyens de la police administrative peuvent être utilisés, sous la forme d'arrêtés d'insalubrité ou de péril. Ceux-ci s'imposent personnellement au propriétaire, occupant ou bailleur.
- Lutter contre les marchands de sommeil : outre les actions déjà évoquées, notamment les opérations de recyclage d'îlots très dégradés, les mesures de police des immeubles menaçant ruine ou insalubres, la lutte contre la mise en location des logements non décents via la suspension des allocations et/ou le permis de louer, deux actions complémentaires peuvent apparaître utiles. Ainsi le repérage des divisions de logements qui réalisées sans travaux d'individualisation et de confort minimum sont susceptibles de susciter ou d'accélérer la dégradation de l'immeuble. Ou aussi la préconisation du conventionnement locatif avec l'Anah car l'Anah permet aux bailleurs privés d'obtenir une défiscalisation des produits locatifs en contrepartie d'une mise en location pour des ménages sous conditions de ressources et sous un plafond de loyer.