

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

Document d'orientations

Juin 2023



Préambule

Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et les programmes nationaux



Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques

L'article R302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que :

« Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

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

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

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

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

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

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

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

h) Les principaux axes d'une **stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement** dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale. »

Les objectifs et la démarche d'élaboration des orientations stratégiques

Ce document d'orientations décline les orientations stratégiques de la politique de l'habitat de Valenciennes Métropole pour les six prochaines années. Ces orientations visent à **répondre aux enjeux et problématiques identifiées à l'issue du travail de diagnostic et intégrer l'évaluation des actions mises en œuvre dans le cadre du PLH 2016-2022**. Elles définissent l'armature du programme d'actions qui décline opérationnellement la politique de l'habitat intercommunale.

Cette stratégie s'inscrit ainsi dans la continuité des choix stratégiques dont la mise en œuvre a permis de mieux répondre aux besoins des habitants et des communes au cours de ces dernières années, mais elle porte également la volonté de l'intercommunalité d'intégrer des **inflexions stratégiques majeures lui permettant d'adapter sa mobilisation aux évolutions récentes du territoire, aux évolutions réglementaires et législatives, et à la spécificité des besoins des communes**.

Ce document détaille par ailleurs les **objectifs de production de logements** pour les six prochaines années afin de répondre aux besoins actuels et futurs des habitants. Territorialisés à l'échelle des communes, ces objectifs quantitatifs sont précisés par des **objectifs qualitatifs** qui déclinent pour chaque commune l'équilibre visé entre logement locatif social et logement privé dans la production de logements.

Les orientations et objectifs définis sont également issus d'un **travail de concertation avec les élus et les partenaires de l'habitat**, marqué par deux temps forts :

- cinq ateliers thématiques organisés du 25 mai au 16 juin 2022 (production de logements, diversification de l'offre, peuplement, publics aux besoins spécifiques, amélioration du parc de logements privés)
- un comité de pilotage de mise en débat et de validation des orientations stratégiques et de l'objectif intercommunal de production de logements, le 16 mars 2023

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires



Les orientations et objectifs décrits dans le présent document s'articulent avec l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires récentes en matière d'habitat.

Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté

De nouvelles réglementations sont proposées en faveur de la mixité sociale et de l'égalité des chances dans l'habitat. Concernant les réglementations relatives aux attributions de logements sociaux, les publics prioritaires sont redéfinis et élargis, et la publicité des critères d'attribution est imposée. Les réservataires de logements sociaux doivent attribuer au minimum 25 % de leurs logements aux ménages prioritaires, ce qui doit être inscrit dans la Convention Intercommunale d'Attribution, et la location voulue est encouragée. Le dispositif SRU est révisé pour augmenter le pouvoir discrétionnaire de l'Etat vis-à-vis des communes les moins volontaires en termes de construction de logements sociaux, tout en exemptant celles où la situation du marché du logement ne nécessite pas un développement soutenu du parc social.

Décret n° 2018-142 du 27 février 2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des programmes locaux de l'habitat et aux comités régionaux et conseils départementaux de l'habitat et de l'hébergement

Ce décret consolide le volet foncier des PLH en y intégrant des diagnostics de marchés et d'offre. Il crée les observatoires du foncier portés à l'échelle du PLH et étend les compétences du CRHH au domaine du foncier (notamment au travers de la formulation d'un avis consultatif avant la création d'un Etablissement public foncier local ou d'Etat).

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires



Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN)

Cette loi comporte de nombreuses dispositions vis-à-vis des politiques locales de l'habitat. Celles-ci sont réparties selon quatre orientations principales : **construire mieux et moins cher** : simplification des procédures aménagement, création de l'opération de revitalisation des territoires (ORT) ; **évolution du secteur du logement social** : regroupement des organismes HLM, simplification de certains outils, généralisation de la cotation de la demande et de la gestion en flux ; **répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale** : développement de la colocation dans l'habitat intergénérationnel, du bail mobilité, de l'encadrement de la location touristique ou de la mobilité dans le parc HLM, prévention de l'expulsion des locataires surendettés, expérimentations autour de l'encadrement des loyers ; **améliorer le cadre de vie** : lutte contre les activités de marchand de sommeil, développement de la signature du bail numérique pour les locations, rénovation énergétique et redressement des copropriétés dégradées.

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat

Ce texte amorce la mise en œuvre de réglementations vis-à-vis de la location des passoires thermiques, telles l'interdiction de l'augmentation du loyer de celle-ci, l'obligation de publicité d'un diagnostic ainsi que d'un audit de performance énergétique. La loi introduit par ailleurs l'objectif de rénovation de l'ensemble des passoires thermiques du parc à l'horizon 2030.

La prise en compte des récentes évolutions législatives et réglementaires



Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et Résilience)

La loi Climat et Résilience poursuit les mesures proposées par la loi de 2019 relative à l'énergie et au climat. Elle annonce l'interdiction de la mise en location de logements à l'étiquette G et F à l'horizon 2028, facilite l'accès aux dispositifs d'aide à la rénovation énergétique et la division par deux du rythme d'artificialisation des sols à l'horizon 2030, en cohérence avec les objectifs de Zéro Artificialisation Nette.

Loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dite loi 3DS)

Ce texte prolonge le dispositif SRU au-delà de l'année 2025 et permet la définition à l'échelle locale des objectifs de construction de logements sociaux via les contrats de mixité sociale. La loi annonce la création des Autorités organisatrices de l'habitat à l'échelon intercommunal ainsi que le lancement d'une expérimentation de l'encadrement des loyers, dont peuvent se saisir les collectivités volontaires.

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et les programmes nationaux

Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

A la suite de la mise en œuvre de plusieurs programmes de renouvellement urbain, à savoir un PNRU représentant plus de 470 M€ d'investissement et un PNRQAD dans les centres anciens de Valenciennes, Anzin, Fresnes-sur-Escaut, Condé-sur-l'Escaut et Vieux-Condé, Valenciennes Métropole poursuit sa mobilisation dans le cadre du NPNRU. Des projets de renouvellement urbains sont ainsi en cours dans les quartiers Chasse Royale (Valenciennes), La Briquette (Marly), Bleuse Borne – Faubourg de Lille (Anzin et Valenciennes) et Le Coq Chanteclerc (Condé-sur-l'Escaut). Ils incluent de nombreuses opérations sur l'habitat : 715 démolitions de logements locatifs sociaux, dont 615 seront reconstruits sur l'ensemble du territoire intercommunal, 330 logements en diversification construits, 40 logements anciens dégradés démolis et 580 logements locatifs sociaux réhabilités.

Action Cœur de Ville à Valenciennes

La déclinaison valenciennoise du programme national Action Cœur de Ville, « Valenciennes au cœur », est portée conjointement par la Ville et l'agglomération. Elle vise notamment à accompagner les propriétaires du centre-ville à la réalisation de projets de rénovation et de requalification du cadre bâti, à l'aide d'une série d'aides techniques ou financières. Le dispositif propose ainsi aux habitants propriétaires la mise à disposition d'un service d'ingénierie sur mesure capable de faciliter l'engagement de travaux, d'un point de vue architectural, esthétique ou énergétique. Dans le cadre d'opérations parfois complexes sollicitant des compétences diverses, il s'agit d'un accompagnement sur-mesure proposé sur le temps long, pensé pour inciter les propriétaires à entamer des démarches de valorisation, mais également de réhabilitation de leur bien.

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et les programmes nationaux

Petites Villes de Demain à Condé sur l'Escaut

En complément des dispositifs en vigueur dans les centralités et dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville, le programme PVD vise à l'amélioration de la qualité de vie des habitants des petites communes et territoires alentours. Il s'agit de mettre à disposition des élus locaux de collectivités de moins de 20 000 habitants des moyens supplémentaires destinés à la mise en œuvre de projets dynamiques et engagés dans la transition écologique.

Plan national de lutte contre les logements vacants, lancé le 10 février 2020

Face au constat du manque d'efficacité d'outils coercitifs tels la taxe sur la vacance ou la réquisition, ce Plan porté par le Ministère du Logement et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant propose la remise sur le marché des logements durablement vacants au travers du développement de solutions incitatives. Il s'articule autour de 5 axes ;

- Outiller les collectivités dans le repérage, la caractérisation et le suivi des logements vacants
- Recenser, valoriser et diffuser l'ensemble des outils de lutte contre la vacance des logements
- Favoriser la mobilisation d'autres formes de logements et locaux vacants (parc social, transformation de bureaux en logements)
- Mobiliser les logements vacants pour mieux répondre aux différentes initiatives portées par le Gouvernement en matière de logement (notamment le Plan Logement d'Abord et le programme Action Cœur de Ville)
- Déployer de manière accélérée le Plan sur un échantillon de territoires

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et les programmes nationaux

Contrat de relance et de transition écologique 2021-2026 du Valenciennois

Le Contrat de relance et de transition écologique 2021-2026 du Valenciennois, signé le 22 septembre 2021, vise la mise en œuvre concrète de la transition écologique dans l'ensemble des documents réglementaires et contractuels intégrés à la politique locale de l'habitat. Il peut être mobilisé dans le cadre du PLH en lien avec l'engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM) et l'amélioration des conditions de vie des habitants, le PCAET, la lutte contre l'habitat indigne, le NPNRU, le PNRQAD, l'identification des friches prioritaires à investir dans le cadre du ZAN, et le développement de l'habitat inclusif.

Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier, lancé le 7 mars 2017

Véritables fers de lance du patrimoine historique du territoire valenciennois, les cités minières et industrielles font partie intégrante des actions de renouvellement urbain mises en œuvre par Valenciennes Métropole. A la suite d'une opération pilote sur la cité Thiers de Bruay-sur-l'Escaut, 10 cités minières et ouvrières considérées comme prioritaires sur le territoire ont été sélectionnées pour bénéficier d'un programme porté par l'Etat, visant à métamorphoser le bassin minier sur 10 ans. Il s'agit du financement de la rénovation d'une partie des 10 cités évoquées précédemment, qui bénéficieront chacune d'une opération de restructuration globale visant à améliorer les logements et le cadre de vie des habitants tout en développant leur attractivité.

L'articulation avec les plans supra-territoriaux et les programmes nationaux

La compatibilité avec le SCoT du Valenciennois

Conformément à l'article L142-1 du code de l'urbanisme, le PLH doit être compatible avec le SCoT. Approuvé le 17 février 2014, le SCoT du Valenciennois définit les orientations stratégiques portant sur l'environnement et l'agriculture, l'économie, les commerces et services, l'habitat et les déplacements à horizon 2030 et pour l'ensemble de l'arrondissement regroupant Valenciennes Métropole et la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut.

En particulier, le SCoT du Valenciennois en vigueur fixe un objectif de construction de 1 600 logements par an à horizon 2030, dont 912 sur le territoire de Valenciennes Métropole. Cependant, ces objectifs quantitatifs s'appuient sur des projections démographiques à réviser au regard des dynamiques récentes du territoire et ne tiennent pas compte des évolutions introduites en particulier par la loi Climat et Résilience en matière de limitation de l'artificialisation des sols.

Afin d'intégrer les évolutions intervenues depuis 2014 tant en matière de planification du territoire local qu'en termes de nouvelles réalités territoriales, le comité syndical du SIMOUV a prescrit le 13 décembre 2022 la révision du SCoT du Valenciennois.

Le PLH 2024-2029 de Valenciennes Métropole intègre bien dans ses orientations stratégiques et ses objectifs, l'armature territoriale définie dans le SCoT et s'appuie en particulier sur cette structuration des perspectives de développement du territoire pour la territorialisation de ses objectifs quantitatifs de production de logements. Le PLH s'inscrit en revanche en anticipation de la prise en compte des nouvelles réalités territoriales et réglementaires dans le prochain SCoT du Valenciennois. La compatibilité entre le PLH, le SCoT et le PLUi devra être garantie à l'issue de la procédure de révision du SCoT afin d'assurer une cohérence stratégique entre l'ensemble de ces documents de planification portant sur le territoire.

Orientation 1 : Amplifier l'amélioration du parc de logements existants pour un cadre de vie attractif

↳ capacité ↗

Orientation 1 : Amplifier l'amélioration du parc de logements existants pour un cadre de vie attractif

Valenciennes Métropole met en œuvre un engagement stratégique fort depuis de nombreuses années pour l'amélioration du parc de logements, qui répond à un besoin important des ménages. Le parc privé, qu'il soit occupé par des propriétaires occupants ou détenus par des propriétaires bailleurs, présente cependant des difficultés persistantes liées tout à la fois aux caractéristiques du parc qu'à celles des propriétaires, comme peuvent en témoigner certains taux de Parc Privé Potentiellement Indigne particulièrement élevés sur des communes du territoire. Par ailleurs, Valenciennes Métropole engage avec ce PLH une ambition renforcée pour la remobilisation du parc de logements vacants afin de répondre aux besoins en logements sur l'ensemble des communes et de participer à l'enjeu de développement du territoire dans le tissu urbain existant.

Ambitions

Poursuivre la mobilisation dans la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé

Afin de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, Valenciennes Métropole fait le choix stratégique de venir en appui des communes où le phénomène d'indignité est le plus aigu et où les moyens sont plus limités pour mener les procédures (relevant en particulier du pouvoir de police du maire en matière d'habitat). Cet appui stratégique et opérationnel ayant prouvé ses effets particulièrement bénéfiques pour les communes concernées au cours des trois années d'expérimentation sera poursuivi. L'intercommunalité souhaite par ailleurs engager une réflexion avec les communes pour définir les modalités financières et opérationnelles permettant un éventuel élargissement de cet appui, afin de monter en puissance dans cette politique de lutte contre l'habitat très dégradé. Valenciennes Métropole porte l'ambition de se positionner plus fortement en tant que pilote et animateur de la lutte contre l'habitat indigne et, plus globalement, l'amélioration du parc de logements existants. Cette ambition se traduit notamment dans le cadre de sa délégation des aides à la pierre de l'ANAH.

Orientation 1 : Amplifier l'amélioration du parc de logements existants pour un cadre de vie attractif

Renforcer l'amélioration thermique des bâtis pour réduire les coûts des consommations énergétiques des ménages

Valenciennes Métropole porte une ambition renforcée concernant l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, qu'il soit privé ou social. Cette ambition vise à soutenir le pouvoir d'achat des ménages en réduisant les charges liées aux consommations énergétiques, à améliorer le confort des logements et enfin à participer à la diminution du coût environnemental des consommations, en cohérence avec l'orientation stratégique du PCAET. L'intervention de Valenciennes Métropole dans le parc privé participe déjà depuis de nombreuses années à l'amélioration du parc, en particulier dans le cadre des OPAH-RU en cours. L'objectif est de massifier encore davantage cette dynamique avec, dans le parc privé, un soutien à l'amélioration des logements dans le diffus et la recherche des leviers permettant également d'encourager les propriétaires aux ressources supérieures aux plafonds de l'ANAH. Les bailleurs sociaux sont quant à eux engagés sur le territoire dans des programmes pluriannuels d'amélioration de leur parc. Le choix stratégique de Valenciennes Métropole est de soutenir les réhabilitations qui sont ambitieuses d'un point de vue de la performance énergétique atteinte. Au-delà de ce soutien, il s'agira également de construire une vision partagée avec les bailleurs sociaux, les communes et l'ensemble des partenaires impliqués, sur la stratégie territorialisée d'amélioration thermique du parc social, les moyens et leviers mobilisés. L'intercommunalité et les communes souhaitent enfin maintenir les exigences posées à la mise en vente de logements sociaux, ne permettant pas en particulier la vente de passoires thermiques.

Démultiplier les remobilisations de logements vacants

La lutte contre la déviation du parc de logements vacants et la remobilisation de ce parc en résidences principales constitue une ambition particulièrement renforcée dans le cadre du nouveau PLH, en cohérence avec la stratégie définie ci-après pour les objectifs de production de logements. Valenciennes Métropole souhaite ainsi envisager avec les communes du territoire les modalités financières et opérationnelles pour la mise en place d'un accompagnement en ingénierie spécifique et mutualisé pour le traitement des situations de vacance structurelle. Il s'agira par ailleurs de poursuivre le travail partenarial d'analyse de ce phénomène multifactoriel et de partager régulièrement avec les communes et les partenaires les leviers mobilisables pour permettre la remobilisation du parc.

Orientation 1 : Amplifier l'amélioration du parc de logements existants pour un cadre de vie attractif

Prévenir la dégradation des copropriétés montrant des signes de fragilité

Certaines copropriétés du territoire présentent des signes de fragilité qui peuvent se traduire par une dégradation des bâtis et donc une perte d'attractivité de l'offre de logements, participant potentiellement au développement du parc de logements vacants sur la durée. Si le phénomène n'est pas alarmant, il représente néanmoins une problématique importante qui invite à engager une stratégie et des moyens de prévention et d'accompagnement. Valenciennes Métropole poursuivra par conséquent son travail d'observation et d'analyse du parc de logements en copropriété afin de suivre les situations de fragilisation, et engagera un travail de définition et de mise en œuvre de dispositifs de prévention spécifiques (par exemple dans le cadre d'un dispositif opérationnel animé).

Assurer la pérennisation des effets des projets de renouvellement urbain

Valenciennes Métropole poursuit dans la cadre de sa convention pluriannuelle de renouvellement urbain avec l'ANRU les projets NPNRU dans les quartiers Chasse Royale à Valenciennes, La Briquette à Marly, Bleuse Borne – Faubourg de Lille à Anzin et Valenciennes et Le Coq Chanteclerc à Condé-sur-l'Escaut. Mobilisant en particulier les communes et les bailleurs sociaux du territoire dans le cadre d'opérations de démolitions, reconstructions, réhabilitation, résidentialisations et diversification de l'offre, ces projets font l'objet d'une attention particulière afin de permettre une pérennisation de leurs effets sur le long terme, reconstruisant et renforçant l'attractivité de ces quartiers à l'échelle intercommunale.

Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



L'approche communautaire du développement du territoire de Valenciennes Métropole s'inscrit dans celle du SCoT, s'appuyant sur l'armature urbaine définie dans ce document de planification dont la révision est engagée. Ainsi, les cinq secteurs du territoire ayant défini le cadre à la territorialisation des objectifs de production de logements dans le cadre du précédent PLH sont maintenus. Cependant, il peut être constaté que le respect de l'équilibre territorial prévu pour la production de logements a été faiblement atteint, avec notamment un développement résidentiel significativement plus important sur la commune de Valenciennes et réduit dans le secteur Est et le Pays de Condé. La diversité des marchés immobiliers sur le territoire de Valenciennes Métropole invite à définir des objectifs prenant en compte les orientations stratégiques de développement de chacun des secteurs du territoire définies dans le SCoT et portées par Valenciennes Métropole, mais aussi la réalité des dynamiques locales.

Ambitions

Répondre aux besoins par une production de logements soutenue et qui respecte l'équilibre de développement entre communes

Les dynamiques démographiques du territoire et les caractéristiques du parc de logements actuels conduisent à définir des objectifs de production ambitieux, de poursuite de la dynamique de production de logements observées au cours des dernières années, tout en étant adaptés au souhait de développement des communes, à la fois maîtrisé et équilibré. Valenciennes Métropole définit ainsi des objectifs de production de logements, dans le neuf et dans l'ancien, territorialisés à l'échelle des 5 secteurs de l'intercommunalité et de chacune des communes du territoire. L'intercommunalité sera attentive pendant toute la durée de mise en œuvre du PLH à ce que la direction donnée par ces objectifs respecte les orientations stratégiques en termes d'équilibre territorial et de remobilisation du parc de logements vacants. En effet, la dynamique de production de logements dans des bâtis et logements inoccupés devra être poursuivie et renforcée sur le territoire, conformément aux objectifs définis ci-après.

Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



La définition et la territorialisation des objectifs de production de logements

Valenciennes Métropole s'est appuyée sur l'outil OTELO mis à disposition par les services de l'Etat afin d'estimer les besoins en logements sur son territoire pour les six années en venir, prenant en compte les besoins des ménages vivant actuellement sur le territoire mais pour lesquels leur logement n'est pas adapté ou satisfaisant, ainsi que les besoins des ménages qui nourriront la croissance démographique du territoire.

Cette estimation des besoins en logements a conduit Valenciennes Métropole à choisir deux directions structurantes pour le territoire et son parc de logements :

- Un objectif démographique de 193 500 habitants à horizon fin 2029, considérant une poursuite de la dynamique de desserrement des ménages observée ces dernières années. Ce scénario démographique est moins ambitieux que celui définit dans le SCoT du Valenciennois qui doit cependant être révisé. Il crée un besoin de 400 logements supplémentaires par an pour Valenciennes Métropole.
- Un objectif de taux de vacance de 10,9 % du parc total de logements à horizon fin 2029, soit un objectif ambitieux de zéro logement vacant supplémentaire par rapport au parc de logements actuel.

Le PLH fixe donc un objectif de 4 680 logements à produire, dans le neuf ou dans l'ancien, pendant les six années de mise en œuvre du PLH entre 2024 et 2029, soit un objectif intercommunal annuel de 780 logements.

Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



Cet objectif intercommunal a ensuite été décliné à l'échelle territoriale de la façon suivante :

1. Le volume a été réparti entre les 5 secteurs de l'intercommunalité, considérant le poids de chacun de ces secteurs au sein de la production de logements des six années précédentes, au sein du parc de logements tels que recensés par l'INSEE en 2018 et considérant la stratégie intercommunale de développement équilibré et maîtrisé de chacun de ces secteurs en cohérence avec les orientations définies dans le SCoT du Valenciennois. Cette première territorialisation des objectifs de production de logements sur la période du PLH est ainsi définie :
 - Valenciennes : 33 % de la production,
 - Agglomération centrale : 35 % de la production,
 - Secteur Est : 11 % de la production,
 - Secteur rural : 11 % de la production,
 - Pays de Condé : 10 % de la production
2. Sur la base de cette territorialisation par secteur, les objectifs de production par commune ont été définis en prenant en compte les objectifs de rattrapage de production de logements locatifs sociaux des communes de Hergnies et de Maing, et le poids de chaque commune au sein du parc de résidences principales de son secteur.

Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



Les objectifs de production de logements pour chaque commune de Valenciennes Métropole, sur la durée du PLH, sont les suivants :

Echelle de territorialisation	Nombre de résidences principales	Poids des résidences principales de la commune au sein du pôle	Objectif de production sur la durée du PLH
Valenciennes	21871		1500
Agglomération centrale	30212		1591
Anzin	5498	18 %	286
Aubry-du-Hainaut	677	2 %	36
Aulnoy-lez-Valenciennes	3284	11 %	173
Beuvrages	2689	9 %	142
Bruay-sur-l'Escaut	4474	15 %	236
Famars	1318	4 %	69
Marly	5289	18 %	278
Petite-Forêt	1992	7 %	105
Saint-Saulve	4992	17 %	263
Pays de Condé	12915		529
Condé-sur-l'Escaut	4065	31 %	143
Fresnes-sur-Escaut	2978	23 %	105
Hergnies	1652	13 %	132
Vieux-Condé	4221	33 %	149
Secteur Est	9648		500
Crespin	1765	18 %	91
Onnaing	3619	38 %	188
Quarouble	1287	13 %	67
Quiévrechain	2415	25 %	125
Vicq	561	6 %	29

Echelle de territorialisation	Nombre de résidences principales	Poids des résidences principales de la commune au sein du pôle	Objectif de production sur la durée du PLH
Secteur rural	8831		561
Artres	385	4 %	22
Curgies	519	6 %	29
Estreux	401	5 %	23
Maing	1661	19 %	155
Monchaux-sur-Écaillon	229	3 %	13
Odomez	331	4 %	19
Préseau	809	9 %	46
Prouvy	900	10 %	51
Quérénaing	381	4 %	22
Rombies-et-Marchipont	277	3 %	16
Rouvignies	258	3 %	15
Saint-Aybert	139	2 %	8
Saultain	1027	12 %	58
Sebourg	763	9 %	43
Thivencelle	322	4 %	18
Verchain-Maugré	429	5 %	24

Orientation 2 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé



Poursuivre l'engagement pour le renouvellement et l'amélioration du tissu existant

En cohérence avec la dynamique de limitation de l'artificialisation des sols, la mobilisation des collectivités pour le renouvellement du tissu urbain existant et son optimisation par la mobilisation des friches et des dents creuses sera poursuivie. Il s'agira tout particulièrement de poursuivre le partenariat avec l'EPF des Hauts-de-France. Il s'agira également pour Valenciennes Métropole et les communes de poursuivre leur vigilance sur le phénomène de division de logements et d'approfondir les leviers opérationnels et juridiques qui permettraient sa régulation.

Approfondir et pérenniser la politique foncière intercommunale

Valenciennes Métropole a engagé l'élaboration d'un référentiel foncier ayant vocation à identifier les fonciers mutables sur le territoire, permettant le développement d'une offre de logements. Ce travail permet à l'intercommunalité et aux communes de porter un travail de priorisation de leur développement en cohérence avec l'objectif de mobilisation des dents creuses, des friches et des fonciers ne conduisant pas à une extension urbaine. Ce référentiel foncier porte l'ambition de l'intercommunalité de partager une stratégie commune avec les collectivités et les opérateurs de logements pour une mobilisation optimale du foncier, au service de l'atteinte des objectifs de production de logements.

Prolonger les réflexions sur les formes urbaines plus denses désirables pour les habitants

Face à l'enjeu de développer une offre de logements en cohérence avec les objectifs de limitation de l'artificialisation, le levier de la densité des opérations peut également être mobilisé. Cependant, il nécessite d'engager un travail de sensibilisation, de pédagogie et d'adaptation locale sur cette notion de densité. L'ensemble des partenaires locaux seront engagés par Valenciennes Métropole afin de poursuivre les échanges et les explorations afin de porter une vision sur des densités de projet compatibles avec un développement résidentiel maîtrisé et des formes d'habitat désirables pour les habitants.

Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

espacité 

 Valenciennes
Métropole

Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

Ambitions

Accompagner le rééquilibrage du parc locatif social et la diversification grâce à la mobilisation d'une diversité d'outils

Valenciennes Métropole souhaite renforcer sa capacité à mettre en œuvre la vision partagée par les communes et les partenaires pour le rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux, répondant aux besoins d'une part importante de la population. Il s'agit ainsi de diversifier les leviers et outils mobilisés pour permettre à la fois de développer l'offre locative sociale dans les communes soumises à la loi SRU qui présentent un déficit au regard de l'objectif de 20 % et celles au sein desquelles l'offre doit encore être renforcée pour répondre à la pression de la demande, mais aussi de permettre le développement d'opérations de diversification dans les communes fortement dotées en logement social. Le nouveau PLH engage donc la mise en œuvre d'un nouveau cadre stratégique et de nouveaux outils, portant tout à la fois sur les objectifs de production neuve et la mobilisation du parc de logements existants au travers des acquisitions-améliorations. La stratégie définie est alors de mobiliser une diversité d'outils à l'échelle de l'ensemble de l'intercommunalité en cherchant à adapter chacun d'entre eux aux groupes de communes qui partagent les mêmes objectifs stratégiques en termes de rééquilibrage et de diversification de l'offre.

Le PLH définit ainsi 4 groupes de communes :

- Les communes du groupe 1 qui sont déficitaires en logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU : Hergnies et Maing ;
- Les communes du groupe 2, soumises aux objectifs de la loi SRU et les atteignant, mais présentant des enjeux particuliers en termes de production de logements locatifs sociaux : Aulnoy-lez-Valenciennes, Crespin, Petite-Forêt, Quarouble, Saint-Saulve et Valenciennes ;
- Les communes du groupe 3, fortement dotées en logements locatifs sociaux et pour lesquelles la diversification de l'offre doit être privilégiée : Anzin, Beuvrages, Bruay-sur-l'Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Marly, Onnaing, Quiévrechain, Thivencelle et Vieux-Condé ;

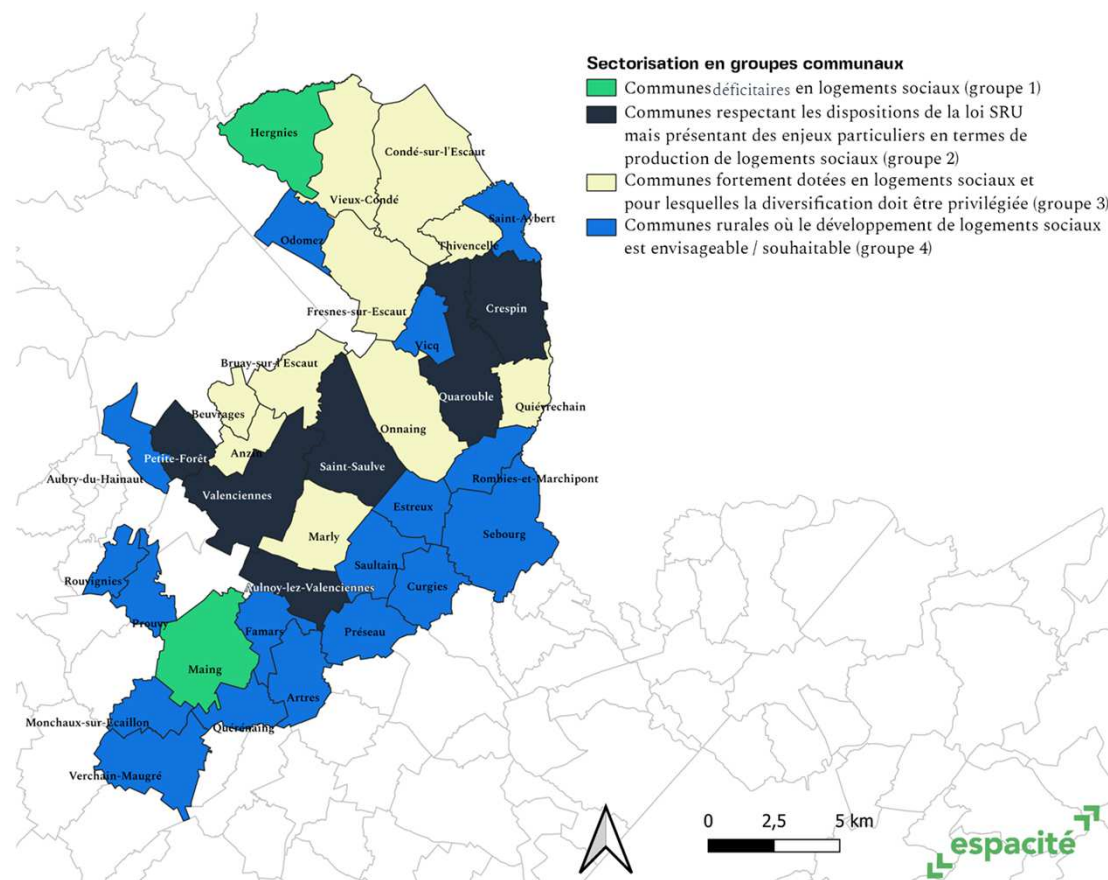
Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

- Les communes du groupe 4, communes rurales où le développement de logements sociaux est envisageable ou souhaitable, selon les situations locales : Artres, Aubry-du-Hainaut, Curgies, Estreux, Famars, Monchaux-sur-Ecaillon, Odomez, Préseau, Prouvy, Quérénaing, Rombies-et-Marchipont, Rouvignies, Saint-Aubert, Saultain, Sebourg, Verchain-Maugré et Vicq.

Pour chacun de ces groupes de communes, un objectif de production de logements sociaux est défini : il ne correspond pas un « droit de tirage » sur le volume mais doit être suivi opération par opération, pendant toute la durée du PLH, afin de participer in fine à l'objectif de rééquilibrage de l'offre sur le territoire intercommunal. Ces taux objectifs donnent donc pour chaque commune la direction en terme de rééquilibrage et de diversification de l'offre.

Le taux cible de production de logements locatifs sociaux pour chaque groupe de communes se décline ainsi :

- Groupe 1 : minimum 50 % de logements sociaux ;
- Groupe 2 : minimum 35 % de logements sociaux ;
- Groupe 3 : maximum 35 % de logements sociaux ;
- Groupe 4 : 10 % de logements sociaux, en fonction des opportunités.



Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

Cette déclinaison locale des objectifs de production de logements sociaux et de diversification est territorialisée ainsi :

Echelle de territorialisation	Objectif de production de logements sur la durée du PLH	Objectif de production de logements annuel	Taux cible de production de logement social	Soit un objectif de production de logements sociaux annuel
Valenciennes	1500	250	35 %	88
Agglomération centrale	1591	265		88
Anzin	286	48	35 %	17
Aubry-du-Hainaut	36	6	10 %	1
Aulnoy-lez-Valenciennes	173	29	35 %	10
Beuvrages	142	24	35 %	8
Bruay-sur-l'Escaut	236	39	35 %	14
Famars	69	12	10 %	1
Marly	278	46	35 %	16
Petite-Forêt	105	17	35 %	6
Saint-Saulve	263	44	35 %	15
Pays de Condé	529	88		40
Condé-sur-l'Escaut	143	24	35 %	8
Fresnes-sur-Escaut	105	17	35 %	6
Hergnies	132	22	50 %	17
Vieux-Condé	149	25	35 %	9
Secteur Est	500	83		28
Crespin	91	15	35 %	5
Onnaing	188	31	35 %	11
Quarouble	67	11	35 %	4
Quiévrechain	125	21	35 %	7
Vicq	29	5	10 %	0

Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

Echelle de territorialisation	Objectif de production de logements sur la durée du PLH	Objectif de production de logements annuel	Taux cible de production de logement social	Soit un objectif de production de logements sociaux annuel
Secteur rural	561	94		26
Artres	22	4	10 %	0
Curgies	29	5	10 %	0
Estreux	23	4	10 %	0
Maing	155	26	50 %	18
Monchaux-sur-Écaillon	13	2	10 %	0
Odomez	19	3	10 %	0
Préseau	46	8	10 %	1
Prouvy	51	8	10 %	1
Quérénaing	22	4	10 %	0
Rombies-et-Marchipont	16	3	10 %	0
Rouvignies	15	2	10 %	0
Saint-Aybert	8	1	10 %	0
Saultain	58	10	10 %	1
Sebourg	43	7	10 %	1
Thivencelle	18	3	35 %	1
Verchain-Maugré	24	4	10 %	0

Orientation 3 : Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

Soutenir les programmes de diversification en accession à la propriété

Considérant les difficultés rencontrées par des communes fortement dotées en logements sociaux pour diversifier leur offre de logements tout en répondant aux caractéristiques et niveaux de revenus des ménages, Valenciennes Métropole s'engage dans la mise en œuvre d'un dispositif spécifique d'aide financière pour les opérations neuves de logements en diversification dans les communes appartenant au groupe 3. Ce soutien financier appellera une participation conjointe de l'intercommunalité et des communes afin de maximiser l'effet levier de l'aide pour la sortie d'opérations. De même, il s'agira pour Valenciennes Métropole et chacune des communes du groupe 3 de formaliser un cadre de travail et d'engagement réciproque plus spécifique sur la diversification de l'offre. Ce cadre précisera tout à la fois les objectifs de logements, les moyens communs dédiés pour l'atteinte de ces objectifs ou encore les modalités de suivi de la mise en œuvre de la stratégie de diversification pour chaque commune.

Investiguer et expérimenter des dispositifs innovants et s'adaptant aux spécificités des besoins locaux

Dans la continuité de la démarche engagée lors de la révision du PLH, Valenciennes Métropole souhaite poursuivre ses réflexions sur plusieurs dispositifs permettant de produire une offre de logements répondant finement aux besoins des ménages, à leurs caractéristiques et aux problématiques locales. Il s'agira tout particulièrement d'accompagner l'émergence de projets d'habitat inclusif et de poursuivre la réflexion sur les intérêts et les conditions pour le développement d'opérations de logements en Bail Réel Solidaire. L'intercommunalité sera attentive à engager ces réflexions et expérimentations en lien avec les partenaires locaux également mobilisés pour envisager la déclinaison locale de ces dispositifs.

Orientation 4 : Permettre à l'ensemble des ménages de se loger et fluidifier les parcours résidentiels

↳ capacité ↗

Orientation 4 : Permettre à l'ensemble des ménages de se loger et fluidifier les parcours résidentiels



Plusieurs dynamiques démographiques et sociales du territoire de Valenciennes Métropole invitent à poursuivre les réflexions et actions de la politique intercommunale de l'habitat en faveur des ménages ayant des besoins plus spécifiques. Valenciennes Métropole déploie donc une stratégie intercommunale afin de répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes et précaires, des personnes âgées en baisse d'autonomie, des personnes en situation de handicap, de la diversité des publics jeunes et des gens du voyage.

Ambitions

Piloter une politique intercommunale d'attributions de logements de logements locatifs sociaux qui déploie une vision partagée des enjeux de réponse aux besoins des ménages les plus précaires, de mixité sociale et de déconcentration des fragilités

En premier lieu, Valenciennes Métropole maintient sa stratégie et ses objectifs définis dans sa Convention Intercommunale d'Attributions adoptée en octobre 2017 par la Conférence Intercommunale du Logement et sont Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur validé en juin 2017, complété par la mise en place d'une grille de cotation de la demande en septembre 2022 et la signature des conventions de réservations en flux en janvier 2023. La période du prochain PLH sera l'occasion de faire un premier bilan de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID afin d'envisager une révision prenant également en compte les dynamiques récentes. L'intercommunalité souhaite par ailleurs conduire une réflexion partenariale sur les autres leviers permettant de répondre aux besoins tout en prévenant la concentration des fragilités économiques et sociales les plus fortes au sein d'un nombre limité de résidences de logements sociaux. De la même manière que les caractéristiques des ménages locataires du parc ont été analysées à l'échelle fine de la résidence pour identifier celles nécessitant une attention partenariale plus particulière lors des nouvelles attributions de logements, Valenciennes Métropole souhaite engager une réflexion fine sur les caractéristiques du parc de logements et en particulier la répartition des niveaux de loyers compatibles avec les niveaux de ressources des ménages du 1^{er} quartile pour lesquels la CIA fixe des objectifs pour chaque réservataire et les bailleurs sociaux.

Orientation 4 : Permettre à l'ensemble des ménages de se loger et fluidifier les parcours résidentiels



Consolider l'offre permettant de loger les ménages les plus précaires

Cette orientation porte tout à la fois sur le parc neuf au travers d'un objectif de 30 % de logements conventionnés PLAI dans les nouveaux programmes, mais aussi sur le parc ancien avec la volonté d'encourager et renforcer le développement de logements conventionnés dans le parc privé. En effet, une large majorité des demandeurs de logement social sur le territoire disposent de ressources les rendant éligibles à type de logement financés. L'articulation avec le PDALHPD et l'ensemble des partenaires sociaux qui accompagnent et répondent aux besoins des ménages les plus précaires sera continuellement recherchée.

Répondre aux besoins des ménages âgés par l'adaptation de l'offre existante et un développement maîtrisé des offres neuves

Face à la poursuite du vieillissement de la population de Valenciennes Métropole, le territoire souhaite renforcer sa capacité à répondre aux besoins des ménages âgés, que ce soit concernant les caractéristiques du logement (configuration et équipements compatibles avec une mobilité réduite, coût adapté aux ressources financières réduites), sa localisation (proximité des équipements, services et commerces) ou les moyens d'accompagnement médico-sociaux. La réponse à ces besoins passe en premier lieu par les actions d'adaptation permettant le maintien à domicile, dans le parc social et dans le parc privé. Valenciennes Métropole poursuivra ses actions de communication et d'accompagnement des personnes âgées pour la mobilisation des aides permettant l'adaptation des logements privés et suivra les stratégies et plans établis par chacun des bailleurs sociaux pour l'adaptation des logements.

Le développement d'une offre neuve spécifique et adaptée permet également de répondre à une demande locale. Valenciennes Métropole suivra dans le cadre du PLH les opérations neuves, considérant en premier lieu que les résidences services seniors privées sont en situation de suroffre sur le territoire intercommunal et qu'il s'agit de mieux maîtriser leur développement, ne répondant qu'à une partie du besoin et une partie de la population âgée. Le développement de l'offre de logement social spécifique est quant à lui nécessaire mais doit rester à la marge et s'inscrire dans les centralités et des environnements de services performants, invitant une vigilance commune de Valenciennes Métropole et des communes sur l'équilibre territorial de leur répartition, en cohérence avec les grandes orientations de développement du territoire.

Orientation 4 : Permettre à l'ensemble des ménages de se loger et fluidifier les parcours résidentiels



Garantir un parc de logements adapté aux personnes en situation de handicap

Valenciennes Métropole poursuivra, en lien avec l'ensemble des partenaires en contact avec les personnes en situation de handicap, son travail d'information sur les aides et accompagnements mobilisables pour permettre l'adaptation des logements. En lien avec les réglementations en vigueur, l'intercommunalité sera attentive à l'adaptation du parc de logements sociaux à l'accueil de ces ménages.

Maintenir une offre disponible, de qualité et abordable pour les jeunes, étudiants ou actifs

Si les besoins des étudiants pour se loger sur le territoire semblent majoritairement satisfaits sur l'intercommunalité, plusieurs difficultés sont identifiées pour maintenir la capacité du territoire à accueillir ce public jeune dans un parc abordable et de qualité. L'ensemble des outils mobilisés pour l'amélioration du parc privé et la régulation des locations participera à l'objectif de garantir des conditions d'habitat satisfaisantes pour des jeunes ayant divers niveaux de solvabilité et de difficulté d'insertion économique et sociale. De même que pour les ménages âgées, Valenciennes Métropole aura une attention particulière pour que l'offre de logements en résidences privées ne se trouvent pas dans une situation de suroffre et suivra avec les bailleurs sociaux les évolutions dans la réponse aux besoins des jeunes aux ressources les plus modestes.

Permettre l'accueil des gens du voyage et la réponse aux besoins des familles souhaitant se sédentariser

L'objectif est de répondre au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2025, piloté par le Conseil Départemental et le Préfet du Nord, qui fixe des prescriptions et orientations par territoire en aire d'accueil et en terrain familial locatif ou habitat adapté pour la période 2019-2025. Pour Valenciennes Métropole, il s'agit de maintenir les équipements et offres existantes pour répondre aux besoins mais aussi à les renforcer. L'intercommunalité devra répondre à l'objectif fixé pour la production d'unités d'habitat adapté ou de places en terrain familial locatif et s'engager conjointement avec la CA de la Porte du Hainaut pour concrétiser l'aménagement d'une aire de grand passage, répondant à une obligation pour le territoire de l'arrondissement.

Orientation 5 : Piloter la mise en œuvre du PLH pour engager les partenaires dans la réalisation des objectifs



Orientation 5 : Piloter la mise en œuvre du PLH pour engager les partenaires dans la réalisation des objectifs



Ambitions

Renforcer le partenariat avec les communes et les bailleurs sociaux

La réussite de la mise en œuvre du PLH passe par la pleine mobilisation de l'ensemble des partenaires locaux de l'habitat, sous le pilotage de Valenciennes Métropole, et tout particulièrement des communes et des bailleurs sociaux. Valenciennes Métropole ambitionne ainsi d'instaurer, de formaliser et d'entretenir un cadre de travail partenarial permettant de décliner localement les objectifs et les actions qui s'inscrivent dans la durée. L'intercommunalité souhaite en particulier disposer d'une vision locale et pluriannuelle des politiques patrimoniales des bailleurs sociaux et formaliser les objectifs communs en terme de rénovation du parc de logements, d'adaptation, de production neuve, de vente HLM, etc. Il s'agira également de démontrer les engagements réciproques de Valenciennes Métropole et des communes appartenant au groupe 3, ayant pour priorité de renforcer leur production de logements en diversification, pour permettre la réussite des actions. L'objectif n'est pas seulement de formaliser des engagements mais également d'instaurer un cadre de dialogue permettant aux bailleurs sociaux et aux communes de faire part des difficultés, besoins, conditions pour mettre en œuvre la stratégie et les actions.

Observer les dynamiques territoriales et permettre l'appropriation des analyses produites par l'ensemble des partenaires

L'observatoire de l'habitat de Valenciennes Métropole est à conforter. Il aura pour ambition de partager avec les communes et les partenaires locaux de l'habitat les observations et analyses produites, permettant d'éclairer les dynamiques territoriales à prendre en considération dans la conduite et la mise en œuvre des actions.

Orientation 5 : Piloter la mise en œuvre du PLH pour engager les partenaires dans la réalisation des objectifs



Suivre la réalisation des objectifs et la mise en œuvre de la stratégie et des actions

Valenciennes Métropole prolongera la dynamique d'association des communes et partenaires locaux de l'habitat à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat dans le cadre d'instances techniques et politiques régulières. Ces temps forts de la politique de l'habitat seront tout à la fois l'occasion de partager les actions mises en œuvre, les évolutions réglementaires récentes ou encore les expériences réussies sur lesquelles s'appuyer.

Renforcer les moyens d'information et d'accompagnement des ménages

Le projet structurant de la Maison de l'Habitat porte l'ambition majeure de Valenciennes Métropole de dédier un lieu à l'information sur la logement, concernant tout à la fois la rénovation et les offres de logements disponibles localement, informant sur les soutiens financiers ou les moyens d'accompagnement mobilisables.

Dans l'attente de la finalisation du projet, Valenciennes Métropole poursuivra l'ensemble des dispositifs et moyens mobilisés avec les partenaires locaux pour informer les ménages sur le logement.