



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

## Dossier d'Approbation

### Elaboration du PLUi

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin

Orientations d'Aménagement et de Programmation  
valant Plan Local de l'Habitat

Orientations et programme d'actions à 6 ans avril 2013

*Pièce 3-1*

PLUi :

- arrêté par délibération du  
Conseil Communautaire le 17  
Juin 2013
- approuvé par délibération du  
Conseil Communautaire le 17  
février 2014

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Communautaire le 17 février 2014

Le Président,

Pierre ANDRÉ

# Du diagnostic aux orientations

## 1. Préambule : le volet habitat du PLUI valant PLH s'intègre dans la démarche de planification territoriale structurée par le SCOT et déclinée par le PLUI

Le SCOT détermine, à l'horizon 2030, les axes majeurs de la planification territoriale du Saint-Quentinois, à partir d'une vision prospective du territoire validée par les élus et leurs partenaires. Le PLUI, et plus particulièrement son volet habitat valant PLH, s'inscrivent dans cette démarche programmatique d'ensemble et se doivent de ce fait d'être compatibles avec elle. Ils s'appuient donc sur les orientations fondamentales du SCOT et les enjeux exprimés dans le PADD, qu'on rappellera en préambule comme éléments fondateurs de la politique de l'habitat.

### Un enjeu identifié et partagé de redéveloppement du territoire à l'horizon 2030

A travers l'étude des évolutions de long terme, le diagnostic du territoire a mis en évidence une situation « d'atterrissage démographique » permettant d'augurer un léger rebond à l'horizon 2030. Ce rebond, même modeste mais significatif d'un changement de tendance (un millier d'habitants supplémentaires) doit pouvoir s'appuyer sur trois phénomènes essentiels : un mouvement naturel qui demeure relativement élevé (excédent des naissances sur les décès) ; une amélioration de la situation de l'emploi, dont on voit qu'il se concentre à Saint-Quentin et devrait profiter à terme de nouveaux leviers (parc Créatis, pôles de compétitivité, développement de l'offre d'enseignement supérieur, etc ... ) ; une offre en logements de nature à répondre aux besoins de la population dans sa diversité et notamment des familles, dont certaines vont s'installer en dehors des limites de l'agglomération. Ainsi, en ce qui concerne plus particulièrement le logement, il est estimé dans le SCOT nécessaire de produire 200 logements nouveaux en moyenne par an à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins démographiques (progression, desserrement) et aux besoins en renouvellement du parc (désaffectation, restructuration, démolition ... ).

### Un enjeu identifié et partagé de maîtrise foncière

Au-delà des principes issus du Grenelle de l'environnement et déclinés dans les « lois Grenelle », la gestion de la consommation foncière est dans le Saint-Quentinois un sujet rendu très important du fait d'une triple réalité :

- la valeur économique des terres agricoles, supports d'une activité agro-industrielle de premier plan ;
- la sensibilité et l'intérêt des milieux naturels (vallée de la Somme) ;
- la qualité de l'armature urbaine de l'agglomération.

## Du diagnostic aux orientations

C'est la raison pour laquelle le SCOT fixe un maximum de 75 hectares d'ouverture de nouvelles zones à urbaniser, prévoit de construire prioritairement dans les limites de l'enveloppe urbaine, et préconise une plus grande compacité des opérations (40 logements à l'hectare dans le cœur de ville, 25 logements dans les espaces péri-urbains de la zone agglomérée de Saint-Quentin, 18 logements dans les espaces ruraux, du fait d'une production majoritaire de logements collectifs – 60% - et d'une optimisation du foncier dévolu au logement individuel).

### Un enjeu identifié et partagé de reconquête de l'enveloppe urbaine

Le SCOT met l'accent sur la mobilisation préférentielle de l'enveloppe urbaine existante pour satisfaire (à hauteur de 50 %) les besoins nouveaux :

- reconversion des friches industrielles,
- exploitation des dents creuses,
- rénovation/renouvellement urbain,
- tant à Saint-Quentin que dans les communes périphériques.

**=> Le volet habitat du PLUI doit donc être compatible avec le SCOT ... mais il s'inscrit dans une temporalité distincte, et a vocation à répondre aux questions soulevées par le diagnostic particulier dont il fait l'objet**

Comme le montre ce qui précède, les orientations du volet habitat du PLUI vont se dessiner dans un cadre préétabli qui prévoit ou pressent d'ores et déjà :

- La quantité de logements à produire
- La localisation désignée ou préférentielle des nouvelles opérations de logements
- Des types de production ...

Pour autant, elles s'inscrivent dans une temporalité différente (6 années, la durée d'un PLH), qui impose de prendre en compte les cycles de l'immobilier et les conditions/perspectives de fonctionnement du marché à court/moyen terme ; elles doivent aussi permettre de répondre, dans les limites de cette temporalité, à quelques questions majeures :

- pour qui construire ?
- combien de logements et quels logements construire ?
- où et comment construire ?
- à quel rythme ?
- quelles actions entreprendre sur le parc existant ?

# Du diagnostic aux orientations

## 2. Rappel des principaux constats et enjeux de l'habitat pour les six prochaines années

### Des évolutions démographiques en demi-teinte

Les tendances de long terme mises en évidence par le SCOT attestent un ralentissement de la baisse de la population et augurent d'un atterrissage démographique en cours ou à venir. Pour autant, ces tendances encourageantes se trouvent à court terme contrariées par la crise qui se manifeste par des évolutions en dents de scies, et tout particulièrement par une paupérisation accrue des habitants les plus modestes du territoire.

Il en résulte également un vieillissement tendanciel sensible de la population (départ des jeunes actifs, des jeunes retraités, réduction du nombre des naissances), de même qu'un fort desserrement des ménages qui impacte la structure des besoins en logements ainsi que leur quantité.

D'autre part, si le déclin démographique ralentit sensiblement, la répartition de la population sur le territoire évolue, avec une difficulté persistante de la ville centre à conserver le nombre de ses habitants (à ce titre, l'impact du projet de rénovation urbaine ne doit pas être négligé), en particulier les familles, tandis que les communes périphériques voient leur situation démographique se stabiliser.

Ces tendances lourdes (stagnation démographique, desserrement des ménages, vieillissement de la population, spécialisation socio-spatiale) constituent la toile de fond de la politique de l'habitat. Pour autant, cette dernière ne saurait s'y réduire et doit pouvoir anticiper ou à tout le moins intégrer :

- des projets de développement économique de nature à attirer les actifs et leurs familles, et à avoir un impact structurant sur le développement de l'habitat à l'échelle de l'agglomération ;
- un projet de développement du pôle d'enseignement supérieur, qui devrait drainer 500 étudiants supplémentaires d'ici à 10 ans.

# Du diagnostic aux orientations

## Un marché de l'habitat en situation paradoxale

Le desserrement des ménages, mais aussi le renouvellement du parc très dégradé ou obsolète génèrent des besoins importants de construction. Ainsi, hors PRU, environ 215 logements ont été construits en moyenne chaque année dans la dernière période intercensitaire, qui ont alimenté le desserrement à hauteur de 150 unités et le renouvellement du parc à hauteur de 70 unités.

Pour autant, on peut constater que cette construction neuve a consolidé les tendances lourdes d'évolution de l'habitat du territoire : départ des familles solvables de la ville centre en direction de la périphérie, où domine le logement individuel en accession à la propriété ; confortement de la ville centre dans son rôle d'accueil ou de conservation des petits ménages (jeunes, notamment via le parc locatif privé, personnes âgées, via le parc ancien) et des ménages défavorisés (dans le parc social et privé ancien dégradé).

Elle a également favorisé le développement de la vacance, qui atteint un niveau élevé à Saint Quentin et en particulier dans le centre ; d'autre part, on observe une exacerbation de la concurrence entre logements locatifs sociaux et privés en raison d'une production abondante de logements défiscalisés, tandis que les plus modestes trouvent refuge dans un parc ancien locatif en croissance du fait des mutations immobilières et de son attractivité médiocre auprès des candidats à l'accession.

Ces phénomènes mettent en évidence :

- la difficulté à aller à l'encontre des tendances lourdes, en particulier dans un contexte économique et démographique peu favorable à des retournements ;
- la difficulté qu'il y a à adapter l'offre nouvelle et à en coordonner la production qui obéit à des logiques distinctes (effets du PRU sur l'offre de logements sociaux d'une part, effets des produits défiscalisés sur l'offre de logements locatifs privés d'autre part).

# Du diagnostic aux orientations

## 3. Quelles hypothèses pour les orientations de la politique de l'habitat ?

Les orientations de la politique de l'habitat vont reposer sur des hypothèses qui tiennent compte des perspectives d'évolution du territoire à moyen/long terme (le SCOT), et de perspectives d'évolution à l'horizon 2018 validées par les élus et établies en fonction du diagnostic de l'habitat d'une part, et de l'état des projets connus d'autre part.

Ainsi, il semble opérant de travailler à partir des hypothèses suivantes :

- une stabilisation de la population correspondant à ce que nous avons appelé une phase « d'atterrissage démographique », soit un maintien du nombre des habitants autour de 72 600 à l'horizon 2018 ;
- une poursuite du desserrement, en raison de la tendance installée au vieillissement de la population (2,10 habitants par ménage en 2019) ;
- mais un ralentissement de ce desserrement, du fait d'une amélioration des capacités du territoire à conserver ses familles avec enfants (emploi, offre de logements), et plus généralement ses jeunes (500 étudiants supplémentaires attendus d'ici 10 ans, dont 50% à loger de manière autonome dans du parc dédié ou banal).



## Du diagnostic aux orientations

La déclinaison de ces hypothèses en fonction du diagnostic de la situation de l'habitat nous conduit à projeter :

- des besoins en desserrement de l'ordre de 140 logements par an (nouveaux besoins),
- un objectif de résorption de la vacance de l'ordre de 100 logements par an (logement social, offre privée récente, offre privée requalifiée, poursuite de la désaffectation du parc obsolète),
- une rationalisation de l'effort de construction portée à un niveau de 140 logements par an hors PRU, au moins dans les trois prochaines années,

Dans le cadre d'une stratégie qui consiste :

- à « faire le dos rond » dans l'attente d'un rebond du marché, de manière à résorber l'offre excédentaire et redonner des marges de manœuvre aux acteurs de l'immobilier (bailleurs sociaux, propriétaires, investisseurs ... ) ;
- à préparer l'avenir par des actions de programmation de la construction neuve et de programmation d'interventions sur les tissus existants aux évolutions les plus sensibles : centre-ville et quartiers péricentraux de Saint-Quentin ; centres bourgs des communes de la périphérie.

Cette stratégie vaut particulièrement pour le court terme (3 ans), et correspond à une phase de transition entre une situation de crise cyclique et une situation de rebond attendu. Elle pourra faire l'objet d'un bilan à mi-parcours du volet habitat valant PLH du PLUI, et être infléchie si nécessaire. Ainsi, on peut tenir pour une hypothèse crédible le retour à une production de 200 logements neufs à partir de 2016.

**= > Comme on le voit à ce stade, atteindre l'objectif de production nécessaire à l'accompagnement des évolutions démographiques en cours et souhaitées du territoire va passer par une politique active tant de production neuve que de mobilisation du parc existant par la lutte contre la vacance, qui requièrent la réalisation de projets et d'actions tant en extension urbaine qu'au sein des tissus existants.**

## Du diagnostic aux orientations

### 4. Les perspectives et les projets à court et moyen terme : la politique de l'habitat à la croisée des chemins ?

Le volet habitat du PLUI ne peut faire abstraction du « futur engagé » et des projets à court et moyen terme des acteurs locaux ; en effet, les projets fonciers et immobiliers sont dotés d'une inertie de plusieurs années, et l'enjeu à 6 ans est plus d'orienter, d'ordonner et de programmer les opérations en cours ou prévues que de projeter des actions ex nihilo, la préparation de l'avenir plus lointain relevant de la politique foncière et d'aménagement du territoire de l'agglomération.

A ce titre, plusieurs observations fondamentales et structurantes pour les orientations du volet habitat du PLUI peuvent être faites, suite au séminaire habitat du mois d'octobre qui réunissait élus du territoire, partenaires et techniciens :



## Du diagnostic aux orientations

**- Les opérations de logements identifiées à 6 ans représentent un volume de constructions potentielles qui permet de faire face aux besoins quantitatifs évalués**

Les opérations de logements neufs potentielles à 6 ans représentent, hors PRU, un peu plus de 200 logements par an en moyenne. Mise en regard de la préconisation du SCOT à long terme et de celle du volet habitat du PLU à 6 ans, cette quantité atteste de potentialités suffisantes, sous réserve toutefois du caractère véritablement opérationnel des projets recensés avec le concours des communes et de leur vocation à répondre aux besoins locaux.

A ce titre, plusieurs constats s'imposent :

## Construction neuve potentielle 2013-2018 : tableau récapitulatif

Types de logements/ situation	Locatifs Sociaux familiaux	PSLA accession sociale	Locatifs sociaux dédiés Personnes âgées	Locatifs sociaux dédiés handicap	Locatifs Privés AFL	Logements privés libres	Logements Privés Dédiés PA dépendantes	logements privés dédiés PA valides	Total et part relative
En zone agglomérée	145	61		18 (Gauchy, ADEF)	54	603 (Gauchy, 278)	90	186	1157 80%
<i>Dont Saint- Quentin</i>	131	26			54	310	90	186	797 55%
<i>Dont PRU et PNRQAD</i>	110	26			53				190 13%
<i>Dont hors PRU</i>	35 St-Quentin :21 Gauchy : 14	25 Gauchy : 15 Harly : 10				310	90	186	646 45%
Hors zone agglomérée	10 Lesdins : 10	14 (Grugies)	9 (Rouvroy)			241		5 (Omissy)	279 19%
Total et part relative	155 10%	75 4%	9 ns	18 1%	54 3%	844 58%	90 6%	191 13%	1436 100%

1436 logements dont :

- 190 (13%) au titre du PRU, soit 1246 hors renouvellement urbain (87%, plus de 200 logements pas an)
- 257 logements sociaux (17%) dont la moitié au titre du PRU, et un tiers en accession sociale : peu de logements locatifs ordinaires, en particulier dans les communes périphériques
- Plus de 300 logements spécifiques dont 90 places en EHPAD, soit 20% de la production totale, 24% hors PRU, essentiellement à Saint-Quentin
- 844 logements libres (60%), dont 36 % à Saint-Quentin.

## Du diagnostic aux orientations

### - une répartition quantitative et qualitative qui accompagne les tendances lourdes, sans les infléchir

La répartition qualitative et géographique de cette production potentielle montre, comme le diagnostic de l'habitat, une tendance des projets à accompagner voire renforcer les tendances observées plutôt qu'à les infléchir :

- Hors PRU, la construction projetée concerne pour moitié **les communes périphériques**, confortant la démographie de ces dernières compte tenu de leur poids relatif dans l'agglomération. On notera toutefois le caractère structurant du projet de la ZAC Delaune à Gauchy, qui prévoit un millier de logements, dont 300 environ d'ici 6 ans, dans la partie centrale agglomérée du territoire, et dont le développement sera déterminant dans la satisfaction des besoins en logements à l'échelle de l'agglomération. **Il en résulte que 19% de la construction neuve potentielle concernent la zone centrale agglomérée (Saint-Quentin, Gauchy, Harly), 22% abstraction faite de la production liée au PRU et PNRQAD.**

- La production saint-quentinoise prévue comprend une part importante de **logements spécifiques** dédiés aux personnes âgées (276 logements et places en EHPAD et autres résidences seniors – trois projets en tout -, sur un total de 700 environ). Ce point pose la question de la place du logement « banal » dans la production communale et de l'offre en direction des jeunes que la ville devra accueillir (étudiants), mais aussi de la coordination/régulation de l'offre nouvelle en direction des personnes âgées à l'échelle de l'agglomération. En effet, d'autres projets sont mentionnés dans les communes de la périphérie (à Omissy, Rouvroy), et il apparaît opportun de s'interroger sur la nature des besoins que va satisfaire une offre nouvelle :

- Elle est composée d'établissements uniquement privés et potentiellement hors des moyens de la majeure partie de la population du territoire, et qui vont s'adresser au moins pour partie à une clientèle située au-delà des limites de la communauté (arrondissement de manière prévisionnelle). Il s'agit donc en quelque sorte d'une production « hors sol » et à considérer de manière spécifique.

- Dans le même temps, l'ensemble des acteurs publics (collectivités, bailleurs sociaux, ANAH) développe les moyens d'aider au maintien à domicile des personnes âgées (portage de repas, aides à domicile, adaptation du logement à la perte d'autonomie) : production d'offre spécifique et maintien à domicile sont donc à concilier.

## Du diagnostic aux orientations

### - une répartition quantitative et qualitative qui accompagne les tendances lourdes, sans les infléchir (suite)

- Hors PRU et PNRQAD (110 logements), les logements sociaux familiaux, locatifs et en location accession programmés, représentent un peu plus de 80 logements, dont une soixantaine en dehors de Saint-Quentin. Saint-Quentin demeure donc le lieu de programmation préférentiel du logement social, en relation avec les programmes PRU et PNRQAD, dans un contexte de grande prudence des bailleurs en butte à un marché détendu, au point que la programmation de logements sociaux familiaux connue représente 14% du total de logements potentiels à 6 ans. On observe, de plus, que les logements sociaux programmés en dehors de Saint-Quentin sont en majorité des logements pour l'accèsion (PSLA), ce qui pose la question du développement dans les centres-bourgs de la zone agglomérée de la communauté d'une offre locative permettant de diversifier le parc de logements et ainsi d'accompagner les parcours résidentiels des jeunes décohabitants, personnes vieillissantes et plus généralement des petits ménages.

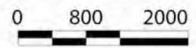
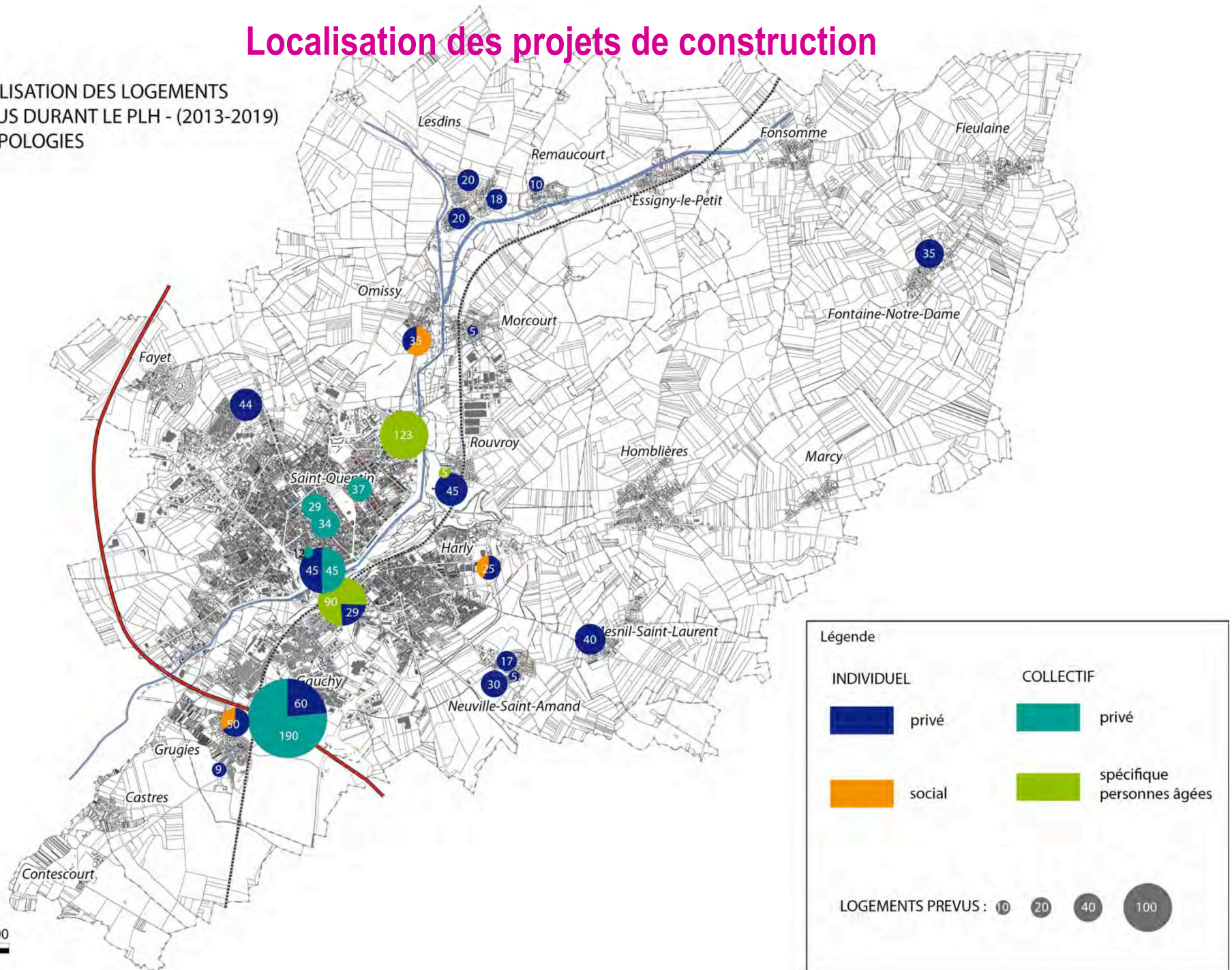
- 36% de l'offre en logements libres et notamment la partie collective de cette dernière est programmée à Saint-Quentin. Afin de capter une demande familiale et plus généralement d'accédants, cette offre devra développer de fortes qualités concurrentielles (insertion urbaine, qualité architecturale, typologie, prix ...).

**=> A potentiel qualitatif satisfaisant, l'enjeu est donc de répondre aux besoins en logements dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché.**



# Localisation des projets de construction

LOCALISATION DES LOGEMENTS  
PREVUS DURANT LE PLH - (2013-2019)  
ET TYPOLOGIES





## Les opérations potentielles : détail

Commune	Projets	Localisation	Logts	Type	Nature
Fontaine ND	Rue du Château	Extension	35	Indiv	Privé
Gauchy	ZAC Delaune	Extension	293	Indiv et collec	Privé et social
Grugies	Entrée commune dont PSLA, 2AU	Extension	59	Indiv	Privé et social
Harly	Zone 2AU PSLA + privé	Extension	25	Indiv	Social et privé
Lesdins	Lotissements privés (3) + sociaux	Extension	48	Indiv	Social et privé
Marcy	Dents creuses (1 à 2 par an)	RU	9	-	Privé
Mesnil SL	Projets bloqués à court terme	Extension	40	Indiv	Privé
Morcourt	Logements individuels	Extension	5	Indiv	Privé
Neuville SA	2 lotissements + Novabat	Extension et RU	52	Indiv	Privé
Omissy	Indiv + Habitat St Quentinnois	Extension	35	Indiv	Social et privé
Remaucourt	Constructions progressives	Extension	10	Indiv	Privé
Rouvroy	Lotissement sud + personnes âgées	Extension et RU	50	Indiv	Privé et social spé
St-Quentin	Opérations privées centre ville	RU	147	Collec	Privé
	Quai Gayant	RU	90	Mixte	Privé
	Lotissement Habitat St Quentinnois	extension	21	ind	social
	Les Papillons d'Azur seniors	RU	123	Collec	Spé
	EHPAD anciens abattoirs	RU	90	Collec	Spé
	Résidence services seniors	RU	63	Collec	Spé
	Logements individuels abattoirs	RU	29	Indiv	Privé
	Domaine de Cépy	Extension	44	Indiv	Privé
	PRU reste à construire 2013	RU	28	Collec	Social
	PRU diversification (2014-2019)	RU	80	Indiv	Social
PNRQAD reconstructions	RU	60	Collec	socials	



## Les projets de logements sociaux

Commune	Projets	Localisation	Logts	Type	Sous-total
St-Quentin	PRU habitat privé (2014-2019)	RU	80	Indiv	<b>168</b>
	PRU reste à construire 2013	RU	28	Collec	
	PNRQAD reconstructions	RU	60	collec	
	Lotissement Habitat-St-Quentinois	Extension	21	Indiv	
Lesdins	Logements sociaux route Aquitaine	Extension	10	Indiv	<b>86</b>
Harly	Zone 2AU PSLA	Extension	10	Indiv	
Rouvroy	Personnes âgées	RU	9	Collec	
Grugies	Entrée commune PSLA	Extension	14	Indiv	
Gauchy	Rue Claude Mairesse - OPAL	Extension	14	Indiv	
	Zone Delaune PSLA	Extension	15	Indiv	
	Adef - personnes handicapées	Extension	18	Collec	

Sources : entretiens communes, service habitat de la CASQ

## Les projets de logements spécifiques

Commune	Projets	Localisation	Logts	Type	Nature	Sous-total	Total
St-Quentin	Résidence services seniors	RU	63	Collec	<b>Privé</b>	276	<b>299</b>
	EHPAD anciens abattoirs	RU	90	Collec			
	Les Papillons d'Azur seniors	RU	123	Collec			
Rouvroy	Personnes âgées	RU	9	Collec	<b>Social</b>	23	
Gauchy	Adef - personnes handicapées	Extension	18	Collec			

Sources : entretiens communes, service habitat de la CASQ

## Du diagnostic aux orientations

### - Une consommation foncière potentiellement élevée au regard des préconisations du SCOT

On évalue à 44 % la part des logements neufs (y compris logements pour personnes âgées) qui seront produits dans le cadre d'un renouvellement de la ville sur elle-même (Saint-Quentin). La majorité de l'offre neuve sera réalisée dans des opérations en extension, soit 8% dans l'enveloppe urbaine et 48% en extension « pure ».

La conversion en surface de cette production fait ressortir les extensions « pures » qui représentent 83% de la consommation foncière (hors renouvellement urbain) de la CASQ. Ainsi, 63% des surfaces de projet sont en extension « pure », 13% en extension située dans l'enveloppe urbaine et 24% concernent des sites déjà urbanisés (renouvellement urbain).

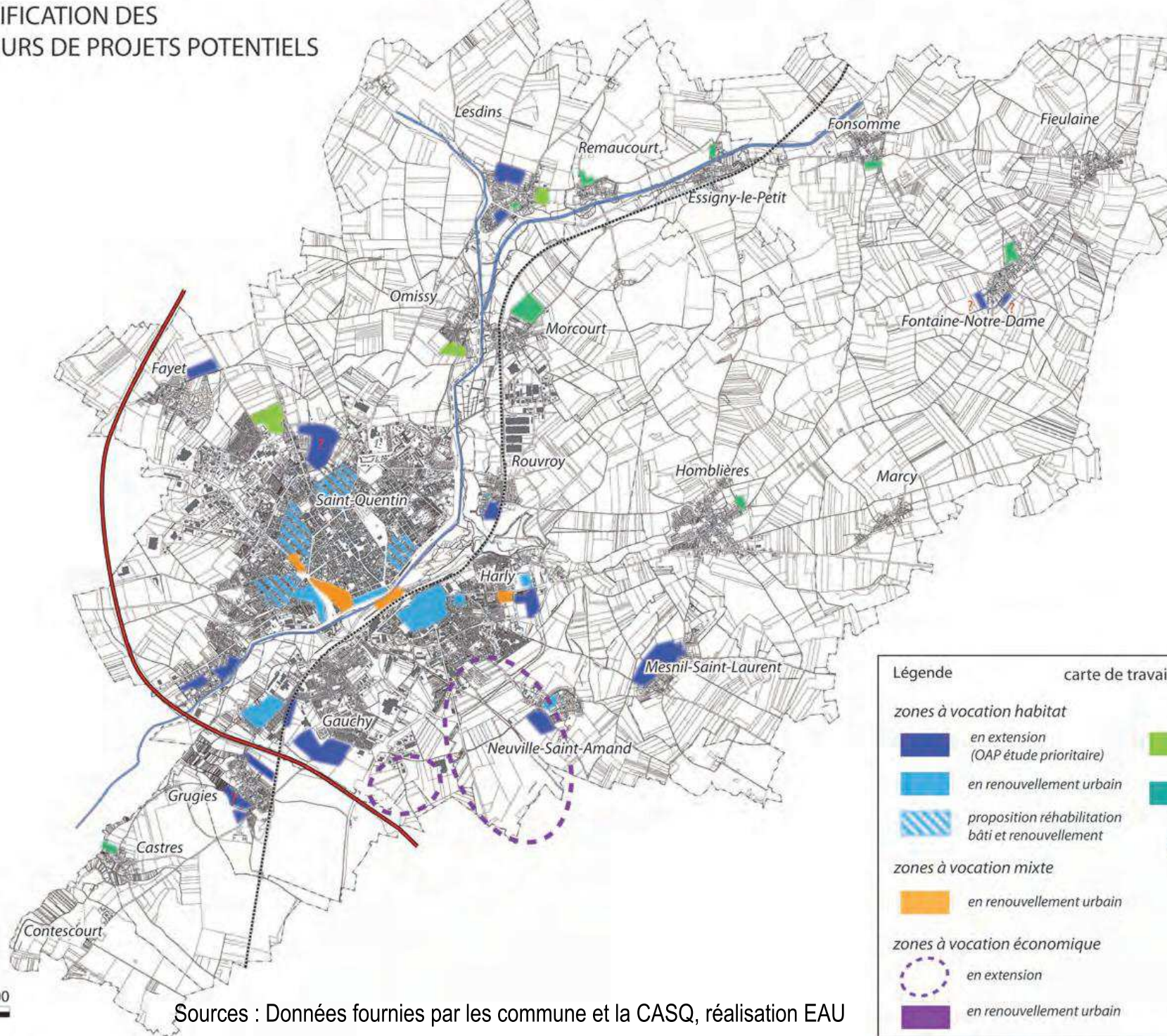
Ces éléments interrogent sur deux points :

- sur la place, au-delà des 6 années à venir, du renouvellement urbain dans la satisfaction des besoins nouveaux ;
- sur la faible compacité des projets en extension urbaine, gros consommateurs d'espace, et qui pourraient consommer 49 ha d'ici 6 ans, plus 65 ha à terme, quand le SCOT fixe un maximum de 75 ha d'ouverture de nouvelles zones à urbaniser. En effet, les projets en extension sont des projets de logements individuels de faible densité (seule la ZAC Delaune à Gauchy prévoit des logements collectifs), quand les projets en renouvellement urbain comportent pour l'essentiel des logements collectifs, d'une densité trois fois supérieure.

**=> Optimiser le foncier, renouveler la qualité de l'habitat : des défis à relever sans délai**








# IDENTIFICATION DES SECTEURS DE PROJETS POTENTIELS




Sources : Données fournies par les commune et la CASQ, réalisation EAU

**Légende** carte de travail 20 septembre 2012



**zones à vocation habitat**

	en extension (OAP étude prioritaire)		en extension en cours / avancé
	en renouvellement urbain		en extension enjeux moindres /long terme
	proposition réhabilitation bâti et renouvellement		avenir du projet

**zones à vocation mixte**

	en renouvellement urbain
---	--------------------------

**zones à vocation économique**

	en extension
	en renouvellement urbain





# Les projets d'ampleur et structurants

Commune	Projets	Localisation	Échéance	Nb logts	Type	Nature
<b>Gauchy, ZAC Delaune</b>	PSLA	Extension	6 ans	15	Indiv	Social
	Adef - personnes handicapées	Extension	6 ans	18	Collec	Spé.
	Rue C. Mairesse	Extension	6 ans	14	Indiv	Social
	Individuel 6 ans	Extension	6 ans	<b>60</b>	Indiv	Privé
	Collectif 6 ans	Extension	6 ans	<b>186</b>	Collec	Privé
	Individuel	Extension	Plus de 6 ans	<b>381</b>	Indiv	Privé
	Collectif	Extension	Plus de 6 ans	<b>374</b>	Indiv	Privé
<b>Saint- Quentin</b>	<b>Quai Gayant</b> canal individuel	RU	6 ans	<b>45</b>	Indiv	Privé
	Quai Gayant canal collectif	RU	6 ans	<b>45</b>	Collec	Privé
	Gayant St-Martin	RU	Plus de 6 ans			Privé
	Les Papillons d'Azur seniors	RU	6 ans	<b>123</b>	Collec	Spé.
	EHPAD anciens abattoirs	RU	6 ans	<b>90</b>	Collec	Spé.
	Résidence services seniors	RU	6 ans	<b>63</b>	Collec	Spé.
	Friche Vélifil	RU	Plus de 6 ans			Privé
	<b>Oestres</b> ouest	Extension	Plus de 6 ans			Privé
	Oestres est	Extension	Plus de 6 ans			Privé
	Vallée <b>Ducastelle</b>	Extension	Plus de 6 ans	<b>803</b>		Privé
	Domaine de <b>Cépy</b>	Extension	6 ans	<b>44</b>	Indiv	Privé
	Domaine de Cépy 2e tranche	Extension	Plus de 6 ans	<b>80</b>	Indiv	Privé

Les projets d'ampleur représentent la moitié des logements prévus sur 6 ans

4 zones d'extension sont envisagées à Saint-Quentin

Sources : entretiens communes, service habitat de la CASQ

## Du diagnostic aux orientations

### **Hors PRU, des interventions sur le tissu existant peu développées en dehors du centre ville de Saint-Quentin et du secteur Gayant**

Le projet de rénovation urbaine, très avancé dans son volet d'intervention sur le parc de logements (démolition/reconstruction, réhabilitation, résidentialisation ...) a mobilisé des moyens importants et une grande énergie de la part des partenaires concernés. Il a produit des résultats visibles dans les quartiers d'habitat social, et permis de répartir l'offre reconstituée dans la ville.

L'intervention en tissu ancien, pour sa part, apparaît plus modeste, même si le dynamisme du marché des années 2000 a permis le développement visible d'une offre privée renouvelée en centre ville, si des interventions très conséquentes ont été engagées dans le quartier Gayant, et que le PNRQAD démarre dans le faubourg d'Isle.

Or, les quartiers anciens, et en particulier le parc de faubourg des quartiers péricentraux (Saint-Jean, Vermandois, Saint-Martin), sont apparus dans le diagnostic comme porteurs d'enjeux multiples :

- sociaux : leur population vieillit, et le parc social de fait, notamment locatif, s'y développe, concentrant des ménages en situation de précarité, du fait des mutations immobilières et parfois de divisions inappropriées de maisons ;
- techniques : une fraction importante du parc de logements demeure dégradée et potentiellement indigne, malgré une amélioration progressive d'ensemble ;



## Du diagnostic aux orientations

### Hors PRU, des interventions sur le tissu existant peu développées en dehors du centre ville de Saint-Quentin et du secteur Gayant

- urbains : dotés en équipements publics, bien desservis, à proximité immédiate du centre ville et de ses aménités, ces quartiers pâtissent par endroits d'une trame viaire sous dimensionnée, d'espaces de stationnement insuffisants, d'une absence d'espaces verts ou de respiration, de la disparition des commerces traditionnels en pied d'immeuble qui dévalorise des rues entières, de la persistance de friches ou quasi friches déqualifiantes, alors même qu'ils sont composés de maisons de ville potentiellement attractives pour des familles et des jeunes ménages et constituent une part essentielle du patrimoine urbain de la ville et de son identité.

**→ Au-delà du potentiel que recèle la lutte contre la vacance et la mobilisation du foncier en milieu urbain, il importe de revaloriser les quartiers et les patrimoines en mutation et de ne pas laisser se creuser les écarts entre quartiers/patrimoines anciens et quartiers/patrimoines neufs.**

# Les grandes orientations

**1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation**

**2. Répondre aux besoins en logements dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché**

**3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique**

## Des orientations aux actions

### Orientations

1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

### Actions

1. Parachever le projet de rénovation urbaine
2. Poursuivre le renouvellement du parc social obsolète
3. Conduire à son terme le projet PNRQAD du Faubourg d'Isle
4. Développer la qualité urbaine dans les quartiers péricentraux nord de Saint-Quentin à partir d'un plan-guide
5. Construire dans le tissu urbain
6. Lutter contre l'indignité dans l'habitat privé et les transformations inappropriées d'immeubles
7. Améliorer la qualité du parc de logements locatifs sociaux ayant vocation à être conservés durablement

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

<b>1.1. Parachever le projet de rénovation urbaine</b>
<b>Nature</b> Opération de rénovation urbaine : aboutir dans les dernières opérations de reconstruction de logements sociaux, intermédiaires ou libres, engagées dans le cadre du projet ANRU
<b>Contenu</b> Voir tableaux ci-après
<b>Résultats attendus</b> Restructuration urbaine des quartiers d'habitat social, amélioration des services, des espaces publics, diversification de l'offre en logements par la construction de logements neufs de type PSLA, locatifs intermédiaires (AFL), libres. Démolition d'un parc de logements obsolètes (type cités d'urgence) Renouvellement de l'offre démolie dans l'ensemble de la ville pour une meilleure répartition
<b>Partenariat</b> ANRU, CASQ, commune de Saint-Quentin, Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs, AFL
<b>Moyens humains et financiers</b> Suivant convention ANRU (25 janvier 2008) et avenant n°4 de clôture de juin 2013
<b>Échéances</b> Convention signée en 2008, avenant en cours de rédaction avec un objectif d'engagement des dernières opérations avant fin 2014
<b>Indicateur de suivi</b> Signature de l'avenant en cours d'établissement Tableau de bord de suivi de l'opération

# Les opérations de renouvellement urbain : le PRU

## Le projet et son évolution (volet logement)

quartier	démolition	Construction LLS	Construction PSLA	Construction AFL	réhabilitations	Résid.	Évolution suite avenant
Europe	226 logements FJT 126 places	325 hors quartier	12 PSLA	29 logements	431 logements dont 388 sur site et 43 hors site	347 logements	12 -> 8 PSLA + 5 PLUS Îlot d'Alembert
Vermandois Charcot Chaussée romaine	150 logements Cité d'urgence	49 sur site, 101 hors site	10 PSLA	45 logements			10 -> 18 PSLA 45 -> 25 AFL
Vermandois Cité Vermand	87 logements (40+40+7)	78 logements hors site			55 logements individuels		Report démolition 80 logts Réhab. + 7 logements Non construction de 38 logements
Neuville					430 logements		

Sur 563 logements prévus à la convention de 2008, 553 étaient construits et livrés au 1<sup>er</sup> mai 2013

# Les opérations de renouvellement urbain : le PRU

## Les opérations restant à mener à partir de 2013 (volet logement)

Thème	Opération	Quartier de départ	Quartier de reconstitution	Total logts	Échéance	Maître d'ouvrage	Total par thème
Construction	21 PLUS-CD + 2 PLAI - Fusillés Fontaine-N.-D.	Vermandois	Faubourg d'Isle	23	2 013	Habitat Saint Quentin	28
	PLUS îlot d'Alembert	Europe	Europe	5	2 013	Habitat Saint Quentin	
Intervention sur l'habitat privé	PSLA (emprise FJT)	Europe	Europe	8	2 015	Habitat Saint Quentin	80
	PSLA Chaussée Romaine	Vermandois	Saint Martin	18	2 015	Habitat Saint Quentin	
	Logements individuels - Laplace	Europe	Europe	29	D'ici 6 ans	Foncière Logement	
	Logements individuels - Charcot	Vermandois	Saint Martin	25	D'ici 6 ans	Foncière Logement	
Réhabilitation	Pavillons Vermand	Vermandois	Vermandois	63	2 014	Habitat Saint Quentin	410
	D'Alembert	Europe	Europe	347	2 013	Habitat Saint Quentin	
Résid.	D'Alembert	Europe	Europe	347	2 013	Habitat Saint Quentin	347

Source : cellule rénovation urbaine Ville de Saint Quentin



# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

<b>1.2. Poursuivre le renouvellement du parc social obsolète</b>
<b>Nature</b> Opération de renouvellement urbain : démolition d'un groupe de logements obsolètes
<b>Contenu</b> Démolition de 66 logements sociaux « Villard de Honnecourt » par Habitat Saint-Quentinois
<b>Résultats attendus</b> Disparition de 66 logements individuels obsolètes Libération du foncier pour d'autres projets (mise en réserve foncière)
<b>Partenariat</b> Maître d'ouvrage : Habitat Saint-Quentinois
<b>Moyens humains et financiers</b> Fonds propres de l'organisme
<b>Échéances</b> Relogements en cours (12 locataires en place au 25 mars) – démolition à l'échéance du PLH
<b>Indicateur de suivi</b> Avancement du processus de relogement Dépôt du Permis de démolir démolition

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

<b>1.3 Conduire à son terme le projet PNRQAD du Faubourg d'Isle</b>
<b>Nature</b> Opération de renouvellement du parc de logements
<b>Contenu</b> Démolition et reconstruction de 60 logements locatifs sociaux Réhabilitation de 150 logements dont 50 locatifs et 100 occupés par leur propriétaire dans le cadre d'une OPAH RU Développement de l'offre en logements neufs (avenue des Fusillés, site des anciens abattoirs, friche Vélifil)
<b>Résultats attendus</b> Résorption d'îlots et d'immeubles insalubres ou obsolètes Requalification de logements et d'immeubles dégradés Diversification de l'offre en logements par recyclage foncier
<b>Partenariat</b> ANRU, ANAH, CASQ, commune de Saint-Quentin, Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs
<b>Moyens humains et financiers</b> Suivant convention PNRQAD et convention ANAH (19 décembre 2011). Contributeurs : ANRU, CG, CR, CDC, ANAH Suite à l'évolution de la réglementation de l'ANAH (1 <sup>er</sup> juin 2013), repositionnement des partenaires attendus (Ville, Conseil Général)
<b>Échéances</b> 2011-2017
<b>Indicateurs de suivi</b> Tableau de bord de la convention PNRQAD Bilans annuels et final de l'OPAH RU : nombre de dossiers engagés, logements réhabilités (PO, PB), immeubles réhabilités (parties communes), montant de travaux engagés, montant de subventions engagées, types de travaux réalisés

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

## 1.4 Développer la qualité urbaine dans les quartiers périurbains nord de Saint-Quentin

### Nature

Etudes et aménagement urbain

### Contenu

Etablir à partir d'une étude urbaine et du patrimoine bâti des quartiers nord (cf. OAP) un plan-guide pour l'évolution/création d'espaces publics permettant d'améliorer la vie quotidienne des habitants et l'attractivité des quartiers périurbains

Mettre en œuvre ce plan dans la durée et de manière cohérente, selon les opportunités et les capacités d'intervention

### Résultats attendus

- Mobilisation de foncier par recyclage/restructuration d'espaces en déshérence ou très dégradés
- aération des cœurs d'îlots sur-densifiés
- Valorisation des cœurs d'îlots inexploités
- création/amélioration des espaces verts/récréatifs de proximité
- Amélioration des liaisons et des circulations douces
- amélioration du stationnement par la création de poches

**Partenariat :** Ville, CA, Conseil régional (FRAPP), Conseil Général (CDDL) Etat (foncier mis à disposition)

### Moyens humains et financiers

- Analyse urbaine et du patrimoine bâti, repérage des secteurs à enjeux et des opportunités foncières et immobilières, identification des besoins : 50 à 100 000 € suivant cahier des charges
- Elaboration du plan guide
- Mise en place d'une action foncière (suivi des DIA, négociations, acquisitions) : budget d'action foncière
- Réalisations

### Échéances

- Elaboration du plan guide en 2013, mise en œuvre à partir de 2014

### Indicateurs de suivi

- lancement/réalisation de l'étude, adoption du plan, programmation, réalisations (maîtrise foncière, travaux)

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

<b>1.5 Construire dans le tissu urbain constitué</b>
<b>Nature</b> Opérations de rénovation urbaine en tissu existant, de nature à renouveler et diversifier le parc de logements des quartiers anciens et d'en renouveler l'attractivité
<b>Contenu</b> Repérage et mobilisation d'emprises foncières en milieu urbain : dents creuses, friches, délaissés, biens vacants et dégradés Construction de logements dans le cadre d'opérations dédiées à l'habitat ou mixtes
<b>Résultats attendus</b> Valorisation d'un foncier sous-utilisé, renouvellement du paysage urbain, développement d'une offre nouvelle, accueil de nouvelles populations
<b>Partenariat</b> Villes, CASQ, notaires, promoteurs sociaux et privés
<b>Moyens humains et financiers</b> - Service foncier
<b>Échéances</b> Durée du PLH
<b>Indicateurs de suivi</b> Constitution d'une base de données Mutations Dépôts de PC

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

## 1.6 Lutter contre l'indignité dans l'habitat privé, la précarité énergétique, les divisions inappropriées d'immeubles

### Nature

Intervention sur le parc privé existant

### Contenu

- Suivi des mutations via les DIA et les PC/DT dans les secteurs sensibles, information/prévention des acquéreurs à cette occasion
- Mise en œuvre des moyens de police du maire et du préfet contre le péril et l'insalubrité dans les secteurs sensibles (suivi des signalements)
- Etudier la faisabilité d'une opération d'amélioration de l'habitat ayant pour cible la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, en articulation avec le PIG départemental

### Résultats attendus

- repérage des logements indignes et des marchands de sommeil, traitement des situations après définition d'une stratégie d'intervention
- amélioration des performances thermiques des bâtiments, adaptation aux personnes âgées
- Amélioration du parc à l'occasion des mutations

### Partenariat

- Ville de Saint-Quentin (agents assermentés du SCHS), CA, ANAH, ARS, Conseil général, CAF, MSA

### Moyens humains et financiers

- Mobilisation des services de l'urbanisme, de l'habitat, d'hygiène (SCHS ville)
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle suite aux conclusions de l'étude urbaine et à l'élaboration du plan guide (50 000 €)
- Mise en place d'une opération le cas échéant (ANAH, CG, CR, Ville, CA, CAF, MSA, ADEME)

### Échéances

- 2014 : étude
- A partir de 2015 : mise en œuvre opérationnelle

### Indicateurs de suivi

- Tableau de bord des DIA
- Tableau de bord des PC/DT
- Tableau de bord des signalements et arrêtés

# 1. Revaloriser les quartiers et les patrimoines fragiles ou en mutation

## 1.7 Améliorer le parc de logements locatifs sociaux ayant vocation à être conservés durablement

### Nature

Réhabilitation du parc social existant hors PRU

### Contenu

Habitat Saint-Quentinois : réhabilitation d'un millier de logements, dont :

- 581 sur divers programmes
- 408 logements du groupe « Croisières »
- 20 logements par an en diffus
- Maison du CIL : réhabilitation de 547 logements dont 440 à Saint-Quentin ; amélioration de 903 logements dont 496 à Saint-Quentin.

### Résultats attendus

- Amélioration du cadre de vie des locataires
- Amélioration des performances thermiques des logements en vue d'une maîtrise des charges
- Limitation des écarts entre les patrimoines neufs et anciens pour une meilleure attractivité

### Partenariat

- Habitat Saint-Quentinois, Maison du CIL, CDC, Conseil régional

**Moyens humains et financiers :** bailleurs sociaux

### Échéances

Dans le temps du PLH

### Indicateurs de suivi

- Dépôt de PC et de DT
- Réception des travaux

## Des orientations aux actions

### Actions

#### Orientations

2. Répondre aux besoins en logements dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

1. Produire entre 140 et 200 logements neufs par an sur la durée du PLH
2. Développer l'offre en direction des familles souhaitant accéder à la propriété
3. Poursuivre la stratégie de diversification du parc social
4. Lutter contre la vacance dans le centre ville et les quartiers péricentraux de Saint-Quentin
5. Prévoir l'offre de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux étudiants
6. Accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée aux personnes âgées
7. Consolider l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion
8. Consolider l'offre en direction des personnes handicapées

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.1. Produire entre 140 et 200 logements neufs/an sur la durée du PLH hors PRU

#### Nature

programmation

#### Contenu

- Produire 140 logements par an pendant les 3 premières années du PLH
- Réexaminer la programmation à l'occasion du bilan à mi-parcours
- Tendre vers la production de 200 logements dans la deuxième phase du PLH, si le marché le permet

#### Résultats attendus

- Accompagnement du desserrement des ménages
- Maintien du nombre des habitants
- Réduction de l'excès de fluidité sur le marché locatif
- Conservation sur le territoire des familles désireuses d'accéder à la propriété

#### Partenariat

- Communes de l'agglomération, CA, promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux et financeurs (Etat, CDC)

#### Moyens humains et financiers

- Tableau de bord de la programmation et de la construction
- Instance technique de concertation : réunion bi-annuelle de la commission habitat

#### Échéances

- Durée du PLH, avec bilan à mi-parcours

#### Indicateurs de suivi

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Etat des ventes, mises en service



## Les objectifs pour la construction neuve (hors 110 logements locatifs sociaux PRU)

Secteurs géographiques	Locatifs Sociaux familiaux	PSLA accession sociale	Locatifs sociaux spécifiques	Logements privés libres et intermédiaires	Logements Privés Dédiés PA	Total et part relative
Zone urbaine agglomérée	35	47	18	482	183	765 75 %
Dont Saint-Quentin	21	22		267 (dont 53 logts AFL)	183 (Dont 90 places EHPAD)	493 48 %
Dont Gauchy et Harly	14	25 (15+10)	18 (Gauchy)	215 (dont 200 à Gauchy)		272 26 %
Communes hors zone agglomérée	10 (Lesdins)	14 (Grugies)	9 (Rouvroy)	226		259 25 %
Total et part relative	45 3,7 %	61 5,9 %	27 2,2 %	708 69,4 %	183 1,5 %	1024 100%

Ces objectifs à 6 ans ont été définis à partir des opérations potentielles connues, auxquelles ont été appliquées plusieurs principes :

- Un objectif de construction de 140 logements par an les 3 premières années du PLH, et de 200 logements les années suivantes.
- Les 110 logements locatifs sociaux programmés au titre du PRU et du PNRQAD n'ont pas été comptabilisés, puisqu'ils viennent compenser des démolitions.
- Sur l'ensemble des logements programmés dédiés aux personnes âgées valides, une seule moitié a été comptabilisée au titre des objectifs, car l'autre est réputée satisfaire des besoins extérieurs à l'agglomération.
- Un aléa plus fort sur les opérations de la zone agglomérée et en particulier de Saint-Quentin, les conditions de sortie des opérations y étant plus complexes à réunir.

## Les objectifs pour la construction neuve (hors 110 logements locatifs sociaux PRU)

Cette programmation appelle plusieurs commentaires :

- Les logements sociaux, y compris en accession (le PSLA est majoritaire), ne représentent que 12% des objectifs, dont 13 % dans la zone urbaine agglomérée et 11 % en dehors. Si ce faible niveau de production, y compris dans la zone urbaine centrale, peut se justifier à court terme par la finalisation du projet de rénovation urbaine et la situation de fluidité du marché, il importe de considérer :
- L'objectif de rebond démographique de l'agglomération, qui devra pouvoir s'appuyer sur une offre locative sociale suffisante et bien répartie
- Le rôle qu'a joué le développement de l'offre locative privée, neuve mais surtout dans le parc ancien, dans la fluidification du marché locatif, avec la création d'une offre privée de qualité en centre ville mais aussi dans l'ancien d'une offre sociale de fait dont l'état et les évolutions sont à surveiller
- Le besoin persistant de renouvellement des logements sociaux les plus obsolètes (type Villard de Honnecourt)
- L'obligation faite par la loi SRU de disposer d'au moins 20 % de logements sociaux aux communes de Saint-Quentin et de Gauchy, qui en sont respectivement dotées de 25 % et de 23 % et doivent continuer d'en construire pour ne pas, à terme, passer sous ce seuil\*.

Aussi, il est proposé :

- Qu'à terminaison du projet de rénovation urbaine, le taux de logements locatifs sociaux produits dans la zone urbaine centrale de l'agglomération soit porté à 20 %
- Que les opérations de 80 logements ou plus (opérations immobilières, opérations d'aménagement), y comportent 20 % de logements sociaux.
- Par ailleurs, on remarque le poids des logements de la ZAC Delaune à Gauchy dans la programmation, et son rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs. La bonne avancée de cette opération revêt un intérêt à l'échelle du territoire.

\* Sous réserve d'évolutions législatives plus contraignantes (loi du 18 décembre 2012)

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.2. Développer l'offre en direction des familles souhaitant accéder à la propriété

#### Nature

programmation

#### Contenu

- Réunir les conditions de réussite de l'offre programmée en PSLA (61 logements à Saint-Quentin, Gauchy, Harly, Grugies) : rapport qualité/prix des logements, compétitivité de l'offre, commercialisation
- proposer des programmes privés adaptés à la demande et la capacité financière des ménages, en particulier dans la zone agglomérée desservie et équipée : logements individuels et semi-individuels, petits collectifs en centre ville, typologies familiales – majorité de T3-T4 -

#### Résultats attendus

- amélioration des capacités d'accueil des familles sur le territoire de l'agglomération
- diminution du solde migratoire négatif
- redressement démographique des communes de la zone urbaine centrale
- fluidité des parcours résidentiels dans l'agglomération

#### Partenariat

- Communes de l'agglomération, CA, aménageurs, promoteurs, lotisseurs, bailleurs sociaux

#### Moyens humains et financiers

- Tableau de bord de la programmation et de la construction
- Instance technique de concertation (commission technique)

#### Échéances

Durée du PLH

#### Indicateurs de suivi

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Etat des ventes, mises en service

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.3. Poursuivre la stratégie de diversification du parc locatif social

#### Nature

programmation

#### Contenu

- Développement de petites opérations en tissu urbain constitué, dans les dents creuses et au sein des opérations d'ensemble
- Diversification des types et typologie pour répondre à l'évolution des besoins et des tissus : T2-T3 pour les décohabitants et jeunes familles, semi-individuels, petits collectifs
- Développement préférentiel d'une offre de type PLUS-PLAI (80 %)
- Construction des 45 logements sociaux familiaux programmés + 20 % de la construction en zone centrale au-delà du PRU

#### Résultats attendus

- Amélioration de la réponse aux besoins des jeunes et des petits ménages
- Amélioration de la réponse aux besoins des ménages les plus modestes
- Meilleure répartition du parc sur le territoire

#### Partenariat

- Bailleurs sociaux, Etat (financeur), CDC, communes
- Etat, en tant que propriétaire foncier et au titre de la loi du 18 décembre 2012

#### Moyens humains et financiers

- Tableau de bord de la programmation et de la construction
- Instance technique de concertation
- Aides de l'Etat

#### Échéances

- Sur la durée du PLH

#### Indicateurs de suivi

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- mises en service

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés, dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.4 Lutter contre la vacance dans le centre ville et dans les quartiers péricentraux de Saint-Quentin

#### Nature

Etude, programmation opérationnelle

#### Contenu

- Etude du parc de logements vacants de moyenne et longue durée (dénombrement, localisation, caractérisation, propriété, perspectives d'évolution) en centre ville et dans les quartiers péricentraux
- Détermination d'un programme d'actions en fonction des perspectives opérationnelles : remise sur le marché après réhabilitation, recyclage immobilier (immeubles mixte commerce ou activité/logement) ou foncier, curetage.

#### Résultats attendus

- Diminution du stock de logements vacants par renouvellement et remise sur le marché
- Remise en valeur de bâtiments/logements dégradés et vacants
- traitement des biens en déshérence ou obsolète
- Recyclage qualitatif des immeubles d'usage mixtes vacants (maisons avec anciens commerces à RDC)
- Valorisation de locaux situés au dessus des commerces selon possibilité
- Création d'une offre de logements locatifs conventionnés ou non

#### Partenariat

- Commune de Saint-Quentin, CASQ, ANAH

#### Moyens humains et financiers

- Mobilisation des services de l'urbanisme, de l'habitat,
- Réalisation d'une étude pré-opérationnelle suite aux conclusions de l'étude urbaine et à l'élaboration du plan guide (enveloppe : 50 000 €)
- Mise en place d'une opération le cas échéant

#### Échéances

- Etude en 2014
- A partir de 2015 : mise en œuvre opérationnelle

#### Indicateurs de suivi

- Réalisation de l'étude préopérationnelle
- Mise en œuvre d'une opération le cas échéant

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés, dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.5 Prévoir l'offre de logements nécessaire à l'accueil de nouveaux étudiants et des jeunes

#### Nature

programmation

#### Contenu

Développement d'une pluralité de solutions d'accueil au bénéfice des étudiants en s'appuyant :

- Sur le parc existant, privé et social (mobilisation du parc vacant, réinvestissement locatif)
- Sur des moyens d'intermédiation locative

#### Résultats attendus

- Développement d'une offre de logements en direction de la moitié des 500 étudiants nouveaux attendus d'ici 10 ans
- Valorisation du parc du centre ville et notamment du parc de logements vacants
- Dynamisation du pôle d'enseignement supérieur
- Dynamisation du centre ville
- Rajeunissement de la population de la ville centre

#### Partenariat

- Ville de Saint-Quentin, agents immobiliers, notaires, propriétaires privés, ANAH

#### Moyens humains et financiers

- Mobilisation des bailleurs sociaux
- Mise en œuvre d'une opération d'amélioration sur la parc privé (cf. supra)

#### Échéances

- Opération à partir de 2015

#### Indicateurs de suivi

- Mise en place d'une opération le cas échéant (voir fiche précédente)

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés, dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

<b>2.6 Accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée aux personnes âgées</b>
<b>Nature</b> Programmation
<b>Contenu</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Poursuite de l'adaptation à la demande du parc locatif social : à la demande</li><li>- promotion des aides de l'ANAH pour l'adaptation des logements privés au handicap</li><li>- Création d'une offre dédiée aux personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 90 places</li></ul>
<b>Résultats attendus</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maintien à domicile des personnes âgées dans des conditions respectueuses de leur dignité et de leur santé</li><li>- Amélioration de la prise en charge des personnes dont le degré de dépendance nécessite un placement en structure adaptée</li></ul>
<b>Partenariat</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bailleurs, ANAH, CG, CARSAT</li></ul>
<b>Moyens humains et financiers</b> : arbitrages entre politiques de maintien à domicile et développement de l'offre dédiée à opérer par la commission technique
<b>Échéances</b> Dans le temps du PLH
<b>Indicateurs de suivi</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dépôt du PC</li><li>- Mise en service</li></ul>



## 2. Répondre aux besoins en logements, dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.7 Consolider l'offre en hébergement d'urgence et d'insertion

#### Nature

programmation

#### Contenu

Consolider l'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion et fluidifier les parcours  
A préciser dans le cadre du PDALPD

#### Résultats attendus

- Améliorer la fluidité et les capacités d'accueil des centres d'hébergement d'urgence (CHRS, centre d'accueil)
- Développer l'offre intermédiaire d'insertion entre les centres d'hébergement et le logement banal.

#### Partenariat

A préciser dans le cadre du PDALPD

**Moyens humains et financiers :** à préciser dans le cadre du PDALPD

#### Échéances

Dans le temps du PLH

#### Indicateurs de suivi

- Mise en service des places
- Bilans annuels d'activité des structures (taux de remplissage, durée de séjour des ménages, caractéristique des ménages, origine/destination)

## 2. Répondre aux besoins en logements identifiés, dans le cadre d'une stratégie adaptée à la situation du marché

### 2.8 Consolider l'offre en direction des personnes handicapées

**Nature**

Programmation

**Contenu**

- Adapter à la demande le parc de logements sociaux au handicap
- Promouvoir les aides de l'ANAH en faveur des occupants du parc privé
- développer le parc dédié : projet d'extension de la Maison de Sophora à Gauchy, livraison par la Maison du CIL de 26 chambres (foyer) pour enfants handicapés à Saint-Quentin (gestion APEI).

**Résultats attendus**

- Favoriser l'autonomie et la dignité des personnes handicapées
- améliorer les capacités d'accueil spécifique

**Partenariat**

Maison du CIL, APEI, ARS, CCAS

**Moyens humains et financiers**

Pour le parc HLM, financement par l'exonération de la TFPB

**Échéance**

Dans le temps du PLH

**Indicateurs de suivi**

- Mise en service des places
- Bilans annuels d'activité des structures (taux de remplissage, durée de séjour des ménages, caractéristique des ménages, origine/destination)

## Des orientations aux actions

### Orientations

3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

### Actions

1. Limiter la consommation foncière en extension et promouvoir le développement durable par un renouvellement des formes urbaines
2. Conforter les centre bourgs par la valorisation des dents creuses et la diversification des produits logements
3. Poursuivre le réaménagement du quai Gayant et engager une veille en rives du projet
4. Poursuivre la reconquête des friches industrielles en milieu urbain
5. Se doter des moyens d'une action foncière (veille, portage)

### 3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

#### 3.1 Limiter la consommation foncière en extension et promouvoir le développement durable par le renouvellement des formes urbaines

##### Nature

Programmation/expérimentation

##### Contenu

- Amélioration de la compacité des opérations de manière à optimiser l'usage du foncier (49 ha en extension urbaine prévus à 6 ans, pour 680 logements, soit 13 logements/ha) par des prescriptions adaptées (PLU, cahiers des charges), tout particulièrement dans la partie agglomérée et bien desservie du Saint-Quentinois
- Engagement d'une démarche exemplaire d'opérations d'aménagement et de lotissements « durables » sur des sites sous maîtrise publique à partir d'une étude de marché, d'un cahier des charges et d'une mise en concurrence de promoteurs

##### Résultats attendus

- Recherche puis développement de nouvelles formes d'urbanisation, plus économes en espace et en ressources naturelles,
- Adaptation de l'offre en logements aux nouvelles normes énergétiques, en relation avec leur implantation dans le tissu urbain et sur la parcelle
- Diversification typologique de l'offre en logements (taille des parcelles, maisons individuelles groupées, bâtiments semi-collectifs ...)

##### Partenariat

- communes, aménageurs, lotisseurs, promoteurs privés et sociaux, CAUE

##### Moyens humains et financiers

- Ingénierie : AMO aménagement, urbaniste-conseil, architecte conseil

##### Échéances

- Durée du PLH

##### Indicateurs de suivi

- Compacité des opérations

### 3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

#### 3.2 Conforter les centres bourgs par la valorisation des dents creuses et la diversification des produits logements

##### Nature

Programmation

##### Contenu

- Mobilisation préférentielle du foncier disponible dans la limite des centres-bourgs
- Promotion d'opérations individuelles denses ou en semi-collectif
- Développement d'une offre de logements locatifs sociaux ou privés de T2 ou T3 (30-40) à l'attention des petits ménages recherchant une alternative à la maison individuelle : jeunes actifs, personnes âgées ...

##### Résultats attendus

- Confortement des centres bourgs par optimisation du foncier
- Amélioration de l'accueil des jeunes décohabitants, du parcours résidentiel des séniors, réponse aux besoins générés par les ruptures familiales
- Stabilisation des populations communales

##### Partenariat

- communes, CA, promoteurs, bailleurs sociaux

##### Moyens humains et financiers

- Repérage du foncier mutable, alimentation d'une base de données pour la veille foncière

##### Échéances

- Sur la durée du PLH

##### Indicateurs de suivi

- Dépôts de PC, composition de l'offre, commercialisation

## 3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

### 3.3. Poursuivre le réaménagement du quai Gayant et engager une veille en rives du projet

#### Nature

Programmation/aménagement

#### Contenu

- Poursuite et aboutissement de la conception du projet d'ensemble et par secteurs
- Poursuite et aboutissement de la maîtrise foncière
- Programmation mixte dont 90 logements privés individuels et collectifs à l'échéance de 6 ans (dont 20% de logements sociaux)
- Etablissement d'une veille foncière en limite du secteur de réaménagement

#### Résultats attendus

- Reconquête d'un secteur charnière à l'interface du centre-ville, de l'espace naturel de la vallée de la Somme et de la gare de Saint-Quentin
- Développement d'un nouveau quartier aux fonctions urbaines multiples : habitat, loisirs, commerce, activités

#### Partenariat

- Projet ville de Saint-Quentin

#### Moyens humains et financiers

- Ville de Saint-Quentin, CA, moyens en cours de définition (FEDER, Conseil Régional, Conseil Général)

#### Échéances

- Démarrage opérationnel en 2014

#### Indicateurs de suivi

- Avancement de la maîtrise foncière, avancement des opérations immobilières

### 3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

#### 3.4 Poursuivre la reconquête des friches industrielles en milieu urbain

**Nature**

Programmation/aménagement

**Contenu**

Alimenter un atlas/une base de données des friches industrielles dans le cadre d'un observatoire du foncier  
Evaluer le potentiel de renouvellement et la vocation des friches en fonction : de leurs dimensions ; de leur état (intérêt des bâtiments, pollution ... ) ; de leur situation urbaine ; de leur statut ; de manière à définir une stratégie de gestion des sites  
Mise en œuvre de cette stratégie : statu quo, acquisition pour mise à 0 et réserve foncière, élaboration et mise en œuvre de projets arrivés à maturité

**Résultats attendus**

Résorption de friches déqualifiantes  
Valorisation du foncier par exploitation ou mise en réserve  
Amélioration de la qualité urbaine  
Développement/renouvellement de l'offre en logements le cas échéant  
Accueil de nouvelles populations

**Partenariat**

FEDER, Région

**Moyens humains et financiers**

Mobilisation du service foncier

**Échéances**

- Établissement de l'atlas et d'une base de données (en interne avec appui stagiaire)
- 2014 : établissement de la stratégie

**Indicateurs de suivi**

Etablissement et mise à jour d'une base de données  
Définition d'une stratégie d'ensemble  
Recherche des moyens financiers nécessaires



### 3. Relever le défi du foncier et de la qualité renouvelée de l'habitat dans la perspective du rebond démographique

<b>3.5 Se doter des moyens d'une action foncière</b>
<b>Nature</b> Outil/financement
<b>Contenu</b> Elaboration et mise à jour d'une base de données (voir fiche précédente) Elaboration d'une stratégie foncière à partir du diagnostic des friches et des développements souhaités/possibles Mise en place des moyens d'une veille foncière : mobilisation des réseaux professionnels, suivi des DIA Développement de moyens de négociation Développement de moyens de préemption et de portage
<b>Résultats attendus</b> Mise en œuvre d'une stratégie d'ensemble sur les friches industrielles Résorption des friches Production foncière Maîtrise du contenu et de la qualité des opérations
<b>Partenariat</b> Agglomération, commune de Saint-Quentin, FEDER, autres
<b>Moyens humains et financiers</b> Mobilisation du service foncier, budget pour expertises et pour portage
<b>Échéances</b> Sur la durée du PLH
<b>Indicateurs de suivi</b> Mise place des outils Acquisitions/cessions de terrains