# Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Valenciennes Métropole

Evaluation du PLH 2016-2022 et diagnostic

Avril 2022





## Sommaire

I. Définition et enjeux du Programme Local de l'Habitat	
II. Evaluation du PLH 2016 - 2022	
A. Synthèse du bilan à mi-parcours	12
B. Evaluation du PLH	19
III. Contexte territorial et socio-démographique	46
A. Contexte géographique	47
B. Contexte démographique	54
C. Contexte socio-économique	59
D. Synthèse	65
IV. Portrait du secteur de l'habitat de l'agglomération	
A. Structure de l'offre de logements	69
B. Parc privé : locatif et accession	89
C. Parc locatif social	122
V. Logement des publics spécifiques	145
VI. Dynamiques des marchés immobiliers et parcours résidentiels	187
VII. Foncier	
VIII. Conclusion	
IX. Annexes	230

# I. Définition et enjeux du Programme Local de l'Habitat









#### L'élaboration d'un PLH vise tout d'abord à :

- Dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale à l'échelle du territoire de la collectivité ;
- Définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements pour mieux accompagner les parcours résidentiels des ménages dans le territoire;
- Affirmer l'action publique en matière d'habitat, en influant davantage sur l'évolution de l'offre de logements et en consolidant les compétences de pilotage du PLH et de son évaluation.

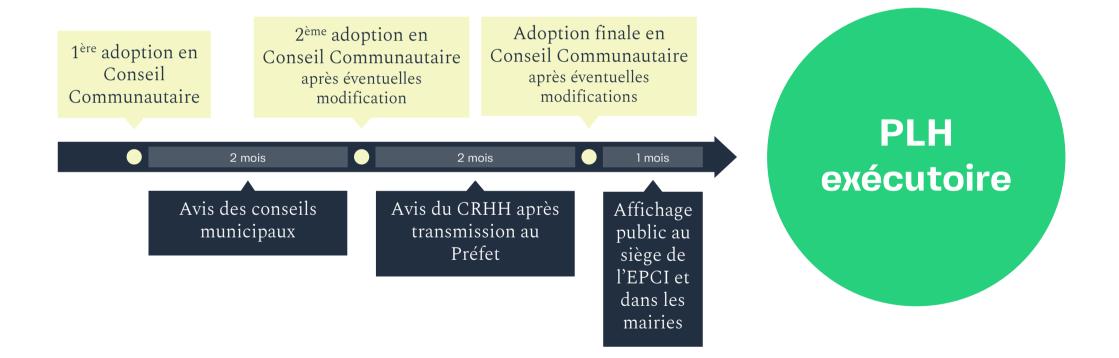
#### Il permet également de répondre aux multiples obligations légales et réglementaires vis-à-vis du logement. Ainsi, le PLH s'attachera à :

- Diversifier l'offre de logements dans le souci d'équilibres sociaux et territoriaux (développement de segments de l'offre manquants ou à fort potentiel);
- Requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement en partenariat avec les propriétaires institutionnels et privés ;
- Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement (personnes défavorisées, étudiants, jeunes en insertion professionnelle, militaires, personnes âgées ou handicapées, gens du voyage,...);
- Définir une stratégie foncière cohérente
- Définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation des objectifs du PLH



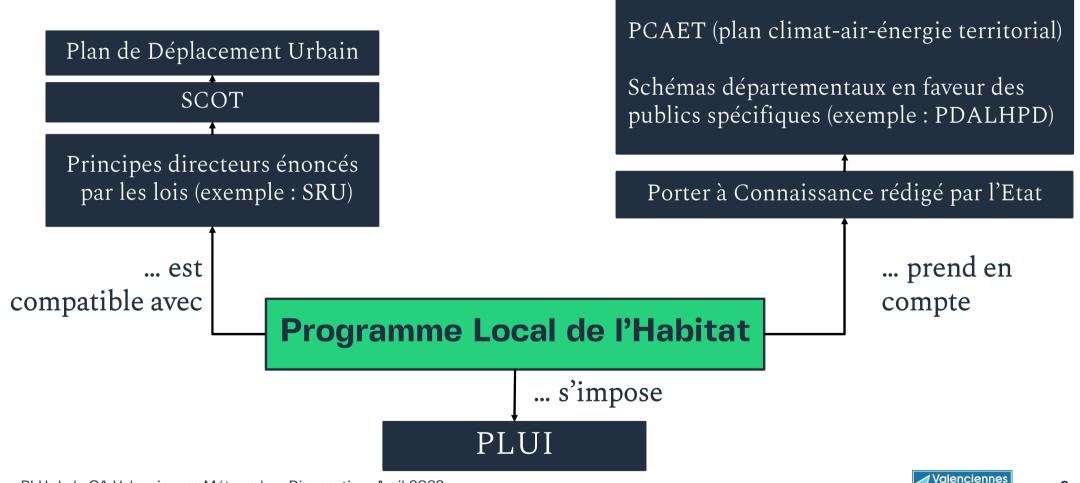
# La procédure d'adoption du Programme Local de l'Habitat











Métropole

# La démarche d'évaluation et d'élaboration du diagnostic du PLH de Valenciennes Métropole



La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) a lancé en décembre 2021 la démarche visant à :

- Evaluer son PLH mis en œuvre entre 2016 et 2022 afin d'en tirer des enseignement pour la révision de sa politique en faveur du logement,
- Actualiser la vision du parc de logements et identifier d'éventuels nouveaux enjeux,
- Poursuivre la dynamique partenariale autour du logement.

Le présent document présente donc l'évaluation et le diagnostic. Ils se composent de la relecture évaluative de l'atteinte des objectifs du précédent PLH, de la synthèse de la situation du territoire en matière sociodémographique, du bilan de la situation actuelle et des dynamiques en cours sur le parc de logements, du bilan des politiques locales de l'habitat, ainsi que de l'analyse du fonctionnement des marchés immobilier et foncier. Son objectif est de mettre en exergue les risques et les potentiels d'évolution du territoire et de servir d'appui pour le document d'orientations et le programme d'actions.

Il résulte du croisement entre une analyse statistique, une analyse documentaire, une large consultation des acteurs locaux de l'habitat et des partenaires via des entretiens en présentiel ou par téléphone, de façon bilatérale ou en groupe. (cf. annexes)

Par la suite, le document d'orientations présentera les principes et les grands objectifs d'une stratégie partenariale d'intervention en matière d'habitat, notamment autour de la validation d'un scénario de développement démographique. Enfin, le programme d'actions précisera les objectifs quantifiés en matière de production et de localisation de l'offre neuve, ainsi que les modalités d'intervention dans le parc privé et social existant. Ce document visera également à organiser l'observation du secteur de l'habitat et à mettre en place les dispositifs de pilotage.



# Les documents de référence sur le territoire



#### Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des, Personnes défavorisées (PDALHPD)

Le PDALHPD 2019-2024 du Nord définit dans ses priorités de créer une meilleure articulation entre l'hébergement et le logement, un renforcement de la prévention des expulsions, une meilleure prise en charge des personnes en souffrance psychique ainsi qu'une expérimentation autour des jeunes sortants de l'Aide Sociale à l'Enfance. Il s'inscrit aussi dans la démarche nationale du « Logement d'abord » et de la lutte

contre le sans-abrisme.

### Plan Départemental de l'Habitat (PDH)

La stratégie du département du Nord en matière d'habitat depuis mai 2021 se déploie autour de quatre axes d'intervention:

- Penser et concevoir collectivement l'habitat durable et solidaire de demain
  - **Démultiplier la réponse aux besoins** pour les publics fragiles
- Renforcer les moyens et la coordination des interventions sur le parc existant
- Développer une vision stratégique sur l'habitat, avec notamment la mise en œuvre d'un Observatoire de l'Habitat

#### Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Le SDAGV du Nord définit des objectifs de réalisation **d'équipements** à destination de l'accueil des gens du voyage pour chaque EPCI pour la période **2019-2025**. A ce jour, la **CAVM** doit encore se doter d'unités d'habitat adapté ou de places en terrain locatif familial pour répondre à ces attentes. Une aire de grand passage doit également être construite conjointement avec la CAPH. De même, un travail sur l'accès aux droits est mis en place, répondant à un objectif d'intégration urbaine et sociétale de ce public.

# Schéma de cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT en vigueur depuis 2014 sur la CAVM s'étend sur le Valenciennois et concerne donc également la CAPH. Il prévoit un objectif de construction de 1 600 logements par an, soit une construction de 15 390 logements d'ici 2030 sur la CAVM. Cet objectif représente 912 logements neufs par an. Le SCoT définit également un compte foncier maximal d'environ 240 hectares en extension sur Valenciennes Métropole à horizon 2030. Le PLH4 représente une opportunité **d'anticiper** la modification du SCoT sur les thématiques de lutte contre la ZAN et les logements vacants, non pris en compte dans sa rédaction en 2014.



# Les documents de référence sur le territoire



#### Plan de Déplacements Urbains (PDU)

Couvrant la période 2013-2023, le PDU a comme objectif principal le **développement de nouvelles façon de se déplacer**. Ainsi, les modes alternatifs tels que les transports collectifs, la marche à pieds et les deux roues sont mis en avant. Le PDU incite à **doubler la part du 2 roues (de 2% à 4%),** d'atteindre 10% de transports collectifs et 28% des déplacements en marche à pieds. Ces nouveaux modes de se déplacer permettraient de **passer sous les 60% de part modale pour la voiture individuelle.** 

#### Plan Régional de Santé Environnement

Le PRSE 2017-2021 entre en révision en 2022. Son objectif est de réduire les expositions environnementales présentant un risque pour la santé. Sur les 28 fiches-actions réparties dans les 6 axes stratégiques du PRSE, 3 concernent directement la politique de l'habitat et la qualité de l'air intérieur. Il y est proposé de réaliser une expérimentation d'un bâtiment d'habitation avec performance énergétique et qualité de l'air exemplaire, de promouvoir les « bénéfices d'un environnement intérieur des logements de qualité », ainsi que de réaliser un travail de formation et sensibilisation des professionnels du bâtiment sur la qualité de l'air intérieur

## Plans de préventions des risques (PPR)

Le territoire de la CAVM est en partie couvert par différents PPR prenant en compte les risques présents sur le territoire. Les principaux risques naturels sont liés à l'inondation, aux mouvements de terrains et à un risque sismique modéré. Trois PPR inondations sont en vigueur sur le territoire, et notamment sur la vallée de l'Aunelle-Hogneau. Un PPR mouvements de terrain concerne les communes de Anzin, Marly, Petite-Forêt, Saint-Saulve et Valenciennes. La CAVM connaît également des risques technologiques qui concernent les installations industrielles et les canalisations de transport. Un **PPR technologiques** est en vigueur sur les territoires des communes de Saultain, Estreux et Curgies. De même, des PPR miniers concernent Anzin et Valenciennes, ainsi que Condé-sur-l'Escaut. Fresnes-sur-Escaut, Hergnies et Vieux-Condé.



#### Le porter à connaissance de l'Etat



#### Le contenu du PLH

Le PLH définit les orientations de la politique de l'habitat sur le territoire pour 6 ans et concerne tous les segments du parc et toutes les catégories de population. Il doit contenir un diagnostic sur les conditions d'habitat et le fonctionnement du marché du logement sur le territoire, un document d'orientation qui énonce les principes et objectifs du programme, ainsi qu'un programme d'actions détaillant la stratégie mise en place. Ce plan d'actions doit s'étendre sur l'ensemble du territoire couvert et doit préciser les objectifs de construction de logements par commune et par typologie. Le volet foncier du prochain PLH doit prendre une place renforcée par rapport aux précédents PLH depuis la loi Egalité et Citoyenneté, et devra intégrer une analyse du marché foncier, ainsi que de capacités de mutabilité et d'accueil de logement.

#### Les grandes priorités nationales en matière de logement et leur traduction sur le territoire

L'Etat a défini 6 grandes priorités nationales en matière de logement :

- La rénovation énergétique du parc privé afin de répondre aux objectifs de réduction des gaz à effets de serre. L'élaboration du PLH4 est une opportunité pour la CAVM d'organiser une articulation des acteurs afin d'accompagner au mieux les particuliers dans leur travaux de rénovation. Ce chantier impliquera également de déterminer les enveloppes et les critères des aides.
- La construction d'une offre neuve plus maîtrisée: les objectifs de ZAN seront un enjeu majeur pour ce futur PLH. Le territoire du Valenciennois compte 16% des surfaces artificialisées du département. Sur les 10 dernières années, ce sont les communes de Prouvy, Rouvignies, Famars, Condé-sur-Escaut et Curgies qui ont eu la plus forte dynamique d'artificialisation des sols sur la CAVM.
- La remise sur le marché des logements vacants : le Plan de Lutte contre les Logements Vacants incite à déployer des outils de lutte contre la vacance structurelle. Sur la CAVM cet enjeu est très prégnant sur le parc privé, où,5,4% des logements sont vacants depuis 2 ans ou plus.
- La lutte contre l'habitat indigne : une priorité pour le territoire de Valenciennes Métropole, où 6,4% de la population vit dans un logement privé potentiellement indigne, avec une représentation particulièrement forte du PPI à Anzin et Bruay-sur-Escaut.
- Les copropriétés dégradées : le souhait de la CAVM d'engager un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) répond à cette priorité nationale d'identification et d'accompagnement des copropriétés dégradées.
- L'habitat inclusif pour les personnes handicapées et âgées en insistant sur le développement de logements autonomes partagés comme des foyers non médico-sociaux, et des LLS adaptés à ces publics.



Métropole

# Evaluation du Programme Local de l'Habitat 2016-2023











La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole mène depuis sa création une politique de l'habitat volontariste sur l'ensemble de son territoire. Le territoire est largement expérimenté sur ces thématiques, puisque son troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2021 a été adopté en 2015.

#### Un diagnostic reposant sur 6 constats

- Un vieillissement de la population et un desserrement des ménages, mais une stabilité démographique de 1990 à 2010
- Des ménages à faibles niveaux de ressources à l'échelle de la CAVM, mais concentrés sur certains territoires
- Un ralentissement marqué de la production de logements à partir du début des années 2010
- Un parc privé potentiellement indigne important, nécessitant une amélioration qualitative
- Un habitat individuel prédominant sur la majorité des communes et un territoire bien doté en logements locatifs sociaux
- Une offre et une production de logements peu diversifiée et inégalement répartie sur le territoire, concentrée dans le centre urbain

#### Les grands enjeux structurants du PLH

- Pérenniser les actions de réhabilitation du parc privé et public
- Améliorer la mixité et limiter les contrastes de peuplement
- Maintenir un rythme de construction dynamique
- Travailler sur la complémentarité des projets de logement à court et moyen termes
- Développer une maîtrise foncière publique
- Prendre en compte les besoins spécifiques





#### Rappel du PLH 2016-2021: 5 axes d'intervention

## Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie

# Axe 2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels

# Axe 3 : Poursuivre un développement résidentiel maitrisé et organisé

- Lutter contre l'habitat indigne
- Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique
- Encadrer les pratiques de vente HLM
- Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé
- Réduire la vacance
- Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

- Produire 35 % de logements locatifs sociaux
- Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée
- Développer une offre de logements abordables
- Accompagner l'émergence de projets d'habitat participatif

- Produire 780 logements / an, rééquilibrer l'offre, et améliorer la qualité de la construction
- Assurer la maîtrise des opérations
- Travailler sur les densités et les formes urbaines
- Soutenir la réalisation de « projetstest PLH »





#### Rappel du PLH 2016-2021: 5 axes d'intervention

## Axe 4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous

- Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les dispositifs en faveur de la mixité sociale
- Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires
- Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes
- Soutenir les actions relatives au logement des personnes à mobilité réduite
- Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil départemental des Gens du Voyage

# Axe 5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs

- Elaborer des conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et ses communes
- Optimiser l'accès à l'information en créant une maison de l'Habitat
- Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat
- Redéfinir les modalités de suivi et d'évaluation de l'Observatoire de l'Habitat
- Communiquer autour du PLH



#### A. Synthèse du bilan à mi-parcours Rappel des conclusions du bilan à mi-parcours



En 2019, la CAVM a engagé un bilan à mi-parcours du PLH. Le bilan à mi-parcours a permis d'appréhender les effets de la politique mise en œuvre sur le territoire au cours des 3 premières années de PLH et de préciser les suites à engager, ainsi que les perspectives prévues dans la seconde période triennale. Les principales conclusions de ce bilan sont les suivantes :

Nom de l'axe	Etat d'avancement	Evaluation de l'axe	Enjeux et perspectives
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie	Bon état d'avancement	<ul> <li>Des objectifs atteints en termes de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique sur le parc privé et public, portés par les opérations programmées (PNRQAD, OPAH-RU)</li> <li>Une augmentation de la vacance observée sur le territoire et particulièrement à Valenciennes</li> <li>Un encadrement réussi des ventes HLM</li> </ul>	<ul> <li>Des rythmes de réhabilitation et des opérations programmées de type OPAH-RU à maintenir, et renforcer les effectifs de la CAVM sur l'habitat privé</li> <li>Renforcer les objectifs et les aides financières pour la réhabilitation du parc public</li> <li>Produire une analyse de la vacance pour définir des préconisations et des leviers d'actions</li> </ul>





Nom de	l'ахе	Etat d'avancement	Evaluation de l'axe	Enjeux et perspectives
Axe 2 : Dive l'offre de log afin de faci d'organise parcou résident	gements iliter et er les ırs	Etat d'avancement intermédiaire	<ul> <li>24 % de logements sociaux produits contre un objectif de 35 %</li> <li>Un rééquilibrage partiel sur le territoire</li> <li>Une mobilisation très partielle du parc privé pour renforcer l'offre abordable</li> <li>Des opérations en accession sociale qui peinent à émerger (abadons, échecs de commercialisation)</li> </ul>	<ul> <li>Mise en place en 2021 d'une obligation pour les organismes HLM de réaliser des opérations en acquisition-amélioration pour accéder aux financements de la CAVM</li> <li>Augmenter les aides en fond propre pour soutenir le développement des LLS dans les communes sous-dotées</li> <li>Simplifier les règles d'intervention en faveur de l'accession abordable</li> <li>Formaliser des contrats de mixité avec les communes sous-dotées en LLS (Hergnies et Maing)</li> </ul>
Axe 3 : Pou un développ résidentiel n et organ	pement maitrisé	Bon état d'avancement	<ul> <li>Une production atteignant 94 % des objectifs du PLH, mais portée par Valenciennes et moins dynamique sur les secteurs Est et le pôle de Condé</li> <li>Une dynamique démographique stable</li> <li>Un PLUi en cours d'élaboration pour maîtriser le développement</li> <li>Un partenariat mis en place avec l'EPF</li> <li>Des projets tests en cours sur l'habitat inclusif</li> </ul>	<ul> <li>Maintenir le rythme de production de logement</li> <li>Réorienter la production sur les pôles n'atteignant pas leurs objectifs et ralentir celle de Valenciennes</li> <li>Contractualiser avec l'EPF pour définir une stratégie foncière sur l'agglomération</li> </ul>

Métropole

#### A. Synthèse du bilan à mi-parcours Rappel des conclusions du bilan à mi-parcours



Nom de l'axe	Etat d'avancement	Evaluation de l'axe	Enjeux et perspectives
Axe 4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous	Etat d'avancement intermédiaire	<ul> <li>Un positionnement de la CAVM en tant que pilote des attributions des LLS</li> <li>Un taux d'attributions hors QPV au ménage du 1Q en deçà des objectifs: 15,5 %</li> <li>Une offre en PLAI pas assez développée</li> <li>Un renforcement observé de la production de petites typologies</li> <li>Un soutien relatif au logement des personnes à mobilité réduites avec la production d'une étude et le soutien de projets sur l'habitat inclusif</li> <li>Des besoins qui demeurent chez les gens du voyage</li> </ul>	<ul> <li>Mettre en place la cotation des demandes et la gestion en flux</li> <li>Expérimenter l'intermédiation locative chez les publics jeunes</li> <li>Renforcer le partenariat avec le département sur la thématique de l'habitat inclusif</li> <li>Identifier avec la CAPH l'aire de grand passage de 200 places</li> </ul>
Axe 5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectif	Bon état d'avancement	<ul> <li>Des conventions d'objectifs partiellement réalisés avec les communes</li> <li>Un partenariat très solide entre les différents acteurs</li> <li>Une maison de l'Habitat n'ayant pas encore vu le jour</li> <li>Une diffusion de l'information à améliorer</li> </ul>	<ul> <li>Réaliser une étude de préfiguration pour la création d'une Maison de l'Habitat</li> <li>Identifier un noyau dur d'indicateurs à suivre annuellement au sein de l'observatoire de l'habitat</li> </ul>

## B. Evaluation du PLH







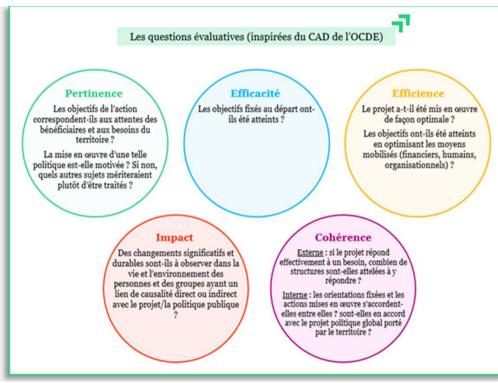
#### **B. Evaluation du PLH**



#### Méthode d'évaluation

- Phase 1 : Mise en relation des objectifs chiffrés indiqués pour chaque action du PLH 2015-2021 avec les impacts réels sur le territoire (traitements stats, bilans internes à la CAVM, etc.). L'objectif inscrit dans le PLH est-il atteint?
- Phase 2: Choix d'un critère d'évaluation. Exemple :
   Efficacité: Dans quelle mesure les effets obtenus sont-ils
   conformes aux objectifs retenus et aux effets attendus ?
   Efficience: Quels moyens ont effectivement été mobilisés,
   aurait-on pu atteindre les mêmes résultats à moindre coût ?
   Cohérence: L'intervention s'accord-t-elle avec les autres
   interventions menées par la CAVM sur l'habitat, la transition
   écologique ?
- Ressources : Entretiens, traitements statistiques, utilisation des études mises en place par la CAVM et les partenaires

Schéma de la méthode d'évaluation du Comité d'Aide au Développement (CAD) de l'Organisation de Coopération et de Développement économique (OCDE)



OCDE 2019, Traitement Espacité



# B.l. Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie









#### Rappel des objectifs principaux

- Lutter contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique : 230 dossiers de réhabilitation par an à financier par la CAVM dans le secteur diffus
- Soutenir la réhabilitation du parc public : Remise sur le marché de 10 LLS par an, augmenter le nombre de réhabilitations en adéquation avec les objectifs du PCAET
- Encadrer les pratiques de vente HLM : Atteindre une moyenne de 70 logements HLM vendus par an
- Réduction de la vacance : Réduire la vacance et remettre sur le marché 60 logements par an
- **Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles** : Mener des diagnostics sur les copropriétés présentant des signes de fragilité importants



# B.1. Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie



Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
Lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique : 230 dossiers de réhabilitation par an à financier par la CAVM dans le secteur diffus	<ul> <li>215 dossiers financés avec la prime Habiter Mieux en 2020 (animée en régie par la CAVM)</li> <li>57 sorties de situations de logement indigne en 2020</li> </ul>	A noter : La CAVM choisi de <b>privilégier les efforts de réhabilitations sur des logiques « projets »</b> (PNRQAD, OPAH-RU). De ce fait, les opérateurs privés et la DDTM notent un effort moins important sur la réhabilitation dans le secteur diffus, malgré l'atteinte des objectifs fixés.
Soutenir la réhabilitation du parc public: Remise sur le marché de 10 LLS par an, augmenter le nombre de réhabilitations en adéquation avec les objectifs du PCAET	<ul> <li>2 104 LLS réhabilités de 2016 à 2021</li> </ul>	Efficience: La réhabilitation des logements en étiquette C pourrait poser problème par rapport aux prochains paliers de la RE2020 Cohérence: L'articulation avec le PCAET pose question car les professionnels de la transition écologique notent un manque d'objectivation des objectifs du PCAET (pas de connaissance précise des émission GES liées au parc de logement, pas d'objectivation quant aux gains d'émission liées aux réhabilitations, etc.).
Encadrer les pratiques de vente HLM: Atteindre une moyenne de 70 logements HLM vendus par an	<ul> <li>106 logements HLM vendus en 2020, 91 en 2021</li> <li>Interdiction de vendre des logements HLM au-delà de l'étiquette D</li> </ul>	Cohérence avec l'objectif de diversification du parc : Cet objectif de cadrage des ventes HLM est parfois questionné par les bailleurs sociaux et des communes, considérant que la vente HLM peut être un outil de diversification efficace dans des territoires moins attractifs. La CAVM souhaite cependant encadrer ces pratiques, qui pourraient aboutir à la création de copropriétés fragiles et à la « privatisation » de passoires thermiques (les logements que les bailleurs souhaitant vendre étant parfois considérés de mauvaise qualité)



# B.1. Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie



	Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
)	Réduction de la vacance : Réduire la vacance et remettre sur le marché 60 logements par an	<ul> <li>Augmentation de 7,9 % de vacance en 2013 à 9,5 % en 2017 (LOVAC), soit une augmentation de 1780 logements vacants.</li> <li>La préconisation du bilan à mi-parcours a bien été réalisée (mise en place d'une étude sur la vacance)</li> </ul>	La CAVM <b>expérimente</b> par le biais d'opérations programmées pour réduire la vacance : On peut par exemple citer l'OPAH-RU du centre-ville de Valenciennes, qui dispose d'un volet en R/D et cherche à accompagner l'ensemble des propriétaires du parc à réhabiliter voire acquérir des logements vacants, y compris ceux n'étant pas éligibles aux aides de l'ANAH.
	Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles: Mener des diagnostics sur les copropriétés présentant des signes de fragilité importants	<ul> <li>Pas d'études spécifiques conduites par la CAVM</li> <li>La question des copropriétés n'a pas été mise en avant lors des entretiens avec l'ensemble des partenaires territoriaux.</li> </ul>	Si cela indique que les copropriétés montrant des signes de fragilité importants ne sont pas problématiques à l'échelle du territoire, un <b>point d'attention</b> doit tout de même être porté sur leur évolution



# B.1. Axe 1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie



# Freins et difficultés rencontrées

- Une efficacité marquée dans la lutte contre l'habitat indigne sur les opérations programmées, mais moins impactant dans le diffus
- Un manque d'objectivation des objectifs du PCAET, marquant un manque de cohérence entre ce document et les objectifs du PLH en termes de réhabilitation
- Une vacance difficile à stabiliser en dehors des opérations programmées

# Perspectives pour le prochain PLH

A reconduire suite aux résultats positifs

Des opérations programmées type OPAH-RU et PNRQAD à poursuivre A renforcer en raison de résultats contrastés

Intensifier l'objectif quantitatif en réponse aux objectifs du PCAET et garantir la qualité des rénovations et des réhabilitations

Diagnostiquer les copropriétés

A construire pour répondre aux enjeux nouveaux ou non résolus

Réguler le taux de vacance, notamment structurel et sur Valenciennes









#### Rappel des objectifs principaux

- Produire du logement locatif social en quantité suffisante pour répondre aux besoins : 35 % de LLS parmi l'ensemble de la production, dont 30 % en PLAI des PLUS / PLAI
- Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée : Augmenter le nombre de logements conventionnés ANAH
- Développer une offre de logements abordables : 140 par an (PSLA, logements libres livrés en NPNRU à TVA de 5,5 %, logements en accession maîtrisée)
- Accompagner l'émergence de l'habitat participatif: pas d'objectif spécifique, mais renforcer l'investissement de la CAVM sur cette thématique



Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
Produire du logement locatif social en quantité suffisante pour répondre aux besoins : 35 % de LLS parmi l'ensemble de la production, dont 10 en acquisition-amélioration	<ul> <li>Objectifs atteints, car étant de 270 LLS construits par ans pour 305 LLS mis en services en 2020 et 333 en 2021</li> <li>En 2019, 8 logements ont été livrés suite à une opération d'acquisition-amélioration</li> </ul>	Des objectifs atteints, mais des moyens jugés trop faibles par les bailleurs pour les opérations d'acquisition-amélioration. Des objectifs de production de logements sociaux strictes perçus comme un frein au développement par certaines communes.
Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée: Augmenter le nombre de logements conventionnés mobilisant les Aides de l'ANAH	<ul> <li>Entre 20 et 22 logements à loyer conventionné social (LCS) réhabilités chaque année de 2018 à 2020, contre 28 en 2017, 23 en 2016 et 7 en 2015</li> <li>0 à 1 logement à loyer conventionné très social (LCTS) réhabilité par an de 2018 à 2020, contre 3 en 2017 et 2016.</li> </ul>	Le nombre de logements conventionnés mobilisant les aides de l'ANAH pour financer leur réhabilitation reste globalement stable sur la période du PLH, malgré une légère diminution sur la période 2018-2020 par rapport à la période 2016-2017





Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
Développer une offre de logements abordables : 140 par an (PSLA, logements libres livrés en NPNRU à TVA de 5,5 %, logements en accession maîtrisée)	• PSLA : Une production moyenne de 8 logements / an pour un objectif de 25	Les acteurs du logement notent des difficultés importantes à produire du logement PSLA sur le pôle du pays de Condé et le secteur Est, du fait du niveau de ressource plus faible des ménages sur ces territoires. Sur la période du PLH, 109 constructions en PSLA ou en accession sociale ont été abandonnées faute de commercialisation. Cependant, l'offre libre en NPNRU en TVA à 5,5 % est bien commercialisée.
Accompagner l'émergence de l'habitat participatif: pas d'objectif spécifique, mais renforcer l'investissement de la CAVM sur cette thématique	• Selon le conseil départemental et les communes, le nombre de projets d'habitat participatif augmente sur le territoire et la CAVM accompagne fortement cette dynamique. Les projets sont aussi bien répartis sur le territoire.	Efficacité: Il est à noter qu'un nombre croissant de projets de logements alternatifs (béguinage, participatif, etc.) voient le jour sur la CAVM. Cette multiplication de projets à destination en particulier des séniors doit pouvoir être encadrée et réfléchie à l'échelle de l'EPCI pour éviter des effets de concurrence





# Freins et difficultés rencontrées

- Des opérations d'acquisitionamélioration difficile à équilibrer dans les secteurs détendus
- Une commercialisation difficile des produits « intermédiaires » (PSLA) sur les secteurs détendus. La CAVM note notamment une faible structuration des organismes HLM pour une activité « vente »

# Perspectives pour le prochain PLH

A reconduire
suite aux
résultats
positifs

A renforcer en raison de résultats contrastés

A construire pour répondre aux enjeux nouveaux ou non résolus

Encadrer les programmes de construction sur les taux de logements locatifs sociaux Accompagner le développement des projets d'habitat participatif sur l'ensemble des secteurs

Renforcer les partenariats avec les bailleurs sur les conditions de financement des opérations en AA (en cours) Améliorer la commercialisation des logements abordables dans les secteurs peu







## Lespacité

# B.3. Axe 3 : Poursuivre un développement résidentiel maitrisé et organisé

#### Rappel des objectifs principaux

- Maintenir le rythme de production de logements pour répondre à la demande sur le territoire et rééquilibrer la production : 880 logements par an, avec des objectifs spécifiques pour chaque pôle du PLH
- Assurer la maitrise des opérations et de la production en renouvellement urbain : 45% de la production en RU, investissement de la CAVM sur cette thématique pour renforcer la part de la production en RU
- Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOT : Mise en place de groupes de travail sur la question de la densité
- Soutenir la réalisation de « projets-test PLH » : Existence de projets test accompagnés par la CAVM





ď	П	

#### **Action et objectif**

Maintenir le rythme de production de logement pour répondre à la demande sur le territoire et rééquilibrer la production : 880 logements par an (780 sans Renouvellement Urbain), avec des objectifs spécifiques pour chaque pôle du PLH

Assurer la maitrise des opérations et de la production en renouvellement urbain : 45% de la production en RU, investissement de la CAVM sur cette thématique pour renforcer la part de la production en RU

#### Etat d'avancement de l'action

- Un objectif global presque atteint : 733 logements autorisés par an pour un objectif de 780 (880 en comptabilisant le Renouvellement Urbain)
- Un dépassement marqué des objectifs sur Valenciennes (36 % de la production pour un objectif de 26 % de 2016 à 2018), un retard important sur les secteurs Est, Rural et Pays de Condé
- Un objectif de réduction de la consommation de terrains agricoles formulé dans le PADD, décliné par un nombre d'hectares maximal d'extension de l'urbanisation mixte par an (11 hectares jusqu'à 2030), adapté pour chaque commune
- Mise en place d'une étude « friches »
- Des opérations programmées au sein du NPNRU qui fonctionnent très bien selon l'ensemble des acteurs du logement

#### Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)

Cohérence avec l'objectif de diversification: Certaines communes situées dans des pôles de production peu dynamiques questionnent l'impossibilité de produire des opérations mixtes (logements sociaux et libres), qui sont selon elles les seules opérations attirant des opérateurs sur leur territoire. Leur retard de production serait en partie dû à cette impossibilité.

Un point d'attention mentionné par les promoteurs immobilier et les bailleurs sociaux : la construction en renouvellement urbain est problématique sur les territoires peu dynamiques (Pôle de Condé et secteur Est) du fait de l'augmentation des prix des biens en renouvellement, et de la faiblesse des revenus des habitants de ces secteurs. Cet objectif peut donc rentrer en tension avec celui du rééquilibrage de la production sur le territoire







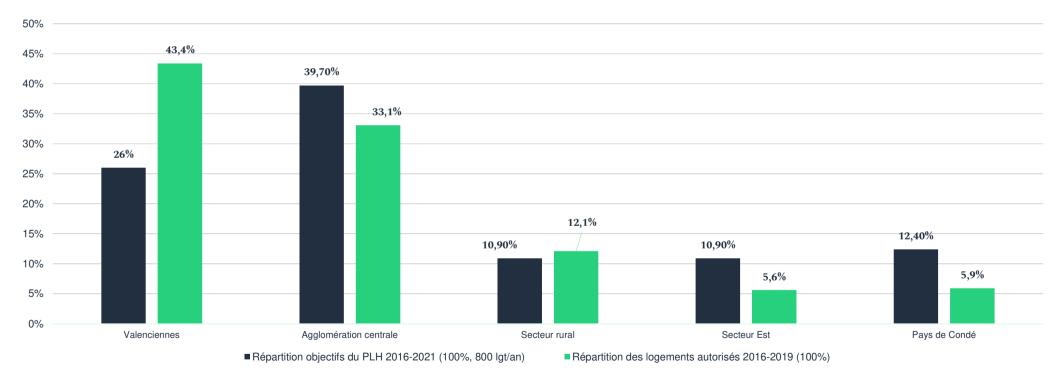


Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCOT: Mise en place de groupes de travail sur la question de la densité	<ul> <li>Le travail mené sur la question des densités est décliné au sein du PLUi avec des objectifs différenciés par secteurs du PLH.</li> <li>Il n'y a cependant pas d'objectifs ou de prescriptions sur les formes urbaines</li> </ul>	Un point d'attention est porté par les communes et les acteurs du logement, particulièrement les bailleurs et les promoteurs immobiliers, sur les secteurs plus ruraux (Est, Rural et pôle de Condé) où l'attachement des ménages aux biens de type maison individuelle avec jardin et non mitoyenne impacte fortement les choix résidentiels. Ce type de produit, rentrant en contradiction avec un objectif de sobriété foncière et de renforcement des densités, est cependant un atout et un gage d'attractivité sur des territoire déjà faiblement dynamiques et ayant un retard de production par rapport aux objectifs du PLH.
Soutenir la réalisation de « projets-test PLH » : Existence de projets test accompagnés par la CAVM	<ul> <li>Le bilan à mi-parcours du PLH indique que des projets test ont été mis en place sur la CAVM. Cependant, ces projets ne sont pas cités en références voire reconnus par les communes ou les bailleurs sociaux. Ces outils semblent donc peu saisis par les acteurs du logement du territoire.</li> </ul>	





Répartition des logements autorisés par secteurs du PLH entre 2016 et 2019, et comparaison avec les objectifs du PLH



Sitadel 2020, logements autorisés, traitement Espacité





# Freins et difficultés rencontrées

- Un marché de l'immobilier peu dynamique sur certains secteurs, où l'offre neuve n'est pas assez concurrentielle par rapport aux faibles prix du marché ancien
- Une surproduction sur Valenciennes liée à un phénomène d'investissement locatif
- Des opérations en renouvellement urbain difficiles à équilibrer dans des territoires détendus
- Un attachement marqué des ménages du territoire à l'habitat individuel et peu dense, non compatible avec des objectifs de sobriété foncière

# Perspectives pour le prochain PLH

A reconduire suite aux résultats positifs	A renforcer en raison de résultats contrastés	A construire pour répondre aux enjeux nouveaux ou non résolus
Accompagner la dynamique de réflexion sur la sobriété foncière et la densité ayant eu lieu lors du PLUi	Renforcer les opérations programmées (OPAH- RU, PNRQAD) dans les secteurs moins attractifs	Réinterroger les objectifs globaux et la territorialisation
Conforter la dynamique globale de production de logement		Permettre aux secteurs moins attractifs de rattraper leur retard en termes de construction de logement
		Questionner l'attachement des ménages à l'habitat individuel peu dense

Valenciennes

Métropole



# B.4. Axe 4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous







### B.4. Axe 4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous

### Rappel des objectifs principaux

- Mise en place de la CIL et des dispositifs en faveur de la mixité sociale : Amélioration des taux d'attribution hors QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile, mise en place d'une politique de peuplement à l'échelle du territoire
- Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires : Atteindre 30% de PLAI des PLUS/PLAI dans la production de logements locatifs sociaux
- Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes : Expérimenter l'intermédiation locative chez les publics jeunes, atteindre 10 à 20 % de la production de T2 sur l'ensemble des LLS
- Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées et à mobilité réduite : Subventionnement par la CAVM de 20 logements par an participant à l'habitat inclusif
- Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage : Mise en place d'une aire de grand passage en lien avec la CAPH







Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
Mise en place de la CIL et des dispositifs en faveur de la mixité sociale: Amélioration des taux d'attribution hors QPV aux ménages du 1er Quartile, mise en place d'une politique de peuplement à l'échelle du territoire	<ul> <li>Une augmentation de 20 points de pourcentage des attributions aux ménages fragiles (définis par la CAVM) entre 2019 et 2020, passant de 66 % à 86 %. Sur la même période, les attributions faites aux ménages fragiles dans des résidences considérées comme « très fragiles » sont passées de 19 % à 4 %.</li> <li>Une stratégie de peuplement mise en place au travers de « l'indice de fragilité du parc social » et respecté lors des CAL</li> </ul>	Efficience: Une politique peu efficiente pour atteindre le taux de 25 % des attributions hors QPV aux ménages du 1 <sup>er</sup> quartile, du fait de la diminution du parc dans lequel ils peuvent se voir attribuer un logement. Cette stratégie est assumée par la CAVM, afin de « mieux » reloger les ménages.  Cohérence: Le contrepoint du manque d'efficience de la politique est sa cohérence, avec un travail de rééquilibrage fin, pensé sur le long terme et porté sur la lutte contre les inégalités socio-spatiales sur le territoire
Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires: Atteindre 30% de PLAI dans la production de logements locatifs sociaux	• Sur la période 2016-2021, le taux de LLS produit en PLAI était de 29 % pour un objectif de 30 %	La part de logement PLAI produit est indiqué comme un <b>point de vigilance</b> par la DDTM, sur un territoire où les ménages ont des revenus inférieurs à la moyenne du département.







	Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
	Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes : Expérimenter l'intermédiation locative chez les publics jeunes, atteindre 10 à 20 % de la production de T1 / T2 sur l'ensemble des LLS	<ul> <li>L'intermédiation locative à destination des publics jeunes n'est pas un point soulevé lors des entretiens</li> <li>L'objectif de 10 à 20 % de T1 / T2 sur l'ensemble de la production de logement est largement atteint puisque sur le parc de logements locatifs sociaux mis en service après 2015, 37,5 % sont des T2 (RPLS)</li> </ul>	Le logement des publics jeunes (étudiants) est considéré comme plutôt facilité sur la CAVM par les acteurs du logement et par les étudiants (étude pour le logement étudiant sur la CAVM, 2019)
	Soutenir les actions relatives au logement des personnes âgées et à mobilité réduite : Subventionnement par la CAVM de 20 logements par an participant à l'habitat inclusif	Le département note une augmentation du nombre de projets d'habitat inclusif financés par la CAVM et leur propre structure	Un point d'attention est à porter sur les projets de « béguinage », parfois présentés auprès des maires des communes comme des projets d'habitat inclusif, alors qu'ils ne sont qu'une offre de logement fléchée pour des séniors (pas d'habitat intergénérationnel, de lien avec les acteurs sociaux du territoire, etc.).
3	Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage: Mise en place d'une aire de grand passage sur l'arrondissement, en lien avec la CAPH	• L'aire de grand passage n'a pas encore été mise en place, mais le foncier a déjà été identifié.	La CAVM note une difficulté à mobiliser les deux EPCI concernés sur ce sujet



### B.4. Axe 4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous



### Freins et difficultés rencontrées

- Une politique fine de peuplement qui implique une atteinte partielle des objectifs fixés par la loi (25 % des attributions aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV)
- Un objectif de diversification de l'offre parfois en contradiction avec la production de logements PLAI
- Une multiplication des projets d'habitat inclusif à destination des séniors, pouvant rentrer en concurrence et parfois éloignés de la définition de l'inclusivité
- Un accord entre communes difficile à acter sur l'aire de grand passage

### Perspectives pour le prochain PLH

A reconduire suite aux résultats positifs	A renforcer en raison de résultats contrastés	A construire pour répondre aux enjeux nouveaux ou non résolus
Pérenniser le travail fin de peuplement et la position de leader	Encadrer les opérations de construction pour assurer un taux de 30 % de PLAI	Identifier un site pour l'aire de grand passage en partenariat avec les communes et la CAPH
assumée de la CAVM au sein des instances de politique de peuplement	Accompagner et	Accorder les objectifs de peuplement de la CAVM
Accompagner la mise en place de la cotation et du passage à la gestion en flux, approuvée en conseil communautaire en mars 2022	encadrer le développement de l'offre en habitat inclusif	et les obligations juridiques sur les attributions aux ménage prioritaires

ر espacité

### B.5. Axe 5: Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs





### Lespacité

### B.5. Axe 5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs

### Rappel des objectifs principaux

- Elaborer des conventions d'objectifs entre la CAVM et ses communes : Contractualisation avec chaque commune
- Optimiser l'accès à l'information en créant une Maison de l'Habitat: Mise en place d'une étude de préfiguration
- Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat : Renforcer la dynamique du comité technique du PLH
- Redéfinir les modalités de suivi et d'évaluation de l'Observatoire de l'Habitat
- Communiquer autour du PLH





### B.5. Axe 5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs

	Action et objectif	Etat d'avancement de l'action	Remarque évaluative (Efficacité, efficience, cohérence)
<b>⊘</b>	Elaborer des conventions d'objectifs entre la CAVM et ses communes : Contractualisation avec chaque commune	<ul> <li>Les conventions contractualisées entre la CAVM et les communes n'ont pas été citées lors du diagnostic, mais l'ensemble des communes a une bonne appropriation des enjeux et des objectifs du PLH</li> </ul>	
	Optimiser l'accès à l'information en créant une Maison de l'Habitat : Mise en place d'une étude de préfiguration	• En 2021, l'étude de préfiguration est en cours pour la mise en place de la « Maison de l'Habitat et des Transitions ».	Un <b>point d'attention</b> a été marqué par la DDTM sur l'intégration du volet « Transition » à la Maison de l'Habitat, et craint une dispersion. des objectifs politiques en termes de logement. Aussi, une attente forte des communes sur les relais locaux de la Maison.
<b>Ø</b>	Redéfinir les modalités de suivi et d'évaluation de l'Observatoire de l'Habitat	<ul> <li>La CAVM est dotée aujourd'hui d'un observatoire bien structuré comprenant un volet logement.</li> <li>De nombreuses études ont été mises en place sur la période du PLH (vacance, logement à destination des étudiants, friches)</li> </ul>	Un <b>point d'attention</b> est à noter sur l'alimentation de l'observatoire, qui a pu pâtir du départ de l'agent en charge du sujet
<b>_</b>	Communiquer autour du PLH	<ul> <li>Un PLH bien approprié par les communes</li> <li>Information au sens large : une appropriation partielle des partenaires et une multiplication des dispositifs d'aide au logement peu lisible pour les communes</li> </ul>	
DIL	do la CA Valoncionnos Mótrono	No Diagnostic Avril 2022	valenciennes





### B.5. Axe 5 : Faire vivre le PLH et s'engager ensemble dans la réalisation de ses objectifs

### Freins et difficultés rencontrées

- De très fortes attentes sur la mise en place de la Maison de l'Habitat et des Transitions, qui ne verra pas le jour avant 2-3 ans
- Des objectifs du PLH bien partagés, mais un manque de lisibilité des outils et des financements disponibles pour les communes et les habitants

### Perspectives pour le prochain PLH

A reconduire
suite aux
résultats
positifs

Accompagner les communes et l'ensemble des partenaires à l'appropriation des objectifs du PLH

Actualiser l'observatoire de l'habitat

### A renforcer en raison de résultats contrastés

Développer les réflexions sur le rôle de la Maison de l'habitat et des transitions, et l'informations aux communes et aux habitants sur les dispositifs existants A construire pour répondre aux enjeux nouveaux ou non résolus



### II. Contexte territorial et socio-démographique





### A. Contexte géographique





### Profil de la Communauté d'Agglomération Les pacité de Valenciennes Métropole

Sectorisation du territoire de Valenciennes

La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM), créée en décembre 2000, est composée de 35 communes.

Le précédent PLH a défini cinq secteurs qui regroupent des communes ayant des caractéristiques socio-économiques, de marché et de logements similaires, et faisant donc face à des enjeux communs. Ces secteurs sont :

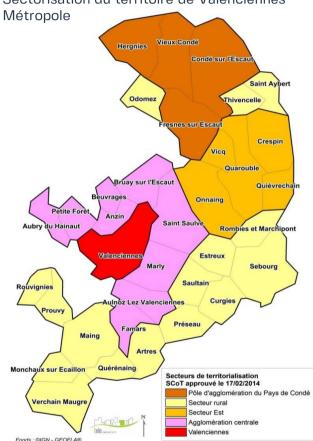
- la commune de Valenciennes,
- l'Agglomération centrale,
- le Secteur Est.
- le Secteur rural
- le Pôle d'agglomération du Pays de Condé.

Le diagnostic mené pour la révision du PLH confirme la pertinence de cette armature et s'appuie donc sur cette sectorisation dans ses analyses.

La CAVM est considérée comme l'un des bassins de vie les plus attractifs du **département** en raison d'un bassin d'emploi dynamique – malgré des signes d'affaiblissement - s'articulant notamment autour de trois filières d'excellence : les mobilités innovantes, la logistique durable et la création numérique. L'attractivité de Valenciennes Métropole s'appuie également sur son patrimoine minier et culturel important, avec 34 sites inscrits à l'UNESCO, mis en valeur au travers de la boucle Un'Escaut.

La CAVM a élaboré son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en 2021.

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022



Source: PLH de la CAVM. 2016



### Un territoire attractif à l'échelle départementale

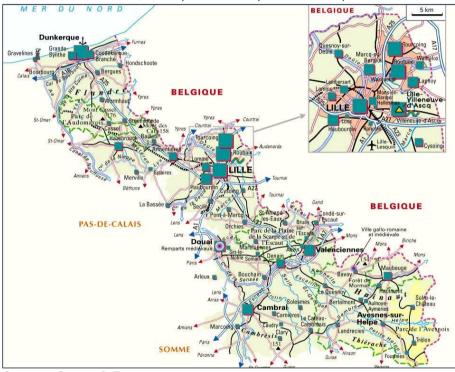


La communauté d'agglomération est située au sein du Département du Nord et de la Région Hauts-de-France. Sa population représente 7,4% du département et 3,2% de la région.

La CAVM se situe dans la périphérie directe de la Métropole Européenne de Lille (MEL). Les deux agglomérations sont reliées par de multiples axes de transport. D'une part, de fréquentes lignes de train permettent de se rendre de Lille à Valenciennes en moins de 40 minutes. D'autre part, l'A23 dessert la portion ouest du territoire et permet de rallier le sud de la MEL en 45 minutes environ.

Cette proximité à la capitale régionale représente à la fois une opportunité et une difficulté. Valenciennes Métropole et la MEL partagent un même bassin de vie et d'emploi. La CAVM peut de ce fait capter une part des actifs lillois en leur proposant des prix immobiliers plus attractifs que sur la MEL. Toutefois, la situation de la CAVM dans la sphère d'influence de la Métropole peut créer une concurrence défavorable à la fois pour l'implantation d'activités économiques et dans les choix résidentiels des ménages.

Valenciennes et Lille, deux pôles du département à proximité



Source: Cartes-2-France.com



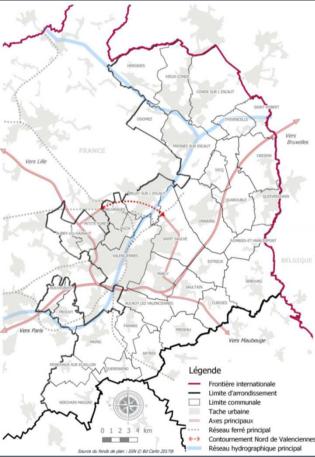
### Un territoire frontalier

Une partie des communes de la CAVM sont frontalières avec la Belgique. En conséquence, les flux transfrontaliers sont plus marqués que sur le reste du Département et de la Région. Ainsi, 6,4% des actifs de la CAVM travaillent en dehors de la France en 2018 (INSEE) contre seulement 3,4% des habitants du Département et 1,6% dans la Région.

Pour autant, cette dynamique reste contenue par rapport à d'autres régions frontalières en métropole. Cette proximité à la frontière n'est perçue ni comme une réelle opportunité ni comme une menace par les communes et les partenaires interrogés.



Limites administratives et réseaux de transport du territoire de Valenciennes Métropole



Source: PADD du PLUi de la CAVM, 2021



### Un maillon de l'arrondissement de



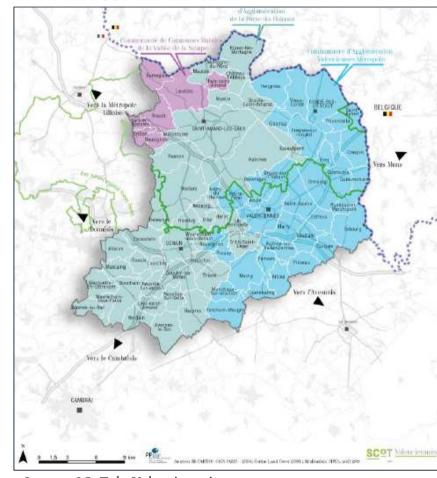
Valenciennes

La CAVM appartient à l'arrondissement de Valenciennes. Ce dernier est composé de la CAVM et de la CA de la Porte du Hainaut (CAPH). A noter que la communauté de communes de la Vallée de la Scarpe a intégré la CAPH en 2014. Il constitue un découpage administratif historique qui a perduré en raison des multiples liens qu'entretiennent les deux territoires. En particulier, les bassins de vie et d'emploi des deux territoires sont étroitement liés et s'entremêlent.

Si la ville de Valenciennes reste la commune polarisante de l'arrondissement, les **pôles de Denain et Saint-Amand** constituent également des secteurs d'attractivité pour les habitants de l'ouest de la CAVM. Par ailleurs, les secteurs d'activité de l'Ouest de la CAVM (Petite-Forêt par exemple) attirent également des travailleurs de la CAPH.

Prenant en compte cette interdépendance entre territoires, de multiples politiques sont élaborées à cette échelle. En particulier, le SCoT est constitué pour l'arrondissement. Le **Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois** assure la mise en œuvre du SCoT et exploite le réseau Transvilles qui assure l'offre de transport sur les deux EPCI (CAVM et CAPH).

### Territoire du SCoT du Valenciennois



Source : SCoT du Valenciennois



### Un fort enjeu de mobilité des habitants

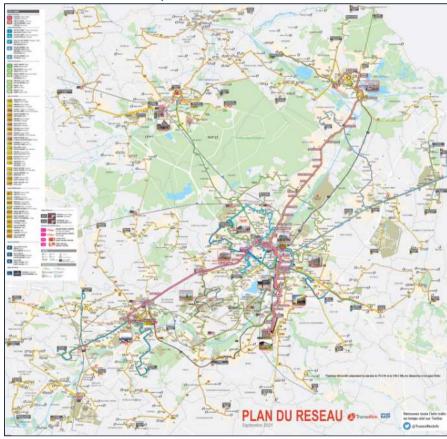


Le territoire de la CAVM est particulièrement étendu du nord au sud, d'autant plus en prenant en compte l'interdépendance avec le secteur de la CAPH, et le maillage en transport est structuré en étoile autour de la commune de Valenciennes. L'offre ferrée (hors tramway) permet de relier Valenciennes aux communes principales de la CAPH. Les axes routiers sont également nombreux et performants bien que congestionnés à certains horaires.

En revanche, l'offre de **transport en commun** est très **hétérogène** sur le territoire de la CAVM. Si Valenciennes et sa première couronne bénéficient d'une bonne couverture en transport en commun (bus et tramway, fréquence et temps de trajet satisfaisant), les autres communes bénéficient d'une offre peu fréquente ou à la demande uniquement. La ligne de tramway vers le nord du territoire a permis d'améliorer la desserte du pays de Condé. Toutefois, la fréquence jugée insatisfaisante et les temps de trajet jugés peu performants impactent négativement l'usage de la ligne.

En conséquence, en dehors de la première couronne de Valenciennes, la voiture reste le mode de transport privilégié. A titre indicatif, en 2018 selon l'INSEE, 80% des actifs se rendaient sur leur lieu de travail en voiture et 8% en transport en commun, contre 76% et 12% à l'échelle du département.

Plan du réseau de transports du Valenciennois



Source: Transvilles.com



### Les grands projets du territoire



### L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier du Nord et du Pasde-Calais (ERBM)

L'ERBM regroupe 250 communes sur le territoire du Nord et du Pas-de-Calais, un périmètre comprenant 1,2 millions d'habitants et dont la CAVM fait partie.

Jusqu'en 2027, l'ERBM œuvre à la réhabilitation des cités minières grâce à un investissement de 10 millions d'euros par an. Cet investissement vise une restructuration globale des quartiers miniers permettant de renforcer leur attractivité, de rénover les logements et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

L'ERBM mène également un soutien à la création d'entreprises et d'emplois, ainsi qu'une lutte contre la pauvreté.

### Les programmes Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain

La commune de Valenciennes est également bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville, via lequel un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) lutte contre la vacance de locaux commerciaux dans le centre-ville. De même, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est menée dans le centre-ville de la commune dans le cadre de ce même dispositif. Condé-sur-l'Escaut est bénéficiaire du programme Petites villes de demain.



### Les grands projets du territoire



### Les projets de renouvellement urbain

La CAVM dénombre 15 QPV, dont 4 situés sur la commune de Valenciennes.

**4 quartiers** font l'objet d'un projet de renouvellement urbain dans le cadre du **NPNRU** :

- Chasse Royale à Valenciennes,
- La Briquette à Valenciennes et Marly,
- Bleuse Borne Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes,
- Le Coq Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut. Ils bénéficieront d'environ 300 M€ d'investissement entre 2018 et 2030.

Un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens est également en vigueur sur le territoire jusqu'à 2025.

### Les grands projets locaux sur le territoire

Des projets communaux amorceront également leur démarrage grâce à l'élaboration du 4ème PLH de la CAVM.

Saint-Saulve prévoit deux programmes sur sa commune. Le projet de grande envergure du Grand Cavin combinera un terrain de golf, des logements en construction plus dense et des commerces. Au Bas Marais, un éco-quartier est en cours de développement.

Un éco-quartier est également prévu aux Hauts d'Aulnoy à Aulnoy-Lez-Valenciennes, comprenant un parc et un espace de maraîchage. Sur les 660 logements programmés, 30% de logements sociaux sont prévus.

Quatre zones d'activités économiques seront également développées sur le territoire, notamment à Marly et à Maing.

Métropole

### B. Contexte démographique





### Une reprise démographique mais un solde migratoire négatif



Après un fort déclin démographique dans les années 1980, Valenciennes Métropole connaît une **légère augmentation de sa population depuis 2013**, de 1,2% en 5 ans d'après l'INSEE. Cette croissance annuelle de la population de 0,2% fait suite à une période de quasi-stagnation de la population.

Le solde migratoire déficitaire de l'ensemble du territoire intercommunal tend à se résorber ces dernières années mais reste significatif (-0,8% entre 2013 et 2018). Il prouve l'enjeu de renforcement de l'attractivité de Valenciennes Métropole à l'extérieur. Le **Secteur rural se distingue** cependant des autres communes puisqu'il connaît un solde migratoire positif entre 2013 et 2018.

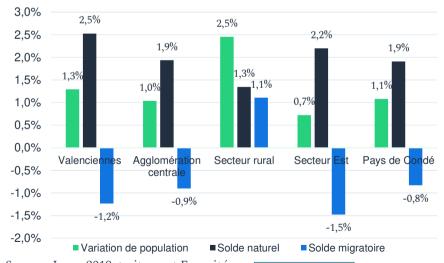
Au cours de l'année 2018, 9% des habitants de la CAVM ont emménagé dans un nouveau logement. Cette part est plus élevée dans les communes centrales du territoire, en particulier à Valenciennes et à Famars (16%). Parmi les ménages avant emménagé dans un logement sur Valenciennes Métropole au cours de l'année, 35% d'entre eux habitaient déjà dans la même commune et plus de la moitié habitaient dans une autre commune du Nord. Les migrations résidentielles en provenance d'un autre département restent donc limitées.

Près de la moitié des habitants qui résidaient dans une autre commune l'année passée ont entre 25 et 54 ans (47%). Les migrations résidentielles concernent donc principalement les personnes actives.

Evolution de la population de Valenciennes Métropole depuis 1968



### Composantes des variations de population





### Des dynamiques démographiques différenciées entre les communes



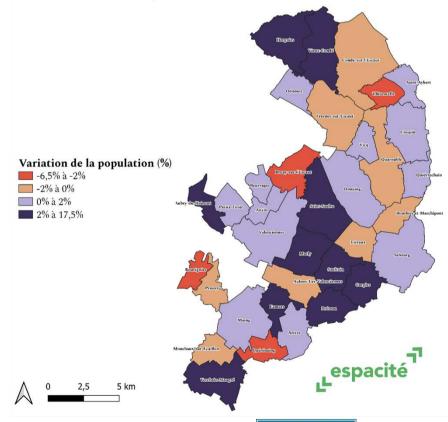
Entre 2013 et 2018, des communes ont connu une forte hausse de population, comme Aubry-du-Hainaut (17,5%, soit 254 habitants), Verchain-Maugré (16,9%, 153 habitants) et Curgies (13,5%, 152 habitants).

A l'inverse, les communes de Bruay-sur-l'Escaut et Quérénaing sont en forte décroissance démographique sur la période, avec une baisse de 6,5% de leur population, soit respectivement une perte de 786 et de 61 habitants.

En volume, la commune qui a accueilli le plus d'habitants sur son territoire est Marly (+739 habitants entre 2013 et 2018). Celle qui en a le plus perdu est Bruay-sur-l'Escaut.

Valenciennes connaît une croissance démographique de 1,3% sur 5 ans.

Variation de la population des communes de Valenciennes Métropole entre 2013 et 2018





### Une mutation continue de la composition des ménages



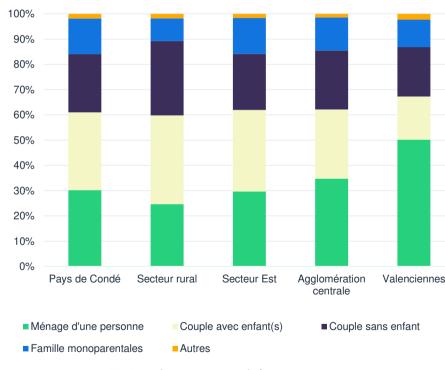
En continuité avec les observations faites lors du diagnostic réalisé en 2011, la taille des ménages est en diminution et cette évolution suit la tendance nationale. Les ménages de la CAVM sont cependant légèrement plus grands que la moyenne nationale de (2,2 personnes par ménage) : en 2018, les ménages de Valenciennes Métropole étaient composés en moyenne de 2,25 personnes. Cette taille est en diminution depuis 2013, où les ménages de l'agglomération étaient composés en moyenne de 2,31 personnes.

Les ménages intercommunaux restent majoritairement des familles avec enfants (70% en 2018).

Les communes de Valenciennes et Famars se distinguent assez nettement de cette moyenne puisque plus de la moitié des ménages y sont des personnes seules.

Par ailleurs, les familles monoparentales représentent une part non négligeable à Condé (18%), Beuvrages (16%) et à Quiévrechain (16%).

Composition des ménages par secteurs territoriaux de Valenciennes Métropole en 2018





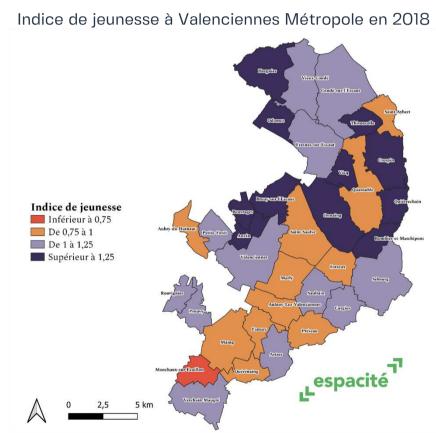
### Une population globalement vieillissante, excepté à Valenciennes



L'agglomération de Valenciennes est marquée par une population âgée, tout particulièrement dans 10 communes du territoire dont la population peut être caractérisée à « dominante âgée » avec un indice de jeunesse\* inférieur à 1. L'indice de jeunesse de la CAVM de 1,2 atteste d'une population sensiblement plus âgée que la moyenne du département (1,18).

A l'inverse, la population est plus jeune à Aulnoy-Lez-Valenciennes, à Famars et Valenciennes où plus d'un quart de la population a entre 15 et 29 ans. Le profil plutôt jeune de la population de ces communes s'explique par le nombre conséquent d'étudiants qui s'y installent. L'ensemble du Secteur Est présente par ailleurs une part élevée d'enfants de moins de 14 ans.

\* L'indice de jeunesse indique le rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et celles âgées de plus de 60 ans. Lorsqu'il est supérieur à 1, il atteste d'une population à prédominance jeune. Plus l'indice est faible, plus la population est âgée.





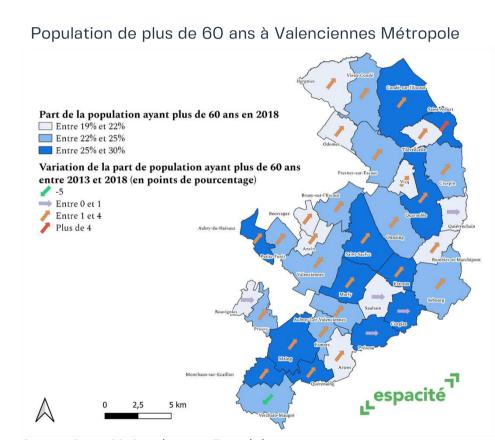
### Une population globalement vieillissante, excepté à Valenciennes



Le vieillissement de la population de la CAVM suit une tendance régionale. En 2018, les habitants de plus de 60 ans représentaient 24% de la population intercommunale, une proportion en augmentation de deux points de pourcentage depuis 2013 (contre 2,2 points sur l'ensemble des Hauts-de-France).

Les communes de l'Agglomération Centrale, du Secteur rural et du Pays de Condé accueillent une population plus âgée. Les communes présentant ainsi les parts les plus importantes d'habitants plus de 60 ans sont Aubry-du-Hainaut (30%), Estreux (29%) et Monchaux-sur-Ecaillon (28%). La forte accélération du vieillissement à Saint Aybert (+7 points de pourcentage) s'explique par un effet volume lié à une population faible. La seule commune connaissant une diminution de la part de personnes âgées est Verchain-Maugré, dont le développement est porté par un solde migratoire positif et un renouvellement générationnel marqué.

La tendance au vieillissement de la population confirme le besoin d'adapter l'offre de logements sur le territoire aux personnes ayant une mobilité plus limitée.





### C. Contexte socioéconomique





### Des ménages relativement modestes mais Lespacité d'importantes inégalités entre communes

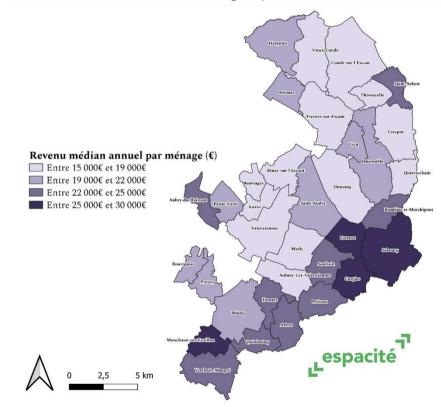
### Un territoire stable mais fragile

Valenciennes Métropole accueille des habitants en fragilité économique. En effet, le revenu médian des habitants de la CAVM est de 18 530€, ce qui est inférieur à la médiane du Département comme de la Région.

### Une fragilité marquée au nord du territoire

- Cette fragilité est inégale à l'intérieur du territoire : la précarité économique des ménages du territoire est plus marquée au nord de la communauté d'agglomération, en particulier à Quiévrechain et Condé-sur-l'Escaut (revenus médians inférieurs à 16 000€ par an).
- Sebourg, Curgies, Monchaux-sur-Ecaillon et Estreux sont les communes où les revenus médians des ménages sont les plus hauts (supérieurs à 25 000€ par an).

Revenus médians des ménages par communes en 2018

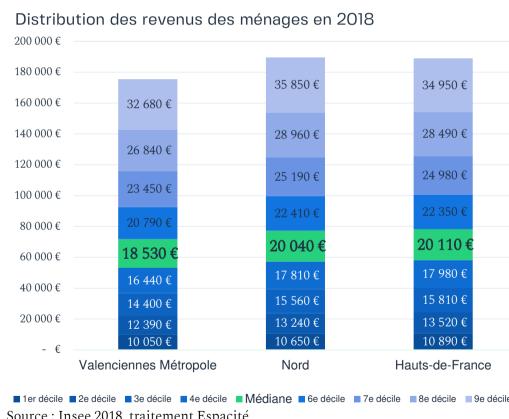




### Des ménages relativement modestes mais Lespacité d'importantes inégalités entre communes

### Des locataires du parc social en plus grande difficulté économique

Les locataires, qu'ils soient du parc social ou privé, restent plus fragiles que les propriétaires occupants, comme c'est le cas à l'échelle nationale. Alors que les revenus médians des locataires du parc social et des locataires du parc privé atteignent respectivement 13 610€ et 16 410€, les propriétaires occupants ont un revenu médian de 22 270€. On remarque également que le revenu médian des locataires du parc social correspond au revenu du premier quartile des propriétaires occupants de la communauté d'agglomération.





### Un territoire marqué par un chômage relativement élevé

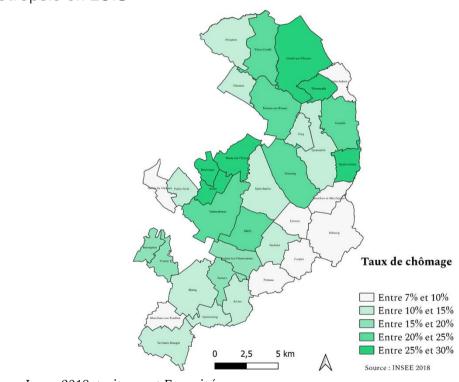


Le taux de chômage à Valenciennes Métropole **reste stable entre 2013 et 2018** pour atteindre **20,5% en 2018**, une proportion bien supérieure à la moyenne nationale de 9,1% sur la même année. Ce pourcentage dépasse également la moyenne départementale de 13% dans le Nord.

Les secteurs qui se trouvent les plus marqués par le taux de chômage sont le Pays de Condé, ainsi que le nord de l'agglomération centrale. Le secteur rural, quant à lui, connaît les taux de chômage les plus faibles de l'agglomération.

L'emploi salarié sur la globalité de la communauté d'agglomération a connu une légère baisse de 1,4% entre 2013 et 2018, avec une forte augmentation de 87% à Famars (+195 personnes) et une baisse majeure de 45% à Vicq sur la période (-104 personnes). En volumes, l'emploi salarié a le plus augmenté à Rouvignies (+483 personnes) et le plus diminué à Saint-Saulve (-995 personnes).

Taux de chômage au sein des communes de Valenciennes Métropole en 2018



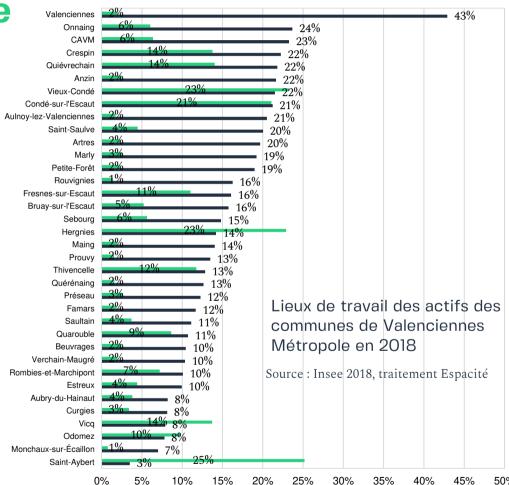


Un profil des lieux d'emploi marqué par la situation transfrontalière

Lespacité

A l'échelle de la CAVM, moins d'un quart des habitants travaille dans leur commune de résidence contre 26% dans le Nord et dans les Hauts-de-France. Cet écart s'explique entre autres par une part plus importante de la population ayant une activité transfrontalière (plus de 6% pour la CAVM contre 3% dans le Nord et moins de 2% dans les Hauts-de-France).

Plus de 40% des habitants de Valenciennes travaillent également sur la commune. Elle polarise en effet l'activité et les emplois. D'autres communes, présentent aussi un fort taux d'emploi à leur sein avec par exemple Onnaing (24%), Crespin (22%), Quiévrechain (22%) ou encore Anzin (22%). A l'inverse, seuls 3,5% des habitants de Saint-Aybert y travaillent également. C'est aussi sur cette commune que le taux de travailleurs transfrontaliers est le plus important. De la même manière, plus de 20% des résidents de Condé-sur-l'Escaut, Hergnies et Vieux-Condé travaillent en dehors de la France. La proximité du nord-est de la communauté d'agglomération avec la frontière belge peut expliquer ces proportions plus élevées que dans le reste du territoire.



■ Part des ménages travaillant à l'étranger ■ Part des ménages travaillant sur la commune de résidence

Valenciennes Métropole

### D. Synthèse







### Une agglomération structurée par des secteurs aux caractéristiques significativement différentes

Comme rappelé en introduction, l'armature urbaine retenue pour le précédent PLH se confirme dans le cadre de cet exercice d'évaluation et de diagnostic. Aussi, les différents pôles présentent des caractéristiques similaires en termes de population et d'offre de logements.

### Valenciennes et le cœur d'agglomération

Ces secteurs et en particulier
Valenciennes se caractérisent par
une part bien plus importante de
ménages d'une personne,
s'expliquant par la structure du parc.
Une population jeune à
Valenciennes, et plutôt plus âgée
dans le cœur de d'agglomération.
Ces secteurs gagnent en population,
grâce à l'attrait de la proximité aux
transports et à la ville-centre.

### Pays de Condé et le secteur Est

Ces secteurs se caractérisent par un niveau de précarité économique plus marqué et un taux de chômage relativement élevé pour le Pays de Condé. Ces secteurs sont marqués par leur forte proportion d'enfants, attestant des ménages familiaux qui s'y installent.

### **Secteur rural**

Le secteur rural est caractérisé par une population croissante, avec une répartition des tranches d'âges plutôt homogène. Ce secteur plutôt familial, accueille peu de personnes seules ou de familles monoparentales.





Forces	Faiblesses	Enjeux
<ul> <li>Un territoire attractif</li> <li>Une offre d'emplois qui reste significative sur le territoire</li> </ul>	<ul> <li>Une population fragile économiquement</li> <li>Un maillage en transport insuffisant</li> </ul>	Une population fragile économiquement nécessitant une offre de logements adaptés Conforter l'attractivité du territoire sur les plans économiques et résidentiels pour capter des résidents des bassins de vie géographiquement
<b>Opportunités</b>	Menaces	proches
<ul> <li>Une reprise démographique</li> <li>Une proximité avec le frontière et la MEL</li> </ul>	<ul> <li>Un solde migratoire qui reste négatif</li> </ul>	Développer une offre résidentielle en adéquation avec l'offre de transport

## IV. Portrait du secteur de l'habitat de l'agglomération





### A. Structure de l'offre de logements





# A.1. Répartition de l'offre de logements entre secteurs du territoire intercommunal





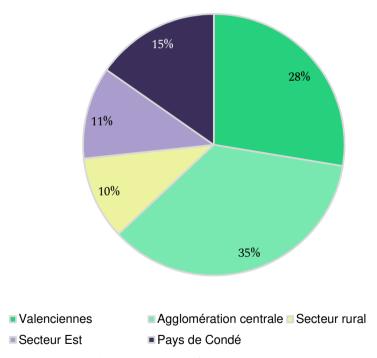




### Une concentration des logements sur le centre urbain de la CAVM

- En 2018 selon l'INSEE, le parc de la CAVM est constitué de **93 023 logements**, soit 7,6 % de l'offre de logement sur le département du Nord.
- Au niveau intercommunal, ce sont les pôles de Valenciennes (27 %) et de l'Agglomération Centrale (35 %) qui concentrent le plus de logements. La commune de Valenciennes est celle où le nombre de logement est le plus important, avec un stock de 25 691 contre 6 179 à Anzin – deuxième commune avec le plus de logements sur l'intercommunalité.
- La concentration des logements sur le pôle urbain tend à se renforcer depuis 2013, puisque le poids du pôle de Valenciennes a augmenté de 0,2 point en 5 années, passant de 27,4 % des logements de la CAVM à 27,6 % en 2018. Ce phénomène se fait au détriment du Secteur Est et du Pays de Condé.

Répartition territoriale des logements existants par secteur de Valenciennes Métropole





### A.1. Répartition de l'offre de logements entre secteurs du territoire intercommunal

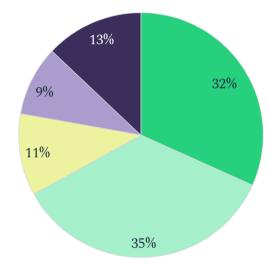


#### Une croissance du parc concentrée dans les communes du centre urbain

4 185 logements supplémentaires ont été construits entre 2013 et 2018 (Insee). Près d'un tiers de cette augmentation s'est faite sur la commune de Valenciennes (1 327 logements) et 35 % sur les communes de l'Agglomération Centrale. On note une augmentation de 437 logements sur la commune de Marly, 157 logements sur Petite Forêt, 188 logements à Onnaing et 195 logements à Aulnoy-Les-Valenciennes.

Si le Secteur rural, Est et le Pôle de Condé sont ceux où l'augmentation a été la moins forte en termes absolus, le nombre de nouveaux logements représente une part plus importante par rapport à l'ensemble de son parc pour le Secteur rural (+454 logements, soit 4,7 % de son parc) par rapport au Secteur Est (+386 logements soit 3,6 % du parc) et au Pôle de Condé (+ 582 logements soit 3,8 % du parc actuel)

Répartition territoriale des logements produits entre 2013 et 2018, par secteur de Valenciennes Métropole



■ Valenciennes ■ Agglomération centrale ■ Secteur rural ■ Secteur Est ■ Pays de Condé



### A.1. Répartition de l'offre de logements entre secteurs du territoire intercommunal

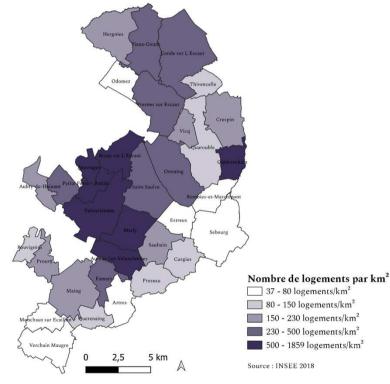


### Une densité de logement forte dans le centre urbain

Entre 2013 et 2018, le taux de densité sur la CAVM a augmenté de 5,1%, une proportion en baisse par rapport à la période 2008-2013 (5,8% d'augmentation). Cependant, sur cette même période, une augmentation importante de la densité a été observée à Aubry, Curgies et Famars.

Les secteurs de Valenciennes et de l'Agglomération Centrale sont les plus denses en logements (entre 500 et 1859 logements par km²). A l'inverse, la majorité des communes du Secteur rural ont une densité inférieure à 150 logements par km². Les communes ayant les densités de logement les plus fortes sont Valenciennes et Anzin, avec des proportions respectives de 1859 et 1698 logements au km².

Densité des logements par communes de la CAVM



Source: Insee 2018, traitement Espacité



# A.2. Structure et caractéristiques de l'offre de logements





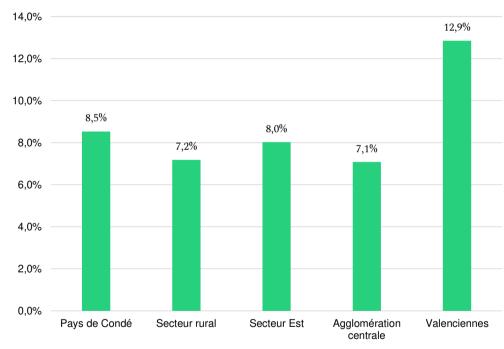


### Un taux de vacance important, une faible part de résidence secondaire

Sur le territoire de la CAVM, la part des résidences principales est de 90 %. Ce taux important est lié à un très faible taux de résidences secondaires (seulement 0,7 %), mais à un phénomène de vacance non négligeable touchant 9,3 % des logements selon l'INSEE et 12 % selon les fichiers LOVAC. Ce phénomène est en augmentation puisque le taux de vacance était de 8,5 % en 2013.

Le taux de résidence principale est supérieur à 90 % sur tous les pôles du PLH, excepté à Valenciennes où il n'est que de 85 %. Cela est dû au fait que les résidences secondaires sont majoritairement situées à Valenciennes (plus des 2/3), mais surtout car c'est la commune sur laquelle la part des logements vacants est la plus importante (12,9 % contre 7,7 % à 8,8 % sur les autres pôles de la CAVM). La vacance des logements est beaucoup plus importante sur le parc privé que sur le parc social, où elle n'atteint que 2 % contre 16 % dans le parc privé (cf. « parc privé locatif et accession »).

#### Taux de vacance (Insee) par secteurs du PLH de la CAVM





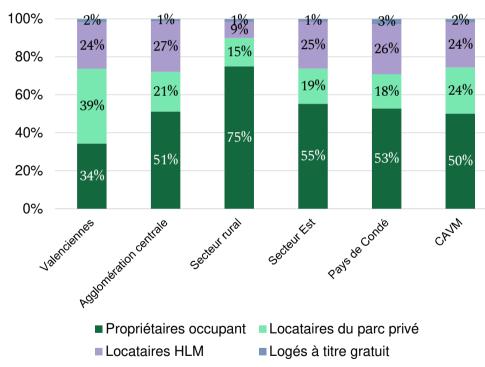


#### La propriété individuelle comme statut d'occupation majoritaire, mais des différences territoriales marquées

Sur l'ensemble de la CAVM, 65 % des résidents sont propriétaires occupants. Condé et Valenciennes sont les seules communes au sein desquelles moins de 35 % des habitants sont propriétaires, du fait de l'importance du parc minier (Condé) ou de l'accueil de ménages en début de parcours résidentiel (Valenciennes). Ainsi, la grande majorité des logements de la CAVM sont des résidences principales, et ce d'autant plus dans le Secteur rural, où 75% des habitants sont des propriétaires occupants.

33% des résidents sont locataires (parcs privés et HLM confondus) sur le territoire, avec une proportion plus forte à Valenciennes et Famars de locataires du parc privé (environ 40%). Les communes accueillant les plus grandes proportions de locataires HLM sont Beuvrages et Condé-sur-l'Escaut, respectivement 41,2% et 39,0% de leurs résidents.









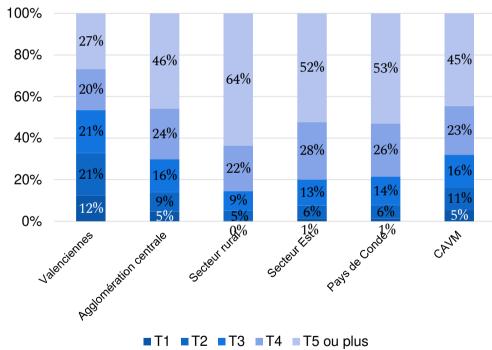
### Un territoire de grands logements, inégalement répartis entre les pôles du PLH

Sur la CAVM, 45 % des logements ont 5 pièces ou plus. Les grands logements sont cependant plus nombreux sur le parc privé que sur le parc public, et représentent une part plus importante du parc sur le Secteur rural (64 %) que sur le reste des pôles. A l'inverse, Valenciennes ne dispose que de 47 % de son parc en T4 et T5 +, contre 67 % en moyenne sur la CAVM.

Les petites typologies sont sous-représentées à l'échelle du parc de la CAVM: Les T1 représentent seulement 5 % de l'offre, et 11 % pour les T2. Ces typologies sont concentrées sur la commune de Valenciennes, notamment du fait de la présence d'étudiants, et représentent moins de 8 % de l'offre sur le Secteur rural, le Secteur Est et le Pays de Condé.

Par rapport aux besoins des habitants de la CAVM, l'ensemble des acteurs et des professionnels du logement note un manque de petites typologies sur l'ensemble du territoire, lié au desserrement des ménages, et un manque de grandes typologies sur Valenciennes.

Composition du parc de la CAVM par typologie de logements et par pôles du PLH





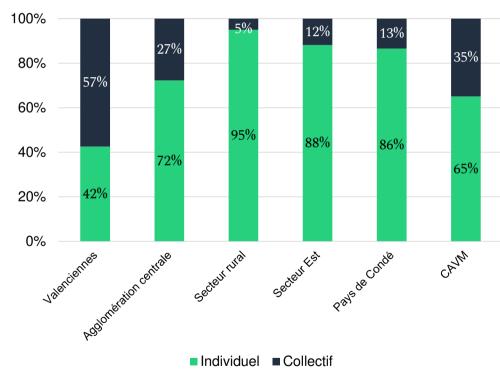


### Des logements collectifs inégalement répartis à l'échelle du territoire

A l'échelle de l'agglomération, 35 % des logements sont collectifs et 65 % sont individuels. L'offre de logements collectifs est largement concentrée sur Valenciennes puisque 68,3 % des logements collectifs sont situés sur la commune. La dynamique n'est cependant pas complètement au renforcement de cette concentration, puisque seuls 29 % des logements collectifs construits entre 2013 et 2018 l'ont été sur Valenciennes, contre 49 % sur l'Agglomération Centrale.

Les professionnels notent une très forte attractivité des logements individuels sur le territoire, notamment dans les secteurs plus ruraux où les choix résidentiels des ménages sont largement influencés par le modèle de la maison individuelle avec jardin, non mitoyenne. Ainsi, s'il y a eu plus de logements collectifs qu'individuels construits sur la période 2013 – 2018, seuls 21 % l'ont été sur les Secteurs rural, Est et sur le Pôle de Condé.

Composition du parc par type d'habitat de la CAVM





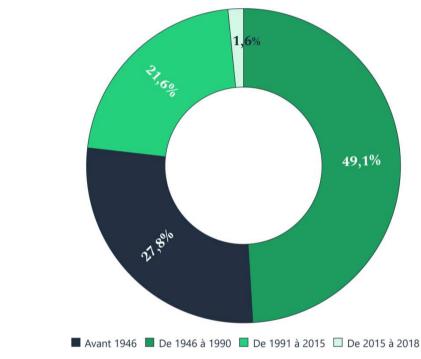


#### L'ancienneté du parc de logement, un enjeu majeur de la CAVM

49 % des logements construits sur la CAVM l'ont été entre 1946 et 1990, et 28 % avant 1946. Le parc construit avant 1974 étant communément considéré comme de l'habitat ancien car construit avant la première réglementation thermique, ce parc doit faire l'objet d'une attention particulière dans la mesure où il présente un potentiel de travaux liés à l'amélioration de l'habitat, ce qui est particulièrement le cas sur la CAVM selon l'ensemble des partenaires. Le parc privé est sensiblement plus ancien que le parc public.

Le parc construit avant 1990 est majoritairement situé sur l'Agglomération Centrale (37 %) et Valenciennes (24 %), mais son poids n'est même dans le parc des différents secteurs : ainsi, les logements construits avant 1946 représentent 28 % et 22 % du parc de Valenciennes et de l'Agglomération Centrale, contre 35 % du parc du Secteur rural et du Pays de Condé. Presque ¼ du parc construit après 1990 est situé sur Valenciennes.













#### Contexte juridique et évolutions du DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est obligatoire depuis 2007 pour la vente et la location d'un logement. Il indique la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre. N'étant obligatoire que lors d'une vente ou d'une location, une partie du parc de logement peut ne pas avoir été diagnostiquée : Sur la CAVM, 24 % des logements n'ont pas de DPE : Les caractéristiques énergétiques du parc de la CAVM sont donc à relativiser. Au fil des années il est devenu le principal outil pour inciter les propriétaires à la rénovation énergétique des bâtiments. Le DPE est également l'outil pour détecter les passoires thermiques, soit les logements diagnostiqués « F » et « G ».

A partir du 1er juillet 2021, il devient pleinement opposable, et revêt ainsi la même valeur juridique que les autres diagnostics techniques immobiliers. Cette pleine opposabilité, votée lors de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) est accompagnée d'une révision de la méthode de calcul et du format du document. Les modifications apportées au calcul du DPE sont disponibles sur le site du ministère de la Transition Ecologique (<a href="https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetiquedpe#:~:text=Les%20DPE%20r%C3%A9alis%C3%A9s%20avant%20le,ici%20au%201er%20janvier%202025.">https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetiquedpe#:~:text=Les%20DPE%20r%C3%A9alis%C3%A9s%20avant%20le,ici%20au%201er%20janvier%202025.</a>)



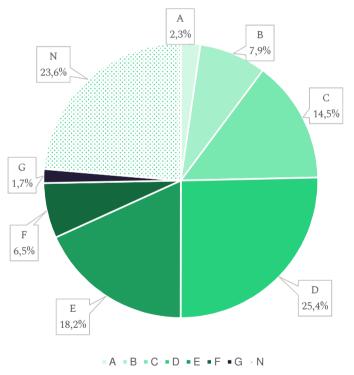


## Une précarité énergétique marquée et liée à l'ancienneté des logements

A l'échelle de la CAVM, le nombre de passoirs énergétiques ne représente que 8 % du parc de logement (étiquettes F et G). Cependant, la totalité des logements « N » (les logements « non renseignés ») sont des logements construits avant 1974, soit l'année de mise en place de la première réglementation thermique sur l'habitat (voir graphique page suivante). Les travaux de rénovation énergétique sont donc potentiellement importants sur ce parc.

S'il est à noter que la sous-performance énergétique est liée à l'ancienneté des logements, ceux ayant été construits entre 1990 et 2005 sont plus souvent touchés par le phénomène que le parc construit entre 1975 et 1990. En effet, le parc des années 1970 a en parti été concerné par les grands projets de renouvellement et a donc bénéficié de réhabilitations améliorant les performances énergétiques.

Répartition des logements de la CAVM selon leur classe énergétique



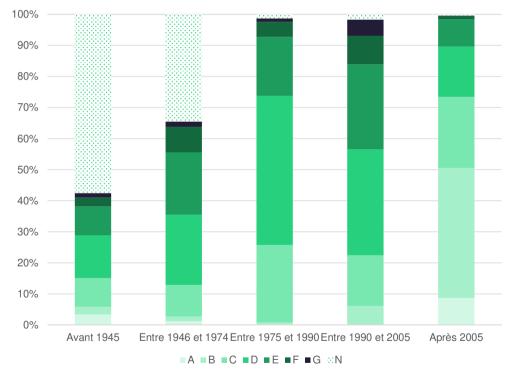
Source: Ademe 2021, traitement Espacité





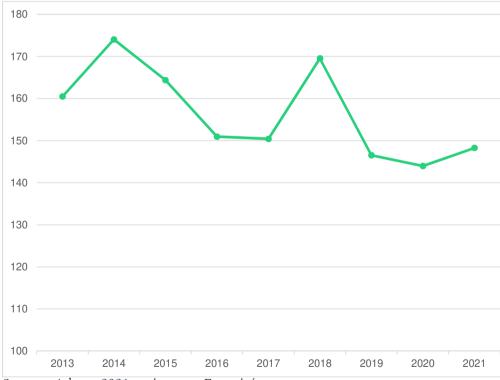
Les logements construits après 2005 sont sensiblement plus performants en matière énergétique, et ce phénomène va en s'améliorant sur la CAVM : les logements construits en 2021 consomment en moyenne 12 kWhEP/m2 de moins que ceux construits en 2013.

#### Répartition des classes énergétiques par périodes de construction



Source: Ademe 2021, traitement Espacité

Evolution de la consommation moyenne d'énergie par an (en kWhEP/m2) sur les logements construits après 2013



Source: Ademe 2021, traitement Espacité





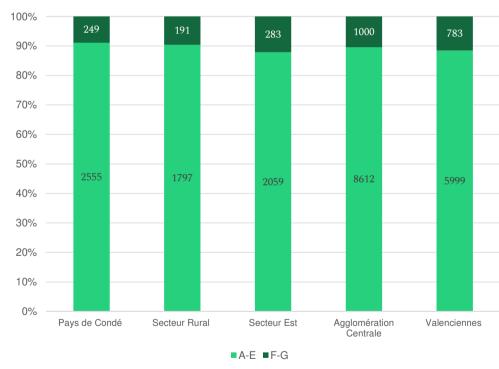
## Une correspondance faible mais à surveiller entre les passoirs énergétiques et la faiblesse des niveaux de revenus

La part des logements compris parmi les passoirs énergétiques par rapport à l'ensemble du parc est plus importante sur le Secteur Est et sur Valenciennes. La différenciation par commune montre que sur les 10 communes dont le niveau de revenus est inférieur à la moyenne de l'EPCI, seules 3 ont un taux de passoirs énergétiques supérieur à la moyenne de la CAVM.

Un point d'attention important existe cependant, puisque seuls 30 814 logements ont été diagnostiqués et que 24 % d'entre eux sont « non notés ». Or, ce parc ancien non-renseigné et nécessitant potentiellement des travaux de rénovation énergétique. Par ailleurs, l'ensemble des partenaires indique que le reste à charge à supporter par les ménages lors de l'achat/rénovation d'un bien ancien peut parfois être trop important du fait du faible niveau de revenu des ménages.

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

Répartition des DPE par secteurs du PLH (valeurs absolues), logements « N » non pris en compte

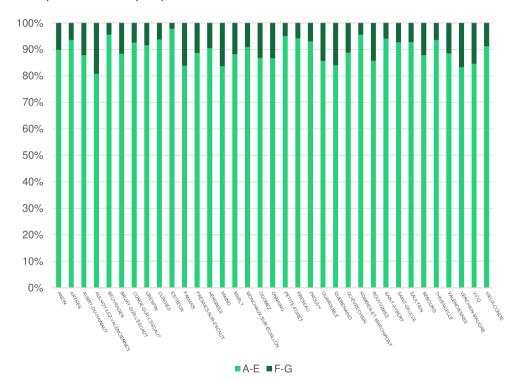


Source: Ademe 2021, traitement Espacité





Répartition des DPE par communes (logements non-renseignés non pris en compte)



Source : Ademe 2021, traitement Espacité

Taux de logements F et G par rapport et revenus médians par communes

Commune	Revenus médians (€)	Taux de logements F-G
Onnaing	17 780	9,4 %
Thivencelle	17 770	3,3 %
Crespin	17 280	6,3 %
Vieux-Condé	17 190	6,3 %
Fresnes	16 530	7,7 %
Beuvrages	16 340	4,0 %
Bruay	16 210	8,4 %
Anzin	16 020	6,5 %
Condé	15 630	5,5 %
Quiévrechain	15 550	8,6 %
CAVM	18 550	8,1 %

Source : Ademe 2021, traitement Espacité



### A.4. Synthèse





#### A.4. Synthèse : des formes urbaines structurellement , Lespacité différentes entre les communes du territoire



#### Valenciennes et le Cœur d'Agglomération

Ces secteurs se caractérisent par une plus grande diversité dans l'offre de logements. Les statuts d'occupation sont répartis de manière plus homogène entre location et propriété et le parc offre tous types de logements à l'exception de l'habitat individuel et des très grands logements qui sont bien plus rares sur ces secteurs, en particulier à Valenciennes. C'est aussi sur ce secteur que les logements sont les plus récents et que la vacance est la plus importante.

#### Pays de Condé et le **Secteur Est**

Ces deux secteurs se caractérisent par une prépondérance de l'habitat individuel et des grandes typologies. Le parc social est également très développé sur ces territoires en raison de l'héritage minier important. En conséquence, la répartition entre les statuts d'occupation y est relativement équilibrée entre location et propriété occupante.

#### Secteur rural

Ce secteur se caractérise par une grande homogénéité. Les logements sont majoritairement de type individuel, de grandes typologies et occupés par des propriétaires occupants. Ces communes se caractérisent aussi par un parc plus ancien.





- Carlotte and the Carlot		
Forces	Faiblesses	Enjeux
<ul> <li>Un parc de logement individuels attractifs présent sur des secteurs moins dynamiques</li> <li>Un territoire de grands logements permettant d'accueillir les familles</li> <li>Un territoire de propriétaires occupants, facilitant la mise en place de politiques de lutte contre la précarité énergétique</li> </ul>	<ul> <li>Une répartition inégale des typologies de logements</li> <li>Un taux de vacance important et en augmentation</li> <li>Un parc ancien et un taux de potentielles passoires énergétiques important</li> </ul>	Développer une offre de logements collectifs de manière équilibrée entre les communes  Permettre une densification « douce » (individuel de plus petite typologie et du petit collectif)  Développer une offre en location à la fois sociale et privée sur l'ensemble des communes
<b>Opportunités</b>	Menaces	Construire des petites typologies pour faire face
<ul> <li>Un faible taux de vacance sur le parc public</li> <li>Un début de réduction de l'homogénéité du parc, particulièrement représenté par les maisons individuelles</li> </ul>	<ul> <li>Une inadéquation entre la taille des logements (plutôt grand) et la taille des ménages (en diminution)</li> <li>Une corrélation inquiétante entre localisation des passoirs énergétiques et faibles niveaux de revenus</li> </ul>	à la fois au vieillissement de la population et au desserrement des ménages  Rester vigilant sur la corrélation entre la localisation des passoirs énergétiques et le niveau de revenus des habitants et accompagner la réhabilitation du parc

# B. Parc privé : locatif et accession













### Le parc locatif privé, un parc social de fait

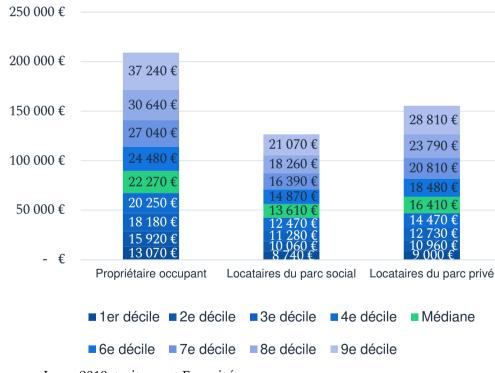
Le revenu médian des locataires du parc privé est faiblement supérieur à ceux du parc social

Les revenus pour les deux premiers déciles sont sensiblement similaires, puisqu'ils sont de 10 060 € pour les locataires du parc social et de 10 960 € pour ceux du parc privé pour le deuxième décile.

Dans un contexte de tension croissante sur le parc social et sur un territoire où les marchés immobiliers sont relativement abordables, le parc privé accueille des publics potentiellement éligibles au parc social et joue un rôle de parc social de fait.

Classiquement, la différence est plus marquée concernant les revenus des propriétaires occupants, plus élevés que ceux des locataires du parc privé et public. Cependant, la différence n'est pas si marquée: Les communes et services de la CAVM indiquent que cela est lié au fait que des ménages pauvres puissent accéder à la propriété sur des biens anciens, peu chers mais nécessitant de nombreux travaux.

Répartition par déciles des revenus des ménages, en fonction de l'occupation de leur logement





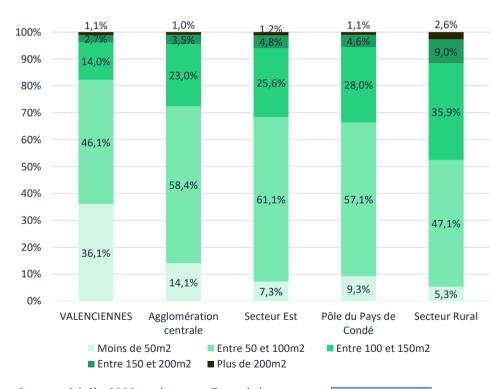


## Une sur-représentation des grands logements sur le parc privé

Sur l'ensemble du parc privé, 54% des logements (soit environ 38 000) ont une superficie entre 50 et 100m2. Plus de 35 000 d'entre eux sont composés de 5 pièces ou plus. Ainsi, tous les secteurs du PLH ont un taux élevé de logements comprenant 5 pièces ou plus : 67% à Valenciennes, et entre 86 % et 91 % sur tous les autres secteurs.

28% des logements du parc privé ont une superficie supérieure à 100m2.

Répartition des logements en fonction de leur taille, par secteur du PLH







### Une inégale répartition des petits logements privés, concentrés sur Valenciennes

Alors que Valenciennes concentre seulement 29 % du parc privé de la CAVM, 58 % des logements de moins de 50m2 et 62 % des logements de 1 ou 2 pièces se trouvent sur la ville-centre. En comparaison, les communes du secteur de l'Agglomération Centrale concentrent 25 % des logements de 1 ou 2 pièces alors que 33,4 % du parc privé s'y trouve.

Les petites surfaces sont largement sous-représentées en dehors de l'Agglomération Centrale et de Valenciennes, puisque ces secteurs y concentrent seulement 15 % de l'offre privé de moins de 50m2 et 12 % des logements de 1 ou 2 pièces, pour 37,7 % du parc privé.

### Une répartition plus équitable des logements de plus de 100m2

La répartition territoriale des logements faisant plus de 100m2 est plus équitable que celle des petites typologies : Ils sont situés à 51% sur Valenciennes ou l'Agglomération Centrale, contre 49% sur le reste du territoire.

Cette répartition plus égalitaire à l'échelle de l'agglomération marque cependant une sur-représentation des très grands logements au sein du parc du Pays de Condé et du secteur rural : Plus de 40% des logements ayant une superficie supérieure à 150m2 se trouve dans ces secteurs.



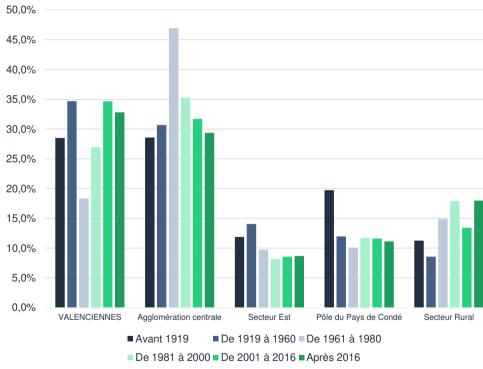


#### Un parc privé de logements anciens

Près de 34 % des logements privés ont été construits avant 1919 sur la CAVM, et 21 % entre 1919 et 1960. 17 % des logements ont été construits après 2001. Chaque pôle dispose d'un taux de logements construits avant 1919 relativement équivalent, entre 29 % et 33 %, à l'exception du Pays du Condé où il atteint 47,8 %. A l'inverse, c'est la ville-centre de Valenciennes qui dispose du taux de logements récents le plus important par rapport à l'ensemble de son parc privé: 33 % des logements construits après 2016 l'ont été sur Valenciennes contre 11 % dans le pays de Condé et 9 % dans le Secteur rural. La distinction est cependant moindre avec l'Agglomération Centrale, qui a capté 29% des constructions après 2016 (graphique).

La concentration de la production est moins forte en prenant en compte l'ensemble du parc de logement, ce qui montre que la production de logements locatifs sociaux permet de rééquilibrer la production globale. Ainsi, sur l'ensemble du parc, seuls 27 % des logements construits après 2016 l'ont été sur Valenciennes contre 36 % sur l'Agglomération Centrale, 13 % dans le pays de Condé et 15 % dans le Secteur rural.

Répartition des logements du parc privé en fonction de leur année de production, par pôle du PLH





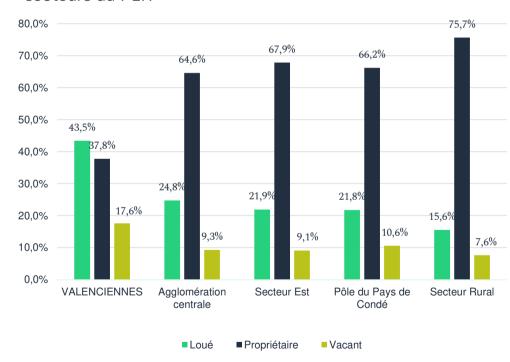


## Une sur-représentation des locataires du privé sur Valenciennes par rapport au reste de l'agglomération

Sur l'ensemble du parc privé de la CAVM, **58,9 % est occupé par des propriétaires**, **28,3 % par des locataires** et 1,2 % est occupé à titre gratuit ou par un bail rural (ou autre). Les 11,6 % restants sont vacants.

La distinction est cependant très marquée en fonction des pôles du PLH, puisque sur Valenciennes, on observe que la part des logements privés occupée par des locataires est plus importante que celle occupée par des propriétaires. Cette observation est loin d'être valable pour le reste du territoire.

#### Répartition de l'occupation des logements du parc privé par secteurs du PLH





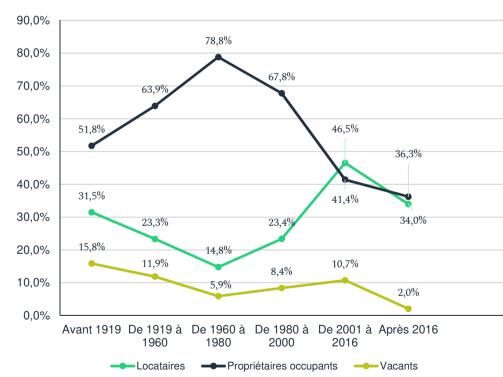


### Une vocation locative plus marquée sur la production neuve privée

A l'échelle de la CAVM, le parc de logements privé occupé par des propriétaires présente une part moins élevée de logements récents, en raison du développement depuis les années 1980 de logements occupés par des locataires. Les logements récents (construits entre 2001 et 2016) sont par exemple occupés à 41,4 % par des propriétaires occupants et 46,5 % par des locataires. Pour comparaison, le parc construit entre 1960 et 1980 est occupé à 78,8% par des propriétaires occupants.

Point d'attention: Les données utilisées proviennent de la base Majic. Plus les logements sont construits récemment, moins les données sur leur statut d'occupation sont complètes (notamment en 2019 et 2020), ce qui pourrait expliquer: 1) la diminution du taux de locataires sur l'ensemble des logements du parc privé à partir de 2016 / 2) la non atteinte des 100 % sur les données après 2016

Répartition de l'occupation des logements du parc privé par année de construction sur la CAVM







### Une augmentation de l'investissement locatif plus importante sur Valenciennes

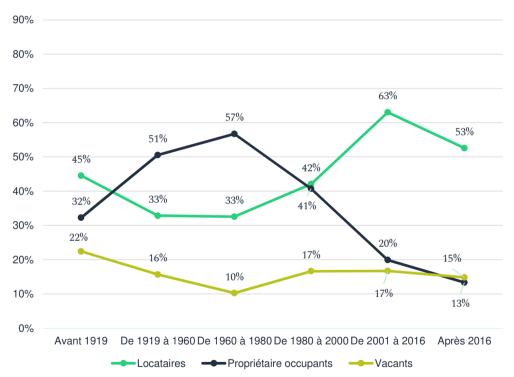
La vocation locative des logements récents est plus marquée sur Valenciennes que sur l'ensemble de la CAVM. Ainsi, 63 % des logements construits entre 2001 et 2016 sont occupés par des locataires, contre seulement 46 % à l'échelle de la CAVM (graphique 1 page suivante). Cependant, le taux de locataires en fonction de l'année de construction des logements évolue de manière assez semblable que sur les autres secteurs du PLH (graphique 2 page suivante).

Bien que le chiffre soit à relativiser du fait de l'incomplétude des données Majic sur les années 2019 et 2020, 15% des logements produits après 2016 sont vacants sur Valenciennes (contre 2% à l'échelle de la CAVM). Ce fort taux de vacance est dû entre autres à un investissement locatif en PINEL ne répondant pas aux besoins sur Valenciennes. Selon l'étude « vacance » de la CAVM, les logements vacants de plus de 2 ans à Valenciennes sont majoritairement récents et plutôt petits (cf. partie « dynamiques des marchés immobiliers »).



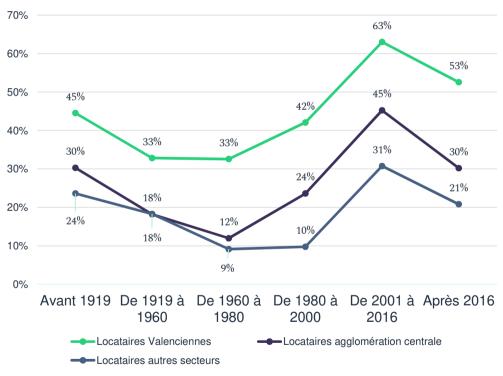


Répartition de l'occupation des logements du parc privé par année de construction sur Valenciennes



Source: Majic 2020, traitement Espacité

Part des locataires selon l'année de construction des logements – comparaison entre les secteurs du PLH





# B.2.Confort des logements du parc privé et PPI





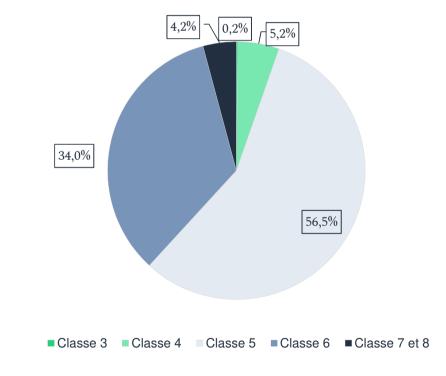
### Des logements relativement de mauvaise qualité dans le privé

2 878 logements en classes cadastrales 7 et 8 sur la CAVM 4 % du parc est jugé de qualité particulièrement médiocre (classe 7 et 8). Il est majoritairement concentré sur le pôle du Pays de

7 et 8). Il est majoritairement concentré sur le pôle du Pays de Condé et l'Agglomération Centrale, puisque ces secteurs contiennent 28,7 % et 27 % des logements considérés comme tels, contre 10 à 17 % pour chaque autre pôle. Ce parc représente aussi une part plus importante sur le Pays de Condé : 8,1 % des logements privés contre 3,2 % pour l'Agglomération Centrale. Sur le pôle de Condé et le Secteur Est, plus de 50 % du parc de logement privé est classé entre 6 et 8, contre environ 30 % sur Valenciennes

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement selon des critères relatifs au caractère architectural de l'immeuble, à la qualité de la construction, aux équipements de l'immeuble et du logement. Il est différent des éléments de confort données par le recensement de la population. Le classement cadastral comprend huit catégories, de la catégorie 1 "grand luxe" aux catégories retenues pour le PPPI, la 6 "ordinaire", la 7 "médiocre" et la catégorie 8 "très médiocre". Ces indicateurs sont issus de la base de données Majic et permettent de rendre compte de la qualité des logements sur un territoire donné

Classement cadastral des logements du parc privé de la CAVM





## Un classement cadastral relativement équivalent entre le parc privé et l'ensemble du parc de logements

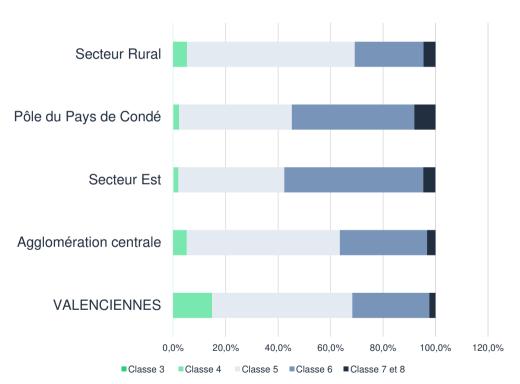
La qualité des logements est sensiblement équivalente entre le parc privé et l'ensemble du parc. Le taux de logements particulièrement médiocres est de 4,2 % sur l'ensemble du parc, contre 4 % pour le parc privé.

Classement cadastral des logements du parc privé et de l'ensemble du parc de la CAVM



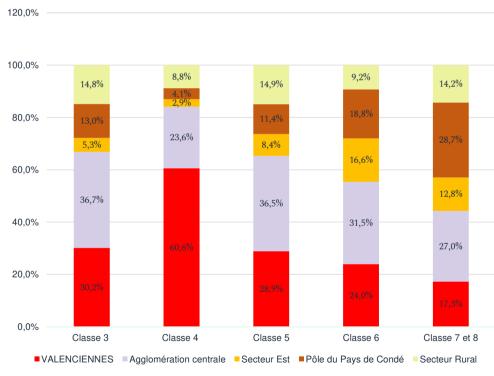


Part des classes cadastrales dans l'ensemble du parc privé, par secteurs du PLH



Source: Majic 2020, traitement Espacité

Répartition des classes cadastrales par secteurs du PLH





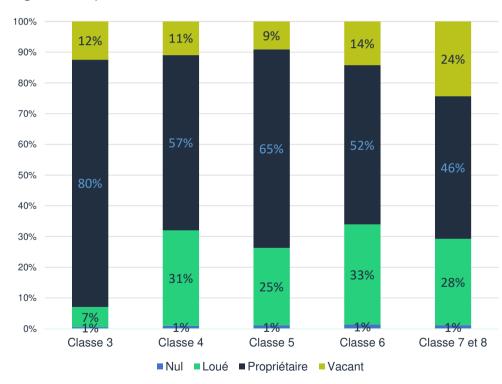
### Une problématique de confort des logements marquée chez les propriétaires occupants...

46 % des logements classés 7 et 8 sont occupés par des propriétaires.

Le reste est occupé à 29 % par des locataires, et 25 % est vacant. Cependant, pour les propriétaires, ces logements ne représentent que 3,2 % de l'ensemble de leur parc privé contre 4 % de celui des locataires. Par extension, les logements classés en 6, 7 ou 8 représentent 34,3 % du parc privé occupé par des propriétaires contre 40,7 % de celui occupé par des locataires. 41% des propriétaires sont éligibles aux aides de l'ANAH.

Plus les logements sont anciens, plus leur probabilité d'être de qualité médiocre augmente. Ainsi, 73 % des logements classés 7 ou 8 ont été construits avant 1919, contre 23 % pour ceux ayant été construit entre 1919 et 1960.

Répartition des classes cadastrales par type d'occupation des logements privés



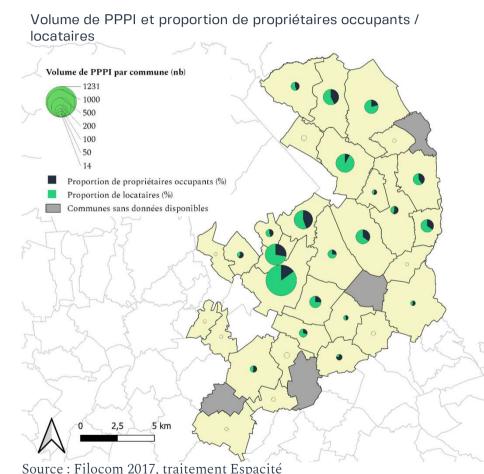


### ...Mais un PPPI qui touche majoritairement les locataires

Bien que les logements classés 7 et 8 soient majoritairement occupés par des propriétaires, la part des locataires parmi le PPPI est plus importante.

Cette observation s'explique par des niveaux de revenus plus faibles chez les locataires que chez les propriétaires, notamment ceux du parc privé (cf « caractéristiques générales et enjeux »), mais aussi à une meilleure mobilisation des propriétaires occupants sur leurs logements. Des disparités sont tout de même à noter (Bruay et Vieux Condé : le PPPI touche à + de 40% des propriétaires).

Point de vigilance : Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données FILOCOM relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants (ménage sous le seuil de pauvreté). Le postulat de départ est qu'un logement a plus de risques de ne pas avoir été amélioré ou réhabilité depuis 1970 s'il est aujourd'hui occupé par un ménage aux revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'initialement ils étaient de qualité médiocre voire délabrés et qui sont aujourd'hui occupes par des ménages à bas revenus.



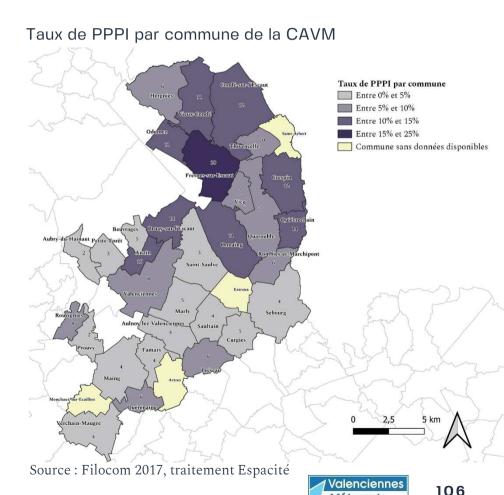
Valenciennes

Métropole

### Un parc privé potentiellement indigne en diminution...

Le PPPI est de 7,45 % sur la CAVM en 2017. Les logements compris dans le PPPI sont relativement bien répartis entre les communes les plus peuplées même si leur part, par rapport au parc total de logements privés, est plus importante sur Anzin et Bruay-sur-L'Escaut (graphique).

Le PPPI a diminué de 22 % par rapport à 2013. Cette diminution est notamment marquée sur les communes de Bruay-sur-l'Escaut (passage de 722 à 450 logements compris dans le PPPI entre 2013 et 2017), Vieux Condé, Saint-Saulve et Marly. Elle s'explique majoritairement par le changement de statut des cités minières (entrées dans le parc HLM en 2014) mais aussi, à la marge et selon les services et les opérateurs du territoire, par une amélioration de la qualité des logements liée aux opérations programmées mises en place par la CAVM (NPNRU, PNRQAD, etc.).



Métropole

#### ... Mais qui reste un phénomène problématique

Selon le Porter à Connaissance, l'ARS traite en moyenne 680 plaintes et signalements hors communes dotées d'un service communal d'hygiène et de santé. En 2019, 214 logements ont été frappés d'un arrêté préfectoral au titre de l'insalubrité et 175 logements au titre de l'urgence (danger imminent).

Ainsi, l'importance des problématiques autour de l'insalubrité des logements privés a été relevé par de nombreuses communes et sur l'ensemble du territoire. Des phénomènes de marchands de sommeil ont été observés sur les communes où le parc privé est de moins bonne qualité, comme à Fresnes-sur-Escaut. Des agences immobilières connues des services communaux pour louer des logements insalubres ont aussi été remarquées sur Valenciennes. Ces marchands de sommeil visent particulièrement les publics touchant le RSA et n'ayant pas réussi à rentrer dans le parc social. Les difficultés d'intervention face à ces pratiques sont d'autant plus importantes que les locataires n'ont souvent pas connaissance de leurs droits. Ces phénomènes sont rendus possibles par un parc social en tension, des marchés immobiliers détendus et des ménages fragiles économiquement. De plus, les outils à disposition de la collectivité permettant d'assurer une certaine qualité des logements du parc privé comme le permis de louer peuvent être contournés. Ainsi, des propriétaires bailleurs souhaitant diviser de grands logements en studios font passer ces opérations pour une création de colocation, rendant le dispositif inefficace.

#### Un investissement très fort de la CAVM sur le parc privé

Le fort investissement de la CAVM dans la lutte contre l'habitat indigne, reconnu par l'ensemble des acteurs territoriaux privés et publics (communes, opérateurs, département...) se traduit par la mise en place de nombreuses opérations conventionnées sur des territoires spécifiques (centre-ville ancien, QPV, etc.). L'ensemble des partenaires indique que les moyens juridiques, financiers et humains mis en œuvre permettent d'engendrer des impacts notables sur les problématiques d'habitat insalubre et de vacance sur les territoires ciblés. Les effets sont estimés particulièrement positifs pour lutter contre les marchands de sommeil importants ou pour limiter les restes à charge pour les propriétaires (Exemple : Communes du Pôle de Condé). Des programmes d'action innovants, comme l'opération « BOUNTY » et son volet « Recherche et Développement » dans le cadre de l'OPAH-RU du centre-ville de Valenciennes, participent à dynamiser et se faire connecter les réseaux d'acteurs et ainsi impacter en profondeur les problématiques. La lutte contre l'habitat indigne a notamment été renforcée par l'appui de la CAVM à 7 communes pour la mise en place de procédures (police du maire ou du Préfet).

Les opérations programmées et dispositifs conventionnés mis en place spécifiquement sur le parc privé : PNRQAD : Valenciennes, Anzin, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Vieux-Condé Projet centre-bourg commun rurale : Famars, Préseau, Prouvy, Verchain Maugré, Hergnies, Odomez OPAH-RU : Faubourg de Lille (Anzin), Centre-ville de Valenciennes, Fresnes-sur-Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Vieux-Condé.

## B.2.Confort des logements du parc privé et Lespacité PPPI

#### Revue des dispositifs existants

#### Communes et territoires concernés par le permis de louer

- Cœur de ville de Valenciennes (déclaration de mise en location)
- OPAH-RU « quartier Bleuse Borne Faubourg de Lille » (déclaration de mise en location)
- Vieux-Condé (déclaration de mise en location)
- Anzin (autorisation préalable de mise en location)

#### Communes concernées par le permis de diviser

- Valenciennes
- Anzin
- Bruay-sur l'Escaut

Service mis à disposition de 7 communes dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité



## B.2.Confort des logements du parc privé et Lespacité PPPI

#### Les difficultés d'interventions dans le parc privé

Plusieurs communes font part de leur **difficulté à intervenir concernant les problématiques d'insalubrité, d'indécence et d'indignité sur le parc privé**. Les raisons invoquées sont multiples et partagées par les différents opérateurs intervenant sur le territoire.

- Un reste à charge trop important à assumer pour les propriétaires occupants lors de la réhabilitation d'un bien dans le parc privé ancien.
- Selon certains opérateurs, un manque de cadrage sur les aides à l'amélioration de l'habitat dans le secteur diffus (mise en concurrence des opérateurs, pas d'objectifs de résultat).
- Un phénomène de report des marchands de sommeil sur des communes voisines au sein de la CAVM.
- Des outils juridiques nécessitant des ressources humaines et financières trop importantes, par exemple pour mettre en place des visites systématiques de logements.
- Des outils considérés comme trop peu coercitifs (Exemple : permis de louer)
- Un manque d'information chez les maires et les habitants, notamment lié à une démultiplication des aides à chaque échelle de gouvernance (région, département, état, EPCI). Il est à noter qu'une étude est actuellement en cours pour la mise en place d'une Maison de l'Habitat et des Transitions. Un point d'alerte est cependant partagé par les acteurs départementaux : Le projet ne doit pas se concentrer sur la ville-centre et devra toucher les publics des communes rurales et plus éloignés de l'information numérique.









## La vacance sur la CAVM : Un phénomène connu et touchant majoritairement le parc privé

La lutte contre la vacance des logements figurait parmi les objectifs du PLH 2015-2021. Pour mieux appréhender ce phénomène sur le territoire, la CAVM a mis en place une étude en 2021. Elle s'appuie sur différentes sources de données (INSEE et LOVAC) et traite de l'ensemble des caractéristiques de la vacance : Par privé / parc social, vacance structurelle / vacance conjoncturelle, évolution, différences territoriales, prise en compte de la vacance par les dispositifs publics, typologie de la vacance résidentielle, etc. Du fait du caractère récent et complet de l'étude, ce diagnostic s'appuie principalement sur les observations et les résultats qui y figurent.

L'un des éléments caractéristiques de la vacance des logements sur la CAVM est qu'elle ne touche que 2 % du parc public contre 16 % du parc privé. Ainsi, son analyse figure parmi celle du parc privé.



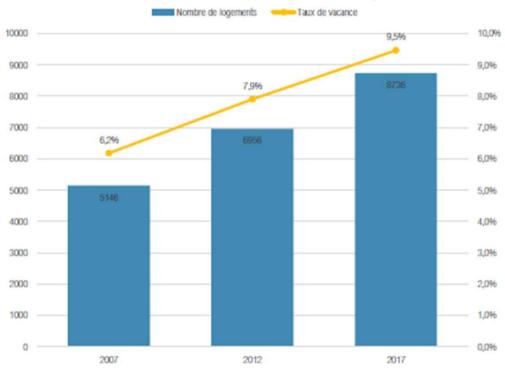


## Un taux de vacance élevé et en augmentation sur le parc privé

La CAVM comporte entre 8 700 et 11 500 logements vacants, selon l'INSEE ou la base LOVAC.

Soit un taux de vacance de 9 % ou 12 %, mais qui monte à 16 % sur le parc privé. D'après les données de l'INSEE, les communes recensant les plus forts taux de vacance sont Verchain-Maugré (13%), Condé-sur-l'Escaut (13%) ainsi que Valenciennes (13%), qui est pourtant le secteur ayant le plus faible taux de logements classés 6, 7 et 8 au sein de son parc privé.

#### Evolution de la vacance sur Valenciennes métropole



Source: Insee 2017, Traitement Ville et Habitat de la CAVM

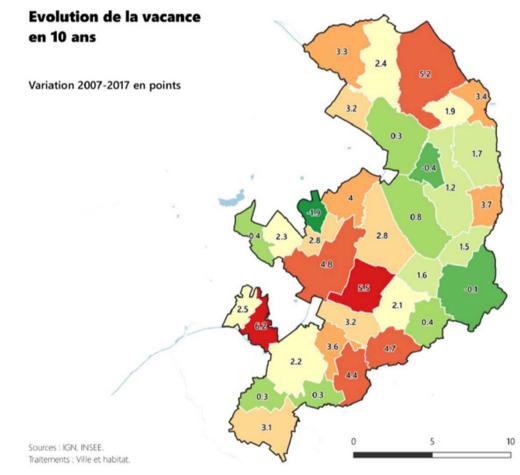




#### Une évolution différenciée selon les communes

Le phénomène est en large hausse sur l'ensemble du territoire: + 3 590 logements vacants entre 2007 et 2017 (Insee), soit une augmentation de 3,3 points de pourcentage.

Cependant, il touche différemment les communes. Les plus fortes variations du taux de vacance concernent les communes du pôle urbain de Valenciennes, Condé-surl'Escaut, Artres et Préseau, même si la vacance structurelle semble moins toucher ces deux dernières. Le Pays de Condé, Quiévrechain et le Sud de Valenciennes sont aussi concernés en termes d'évolution importante du taux de vacance.



Source: Insee 2017, Traitement Ville et Habitat de la CAVM







Valenciennes

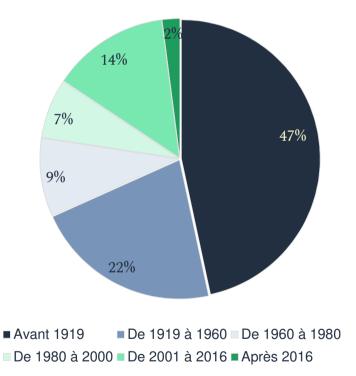
Métropole



## La vacance : Une problématique de plus en plus prégnante et multifactorielle

Les logements privés anciens sont les plus touchés par la vacance. Cette variable d'explication est classique et partagée sur d'autres territoires, les logements anciens étant plus souvent touchés du fait d'une qualité et de performances énergétiques moindres, d'aménagements inadaptés, etc. Sur la CAVM, le parc privé construit avant 1960 est le plus concerné par le phénomène de vacance, puisqu'il concentre presque 70% des logements inscrits comme tels selon l'Insee. Cependant, les logements neufs ne sont pas à l'abri du phénomène: En effet, 15,7% des logements vacants ont été construits entre 2001 et 2020 (Insee) même si ce taux est plus important sur les logements construits entre 2001 et 2016 (13,6%). La vacance des logements récents (plutôt petits appartements) apparaît nettement à Valenciennes.

Sur certaines communes rurales, la vacance s'explique aussi par un nombre croissant de biens sans maîtres. Répartition des logements vacant en fonction de leur année de construction



Source: Majic 2020, traitement Espacité





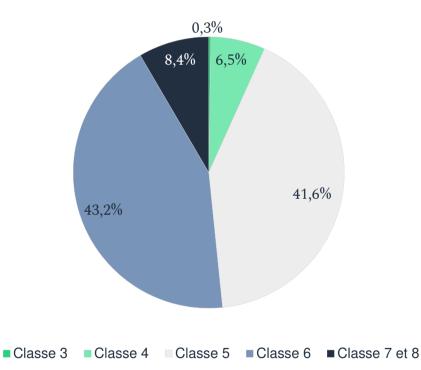
## Une variable classique impactant la vacance : Le classement cadastral

Les logements de qualité plus médiocre représentent une part plus importante de la vacance.

Sur la CAVM et en complément de l'ancienneté des logements, la classe cadastrale explique aussi une part de la vacance. Ainsi, 24 % des logements de qualité médiocres (7 et 8) sont vacants contre 9 % des logements classés 6 (cf graphique p.109).

Cependant, ce taux remonte à 12 % pour les logements classés 3 et 11 % pour les 4. En termes absolus, les logements vacants sont à 84,8% des logements classés 5 ou 6. Ainsi, la mauvaise qualité des logements n'explique pas complètement le phénomène de vacance sur la CAVM.

Répartition des logements vacant en fonction de leur classement cadastrale



Source: Majic 2020, traitement Espacité



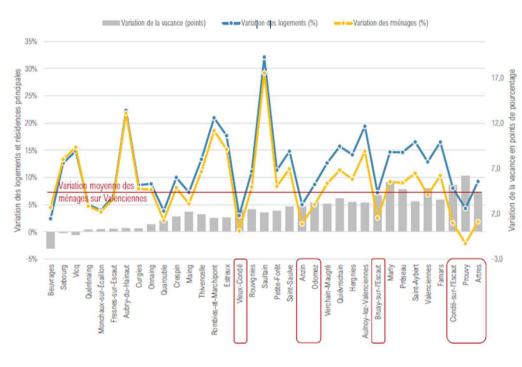


## Un phénomène de surproduction corrélé à l'augmentation de la vacance

L'étude sur la vacance menée par la CAVM montre une corrélation forte entre la surproduction de logements et l'évolution de la vacance.

Sur le territoire, l'augmentation des taux de vacance est d'autant plus forte que le nombre de logement augmente plus vite que le nombre de nouveaux ménages. C'est notamment le cas sur les communes d'Artres, Prouvy, Condé-sur-l'Escaut, Famars ou Valenciennes, dont l'augmentation des logements est supérieure à l'augmentation des ménages d'environ 5 points de pourcentage, et qui font partie des communes où l'augmentation de la vacance a été la plus forte. Par ailleurs, comme les logements récents sont aussi touchés par la vacance, la production neuve n'a pas nécessairement pour effet de reporter la vacance sur les logements plus anciens.

Effet de la production de logements neufs sur la variation des taux de vacance, CAVM



Source: Insee 2017, Traitement Ville et Habitat de la CAVM





#### Zoom sur les caractéristiques de la vacance structurelle

On distingue deux types de vacance :

La vacance conjoncturelle qui correspond au temps nécessaire à la relocation ou la revente d'un logement (moins de 3 ans) La vacance structurelle qui se caractérise par une durée plus longue. Elle concerne notamment les logements hors marchés car inadaptés à la demande : logements proposés à la location/vente mais inconfortables, obsolètes, dévalorisés, environnement nuisant, quartiers stigmatisés... (plus de 2 ans).

- La vacance structurelle de longue durée touche 6 % du parc de la CAVM. Le territoire compte ainsi 3 870 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit près 39 % des logements vacant (contre 32 % à l'échelle du département). La vacance structurelle est particulièrement concentrée au sein des centre-ville de Valenciennes, Anzin, Fresnes-sur-Escaut, Condé-sur l'Escaut et Quiévrechain.
- Les ¾ des logements vacants depuis plus de 2 ans sont la propriété de personnes physiques, et 23 % appartiennent à des SCI, même sur Valenciennes ou ce taux est d'environ 25 %.
- La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) touche seulement 9 % des logements vacants depuis plus de 2 ans.



# B.4. Des outils pour intervenir sur le parc ancien





## B.4. Des outils pour intervenir dans le parc Les parcité ancien

#### Le permis de louer : Un outil à évaluer

#### Le permis de louer est constitué de deux dispositifs :

- La Déclaration de Mise en Location (DML): Tout propriétaire d'un logement locatif situé dans les périmètres soumis au dispositif doit réaliser une déclaration en mairie dans un délai de 15 jours suivant la conclusion d'un contrat de location. Cette déclaration doit comprendre la copie des diagnostics techniques CREP, DPE, et l'état d'installation du gaz et de l'électricité. Une visite du logement peut être demandée. Ce dispositif a été mis en place en 2019 sur l'OPAH-RU Bleuse Borne Faubourg de Lille, et en 2022 sur le centre-ville de Valenciennes et la commune de Vieux Condé
- L'autorisation préalable de mise en location (APML): Tout propriétaire d'un logement locatif datant d'avant 1948 (en dehors des périmètres d'OPAH-RU où est institué la DML) doit demander une autorisation préalable à la commune avant toute mise en location. Le dossier comprend les mêmes pièces que pour la DML, mais une visite du logement sera demandée avant toute délivrance d'autorisation. Ce dispositif a été mis en place sur la ville d'Anzin.

Ces dispositifs suscitent beaucoup d'intérêt de la part des élus, dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé. Cependant, selon les élus rencontrés lors des entretiens, les moyens humains à déployer pour assurer un fort effet levier sont parfois trop importants pour les communes qui en sont peu dotées (notamment en ce qui concerne la visite systématique des logements). Enfin, le dispositif étant relativement récent sur le territoire de la CAVM, ses résultats sont à évaluer afin de quantifier ses effets et de projeter sa pertinence sur d'autres communes.



## B.4. Des outils pour intervenir dans le parc Les parcité ancien

#### Le permis de diviser : Un outil peu coercitif

Le **permis de diviser** impose que tout propriétaire ayant pour projet de créer plusieurs logements dans un immeuble existant situé dans le périmètre de l'OPAH-RU impliquée doit effectuer une demande d'autorisation en mairie afin de pouvoir réaliser les travaux. Le dossier transmis à la mairie doit comprendre une copie du diagnostic technique CREP, ainsi qu'un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux.

Une réponse d'autorisation ou de refus de diviser est apportée par Valenciennes Métropole dans un délai de 15 jours suivant la réception du dossier. Une visite du logement peut être demandée, et si une division d'immeuble est réalisée sans autorisation préalable, les propriétaires s'exposent à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 €.

Ce dispositif a été mis en place en 2022 au sein du centre-ville de Valenciennes (périmètre Action Cœur de Ville) et en 2019 sur le périmètre de l'OPAH-RU Bleuse Borne – Faubourg de Lille.

Malgré un intérêt certain des élus autour du permis de diviser, sur des communes sur lesquelles la division de logement est en augmentation, de nombreux blocages liés à son caractère peu coercitif ont vu le jour :

- Une **difficulté d'application pratique** du permis, lié au fait qu'il soit nécessaire que le propriétaire fasse des travaux lors de la division pour que le permis soit obligatoire (entretien services de la CAVM)
- Le **développement des colocations « déguisées »** : Ce régime vaut normalement division de logement mais le recours au bail unique permet aux propriétaires de contourner ce changement, même si dans les faits chaque chambre est indépendante au sein du logement (entretiens élus et services de la CAVM)
- Une faiblesse des motifs de blocage possibles pour empêcher les divisions.



## B.4. Des outils pour intervenir dans le parc Les parcité ancien

## Le service mutualisé : un appui apprécié par les communes bénéficiaires

7 communes bénéficient d'un service mis à leur disposition, en appui sur la lutte contre le logement indigne et la mise en place de procédures (police du maire ou du Préfet).

Lors des entretiens, ces communes nous ont indiqué que les résultats étaient très positifs et apportaient une aide importante dans la lutte contre l'habitat indigne. Cette observation, corrélée aux besoins importants de réhabilitation sur le parc privé, pose question sur l'extension du dispositif au reste des communes et la possibilité d'aller vers une mutualisation.

De plus, des interrogations subsistent sur les suites à donner et sur l'appui que pourrait apporter ce service aux autres communes déjà dotées d'un service dédié.



## B.5. Synthèse et enjeux du parc privé







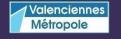
Forces	Faiblesses	Enjeux
<ul> <li>Une forte présence des propriétaires occupants</li> <li>Un parc privé peu cher qui facilite l'accession à la propriété</li> <li>Une capacité de la CAVM à s'investir, innover et à rassembler sur les problématiques de l'indignité et de l'insalubrité</li> <li>Des opérateurs bien installés et reconnus sur le territoire</li> </ul>	<ul> <li>Un parc ancien de moindre qualité présentant un risque pour les accédants mais aussi pour les locataires</li> <li>Un taux de vacance élevé et en augmentation corrélé à un parc de moindre qualité et une surproduction</li> <li>Un manque d'information persistant des propriétaires</li> <li>Des outils encore insuffisants pour certaines interventions</li> </ul>	Renforcer l'amélioration de l'habitat privé jouant un rôle de parc social de fait, afin d'éviter les situations de marchands de sommeil  Poursuivre le suivi de la vacance pour connaitre les variables impactant la vacance pour pouvoir la freiner et reconquérir le parc existant  Améliorer et simplifier l'information sur l'amélioration de l'habitat privé à destination des communes et des habitants
<b>O</b> pportunités	Menaces	
Une tendance générale des prix des appartements relativement à l'équilibre, facilitant l'accès au logement	<ul> <li>Un reste à charge difficile à assumer pour les propriétaires occupants</li> <li>Un parc locatif privé jouant un rôle de parc social de fait avec un phénomène de marchands de sommeil difficile à endiguer</li> <li>Un potentiel report des ménages modestes vers le parc social lié aux injonctions à la réhabilitation</li> </ul>	



## C. Parc locatif social













#### Un parc social attractif

En 2020, le parc locatif social de l'agglomération comprend **23 462 logements soit 28% des résidences principales du territoire**, contre seulement 25% dans le Nord et 23 dans les Hauts-de-France. Ce parc est géré par 11 bailleurs dont 5 principaux (97% du parc). 66% de l'offre se trouve sur le cœur d'Agglomération ou Valenciennes. 40% de ces logements sont situés en QPV.

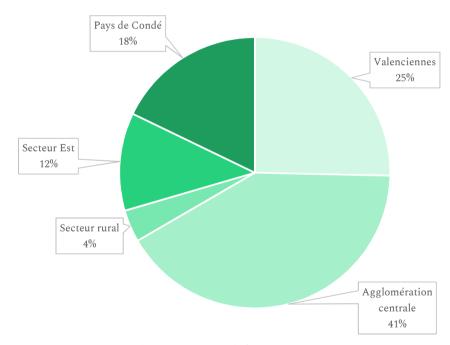
Le taux de vacance y est très faible. Au 1er janvier 2020, 1,72% des logements étaient vacants mais seuls 0,61% étaient vacants depuis plus de 3 mois. Cette faible vacance est relativement stable oscillant entre 0,4% et 1,4% depuis 2015. Ce niveau bas de vacance est le signe d'un parc sous-tension.

Les données du RPLS corrobore également le constat d'une **baisse de la rotation**. En 2019, 9,72% des logements ont changé d'occupant contre 10,04% en 2018. Malgré cette baisse, le territoire dispose d'un taux de rotation plus élevé que les territoires de comparaison (8,74% dans le Nord, 9,19% dans les Hauts-de-France).

Les performances énergétiques du parc social sont dans les moyennes départementales et régionales avec moins de 5% des logements énergivores classés F ou G et 10% de logements performants classés A ou B. Ce niveau de performance est le résultat d'un investissement fort du territoire et des organismes pour éradiquer les étiquettes F et G. Toutefois, une part importante du parc reste classé E et doit faire l'objet d'une attention renforcée.

Répartition du parc social par pôle

Répartition du parc social par pôle



Source; RPLS 2020, traitements Espacité



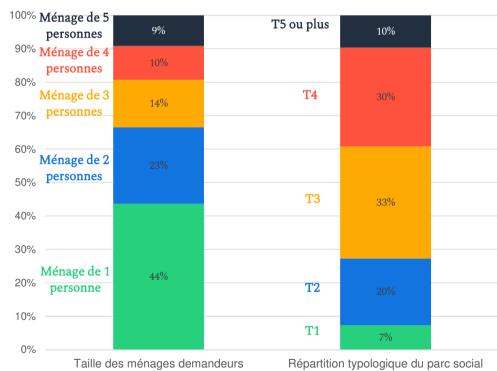


## Un parc individuel mais inadapté à la demande en termes de typologie

Le parc de la CAVM se distingue par un parc individuel très important. Presque la moitié des logements sociaux sont de type individuel (48%). Cette proportion est même plus importante qu'à l'échelle du Département, pourtant très bien doté en logements individuels (38%). Cette caractéristique du parc s'explique par le passé minier. Les cités minières historiques ont été progressivement conventionnées et constitue une part importante du parc social actuel. Le poids des cités minières se reflètent également dans l'ancienneté du parc puis près d'un quart des logements sociaux du territoire datent d'avant 1960 contre seulement 18% dans le Nord et 20% dans les Hauts-de-France.

Contrairement au parc total, les petits et les grands logements sont sousreprésentés dans l'offre sociale. 27% des logements sont de type 1 ou 2 et seulement 10% sont des T5 ou plus. La répartition sur la CAVM est proche de celle observée sur les territoires de comparaison. Si pour les grands logements, le parc semble cohérent avec la demande, pour les petites typologies, l'offre est sous-calibrée par rapport à la demande.

#### Comparaison entre l'offre et la demande sur la CAVM en 2020



Source: RPLS 2020 / SNE 2020, traitements Espacité





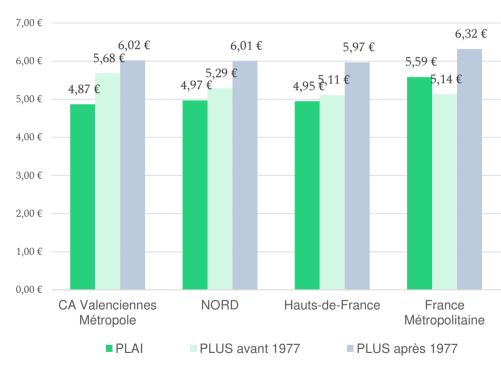
#### Les niveaux de loyer par typologies : Un manque de bas loyers à préciser

Seuls 4% des logements du territoire sont des PLAI contre 6% aux échelles régionales et départementales. Aussi, l'offre adaptée aux ménages les plus modestes semblent sous calibrée. Ce faible taux doit être relativiser par le fait que les PLAI ne sont pas nécessairement les seuls logements abordables. En particulier, les logements les plus anciens affichent généralement les loyers plus faibles, en raison d'ancien type de financement et du caractère amorti du patrimoine.

Les PLAI sont plus abordables sur la CAVM qu'au niveau régional (4,87€/m² contre 4,97€/m²). Toutefois, avec les logements PLUS sont plutôt plus chers que la moyenne et constitue l'essentiel du parc de la CAVM et interrogent donc sur la capacité du territoire à répondre aux besoins des plus modestes, en particulier les ménages du 1er quartile.

En entretien, les bailleurs considèrent que les loyers sur la CAVM ne sont pas un enjeu et permettent de répondre à la demande des plus modestes. Toutefois, cette analyse sera approfondie en phase action pour évaluer la pertinence de déployer des outils de réorganisation des loyers.

#### Loyers moyens par type de financement des logements sociaux



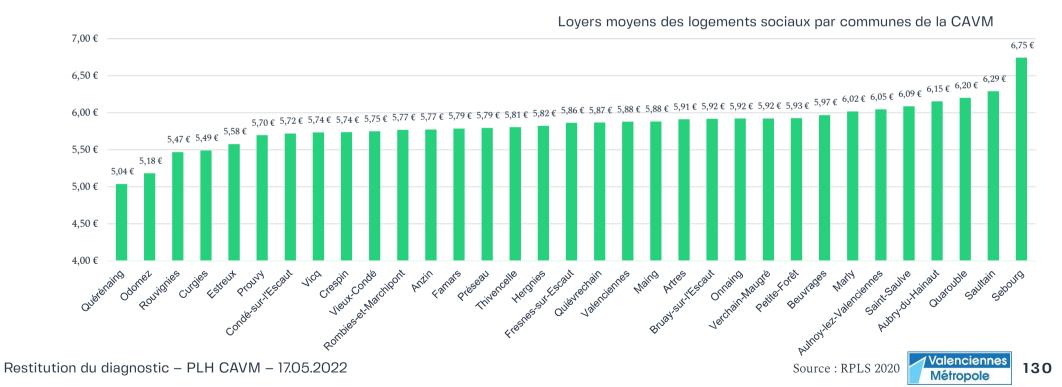
Source: RPLS 2020, traitements Espacité





#### Les niveaux de loyers par communes

• Sur la CAVM, le loyer moyen dans le parc social est de 5,89€/m² soit un niveau plus élevé qu'aux échelles départementale (5,7€/m²) et régionale (5,63€/m²). Au niveau communal, les loyers dans le parc social oscillent entre 5€/m² et 6,75€/m² en moyenne. Ce sont principalement sur les communes de l'agglomération centrale et du secteur rural que les loyers sont plus élevés.



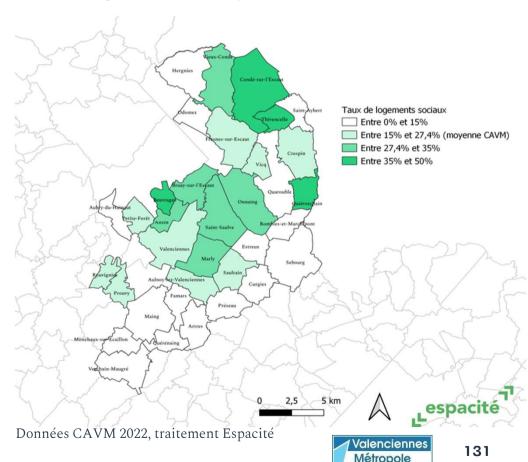


## Une grande hétérogénéité dans les taux de logements sociaux

Si le territoire est globalement bien doté en logements sociaux, toutes les communes ne sont pas dans la même situation. Trois grands types de communes sont identifiables :

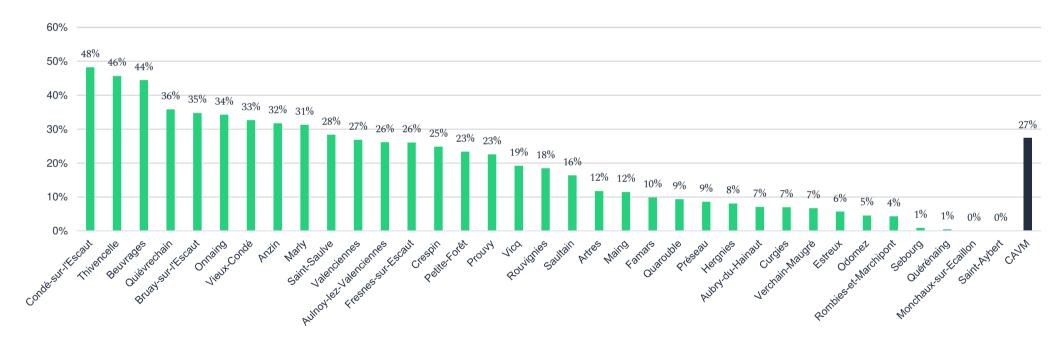
- Les communes en rattrapage SRU, Maing et Hergnies, qui en dépit d'un effort significatif de production n'atteignent pas encore leur objectif de 20%. Le PLH devra donc leur permettre de poursuivre leurs efforts.
- Les communes bien dotées dont le taux de logement social est compris entre 20% et 35% pour lesquelles l'enjeu est de développer cette offre en volume et en qualité.
- Les communes très dotées dont le taux dépasse les 35% et pour lesquelles l'enjeu et de ralentir très fortement la production de logements sociaux pour encourager la diversification.

Taux de logements sociaux par communes de la CAVM, 2022





Taux de logements sociaux des communes de la CAVM au sens du SRU en 2022



Données CAVM 2022, traitement Espacité





## Des parcs hétérogènes en matière de caractéristiques

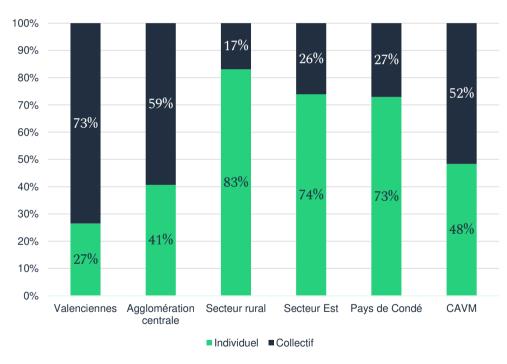
Comme pour le parc total, les caractéristiques de logements sociaux sont très hétérogènes selon les pôles. Elles sont dépendantes de l'armature urbaine et de l'historique de développement du territoire.

Le secteur Est et le Pays de Condé sont marqués par l'histoire minière et disposent d'un parc majoritairement de type individuel (74% et 73%) et aux performances énergétiques plus contrastées (11% et 12% de logements classés E contre 7% sur le secteur rural).

Le secteur rural se caractérise aussi par une prédominance de l'habitat individuel qui correspond davantage à la morphologie urbaine de ces communes. Les logements sont plus récents et leurs performances énergétiques sont plus élevées.

Le cœur d'Agglomération et Valenciennes se caractérisent par une plus forte densité qui implique une part plus importante de logements de type collectif. C'est sur la ville-centre les performances énergétiques du parc sont les plus perfectibles avec près d'un quart des logements étiquetés E.

Répartition par pôle de la typologie des logements sociaux en 2020

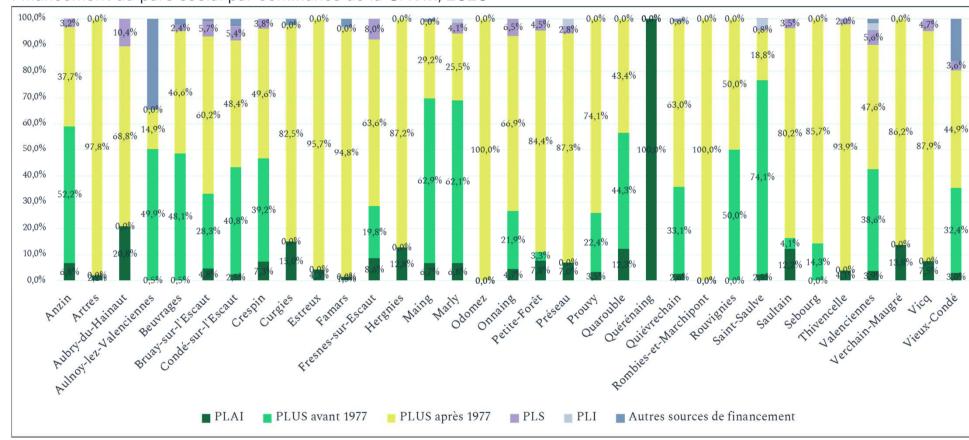


Source: RPLS 2020, traitement Espacité





Financement du parc social par communes de la CAVM, 2020



Source: RPLS 2020, traitement Espacité



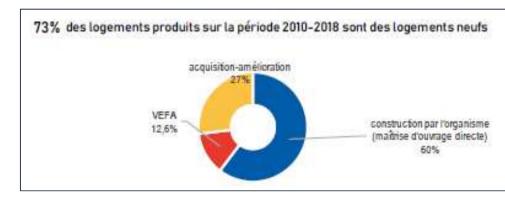


#### L'offre neuve et récente qui amorce un rééquilibrage qui reste insuffisant

Selon RPLS 2020, 1 024 logements sociaux ont été construits il y a moins de 5 ans soit une hausse de 5% du parc par rapport à 2015. En ajoutant les conventionnements des cités minières, ce sont en tout 4 693 logements qui sont entrés dans le parc social de la CAVM sur les 5 dernières années. En conséquence, l'habitat collectif représente encore 38% de ces « nouveaux » logements et seuls 25% sont étiquetés A ou B. Par ailleurs, seuls 9% de ces logements étaient des PLAI soit un taux significativement plus faible qu'aux échelles de comparaison (17% dans le Nord) et alors que la demande se concentre sur ces logements.

Concernant la production neuve uniquement, sur la période 2010 – 2018, la maitrise d'ouvrage directe (MOD) reste le mode de production principale sur le territoire puisque 60% des logements ont été produits par ce biais. 13% des logements ont été produits en VEFA et 27% en acquisition-amélioration. Cette prédominance de la MOD dans la production est un point d'appui important, d'autant que la qualité du partenariat a été souligné par l'ensemble des partenaires interrogés.

Répartition des logements neufs par mode de production



Source : Fiche territoriale de l'URHLM sur la base des données RPLS 2019





#### Un enjeu de rééquilibrage marqué

#### Sur l'ensemble du territoire

Plusieurs communes notent aussi qu'en dépit de leur parc de logement social important, la tension sur la demande communale reste très forte et que le besoin en logement social continue d'exister. En effet, le territoire se caractérise par une population particulièrement modeste et donc demandeuse de logements social. En conséquence, la tension sur la demande augmente et implique un renforcement de l'effort de production, éventuellement aussi sur des communes déjà dotées.

#### Sur les communes déficitaires poursuivre la production

Deux communes sont déficitaires au titre de la loi SRU : Maing et Hergnies. Bien qu'elles aient produit un effort important de production, le déficit est encore présent. L'enjeu est donc de poursuivre le développement dans un cadre contraint techniquement. En effet, ce sont des communes rurales ou semi-rurales dont les spécificités en termes d'accessibilité et de formes urbaines doivent être prises en compte. Il s'agit donc d'identifier les opérateurs pertinents de construire étape par étape des projets adaptés. La CAVM se présente comme un appui essentiel sur cette thématique. Les deux communes sont en bonne voie pour produire les logements manquants. Toutefois, le dialogue avec les services de l'Etat devra être consolidé pour permettre une étude plus fine des dossiers de carence compte-tenu de l'implication des élus, des bailleurs et de la CAVM pour combler le déficit.





#### Un enjeu de rééquilibrage marqué

Sur les communes plus dotées, encourager la diversification sans bloquer la production

Dans le cadre du précédent PLH, la production d'une offre sociale nouvelle sur les communes très dotées en logement social était très encadrée par la CAVM. Ces communes ne sont pas autorisées à produire plus que ce qui est prévu au PLH. L'objectif est de favoriser la production en diversification dans ces communes pour tendre vers une meilleure mixité sociale. Toutefois, ce cadre se heurte aux limites du marché. En effet, sur ces communes la production en diversification ne parvient pas à se développer. D'une part, les opérateurs privés sont peu intéressés par ces territoires peu attractifs pour la clientèle des produits en accession. Les partenaires interrogés notent que la clientèle potentielle en accession sur ces communes est restreinte. Les ménages disposant de ressources suffisantes ne sont pas intéressés par ces secteurs déqualifiés et ceux se projetant sur ces territoires ont de trop faibles ressources. D'autre part, le marché de l'ancien est très abordable. En conséquence, les opérations neuves en diversification sont peu concurrentielles et représentent un trop grand risque pour les opérateurs. D'autres leviers de diversification sont identifiés mais ne permettent pas non plus de répondre à l'objectif de diversification. La vente de lot à bâtir semble être la seule forme d'accession à la propriété viable dans les secteurs mentionnés. Toutefois, la mise en œuvre du ZAN va nécessairement réinterroger ce mode de production.





#### Un enjeu de rééquilibrage marqué

Sur les communes plus dotées, encourager la diversification sans bloquer la production

La vente HLM est perçu comme un outil par les bailleurs mais les résultats sont en demi-teintes puisque :

- Les communes n'y sont pas favorables car elles craignent la création de copropriétés et l'érosion du parc individuel pourtant le plus demandé.
- Les volumes engagés sont faibles et les temps de commercialisation sont parfois très longs ne permettant pas de mutation réelle des quartiers.
- Le détachement de la propriété des ménages locataires du parc minier qui sont en accord avec leur statut de locataires et ne souhaitent pas en changer.

Par ailleurs, la restriction de la production de logements sociaux peut elle-même conduire au blocage d'opérations de diversification. En effet, compte-tenu des contraintes économiques, certains opérateurs proposent des opérations mixtes (logements sociaux et accession) qui ne peuvent pas être conclues en raison de la production de logements sociaux non conformes (exemple : entretien commune de Quiévrechain). Ainsi, ce cadrage est perçu comme un frein par certaines communes qui considèrent que ces opérations mixtes sont déjà porteuses de mixité et de diversification malgré la part de logements sociaux intégrée.

Par ailleurs, plusieurs communes mettent en évidence que la promotion immobilière et la diversification peuvent difficilement être envisagées sans une mutation profonde de l'image de ces communes.





#### Les projets de renouvellement urbain

Valenciennes Métropole mène de nombreux projets de renouvellement urbain sur son territoire. Prouvy, Hergnies, Famars, Odomez, Verchain-Maugré et Préseau vont voir leurs centres-bourgs aménagés de nouveaux logements et équipements publics, dans une dynamique de revitalisation de ces centres-villes. L'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier permet également des travaux de renouvellement urbain dans la cité Cuvinot à Onnaing et Vicq, et dans la cité Saint-Pierre à Condé-sur-l'Escaut.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPRNU) concerne 4 quartiers de Valenciennes Métropole : le centre-ville de Valenciennes, le quartier Dutemple Chasse Royale Saint Waast – La Sentinelle à Valenciennes et La Sentinelle, la Zone Intercommunale Faubourg De Cambrai - La Briquette à Valenciennes et Marly, et la Zone Intercommunale Rives De L'Escaut à Anzin, Beuvrages, Valenciennes, Bruay-sur-l'Escaut.

Le NPNRU, prévoit la démolition de 715 logements locatifs sociaux (LLS) et la construction de 615 logements. 580 LLS sont prévus à la réhabilitation. Les démolitions liées au renouvellement urbain impliquent également des relogements. Cependant, la coopération intercommunale mise en place par Valenciennes Métropole semble permettre une fluidité des relogements. Les opérations progressent donc correctement. En revanche, la reconstitution est un processus au long cours pour intégrer une part de reconstitution dans l'ensemble des opérations nouvelles du territoire.



## C.2. L'occupation du parc social





## C.2. L'occupation du parc social



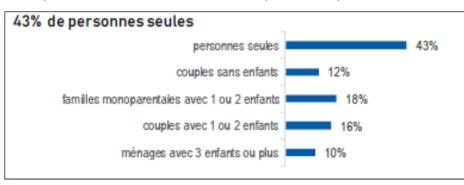
## Des occupants dans les moyennes départementales

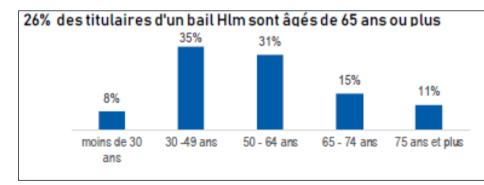
Les logements sociaux accueillent 44 720 personnes. 43% d'entre elles sont des personnes seules. Les familles monoparentales représentent ensuite 18% des occupants.

Les locataires, comme les demandeurs, disposent majoritairement de ressources inférieures aux plafonds PLAI (67%).

Près d'un tiers des occupants a entre 30 et 49 ans et un autre tiers entre 50 et 64 ans. Les personnes de plus de 65 ans représentent également une part importante des occupants. Il s'agit en partie d'un public d'ayant droits du parc minier qui se maintiennent dans leur logement. De l'avis des organismes HLM, la problématique du vieillissement des ayants-droits est un enjeu moins marqué sur la CAVM que sur d'autres territoires à l'histoire similaire. Toutefois, cette occupation caractéristique des parcs miniers impose néanmoins de travailler activement à l'adaptation du parc de logements pour intégrer les enjeux de vieillissement.

Compositions familiales des occupants du parc social





Source : Fiche territoriale de l'URHLM sur la base des données RPLS 2019



## C.2. L'occupation du parc social

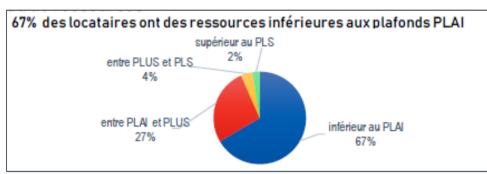


#### Une précarisation du parc

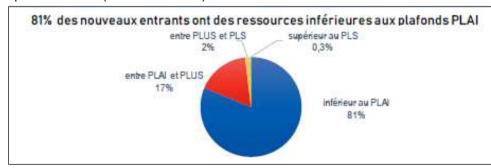
Alors que 67% des locataires disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI, ce sont 81% des entrants (attributaires) qui disposent de ces niveaux de ressources. Il apparait donc une précarisation nette de l'occupation du parc social de la CAVM.

Ces constats statistiques sont corroborés par les entretiens réalisés qui notent une demande de plus en plus modeste et une difficulté grandissante à assurer une mixité sociale dans les attributions. L'offre de logements étant limité et en baisse en cause de la diminution du taux de rotation, les ménages les plus en difficulté ont tendance à être priorisés.

Niveau de ressources des occupants du parc social



Niveau de ressources des nouveaux entrants dans le parc social (attributaires)



Source : Fiche territoriale de l'URHLM sur la base des données RPLS 2019



## C.3. La demande et les attributions





#### C.3. La demande et les attributions

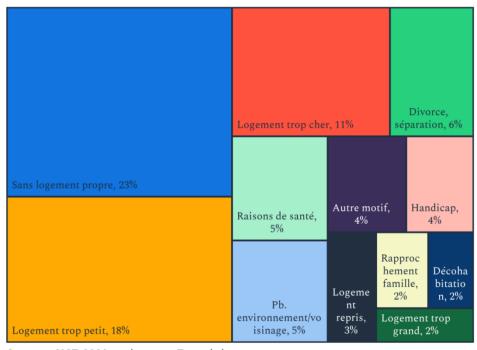


## Une demande forte de petits ménages modestes

Fin 2020, 6 961 demandes étaient en cours dans le SNE sur le territoire de la CAVM, soit 7% de la demande départementale. Parmi elles, 2 997 étaient des demandes de mutations, soit 43% de la demande totale. Ce taux est élevé mais s'inscrit dans les tendances départementales. La demande se concentre sur le cœur d'agglomération et Valenciennes (70%), communes qui concentrent aussi le parc (66%).

Les demandeurs sont majoritairement des petits ménages de 1 ou 2 personnes (67% comme aux échelles de comparaison) alors que, pour rappel, seuls 27% des logements sont des T1 / T2.

Motifs des demandes de logements sociaux sur la CAVM en 2020



Source: SNE 2020, traitement Espacité





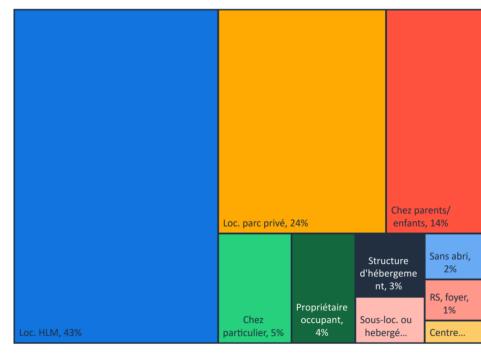
## Une demande forte de petits ménages modestes

79% des demandeurs disposent de ressources inférieures aux plafonds PLAI, alors que, pour rappel, 4% des logements sont de ce type. Ces caractéristiques sont proches des tendances départementale et régionale

43% des demandeurs sont donc locataires du parc social. 24% sont actuellement locataire du parc privé et 19% habitent chez un tiers (parents/enfants ou particulier). 4% sont propriétaires et 3% sortent de structure d'hébergement. Ces propositions sont équivalentes à celles observées aux échelles de comparaison.

23% des demandeurs cherchent un logement parce qu'ils sont actuellement sans logement propre. 29% souhaitent améliorer l'adéquation leur situation et leur logement (logement trop petit ou trop cher. Enfin, les situations de séparation représentent 6% de la demande. Là encore, la CAVM reflète les tendances nationale, départementale et régionale.

Situation de logement des demandeurs de logements sociaux en 2020







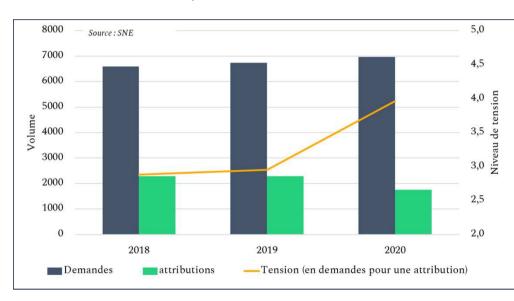
## Une tension en hausse dans les moyennes départementales

Sur l'année 2020, 1 758 demandes ont été satisfaites, dont 463 demandes de mutations (26%) soit une baisse importante du nombre d'attributions. En conséquence, la tension sur le parc social, en légère augmentation entre 2018 et 2019, s'est fortement intensifiée entre 2019 et 2020. La tension globale atteint 4 demandes pour une attribution en 2020 alors qu'elle était de 3 sur les années précédents. Ces données sont toutefois à analyser dans un contexte spécifique de crise sanitaire, dont l'instabilité a pu précariser un grand nombre de ménages. années précédentes. Par ailleurs, bien que la tension soit en hausse, elle reste plus contenue qu'à l'échelle départementale (4,5).

#### Des délais d'attente qui restent contenus

Puisque la tension est plus forte, les délais d'attente sont aussi plus importants. Les demandeurs en délais anormalement long\* représentaient 15% des demandes sur le territoire, un chiffre inférieur au reste du département. Ils n'étaient que 13% en 2018 et 2019

Demandes, attributions et tension sur la CAVM (toutes demandes confondues)



<sup>\*</sup> Le délai anormalement long correspond à la période après laquelle un demandeur peut saisir la commission DALO s'il ne s'est pas vu attribuer de logements. Ce délai est fixé par arrêté préfectoral. Dans le Nord, il est fixé à 2 ans.



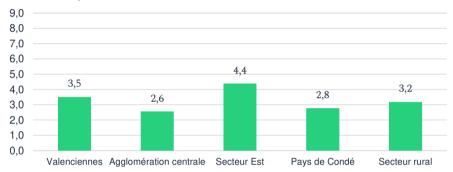


## Une tension hétérogène selon les communes

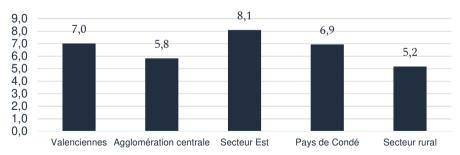
Si la demande se concentre fortement sur Valenciennes et l'agglomération centrale, la tension est plus marquée sur Valenciennes et sur le Secteur Est. En effet, les attributions sur ces secteurs sont proportionnellement moins nombreuses et amènent donc de la tension. Le secteur rural est aussi confronté à une tension relativement forte sur les primo-demandeurs en raison d'un parc encore insuffisant par rapport à la demande. Sur Valenciennes, la tension sur les primo-demandes est de 3,5 demandes pour une attribution. Elle atteint 4,4 sur le secteur Est et 3,2 sur le secteur rural.

Concernant les demandes de mutation, la tension est plus marquée pour tous les secteurs. Par ailleurs, le secteur Est et Valenciennes sont également les territoires où la tension est la plus forte. Toutefois, pour les demandeurs de mutation, la tension est également très marquée sur le Pays de Condé.

Tension sur les primo-demandeurs (en demandes pour une attribution)



Tension sur les demandes de mutation (en demandes pour une attribution)



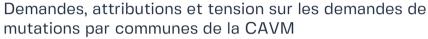


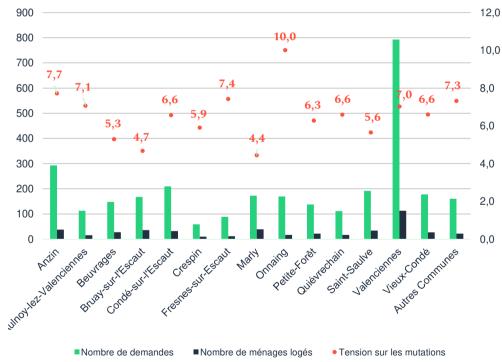


## Une tension plus marquée sur les mutations, et hétérogène selon les communes

Pour les primo-demandes (hors demande de mutation), la tension est contenue à 3 demandes pour une attributions (contre 3,8 dans le Nord).

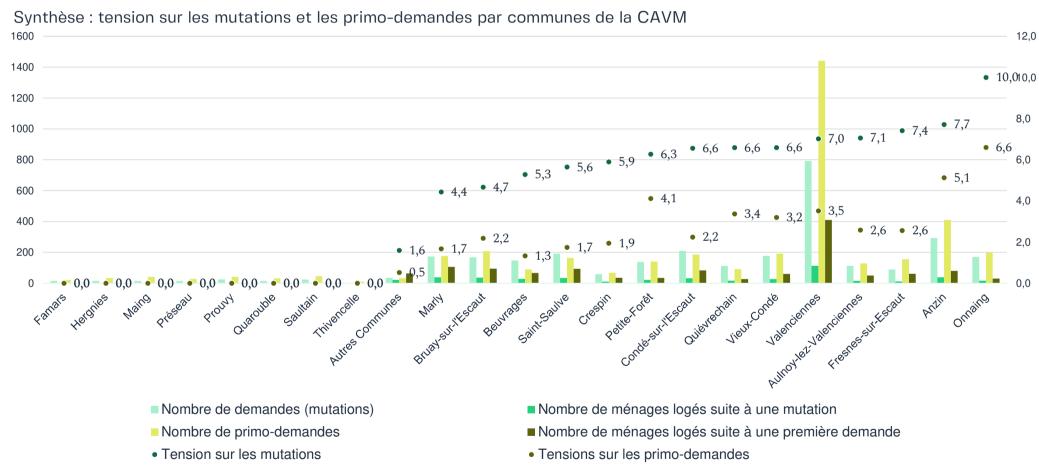
A l'inverse, la tension sur les demandes de mutation est encore plus forte puisqu'elle atteint 6,5 demandes pour une attribution (contre seulement 5,8 dans le Nord). La tension sur les demandes de mutations est particulièrement forte sur la commune d'Onnaing (10 demandes pour 1 attribution).











Source : SNE 2020, traitement Espacité

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

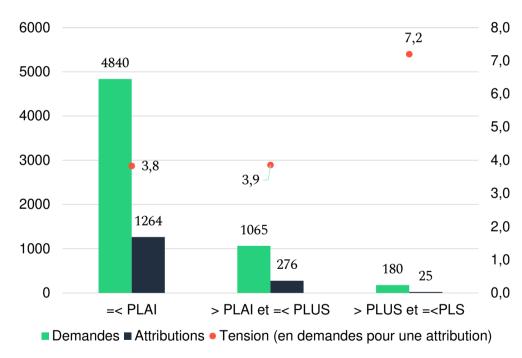




### Une tension forte sur les PLAI et les PLS

Sur l'ensemble du territoire, 4 demandeurs sur 5 sont éligibles au PLAI (79%). Cependant, seulement 4% de l'offre de logement social est en PLAI, même si cette donnée reste à nuancer dans la mesure où les niveaux de loyers des logements PLUS construits avant 1977 sont faiblement supérieurs à ceux des logements PLAI.

La tension la plus forte reste sur les logements PLS, produit pour lequel une attribution est donnée pour 7,2 demandes mais s'expliquant principalement par une offre très limitée. Par ailleurs, ces logements s'adressent à une très faible part des demandeurs (3%). Tension sur la demande selon les ressources des demandeurs de la CAVM en 2020



Source : SNE 2020, traitement Espacité



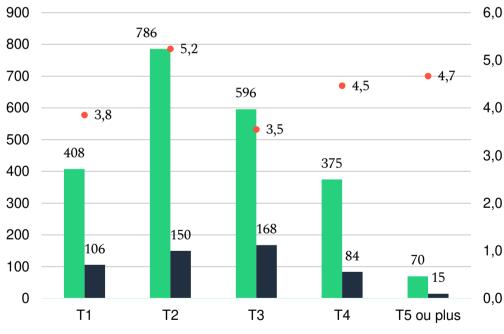
150



## Une tension plus marquée sur les T2 et les grandes typologies

Le parc social de la CAVM rencontre de fortes demandes sur les logements T2 et les grandes typologies (T4 et T5 ou plus), avec moins d'une attribution pour plus 4 demandes. Toutefois, l'enjeu des petites typologies est d'autant plus prégnant que le volume de demandeur concerné est important.

Tension sur la demande selon la typologie demandée sur la CAVM en 2020



■ Demandes ■ Attributions • Tension (en demandes pour une attribution)









#### Rappel de la réforme

Les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR, et relative à l'Egalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 (L&C), rendent obligatoires pour les intercommunalités tenues de se doter d'un Programme Local de l'Habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV), la mise en place d'une Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Cette instance partenariale de pilotage a pour rôle de définir des orientations en matière d'attributions de logements sociaux.

Conformément aux dispositions de la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et de la loi portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, les orientations du document cadre devront permettre de décloisonner les politiques d'attributions, de lutter contre les inégalités territoriales et d'assurer une meilleure répartition du parc social, afin d'accueillir les ménages en situations de précarité hors des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV).





#### Rappel de la réforme

A ce titre, la loi E&C, modifiée par la loi ELAN, fixe les objectifs suivants :

- Objectif 1 : Obligation pour les bailleurs sociaux et les réservataires de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV et hors anciennes ZUS jusqu'au 1er janvier 2021, suivie de baux signés, au premier quartile\* des demandeurs les plus pauvres dans la demande exprimée en Ile-de-France et à des ménages relogés dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A défaut d'un taux modulé localement, celui de 25% s'applique.
- Objectif 2 : Dans les QPV et anciennes ZUS, un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux du premier quartile est défini. Ce taux peut être, le cas échéant, adapté à la hausse, compte tenu de la situation locale. A minima, cet objectif est de 50%
- Objectif 3 : Obligation pour les collectivités territoriales, pour Action Logement, et pour les bailleurs sociaux, de consacrer 25% de leurs attributions aux ménages prioritaires

\* Le quartile est employé pour répartir les demandeurs en 4 tranches selon les ressources annuelles qu'ils perçoivent. On peut identifier 4 groupes : Q1 (les ménages dont les ressources sont inférieures au seuil du premier quartile), Q2 (les ménages dont les ressources sont comprises entre le seuil du premier quartile et la médiane), Q3 (les ménages dont les ressources sont comprises entre la médiane et le seuil du troisième quartile), Q4 (les ménages dont les ressources sont supérieures au seuil du troisième quartile) . Le seuil du quartile des demandeurs les plus pauvres est fixé annuellement par arrêté préfectoral à l'échelle de chaque EPCI. Depuis le 30 juin 2021, pour la CAVM, le seuil est fixé à 7 200€/UC.





#### La mise en œuvre de la réforme et l'atteinte des objectifs

La Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole a créé sa conférence intercommunale du logement le 25 juin 2015.

Elle s'est dotée d'une Convention Intercommunale d'Attribution en octobre 2017, dont le document cadre détaille les orientation et objectifs de Valenciennes Métropole en termes d'attributions et de publics à accueillir. Elle fixe notamment un objectif de répondre à minima à 25% des demandes du 1er quartile sur l'ensemble du territoire, et de consacrer au maximum 25% des attributions à des demandeurs du 1er quartile en QPV.

L'intercommunalité s'est dotée d'un Plan
Partenarial de Gestion de la Demande et
d'Information du Demandeur (PPGDID) en juin
2017, détaillant l'organisation du Service
d'Information et d'Accueil des Demandeurs, les
modalités d'enregistrement de la demande et la
gestion partagée de la demande. Elle décrit
également les modalités de gestion des demandes
spécifiques, ainsi que de la mise en œuvre du
PPGDID.





## La mise en œuvre de la réforme et l'atteinte des objectifs

Les attributions de logements pour les ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV représentent 14 % des attributions en 2021.

Ces chiffres, en dessous des objectifs d'attribution de 25% des attributions des ménages du 1<sup>er</sup> quartile hors QPV, sont équivalents à ceux de 2020, où les attributions atteignaient aussi 14 %.

#### Document cadre de la CIA de Valenciennes Métropole

Table and a suite has a few indicated and leading the shift of the same and a similar for

Typologies de fragilité	Répartition du parc selon le degré de fragilité	Objectifs d'attribution de la CIA Valenciennes Métropole	
		Attributions selon quartile en QPV	Attributions selon quartile hors QPV
Secteurs à la fragilité marquée	9% du parc soit 1 850 logements	75 % minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2ème, 3ème et 4ème quartile de la demande 25 % maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1 <sup>er</sup> quartile	Entre 25% minimum et 32% maximum % des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1e quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain  Entre 68% minimum et 75% maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 2ème, 3ème et 4ème quartile
Secteurs à la fragilité apparente	19% du parc soit 3 840 logements		
Secteurs dans la moyenne de l'agglomération	63 % du parc 12 440 logements		25 % minimum des attributions devront être consacrées à des ménages issus du 1er quartile et/ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain
Secteurs préservés	8% du parc soit 1 580 logements		75 % maximum des attributions devront être consacrées à des ménages issus des 3 autres quartiles





## L'accessibilité du parc social pour les ménages du premier quartile

A partir des hypothèses utilisées par les bailleurs sociaux pour déterminer l'accessibilité de leur parc pour les ménages à (re)loger, il s'avère que sur l'ensemble du parc, 1 logement social sur 3 est abordable pour un ménage du premier quartile

Hypothèses choisies pour définir le parc accessible aux ménages du premier quartile :

- Ressources disponibles : moyennes des revenus des ménages du premier quartile relogés
- Taux d'effort maximum : 40 %
- Reste à vivre par jour et par UC : 6,5 €
- Taux de charges : 35 %

Parc abordable pour des ménages du premier quartile

	Part des logements abordables en QPV	Part des logements abordables hors QPV
Stock	39 %	29 %
Flux	55 %	38 %





#### L'accessibilité du parc social pour les ménages du premier quartile

- 1. Les logements situés hors QPV sont moins abordables que l'ensemble des logements du parc social : 29 % contre 39 % des logements en QPV
- 2. Les logements neufs (moins de 5 ans) sont moins abordables que les logements du parc social ancien : 17 % contre 34 % du parc ancien
- 3. Les T1 et les T2 sont moins accessibles que les grandes typologies car les niveaux de loyers sont plus élevés. Néanmoins le taux de rotation y est plus important que sur l'ensemble du parc
- 4. Les grandes typologies (T4 et T5 et +) sont globalement abordables (environ 2/3 du parc) mais ont un taux de rotation très faible

4 % des T2 accessibles contre 54 % des T4 et 73 % des T5 et plus

35 % de rotation annuel pour les T2 abordables contre 4,5 % pour les T5 et plus



## IV. Logement des publics spécifiques





## A. Les seniors et les personnes handicapées











### Accompagner le vieillissement et la baisse des niveaux ressources

Sur la CAVM, les 75 ans et plus représentent 12,6 % de la population contre 9,4 % en France métropolitaine. Selon les projections démographiques Omphale, leur nombre va doubler d'ici 2050, pour atteindre 21 185 habitants et représenter 21 % de la population. Ces évolutions induisent une augmentation des besoins en logement des personnes âgées, se traduisant de manière différente en fonction de leurs lieux de vie, de leurs besoins et de leurs choix résidentiels.

Une caractéristique commune : Bien que des différences existent entre les communes, la tendance globale observée sur la CAVM est une diminution des niveaux de ressources des habitants avec l'âge : Ainsi, les séniors âgés sont les plus nombreux à être sous le plafond PLAI (72 % pour les 75 ans et +, contre 57 % pour les jeunes séniors).

Projections démographique des ménages sur la CAVM en 2050



Source : Omphale, traitement Etude pour le logement et l'hébergement des personnes âgées sur la CAVM, Habitat & Territoires conseil, 2019





#### Une forte demande de logements sociaux adaptés de la part des personnes âgées

Sur la CAVM, 1 221 demandes de logement social émanent de personnes âgées dont 80 % ont entre 60 à 74 ans et 20 % ont 75 ans et plus. Au total, 51% des demandes inscrites au SNE sont des demandes hors mutation mais ce taux est de 56 % pour les 75 ans et plus. Ce report vers le parc social peut s'expliquer à la fois par la baisse d'autonomie des ménages et par la baisse des revenus à partir de 75 ans puisque le revenu médian de ces ménages est en moyenne de 19 300 € contre 20 300 € pour les ménages de 60 à 74 ans (Insee, données 2019).

Le traitement des demandes enregistrées dans le SNE permet de rendre compte des souhaits de mobilité résidentielle des personnes âgées sur la CAVM au sein du parc social. Il est cependant important de rappeler que ces demandes ne reflètent pas nécessairement des besoins urgents à trouver un logement adapté à leur situation. Aussi, les motifs des demandes n'ont pas été traitées dans la mesure où aucune ne correspond totalement à la question du vieillissement (logement trop grand, trop cher, handicap, « séparation », etc.).

Demandes de logement social émanant des personnes âgées sur la CAVM en 2021 (mutation et hors mutation)

Périmètre	Nombre de demandes de personnes ayant entre 60 à 74 ans	Nombre de demandes de personnes ayant 75 ans et plus
CAVM	1017	204
Anzin	146	25
Aulnoy-lez-Valenciennes	42	8
Beuvrages	49	12
Bruay-sur-l'Escaut	56	10
Condé-sur-l'Escaut	69	6
Crespin	18	9
Famars	7	0
Fresnes-sur-Escaut	33	7
Hergnies	13	2
Maing	11	7
Marly	49	10
Onnaing	66	6
Petite-Forêt	41	5
Prouvy	16	7
Quarouble	15	2
Quiévrechain	32	10
Saint-Saulve	45	18
Valenciennes	199	34
Vieux-Condé	73	9

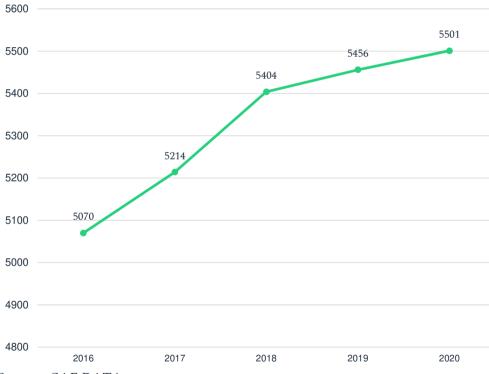




## Répondre aux besoins croissants des personnes handicapées

Depuis 2016, le nombre d'adultes bénéficiant de l'Allocation Adulte Handicapé (AAH) est en augmentation sur le territoire de la CAVM indiquant un besoin croissant pour répondre aux besoins des publics en situation de handicap. Le nombre d'allocataire a ainsi augmenté de + de 400 entre 2016 et 2020. Par ailleurs, dans un contexte de manque d'offre généralisé à l'échelle nationale, la réponse aux besoins des publics spécifiques représente un enjeu à prendre en compte dans le développement de l'offre.

Toutefois, ces publics regroupent une très large diversité de besoins pour répondre à la pluralité des handicaps, physique ou mental, peu ou fortement dépendant. En conséquence, les offres à développer doivent être diversifiée, du logement autonome aux structures médicalisées en passant toutes les formes intermédiaires Evolution du nombre d'allocataires de l'allocation Adulte Handicapé (AAH) sur la CAVM (valeurs absolues)



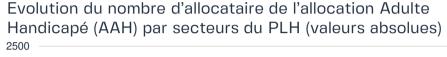
Source: CAF DATA

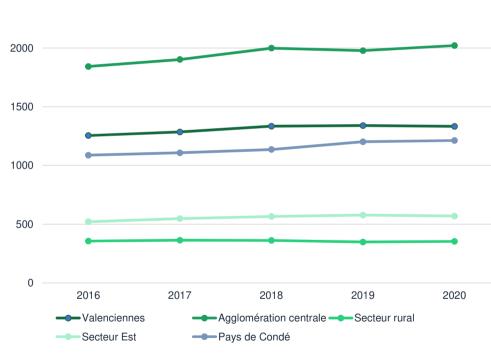




#### Des évolutions différenciées des besoins en fonction des secteurs du PLH

Si les besoins des publics handicapés augmentent de manière globale sur la CAVM, des différences existent entre les secteurs du PLH. Ainsi, sur les 427 nouveaux allocataires depuis 2016, 178 sont situés sur l'Agglomération Centrale, 125 sur le Pays de Condé et 78 sur Valenciennes. Le secteur Est ne comprend que 49 nouveaux allocataires. A l'inverse, leur nombre a diminué de 3 sur le Secteur rural (Source : CAF DATA)





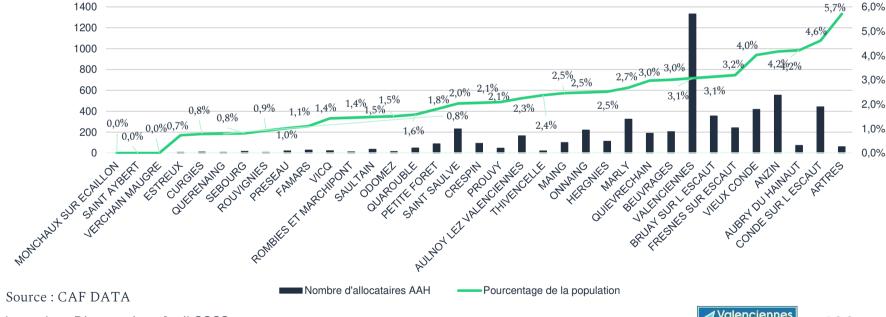
Source: CAF DATA





En 2020, le pourcentage de la population communale bénéficiaire de l'AAH est entre 0% et 5,7% sur les communes de la CAVM. Le nombre de bénéficiaires est plus élevé sur Valenciennes, Anzin, Vieux-Condé et Condé sur l'Escaut, et le pourcentage de la population bénéficiaire de l'AAH est plus élevé sur Artres (5,7%), Condé sur l'Escaut (4,7%) et Vieux Condé (4%)

Nombre d'allocataires de l'allocation Adulte Handicapé (AAH) et pourcentage de la population représentée par communes, 2020









## Une distinction nécessaire des situations pour proposer des logements adaptés

Les personnes âgées et personnes handicapées, dépendantes ou non, recouvrent un groupe de population très diversifié et dont les besoins sont hétéroclites. On résume les besoins pour les personnes âgées et personnes handicapées en trois catégories :

- Le maintien au sein du domicile familial : Il découle du souhait des ménages âgés de rester dans un environnement qui leur est familier. Il nécessite toutefois un aménagement du logement et un accompagnement à domicile.
- Le maintien à domicile dans un autre logement autonome plus adapté : Il s'agirait d'une étape intermédiaire, à savoir un logement autonome mais qui n'est pas le logement familial. Les ménages dans cette situation sont encore autonomes mais sont conscients des difficultés posées par leur logement familial. Ainsi, pour y remédier, ils souhaitent déménager vers un logement plus petit, mieux adapté ou en centre-bourg/centre-ville.
- L'accueil en structure médicalisée : Pour certaines personnes dépendantes, un accompagnement quotidien est nécessaire. Pour ces ménages, l'accueil en structure médicalisée permet de répondre à la fois à leur besoin d'hébergement et d'accompagnement médical journalier.

Afin d'assurer la satisfaction des besoins de l'ensemble des personnes âgées et personnes handicapées, ces trois aspects doivent être développés





## Une distinction nécessaire des situations pour proposer des logements adaptés

Selon l'étude pour le logement et l'hébergement des personnes âgée menée en 2019 sur la CAVM, la typologisation des personnes âgées permet donc de proposer une offre de logement adaptée à chaque niveau d'autonomie, d'isolement, de besoin d'accompagnement médical, etc. Ainsi, l'étude observe sur la CAVM qu'en partant de deux besoins fondamentaux antagonistes (besoin d'un chez soi / besoin d'un logement social), deux parcours résidentiels se dessinent :

- · Vieillir à domicile dans un logement adapté
- Vieillir dans une communauté ou dans ur environnement social intégré

Offre de logement adaptée aux différentes situations de vieillissement sur la CAVM

Personnes âgées autonomes

Personnes âgées dépendantes

#### Parcours favorisant le besoins d'un « chez soi »

- Logements indépendants
- Localisation permettant un accès à l'offre de services et commerces
- Services à domiciles d'aide à la personne
- Logements adaptés (mobilité réduite, T2 ou T3)

Service de soins à domicile

Dégradation de l'autonomie → EHPAD

#### Parcours favorisant le besoin de « lien social »

 Accès à une solution d'habitat intégré pour anticiper la perte d'autonomie  Maintien à domicile dans des logements permettant la médicalisation ou EHPAD

> Dégradation de l'autonomie → EHPAD ou médicalisation à domicile

NON ANTICIPATION

Entrée plus jeune en EHPAD, et de manière contrainte

Source : Etude pour le logement et l'hébergement des personnes âgées sur la CAVM, Habitat & Territoires conseil, 2019

VM, Habitat & Territoires conseil, 2019

Valenciennes

Métropole

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

168



## Une demande de logement complétée par une attente et un besoin spécifique sur les services

Au sein de la CAVM comme à l'échelle nationale, l'enjeu du « bien vieillir » ne porte pas seulement sur les produits de logements pouvant répondre aux besoins des personnes âgées mais intègre aussi des considérations liées aux aménités et services présents dans la commune ou le quartier. Les partenaires locaux interrogés ont ainsi souligné l'importance pour la CAVM d'adopter une vigilance particulière pour systématiquement intégrer cette question des aménités et services dans la mise en œuvre de sa stratégie intercommunale de développement d'une nouvelle offre de logements.

Cet environnement de service inclut à la fois ce qui relève des aménités présentes localement, comme le réseau de transports publics, l'offre de commerces, la présence d'équipements et de services médicaux, mais également l'accès à des services, par exemple en lien avec les CCAS, tel qu'un accès facilité à une aide à domicile.





# A.2. Les types et la localisation des offres de logements pour les personnes âgées





## A.2. Les types et la localisation des offres Les pacité de logements pour les personnes âgées

#### Les différents types d'offre existante

#### Résidences services séniors à vocation sociale

Ensemble de logements privatifs ou semi-collectifs associés à des services collectifs. Elles sont essentiellement construites au cœur des villes à proximité des commerces, transports et services et accueillent des personnes âgées autonomes aux revenus modestes.

Exemple : la résidence Cécile Gallez de SIGH à Anzin

#### Résidences service séniors privées

Fonctionnent comme les RSS à vocation sociale mais correspondent à une offre commerciale relevant de l'initiative privée. Elles se caractérisent par une offre de services associée aux logements et par des tarifs souvent plus élevés.

Exemple: la Résidence Happy Séniors à Valenciennes

#### Béquinages

Ensembles pavillonnaires individuels de petite taille (20-25 logements) offrant un cadre de vie adapté aux personnes âgées. Ils peuvent parfois comprendre des services et accueillent des personnes âgées autonomes et ont une vocation sociale (lorsqu'il s'agit d'une initiative privée on parle de « village séniors »). Les béguinages sont souvent construits à l'écart des cœurs de villes.

Exemple : le béguinage (16 logements sociaux) du Clos des Verriers à Crespin



## A.2. Les types et la localisation des offres Les pacité de logements pour les personnes âgées

#### Les différents types d'offre existante

#### Résidences autonomie

Ensemble de logements pour personnes âgées associés à des services collectifs comprenant des espaces communs dédiés à la vie collective. Elles ont une vocation sociale et sont souvent gérées par des structures publiques. Elles sont encadrées par la réglementation médico-sociale (autorisation délivrée par le conseil départemental) et sont destinées aux personnes âgées relativement autonomes.

Exemple: La Châtaigneraie à Saint

Saulve

#### **EHPAD**

Maisons de retraite médicalisées proposant un accueil en chambre. Ils s'adressent à des personnes avant besoin d'aide et de soin au quotidien.

Exemple: EHPAD Les Lys du Hainaut à Maing

#### Logement social adapté

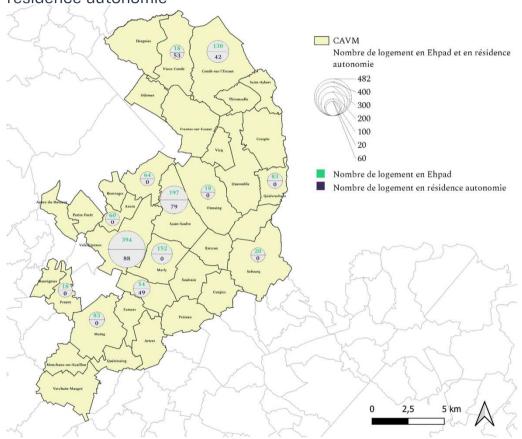
Logement social dans le diffus adapté aux personnes âgées. Les logements peuvent être fléchés aux personnes âgées ou bénéficier d'une labellisation. Les logements adaptés sont souvent considérés comme tels lorsque leurs caractéristiques respectent une charte ou un référentiel interne aux organismes (présence de dispositif antichute, rdc ou premier étage, etc.).



#### Une offre concentrée sur la ville centre



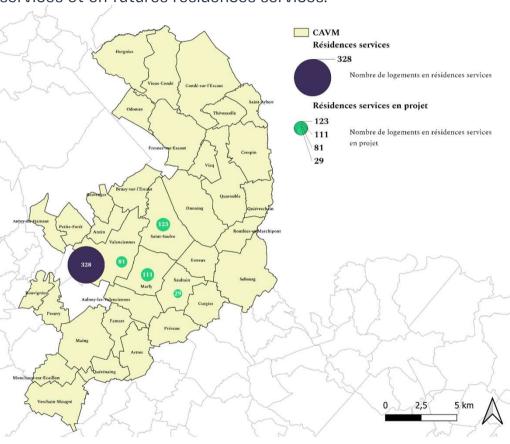
Nombre et localisation des logements en Ehpad et en résidence autonomie



Source: Diagnostic EGIS, Traitement Espacité

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

Nombre et localisation des logements en résidences services et en futures résidences services.



Source: Diagnostic EGIS, Traitement Espacité



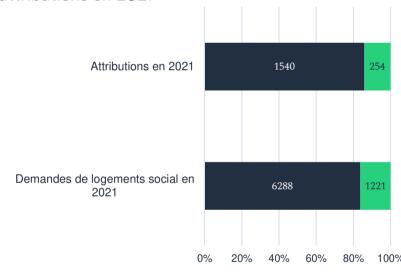
### A.2. Les types et la localisation des offres de logements pour les personnes âgées

#### L'offre à destination des seniors autonomes favorisant le besoin d'un « chez soi » : un parc social en voie d'adaptation

Bien que les séniors soient moins satisfaits que le reste des demandeurs de logement social, le parc actuel est en cours d'adaptation et leur reste financièrement accessible. En plus de mieux répondre aux besoins des séniors, l'adaptation des logements existants (Ajout de rampes d'accès, douches adaptées, etc.) et l'augmentation du nombre de petits logements de type T2/T3 permettrait de faire muter certains séniors, sous-occupant actuellement des grands logements de type maison avec jardin qui répondent mieux à la demande des familles sur le territoire (Source : entretiens bailleurs sociaux et communes).

Une augmentation des budgets pour l'adaptation des logements est à noter chez la plupart des bailleurs. La SIGH y a par exemple consacré 750 000 € en 2022 et prévoit 1 million € en 2023.

Poids des séniors dans les demandes en cours et attributions en 2021



■ Moins de 60 ans ■ 60 ans et +

Source: Données SNE et CAVM, traitement Espacité

**Valenciennes** Métropole

## A.2. Les types et la localisation des offres Les personnes âgées

L'offre à destination des seniors autonomes favorisant le besoin d'un « chez soi » : des typologies adaptées dans le parc privé, mais des enjeux de réhabilitations importants

Le parc privé présente lui aussi des enjeux importants en termes d'adaptation et d'amélioration de performances thermiques, du fait entre autres des niveaux de ressources plus faible observés chez les personnes âgées. L'ensemble des acteurs note que la multiplication des dispositifs d'aide, difficilement intelligibles, sont d'autant plus problématique que les séniors sont plus souvent ignorants des aides dont ils ont droit. Par ailleurs, la fracture numérique plus marquée chez les personnes âgées et leurs difficultés de déplacement doivent, selon les acteurs départementaux et communaux, nécessairement être pris en compte au sein de la Maison de l'Habitat et des Transition qui verra le jour sur la CAVM.

#### Les aides mises en place par le Conseil Départemental du Nord : Une multiplication des dispositifs

- « J'amén'âge 59 » : Aide permettant aux personnes de 60 ans et + bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée Autonomie (APA) de réaliser des travaux d'aménagement du domicile
- Appel à projet habitats inclusifs : Aide financière et juridique au montage de projet à destination des personnes âgées ou en situation de handicap, et revêtant une dimension inclusive
- Appel à initiative « Phosphor'âge » : Aide financière et juridique au montage de projets en faveur de l'autonomie des personnes âgées sur les territoires ruraux, et permettant de remettre sur le marché des biens vacants



## A.2. Les types et la localisation des offres Les pacité de logements pour les personnes âgées

#### Les dynamiques de production

#### L'offre spécifique privée

En 2021, 4 résidences services séniors étaient en cours de construction à Marly, Saultain, Saint-Saulve et Valenciennes. Le projet le plus important réside dans la production de 120 logements en résidence par Domitys.

Au-delà de ce projet, plusieurs communes fortement dotées en logement social expriment leur souhait de développer cette offre de logements privés adaptés.

#### L'offre spécifique sociale

Pour développer leur offre à destination des personnes âgées, les organismes publics et de logement social disposent de deux leviers majeurs : l'adaptation des logements et la production neuve.

Concernant la production neuve sur la CAVM, on note des difficultés pour l'équilibre économique des opérations et, malgré les demandes des élus, des rapprochements peu fréquents entre les communes et certaines structures (exemple: l'ADGV indique qu'il n'y a pas de commune étant intéressée pour implanter une de leur structure).



## A.2. Les types et la localisation des offres de logements pour les personnes âgées

#### Les dynamiques de production

#### Récoltes des données

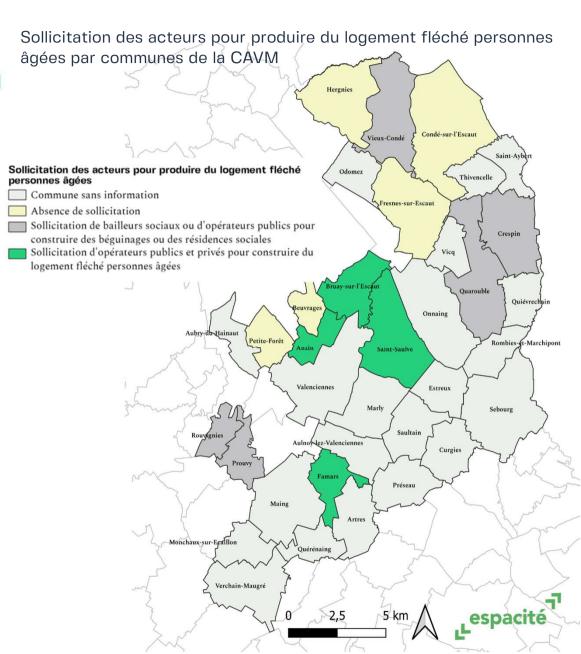
Les communes de la CAVM ont été invitées, par l'intermédiaire du questionnaire qui leur a été adressé, de faire part des sollicitations reçues dans le but de produire du logement fléché personnes âgées. Dans le cas où les communes auraient été sollicitées, celles-ci ont pu préciser le type d'acteur à l'origine de la sollicitation.

#### Questions posées:

- Votre commune est-elle sollicitée par des investisseurs / opérateurs / bailleurs sociaux pour produire des logements à destination des personnes âgées ?
- Si oui, pour produire quels types de logements?

Ces questions ont fait l'objet d'une réponse par 14 communes de la CAVM.

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022



# A.3. Parcours résidentiels, maintien à domicile et logements spécifiques : les problématiques rencontrées







## A.3. Parcours résidentiels, maintien à domicile et logements spécifiques : les problématiques rencontrées

#### Les points d'attention pour l'analyse de l'offre spécifique

La qualification de l'offre par rapport aux besoins des personnes âgées est un exercice complexe, dans la mesure où les partenaires rappellent que le développement de chaque résidence pour personnes âgées nécessite de produire des études de marchés singulières. Plusieurs éléments permettent d'expliquer que les variables de la demande diffèrent d'une commune à l'autre, à « volume de personnes âgées équivalent » :

- Bien que les personnes âgées soient attachées à leurs communes, les offres spécifiques types résidences sociales ou béguinages peuvent aussi attirer des habitants de communes limitrophes (parfois à l'échelle du pôle de PLH sur la CAVM) voire de l'ensemble du Valenciennois.
- Toutes les personnes âgées ne souhaitent pas avoir un parcours résidentiel au sein d'une offre spécifique. La majorité est d'ailleurs plus favorable à se maintenir à son domicile.





## A.3. Parcours résidentiels, maintien à domicile et logements spécifiques : les problématiques rencontrées

## Parcours résidentiels : des difficultés marquées à (re)loger les personnes âgées

De nombreuses barrières au (re)logement des personnes âgées sur la CAVM ont été évoquées par les partenaires dont certaines sont spécifiques au territoire et aux différents pôles du PLH :

• Un manque d'offre adaptée aux besoins des personnes âgées. Ce manque d'offre n'est pas spécifique à la CAVM mais de nombreux partenaires ont relevé des difficultés à reloger les personnes âgées, que cela soit par manque de projets dédiés sur la commune, par manque de logements adaptés dans le parc ou parce que les personnes âgées déménagent peu (taux de rotation faible) lorsqu'elles habitent un logement répondant à leur demande.

Ainsi, 9 communes sur 14 ayant répondu au questionnaire estiment que la part des personnes âgées rencontrant des difficultés à se loger dans un logement adapté à leur situation est importante voire très importante. Les raisons principales avancées sont le manque d'offre disponible en logements adaptés (petites typologies, en rez-de-chausée, douche bac plat, etc.) tant dans le parc social que privé et à proximité des services.





### Parcours résidentiels : des difficultés marquées à (re)loger les personnes âgées

• Les personnes âgées souhaitent majoritairement rester au sein de leur commune ou de leur bassin de vie. Cet attachement au territoire s'explique autant par les besoins des personnes âgées (souhait de rester à proximité des cercles sociaux, de la famille et d'un environnement familier) que par un attachement territorial caractéristique sur la CAVM qui a été relevé pour l'ensemble de la population. Si certains partenaires indiquent que les personnes âgées ne sont pas intéressées par des produits de logement dans des communes voisines, d'autres considèrent que les nouveaux projets attirent les personnes âgées à l'échelle du pôle du PLH (exemple : Pays de Condé) voire que certaines personnes âgées se coupent parfois de leur environnement familial et social pour aller s'installer dans un logement adapté dans une autre commune.





### Parcours résidentiels : des difficultés marquées à (re)loger les personnes âgées

- Une forte barrière mentale au déménagement vers le logement collectif. Cette caractéristique a déjà été relevée pour l'ensemble de la population de la CAVM avec un attachement des ménages aux biens de type maisons individuelles avec jardins et non mitoyennes, qui impacte fortement leurs choix résidentiels. Pour les personnes âgées, le souhait de pouvoir se loger au sein d'une maison de plein pied est d'autant plus important que la vie au sein d'un collectif peut parfois être perçue de manière négative (bruit, sécurité). Ainsi, de nombreux partenaires ont expliqué que plusieurs personnes âgées refusaient des logements sociaux adaptés en collectif. Lorsqu'ils sont inscrits dans un environnement de service de qualité (proximité des transports, des commerces, des équipements médicaux, etc.), les logements collectifs adaptés peuvent cependant être attractifs pour les personnes âgées.
- Un attachement important au confort des grandes surfaces de logement. Selon les partenaires locaux interrogés, une part importante des personnes âgées souhaitant changer de logement vivent actuellement en situation de sous-occupation (suite à la décohabitation). 7 communes sur 9 ayant répondu au questionnaire indiquent ainsi que la part des personnes âgées vivant en « sous-occupation » et souhaitant déménager vers un logement plus petit est « assez importante » ou « très importante ». Cependant, les déménagements vers des logements plus adaptés (type T2-T3) sont difficiles pour les personnes âgées dans la mesure où cela les oblige à se séparer de leurs meubles ou à ne plus être en capacité d'accueillir occasionnellement des membres de leur famille.





### Maintien à domicile et adaptation du parc existant : une stratégie valorisée par les acteurs locaux du territoire

L'adaptation des logements du parc actuel est une solution permettant de répondre aux besoins des personnes âgées en termes de parcours résidentiels. En plus d'augmenter la part du parc répondant à leurs besoins en cas de demande de (re)logement, elle s'inscrit dans une **stratégie de maintien à domicile** et répond à la grande majorité des demandes des personnes âgées, qui souhaitent le plus souvent rester au sein de leur logement plutôt que de déménager.

L'adaptation des logements est ainsi l'un des axes de travail des organismes de logement social dans le développement de stratégies concernant les personnes âgées : ils valorisent en effet cette stratégie dans la mesure où elle **répond à court terme aux besoins des personnes âgées et à la perte d'autonomie**, contrairement à la construction de nouveaux projets ou aux opérations de réhabilitation. Par ailleurs, certains partenaires **s'interrogent sur la pertinence d'une offre nouvelle adaptée aux personnes âgées et son attractivité à moyen terme**, rendue potentiellement obsolète par les nouveaux modes d'habiter et l'arrivée de nouvelles générations.





#### Les limites à la dynamique de massification du parc social adapté

Certaines communes rencontrent des blocages dans l'adaptation de leur parc existant.

C'est notamment le cas de la commune de Condé-sur-l'Escaut, dont la grande partie du parc social a déjà bénéficié d'investissements importants (PNRQAD, ERBM, NPNRU) et dont la typologie ne répond pas aux besoins des personnes âgées. En effet, les logements sociaux sont majoritairement des grande typologies (maisons avec jardins) et un relogement d'une personne âgée ou d'un couple n'y est pas envisageable. De plus, certains logements sociaux situés dans les anciennes cités minières bénéficient de l'appellation « patrimoine remarquable » et les changements de typologie et travaux y sont donc limités.

Aussi, si les bailleurs sociaux accordent une certaine importance à la dynamique d'adaptation des logements, ces **travaux** sont **souvent conditionnés** à certains facteurs. Par exemple, SIGH considère qu'une adaptation de logement peut avoir lieu à condition que le logement soit situé en rez-de-chaussée ou au premier étage, que le ménage locataire ait moins de 75 ans et ne soit pas en situation de sous-occupation (la stratégie étant de destiner les grands logements aux familles).

Considérant ces paramètres, la part du parc de logements sociaux considéré comme adaptable est réduite. Les différents partenaires rencontrés sollicitent ainsi un certain renforcement des aides et des moyens sur l'adaptation du parc, qu'il soit public ou privé





### Le maintien à domicile : une orientation privilégiée par les partenaires

Les partenaires et plus particulièrement les communes et les bailleurs sociaux font part d'une forte demande de renforcement des aides et des moyens sur l'adaptation du parc public et privé afin de favoriser le maintien à domicile. Cette solution est privilégiée par les partenaires par rapport à la construction de nouveaux logements dans la mesure où elle permet de répondre à court terme aux enjeux du vieillissement et aux choix de parcours résidentiels des personnes âgées, qui souhaitent majoritairement rester chez elles, pour des investissements moindres. Les partenaires rappellent néanmoins que ces aides doivent être conditionnées en fonction des caractéristiques des logements à adapter et des locataires.

Les partenaires souhaitent aussi favoriser la lecture des aides existantes à destination des bailleurs sociaux et des personnes âgées vivant notamment au sein du parc privé, afin d'éviter un report sur le parc social lié à

- Un faible niveau d'adaptation du parc privé
- Une situation économique dégradée liée à l'augmentation du prix de l'énergie
- Une diminution des ressources des personnes âgées lors de leur passage à la retraite. Il convient de rappeler qu'à ce jour les 60-74 ans restent les ménages ayant les niveaux de revenus médians les plus élevés sur la CAVM.

Il pourrait aussi être intéressant de valoriser les expériences d'aller-vers les personnes âgées locataires dans le parc social et privé, qui parfois vivent dans des logements ne répondant pas à leur besoin mais restent silencieuses sur leurs besoins d'accompagnement (elles sont parfois considérées comme des « publics invisibles » par les partenaires).





#### L'offre de logement spécifique privée

#### Caractéristiques des résidences séniors privées

Sur la CAVM, les résidences séniors privées proposent des tarifs et des services visant les publics très aisés. Ainsi, le minimum de revenu nécessaire pour pouvoir se loger au sein de la résidence Happy Séniors située à Valenciennes est de 1 800 à 2 000 € (un montant très légèrement au-dessus de celui de la résidence Domitys). De nombreux services sont disponibles pour les locataires dont certains sont compris dans le loyer (restauration, activités, navette pour les courses) mais d'autres sont des prestations forfaitaires (blanchisserie, service d'aide à domicile, etc.).

Les locataires proviennent à environ 60 % de la CAVM (majoritairement Agglomération Centrale ou secteur rural), à 20 % du Valenciennois hors CAVM et à 20 % hors Valenciennois (souvent le cas d'une personne souhaitant se rapprocher de sa famille).

PLH de la CA Valenciennes Métropole - Diagnostic - Avril 2022

#### Une situation de suroffre qui risque de se renforcer

Les résidences séniors privées touchent les publics à partir du **7**ème décile de revenus (voir tableau page 18 et 19).

Certains des partenaires locaux interrogés font remonter les difficultés de certaines résidences pour remplir leurs logements, en particulier pour les petites typologies. Cette remontée de difficultés à la rotation des logements ne fait cependant par l'unanimité parmi les partenaires et l'approfondissement mené n'a pas parmi d'avoir accès aux indicateurs de gestion privés.

Or, cette offre de logements privés très qualitatifs et à prix élevé va se renforcer sur la CAVM avec le développement des 120 logements de la résidence Domitys, ce qui laisse craindre une situation de suroffre.

Cette analyse avait d'ailleurs été partagée dans l'étude de marché séniors produite par EGIS en 2021.

Métropole



#### Résidences privées pour séniors : vers un contexte de suroffre ?

En effet, outre les éléments qualitatifs issus des entretiens, l'étude EGIS s'appuie sur des éléments quantitatifs montrant le risque de suroffre sur la CAVM concernant les résidences services séniors :

Les ratios couramment utilisés pour les seules résidences services séniors (privées) sont de l'ordre de 3 logements en résidence pour 100 ménages séniors de + de 75 ans, représentant ici un besoin de 331 logements potentiels à horizon 2026.

En comparant avec l'offre existante (328 logs), les résidences privées représentent environ 3% des ménages de + de 75 ans à horizon 2026, ce qui correspond à un marché à l'équilibre.

4 nouveaux projets à horizon 2023/2024 (multiplication par deux du parc – 672 logs) vont augmenter fortement le ratio à 6%, et **mettre le marché en situation de sur-offre** sur un segment où le potentiel est limité par les loyers élevés qui sont pratiqués. (*Etude EGIS*, 2021)

Le manque de suivi et de contrôle des services et loyers proposés par ces résidences lors de leur phase de projet peut expliquer en partie la situation de suroffre évoquée. Ainsi, la résidence Domitys a indiqué qu'elle aurait souhaité être plus accompagnée par les pouvoirs publics dans le développement de leur projet et regrette un manque d'interlocuteur et un faible niveau de suivi de l'avancée du projet. Il semble également nécessaire de freiner le développement de ce type de projet, et de flécher les investisseurs vers des résidences services séniors comprenant moins de services mais proposant des loyers plus faibles. Il s'agirait de proposer des solutions de logements pour les ménages dont les niveaux de revenus ne permettent ni d'accéder au logement social, ni aux résidences haut de gamme.

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

Métropole



### Les déciles de population touchés par l'offre de résidences séniors privées

Déciles des ménages séniors (60-74 ans) touchés par une offre de logement privée nécessitant un revenu de minimum 2000€/mois

Libellé géographique	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (I)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CAVM	11 900 €	14 240 €	16 220 €	18 320 €	20 350 €	22 420 €	24 940 €	28 630 €	35 000 €
Anzin	10 980 €	12 770 €	14 230 €	15 750 €	17 550 €	21 530 €	23 940 €	28 330 €	28 330 €
Aulnoy-lez-Valenciennes	12 310 €	14 910 €	16 780 €	18 620 €	20 530 €	22 550 €	24 980 €	27 870 €	33 280 €
Beuvrages	11 290 €	13 090 €	14 970 €	16 760 €	18 370 €	19 840 €	21 430 €	23 930 €	27 780 €
Bruay-sur-l'Escaut	11 250 €	13 360 €	14 990 €	16 500 €	18 390 €	20 300 €	22 120 €	24 280 €	28 580 €
Condé-sur-l'Escaut	11 240 €	13 260 €	14 880 €	16 770 €	18 300 €	20 500 €	22 640 €	25 470 €	30 980 €
Crespin	12 080 €	13 740 €	15 420 €	17 200 €	18 930 €	20 770 €	22 680 €	26 180 €	30 660 €
Famars	15 660 €	18 050 €	20 980 €	23 300 €	25 950 €	28 960 €	33 770 €	38 950 €	51 600 €
Fresnes-sur-Escaut	11 180 €	13 190 €	14 770 €	16 180 €	18 000 €	19 620 €	21 840 €	24 250 €	29 270 €
Hergnies	12 650 €	15 530 €	17 780 €	20 200 €	21 420 €	23 810 €	26 250 €	31 010 €	35 830 €
Maing	13 860 €	15 940 €	18 980 €	21 070 €	23 140 €	25 260 €	27 740 €	31 120 €	36 910 €
Marly	12 170 €	14 370 €	16 200 €	18 400 €	20 680 €	22 850 €	25 120 €	27 840 €	33 280 €
Onnaing	11 460 €	14 180 €	15 880 €	17 510 €	18 930 €	20 690 €	22 440 €	24 870 €	30 480 €
Petite-Forêt	13 030 €	15 030 €	17 070 €	19 200 €	21 060 €	22 710 €	25 140 €	28 310 €	34 020 €
Prouvy	14 010 €	16 000 €	18 140 €	19 930 €	21 320 €	22 800 €	24 870 €	28 100 €	32 650 €
Quarouble	12 490 €	15 410 €	18 400 €	20 360 €	22 050 €	23 810 €	26 310 €	29 590 €	33 700 €
Quiévrechain	10 700 €	12 870 €	14 500 €	16 060 €	17 870 €	19 720 €	21 290 €	24 380 €	29 650 €
Saint-Saulve	13 050 €	16 280 €	18 450 €	20 330 €	22 570 €	25 150 €	28 330 €	32 430 €	40 520 €
Valenciennes	11 710 €	14 180 €	16 740 €	19 120 €	21 440 €	24 100 €	27 260 €	31 590 €	40 880 €
Vieux-Condé	11 490 €	13 770 €	15 200 €	17 190 €	18 850 €	20 490 €	22 380 €	25 490 €	30 080 €

Source: Filosofi 2019, traitement Espacité

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022





## Les déciles de population touchés par l'offre de résidences séniors privées

Déciles des ménages séniors (75 ans et +) touchés par une offre de logement privée nécessitant un revenu de minimum 2000€/mois

Libellé géographique	1er décile (€)	2e décile (€)	3e décile (€)	4e décile (€)	5e décile (€)	6e décile (€)	7e décile (€)	8e décile (€)	9e décile (€)
CAVM	12 610 €	14 440 €	15 860 €	17 610 €	19 300 €	21 140 €	23 580 €	26 900 €	32 740 €
Anzin	12 010 €	13 610 €	14 960 €	16 270 €	17 800 €	19 430 €	20 910 €	23 750 €	27 370 €
Aulnoy-lez-Valenciennes	13 240 €	15 080 €	16 450 €	17 930 €	19 530 €	20 890 €	23 380 €	26 300 €	31 160 €
Beuvrages	12 220 €	13 930 €	15 140 €	16 300 €	18 010 €	19 390 €	21 430 €	23 390 €	28 230 €
Bruay-sur-l'Escaut	11 560 €	13 460 €	14 870 €	16 110 €	17 510 €	18 800 €	20 930 €	23 010 €	27 310 €
Condé-sur-l'Escaut	12 100 €	13 740 €	14 840 €	16 010 €	17 160 €	18 720 €	20 770 €	23 220 €	28 100 €
Crespin	11 960 €	13 160 €	14 720 €	16 090 €	17 530 €	18 690 €	20 870 €	24 110 €	27 810 €
Famars	14 570 €	17 010 €	18 890 €	20 900 €	23 690 €	28 770 €	31 960 €	38 580 €	46 080 €
Fresnes-sur-Escaut	11 970 €	13 460 €	14 950 €	15 940 €	17 680 €	19 030 €	20 460 €	22 780 €	26 560 €
Hergnies	12 050 €	14 090 €	15 470 €	17 080 €	18 950 €	20 850 €	23 690 €	26 440 €	30 980 €
Maing	13 150 €	14 540 €	15 910 €	18 470 €	20 140 €	22 010 €	24 640 €	26 730 €	33 500 €
Marly	13 150 €	14 540 €	15 910 €	18 470 €	20 140 €	22 010 €	24 640 €	26 730 €	33 500 €
Onnaing	12 340 €	13 700 €	15 190 €	16 690 €	18 150 €	19 910 €	22 020 €	24 940 €	31 680 €
Petite-Forêt	13 680 €	15 830 €	17 940 €	19 570 €	21 250 €	22 730 €	24 450 €	26 980 €	30 720 €
Quarouble	12 430 €	14 330 €	15 750 €	16 870 €	18 620 €	19 980 €	21 350 €	24 960 €	27 970 €
Quiévrechain	11 400 €	13 720 €	14 980 €	16 000 €	17 490 €	18 850 €	20 570 €	21 970 €	26 740 €
Saint-Saulve	13 700 €	15 860 €	17 750 €	19 720 €	21 650 €	24 470 €	27 260 €	31 340 €	38 410 €
Valenciennes	13 130 €	15 240 €	17 380 €	19 450 €	21 650 €	23 950 €	27 080 €	30 800 €	39 280 €
Vieux-Condé	12 190 €	13 870 €	15 130 €	16 490 €	17 970 €	19 460 €	21 260 €	24 110 €	28 300 €

Source : Filosofi 2019, traitement Espacité





#### **Analyser l'offre spécifique**

Si le développement de chaque projet de résidence ou de béguinage nécessite de produire des études de marchés spécifiques, un faisceau d'indices tend à montrer que la CAVM se trouve en situation de sous-offre sur les produits spécifiques à bas loyer.

• Les partenaires indiquent que lorsqu'un projet est en construction et qu'il correspond à la demande, les mairies reçoivent des appels de personnes âgées souhaitant déjà y réserver une place. (Condé-sur-l'Escaut). La majorité des communes rencontrées lors des entretiens indiquent aussi que les personnes âgées souhaitant se loger dans une structure sociale spécifique type résidence ou béguinage voient souvent leurs demandes refusées, même au niveau du pôle de PLH.





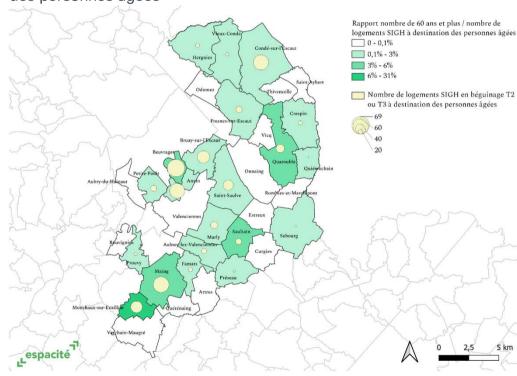
### L'offre spécifique sociale : Un développement nécessaire mais à la marge et conditionné

Malgré le souhait de nombreuses communes de développer leur propre offre de logement social spécifique de type « béguinage », il est proposé par plusieurs partenaires de ne développer ce type d'offre qu'à la marge et de manière conditionnée. Il s'agit en effet d'une solution nécessitant un investissement important, qui risque de devenir obsolète à moyen terme au vu des choix de parcours résidentiels des séniors et de l'adaptation du parc existant.

#### Ainsi, il est proposé de :

- Autoriser et accompagner les projets lorsqu'ils s'inscrivent dans un environnement de services performant et lorsque les projets sont travaillés avec les acteurs sociaux des territoires.
- Penser la production de logements spécifiques sociaux à destination des personnes âgées par pôle du PLH et échelonner la production dans le temps pour évaluer les aires d'attraction de chaque nouvelle offre.

Nombre et localisation de logements SIGH en béguinage à destination des personnes âgées



Source : données SIGH, Traitement Espacité





### Pour les communes fortement dotées en logement social, une offre de logement spécifique potentiellement porteuse de mixité sociale

Certaines communes déjà fortement dotées en logement social souhaiteraient pouvoir bénéficier de dérogations à la marge au sujet des aides à la pierre pour les projets de résidence sociale lorsqu'elles respectent plusieurs conditions, afin de favoriser la mixité sociale sur leur commune sous réserve de certaines conditions :

- Les communes échangent déjà avec des porteurs de projet intéressés et ont du foncier à disposition
- Les parcours résidentiels des personnes âgées sont fortement bloqués sur la commune (parc privé et parc social), notamment lorsqu'il n'y a que peu d'offre correspondant à leurs besoins (prix et typologies)
- L'environnement de service est développé (proximité avec une centralité de services et/ou de commerces, actions spécifiques d'aide à domicile et d'accompagnement social ciblé, notamment en lien avec les CCAS, etc.)

Dans ces conditions, autoriser le développement d'une offre sociale spécifique permettrait de libérer des grands logements actuellement sous-occupés par des personnes âgées, notamment dans le parc privé, et ainsi d'accueillir des familles porteuses de mixité sociale.





#### La stratégie intercommunale sur l'habitat des personnes âgées

#### Renforcer et clarifier la stratégie intercommunale sur l'habitat des personnes âgées

Plusieurs partenaires ont évoqué l'intérêt que revêtirait la mise en place d'un suivi et l'élaboration d'une stratégie partagée intercommunale sur la question de l'offre de logements à destination des personnes âgées. Il s'agirait de coordonner le développement de l'offre sur le territoire et de permettre aux communes de s'intéresser aux projets d'opérateurs (privés ou publics) correspondant réellement aux besoins du territoire.

#### Renforcer l'accompagnement des collectivités et le contrôle des porteurs de projets, notamment sur les projets de résidences services privées

Les partenaires rencontrés sollicitent également un accompagnement plus important, tant au niveau des communes que des porteurs de projets eux-mêmes. Ce suivi et une présence plus marquée leur permettrait de mieux prendre en compte les besoins réels du territoire et donc d'améliorer leur offre. Un accompagnement sur les projets de résidences services séniors privées apparait particulièrement important, dans la mesure où le territoire semble rencontrer une situation de suroffre.





# A.4. L'offre à destination des personnes handicapées









#### Définitions des dispositifs

Foyer d'Accueil Médicalisé
pour Adultes Handicapés
(F.A.M.)

Le Foyer d'Accueil Médicalisé vise à accueillir des adultes handicapés physiques, mentales ou atteintes de handicaps associés. Les personnes accueillies présentent un niveau de dépendance totale ou partielle qui les rend inaptes à exercer une activité professionnelle et nécessite une assistance. Le foyer propose un hébergement, ainsi qu'une surveillance paramédicale et un suivi médical constant. La plupart du temps, ces structures proposent aussi une rééducation d'entretien et une animation.

#### Foyer de Vie pour Adultes Handicapés

Les Foyers de vie, parfois appelés Foyers occupationnels, mettent en œuvre des soutiens médico-sociaux destinés aux adultes handicapés qui disposent d'une certaine autonomie et qui ne relèvent pas d'une admission en Foyers d'Accueil Médicalisés (FAM) ou en Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS), mais qui ne sont pas aptes malgré tout à exercer un travail productif, même en milieu protégé (y compris en ESAT).

#### Foyer Hébergement Adultes Handicapés

Les foyers d'hébergement adultes handicapés visent à accueillir les travailleurs handicapés. Ces établissements ne sont pas médicalisés mais dispensent un accompagnement complémentaire. Ils sont aussi souvent adossés à un ESAT (établissement ou service d'aide par le travail) dans lequel travaille les personnes hébergées.

Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)

Les MAS ont pour mission d'accueillir des adultes handicapés en situation de « grande dépendance », ayant besoin d'une aide humaine et technique permanente, proche et individualisée. Les Maisons d'Accueil Spécialisées sont financées par l'Assurance Maladie sous la forme d'un prix de journée, sous réserve du paiement du forfait journalier par l'intéressé lui-même ou par le biais de sa couverture maladie universelle complémentaire.





### A.3. L'offre à destination des personnes handicapées

### Une offre en structure satisfaisante, mais des besoins persistants

Le territoire est donc plutôt bien doté en structures d'accueil pour les personnes handicapées. Toutefois, le nombre d'unité ne semble pas suffisant pour couvrir tous les besoins en volume mais surtout en diversité. En particulier, le PDALHPD identifie une mauvaise prise en charge des besoins liés à la santé mentale.

Par ailleurs, comme pour les seniors, l'offre en logements autonomes adaptés est insuffisante et le parc ancien présente des caractéristiques qui peuvent rendre difficile la mise en accessibilité. Aussi, les enjeux d'accompagnement présentés pour les seniors se posent également pour les personnes handicapées. Le développement du parc adapté est d'autant plus pertinent que le territoire dispose d'un réseau de service à domicile du territoire est considéré comme satisfaisant par l'ensemble des acteurs.

	Nombre d'établissements	Capacité (places)
Foyer d'Accueil Médicalisé pour Adultes Handicapés (F.A.M.)	4	15
Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	7	29
Foyer Hébergement Adultes Handicapés	7	200
Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.)	1	10
Services à domicile (SAAD/SSIAD)	10	/



### A.3. L'offre à destination des personnes handicapées



#### Un réseau associatif dynamique et des innovations à valoriser

Le territoire dispose de **nombreux acteurs associatifs actifs** sur la question du logement adapté aux personnes handicapées. Des porteurs de projet sont notamment intéressés pour produire de petites unités en diffus et en réhabilitation, répondant dans le même temps à l'enjeu de sobriété foncière de la CAVM.

Par exemple, l'association Réseau Bulle, en lien avec la CAVM, avait identifié un immeuble à réhabiliter en vue de produire une offre à destination des personnes autistes. L'association avait construit un partenariat avec des architectes pour concevoir des logements adaptés et conduit une levée de fonds. Toutefois, après le refus du permis, le projet a été abandonné. L'association reste néanmoins intéressée pour conduire de nouveau ce type de projet sur la CAVM. Les « colocs de Joséphine » peuvent aussi être citées en exemple. L'association Handélice, gestionnaire du restaurant solidaire « la cantine de Joséphine , développe sur la CAVM le projet des « colocs de Joséphine », qui visent à accompagner des jeunes personnes handicapées vers plus d'autonomie via à la colocation encadrée par un(e) maitre(sse) de maison. Après une première expérimentation réussie à Fresnes-sur-Escaut en 2019, une nouvelle colocation pourrait voir le jour à Valenciennes. Tous ces acteurs actifs et satisfaits du partenariat avec Valenciennes sont des ressources à valoriser pour mieux répondre aux besoins des personnes handicapées.





### A.5. Synthèse







Forces	Faiblesses	Enjeux	
<ul> <li>Une offre d'accueil, d'hébergement et d'aide diversifiée</li> <li>Un fort réseau partenarial et associatif</li> <li>Un portage politique volontaire sur la question du vieillissement</li> <li>Des séniors ayant en moyenne des revenus plus élevés que le reste de la population</li> </ul>	<ul> <li>Un parc ancien de qualité relativement médiocre et peu adapté au vieillissement</li> <li>Certaines communes disposant d'un parc de logement peu adaptable</li> <li>Des opérations de nouveaux logements spécifiques qui ne répondent pas à court terme aux besoins des personnes âgées</li> </ul>	Renforcer et clarifier la stratégie intercommunale sur l'habitat des personnes âgées  Privilégier la solution du maintien à domicile, en prenant en compte l'ensemble des besoins liés à cet	
<b>Opportunités</b>	Menaces	enjeu (notamment en termes de	
<ul> <li>Une offre locative privée relativement accessible pour les séniors en termes de prix</li> <li>Des projets d'adaptation et de réhabilitation importants au sein du parc social</li> <li>Des organismes de logement volontaires dans le développement d'une offre sociale spécifique</li> </ul>	<ul> <li>Des dispositifs d'aide peu lisibles, particulièrement pour les séniors</li> <li>Des projets de « béguinages » en développement sur plusieurs communes, qui pose question en matière de capacité de remplissage et de réponse aux besoins réels du territoire</li> <li>Une potentielle situation de suroffre sur l'offre privée spécifique</li> </ul>	personnel médico-social)  Contrôler le développement de l'offre privée spécifique  Développer l'offre sociale spécifique à la marge et sous condition	



# B. Les étudiants et les jeunes









# B.1. Les besoins étudiants





#### **B.1. Les besoins étudiants**



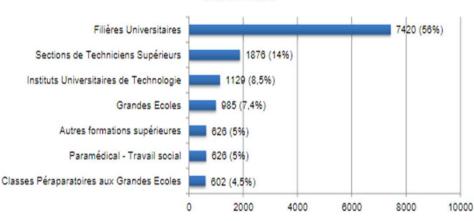
### Nombre d'étudiants et caractéristiques

Le territoire de la CAVM accueille un pôle universitaire : l'Université Polytechnique Hauts-de-France (anciennement Université de Valenciennes, issue de la fusion des filières universitaires et des sections de Techniciens Supérieurs). Par ailleurs, le territoire propose des filières de formations hors campus universitaire.

En tout cette offre de formation supérieure représente entre 14 000 et 15 000 étudiants sur la CAVM (Environ 10 000 à l'Université et 4 000 répartis sur les autres filières de formation). Si ce nombre est globalement stabilisé sur la dernière décennie, il pourrait tendre à augmenter du fait du développement de l'INSA (+ 100 étudiants sur les deux dernières années). Les étudiants de la CAVM sont majoritairement en début de cursus ou inscrits dans des filières courtes. Le taux de boursier est important : En 2013, 44 % des étudiants étaient boursiers contre 30 % à Lille. Enfin, les étudiants sont majoritairement issus du territoire mais ils aspirent malgré tout à la prise d'indépendance et cherchent des logements propres. Cette tendance locale pourrait évoluer suite au développement de l'INSA qui pourrait amener à des recrutements à l'échelle nationale.

#### Nombre d'étudiants à l'échelle de Valenciennes Métropole et de la CAPH par filière en 2010

Source: ORES



Source: Etude pour le logement étudiant sur la CAVM, FORS/Adéquation (2013)



#### **B.1. Les besoins étudiants**



#### L'évolution de la demande étudiante sur la CAVM

Si le nombre d'étudiants est globalement stabilisé sur la dernière décennie, il convient de tenir compte de tendances récentes et nouvelles.

- Le nombre d'étudiants augmente ces dernières années notamment du fait du développement de l'INSA (+100 étudiants sur les deux dernières). Le développement d'une école au recrutement national entraîne nécessairement une nouvelle demande.
- L'arrivée d'étudiants d'autres secteurs sur le parc Crous de Valenciennes est une tendance à prendre en compte. Le Crous de Valenciennes recense de plus en plus de demandes de la part de personnes étudiants hors de Valenciennes, en particulier sur le campus de Lille. Selon le Crous, 5 à 7% des logements loués servent à loger des étudiants Lillois et l'organisme considère que ce chiffre risque d'augmenter dans les années suivantes.
- Enfin, il est important de noter que l'Université a acté le passage aux prix différenciés pour les étudiants étrangers, qui équivaut à une forte augmentation des frais de scolarité de ces derniers. L'Université risque ainsi de devenir moins attractive pour ce type de public étudiant, pouvant ainsi diminuer la demande en logement sur certains produits spécifiques. Le Crous considère notamment que la baisse des demandes sur ses résidences en 2022 est liée à ce phénomène.





### B.2. L'offre privée à destination des étudiants : parc locatif libre et résidences privées dédiées





### B.2. L'offre privée à destination des étudiants



#### Le parc locatif libre : un accès non contraint et répondant aux attentes des étudiants, mais des difficultés à contrôler son développement

Le parc locatif libre propose une offre véritablement complémentaire à l'offre « dédiée » sur le territoire, ce qui permet aux étudiants de se loger sans problématiques importantes et à bas coût. Cela est dû au fait que l'offre de petits logement locatifs privés dans le parc diffus est importante et jugée suffisante par rapport à la demande, notamment dans le centre-ville de Valenciennes. De plus, les colocations sont des modes d'hébergement se développant principalement dans le parc privé et qui répondent à deux besoins évoqués par les étudiants : le partage du loyer et le souhait de ne pas vivre seul. La mise en lien des étudiants et des propriétaires privés est d'ailleurs facilitée par l'Université au travers de sa plateforme « Studapart », qui recense les biens à destination des étudiants.

Le développement de l'offre locative privée à destination des étudiants est cependant très problématique sur le territoire, car incontrôlée et issue de divisions de logements. Ce phénomène est lié au développement d'investissements locatifs privés, souvent externes au territoire et sur de grands logements transformés en petites chambres comprenant les commodités nécessaires (frigo, kitchenettes, etc.). Ces logements étant présentés comme des colocations, les outils à disposition de la collectivité comme le permis de diviser sont inefficace à contrôler leur développement, ce qui est pourtant un enjeu majeur sur un parc privé manquant de grandes typologies en centre-ville et concentrant une part importante de la vacance.







### L'offre en résidence privée « clé-en-main » : un risque de suroffre lié à la multiplication des projets

De 2008 à 2013, la capacité d'hébergement du territoire en résidence de services privée a doublé. Cette offre propose des petites typologies de logement (T1/T2) avec ou sans services communs. Elle est assez appréciée des étudiants arrivant sur le territoire souhaitant s'orienter vers une offre « clé-en-main ».

Néanmoins, il s'agit d'une offre qui **n'est pas accessible à tous les étudiants**. En effet, les niveaux de loyer pratiqués (450€ environ, jusqu'à 550€ pour un T1bis aujourd'hui) sont élevés et ces produits ne correspondent qu'aux étudiants qui n'ont pas de problèmes financiers. Selon le rapport Repères conditions de vie de 2020 de l'OVE, le loyer moyen national pour les étudiants s'élève à 430€ mensuels, en deçà des tarifs ici évoqués.

Par ailleurs, il apparait que ce développement des résidences privées est plus porté par une dynamique de marché que par une analyse profonde des besoins des étudiants. Le marché valenciennois permet aujourd'hui aux promoteurs de proposer des prix de sortie élevés pour des T1 ou T1bis, qui ne vise finalement pas nécessairement le public étudiant.

Enfin, les partenaires ont indiqué que le taux d'occupation des logements dans ces résidences diminue, témoignant d'un effet de saturation du marché.







#### Une offre privée à encadrer

Concernant le développement de l'offre privée à destination des étudiants, il s'agit de vérifier la pertinence de l'implantation des résidences en s'assurant que les besoins en logement des étudiants en logement sont réels. Le développement des résidences étudiantes ne peut simplement être lié à une opportunité de marché, d'autant plus que les loyers proposés sont élevés et que certaines résidences CROUS ne sont pas remplies.

La systématisation d'études de marché sur les besoins des étudiants pour chaque projet de résidence privée permettrait d'éviter de potentiels « effets d'opportunité », et d'assurer un accompagnement cohérent au logement des étudiants.



### Lespacité B.3. L'offre CROUS: une réponse aux besoins du territoire qui nécessite une réhabilitation importante







# B.3. L'offre Crous : Une offre répondant bien aux besoins du territoire mais nécessitant une réhabilitation importante

- Un Crous bien implanté sur le territoire de la CAVM et dans la zone d'influence de l'Université de Valenciennes. L'offre en logement du Crous de Valenciennes est considérée comme suffisante par l'ensemble des acteurs et par les étudiants. Les 1228 logements du Crous (Source : Guide des Résidences du Crous) sont répartis sur quatre résidences : Gustave Ansart, Jules Marmottan, Jules Mousseron et les Tertiales. D'autre part, cette offre publique est complétée par la résidence Saint-Roch sur la zone d'influence de l'Université, et prochainement par une future résidence située à Maubeuge, qui sera livrée à la rentrée 2023.
- Une offre diversifiée et compétitive s'adaptant au développement du campus. Les différentes résidences offrent des produits différents, que ce soit en termes d'équipements, de superficie, de prix ou d'environnement. La résidence Jules Marmottan, construite il y a cinq ans, est pensée pour répondre à la demande croissante en logement étudiant liée notamment à l'implantation de l'INSA. Par ailleurs, la résidence Gustave Ansart, tout en restant proche du campus, offre un environnement plus calme à ses locataires. Selon les gestionnaires du Crous de Valenciennes, l'offre est aujourd'hui particulièrement compétitive. En effet, les prix pratiqués n'ont pas évolué depuis 2019 et les résidences récentes fournissent de bonnes prestations (entre 207€ et 577€). Cependant, les prix pratiqués dans les nouvelles résidences ainsi que dans les chambres réhabilitées sont élevés et pas nécessairement accessibles à tous.
- La longueur du processus d'acceptation entraîne un report vers l'offre de logement du parc privé. Les logements Crous sont en priorité attribués aux étudiants avec un dossier social étudiant. Les autres étudiants ayant effectué une demande font ainsi face à un long processus avant de se voir attribuer un logement et trouvent une solution dans le parc locatif libre avant acceptation de leur dossier par le Crous.



#### Recensement de l'offre Crous sur la CAVM



Résidence	Nombre de logement	Typologie	Loyer	Commentaires	
	95	T1 de 23m²	290,80€	Logements dotés d'une	
Gustave Ansart Aulnoy lez Valenciennes		T1 bis de 30m²	313,20€	cuisine et de sanitaires privatifs.	
rumoy ież valenciemies		T3 de 55m²	577,80€	Les T3 sont proposés pour 2 personnes.	
	150	T1	334€	Logements dotés d'une	
Jules Marmottan		T1 PMR	378,50€	cuisine et de sanitaires privatifs.	
Famars		T1 bis	577,80€	Résidence la plus récente du parc Crous.	
Les Tertiales Valenciennes	2.10	T1 de 25m²	330,10€	Logements dotés d'une	
		T1 bis de 35m²	434,20€	cuisine et de sanitaires	
		T2 entre 51m <sup>2</sup>	513,94€	privatifs. Les T2 sont proposés	
		T2 de 54m²	575, 24€	pour 2 personnes.	

#### Recensement de l'offre Crous sur la CAVM



Résidence	Nombre de logement	Typologies	Loyers	Commentaires	
	773	12,5 m² non réhabilitée	207,40€		
		10,8 m² réhabilitée	250,50€	Chambres avec sanitaires	
		12,5 m² réhabilitée	265,80€	privatifs. Cuisine collective.	
		21 m² réhabilitée pour couple	245,50€		
		Chambre réhabilitée 10,8 m²	265,80€		
		T1 12,5 m <sup>2</sup>	333,80€		
Jules Mousseron		T1 14,6 m <sup>2</sup>	385,90€	Logements avec sanitaires	
Aulnoy lez Valenciennes		T1 16, 5 m <sup>2</sup>	416,80€	privatifs et kitchenettes.	
		T1 19,5 et 21 m <sup>2</sup>	463,50€		
		T1 20 m² non réhabilitée	289,80€		
		T1 21,50 m <sup>2</sup> pour 2 personnes	494,30€		
		T2 56 m² non réhabilité pour couple	375,80€	Logements avec sanitaires	
		T1 19,5 m² réhabilité pour couple	463,50€	privatifs et kitchenettes.	
		T1 bis 35 m² réhabilité pour couple	512,20€		



# B.3. L'offre Crous : un nécessaire renforcement de l'attractivité du Crous passant par la réhabilitation

Malgré cette implantation et cette compétitivité, certains logements Crous apparaissent vieillissants et ne correspondent plus aux besoins ni aux attentes des étudiants.

La résidence Jules Mousseron, la plus grande du Crous de Valenciennes avec 773 logements et datant de 1968, entre dans ce cas. Les logements sont trop petits et certains n'ont pas de cuisine individuelle. Cette résidence attire aujourd'hui principalement des étudiants internationaux et n'était pas remplie à la rentrée 2022.

Une étude est actuellement en cours sur la possibilité de d'adapter la résidence aux besoins actuels des étudiants. Les différents scénarios émettent la possibilité de réduire le nombre de logement afin de proposer des superficies plus importantes. Il s'agit cependant d'une démarche de long terme qui vient seulement d'être lancée.

L'accompagnement et la facilitation de la mise en place du projet de réhabilitation de la résidence Crous Jules Mousseron semble pertinent pour le territoire. Le renforcement de l'attractivité de cette offre permettrait de limiter les effets de report des étudiants vers des petits studios meublés en centre-ville, un phénomène qui pourrait nourrir celui des divisions de logements.



Lespacité

# B.4. L'offre sociale à destination des étudiants, une offre peu développée mais attractive







### B.4. L'offre sociale à destination des étudiants, une offre peu développée mais attractive

- Le manque d'habitude du public étudiant de se tourner vers le logement social. Selon les bailleurs sociaux, les étudiants n'ont pas le réflexe de se tourner vers un bailleur social lors de leur recherche de logement (source : entretien SIGH). Les étudiants considèrent notamment cette offre comme inadaptée à leurs besoins du fait des longs délais d'attente.
- Pourtant, l'offre sociale dédiée aux étudiants existe et est compétitive. Le bailleur social SIGH dispose de deux résidences dédiées au logement des étudiants, pour un total de 124 logements. De type T1, ces logements sont compétitifs en termes de prix (proposés à 330€ toutes charges comprises) et en termes de services : gardiennage, conciergerie, laverie collective sur une des deux résidences.
- Si les étudiants n'ont pas l'habitude de se tourner vers un bailleur social, la demande des étudiants a progressivement augmentée et le taux d'occupation de ces résidences est important. Les étudiants apprécient le confort et les logements sont abordables.



### B.4. L'offre sociale à destination des étudiants, une offre qui n'a pas vocation à se développer



Selon de nombreux acteurs, il existe un enjeu important à fournir aux étudiants une offre abordable proposant des prestations de qualité. En effet, les prix pratiqués dans le parc locatif libre et par les résidences privées dédiées sont élevés et certains logements Crous abordables sont vieillissants.

Le développement de ce type d'offre fait face à plusieurs freins.

- La problématique foncière : la demande étudiante se concentre principalement sur des logements en cœur de ville, à proximité des services, des loisirs et des transports, soit des zones où le foncier disponible est rare.
- Les partenaires n'ont pour l'instant aucun projet de ce type en développement à court terme.
- Le développement d'une telle offre à destination des étudiants ferait nécessairement concurrence aux résidences privées dédiées évoquées précédemment. Certaines partenaires indiquent ainsi un risque de fuite des investisseurs et d'augmentation de la vacance de ces logements privés, dans un contexte où ces résidences connaissent d'ores et déjà une diminution de leur taux d'occupation.

Une réflexion avec les bailleurs sociaux pourrait être menée afin d'évaluer la pertinence de développer des résidences à destination des étudiants, dans la mesure où ces logements représentent une offre abordable, de qualité et de plus en plus attractive. Aux vues des sollicitations et du remplissage des résidences de ce type gérées par SIGH, échanger autour de cette thématique à l'occasion d'un groupe de travail spécifique pourrait intéresser les organismes de logement social.





# B.5. L'offre pour les jeunes travailleurs





#### B.5. L'offre pour les jeunes travailleurs



## Une offre considérée comme suffisante

Les acteurs du logement et les entreprises du territoire ne notent pas de problématique particulière sur l'offre en logement à destination des jeunes travailleurs.

Le faible prix sur le parc locatif privé et le nombre suffisant de places en FJT (3 FJT sur le territoire, à Marly, Condé-sur-l'Escaut et Quiévrechain) leur permet de se loger relativement facilement sur la CAVM. Les entreprises notent que les jeunes salariés n'ont pas de difficulté à se loger à proximité de leur lieu de travail.

Certains acteurs émettent toutefois des doutes quant au taux d'occupation et à la qualité des logements en FJT. Par ailleurs, les bailleurs sociaux indiquent n'avoir que très peu de lien avec les gestionnaires des FJT.

## Des besoins spécifiques à prendre en considération

Certains acteurs dont Action Logement et SIGH notent cependant un manque d'offre sur des publics ayant des besoins très spécifiques, comme les alternants dont le lieu de travail n'est pas le même que celui d'étude. Ces étudiants ont un besoin d'une « double résidence principale » car ils ne restent qu'une partie du mois sur chaque territoire, mais n'ont pas les revenus suffisants pour louer deux appartements. Ce type de situation est notamment complexe s'ils ne sont pas logés à titre gratuit dans l'un des deux territoires. La solution aujourd'hui observée sur la CAVM est celle du recours à Airbnb, offrant la souplesse recherchée mais impliquant une charge financière très importante.

D'autre part, les alternants et les apprentis mineurs ne peuvent être titulaire d'un bail locatif. Dans le cas où leurs parents sont les titulaires du bail locatif, les apprentis ne peuvent pas percevoir d'aides au logement. Dans le cas où leurs parents seraient eux-mêmes bénéficiaires d'une aide pour leur propre logement, ces derniers ne pourraient plus la percevoir non plus.





## B.6. Synthèse





# B.6. Synthèse de l'offre spécifique dédiée et Les pacité à destination des étudiants sur la CAVM

Selon le rapport *Repères conditions de vie* de 2020 de l'OVE, **le loyer moyen national pour les étudiants s'élève à 430€** mensuels. Il apparait que les loyers pratiqués sur la CAVM sont relativement élevés sur l'offre nouvelle / en projet dans la mesure où ils sont supérieurs au marché actuel, d'autant plus que la part des étudiants boursiers sur la CAVM est supérieure au taux national. Au cours des entretiens réalisés, il est apparu que des promoteurs qui n'envisageaient pas de s'implanter cherchent aujourd'hui à produire sur la CAVM du fait de la vivacité nouvelle du marché et de l'augmentation des prix de sortie.

	Offre CROUS	Offre CROUS nouvelle (depuis 2017)	Offre sociale	Offre en résidence privée dédiée	Offre nouvelle ou en projet de résidence privée dédiée
Prix pour un T1	De 207€ à 385€	334€ (premier prix)	330€ (résidences	433€ (moyenne de la CAVM sur la plateforme Studapart)	
Prix pour un T1 bis	De 313€ à 460€	580€	SIGH)		550€ (prix de sortie potentiel évalué par Linkcity)



	Forces	Faiblesses	Enjeux		
	<ul> <li>Une offre CROUS et FJT suffisante par rapport à la demande</li> <li>Un parc locatif privé permettant aux étudiants et jeunes travailleurs de se loger facilement, et répondant à leurs besoins</li> </ul>	<ul> <li>Une offre CROUS peu attractive, notamment auprès des étudiants externes au territoire</li> <li>Une offre de résidences privées arrivant à saturation</li> <li>Une offre spécifique manquante en logements très souples (exemple : apprentis ayant une double résidence principale)</li> </ul>	Améliorer la qualité de l'offre en résidence « dédiée » CROUS en favorisant les opérations de réhabilitations  Encadrer le développement de l'offre privée en s'assurant que chaque opération réponde aux besoins du territoire		
	<b>O</b> pportunités				
	<ul> <li>150 nouvelles places en résidences à destination des étudiants, à proximité du Campus</li> <li>Un développement de l'INSA pouvant renforcer l'attractivité de la CAVM</li> </ul>	<ul> <li>Des résidences privées onéreuses</li> <li>Une offre de logements CROUS neuve parfois trop cher et atteignant les prix du privé</li> <li>Un développement de chambres dans le parc locatif privé issus de divisions incontrôlées de grands logements présentant un risque d'habitat indigne</li> <li>Un manque de visibilité sur l'évolution du nombre d'étudiants, notamment internationaux</li> </ul>	Adapter l'offre de logement aux besoins de souplesse des jeunes travailleurs apprentis, et répondre au phénomène de semestrialisassions des études (stages, alternances, etc.)  Développer les échanges et initier une réflexion globale sur le développement d'une offre sociale spécifique à destination des étudiants		



# C. Les personnes défavorisées









## C.1. Les besoins





#### C.1. Les besoins



L'analyse des caractéristiques socio-économiques du territoire et de la demande de logement social a mis en évidence des fragilités économiques fortes sur le territoire. Le taux de pauvreté est de 22,8% contre 18,9% dans le Département du Nord. 79% des demandeurs de logements sociaux sont éligibles aux logements très sociaux (PLAI). Par ailleurs, 1,7% des demandeurs se déclarent sans-abri. En ajoutant les personnes hébergées à l'hôtel ou dans des structures non pérennes, se sont 2,4% des demandeurs qui sont sans logements ou hébergements. Par ailleurs, 6,3% des demandeurs sont actuellement hébergés. Le diagnostic du Plan Départemental d'Action pour Le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Nord 2019 – 2024 abonde dans ce sens et rappelle que l'arrondissement de Valenciennes est davantage touché par le chômage et la pauvreté.

Dans un contexte de forte tension sur le parc social, la réponse aux besoins des plus défavorisés est un véritable enjeu sur le territoire de la CAVM. La saturation du parc social entraine des maintiens dans les structures temporaires qui sont à leur tour saturées. L'enjeux est donc de récréer de la fluidité dans les parcours et de garantir à chacun un logement adapté à ces besoins. En particulier, dans la perspective du déploiement du Plan Logement D'Abord, la réponse à ces besoins spécifiques est d'autant plus prégnante. Le PDALHPD du Nord s'inscrit pleinement dans la trajectoire de mise en œuvre du plan.

En dépit de cette tension, le recours au DALO reste peu important sur le territoire. La commission avait reconnu 16 ménages prioritaires en 2017.

Par ailleurs, l'arrondissement de Valenciennes est particulièrement touché par la question des expulsions locatives puisque le territoire connaissait la plus forte hausse des indicateurs du département en 2017 : + 21% des assignations, + 49% de commandements de quitter les lieux, + 11% de concours de la force publique (PDALHPD, 2019). Le PDALHPD et les services de la CAVM notent de grosses difficultés à reloger ces les ménages expulsés. Cependant, ce constat peut être nuancé puisqu'il semblerait que le nombre d'expulsions se soit stabilisé (voire ait diminué) entre 2017 et 2022 (entretien : services de la CAVM)





## C.2. L'offre









#### Définitions des dispositifs

	Résidence sociale	Les résidences sociales désignent les solutions d'hébergement temporaire à destination des personnes rencontrant des difficultés d'accès à un logement en raison de difficultés à la fois sociales et financières. Il s'agit de logements favorisant la vie autonome des personnes admises.
	Centre d'accueil de demandeurs d'asile (CADA)	Les CADA sont à destination des demandeurs d'asile et constituent un lieu d'accueil pour toute la durée de l'étude de leur dossier de demande de statut de réfugié. Ils proposent un hébergement et un suivi administratif et social ainsi qu'une aide financière alimentaire.
		Il s'agit de structure d'hébergement permettant une mise à l'abri immédiate. Les CHU proposent aussi des prestations alimentaire, d'hygiène, médicale, psychique et sociale. Les personnes sont aussi orientées vers un professionnel.
	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)	Les CHRS ont vocation à accueillir, loger et accompagner des personnes ou familles connaissant de graves difficultés. L'objectif est de les accompagner dans leur parcours de réinsertion. Les publics accompagnés sont notamment victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de personnes sortant de prison.
	Centre d'hébergement et de	professionnel.  Les CHRS ont vocation à accueillir, loger et accompagner des personnes ou familles connaissant de graves difficultés. L'objectif est de les accompagner dans leur parcours de réinsertion. Les publics accompagnés sont notamment victimes de violence, de personnes confrontées à l'alcoolisme et aux toxicomanies ou de

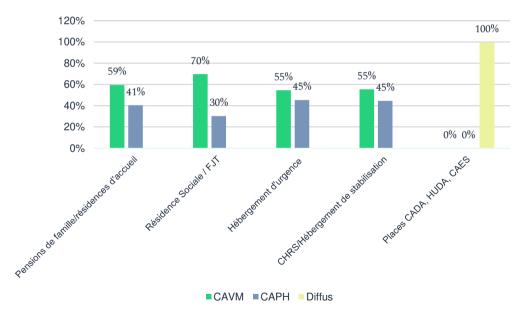


#### C.2. L'offre à destination des publics défavorisés



A l'échelle de l'arrondissement de Valenciennes, **l'offre est majoritairement concentrée sur la CAVM** excepté sur les places en CAES, plus nombreuses sur la CAPH (alors que 100 % des 163 places en CADA se localisent sur la CAVM en diffus). Cette répartition inégalitaire de l'offre est cependant à remettre en perspective du poids démographique de chaque collectivité, puisque la CAVM représente 54 % des habitants de l'arrondissement. Au sein de la CAVM, l'offre à destination des publics défavorisés est assez largement **concentrée sur Valenciennes et l'Agglomération Centrale**, excepté sur les places en CADA, HUDA et CAES.

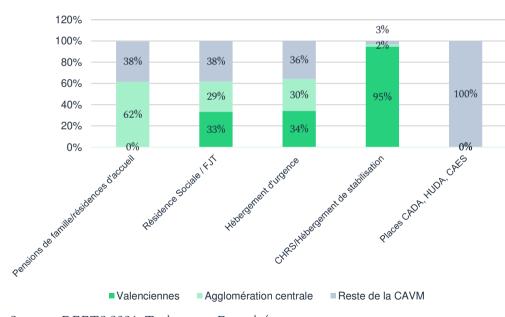
Répartition de l'offre à destination des publics spécifiques à l'échelle de l'arrondissement de Valenciennes, 2022



Source: DEETS 2021, Traitement Espacité

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

Répartition de l'offre à destination des publics spécifiques de la CAVM par pôle du PLH, 2022



Source: DEETS 2021, Traitement Espacité



## C.2. L'offre à destination des publics défavorisés



#### Un besoin identifié par l'ADIL et la DDTM

Le diagnostic du PDALHPD considère que l'offre d'hébergement et de logements adaptés sur le territoire de l'arrondissement de Valenciennes est satisfaisante mais très inégalement répartie avec une concentration sur Valenciennes et sa première couronne.

Les acteurs départementaux font part d'une augmentation des phénomènes de report sur le parc social de ménages présentant des fragilités, faute d'offre réellement adaptée à leur besoin (résidences sociales, logements adaptés, etc.).

Par ailleurs, une partie de l'offre est en reconstitution et la réimplantation des structures nécessitent une réflexion partenariale pour retenir le site le plus adapté aux besoins des publics.

Résidences sociales						
ANZIN	RESIDENCE SOCIALE LE TOURNANT ALEFPA		RESIDENCE SOCIALE ANDRE DUPARCQ			
BEUVRAGES	CHU AJAR VALENCIENNES	VALENCIENNES	CHU AL COYETTE ALEFPA VALENCIENNES			
FRESNES SUR ESCAUT	RESIDENCE SOCIALE HORIZONS ALEFPA		CHU BLAISE PASCAL SOLIHA			
MARLY	PF HENRI BARBUSSE ADOMA MARLY		ACCUEIL DE JOUR FONDATION ABBE PIERRE			
MARLY	RESIDENCE SOCIALE FRATERNITE		CHU SIAO SECTEUR SUD VALENCIENNES			
	PF LES PRIMEVERES SOLIHA HC ONNAING		CHU CROIX ROUGE FRANCAISE VALENCIENNES			
QUIEVRECHAIN	RESIDENCE SOCIALE LE SABLIER ALEFPA		CHU LA POSE VALENCIENNES			
	CADA ADOMA NORD		CHU ACCUEIL DE JOUR MIDI PARTAGE			
VALENCIENNES	RESIDENCE SOCIALE JOSEPHINE DUCHESNOIS		CHRS LA POSE VALENCIENNES			
	RESIDENCE SOCIALE DESFONTAINES DEPREUX		RESIDENCE SOCIALE ANDRE DUPARCQ			
	Offre à destination des jeunes	(travailleurs en difficulté)				
CONDE SUR L ESCAUT	RESIDENCE SOCIALE FJT UC PRIM'TOIT		RESIDENCE SOCIALE LEONCE DE FIEUZAL			
MARLY	CHU RESIDENCE LELEU PRIM'TOIT MARLY	VALENCIENNES	RESIDENCE SOCIALE FJT PRIM'TOIT			
MARLY	RESIDENCE SOCIALE FJT LELEU PRIM'TOIT		CHRS A.J.A.R. VALENCIENNES			
QUIEVRECHAIN	RESIDENCE SOCIALE FJT COUR DU MIDI					

## C.2. L'offre à destination des publics défavorisés



#### En dehors des structures, d'autres offres mobilisables et une coordination à renforcer

Le diagnostic du PDALHPD met en évidence que le SIAO pourrait renforcer son action pour favoriser la captation du parc privé. En effet, certains dispositifs comme l'intermédiation locative permettent de répondre aux besoins des plus défavorisés en s'appuyant sur le parc privé. Pour rappel, l'intermédiation locative est un dispositif qui vise à accompagner et sécuriser l'accès au logement pour des personnes qui éprouvent des difficultés particulières pour y avoir accès. Il repose sur la sécurisation locative entre le propriétaire bailleur et l'occupant par l'intervention d'un tiers social.

Ce tiers social peut intervenir sous deux formes distinctes :

- Le mandat de gestion, est la forme de gestion qui se rapproche d'une location directe entre un bailleur et un ménage. Un bail est établi avec le ménage, par une Agence Immobilière Sociale (AIS) agréée par le préfet. L'AIS se charge par ailleurs d'une gestion locative individualisée et rapprochée (« adaptée »).
- La location sous location consiste en une mise en location du logement auprès d'un organisme agréé par le préfet, qui signe ensuite une convention d'occupation avec le ménage occupant. L'opérateur assure alors les obligations du locataire auprès du propriétaire, et assure une gestion locative rapprochée auprès du ménage occupant, qui paie une redevance.

Ce dispositif est notamment fortement mis en avant dans le cadre du Plan Logement d'Abord et est expérimenté à plus grande échelle par plusieurs territoires en vue de développer l'offre d'hébergement tout en remobilisant le parc vacant.





# D. Des actions à mener en faveur du logement des gens du voyage







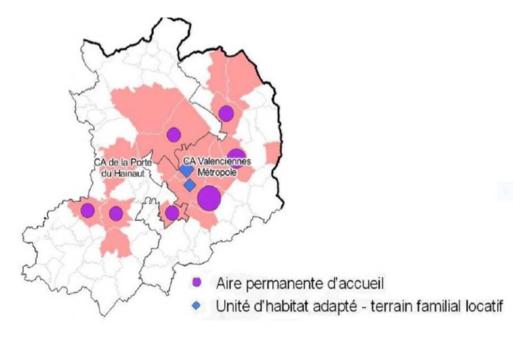
# Des actions à mener en faveur du logement des gens du voyage



# Un territoire qui satisfait globalement ses obligations propres

L'arrondissement de Valenciennes rempli ses prescriptions en termes de places en aires permanentes d'accueil. Cependant, les familles qui occupent ces aires se sont progressivement ancrées sur des territoires de taille de plus en plus restreinte, voire sédentarisées pour certaines : Des actions sont ainsi à développer pour accompagner ces ménages à la sédentarisation, sur la base de leurs besoins exprimés (par exemple, la Gestion Locative Aidée contenue dans le dispositif de PLAI adaptés pourrait permettre de faciliter leur installation). Le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage indique qu'au regard des équipements à ce jour, il reste à la CAVM à réaliser **36 unités d'habitat adapté** en places en terrain familial locatif. Elle doit aussi réaliser, conjointement à la CAPH, une aire de grand passage d'une capacité de 200 places: Les services de l'Etat attendent du PLH qu'il indique les conditions de réalisation de cette aire.

Localisation des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage sur l'arrondissement de Valenciennes



Source: Porter à Connaissance, 2021



# V. Dynamiques des marchés immobiliers et parcours résidentiels





Valenciennes Métropole

# A. La construction neuve





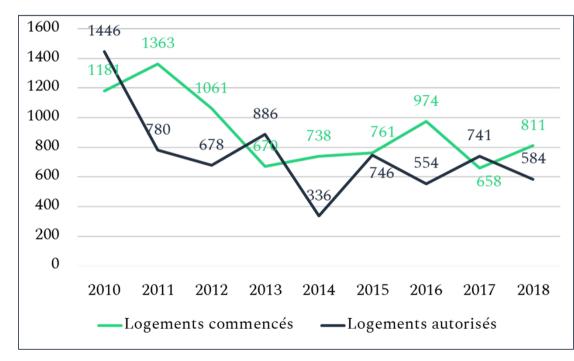
# Une production de logements stabilisée sur la période 2016-2018



La production neuve a ralenti sur la CAVM ces 10 dernières années, mais s'est stabilisée sur l'exercice du PLH 2016-2021. Elle est passée de 1 446 logements à 584 entre 2010 et 2018, soit une diminution de 60% en 8 ans (logements autorisés). Ainsi, Valenciennes Métropole a autorisé annuellement en moyenne 4 constructions de logement pour 1 000 habitants sur cette période.

Cette baisse de la production neuve peut être liée aux répercussions de la crise économique de 2008 sur le début des années 2010 puis par une saturation du marché : à population stable, le besoin en logements tend à se stabiliser. La production neuve se concentre sur les pôles de tension et les produits visant une clientèle précise et spécifique.

Production de logements sur la CAVM entre 2010 et 2018



Sitadel 2010 - 2018



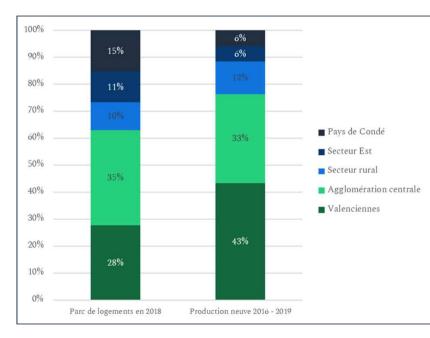
# Une dynamique de production orientée vers le pôle urbain



La production de logements neufs se concentre sur Valenciennes et une partie de sa première couronne. Ainsi, entre 2016 et 2019, 76% de la production neuve était située sur Valenciennes ou sur l'agglomération centrale. Malgré cette concentration de la production, il convient de rappeler que Valenciennes est la principale commune du territoire et également son pôle d'attractivité principal. Aussi, comme constaté sur la plupart des territoires de type métropolitain, la production a tendance à être hypertrophiée sur le secteur central. Sur la CAVM, le fait que la ville de Valenciennes soit la seule bénéficiant des dispositifs de défiscalisation type Pinel peut renforcer cette mécanique mais n'explique pas l'intégralité de la tendance. Le pôle « agglomération centrale » ne bénéficie plus du dispositif Pinel mais affiche une production proportionnelle à son poids dans le parc intercommunal. En effet, l'hypertrophie de la production sur Valenciennes se fait surtout au détriment des secteurs Est, Rural et du Pays de Condé.

Pour rappel, le niveau de production de logements neufs sur l'agglomération centrale et le secteur rural respectent les objectifs fixés par le PLH. A l'inverse, le secteur Est et le Pays de Condé sont les territoires qui concentrent le moins de production neuve malgré des objectifs modérés. il est constaté sur ces secteurs un marché de la promotion atone et une faible attractivité pour les accédants. en conséquence , la production neuve y est peu développée.

Poids des secteurs dans le parc de logements et la production neuve



Sitadel 2016 - 2019 / INSEE 2018



## Une production portée par le logement collectif

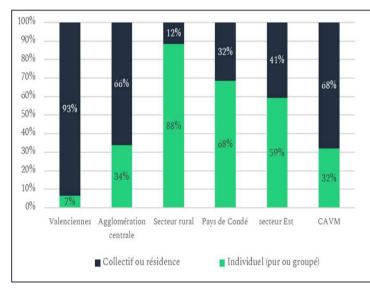


Sur l'ensemble des logements autorisés sur la période 20116-2019, 68 % sont des logements collectifs ou en résidence alors que la CAVM compte une majorité de logements individuels. 23 % sont de l'individuel « pur » et 9 % de l'individuel « groupé ».

Entre la période 2010-2015 et 2016-2019, la part des logements collectifs dans la production de logement a augmenté de 7 points de pourcentage. La part des logements en résidence a elle aussi augmenté de 6 points de pourcentage sur la même période. A l'inverse, la part des logements individuels a baissé, particulièrement celle de l'habitat individuel groupé.

Puisque la production se concentre sur la ville-centre et sa première couronne, déjà dense et où les opportunités foncières sont rares, les logements nouveaux s'orientent mécaniquement vers du type collectif. Ainsi, bien qu'à l'échelle intercommunale ces données font état d'une logique de rééquilibrage, il apparait qu'à l'échelle communale production sur chacun des pôles s'inscrit dans les tendances du parc. Sur le secteur rural la production reste concentrée sur l'individuel (88%) alors que le collectif domine dans le cœur d'agglomération.

Répartition de de la production neuve par type de produit sur la période 2016 - 2019



Sitadel 2016 - 2019, logements autorisés, traitement Esp



#### L'orientation de la production vers Valenciennes : zoom sur l'impact du dispositif PINEL



Valenciennes est la seule commune de CAVM située en zone B1, lui permettant de bénéficier du dispositif Pinel de réduction d'impôt sur un investissement locatif. Cette classification est perçue comme un frein à la production pour les communes voisines de Valenciennes. Avant 2018 certaines communes situées en zone B2 pouvaient bénéficier du dispositif de défiscalisation. La réforme de 2018 a mis fin à cette possibilité. Les communes concernées considèrent que cela a eu un impact négatif sur les projets de promotion sur leur territoire et que cela a renforcé la prédominance de Valenciennes dans les projets (entretiens : communes et services de la CAVM). Les promoteurs immobiliers indiquent que cette attractivité fiscale joue effectivement un rôle dans la surreprésentation de la production neuve sur Valenciennes. Cependant, la ville-centre propose le plus de services et de dessertes en transport. Aussi, même sans ces dispositifs ou même si les communes du cœur d'agglomération en bénéficient, Valenciennes resterait plus attractive. A titre indicatif, le taux d'investissement sur la commune est compétitif même à une échelle nationale. Selon les opérateurs, le dispositif Pinel joue un rôle dans l'avantage concurrentiel de Valenciennes par rapport à d'autres communes de même envergure comme Laval mais peu sur la différence d'attractivité entre Valenciennes et ses communes voisines.

En outre, si le dispositif Pinel est un facteur d'attractivité pour les promoteurs, il convient de rappeler qu'il présente également des inconvénients notables. D'une part, le dispositif a tendance à spécialiser la production neuve vers des produits d'investissement locatifs dont les caractéristiques ne correspondent pas toujours à la demande locale et aux attentes des territoires. Par exemple, la commune de Valenciennes souhaite développer le parc de grands logements à destination des familles. Or, le dispositif Pinel tend à produire davantage de petits logements collectifs, qui sont d'ailleurs sur-représentés dans les logements vacants depuis plus de deux ans sur Valenciennes (cf. étude vacance). D'autre part, les dispositifs de défiscalisation ont également des effets inflationnistes avec pour conséquence une plus grande difficulté pour les propriétaires occupants à se positionner sur un marché en concurrence avec des propriétaires investisseurs .

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

Métropole

# B. Les marchés immobiliers











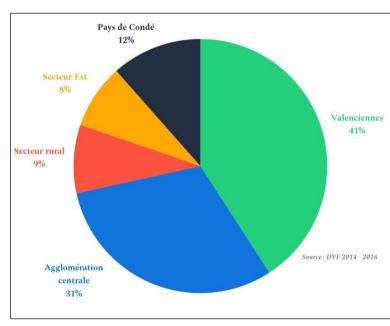


## Une diminution des transactions immobilières

Le volume de transactions immobilières est en forte baisse sur la CAVM. Entre 2017 et 2019, elles ont diminué de 60%\*. Cette diminution stable s'observe sur les maisons (-48% de transactions) comme sur les appartements (-73%).

La commune de Valenciennes et l'agglomération centrale captent 72% des transactions immobilières de la CAVM, attestant du fort dynamisme immobilier du pôle urbain, aux dépens des secteurs plus ruraux. Le faible volume de transactions sur les secteurs périphériques n'est pas nécessairement le signe d'un marché peu actif. sur les secteurs Est et du pays de Condé, le faible volume de transaction s'explique en partie par une faible attractivité. Les biens sont mis sur le marché mais restent sans acquéreur. sur les secteurs ruraux, il semblerait que ce faible volume de transactions soit surtout dû a un manque de rotation dans le parc. Ces communes sont caractérisées par un fort effet générationnel. La plupart des logements ont été construits à la même période et sont donc des maisons avec jardins qui sont aujourd'hui occupés par des couples ou des personnes seules âgées. En dehors des départs en institution ou des décès, ces ménages sont très peu mobiles et le parc tourne peu. En conséquence, les biens sur le marché sont rares et les transactions peu nombreuses.

#### Poids des communes dans les transactions immobilières



Source: DVF 2014-2019



<sup>\*</sup> Les données DVF 2019 disponibles s'arrêtent au moins de juin 2019 : les calculs de l'évolution des prix ont été réalisés en doublant le volume de transactions disponibles pour l'année 2019. Ces données d'évolution relèvent donc d'un exercice prospectif.

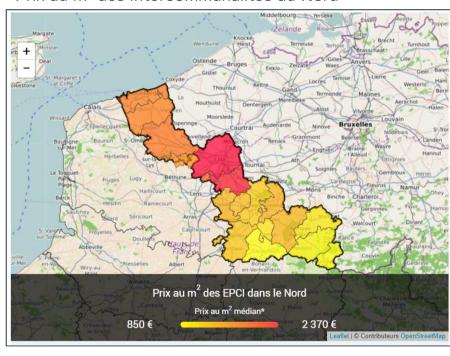


## Une diminution des transactions immobilières

À l'échelle du département, la CAVM se positionne comme un marché intermédiaire. Les biens immobiliers sont les plus chers sur la Métropole Européenne de Lille avec un prix médian de 2 370€/m² sur la période janvier 2020 à décembre 2021. Ensuite, le nord du département est également très attractif avec des prix qui dépassent les 1 500€/m². Avec un prix médian de 1 310€/m² sur la période janvier 2020 à décembre 2021, Valenciennes Métropole est donc un territoire attractif avec des prix immobiliers relativement élevés mais très concurrentiel par rapport aux territoires les plus tendus.

Ce positionnement de marché est corroboré par les retours des partenaires en entretien qui positionnent Valenciennes Métropole et en particulier sa ville-centre comme un pôle d'attractivité fort à l'échelle départementale. Sa bonne desserte en transport, ces prix attractifs, son patrimoine minier ainsi que son bassin d'emploi en font un territoire globalement recherché.

#### Prix au m<sup>2</sup> des intercommunalités du Nord

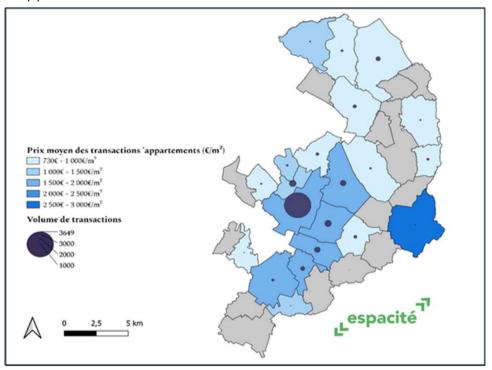


Source: meilleursagents.com



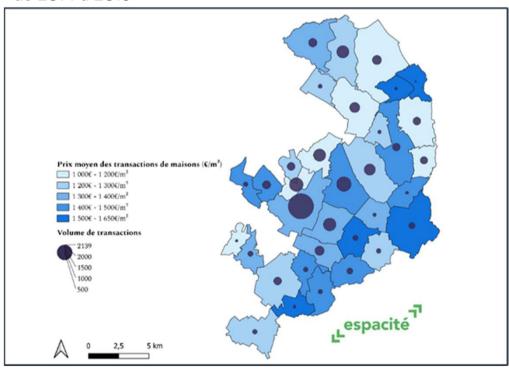


Prix et volume des transactions d'appartements de 2014 à 2019



Source : DVF 2014-2019

Prix et volume des transactions de maisons de 2014 à 2019



Source: DVF 2014-2019





#### Un marché tendu au sud et peu attractif au nord

Le prix des transactions des maisons sur la CAVM entre 2014 et 2019 s'élevaient à 1 284,75 €/m² en moyenne. Les appartements avaient un prix moyen de transaction de 1 485,63 €/m² sur la même période.

Toutefois, cette moyenne cache une grande hétérogénéité entre les communes du territoire. Concernant les appartements, l'offre est très limitée en dehors du pays de Condé et du cœur d'agglomération. Les prix sont les plus élevés dans le secteur central. Ce type de bien est particulièrement rare sur les communes rurales, aussi, lorsque des transactions sont enregistrées les prix sont très élevés. Concernant les maisons, les dynamiques de marché sont moins tranchées mais les écarts de prix sont significatifs. Le pôle rural apparaît comme le plus coûteux et les secteurs Est et du pays de Condé affichent des prix plus bas. Alors que le prix moyen des transactions était de 2 037€/m² dans le secteur rural, les transactions dans le secteur Est et le Pays de Condé ne dépassent pas 950€/m².





#### Un marché tendu au sud et peu attractif au nord

Ces indicateurs témoignent d'une tension forte sur le cœur d'agglomération et le secteur rural et d'un marché bien moins dynamique sur la partie nord du territoire. Cette analyse est confortée par les retours des partenaires en entretien qui indiquent que le marché immobilier est particulièrement attractif sur le secteur sud du territoire mais que le secteur nord rencontre de grandes difficultés en termes de commercialisation. Ce sont des secteurs qui sont globalement moins recherchés en raison d'une moindre desserte en transport, de centres-villes en déprise et plus largement d'une image déqualifiée. Les ménages disposant d'un pouvoir d'achat immobilier important se tourne donc principalement vers Valenciennes et sa première couronne ou le secteur rural pour ceux qui souhaitent un bien plus grand. Sur ces secteurs la demande est forte et l'offre se raréfie. En conséquence, les prix augmentent. Par exemple le secteur rural affiche des prix plus élevés que l'agglomération centrale parce que le taux de rotation y est plus faible et que donc les biens sur le marché sont moins nombreux.

Par ailleurs les prix particulièrement bas sur les secteurs est et du pays de Condé s'expliquent aussi par des biens de moindre qualité. Ces communes sont marquées par un parc ancien et moins qualitatif. Ils sont donc vendus à des prix très abordables hors travaux. Toutefois, cela peut entraîner des problématiques pour des propriétaires disposant de faibles ressources et qui ne pourraient pas assumer soit les charges soient les travaux de réhabilitation. Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques économiques de la population de ces communes, ces biens peu qualitatifs et abordables peuvent constituer un socle pour la constitution d'un parc locatif de moindre qualité portée par des marchands de sommeil.



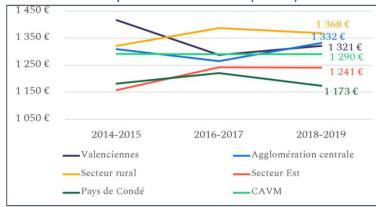
## Les maisons, un marché en hausse dans le pôle urbain

En dépit de quelques variations, le marché immobilier de Valenciennes métropole est relativement stable sur la période 2014 à 2019. cette stabilité s'observe également à l'échelle des secteurs puisque sur l'ensemble d'entre eux les variations de prix restent contenues qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons. L'analyse par pôle conforte également la forte attractivité des secteurs situé à l'est et au sud du territoire et une faible attractivité des secteurs Est du pays de Condé.

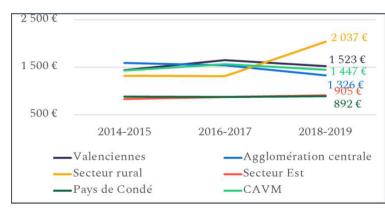
Ces données sont donc antérieures à la crise sanitaire et de nouvelles tendances pourraient apparaître. En particulier, en 2021, en s'appuyant sur ces données le site « seloger » notait un recul de l'offre dans le département du Nord s'accompagnant d'une augmentation des prix, qui était visible aussi sur Valenciennes Métropole. Par ailleurs, la CAVM se situe à proximité directe de la Métropole Européenne de Lille où les marchés immobiliers sont haussiers. A terme des reports de marché pourraient apparaître sur le territoire de Valenciennes métropole.

### Lespacité

#### Evolution des prix des maisons (€/m²)



#### Evolution des prix des appartements (€/m²)



Source: DVF 2014-2019



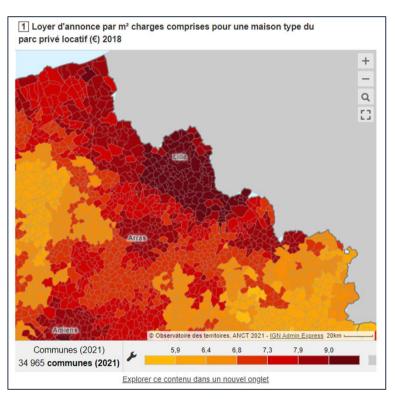


La Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) a lancé en 2018 le projet de « carte des loyers » en s'associant d'une part à une équipe de recherche en économie d'Agrosup Dijon et de l'Institut national de la recherche en agronomique (INRAE), et d'autre part à SeLoger, leboncoin et PAP.

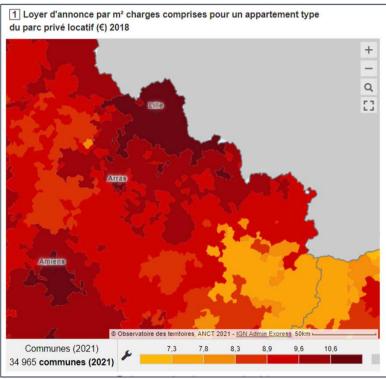
Ce partenariat innovant a permis de reconstituer une base de données avec plus de 9 millions d'annonces locatives. A partir de ces données, l'équipe de recherche a développé une méthodologie d'estimation d'indicateurs, à l'échelle communale, du loyer (charges comprises) par m² pour les appartements et maisons.

Les indicateurs présentés sont des loyers d'annonce, charges comprises, pour des biens types (appartement de 49 m², maison de 92 m²) mis en location au 3ème trimestre 2018.

Pour des exploitations hors charges, l'ANAH conseille de déduire un forfait de 1,3€.



Indicateur des loyers d'annonce, 2018

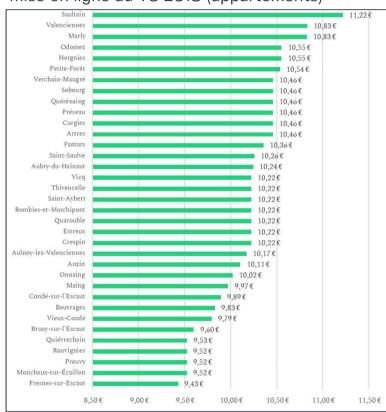


Indicateur des loyers d'annonce, 2018



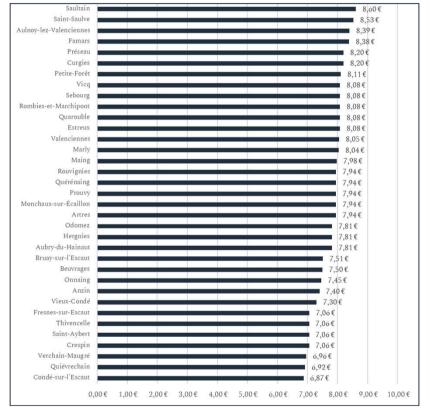


Loyer d'annonces, charges comprises pour un bien de référence, pour une annonce mise en ligne au T3 2018 (appartements)



Indicateur des loyers d'annonce, 2018

Loyer d'annonces, charges comprises pour un bien de référence, pour une annonce mise en ligne au T3 2018 (maison)



Indicateur des loyers d'annonce, 2018



## Un marché locatif tendu, une concurrence faible entre locatif social et locatif privé

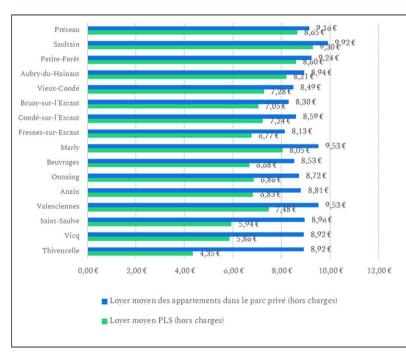
Sans égaler le marché lillois, les logements locatifs sur la CAVM affichent des loyers relativement élevés comparativement au reste du département. Cette tendance se vérifie pour les maisons mais aussi les appartements. Compte-tenu du poids important du logement locatif social, les locations privées sont relativement peu nombreuses sur le territoire valenciennois. En conséquence, l'offre est limitée et les prix augmentent. A titre indicatif le loyer de marché pour la ville de Valenciennes atteint 10,83€/m² soit un marché similaire à ceux observés à Lens ou Arras. Les maisons affichent des loyers plus faibles. Si cet indicateur peut-être le signe d'une plus faible tension sur ces logements, il convient de l'analyser avec prudence. En effet, les maisons sont plus fréquemment des grandes typologies qui affichent des prix au m² plus faibles.

Les loyers les plus élevés sont situés à Valenciennes, Saultain et Marly pour les appartements. Pour les maisons, les loyers les plus élevés sont situés à Saultain, Saint-Saulve, Aulnoy-lez-Valenciennes. Les tendances du marché locatif suivent les tendances du marché immobilier. Compte-tenu de ces nivaux de loyers élevés dans le parc privé et des loyers relativement contenus sur le parc social, ces deux parcs locatifs s'adressent à des publics différents. Toutefois, les effets de moyennes ne doivent pas masquer deux phénomènes :

- L'existence d'un parc locatif privé peu cher jouant un rôle de parc social de fait.
- Une concurrence potentielle entre PLS et parc privé, à la faveur du parc privé, y compris sur des secteurs relativement tendus.

### Lespacité

Comparaison des loyers PLS et des loyers des appartements en locatif libre



Indicateur des loyers d'annonce, 2018 / RPLS 2020



# B.2. Les secteurs de marché





#### **B.1. Les caractéristiques de la CAVM**



#### La CAVM, un territoire attractif....

L'analyse des prix immobiliers et de la dynamique de production sur Valenciennes Métropole met en évidence un marché immobilier attractif mais très polarisé.

Le territoire de Valenciennes Métropole est un pôle d'attractivité dans le Département. Tout d'abord, ces prix attractifs par rapport à la métropole lilloise lui permettent de se positionner pour accueillir des ménages travaillant sur Lille ou sa périphérie et cherchant une offre plus abordable. Le territoire est particulièrement attractif pour les biactifs. Ensuite, Le bassin d'emplois de la commune de Valenciennes et sa bonne desserte en transport donnent un dynamisme aux marchés immobiliers de la communauté d'agglomération. Enfin, le patrimoine minier du territoire lui confère une richesse culturelle et architecturale, héritage de son passé houiller. Ce patrimoine est d'ailleurs mis en valeur par plusieurs aménagements comme la boucle Un'ESCAUT par exemple.



Source : Mairie de Saint-Saulve @Espacité



#### **B.1. Les caractéristiques de la CAVM**



#### ... Mais très polarisé

L'attractivité décrite précédemment se répercute très fortement sur la ville-centre, la partie sud de sa première couronne et le secteur rural. Le cœur urbain bénéficie de la bonne desserte en transport et de l'offre de services important attirant tout type de profil. Toutefois, ces secteurs sont marqués par un manque d'offres pour les publics familiaux. Aussi, ces publics se reportent vers le secteur rural qui lui aussi connaît une tension forte. Le parc de grands logements avec jardin dans des cadres paysagers préservés contrebalance le manque d'offres de transport.

A l'opposé le secteur Est et le pays de Condé ainsi qu'une partie du cœur d'agglomération bénéficie beaucoup moins de l'attractivité de Valenciennes. Comme rappelé précédemment ces secteurs connaissent un déficit d'image malgré une évolution positive par l'intervention de dispositifs nationaux tels que le PNRQAD et les PRU/NPNRU. aussi la demande exprimée sur ces secteurs est beaucoup plus faible ou émane de publics originaires de ces communes et dont les capacités d'accession sont plus limitées. De la même manière, la demande locative y est plus faible ou moins aisée et les investisseurs sont peu représentés. Compte tenu de cette faible clientèle, les prix sont bas dans le parc ancien et ne permettent pas un positionnement clair de la promotion immobilière. En d'autres termes, les prix de sortie dans le neuf ne permettent pas d'être concurrentiels par rapport au marché ancien même avec travaux et les risques de commercialisation sont trop importants.

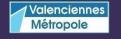




## C. Synthèse







#### Synthèse du volet marchés immobiliers



### Valenciennes : Un marché dynamique mais difficile à encadrer

La ville centre est clairement le cœur de l'attractivité de la CAVM. La demande est forte de la part de de tous types de public et l'offre y est limitée. En conséquence, les prix sont élevés et la dynamique immobilière très forte. Une partie de cette attractivité est corrélée au dispositif Pinel dont elle est la seule à bénéficier. Toutefois, il s'agit aussi d'un outil sensible qui peut entraîner une surproduction de petits logements peu en adéquation avec les besoins de Valenciennes et des effets inflationnistes. Par ailleurs, l'attractivité de Valenciennes ne serait se limiter à cet outil. Elle attire aussi par ses services, sa desserte en transport et son bassin d'emplois. Le marché immobilier de Valenciennes est également caractérisé par une accession difficile des familles en raison d'un manque d'offres adaptées.

L'enjeu pour ce secteur est donc d'encadrer la production pour garantir une offre à destination des familles en particulier de classes moyennes.

PLH de la CA Valenciennes Métropole – Diagnostic – Avril 2022

## Cœur d'agglomération : Un secteur attractif mais hétérogène

Ce secteur se caractérise par deux sous-secteurs. Les communes situées entre Valenciennes et le pôle rural affichent des prix élevés et témoignent d'une forte attractivité. Les communes situées plutôt à l'ouest et au nord de la villecentre affichent des marchés plutôt intermédiaires et une attractivité moyenne. Sur les deux sous-secteurs la production reste importante en dépit de l'absence du dispositif Pinel mais il apparait une plus grande difficulté à produire en diversification sur le sous secteur nord. Ce sont des communes moins attractives et dont les disponibilités foncières sont plus souvent des friches difficiles à traiter donc moins attractives pour les opérateurs.

Pour ce secteur, l'enjeu est donc de rééquilibrer la dynamique de production, tout d'abord, entre le cœur d'agglomération et Valenciennes mais également entre les communes du cœur d'agglomération pour que les communes ayant de plus grosses contraintes au développement trouvent également leur dynamisme.

Métropole

### Synthèse du volet marchés immobiliers



#### Secteur rural : un marché tendu

Ce secteur peut être considéré comme le plus tendu puisque les prix sont élevés et l'offre particulièrement faible. La production neuve est très limitée et la rotation est très faible. Toutefois, conscient de cette tension les opérateurs et promoteurs s'intéressent de plus en plus à ce secteur avec un enjeu d'encadrer le développement de ces opérations. Il se caractérise aussi par une très forte homogénéité de l'offre avec presque exclusivement des logements individuels et de grandes typologies qui entraîne une difficulté pour les jeunes ménages à accéder à la propriété sur ces communes mais aussi une difficulté à trouver une offre en location.

Sur ce secteur l'enjeu est donc de créer de la fluidité dans le parc pour apporter un renouveau générationnel et garantir à tous types de publics une offre adaptée à leurs besoins.

### Pays de Condé et secteur Est : un manque significatif d'attractivité

Ces deux secteurs se caractérisent par un marché immobilier très abordable à la fois sur le locatif et sur l'accession. Il s'agit également de secteurs très spécialisés en termes d'offres avec des taux de logement sociaux très importants. Ces secteurs font aussi face à une image déqualifiée. Aussi, les ménages disposant d'une capacité d'accession ne se tournent pas vers ces communes et ceux intéressés par ces communes disposent de ressources insuffisantes pour accéder à la propriété. En conséquence, la diversification sur ces communes est complexe car la profondeur de marché est faible et la concurrence avec le parc ancien est importante.

Sur ces secteurs, l'enjeu est de permettre la diversification souhaitée par le territoire tout en prenant en compte un marché immobilier peu actif.



### VII. Foncier







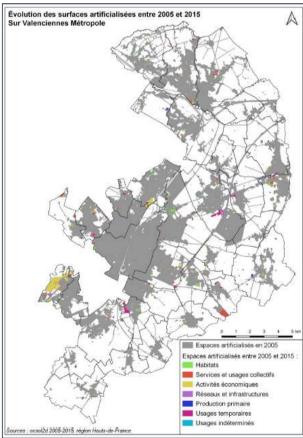




La CAVM a initié en octobre 2015 l'élaboration de son **Plan Local d'Urbanisme** intercommunal (PLUi). Après plusieurs années de travail, le document a été approuvé le 11 mars 2021. Ce document stratégique formalise les grandes orientations d'aménagement de l'agglomération pour impulser et encadrer son développement. Compte-tenu du caractère récent de l'analyse, il est considéré que le diagnostic du PLUi est une ressource clé du diagnostic du PLH.

#### Bilan de l'artificialisation des sols 2005 - 2015

Sur la période 2005 – 2015, selon le diagnostic du PLUi, le territoire de la CAVM a connu un fort phénomène d'artificialisation. 440 ha ont été artificialisés sur le période soit une hausse de 5,1%. Cette artificialisation a principalement été conduite à des fins d'habitat (69% en prenant en compte les opérations mixtes). Par ailleurs, ces espaces étaient principalement des terres agricoles et non naturelles. Dans le même temps, les espaces naturels ont peu progressé (+14 ha). En dépit de ces évolutions, la structure générale du territoire se maintient.



Source : PLUi de Valenciennes Métropole



# A. Contraintes au développement du territoire







### L'objectif de Zéro Artificialisation Nette



#### Rappel réglementaire

La loi Climat et Résilience de 2021 fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. La notion de ZAN implique que la différence entre l'artificialisation brute des sols et leur renaturation, c'est-à-dire la restauration de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, soit nulle. Avant 2030, les territoires devront diminuer de moitié le rythme d'artificialisation et de consommation de leurs espaces non urbanisés. Si cette loi représente une contrainte supplémentaire pour les territoires, il s'agit d'abord de lutter contre l'étalement urbain, l'imperméabilisation des sols et la raréfaction des territoires agricoles. A ce jour, les décrets d'application n'ont pas encore été publiés et beaucoup de précisions techniques restent à apporter, par exemple concernant le niveau de renaturation qui peut être pris en compte.

### Enjeux pour Valenciennes Métropole : mettre en conformité les documents d'urbanisme

En conséquence, les différents documents de planification devront prendre en compte ce nouvel objectif et s'y adapter. Le SCOT et le PLUi devront être réinterrogés pour se mettre en conformité avec les contraintes réglementaires. Dans cette optique, la CAVM a entamé une série d'entretiens avec les communes pour définir les contraintes et objectifs de chacune afin de construire une réponse adaptée au territoire et au cadre légal.



### L'objectif de Zéro Artificialisation Nette



### Les enjeux pour le territoire : rendre possible l'objectif sur le plan opérationnel

Du fait des difficultés posées par la renaturation des sols et de son coût, notamment en ce qui concerne des friches industrielles polluées, l'un des leviers prioritaires à mobiliser pour l'atteinte de l'objectif ZAN est la réduction importante de l'artificialisation brute des sols. En conséquence, Valenciennes Métropole devra opérer plusieurs inflexions.

Tout d'abord, il s'agira de prioriser les extensions pour ne retenir que les projets fondamentaux. Ensuite, il sera indispensable se tourner vers d'autres méthodes d'urbanisation, dont le renouvellement urbain sera la pierre angulaire. Les nombreuses friches du territoire représentent une réelle opportunité pour répondre aux objectifs de la loi Climat et Résilience. Enfin, poursuivre la production dans un espace plus contraint nécessite également de réinterroger les densités pour tendre vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace tout en garantissant la qualité de vie des occupants.

Toutefois, les opportunités de renouvellement urbain sont inégales en fonction des communes en termes de volume mais aussi de qualité. En effet, produire dans l'enveloppe urbaine peut prendre de nombreuses formes (comblement de dents creuses, reconversion de friches, démolition-reconstruction, etc.). Or, toutes ne représentent pas le même coûts et les mêmes contraintes. Aussi, il sera nécessaire de réfléchir à des mécanismes de rééquilibrage dans les opérations afin que les promoteurs ne centrent leur activité uniquement sur les opportunités en renouvellement « simple » (dents creuses par exemple) ou en extension. De cette problématique découle un fort enjeu de maitrise foncière publique pour inciter le développement en renouvellement.

De la même manière, un renforcement de la densité nécessitera un accompagnement multidimensionnel. Il s'agira d'identifier ces nouvelles formes urbaines à la fois dense et assurant une bonne qualité de vie puis d'inciter la production dans ce sens. Il s'agira également de sensibiliser les ménages à ces formes urbaines, en particulier dans les communes où l'offre est très homogène autour de la maison individuelle avec jardin.



### Autres contraintes au développement



#### Les risques naturels et miniers

Le territoire de la CAVM fait face à différents risques, dont le plus important est le **risque d'inondation**. Sur les 7 Plans de prévention des Risques (PPR) en vigueur sur Valenciennes Métropole, 3 concernent le risque d'inondations. A Crespin, 0,8 ha sont concernés par le PPRi. Ces risques de remontées des nappes phréatiques et de débordement des rivières demandent une réflexion autour des zones à urbaniser sur le territoire et sur l'aménagement des zones d'expansion des crues, comme il a été le cas sur l'Hogneau à Crespin.

Le PPR miniers, prescrit en 2014, traite les risques de mouvements de terrain liés aux puits de mines et aux galeries et terrils ainsi que d'émission de gaz de mine sur le territoire. Dans la CAVM, ce PPRM concerne Anzin et Valenciennes. Dans le périmètre soumis aux aléas, les espaces directement exposés aux aléas ont pour objectif de stopper toute urbanisation prévue si une réduction pérenne de l'aléa n'est pas envisageable. Les zones directement exposées à un aléa d'intensité modéré sont soumises à une interdiction d'implantation de nouveaux logements ou activités pour les zones non urbanisées, et à une sécurisation de la poursuite de l'urbanisation dans les zones urbanisées.

### La difficile conversion des sites industriels et des friches

Par ailleurs, le territoire est contraint dans son développement par son histoire ministère et industrielle. En effet, certains secteurs présentent des niveaux de pollution des sols importants et portent encore les risques liés aux anciennes exploitations minières. En conséquence, pour exploiter ces gisements fonciers bâti ou non, des interventions lourdes sont nécessaires puisqu'ils devront être dépollués et écartés de tout risque de glissement de terrain lié aux carrières souterraines. Si ces secteurs représentent des opportunités pour développer du logement hors extension, tous ces aléas représentent des couts complémentaires parfois peu compatible avec les marchés locaux.



### Un partenariat avec l'EPF à améliorer



Compte-tenu de ses ressources et expertises, l'EPF apparait comme un acteur clé de la production de logements, en particulier dans un contexte de renforcement de l'intervention en renouvellement urbain. En effet, l'EPF des Hauts-de-France intervient historiquement sur des emprises foncières en renouvellement urbain et en est devenu expert. Par ailleurs, l'établissement public est déjà très implanté sur le territoire puisqu'entre 2015 et 2019, il a signé 49 conventions, investi 33,8 millions d'euros et apporté 12,6 millions d'euros.

En dépit de ces atouts, l'intervention de l'EPF sur le territoire apparait à la majorité des communes comme incomplète et difficile à mobiliser. Tout d'abord, les délais d'intervention de l'EPF sont considérés comme trop longs et ne permettant pas de répondre aux enjeux opérationnels. En particulier, le renouvellement des équipes a pu rendre complexe les échanges entre les services. Ensuite, le plan d'investissement de l'EPF est considéré comme peu adapté aux nouveaux enjeux. En particulier, l'établissement a revu son plan d'investissement pour réintégrer la prise en charge d'une partie des projets par les communes et souhaite réinterroger un certain nombre de conventions. Cette renégociation engendre des crispations avec les territoires. Enfin, les communes déplorent le manque de flexibilité de l'EPF pour certains dispositifs comme le fait de refuser le phasage des démolitions.

L'EPF finalise une restructuration qui devrait permettre un rapprochement avec les territoires. Par ailleurs, l'EPF rappelle que les délais d'intervention d'un établissement sont relativement longs car ils ont vocation à intervenir sur des opérations complexes. Aussi, l'EPF s'interroge sur de nouveaux modes de production du logement à développer en réinterrogeant notamment le rôle des opérateurs / promoteurs dans les opérations complexes.



## B. Opportunités foncières







Les gisements fonciers mis en évidence par le PLUi

Lespacité

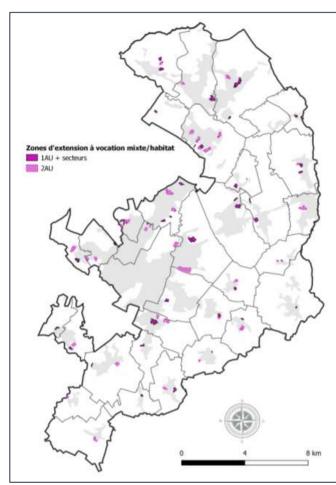
En extension

En l'état, le PLUi identifie 455 ha à urbaniser dont 279 ha de type 1AU à urbaniser à court-terme. Parmi cette enveloppe totale, 216 ha sont fléchés vers des opérations d'habitat ou mixtes dont presque la moitié (105 ha) sont de type 1AU. Compte-tenu de la mise en œuvre de l'objectif de zéro artificialisation nette, cette enveloppe pourrait être revue. Presque toutes les communes du territoire sont concernées par ces zones en extension à l'exception de Valenciennes, Monchaux-sur-Ecaillon, Thivencelle.

#### En renouvellement urbain

Le cadre du PLUi, les gisements en densification ou en mutation correspondent aux opportunités foncières hors extension et intègrent le foncier non bâti compris dans l'enveloppe urbain, les friches (unité foncière bâtie vacante depuis au moins deux ans et situés dans l'enveloppe urbaine) et les sites en mutation (unités foncières partiellement ou totalement construites situées dans l'enveloppe urbaine et visées par un projet de reconversion d'initiative publique ou privée).

Le PLUi de la CAVM recense dans le périmètre de l'enveloppe urbaine du SCOT 498 hectares de potentiel foncier disponible à dédier à l'urbanisation (mixte et économique). L'immense majorité de ce potentiel concerne des terrains nus libres de construction (78%). Ces réserves foncières seront en grande partie consacrées à l'urbanisation mixte (321 hectares) et constituent une opportunité de développement pour la CAVM.



Source : PLUi de Valenciennes Métropole



### Les gisements fonciers mis en évidence par le PLUi



#### Les objectifs de densité

Le SCoT définit des objectifs de densité par typologie de territoire. Alors qu'à Valenciennes, 65 logements/ha minimum devront être construits, cet objectif est diminué à 18 logements/ha pour les communes des secteurs ruraux. Le prochain PLH de la CAVM devra prendre en compte ces objectifs spécifiques.

#### Les projections logements

Le PLUi fixe comme objectif démographique d'atteindre 200 000 habitants à horizon 2030 s'accompagnant d'un besoin en logements de 13 300 logements soit 830 logements / an. Le PLUi estime que 500 ha sont nécessaires pour couvrir ce besoin. Puisque la capacité au sein de l'enveloppe urbaine est estimée à 321 ha, 179 ha en extension serait nécessaire pour couvrir ce besoin. Compte-tenu du nouveau cadre réglementaire, ces objectifs seront réinterrogés en phase d'orientation.

Les gisements fonciers mis en évidence par le PLUi

	Scénario de rééquilibrage territorial du PLUi 2014-2030		Logements prévus au sein du PLUi	
Secteur	Part des logements en 2030	Production de logement en 2030	Part de logements prévue par le PLUi au sein des zones d'extension	Production de logements en 2030 (1AU en extension + 2AU)
Pays de Condé	15 %	2 095	20 %	1060
Secteur Est	12 %	1730	10 %	501
Agglomération centrale	35 %	4 785	49 %	2560
Secteur Rural	10 %	1 445	15 %	782
Valenciennes	27 %	3 245	6%	341
TOTAL	100 %	13 300	100 %	5 244

Source : PLUi de Valenciennes Métropole



### Un territoire fortement doté en friches et présentant de multiples dents creuses

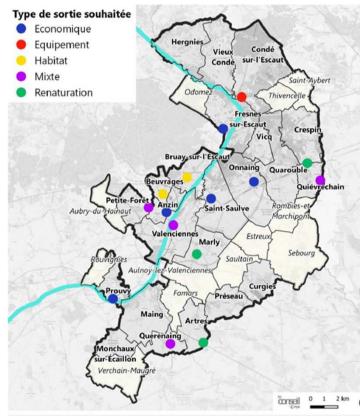


L'héritage minier du territoire a engendré une présence plus forte de friches et de dents creuses sur la communauté d'agglomération que la moyenne nationale. Alors que cette présence importante de friches et de dents creuses est une réelle opportunité pour répondre aux objectifs de ZAN sur le territoire, la dépollution de ces espaces reste coûteuse et longue.

Une étude d'identification et de requalification des friches est en cours à Valenciennes Métropole. Suite à une phase de diagnostic des friches disponibles sur le territoire de mars à mai 2021 ayant identifié 86 sites, une sélection de 15 sites a été réalisée de juin à décembre 2021. L'année 2022 marque le début des études préopérationnelles, qui permettront de définir le futur usage donné à ces friches. A la fin de ce dispositif, 5 de ces friches seront requalifiées en site économique, 4 en opérations mixtes, 2 en logements, et 1 en équipement public. Enfin, 3 d'entre elles seront renaturalisées. Les deux friches « habitat » sont situées dans des quartiers résidentiels proches des centres-villes de Beuvrages et de Bruay-sur-Escaut.

De même, un travail de recensement des fonciers destinés à la production de logement social a été mené en 2021. Les résultats présentés en janvier 2022 permettent d'identifier 112 fonciers ayant une capacité prévisionnelle totale d'entre 820 et 1120 logements. Ils sont situés à Hergnies, Maing, Petite-Forêt, Quarouble et Crespin.

Les 15 sites prioritaires retenus pour les études



Source : Etude d'identification et de requalification des friches stratégiques prioritaires de Valenciennes Métropole, 2021



### C. Marché foncier







#### Les marchés fonciers



#### Un marché foncier intermédiaire

A l'échelle du département du Nord, la CAVM affiche des prix fonciers intermédiaires. Le prix médian des terrains à bâtir est de 110€/m² (médiane sur les transactions comprises entre janvier 2020 et décembre 2021) contre 250€/m² sur la Métropole Européenne de Lille et 120€/m² sur le Département. Les données à l'échelle communale ne sont pas disponibles faute de transactions suffisantes.

Entre 2014 et 2019, le prix moyen des transactions de terrains à bâtir sur la CAVM est de  $78 \text{€/m}^2$ . Sur cette période, le prix des transactions a augmenté de 140%. Le prix moyen des terrains à bâtir sur cette période est le plus élevé à Artres  $(382 \text{€/m}^2)$  et Valenciennes  $(352 \text{€/m}^2)$  et le plus faible à Quarouble  $(0,45 \text{€/m}^2)$ , Fresnes-sur-Escaut (6 €/m2) et Crespin  $(16 \text{€/m}^2)$ .

### Une tension sur le foncier à Valenciennes et en première couronne

A Valenciennes, la tension sur le foncier est importante. En effet, la demande est forte et l'offre limitée par un potentiel d'extension quasi-nul. Aussi, les couts fonciers sont plus importants sur la ville-centre.

De la même manière, les communes du cœur d'agglomération sont également déjà fortement urbanisées et pour un certaines d'entre-elles comme Anzin, les opportunités en extension sont très limitées. Puisqu'il est traditionnellement plus simple de produire sur des fonciers nus (moindre cout.), les opérateurs concentrent leur attention sur les communes permettant encore l'extension au détriment des autres



### D. Synthèse









Forces	Faiblesses	Enjeux
Une relative attractivité du territoire mais des couts fonciers encore attractif	Des relations avec l'EPF perfectibles	Accompagner la transition vers le ZAN
<b>Opportunités</b>	Menaces	Définir des nouveaux modes de produire plus adapter aux renouvellement urbain
Des friches et des opportunités foncières en renouvellement urbain	<ul> <li>Le déploiement de l'objectif ZAN</li> <li>Un territoire soumis aux aléas miniers et naturels</li> <li>Une difficulté à produire sur des fonciers en renouvellement urbain</li> </ul>	Consolider les relations avec l'EPF



### VIII. Conclusion







### **Synthèse**



#### **Valenciennes**

#### Un ensemble d'enjeux à traiter

Valenciennes est clairement identifiée comme le cœur attractif de la CA et doit donc conforter cette position. Toutefois, la structure de son offre rend complexe l'accueil des familles en particulier primo-accédantes. Par ailleurs, en dépit de l'attractivité que lui confère le dispositif Pinel, il provoque également une surproduction non adaptée aux besoins de la commune et peut entraîner une vacance sur le parc ancien. En outre, la commune est également très concernée par les enjeux de dégradation du parc privé et de vacance. La commune connait également une forte tension et accueille l'essentiel de l'offre à destination des publics défavorisées.

Pour ce secteur les enjeux sont multiples: maintenir les familles sur la commune, contenir la tension sur le logement social, concourir à l'amélioration du parc privé et répondre aux besoins des publics spécifiques dans des conditions qualitatives.

#### Cœur d'agglomération

#### Un équilibre à construire

Ces secteurs jouent véritablement le rôle de première couronne pour Valenciennes avec une bonne offre de transport et de services et des prix intermédiaires à élevés. ces communes sont globalement attractives pour les ménages et les opérateurs. Toutefois, des tendances sont différentes entre le sud et le nord du cœur d'agglomération. Au nord, les conditions foncières et l'image des communes entraînent une moindre activité pour les opérateurs et donc de plus grandes difficultés pour diversifier. Au sud, la demande est plus importante et les prix plus élevés rendant plus complexe l'accession et la location pour les ménages plus modestes. Une part importante de ces communes est également concernée par les enjeux du parc privé et souffre d'un manque d'offre à destination des publics spécifiques.

Pour ce secteur, l'enjeu est donc de garantir la qualité du parc existant et de construire les conditions d'un développement équilibré entre le cœur d'agglomération et Valenciennes mais également entre les communes du cœur d'agglomération.



### **Synthèse**



#### **Secteur rural**

#### Un besoin de renouveau générationnel

Ce secteur est marqué par une forte tension sur son parc. Ces communes connaissent aussi un fort phénomène de vieillissement et rencontrent des difficultés pour accueillir des jeunes familles. Les logements sont chers, homogènes et peu disponibles. En plus de devoir trouver des solutions pour les familles, ces communes s'interrogent sur le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées. Toutefois, cela implique de lier cette question avec l'accès aux services et aux transports. Puisque ces communes sont aussi marquées par un parc relativement ancien, la réhabilitation et l'adaptation du parc est un travail à poursuivre mais nécessitera un accompagnement renforcé compte tenu des caractéristiques des propriétaires.

Sur ce secteur, l'enjeu est d'abord de créer de la fluidité dans le parc pour offrir de nouvelles opportunités et un renouveau générationnel mais également d'accompagner l'amélioration du parc détenu par des publics parfois éloignés de l'outil numérique et des démarches administratives.

#### Pays de Condé et le secteur Est

#### Une nécessité d'associer des contraintes contradictoires

Ces deux secteurs sont marqués par de multiples enjeux. La population y est économiquement fragile, l'offre en logement social est très développée et les marchés immobiliers sont très peu dynamiques faute de demande. Le précédent PLH prévoyait de diversifier ces secteurs mais les retours d'expérience démontrent une grande difficulté à produire des opérations adaptées au contexte territorial. Par ailleurs, compte-tenu des caractéristiques de la population, la demande en logement social reste présente et la tension importante.

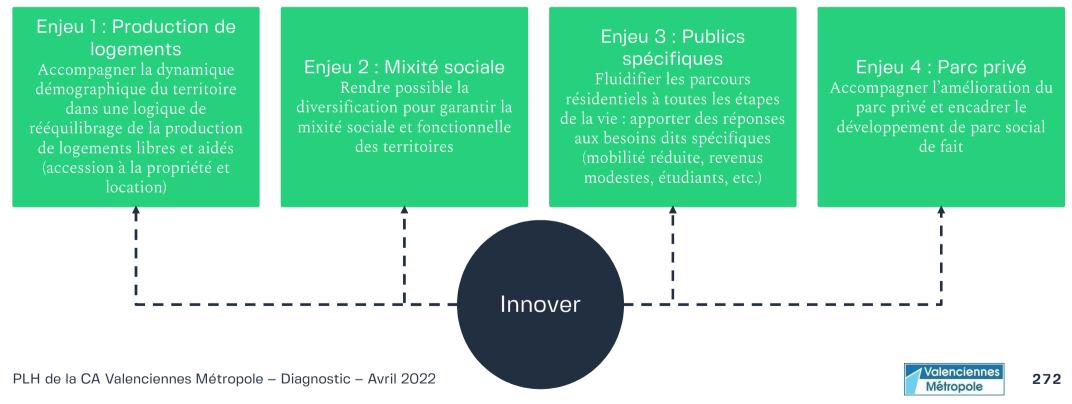
Sur ces secteurs, l'enjeu sera d'associer des objectifs et des contraintes contradictoires en encourageant la diversification dans des communes ou les marchés immobiliers sont très complexes. ce travail ne pourra se faire que dans un cadre élargi intégrant des logiques de requalification de ces communes, prérequis nécessaires au retour de la demande sur l'offre en accession.



### **Perspectives**



Le territoire doit donc faire face à plusieurs enjeux : poursuivre le développement démographique du territoire en intégrant les contraintes de l'objectif de zéro artificialisation nette, répondre à la demande en logement social très forte y compris sur des communes déjà très dotées, offrir des solutions aux primo-accédants et aux classes moyennes, travailler sur l'amélioration du parc privé, garantir à l'ensemble des publics spécifiques des solutions adaptées, permettre la diversification dans des communes où les marchés immobiliers sont atones. Tous ces enjeux peuvent être synthétisés en 4 enjeux principaux présentés ci-dessous. pour y répondre l'innovation sera indispensable.





### Annexes



### **Entretiens menés – Ateliers avec les communes**



	Communes présentes		Date
Groupe 1 : Secteur Est	<ul><li>Vicq</li><li>Crespin</li><li>Quarouble</li></ul>	<ul><li>Onnaing</li><li>Quiévrechain</li></ul>	Mardi 18.01.2022 9h30 - 11h30
Groupe 2 : Agglomération centrale 1	<ul><li> Valenciennes</li><li> Saint-Saulve</li><li> Marly</li></ul>	Aulnoy-lez-Valenciennes	Mardi 25.01.2022 9h30 - 11h30
Groupe 3 : Agglomération centrale 2	<ul><li>Aubry-du-Hainaut</li><li>Petite-Forêt</li><li>Anzin</li></ul>	<ul><li>Beuvrages</li><li>Bruay-sur-l'Escaut</li></ul>	Mardi 25.01.2022 13h00 - 15h00
Groupe 4 : Secteur rural	<ul><li>Rombies- et-Marchipont</li><li>Sebourg</li><li>Curgies</li></ul>	<ul><li>Artres</li><li>Quérénaing</li><li>Maing</li><li>Verchain-Maugré</li></ul>	Mardi 18.01.2022 13h00 – 15h00
Groupe 5 : Pôle du Pays de Condé	<ul><li>Hergnies</li><li>Vieux-Condé</li><li>Fresnes-sur-Escaut</li></ul>	<ul><li>Saint-Aybert</li><li>Thivencelle</li></ul>	Mardi 18.01.2022 15h30 – 17h30

### Entretiens menés - Communes

Commune	NOM, prénom	Fonction	Date de l'entretien
Anzin	<ul> <li>BERNARD, Pierre- Michel</li> <li>BERRIER, Jean-Roger</li> <li>SOCHA, Frédéric</li> </ul>	<ul> <li>Maire</li> <li>Adjoint à l'Aménagement du Territoire, à l'Habitat et aux Grands Projets</li> <li>Technicien, Responsable de l'Aménagement du Territoire, de l'Habitat, de l'Urbanisme et du Foncier</li> </ul>	02/03/2022
Aulnoy-Lez-Valenciennes	<ul><li>BENNAR, Rachida</li><li>RAHEM, Ahmed</li></ul>	<ul> <li>Adjointe à la Cohésion Sociale, et aux Solidarités humaines</li> <li>Adjoint à la Prospective financière, aux Travaux, à l'Aménagement urbain et au Développement économique</li> </ul>	16/03/2022
Bruay-sur-Escaut	• BALIAKADO, Yves	Directeur du service Urbanisme	02/03/2022
Condé-sur-l'Escaut	<ul><li>PONTUS, Marc</li><li>RHIMINI, Josette</li><li>SAULNIER, Ludovic</li></ul>	<ul> <li>5ème Adjoint au Maire - Chargé de la Solidarité : Politique de la Ville, logement, emploi et relation aux bailleurs.</li> <li>Responsable du pôle solidarité</li> <li>Directeur général des services</li> </ul>	22/02/2022
Maing	BAUDRIN, Philippe	• Maire	02/03//2022

### Entretiens menés - Communes

Lespacité
-----------

Commune	NOM, prénom	Fonction	Date de l'entretien
Marly	• PLATEEL-THUIN, Céline	<ul> <li>Adjointe à l'urbanisme, au logement, à la lutte contre l'insalubrité, aux grands travaux, à l'accessibilité, aux transports et à la rénovation urbaine</li> </ul>	28/03/2021
Quérénaing	<ul><li>JOVENIAUX, Didier</li><li>GIADZ, Thierry</li></ul>	<ul> <li>Maire</li> <li>Adjoint aux finances, à l'Etat civil et à l'Environnement</li> </ul>	24/02/2012
Quiévrechain	<ul> <li>GRINER, Pierre</li> <li>MOREAU, Jean-Marc,</li> <li>GUERIN, Catherine</li> <li>MONNIER, Didier</li> </ul>	<ul> <li>Maire</li> <li>7ème Adjoint : En charge des grands projets et de l'aménagement du territoire, conseiller communautaire</li> <li>Directrice générale des services</li> <li>Responsable CCAS</li> </ul>	22/02/2022
Saint-Saulve	<ul><li>DUSART, Yves</li><li>DUCATILLON, François</li><li>AMAT, Vincent</li></ul>	<ul> <li>Maire</li> <li>Adjoint à la modernisation des services municipaux, la formation, santé et sécurité des agents, au logement et à l'action sociale</li> <li>Directeur d'aménagement des grands projets</li> </ul>	24/02/2022
Valenciennes	• GANA, Karim	Adjoint à la politique du logement	24/02/2022

### **Entretiens menés - Services**

-7	
oceocité '	
espacité •	

NOM, prénom	Fonction	Date de l'entretien
• GRANDAME, Jean-Marcel	• Vice-Président Habitat de la CAVM	10/12/2022
DUFOUR LEFORT, Régis	Vice-Président à la Transition	31/01/2022
<ul> <li>MENJAUD, Nicolas</li> </ul>	Directeur de l'Habitat	
BRICHE, Henri	• Responsable Parc social – Peuplement – Gens du voyage	10/12/2022
• CHOQUET, Marie	Responsable parc privé – lutte contre l'habitat indigne	
PIERRE, Véronique	Directrice du Renouvellement Urbain	20/12/2021
• MATTIOLI, Cécile	<ul> <li>Directrice de l'Urbanisme, service Planification et Etudes stratégiques</li> </ul>	22/12/2012
• EGAL, Camille	Directrice Transition énergétique et environnementale	05/01/2022
BLANCHET, Florian	Responsable du service Plan Climat	
• THIEBAUT, Sylvain	<ul> <li>Directeur des affaites immobilières et foncières</li> </ul>	17/01/2022
CORDELLE, Rayan	Stagiaire à la direction Action Foncière et Patrimoniale	11/01/2022
• MILLET, Fabienne	<ul> <li>Aménagement du territoire, Grands Projets, Urbanisme opérationnel</li> </ul>	17/01/2022
GILDAS, Corinne	Directrice du service Cohésion Sociale	14/02/2022
		<b>⊿</b> Volencianna

### **Entretiens menés - Partenaires « institutionnels »**



Nom, prénom	Partenaire	Fonction	Date entretien
		PARTENAIRES	
<ul><li>DRILA, Caroline</li><li>TOURNAUX, Mathilde</li></ul>	Action Logement	Responsable d'Agence  Directrice Relations aux territoires et  Renouvellement Urbain	26/01/2022
• BRELAND, Pascal	SIMOUV	Chargé de suivi du SCOT et du plan mobilité	31/01/2022
<ul><li>LOVATO, Nathalie</li><li>FAGNONI, Christel</li></ul>	Conseil Départemental	Chargée de mission, Direction de l'autonomie Responsable service habitat et urbanisme	01/02/2022
• DECOURCELLES, Fabrice	Centre Hospitalier	Directeur Logistique	01/02/2022
<ul> <li>Amale Benhima</li> <li>Philippe Chabanne</li> <li>Sylvie Descamps-</li> </ul>	DDTM du Nord	Cheffe du service habitat  Responsable service territorial du Hainaut  Chargée de mission habitat	25/01/2022
Stanislave  • Frédéric Nicolle		Chef d'unité territoriale	



### **Entretiens menés - Partenaires « institutionnels »**



Nom, prénom	Partenaire Partenaire Partenaire	Fonction	Date entretien
• BESENGEZ, David	Conseil Régional	Direction de l'aménagement du territoire et du logement	01/03/2022
NEDELLEC, Mathieu	EPF	Responsable du service conduite des projets	15/02/2022
<ul><li>THIBERGHIEN, Christèle</li><li>SANT, Marie</li></ul>	ADIL	Directrice du site de Valenciennes	21/02/2022
<ul> <li>CALLENS-         DEBAVELAERE,         Dorothée</li> <li>ALLARD, Amandine</li> </ul>	Université	Vice-Présidente déléguée à la Réussite Etudiante et Vie Etudiante Vice présidente étudiant	01/03/2022
• KALICKI, Serge	Association Réseau Bulle	Vice-Président	25/02/2022

### **Entretiens menés - Partenaires « institutionnels »**



Nom, prénom	Partenaire	Fonction	Date entretien
		BAILLEURS	
BASTIN, Virginie	SIGH	Directrice pôle Clients et Proximité	26/01/2022
<ul> <li>BLERVAQUE, Frédéric</li> <li>CARCEL, Jean- Roger</li> </ul>	Maisons & Cités	Directeur Territorial  Directeur Général, Adjoint immobilier	06/01/2022
<ul><li>AUBOIS, Denis</li><li>MOUCHARD, Christian</li></ul>	Partenord	Directeur Territorial  Directeur départemental Patrimoine	06/01/2022
• REYNART, Jérémy	SIA	Responsable Arbitrage patrimonial	14/01/2022
<ul><li>DION, Pierre</li><li>MAJCHRZAK, Floriane</li></ul>	Clésence	Directeur Territorial  Directrice Territoriale Adjointe	01/02/2022

### Entretiens menés – Promoteurs et opérateurs



Nom, prénom	Organisme	Date entretien		
PROMOTEURS				
• RICHARD, Fabien	SOFIM	22/04/2022		
• CLEMENT, Louis-Xavier	Tisserin Promotion	05/04/2022		
• LAUWARIER, Stéphanie	Espace Promotion France	30/03/2022		
OPERATEURS				
• JOST, Catherine	Urbanis	24/03/2022		
• LECOSSIER, Christophe	Citémétrie	28/03/2022		
• HANSS, Thomas	Villes Vivantes	05/04/2022		

### Entretiens menés – Entreprises et hébergements spécifiques



Nom, prénom	Organisme	Fonction	Date entretien	
ENTREPRISES				
• BARIL, Olivier	Alstom	Directeur Général	04/04/2022	
HEBRERGEMENTS SPECIFIQUES				
	EHPAD Les Feuillantines (Quiévrechain)	1	17/03/2022	
/	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés Helios (Hergnies)	1	17/03/2022	