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

Programme d'actions

Juin 2023

espacité

Valenciennes Métropole

Sommaire

Action 1. Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et insalubre au sein du parc privé 6

Action 2. Renforcer la remobilisation de logements vacants 11

Action 3. Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé en améliorant la qualité thermique des logements 16

Action 4. Soutenir la réhabilitation du parc social en lien avec les objectifs du plan Climat 20

Action 5. Encadrer les pratiques de ventes HLM 24

Action 6. Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles 28

Action 7. Produire 780 logements par an et rééquilibrer la production sur le territoire 32

Action 8. Planifier un développement résidentiel équilibré et prenant mieux en compte les spécificités des dynamiques communales 37

Action 9. Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et dents creuses et assurer la maîtrise foncière des opérations 41

Action 10. Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT 45

Action 11. Favoriser la production sectorisée de logements sociaux afin de rééquilibrer leur répartition et de répondre aux besoins du territoire 50

Action 12. Diversifier la production de logements sur les communes très dotées en logements sociaux 57

Action 13. Développer l'offre locative conventionnée dans le parc privé 62

Action 14. Accompagner l'émergence de projets d'habitat inclusif 66

Sommaire

Action 15. Poursuivre la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions et des dispositifs en faveur de la mixité sociale 70

Action 16. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires 75

Action 17. Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes 79

Action 18. Soutenir et encadrer les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie 84

Action 19. Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage 89

Action 20. Créer la Maison de l'Habitat afin d'optimiser l'accès à l'information 93

Action 21. Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat et mieux associer les communes 97

Action 22. Communiquer autour du PLH 101

Le contenu des fiches actions

Objectifs du programme d'actions

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

Contenu réglementaire des fiches

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

Orientation 1

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

espacité

Valenciennes Métropole

Action 1

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et insalubre au sein du parc privé

Contexte et enjeux

Un parc de logements relativement ancien et de mauvaise qualité

Plus d'un tiers (34 %) des logements privés ont été construits avant 1919 sur Valenciennes Métropole : ce taux atteint même 1 logement sur 2 au sein du Pays de Condé (48 %). Aussi, la part du parc privé considéré comme étant particulièrement médiocre (classes cadastrales 7 et 8) est de 4 %. Les ¾ des logements de qualité particulièrement médiocre ont été construits avant 1919.

Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) important

Le PPPI représente 7,45 % de l'ensemble du parc de Valenciennes Métropole. Si le volume de PPPI est particulièrement concentré sur Valenciennes, il ne représente que 7 % de l'ensemble des logements de la commune contre 10 à 19 % sur certaines communes du corridor minier et du Secteur Est. Ce taux a baissé de 22 % depuis 2013 : cela résulte des politiques mises en place par Valenciennes Métropole mais s'explique majoritairement par le changement de statut des cités minières, entrées dans le parc HLM en 2014. Enfin, contrairement aux logements de classes cadastrales 7 et 8, les logements inscrits dans le PPPI sont majoritairement habités par des locataires : Cette observation s'explique par des niveaux de revenus plus faibles chez les locataires que chez les propriétaires du parc privé.

Des phénomènes d'indignités régulièrement rapportés par les partenaires locaux

En 2019, 214 logements ont été concernés par un arrêté préfectoral au titre de l'insalubrité et 175 logements au titre de l'urgence (danger imminent). Des phénomènes de marchands de sommeil ont aussi été observés sur les communes où le parc privé est de moins bonne qualité.

De nombreux dispositifs existants

Sur le territoire, Valenciennes Métropole a déjà mis en œuvre plusieurs dispositifs en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et insalubre, en particulier de nombreuses opérations conventionnées comme les OPAH-RU, le développement d'un appui en ingénierie à 7 communes justifiant d'un intérêt communautaire pour le traitement des situations d'indignité, et la mise en place du permis de louer et de diviser sur certains secteurs, etc.

Action 1

Objectifs

- Repérer et lutter contre les situations d'habitat indigne et insalubre
- Améliorer le traitement des dossiers de signalement de logements indignes et insalubre
- Mieux outiller l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat sur les dispositifs existants
- Inciter les propriétaires notamment modestes à réhabiliter leurs logements aux regards des règlementations en vigueur

Mise en œuvre

1. Positionner Valenciennes Métropole en pilote et animateur de la LHI et renforcer son rôle de conseil

- Renforcer les partenariats et le partage d'informations dans le repérage des situations d'indignité avec la CAF, l'ARS et les CCAS communaux ;
- Organiser des formations aux dispositifs et actions existantes pour la LHI à destination des acteurs locaux de l'habitat, en lien avec les partenaires pertinents comme l'ADIL ;
- Elaborer un guide de référence qui recense et détaille l'ensemble les moyens d'action existants pour la lutte contre l'habitat indigne (actions pouvant être engagées dans le cadre du pouvoir de police du maire en matière d'habitat, process d'appui en ingénierie de Valenciennes Métropole pour les communes bénéficiaires, aides financières et accompagnements mobilisables par les ménages, etc.), à destinations des élus et services des communes. La bonne appropriation du guide par les élus et services nécessitera d'organiser un ou plusieurs temps d'échanges, associant les partenaires associés à la LHI sur le territoire.
- Proposer d'animer un temps de travail avec les communes et les partenaires de l'habitat pour définir les modalités d'un renforcement du service d'aide à la LHI (nouvelles missions sur le permis de louer et de diviser, accompagnement de communes actuellement en dehors du dispositif, etc.) ;
- Accompagner les communes volontaires dans le développement du permis de louer.
  Cet outil oblige les propriétaires bailleurs de logements situés dans les zones concernées à démontrer la conformité de leur logement aux exigences de décence pour la mise en location. L'accompagnement pourra notamment se traduire par un partage de bonnes pratiques par les communes l'ayant déjà mis en place, aider à distinguer les difficultés de mise en œuvre entre la Déclaration de Mise en Location (DML) et l'Autorisation Préalable de Mise en Location (APML), etc.

Mise en œuvre

2. Poursuivre l'appui en ingénierie de Valenciennes Métropole aux communes les plus touchées par les situations d'indignité

- Mis en place pour trois premières années d'expérimentation, l'appui du service habitat privé de Valenciennes Métropole aux 7 communes identifiées comme concentrant la plus forte part de Parc Privé Potentiellement Indigne au sein de leur parc de logements et ne disposant pas de moyens humains dédiés au traitement et au suivi des situations d'indignité identifiées (absence de Service Communal d'Hygiène et de Santé) sera prolongé pour trois années supplémentaires. Cet appui concerne les communes de Bruay-sur-l'Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Crespin, Fresnes-sur-Escaut, Onnaing, Quiévrechain et Verchain-Maugré.
- Une réflexion pourra être engagée avec les communes non bénéficiaires de cet appui en ingénierie expérimental de Valenciennes Métropole pour définir les modalités opérationnelles et financières d'une extension à d'autres communes.

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

La circulaire n°2007-01 du 10 Janvier 2007 relative à la programmation de l'action et des crédits de l'ANAH en 2007 prévoit que chaque EPCI faisant l'objet d'une délégation de compétence auquel la gestion des aides a été confiée par l'ANAH établisse son programme d'action. Depuis 2006, la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole est délégataire des aides à la pierre. Suite à la révision de son PLH pour la période 2016-2021, elle a renouvelé sa délégation de compétence pour 6 ans. Valenciennes Métropole gère ainsi les enveloppes de crédit annuelles : celles déléguées par l'ANAH et celle accompagnant un dispositif dans le parc privé financé sur ses fonds propres.
Chaque année, Valenciennes Métropole et l'ANAH élaborent un programme d'action et font un bilan annuel de la consommation des aides (ménages financés, nombre de sorties d'indignité, etc.). Valenciennes Métropole devra ainsi renouveler sa délégation de compétence et travailler à la cohérence des objectifs de la convention avec ceux du PLH.
Ces bilans annuels des dispositifs seront réalisés et présentés en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération et devront permettre d'actualiser les besoins du territoire.

Mise en œuvre

4. Maintenir la forte mobilisation de moyens contre le mal logement dans le parc privé

- Prolonger les volets coercitifs des OPAH-RU sur le territoire ;
- Pérenniser les aides existantes pour les dossiers de travaux considérés comme insalubres ou très dégradés de propriétaires occupants modestes et très modestes, et conformément aux possibilités de majoration offertes par le CCH

Porteur·s de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole
- Les communes de Valenciennes, Anzin et Bruay-sur-l'Escaut dans le cadre de l'OPAH-RU « Bleuse Borne – Faubourg de Lille »
- Valenciennes dans le cadre de l'OPAH-RU « Valenciennes au Cœur »

Partenaires

- Communes
- ANAH
- CCAS
- ADIL
- ARS
- Opérateurs : SOLIHA, Citémétrie et Comely
- Action Logement
- Département du Nord et Région Hauts-de-France
- DDTM

Indicateurs d'évaluation

- Suivi des sorties d'habitat indigne (prises de contact, diagnostics réalisés, travaux engagés via la mobilisation de subventions) ;
- Nombre de travaux réalisés selon le statut du propriétaire (propriétaire bailleur/propriétaire occupant) ;
- Nombre de PPPI en 2021 (données disponibles en 2025) ;
- Evolution du classement cadastral des logements du parc privé
- Nombre de plaintes et signalements traités par l'ARS

Action 1

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole
- Les communes de Valenciennes, Anzin et Bruay-sur-l'Escaut dans le cadre de l'OPAH-RU « Bleuse Borne – Faubourg de Lille »
- La commune de Valenciennes dans le cadre de l'OPAH-RU « Valenciennes au Cœur »

Calendrier

2024

- Poursuite de l'expérimentation sur les sept communes justifiant d'un intérêt communautaire
- Animation du temps de travail sur les modalités de déploiement du service d'aide à la LHI
- Signature de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre avec l'ANAH

2025

- Réalisation du guide de référence

2027

- Bilan de l'expérimentation LHI

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024

Action 2

Renforcer la remobilisation de logements vacants

Contexte et enjeux

Un taux de vacance important sur le territoire

Valenciennes Métropole dénombre entre 8 700 et 11 500 logements vacants selon l'INSEE ou la base LOVAC, soit un taux de vacance de 9 % ou 12 % contre une moyenne de 8 % à l'échelle du département. L'un des éléments caractéristiques de la vacance des logements sur Valenciennes Métropole est qu'elle ne touche que 2 % du parc public contre 16 % du parc privé. Aussi, la vacance structurelle de longue durée touche 6 % du parc de Valenciennes Métropole. Le territoire compte ainsi 3 870 logements vacants depuis plus de 2 ans, soit près 39 % des logements vacants.

Un objectif ambitieux par rapport à l'évolution du phénomène

Valenciennes Métropole affiche un objectif de 0 logement vacant supplémentaire à échéance du PLH. Cet objectif est ambitieux car le territoire a connu depuis 2007 une augmentation de 3 600 logements non occupés et que si cette tendance d'augmentation se poursuit pour les six prochaines années du PLH, ce seront 636 logements vacants en plus. L'objectif fixé implique donc une remobilisation de ce même volume de 636 logements vacants sur la période de mise en œuvre du PLH.

Une problématique multifactorielle

Au sein de Valenciennes Métropole, la problématique de la vacance est multifactorielle. Assez classiquement, l'ancienneté des logements et leur classe cadastrale sont les facteurs les plus explicatifs de la vacance. Néanmoins, il existe :

- De la vacance sur les logements de petites typologies et récents, souvent produits via de l'investissement Pinel, sur la commune Valenciennes
- 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

Action 2

Objectifs

- Améliorer l'identification des logements vacants ainsi que leur suivi
- Limiter le nombre de logements nouvellement vacants
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants

Mise en œuvre

1. Définir avec les communes les conditions pour un renforcement de l'accompagnement de Valenciennes Métropole en ingénierie dans la remise sur le marché de logements vacants et la lutte contre la vacance

Sur le modèle de l'appui en ingénierie apporté par Valenciennes Métropole aux communes dans la LHI, la Communauté d'Agglomération engagera une réflexion avec les communes pour définir les modalités opérationnelles (en particulier les missions assurées) et financières pour la mise en place d'un appui en ingénierie aux communes dédié à la lutte contre la vacance. Cet appui pourra notamment porter sur les besoins suivants, exprimés par les partenaires et les communes :

- Accompagnement juridique des communes pour le montage des dossiers et les visites de logements dans les procédures relatives aux biens sans maîtres et relatives aux biens en état d'abandon manifeste ;
- Aide pour la remise sur le marché des logements vacants (par exemple mise en lien des communes avec des structures comme l'AIVS du Nord) ;
- Accompagnement des propriétaires dans les travaux à mettre en œuvre pour améliorer la qualité de leur logement et favoriser leur remise sur le marché.

2. Accompagner les communes souhaitant mettre en place une taxe sur les logements vacants

La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) est instaurée par la commune (ou, à titre subsidiaire, par l'EPCI) dans toutes les communes où la taxe sur les logements vacants n'est pas appliquée (hors zone tendue). La THLV est due par les propriétaires des communes concernées qui possèdent un logement vacant à usage d'habitation depuis plus de deux ans consécutifs au 1er janvier de l'année d'imposition. La décision de mise en œuvre de la THLV est à la main des communes par voie de délibération. Sur Valenciennes Métropole, elle a déjà été mise en place par plusieurs communes.

Mise en œuvre

Un accompagnement des communes souhaitant mettre en place cette taxe sera mis en place par Valenciennes Métropole. Il pourra prendre la forme d'un atelier de travail spécifique de retour d'expériences en lien avec les communes ayant déjà mis la taxe en place ou encore d'une évaluation de cette taxe avec l'envoi d'un questionnaire aux anciens propriétaires de logements vacants ayant dû payer la THVL et ayant remis leur logement sur le marché.

3. Améliorer l'observation de la vacance et l'outillage des partenaires dans l'identification du phénomène (cf. orientation 5)

L'observation de la vacance est essentielle pour améliorer l'efficacité des outils à mettre en œuvre et adapter les actions aux spécificités des phénomènes de vacance en fonction des contextes locaux (surproduction de logements, investissements en défiscalisation, problématiques d'héritage, etc.). L'amélioration de la connaissance de la vacance s'appuiera sur :

- Un meilleur outillage de Valenciennes Métropole grâce au poste dédié à l'observatoire de l'habitat, une meilleure connaissance du phénomène développé grâce à l'appui en ingénierie aux communes envisagé pour la lutte contre la vacance et grâce à de nouvelles données disponibles dans le cadre de l'intégration de Valenciennes Métropole au programme national « Zéro Logements Vacants » ;
- La production d'un guide de référence, mis à disposition des services et des élus. Il recensera notamment l'ensemble des moyens d'actions, les outils réglementaires existants pour résorber la vacance ou encore les données disponibles pour observer le phénomène sur les communes (exemple : traitement du fichier LOVAC). La bonne appropriation du guide par les élus et services nécessitera d'organiser un ou plusieurs temps d'échanges, associant les partenaires associés à la lutte contre la vacance.

4. Mettre en place un temps d'échange sur les actions pertinentes issues de l'étude sur la vacance

Valenciennes Métropole a mis en place une étude portant sur le phénomène de la vacance des logements au sein de son territoire. En plus d'un diagnostic détaillé, l'étude propose un nombre important d'actions à mettre en place pour réduire la vacance et remettre sur le marché des logements vacants. Un temps de travail sera organisé pour définir les actions pertinentes à mettre en place, leur calendrier et le budget associé.

Action 2

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Communes (élus et services techniques)
- Etat (mise à disposition des données et programme « 0 logements vacants)
- ANAH
- AIVS

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements vacants remis sur le marché
- Nombre de logements vacants supplémentaires
- Montants récoltés par la THLV
- Part des logements vacants à l'échelle de Valenciennes Métropole et par communes
- Destination des logements remis sur le marché
- Nombre de communes ayant mis en place la taxe sur le logement vacant
- Nombre de déclaration de biens sans maîtres et d'état d'abandon manifeste

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole

Action 2

Calendrier

2024
- Animation du temps de travail sur les modalités de déploiement du service d'aide à la lutte contre la vacance
- Animation du temps d'échange sur la mise en place de la THLV
- Recrutement à l'observatoire de l'Habitat

2025
- Réalisation du guide de référence
- Temps d'échange sur les actions à mettre en place issue de l'étude sur la vacance

2027
- Bilan et évaluation de la THLV
- Bilan et évaluation du service d'aide à la lutte contre la vacance

Budget prévisionnel

Renforcement de l'ingénierie à débattre lors de la préparation du budget primitif 2024

Action 3

Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé en améliorant la qualité thermique des logements

Contexte et enjeux

Un triple enjeu à améliorer la qualité thermique des logements sur Valenciennes Métropole

Environ 4 % du parc de Valenciennes Métropole est en classe cadastrale 7 ou 8 et est considéré comme particulièrement médiocre. La nécessité d'améliorer la qualité thermique des logements sur le parc privé de Valenciennes Métropole répond ainsi d'un triple enjeu :

- Aider les ménages, notamment modestes et très modestes, en situation de précarité énergétique à faire des économies d'énergie, tout particulièrement dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie ;
- Contribuer aux objectifs du PCAET pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO_2 issues du secteur du logement ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants de Valenciennes Métropole et la qualité de leur habitat ;

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

De nombreuses actions ont été mises en place sur le territoire pour améliorer la qualité thermique des logements. Néanmoins, ces actions sont pilotées à plusieurs échelles (commune, CAVM, département, Etat) et font intervenir un nombre important d'acteurs peu connus des habitants comme les opérateurs. Cet enchevêtrement de dispositifs parfois territorialisés, comme les OPAH-RU, ne facilitent pas la lisibilité et la cohérence de la stratégie de Valenciennes Métropole, malgré la convention de délégation des aides à la pierre signée avec l'ANAH. Le nombre de logements privés réhabilités sur le territoire augmente cependant significativement.

Une augmentation des demandes sur le secteur diffus

Les aides mises en place en secteurs OPAH-RU ont permis d'améliorer les performances thermiques des logements. De ce fait, Valenciennes Métropole note une meilleure identification des opérateurs et une meilleure connaissance des dispositifs existants par les habitants du secteur diffus, ayant pour conséquence un renforcement des demandes de la part de ces ménages.

Action 3

Objectifs

- Améliorer la qualité thermique des logements dans le parc privé et réduire le nombre de logements énergivores
- Repérer et sensibiliser les ménages à la rénovation thermique
- Renforcer le rôle de Valenciennes Métropole en animateur de la lutte contre la précarité énergétique sur son territoire
- Mettre en cohérence l'ensemble des objectifs avec le PCAET

Mise en œuvre

1. Poursuivre le développement des OPAH-RU « Bleuse Borne - Faubourg de Lille » et « Valenciennes au Cœur » et évaluer leurs impacts sur l'amélioration thermique des logements

Depuis la mise en place de l'OPAH-RU BBFL, 90 logements sont engagés dans le cadre de l'enveloppe déléguée sous maîtrise d'ouvrage de Valenciennes Métropole, pour une consommation de crédit de Valenciennes Métropole d'environ 130 000€ (aides aux travaux) et 840 000€ de consommation de l'enveloppe ANAH (travaux et ingénierie). La poursuite du développement de l'OPAH-RU prendra la forme d'un maintien des aides de Valenciennes Métropole en secteur OPAH-RU du fait des résultats positifs observés sur les dernières années et de l'intérêt communautaire que présentent toujours ce secteur ;
Aucun suivi de l'OPAH-RU « Valenciennes au Cœur » n'a encore pu aboutir dans la mesure où l'opération a débuté en fin d'année 2021. Il s'agira dès lors de poursuivre le lancement de l'OPAH-RU et l'accompagnement financier des propriétaires, ainsi que d'évaluer le dispositif de recherche/développement « BUNTI » mis en place sur le secteur d'OPAH-RU, visant à la massification de la rénovation en démarchant notamment des ménages au-dessus des plafonds de ressources de l'ANAH ne bénéficiant pas des mêmes montants d'aide.

2. Renforcer les aides dans le secteur diffus et auprès des ménages modestes et très modestes

Valenciennes Métropole renforcera ses aides financières sur le secteur diffus, afin de répondre aux besoins exprimés par les ménages et à l'augmentation des demandes issus des secteurs hors OPAH-RU.
La communauté d'agglomération concentrera ses aides au bénéfice des propriétaires modestes et très modestes, considérant l'objectif de solvabiliser les ménages à 100 % du montant de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (comme actuellement mis en place dans les OPAH-RU) et de renforcer les aides pour la mise en place de travaux pour les propriétaires occupants modestes et très modestes.

Mise en œuvre

3. Etablir une cartographie des dispositifs de financement existants sur le territoire pour clarifier les procédures auprès des services communaux et élus (MaPrimeRénov', MaPrimeRénov' Sénérité, Anah, prime énergie, éco-PTZ…) (cf. orientation 5)

Les dispositifs d'aides sont souvent mal connus des propriétaires et des travailleurs sociaux en charge de les accompagner, particulièrement dans le secteur diffus. La réalisation d'une cartographie des financements existants sur le territoire doit permettre de mieux identifier, pour les services communaux et les élus, les leviers qui peuvent être mobilisés selon les enjeux rencontrés par les habitants. Cette cartographie, réalisée par Valenciennes Métropole, pourra servir de base aux échanges avec les habitants, et permettra de les orienter au mieux vers les personnes ressources. Ce travail de recensement des subventions et aides existantes pourra être mené avec le soutien de l'ADIL, plus particulièrement les dispositifs récents comme Nord Equipement Habitat Solidarité (NEHS) du Département. Il pourra être diffusé dans les mairies des différentes communes. En plus de mieux informer les propriétaires et les travailleurs sociaux, la cartographie pourra permettre de mieux coordonner les démarches entreprises par chaque niveau de gouvernance et développer les échanges entre les porteurs de projet pour améliorer la cohérence des dispositifs au sein de Valenciennes Métropole

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- ANAH
- Communes
- Département Nord
- Région Hauts-de-France
- Opérateurs : SOLIHA, Citémétrie, Comely, Urbanis
- Action Logement

Action 3

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements subventionnés par chaque dispositif d'aide à la mise en place de travaux d'amélioration des performances thermiques
- Consommation de l'enveloppe de Valenciennes Métropole sur le secteur diffus et typologie des ménages subventionnés
- Taux de solvabilisation des ménages modestes et très modestes pour l'AMO
- Réalisation de la cartographie des dispositifs
- Atteinte des objectifs du PCAET

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole
- Secteur d'OPAH-RU
- Secteur diffus

Calendrier

2024

- Augmentation des enveloppes de Valenciennes Métropole sur le secteur diffus et pour les publics modestes et très modestes

2025

- Réalisation de la cartographie des financements
- Temps d'échange sur les actions à mettre en place issue de l'étude sur la vacance

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024 et de l'évolution de la règlementation ANAH en 2024

Action 4

Soutenir la réhabilitation du parc social en lien avec les objectifs du plan Climat

Contexte et enjeux

Un triple enjeu à améliorer la qualité thermique des logements sur Valenciennes Métropole

4 % du parc de Valenciennes Métropole est en classe cadastrale 7 ou 8 et est considéré comme particulièrement médiocre. La nécessité d'améliorer la qualité thermique des logements sur le parc social de Valenciennes Métropole vise ainsi à :

- Aider les ménages notamment modestes et très modestes en situation de précarité énergétique à faire des économies d'énergie, particulièrement dans un contexte d'augmentation des prix de l'énergie ;
- Contribuer aux objectifs du PCAET pour réduire la consommation d'énergie et les émissions de CO2 issues du secteur du logement ;
- Améliorer le cadre de vie des habitants de Valenciennes Métropole et la qualité de leur habitat ;

Des aides existantes pour aider les bailleurs sociaux à réhabiliter leurs logements, mais des objectifs parfois non atteints

Valenciennes Métropole mets en place des aides ayant pour but d'inciter les bailleurs sociaux à augmenter le nombre de réhabilitations thermiques sur leur patrimoine. L'objectif de ces aides est notamment de jouer un effet levier et de compléter certaines aides mises en place par d'autres partenaires, comme les aides nationales. Le soutien financier de Valenciennes Métropole fonctionne bien pour les grands collectifs et les logements individuels inscrits dans le cadre de l'Engagement pour le Renouvellement du Bassin Minier (ERBM), mais moins pour les logements individuels hors ERBM et sur les petites résidences collectives. Par ailleurs, les aides ne sont pas véritablement incitatives pour atteindre l'étiquette BBC : elles permettent d'accompagner les bailleurs sociaux mais pas de déclencher les décisions de réhabilitations.

Un manque de lisibilité sur la stratégie globale et territoriale de réhabilitation du patrimoine social

Au sein de leurs Plans Stratégiques de Patrimoine et de leurs Conventions d'Utilité Sociale, les bailleurs sociaux du territoire de Valenciennes Métropole définissent des objectifs de réhabilitation de leur parc. Néanmoins, il n'existe pas de vision globale et partagée par l'ensemble des acteurs (CAVM, maires…) sur le calendrier, les secteurs prioritaires d'intervention et les difficultés.

Action 4

Objectifs

- Améliorer la qualité thermique des logements dans le parc social et réduire le nombre d'étiquettes E, F et G
- Inciter les bailleurs à mettre en œuvre des opérations de réhabilitation ambitieuse en lien avec les objectifs du PCAET
- Donner à voir une vision globale, partagée et territorialisée de l'intervention des bailleurs sociaux sur le territoire sur la prochaine période du PLH

Mise en œuvre

1. Réactualiser et renforcer l'aide de Valenciennes Métropole en faveur de la réhabilitation visant à accompagner les bailleurs sociaux dans l'amélioration de la performance énergétique

- Poursuivre le dispositif d'aide actuel pour l'atteinte du label BBC pour les logements individuels en ERBM et sur les grands collectifs ainsi que de l'étiquette C sur les logements individuels ;
- Renforcer le dispositif de financement pour atteindre le label BBC en logement individuels hors ERBM, en complément des aides de l'Etat.

2. Contractualiser auprès de chaque bailleur du territoire au travers d'une convention d'objectifs définissant les conditions de mise en œuvre du PLH et les engagements réciproques de Valenciennes Métropole et des bailleurs sociaux en matière de production de logements, de ventes HLM et de réhabilitations

En lien avec les actions suivantes précisant le cadre de dialogue entre Valenciennes Métropole et les bailleurs sociaux, il s'agira d'inscrire dans une convention d'objectifs la déclinaison par bailleur :

- Des objectifs pluriannuels de réhabilitation de leur parc : territorialisation, types de logements à réhabiliter, étiquettes énergétiques visées, travaux à effectuer, gains énergétiques espérés, etc. ;
- Du nombre et du type de logements à produire sur 6 ans (financements, localisation, taille des logements…) ;
- De la charte communautaire sur les conditions de la vente de logements locatifs sociaux.

Action 4

Mise en œuvre

3. Elaborer et partager à l'ensemble des acteurs de l'habitat une vision claire et lisible de la stratégie de réhabilitation énergétique des logements sur le territoire

A partir des éléments issus des CUS et des PSP des bailleurs sociaux, contractualisés au travers des conventions d'objectifs pluriannuels, Valenciennes Métropole produira une information lisible et claire des opérations de réhabilitation prévues sur le territoire (logements à réhabiliter, calendrier d'intervention, etc.). Elle partagera cette vision auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat et plus particulièrement les élus des communes.

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole
- Service transition écologique et environnementale de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Organismes de logements sociaux
- Région Hauts-de-France
- Filière du BTP
- ANRU

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de contractualisations avec les bailleurs sociaux
- Nombre de rénovations thermiques sur le parc social (collectif, semi-collectif, individuel, ERBM, NPNRU)
- Enveloppe des bailleurs sociaux destinée à la réhabilitation thermique
- Nombre de logements sortant du parc E, F et G
- Nombre de logements atteignant les étiquettes A, B et C
- Nombre de logements atteignant le label BBC
- Gains énergétiques des rénovations et impacts sur la production de Co2 en lien avec les objectifs du PCAET

Action 4

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole
- Secteurs hors ERBM et NPNRU

Calendrier

2024

- Contractualisation avec les bailleurs sociaux sur des conventions d'objectifs pluriannuels
- Augmentation de l'enveloppe des aides pour les réhabilitations hors ERBM et grands collectifs

2026

- Partage de la stratégie territoriale de réhabilitation du parc social (format : à choisir par la maîtrise d'ouvrage)

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024 et de la mise en œuvre d'un « budget vert »

Action 5

Encadrer les pratiques de ventes HLM

Contexte et enjeux

Un contexte institutionnel incitant les bailleurs sociaux à la vente HLM

Dans un contexte marqué par la réduction du loyer de solidarité (RLS) et par la mise en œuvre de la loi ELAN, les objectifs de vente de logements sociaux des bailleurs ont globalement été revus à la hausse pour financier de nouvelles constructions. La loi ELAN place en effet la vente HLM au cœur du modèle économique du logement social. Outre les enjeux stratégiques et les défis opérationnels posés aux bailleurs sociaux du territoire, ce changement de paradigme interpelle aussi Valenciennes Métropole dans ses objectifs de mixité sociale et de renforcement de la qualité des logements.

Ainsi, si la vente de logements locatifs sociaux est un levier pour développer l'accession sociale/très sociale à la propriété et d'offrir des parcours résidentiels aux locataires du parc social, la vente doit être encadrée afin de ne pas aboutir à la création de copropriétés fragiles et à la revente des passoires thermiques.

Une augmentation du nombre de ventes sur Valenciennes Métropole

Le PLH précédent a engagé un encadrement des pratiques de vente HLM pour atteindre une moyenne de 70 logements vendus par an. Si ce résultat a été atteint en moyenne, les niveaux de ventes ont été plus importants sur les dernières années : 106 en 2020 et 91 en 2021.

Objectifs

- Sécuriser les ventes et préserver l'équilibre entre un objectif de mixité sociale et de parcours résidentiels pour les ménages modestes
- Limiter la vente de logements locatifs sociaux dans les communes proches du taux fixé par la Loi SRU
- Veiller à ne pas créer des copropriétés fragiles en cas de vente en collectif
- Respecter l'absence de vente de logements en étiquette E

Mise en œuvre

1. Faire respecter les objectifs d'encadrement inscrits dans les CUS des organismes de logement social au travers de la convention d'objectifs contractualisée auprès des bailleurs (cf. action 4)

Les engagements des bailleurs sociaux du territoire respectant le cadre défini par Valenciennes Métropole pour la vente de logements locatifs sociaux seront contractualisés au travers d'une contention d'objectifs. Elle déterminera les conditions de vente des logements locatifs sociaux

- Depuis le 1er janvier 2016, les logements sociaux dotés d'un mauvais DPE sont interdits à la vente soit les logements ayant des étiquettes F et G
- Sur Valenciennes Métropole, les bailleurs sociaux n'ont pas non plus le droit de vendre des logements ayant une étiquette E. Cette règle est inscrite dans les CUS des bailleurs sociaux et sera affichée dans la convention d'objectifs

2. Evaluer les impacts de la vente HLM sur le territoire

Le suivi des ventes HLM est peu développé sur le territoire. Or, du fait de l'injonction nationale portée sur les bailleurs sociaux pour transformer leurs modèles économiques et augmenter la vente de leur patrimoine, un enjeu fort réside dans le suivi et l'évaluation de l'impact des ventes HLM sur le territoire.
Valenciennes Métropole élaborera un rapport pour l'évaluation à mi-parcours du PLH sur les ventes HLM réalisées sur le territoire. Elle veillera à évaluer l'atteinte des objectifs fixés, en particulier de préserver les équilibres de mixité sociale sur les quartiers où les ventes sont opérées et de veiller à ne pas créer de copropriétés fragiles en cas de vente en collectif.

3. Evaluer la possibilité de développer la vente HLM en BRS (cf. action 14)

La vente HLM est amenée à connaître une place grandissante dans l'activité des organismes. Le modèle OFS-BRS peut les aider à intensifier les ventes, en les rendant plus abordables et plus sécurisées. Cette action amènera Valenciennes Métropole à échanger avec les bailleurs sociaux sur les composantes juridiques et économiques du modèle, ses conditions de mise en œuvre et sa pertinence pour le territoire.

Action 5

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- DDTM
- Bailleurs sociaux
- communes

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux vendus par an
- Qualité thermique des logements vendus
- Typologie des ménages acquéreurs et revenus moyens
- Prix d'achat des logements
- Indice de fragilité de la copropriété (si vente en collectif)

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole

Action 5

Calendrier

Suivi annuel des ventes : sur toute la durée du PLH

Budget prévisionnel

Néant

Action 6

Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles

Contexte et enjeux

Un enjeu majeur de prévention de la dégradation des copropriétés

L'entretien des copropriétés est un enjeu majeur pour le territoire. Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de l'immeuble doivent être prises par l'assemblée générale de copropriétaires. De ce fait, certains blocages peuvent être observés dans l'entretien des copropriétés d'autant plus qu'une majorité de celles de Valenciennes Métropole sont dépourvues de conseil syndical. Par ailleurs, les copropriétés fragilisées nécessitent d'avoir recours à des actions curatives fortement consommatrices de deniers publics. De ce fait un accompagnement spécifique de Valenciennes Métropole sur ce type de logement doit être mis en place.

Un phénomène peu préoccupant sur le territoire

Valenciennes Métropole n'a pas conduit d'étude spécifique sur les copropriétés présentant des signes de fragilité importants, mais dispose d'informations générales de diagnostic. Le processus d'élaboration du PLH n'a cependant pas relevé de difficulté particulière sur ce type de logements mais un point d'attention doit tout de même être porté sur leur évolution.

Objectifs

- Améliorer la connaissance sur les copropriétés fragiles du territoire
- Inciter et favoriser la réalisation d'études complètes sur les copropriétés
- Créer les conditions de réalisation des travaux
- Définir la pertinence des différents outils existants de lutte contre la fragilisation des copropriétés pour Valenciennes Métropole

Action 6

Mise en œuvre

1. Mettre en place d'un plan de prévention de l'évolution des copropriétés fragiles

- Accompagnement de Valenciennes Métropole aux syndics de copropriété et au redressement des copropriétés avant même l'engagement des travaux ;
- Incitation aux copropriétaires à se pourvoir d'un syndic de copropriété lorsque nécessaire ;
- Mise en place d'un nouvel accompagnement financier de Valenciennes Métropole sur les études de maîtrise d'œuvre, dans les secteurs d'OPAH-RU et le secteur diffus.

2. Améliorer l'identification des copropriétés fragiles et la connaissance de l'évolution du phénomène sur le territoire

Mise en place d'un suivi sur l'état des copropriétés afin d'envisager les actions opérationnelles adéquates, notamment en traitant le Registre National des Copropriétés, croisement des résultats avec la base de données DV3F, etc.

3. Mettre en place un programme opérationnel de prévention de la dégradation (POPAC)

Le POPAC est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises.
Afin de prévenir l'accentuation des difficultés des copropriétés de son territoire, Valenciennes Métropole engagera la réflexion afin de mettre en place ce type de programme opérationnel.

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Action 6

Partenaires

- Communes concernées
- Membres des conseils syndicaux
- Syndics de copropriété
- Etat, ANAH, Région, département, ADIL

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de syndics de copros constitués
- Evolution du nombre de copros « dégradée » ou « en difficulté »
- Evolution des montants de travaux
- Nombre d'études de maitrise d'œuvre
- Mise en place du POPAC

Secteurs concernés

- Communes ayant un parc de copropriétés (secteur diffus et OPAH-RU)

Calendrier

2024

- Mise en place de l'aide sur les études de maîtrise d'œuvre

2026

- Mise en place du POPAC

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024

Orientation 2

Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé

espacité

Valenciennes Métropole

Action 7

Produire 780 logements par an et rééquilibrer la production sur le territoire

Contexte et enjeux

Un objectif global de production non atteint sur le dernier PLH et des dynamiques de production déséquilibrées entre les secteurs

L'objectif de production de 880 logements par an inscrit dans le PLH précédent n'a pas été atteint : on comptabilise 733 logements autorisés par an sur cette période. Les objectifs de répartition de la production n'ont pas non plus été respectés dans la mesure où l'on a pu observer une sur-représentation des logements autorisés et construits sur Valenciennes (43 % des logements autorisés contre un objectif de 26 % de la production totale sur Valenciennes Métropole), contre une sous-production sur les autres secteurs excepté le Secteur Rural. Plusieurs facteurs permettent d'expliquer ces résultats : certains secteurs ont des difficultés à produire du logement privé et à faire venir des opérateurs sur leurs communes du fait de prix très bas sur le parc ancien ; l'exclusion des zones B2 et C du dispositif PINEL depuis 2018 ; des dynamiques démographiques moins importantes que les ambitions inscrites dans le SCoT et le PLH.

Des besoins en logements toujours importants sur le territoire

Les besoins en logements sont néanmoins toujours importants sur Valenciennes Métropole. L'analyse des besoins en logement via l'outil OTELO ont permis de mettre en évidence des besoins importants liés à la décohabitation, à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire, au renouvellement du parc de logements, aux ménages n'ayant pas de logement ou encore vivant dans un habitat dégradé. L'estimation des besoins en logements sur Valenciennes Métropole est de 4 680 sur 6 ans soit 780 par an.
Par ailleurs, la production de logement doit aussi répondre aux caractéristiques et souhaits des ménages soit plus particulièrement des logements de petite typologie et proche des centralités.

La répartition de la production : une prise en compte des documents stratégiques de planification

La répartition de la production de logement inscrite au PLH doit être en cohérence avec les documents stratégiques de planification comme le SCoT (distinction des centres urbains, des pôles d'équilibres, etc.). La production de logements doit aussi respecter les orientations inscrites au PLUi et un objectif de sobriété foncière.

Action 7

Objectifs

- Produire 780 logements par an soit 4 680 sur les 6 prochaines années
- Assurer un rééquilibrage de la production entre les différents secteurs du PLH
- Favoriser la production de logements adaptée à la demande des ménages
- Favoriser la production de logements en tissu urbain existant et respectant l'objectif de sobriété foncière

Mise en œuvre

1. Porter les objectifs de production inscrits au PLH lors de la révision du ScoT et du PLUi

Le Valenciennois est actuellement en phase de révision du SCoT, un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Les orientations du PLH doivent tenir compte et être compatibles avec les objectifs du SCoT relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la production de logement. Actuellement, les objectifs de production inscrits au PLH (780 par an) sont relativement peu compatibles avec celles du SCoT (900 par an). Cela s'explique notamment par l'inscription, lors de l'élaboration du SCoT, d'une ambition forte en termes d'accueil de nouveaux ménages qui ne s'est pas traduite sur les dernières années.
Afin de travailler à la compatibilité des documents stratégiques de planification et d'éviter d'engager de nombreuses modifications, l'actuelle procédure de révision du SCoT devra être l'occasion pour Valenciennes Métropole de rappeler les dynamiques observées sur son territoire ainsi que les travaux prospectifs menés sur les besoins en logements via l'outil Otelo. De la même manière, lors des potentiels procédures de révision du PLUi, Valenciennes Métropole devra prendre en compte la réalité de l'évolution démographique de son territoire et les besoins en logements issus de l'analyse via Otelo.

Par ailleurs, les potentielles procédures de modifications du PLUi devront permettre de traduire les enjeux de la politique de l'habitat dans les opérations : fixer en amont les objectifs et orientations d'aménagement à atteindre pour la prise en compte par les futurs opérateurs du site, objectifs de diversification et de production de logement social (cf. actions 11 et 12), etc.

Mise en œuvre

2. Travailler la définition de la production de logements avec l'ensemble des partenaires de la planification urbaine pour les opérations de grande ampleur

Travailler en concertation avec le SIMOUV pour la définition des programmes de logements sur des opérations de plus de 5 000 m² de surface plancher

3. Encadrer le phénomène de division de logement en définissant et en partageant une politique claire auprès des propriétaires bailleurs de logements

Le phénomène de division de logements 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 inefficaces pour 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.
Valenciennes Métropole pourra explorer les pistes juridiques existantes pour encadrer ces phénomènes, notamment en lien avec le PLUi, et renforcer les visites sur site lors d'un non-dépôt de permis de diviser lors de travaux qui semblent pourtant y correspondre.

4. Favoriser le développement de logements adaptés aux besoins locaux et encourager les opérateurs à construire sur les secteurs n'ayant pas atteint leurs objectifs lors du PLH précédent

- Encourager le développement de logements de petite typologie – prioritairement des T2 – abordables, à proximité des services et des transports (en dehors de la ville centre qui est déjà fortement dotée)
- Encourager le développement de logements sur le Pays de Condé, le Secteur Est et l'Agglomération centrale en prenant compte des objectifs de diversification.

Action 7

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Bailleurs sociaux
- EPF du Nord
- DDTM
- Opérateurs privés et investisseurs
- SIMOUV, SITRUV

Indicateurs d'évaluation

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

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole (secteurs du PLH)

Calendrier

2024

- Participation à la révision du SCoT
- Participation à la révision du PLUi

Production de logements : sur l'ensemble de la durée du PLH

Action 7

Budget prévisionnel

Néant

Action 8

Planifier un développement résidentiel équilibré et prenant mieux en compte les spécificités des dynamiques communales

Contexte et enjeux

Un déséquilibre dans la production de logements sur la CAVM

Le territoire de Valenciennes Métropole est marqué par un déséquilibre en termes de production de logements.
Entre 2016 et 2019, 43 % des logements autorisés sur la CAVM l'ont été sur la commune de Valenciennes alors qu'elle ne représente que 28 % des résidences principales de l'EPCI. L'agglomération centrale a produit 33 % des nouveaux logements et représente 35 % des résidences principales : néanmoins, la fin du dispositif PINEL marque un ralentissement de la production sur ce secteur. Au sein du secteur Rural, la production neuve entre 2016-2019 (12 %) respecte bien le poids du secteur sur le territoire (10 % des résidences principales).
A l'inverse, la production neuve sur le Secteur Est et le Pays de Condé marque un ralentissement de leur développement puisqu'ils représentent respectivement 11 % et 15 % des résidences principales de la CAVM, mais seulement 6 % et 6 % de la production neuve entre 2016 et 2019. La territorialisation de l'objectif de production de la CAVM (Cf. Action 7) doit donc permettre de prendre en compte ces dynamiques récentes et les objectifs de développement de chaque secteur inscrit dans les documents stratégiques de planification comme le SCoT.

Objectifs

- Rééquilibrer le territoire en termes de concentration de la production de logements
- Adapter les actions du PLH aux différentes dynamique et enjeux territoriaux au sein de Valenciennes Métropole
- Adapter les objectifs de production de logements aux secteurs du PLH

Mise en œuvre

1. Territorialiser les objectifs en fonction de secteurs du territoire, de manière à rééquilibrer la production de logements sur la CAVM

La territorialisation de la production s'appuie sur une sectorisation de la CAVM. Elle vise à adapter la production de logements aux différentes dynamiques et enjeux de développement de ses secteurs : elle s'appuie notamment sur les travaux du SCoT et du PLH précédent.
Cinq secteurs ont ainsi été définis et, pour chacun d'entre eux, un objectif de production est attribué :

- **Secteur 1 : Valenciennes. Objectif : 33 % de la production** globale de logements devant permettre de poursuivre le renforcement de la ville-centre tout en ralentissant le rythme actuel de production observé dans un contexte de fin du dispositif PINEL ;
- **Secteur 2 : Agglomération centrale. Objectif : 35 % de la production** globale de logements devant permettre de poursuivre le rythme actuel de production ;
- **Secteur 3 : Secteur rural. Objectif : 11 % de la production** globale de logements devant permettre de stabiliser le rythme actuel de production. Cet objectif reste néanmoins ambitieux dans un contexte de ZAN sur un secteur où la production est majoritairement portée par la construction de maisons individuelles en extension ;
- **Secteur 4 : Secteur Est. Objectif : 11 % de la production** globale de logements. Cet objectif est ambitieux et vise à renforcer la dynamique de production par rapport à celle actuellement observée ;
- **Pôle d'agglomération du Pays de Condé. Objectif : 10 %** de la production globale de logements devant permettre de consolider le pôle en tant que « pôle d'équilibre » comme indiqué dans le SCoT, en renforçant la production par rapport aux dynamiques actuelles.

2. Proposer des objectifs de production de logements par communes

A partir de la sectorisation et de la territorialisation des objectifs de production, un objectif par commune est proposé. Il s'appuie sur le poids des résidences principales des communes au sein de leurs secteurs et prend en compte leurs potentiels de développement, en lien notamment avec le référentiel fonction (cf. action 9) et les objectifs de rattrapage SRU. Les objectifs de production par communes sont disponibles en annexe.

Action 8

Porteur·s de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

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

Indicateurs d'évaluation

- Nombre et poids des logements produits par secteurs par rapport à l'ensemble de la production sur la CAVM
- Nombre et poids de la production de logements par communes

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Calendrier

2024

- Participation à la révision du SCoT
- Participation à la révision du PLUi

2027

- Evaluation à mi-parcours de la production et définition de nouveaux objectifs si jugé pertinent

Action 8

Budget prévisionnel

Néant

Action 9

Porter des projets de développement de l'habitat en renouvellement urbain et dents creuses et assurer la maîtrise foncière des opérations

Contexte et enjeux

Un développement en cohérence avec les objectifs du SCoT, du PLUi et participant à la démarche Zéro Artificialisation Nette

L'intervention sur des parcelles situées au sein de l'enveloppe urbaine permet de contribuer au développement intra-urbain dans le respect des objectifs fixés par le SCoT et le PLUi et des enjeux liés à la lutte contre l'artificialisation et la consommation d'espace (en cohérence avec la loi Climat Résilience). Le maintien d'un équilibre entre les espaces urbanisés et non urbanisés est détaillé au sein du PLUi au travers de plusieurs objectifs, notamment de limitation de la consommation foncière et de restitution de zones urbanisables. À ce titre, environ 1 000 ha de terres non consommées ont été sanctuarisés en zones agricoles et naturelles par le PLUi en transformant des zones 1AU et 2AU des anciens documents d'urbanisme en zones A ou N dans le PLUi. L'enjeu du territoire est de diviser environ par deux, à l'horizon 2030, le rythme de la consommation foncière connue entre 1998 et 2009.
De nombreuses difficultés sont cependant mises en évidence pour respecter ces engagements. Elles sont particulièrement liées aux coûts élevés de la production en dent creuse et en tissu urbain (coûts de dépollution, de mutation des fonciers et du proto-aménagement, de démolition-reconstruction ou de réhabilitation, etc.) ainsi qu'à l'augmentation des prix du foncier à urbaniser. Ces observations montrent l'importance de maîtriser le foncier pour organiser et programmer l'offre nouvelle de logement.

Des partenariats et des outils de maîtrise foncière déjà mis en place par Valenciennes Métropole

La stratégie de maitrise foncière du territoire s'articule autour de différents axes dont : le renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU, du PNRQAD, des OPAH-RU et des dispositifs Action Cœur de Ville et Petite Ville de Demain), la restructuration des cités minières et ouvrières, la restructuration des centres bourgs des communes rurales et la requalification des friches en tissu déjà urbanisé. Outre les conventions de renouvellement urbain ou concernant les dispositifs comme Action cœur de ville, une convention cadre existe entre Valenciennes Métropole et l'EPF du Nord depuis 2007. Elle a été renouvelée pour la période 2015 2019 puis pour la période 2020 – 2024. Le partenariat avec l'EPF est adossé à leur Plan Pluriannuel d'Investissement.

Objectifs

- Renforcer le partenariat avec l'EPF et optimiser son intervention sur le territoire
- Partager avec l'ensemble des partenaires et des opérateurs la vision précise du foncier représentant un intérêt stratégique en matière de développement
- Renforcer les objectifs de production en renouvellement urbain dans l'ensemble des dispositifs et conventions de développement sur le territoire

Mise en œuvre

1. Achever l'identification des fonciers mutables sur Valenciennes Métropole dans le cadre du travail du « référentiel foncier »

Le service foncier de Valenciennes Métropole a mis en place depuis 2021 un travail fin d'identification des fonciers mutables sur le territoire, hiérarchisés en fonction de la dureté foncière des terrains. Il s'agira de terminer ce travail d'identification et de hiérarchisation des fonciers, de partager l'ensemble des résultats auprès des différents partenaires de l'habitat. Ce premier travail d'identification permettra de définir, à l'échelle de Valenciennes Métropole, des fonciers prioritaires sur lesquels développer la production de logements.

2. Poursuivre la délégation du droit de préemption de Valenciennes Métropole auprès des bailleurs et des opérateurs dans le cadre d'une veille foncière active

En complément du travail du référentiel foncier et en partenariat avec les bailleurs sociaux et les opérateurs de logements, Valenciennes Métropole mettra en place une veille active. Cette dernière devra permettre de faciliter les éventuelles préemptions et sera complétée par la mise en place d'une délégation du droit de préemption par Valenciennes Métropole. Les enjeux pour la période du PLH sont de :

- Formaliser les modalités de travail partenarial sur la veille foncière active (partage des information, base de données commune, etc.). ;
- Poursuivre la délégation du droit de préemption de Valenciennes Métropole et définir ses modalités de fonctionnement (conditions pour déclencher le droit de préemption, instances de décision, etc.) ;

Mise en œuvre

3. Poursuivre le partenariat et la mobilisation de l'EPF du Nord au travers d'un programme d'action foncière pour créer des réserves foncières et anticiper les projets d'aménagement

Il s'agit plus précisément de poursuivre le partenariat :

- dans le cadre du programme d'action Action Cœur de ville sur des immeubles ou ilots d'habitat dégradés/vacants avec rétrocession à prix minoré en fonction des coûts fonciers admissibles ;
- pour la requalification de friches à vocation d'habitat avec cession à prix minoré en fonction des coûts fonciers admissibles ;
- pour du foncier à vocation de logement social dans les communes déficitaires de Maing et Hergnies (comme indiqué dans le volet territorial de la convention)

Par ailleurs, un nouveau conventionnement sera mis en place entre Valenciennes Métropole et l'EPF sur plusieurs fonciers stratégiques identifiés dans le cadre du travail de « référentiel foncier ».

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole
- Service foncier de Valenciennes Métropole

Partenaires

- EPF du Nord
- Communes
- Promoteurs immobiliers et aménageurs
- Etat (dispositifs ACV et PVD)
- Bailleurs sociaux

Action 9

Indicateurs d'évaluation

- Production et partage du référentiel foncier
- Nombre d'exercices du droit de préemption par les partenaires délégataires
- Nombre de mise en œuvre du droit de préemption par les délégataires (bailleurs et opérateurs)
- Nombre de dents creuses identifiées sur le territoire et nombre de logements construits en dents creuses
- Nombre d'hectares moyens consommés par la production de logements sur la période du PLH
- Part de la production en renouvellement urbain

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole
- Secteurs spécifiques : ACV, PVD, PNRQAD, NPNRU
- Objectifs de consommation foncière différenciés en fonction des secteurs du PLH

Calendrier

2024

- Production et partage du référentiel foncier

2025

- Conventionnement avec l'EPF dans le cadre du référentiel foncier

2027

Evaluation des effets de la délégation du droit de préemption

Budget prévisionnel

Néant

Action 10

Travailler sur les densités et les formes urbaines selon les prescriptions du SCoT

Contexte et enjeux

Un enjeu central pour permettre l'atteinte des objectifs de production de logement et ceux de sobriété foncière

Le SCoT du Valenciennois rappelle que depuis 2004, le nombre de logements neufs construits en collectif est devenu plus important que le nombre de logements construits en individuel. L'impact sur l'aménagement du territoire a été important notamment sur la densité des constructions. Le SCoT impose ainsi de promouvoir des formes urbaines qui favorisent la densité, la mixité et la qualité urbaine mais rappelle que si l'effort de densification doit se faire sur l'ensemble du territoire, les densités préconisées doivent également être adaptées au contexte communal.

Une nécessité de travailler la notion de désirabilité pour les produits de logement plus denses

La production de logements plus denses pose des difficultés à l'ensemble des acteurs de l'habitat : néanmoins, un défi majeur et partagé reste celui de l'acceptabilité de la densité. En effet, sur certaines communes où la majorité du parc est constitué de logements individuels / pavillonnaires non groupés, les opérateurs indiquent que la commercialisation de produits neufs en collectif ou en individuel groupé peut poser problème et que les ménages ont parfois du mal à s'y projeter.
Rendre la densité plus acceptable nécessite néanmoins de poser le temps de la réflexion sur les facteurs d'acceptabilité en fonction des différents publics (maires, riverains ou habitants) : quelles attentes des publics, comment concilier densité et respect des formes urbaines, comment travailler la qualité des logements en collectif, etc. Cette réflexion est centrale pour permettre de répondre aux besoins de production de logement tout en respectant une logique de sobriété foncière.

Objectifs

- Promouvoir des formes urbaines et une densité plus économe en foncier tout en répondant aux attentes des ménages et en offrant des espaces de vie de qualité, innover en proposant des formes urbaines alternatives à l'habitat individuel
- Acculturer l'ensemble des acteurs locaux à la nécessité du travail sur les densités
- Partager et capitaliser avec les acteurs locaux sur les obstacles à la construction de formes plus denses de logement

Mise en œuvre

1. Apporter un appui lors des potentielles révisions du PLUi dans l'élaboration des OAP

Il s'agit plus précisément d'un appui portant sur :

- Les formes d'habitat à développer pour répondre aux objectifs du PLH et faciliter la faisabilité d'une d'opération d'habitat social, densité, nombre de place de stationnement ;
- L'approche pré opérationnelle et la mobilisation des acteurs.

2. Développer une approche pédagogique et de sensibilisation auprès de l'ensemble des acteurs de l'habitat sur la désirabilité de la densité

- Développer des prescriptions sur la qualité des logements, plus particulièrement pour les formes de logements alternatives à l'individuel et en lien avec les prescriptions du PLUi en s'appuyant par exemple sur le rapport Girometti-Leclerc développer des espaces verts ou naturels à proximité des logements, systématiser les espaces extérieurs, travail sur les logements traversants, etc.) ou sur des guides à destination des élus (exemple : publication du CAUE Haute Garonne : « Sobriété foncière et qualité du cadre vie dans les opérations d'aménagement »)
- Développer des partenariats avec des acteurs ressources du territoire sur la question des formes urbaines et de la densité : exemple : CAUE du Nord
- Organiser des sessions de sensibilisation, formation à destination des communes (élus et technicien) sur les densités, afin de les outiller dans leurs incitations auprès des opérateurs

La communication autour des questions de densité et de formes urbaines est un enjeu important elle permet, tout d'abord, d'informer les élus et techniciens, de les faire participer et de les sensibiliser aux actions mises en place afin de créer une dynamique et un intérêt autour de ces questions L'objectif est de démontrer qu'un habitat dense ne s'oppose pas à la nécessaire préservation du patrimoine architectural de la région, et qu'il peut être également compatible avec les aspirations des ménages.

Action 10

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole
- Service patrimoine et action foncière / Service urbanisme de Valenciennes Métropole

Partenaires

- EPF du Nord
- Bailleurs sociaux
- Opérateurs
- Département du Nord et Région Hauts-de-France
- CAUE du Nord

Indicateurs d'évaluation

- Densité des opérations de production de logements
- Nombre d'hectares moyens consommés par la production de logements sur la période du PLH
- Part de la production en individuel pur, individuel groupé, collectif et semi-collectif

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole

Calendrier

2025

- Temps d'échange avec le CAUE du Nord

2026

- Production de prescriptions sur le développement de formes de logements plus denses et alternatives à l'individuel pur

Sessions de sensibilisation et de formation sur les densités : à partir de 2026

Action 10

Budget prévisionnel

Néant

Orientation 3

Faciliter la diversification pour un rééquilibrage de l'offre de logements

espacité

Valenciennes Métropole

Action 11

Favoriser la production sectorisée de logements sociaux afin de rééquilibrer leur répartition et de répondre aux besoins du territoire

Contexte et enjeux

Un déséquilibre dans la répartition des logements sociaux au sein du territoire

Avec un taux de logement social de 27,4 % à l'échelle de son territoire, Valenciennes Métropole est globalement bien dotée en logements sociaux. Néanmoins, une grande hétérogénéité est remarquable à l'échelle des communes. Les trois types de communes identifiés ne présentent ainsi par les mêmes enjeux au regard de leurs particularités et de l'objectif de rééquilibrage.

- Les communes en rattrapage car déficitaires selon la loi SRU. En dépit d'un effort significatif de production de logements sociaux, Hergnies et Maing n'atteignent pas encore leur objectif de 20 %. L'effort de production doit alors être poursuivi.
- Les communes respectant la loi SRU dont le taux de logement social est compris entre 20 % et 35 %.
- Les communes très fortement dotées en logements sociaux, présentant un taux supérieur à 35 %. L'enjeu est alors de ralentir fortement la production de logements sociaux et d'y encourager la diversification.

Des besoins importants exprimés sur le territoire en matière de logement social

Le parc de logement social sur le territoire de Valenciennes Métropole se caractérise par une augmentation de la tension. Cette tendance, déjà observable entre 2018 et 2019, s'est intensifiée l'année suivante, avec un passage de 3 à 4 demandes pour 1 attribution. Par ailleurs, la tension est plus importante sur les petites typologies et les délais d'attente des demandeurs s'en trouvent rallongés. Le parc de logements social récent et hors QPV reste également peu accessible aux ménages du premier quartile.

Action 11

Objectifs

- Rééquilibrer le parc locatif social sur le territoire de Valenciennes Métropole
- Poursuivre l'effort de rattrapage du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU sur les communes d'Hergnies et Maing
- Diversifier l'offre en logements locatifs aidés pour favoriser l'accueil et le parcours résidentiel de tous les ménages

Mise en œuvre

1. Renouveler la convention de délégation des aides à la pierre :

En lien avec les objectifs du nouveau PLH et conformément à la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre constitue un prérequis pour développer les actions du PLH. Il s'agira d'identifier les enveloppes financières « parc social » et « parc privé » pour les 6 ans à venir, de vérifier la compatibilité des enveloppes financières avec les objectifs du PLH. Ce travail sera réalisé en partenariat avec les services de la DDTM.

2. Fixer des objectifs de production de logements sociaux en fonction de la sectorisation du territoire :

Au regard des enjeux de rééquilibrage de la répartition des logements sociaux sur la Valenciennes Métropole, la sectorisation effectuée définit des taux cibles différenciés de production de logement social. Cet objectif de production correspond à un taux de logement social par opération, et non pas à un volume global sur la durée du PLH.

- Groupe 1 : le taux cible de logement social à atteindre par opération est fixé à 50 %, en plus des objectifs de rattrapage fixés.

- Groupe 2 : l'objectif de production de logement social est de minimum 35 %. Il s'agit de renforcer la production de logement social sur ces secteurs.

Mise en œuvre

- Groupe 3 : le taux cible définit un maximum de 35 % de logement social par opération. L'objectif est de privilégier la diversification de la production de logement sur ces secteurs présentant de fort taux de logements social.

- Groupe 4 : le taux cible est fixé à 10 %. En raison du caractère rural des communes composant ce groupe, la production de logement social dépendra des opportunités sur la durée du PLH.

Les objectifs de production de logements sociaux sectorisés sont des critères partagés permettant de hiérarchiser les opérations et leur financement en fonction de la localisation, de la typologie et de la mixité. Il s'agit de clarifier une démarche déjà entamée par Valenciennes Métropole dans le cadre de son précédent PLH.

3. Mettre en place de Servitudes de Mixité Sociale sur les secteurs qui le nécessitent :

Les groupes de communes 1 et 2 issus de la sectorisation du territoire sont identifiés comme étant des secteurs prioritaires de production de logement social. La mise en place de deux servitudes de mixité sociale sur chacun des secteurs pourra permettre d'aider à atteindre les objectifs de production de logement social définis. Il s'agit d'engager une réflexion avec les communes et partenaires pour plus concrètement délimiter des secteurs dans lesquels un taux de logement social est requis dans toute opération.

La mise en place de ces servitudes de mixité sociale nécessite un travail de détermination, en partenariat avec les maires concernés et les bailleurs sociaux :

- Du taux de logements social imposé dans toute opération. Il est également possible de préciser les taux de PLAI, PLUS, PLS et de logements en accession sociale.
- Du seuil de déclenchement de la servitude, en nombre de logements ou en m^2 de plancher, à partir duquel le quota de logement social s'applique.

Mise en œuvre

En raison des objectifs différents assignés à ces deux groupes, les servitudes de mixité sociale mises en place sur chacun des deux groupes de communes auront potentiellement des taux et des seuils différents. Ces servitudes de mixité sociale devront par la suite être inscrites au PLUi.

4. Recentrer les aides sur les opérations complexes en acquisitions-améliorations :

Les opérations en acquisitions-améliorations permettent de répondre aux objectifs d'amélioration de l'habitat et de production de logement social. Le PLH met en place 4 niveaux d'intervention de Valenciennes Métropole dans le cadre de ces opérations, articulés autour de 3 critères : fonds propres, coût de revient par logement et périmètre de l'opération. En préalable, il est nécessaire que le montant des travaux soit supérieur au prix d'achat avant minoration.

- Prix de revient par logement inférieur à 2 500 €/m^2 : pas de financement de Valenciennes Métropole
- Prix de revient par logement supérieur à 2 500 €/m^2 et fonds propres de l'organisme supérieurs à 10 % : financement à hauteur de 15 000 €
- Prix de revient par logement supérieur à 2 500 €/m^2 et fonds propres de l'organisme supérieurs à 20 % : financement à hauteur de 30 000€
- Prix de revient par logement supérieur à 2 500 €/m^2, fonds propres de l'organisme supérieurs à 20 % et localisation de l'opération en secteur ACV ou PVD : financement à hauteur de 40 000 €.

L'objectif de Valenciennes Métropole est de financer 50 acquisitions-améliorations par an sur la durée du PLH. Ce dispositif n'est pas corrélé à la sectorisation proposée, mais concerne bien l'ensemble des communes de Valenciennes Métropole.

Mise en œuvre

6. Mobiliser les outils développés de maîtrise foncière

Afin de favoriser la production de logement social, Valenciennes Métropole a pour objectif d'accroitre sa capacité à fournir du foncier à bas coût. Pour cela, les outils de maîtrise foncière, d'acquisition foncière et de production foncière seront mobiliser. Il s'agit de se baser sur la création d'un référentiel foncier, permettant d'identifier les potentiels secteurs d'implantation de logement social. Il s'agira également de mobiliser l'EPF Nord Pas de Calais et les leviers mis à disposition.

7. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux par la mise en place de conventions pluriannuelles d'objectifs

Le partenariat entre les bailleurs sociaux du territoire et Valenciennes Métropole est déjà existant. Néanmoins, afin de faciliter le partage d'information et la lisibilité des objectifs des bailleurs sociaux, la mise en place de conventions pluriannuelles d'objectifs permettra à Valenciennes Métropole d'adapter sa stratégie et de la partager avec les bailleurs. Ce renforcement du partenariat répond à plusieurs objectifs du PLH : réhabilitation thermique des logements, production de logement social et renforcement du rôle d'animation du PLH par Valenciennes Métropole.

8. Développer une offre locative conventionnée (cf action 13) :

Il s'agira d'accompagner les propriétaires bailleurs dans les démarches de conventionnement de leur logement en loyers sociaux et très sociaux. Le développement de l'offre locative conventionnée passe par la promotion du dispositif ANAH Loc'Avantages. Pour cela, un accompagnement et un soutien à l'ingénierie est mis en place par Valenciennes Métropole (cf Action X). Cette aide se matérialise par des actions de conseils, la diffusion d'information, l'aide au montage de dossier.

Action 11

Porteur·s de l'action

- Service habitat de la CAVM

Partenaires

- Communes de la CAVM
- DDTM
- Conseil Départemental
- Bailleurs sociaux
- EPF Nord Pas de Calais
- Caisse des Dépôts et de Consignations
- Promoteurs et Aménageurs
- ANAH

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements locatifs sociaux programmés, mis en chantier, livrés
- Evolution du taux de logement sociaux par communes
- Vérification des objectifs de production par secteurs
- Nombre de logement locatifs privés conventionnés
- Taux de PLUS, PLAI, PLS par commune sur l'ensemble des permis de construire déposés
- Taux de PLUS, PLAI, PLS par commune sur l'ensemble des permis de construire autorisés
- Nombre d'opérations en acquisitions-améliorations financées

Secteurs concernés

- L'ensemble du territoire de Valenciennes Métropole

Action 11

Calendrier

2024

- Actualisation de la convention de délégation des aides à la pierre
- Mise en place des outils nécessaires à la réalisation des objectifs de production de logements sociaux sectorisés (outils de maîtrise foncière, mise en place des Servitudes de Mixité Sociale)
- Elaboration des conventions pluriannuelles d'objectifs avec les bailleurs sociaux

Tout au long du PLH

- Accompagnement des communes et des bailleurs dans les discussions relatives aux projets de logements sociaux identifiés
- Bilan et ajustements des outils

Budget prévisionnel

- A débattre dans le cadre de la préparation du BP 2024

Action 12

Diversifier la production de logements sur les communes très dotées en logements sociaux

Contexte et enjeux

Un déséquilibre dans la production globale de logements

Le territoire de Valenciennes Métropole est marqué par un déséquilibre en termes de production de logements. Entre 2016 et 2019 76 % de la production neuve était située sur Valenciennes ou sur l'agglomération centrale. Ainsi, une sur-représentation des logements autorisés sur la commune de Valenciennes est observables. A l'inverse, d'autres territoires comme le Secteur Est ou le Pays de Condé, sont les territoires qui concentrent le moins de production neuve, ne permettant pas de d'atteindre les objectifs fixés par le précédent PLH. L'offre neuve y est en effet peu concurrentielle par rapport aux faibles prix du marché de l'ancien.

Des opérations en diversification difficiles à sortir sur certains secteurs

Sur les communes très dotées en logement social, le précédent PLH avait pour objectif de favoriser la production en diversification pour tendre vers une meilleure mixité sociale. Pour cela, ces communes n'étaient pas autorisées à produire plus que ce qui était prévu au PLH. Néanmoins, le développement de la production en diversification ne parvient pas à se développer, le territoire ne parvenant pas à attirer d'opérateurs privés. Les opérations neuves en diversification sont peu concurrentielles en comparaison avec le marché de l'ancien, très abordable. Ces opérations représentent alors un risque trop important pour les opérateurs. D'autre part, l'image de secteurs déqualifiés dont souffrent ces communes peut limiter l'attraction de la clientèle potentielle de ces opérations.

Un enjeu de rééquilibrage marqué

Au regard des différents éléments évoqués ci-dessus, il s'agit donc de rééquilibrer le territoire en créant, sur les communes qui le nécessitent, les conditions d'accueil favorable au développement d'une production neuve en diversification. Valenciennes Métropole se saisit aujourd'hui pleinement du sujet en proposant des actions concrètes en ce sens.

Objectifs

- Renforcer l'accompagnement de Valenciennes Métropole auprès des communes ayant le plus de difficultés à diversifier leur parc de logement
- Soutenir la diversification en subventionnant la production de logements privés
- S'appuyer sur un principe de solidarité Valenciennes Métropole – Commune pour augmenter le montant des aides
- Favoriser la mixité sociale en accompagnant le développement d'opérations mixtes de qualité
- Raisonner à l'opération afin d'atteindre les objectifs de diversification et de limiter la production de logements sociaux

Mise en œuvre

1. Utiliser la sectorisation afin de proposer une stratégie fine en termes de diversification

La sectorisation est un outil qui permet d'adapter les actions du PLH aux dynamiques et aux enjeux spécifiques observés sur le territoire de Valenciennes Métropole. En termes de diversification, le groupe issu de la sectorisation concerné est le groupe 3. Ce dernier correspond aux communes fortement dotées en logements sociaux et pour lesquelles la diversification doit être privilégiée.

2. Fixer un objectif maximal de logements sociaux par opération aux communes du groupe 3

Poursuivant un objectif de rééquilibrage territorial en termes de répartition des logements sociaux à l'échelle de Valenciennes Métropole, les communes du groupe 3 se voit assigner un taux maximal de logements sociaux par opération de 35 %. Ce taux n'est pas envisagé comme un volume de logements sociaux à atteindre sur la durée du PLH mais comme une limitation par opération. Il s'agit de permettre la réalisation d'opérations mixtes, porteuses de mixité sociale et permettant de diversifier la production.

3. Aider financièrement la production neuve en diversification sur les communes du groupe 3

La mise en place d'une aide spécifique pour la production neuve en diversification concerne exclusivement les communes du groupe 3 et les logements en accession en TVA à 5,5 % :

- Production en PSLA ;
- Production en QPV et dans la bande des 300 mètres.

Mise en œuvre

Cette nouvelle aide financière repose sur un principe de solidarité entre Valencienne Métropole et la commune concernée. L'aide sera ainsi portée à deux tiers par Valenciennes Métropole et à un tiers par la commune.

Il s'agit de financer une vingtaine de logements pour l'ensemble des communes du groupe 3 la première année.

4. Mettre en place des conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et les communes du groupe 3 :

La mise en place de conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et les communes du groupe 3 s'inscrit dans la dynamique de la nouvelle aide financière à la diversification.

Il s'agit de :

- Partager les objectifs en termes de rééquilibrage territorial ;
- Acter les engagements réciproques entre Valenciennes Métropole et les communes grâce à cet outil de contractualisation ;
- Faciliter le suivi des objectifs de production sur ces communes.

Action 12

Porteur·s de l'action

- Service habitat de la CAVM

Partenaires

- Communes du groupe 3 issu de la sectorisation : Anzin, Bruay-sur-l'Escaut, Beuvrages, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-l'Escaut, Marly, Onnaing, Quiévrechain, Thivencelle, Vieux Condé.

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements produits en diversification
- Taux de logements sociaux par opération produite
- Nombre d'aides accordées et montant

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Calendrier

2024

- Mise en place des conventions d'objectifs avec les communes du groupe 3
- Déploiement de l'aide financière à la diversification

Tout au long du PLH

- Suivi de la réalisation des objectifs de diversification avec les communes du groupe 3

Budget prévisionnel

- A débattre dans le cadre de la préparation du BP 2024

Action 13

Développer l'offre locative conventionnée dans le parc privé

Contexte et enjeux

Des niveaux de loyers du parc privés en inadéquation avec les revenus des ménages

Les logements locatifs sur le territoire de Valenciennes Métropole affichent des loyers relativement élevés comparativement au reste du département, que ce soit pour les maisons ou les appartements. Cette tendance s'explique par le poids important du logement locatif social et le nombre relativement peu important de locations privées. L'offre est ainsi limitée et les prix augmentent.
Par ailleurs, les locataires du parc privé ont un revenu médiant relativement bas (16 410 € en 2018) et que 81 % des nouveaux entrants dans le parc social (attributaires) ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI.
Toutefois, les effets de moyennes ne doivent pas masquer d'autres réalités du parc de logement de Valenciennes Métropole :

- L'existence d'un parc locatif privé ancien peu cher jouant le rôle de parc social de fait.
- Une concurrence potentielle entre le parc locatif social et le parc locatif ancien peu cher, à la faveur du parc privé.

Le parc social de fait : un parc ancien et de mauvaise qualité

Le parc privé ancien, logements construits avant 1919, représente plus d'un tiers (34 %) des logements privés. La part du parc privé de qualité particulièrement médiocre (classes cadastrales 7 et 8) est de 4 %, les ¾ de ces logements ont été construits avant 1919. Le parc social de fait évoqué peut ainsi être considéré comme étant de mauvaise qualité.

Un contexte de limitation de la consommation foncière

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a formulé un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation nouvelle entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente. Dans ce contexte, il convient de créer une offre là où un potentiel de reconquête de logements en mauvais état est identifié.

Un nombre de logements conventionnés mobilisant les aides de l'ANAH stable sur la période du PLH précédent

Cette stabilisation indique que le dispositif fonctionne et qu'il convient de le maintenir, voire de renforcer une tendance participant à la réalisation d'objectifs prioritaires du PLH.

Objectifs

- Développer une offre locative conventionnée complémentaire à celle du parc privé et du parc social dans le milieu rural
- Participer à l'effort de reconquête des logements indignes et du parc de logements vacants grâce à l'offre locative conventionnée
- Valoriser les dispositifs dont peuvent bénéficier les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement
- Diffuser de l'information et sensibiliser les propriétaires bailleurs sur le conventionnement

Mise en œuvre

1. Mettre en œuvre et promouvoir le dispositif de conventionnement ANAH :
Le développement de l'offre locative conventionnée passe pas la promotion du dispositif ANAH Loc'Avantages. Cette promotion doit pouvoir permettre d'encourager les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements en loyers sociaux et très sociaux. Pour cela, accompagnement et un soutien à l'ingénierie est mis en place par Valenciennes Métropole (cf Action X). Cette aide se matérialise par des actions de conseils, la diffusion d'information, l'aide au montage de dossier. Valenciennes Métropole entend se positionner en pilote et en animateur de la lutte contre l'habitat indigne.

2. Mettre en place une communication relative aux avantages du conventionnement :
Un travail de communication doit être effectué afin de faire connaître le dispositif. Cette communication, à destination des propriétaires bailleurs et des locataires, se réalisera à travers la création d'une plaquette. Les avantages à mettre en avant sont l'ouverture des droits aux APL, une réduction d'impôts et la possibilité de cumuler le dispositif Loc'Avantages avec la prime complémentaire MaPrimeRenov'.
Les élus pourront également être informés sur les dispositifs existants afin d'assurer un relais sur leur commune.

3. Identifier des secteurs cibles et y déployer des actions de sensibilisation :
Le développement de l'offre en logements conventionnés est ciblé selon des secteurs. Premièrement, cette offre a plutôt vocation à voir le jour sur les communes rurales, où la production de logements locatifs sociaux est difficile. Par ailleurs, il convient de prioriser les secteurs caractérisés par la présence de bâti vacant avec un potentiel de réaffectation et par un potentiel de reconquête des logements en mauvais état. Sur ces secteurs, des actions de sensibilisation pourront être menées en mobilisant l'ADIL, soutenue financièrement par Valenciennes Métropole.

Action 13

Porteur·s de l'action

- Service habitat de la CAVM

Partenaires

- Communes de la CAVM
- ANAH
- DDTM
- ADIL
- Conseil Départemental

Indicateurs d'évaluation

- Nombres d'aides accordées par l'ANAH
- Montant des aides accordées par l'ANAH
- Nombre de conventionnements en loyers intermédiaires, sociaux et très sociaux par commune

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Action 13

Calendrier

2024

- Mise en place d'une communication relative aux avantages du conventionnement
- Mise en œuvre du dispositif de conventionnement ANAH

2025

- Identification de secteurs cibles
- Déploiement d'actions de sensibilisation

Budget prévisionnel

- A débattre dans le cadre de la préparation du BP 2024

Action 14

Accompagner l'émergence de projets d'habitat inclusif

Contexte et enjeux

Une réponse nouvelle aux besoins de la population

La CAVM souhaite permettre à tous les habitants de son territoire d'avoir accès à un logement adapté à sa situation et répondant à ses besoins. L'habitat inclusif fait partie des formes innovantes de logement qui permettent de répondre aux besoins des personnes âgées ou handicapées, dont un nombre croissant souhaite choisir leur habitat et les personnes avec qui partager. Cette demande d'habitat inclusif exprime notamment une forte demande d'aide, d'accompagnement et de services associés au logement, dans un environnement adapté et sécurisé qui garantisse conjointement inclusion sociale et vie autonome au domicile. Par ailleurs, l'habitat inclusif garanti une vie autonome à ses habitants tout en permettant de s'investir au sein d'un collectif puisque le contenu du projet de vie sociale et partagée est défini par les habitants. Ce type d'habitat participe ainsi d'une forme de lutte contre l'isolement Au-delà d'une dynamique, l'habitat inclusif est également un facteur d'attractivité territorial important et de cohésion sociale. Enfin, la production de logements attractifs pour les personnes âgées permettrait de libérer des grands logements sous-occupés et de fluidifier les parcours résidentiels au sein de la CAVM.

L'émergence des projets d'habitat inclusif

Plusieurs projets d'habitat inclusif ont déjà été développés, que cela soit à l'échelle de Valenciennes Métropole (Cité Anatole à Anzin, auquel la CAVM a largement contribué), ou à l'échelle nationale avec la création du comité interministériel de l'habitat inclusif. Il s'agira de poursuivre cette dynamique et de répondre aux besoins existants sur le territoire.

Objectifs

- Expérimenter une offre de logements répondants aux aspirations émergentes de certains ménages en termes d'autonomie et d'inclusion sociale
- Accompagner l'émergence de projets d'habitat innovants permettant de répondre à des objectifs d'inclusion sociale et de fluidification des parcours résidentiels pour les ménages aux revenus modestes
- Porter une action de sensibilisation des élus, des opérateurs, des constructeurs et du grand public

Mise en œuvre

1. Accompagner et faciliter les projets d'habitat inclusif

Valenciennes Métropole souhaite accompagner des projets d'habitat inclusif, à hauteur de 1 ou 2 projets par an. Ces projets seront sélectionnés selon leur exemplarité. Valenciennes Métropole ciblera plus spécifiquement les projets portant une attention particulière aux personnes à mobilité réduite ou aux personnes âgées. Valenciennes Métropoles entend faciliter dans la mesure du possible la réalisation de ce type de projet. Dans le cadre de la création de la Maison de l'Habitat, des informations spécifiques à l'habitat inclusif seront disponibles, dans l'objectif de centraliser les informations à ce sujet.

2. Mettre en place d'une veille relative aux dispositifs

La mise en place d'une veille spécifique aux sujets d'habitat inclusif permettra à Valenciennes Métropole d'identifier les différentes subventions, aides ou dispositifs d'acteurs institutionnels ou de partenaires facilitant l'émergence de ce type d'opération. Cette veille pourra notamment s'appuyer sur les publications de l'observatoire national de l'habitat inclusif.

Porteur·s de l'action

- Service habitat de la CAVM

Action 14

Partenaires

- Coopératives et porteurs de projets
- Association « Eco Habitat Groupé, Nord-Pas-De-Calais »
- Conseil Départemental

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de projets d'habitat inclusif développés
- Nombre et profil de ménages résidant au sein de l'offre de logement inclusive
- Typologie des porteurs de projet
- Impact du développement de l'habitat inclusif sur la libération de grands logements sous occupés

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole à proximité des centralités et des services

Calendrier

2024

- Définition des modalités d'intervention
- Sélection des projets que Valenciennes Métropole pourra accompagner

2026

- Définition du contenu de l'information dédiée à l'habitat inclusif au sein de la Maison de l'Habitat

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024

Orientation 4

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

espacité

Valenciennes Métropole

Action 15

Poursuivre la mise en œuvre de la réforme de la demande et des attributions et des dispositifs en faveur de la mixité sociale

Contexte et enjeux

La structuration de la Convention Intercommunale d'Attribution de Valenciennes Métropole

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 orientations 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. Par ailleurs, L'intercommunalité s'est dotée d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID) en juin 2017. Enfin, une grille de cotation de la demande a été mise en place en septembre 2022 ainsi que le contingent communautaire à partir du 1er janvier 2023

Un territoire bien outillé dans la mise en place des orientations de la CIA et des impacts forts de la politique mise en place sur le territoire

Sur le territoire de Valenciennes Métropole, on observe plusieurs enjeux liés à l'accès au logement et à la mixité sociale :

- La tension entre le nombre de demandes de logement social et d'attributions augmente. Par ailleurs, près de 80 % de ces demandeurs ont des niveaux de ressources en dessous des seuils de PLAI (accès au logement) ;
- Les logements sociaux sont inégalement répartis entre les communes et les niveaux de précarité sont plus marqués dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV). Aussi, les logements neufs hors QPV sont moins accessibles aux ménages du premier quartile (19 % des logements récents hors QPV contre 40 % des logements anciens en QPV) (mixité sociale)

Pour faire face à ces enjeux Valenciennes Métropole s'est dotée d'outils fins et partagés avec l'ensemble des acteurs. Elle a par exemple mis en place un indicateur de fragilité dont l'objectif est d'éviter de concentrer les ménages précaires dans des résidences fragiles ou en QPV. Ainsi, lors des attributions de logements sociaux, les acteurs tiennent compte également de la fragilité des autres quartiers hors QPV pour améliorer le rééquilibrage territorial.

Contexte et enjeux

La mise en place de ces documents, outils et instances comme la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) en 2020 a eu des impacts importants et positifs sur les enjeux d'accès au logement et de mixité sociale. On notera notamment une augmentation de la part des attributions hors QPV et dans des résidences « non fragiles » aux ménages fragile, malgré un taux d'attribution aux ménages du premier quartile encore trop faible hors QPV (19 % en 2022).

De nouvelles obligations réglementaires à prendre en compte

La loi ELAN du 23 novembre 2018 incite à généraliser la cotation de la demande et la gestion en flux des contingents.

Mise en œuvre

1. Poursuivre la mise en œuvre et évaluer les impacts de la CIA et du PPGDID

- Evaluer les impacts de la mise en œuvre de la CIA et du PPGDID au regard des indicateurs d'évaluation définis lors de l'élaboration des documents et partager les résultats avec l'ensemble des acteurs de l'habitat. Un focus particulier devra être porté sur les impacts de la cotation de la demande du fait du caractère relativement récent du document ;
- Organiser des ateliers avec les acteurs de l'habitat, particulièrement les bailleurs sociaux, afin de modifier et/ou outiller la collectivité pour de redéfinir les objectifs en termes d'accès au logement et de mixité sociale et leurs conditions d'atteinte, en associant pleinement les membres de la CIL ;

2. Poursuivre les réflexions sur l'opportunité de la mise en place de la Nouvelle Politique des Loyers (NPL)

Dans le cadre de l'ordonnance issue de la loi ELAN du 15 mai 2019 « relative à l'expérimentation d'une politique des loyers prenant mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social », Valenciennes Métropole poursuivra les réflexions sur l'opportunité de la mise en place de la NPL.

Mise en œuvre

La NPL est mise en œuvre dans un objectif de mixité sociale pour rendre compatible des loyers de logements hors QPV avec les revenus des ménages les plus pauvres. Elle est négociée avec le préfet de région du siège social du bailleur dans le cadre de la convention d'utilité sociale, en association avec les collectivités dans les conditions prévues à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation. La NPL porte sur l'ensemble du patrimoine du bailleur mais les modifications de plafonds de ressources et de loyers peuvent ne porter que sur une partie du parc. Elle permet de répartir différemment les loyers à masse constante, « mixer » les différents plafonds de ressource au sein d'ensembles immobiliers et ne s'applique pas aux locataires « en place ».

Un premier travail de diagnostic a été élaboré dans le cadre du PLH. Il s'agira pour Valenciennes Métropole de :

- Organiser un atelier visant à consolider les variables permettant de caractériser l'abordabilité des logements pour un ménage fragile
- Réaliser une évaluation ex ante de la mise en place de la NPL sur le renforcement de l'abordabilité des logements sociaux et sur les équilibres économiques de chaque bailleur du territoire
- Si jugé pertinent, organiser des ateliers définissant les modalités de mise en œuvre de la NPL en partenariat avec les acteurs locaux de l'habitat, plus particulièrement les bailleurs sociaux et les services de l'Etat

Ces étapes pourront être réalisées avec l'accompagnement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Objectifs

- Améliorer l'accessibilité des logements sociaux aux ménages précaires et plus particulièrement ceux du premier quartile des demandeurs
- Favoriser la mixité sociale à l'échelle des quartiers et des résidences
- Fluidifier les parcours résidentiels des demandeurs en rapprochant l'offre de la demande de logement et en améliorant la réponse aux demandes

Action 15

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Services de l'Etat
- Bailleurs sociaux
- Action logement
- ADIL

Indicateurs d'évaluation

- Mise en œuvre de l'évaluation de la CIA et du PPGDID
- Nombre de CIL
- Production de la note d'opportunité sur la mise en œuvre de la NPL
- Mise en œuvre de la gestion en flux des contingents

Secteurs concernés

- Les communes dotées de logements locatifs sociaux

Calendrier

2024

- Organisation de l'échange avec les bailleurs sociaux sur la NPL
- Adoption d'une nouvelle CIA et d'un nouveau PPGDID

Action 15

Budget prévisionnel

Néant

Action 16

Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires

Contexte et enjeux

Des besoins importants sur le territoire

Valenciennes Métropole se caractérise par un taux de pauvreté et de chômage plus important qu'à l'échelle départementale, ainsi que des niveaux de revenus annuels par UC pour le premier décile des ménages inférieur à celle du département (10 500€ contre 11 100€). Au sein du parc social, 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, ce sont 2,4% des demandeurs qui sont sans logements ou hébergements.
Néanmoins, les sorties d'hébergement sont en augmentation dans le parc social et le nombre d'expulsions semble avoir diminué depuis 2017.

Une offre satisfaisante sur Valenciennes Métropole des améliorations à mettre en place

Le PDALHPD indique qu'à l'échelle du Valenciennois, l'offre en hébergement et en logement adaptée est suffisante mais inégalement répartie puisque la majorité est située à Valenciennes et en première couronne. De plus, 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.).
Enfin, le PDALHPD rappelle qu'en dehors des structures existantes, d'autres offres pourraient être mobilisées et la coordination entre l'ensemble des acteurs renforcée.

Objectifs

- Permettre l'accès à un logement adapté aux populations en situation de fragilité économique et / ou sociale
- Renforcer les liens et le partenariat œuvrant dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence
- Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiels ascendants - PLAi adapté

Mise en œuvre

1. Produire 30 % de PLAI dans les programmes de logements sociaux

Valenciennes Métropole se dote d'un objectif de 30 % de production en PLAI dans les programmes de logements sociaux (uniquement sur le total PLAI/PLUS) dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre. De plus et en accord avec l'ensemble des opérateurs HLM, la production de PLAI doit dans les faits respecter 40 % de l'ensemble des logements (PLAI/PLUS) dont 10 % supplémentaires sont issus de la reconstitution de l'offre de logements sociaux démolis dans le cadre des conventions NPNRU.

- Analyse des projets déposés (être vigilant sur leur implantation en fonction du degré de fragilité des secteurs) et privilégier les secteurs de reconstitution en lien avec les travaux qui seront menés dans le cadre de la CIL pour identifier les secteurs les plus fragiles ;

2. Aider au développement d'une offre en « PLAI adaptés » à destination des personnes ou des ménages ayant des difficultés à vivre

Travailler sur les solutions les plus adaptées et s'engager sur un objectif de financement équivalent à 3 à 4 logements « PLAI adaptés » par an. Quelques-uns de ces logements PLAI adaptés pourraient permettre à des gens du voyage d'être logés dans des conditions plus favorables à la sédentarisation que certains souhaitent.

3. Poursuivre la prise en compte et l'intégration des enjeux du PDALHPD dans le cadre de la CIL

- Poursuivre l'évaluation de la prise en compte des publics prioritaires relevant du DALO et du PDALPD dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- Travailler, dans le cadre de la CIL et de la mise en œuvre de la gestion en flux, sur l'articulation des différents contingents (Action logement et Etat) (cf. Action 16)

Mise en œuvre

4. Inciter à la réalisation de logements conventionnés dans le parc privé (cf. Action 13)

- Dans le cadre du PPGDID et en accord avec le PDALHPD, proposer des actions à mettre en œuvre pour renforcer l'action du SIAO dans la captation du parc privé ;
- Cf. Action 13

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Services de l'Etat
- Communes
- Bailleurs sociaux
- Associations sociales
- Action logement
- Partenaires institutionnels (CAF, département..)

Indicateurs d'évaluation

- Nombre de logements PLAI financés par an
- Taux de logements PLAI financés par an, par commune et par bailleur
- Typologie des logements PLAI
- Nombre de logements conventionnés très sociaux
- Nombre de logements PLAI adaptés financés
- Nombre, profil et revenus des demandeurs de logement social

Secteurs concernés

- Les communes dotées de logements locatifs sociaux

Action 16

Calendrier

Tout au long du PLH : programmer la production de PLAI et de PLAI adaptés

Budget prévisionnel

Néant

Action 17

Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes

Contexte et enjeux

Des difficultés inhérentes au public jeune

Les publics jeunes sont parfois confrontés à des problématiques relatives à leur âge. Des difficultés de solvabilité et/ou de mobilité sont notamment identifiables. Si une partie des jeunes s'inscrit dans un schéma classique de parcours résidentiel, d'autres peuvent souffrir d'une méconnaissance de l'offre en logements et rencontrer des difficultés à accéder ou se maintenir dans un logement.

Une offre pour les étudiants suffisante mais présentant plusieurs problématiques :

L'offre privée à destination des étudiants, qu'elle provienne du parc locatif libre ou de résidences dédiées, répond plutôt bien aux besoins des étudiants. Néanmoins, cette offre privée fait émerger plusieurs problématiques :

- L'offre locative privée à destination des étudiants est incontrôlée, issue de la division de logements, et parfois en mauvais état ;
- L'offre dédiée aux étudiants en résidences privées a doublé entre 2008 et 2013. Le taux d'occupation de ces logements diminue, témoignant d'un effet de saturation du marché. Ces logements ne sont toutefois pas accessibles à tous les étudiants.

L'offre Crous sur le territoire est compétitive et diversifiée. La plus grande résidence du Crous (Jules Mousseron), vieillissante, est en passe d'être réhabilitée.

SIGH propose une offre de logements sociaux à destination des étudiants, plus accessible. Cette offre, qui reste limitée quantitativement, est jugée confortable et compétitive en termes de prix. Ce type de résidences n'a pour l'instant pas vocation à être développé mais présente des caractéristiques intéressantes.

Des situations spécifiques à prendre en compte

Dans certaines situations très spécifiques, un manque d'offre est identifiable. C'est le cas des étudiants alternants, dont le lieu de travail est parfois différent du lieu d'étude. Les apprentis mineurs rencontrent également des difficultés à se loger en dehors d'un internat.

Objectif

- Favoriser le développement d'une offre sociale adaptée aux problématiques des jeunes
- Contrôler le développement de l'offre privée spécifique aux étudiants face aux risques identifiés
- S'assurer de la qualité des logements à destination des étudiants

Mise en œuvre

1. Contrôler le développement de l'offre locative privée à destination des étudiants et veiller à sa qualité :

Le développement de l'offre locative privée à destination des étudiants est parfois issue de la division 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. Le contrôle du développement d'une telle offre est un enjeu important, le centre-ville de Valenciennes manquant de grandes typologies et concentrant une part importante de la vacance. (cf action vacance et action division de logement)

D'autre part, il convient de veiller à la qualité de cette offre à destination des étudiants. Pour cela, l'ADIL pourra être mobilisée dans le cadre d'un partenariat afin de réaliser des permanences à l'Université. Dans le cadre de la création de la Maison de l'Habitat, un service unique à destination des jeunes qui recherchent un logement sur le territoire pourra être mis en place afin d'accueillir, d'informer et d'accompagner les jeunes dans les démarches administratives (cf action Maison de l'Habitat).

2. Encadrer le développement de l'offre en résidence privée dédiée aux étudiants :

Face au risque de suroffre en résidences privées dédiées aux étudiants, il s'agit de s'assurer que les besoins en logements des étudiants sont bien réels, en systématisant la réalisation d'études de marché sur ces besoins pour chaque projet de résidence privée. L'objectif est d'éviter d'éventuels effets d'opportunité et d'assurer un accompagnement cohérent au logement des étudiants.

Mise en œuvre

3. Engager une réflexion avec les bailleurs sociaux au sujet de l'offre sociale à destination des étudiants :
Une réflexion avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'un groupe de travail spécifique pourra être menée afin d'évaluer la pertinence de développer des résidences sociales à destination des étudiants, dans la mesure où ces logements représentent une offre abordable, de qualité et de plus en plus attractive. Le remplissage de ces résidences est en effet important et SIGH indique recevoir de nombreuses sollicitations de la part d'étudiants.

4. Développer l'offre sociale en petits logements :
Le développement d'une offre sociale de petites typologies à loyers abordables proche des pôles d'emplois apparait nécessaire afin de favoriser l'accès des jeunes en début de parcours professionnel ou en situation de décohabitation à un logement pérenne.

5. Accompagner la réhabilitation des résidences vieillissantes du Crous :
L'accompagnement et la facilitation de la mise en place du projet de réhabilitation de la résidence Crous Jules Mousseron permettra :

- De répondre aux besoins et d'améliorer la qualité des logements des étudiants du territoire
- 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.

Action 17

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- ADIL
- Mission locale du Valenciennois
- Bailleurs sociaux
- Département du Nord et Région des Hauts-de-France
- Université

Indicateurs d'évaluation

- Typologie des logements produits (T1-T2) et niveaux de loyers sur le parc privé et social
- Nombre de nouvelles résidences privées à destination des étudiants et (niveaux de loyers et taux de remplissage)
- Nombre de logements sociaux produits à destination des étudiants (niveaux de loyers et taux de remplissage)
- Nombre de réhabilitations de chambres CROUS
- Temps d'échanges organisés avec les bailleurs sociaux sur le logement des étudiants

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole
- Valenciennes et communes à proximité de l'Université (étudiants)

Calendrier

2025

- Organisation de l'échange avec les bailleurs sociaux (particulièrement SIGH) sur le logement étudiant

Tout au long du PLH : accompagner la réhabilitation de la résidence CROUS Jules Mousseron

Action 17

Budget prévisionnel

Néant

Action 18

Soutenir et encadrer les actions relatives au logement des personnes âgées, à mobilité réduite ou en perte d'autonomie

Contexte et enjeux

Un vieillissement de la population important impliquant de nouveaux besoins en logements

Sur le territoire de Valenciennes Métropole, les 75 ans et plus représente 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. Par exemple, du fait notamment de leur augmentation dans la population totale, les séniors sont en moyenne moins satisfaits que le reste des demandeurs de logement social.

Sur Valenciennes Métropole, la réponse aux besoins en logements des personnes âgées est d'autant plus nécessaire qu'il existe un phénomène de sous-occupation important des logements individuels. Favoriser les parcours résidentiels des personnes âgées permettrait ainsi de libérer ces logements, de mieux répondre à la demande des familles et de lutter contre l'étalement urbain.

De nombreuses solutions existantes pour répondre au vieillissement

Sur Valenciennes Métropole, le nombre de résidences autonomie et d'EHPAD répond bien aux besoins. Les acteurs locaux et les personnes âgées souhaitent favoriser le maintien à domicile, qui nécessite d'adapter le parc de logements existants. Pour répondre à ce besoin, plusieurs aides sont mises en place par les partenaires locaux (notamment le département qui au travers de dispositifs comme J'amén'âge59) et les bailleurs sociaux ont fortement augmenté leurs budgets dédiés à l'adaptation du parc.

En complément de l'adaptation du parc existant, la prise en compte du vieillissement, de la perte d'autonomie et du handicap nécessite aussi de produire une offre spécifique répondant aux besoins des ménages. Le diagnostic du PLH montre que s'il existe un manque d'offre adaptée aux besoins des personnes âgées, le marché est en situation de suroffre concernant les résidences services séniors privées. Le développement de l'offre de logements sociaux spécifique est quant à lui nécessaire mais doit rester à la marge et s'inscrire dans les centralités et des environnements de service performants.

Objectifs

- Construire et partager une vision claire de l'ensemble de l'offre adaptée aux personne âgées, en perte d'autonomie ou en situation de handicap
- Construire et partager une stratégie commune en termes de développement de l'offre spécifique à destination des personnes âgées
- Consolider et animer des espaces de partage entre les acteurs du logement et les acteurs du secteur médico-social
- Faciliter le maintien à domicile des séniors par l'adaptation du parc
- Développer des offres de logements alternatives et spécifiques pour fluidifier le parcours résidentiel des ménages âgés

Mise en œuvre

1. Accompagner l'adaptation du parc de logement social et privé en faveur du maintien à domicile

- Produire une cartographie des financements existant concernant les primes en faveur du maintien à domicile (plus particulièrement les dispositifs du département) et la partager auprès de l'ensemble des partenaires ;
- Renforcer les temps d'échange entre les acteurs du logement et du secteur médico-social, afin de mieux prendre en compte les problématiques de ce secteur et d'ajuster la stratégie de maintien à domicile ;

2. Limiter et encadrer le développement des résidences services séniors privées

Le territoire semble connaître une situation de suroffre sur les résidences services séniors privées. Celles qui sont présentes sur le territoire offrent en effet un confort et une offre de service de très haute qualité ce qui réduit la réponse aux besoins de la majorité des ménages. Il s'agira de :

- Limiter dès à présent le nombre de projets de résidences privées et diriger les communes vers des opérateurs proposant des produits de logements moins chers
- Evaluer la commercialisation des résidences privées sur la prochaine période du PLH (taux de remplissage, évolution des prix, origine géographique des ménages, etc.)

Mise en œuvre

3. Accompagner le développement des produits de logements sociaux à destination des personnes âgée et le logement adapté aux personnes à mobilité réduite

- Inciter les communes à privilégier le développement des produits de logements sociaux spécifiques à proximité des centralités et dans des environnements de services performants
- Evaluer la commercialisation des résidences services séniors sociales à mi-parcours du PLH (taux de remplissage, origine géographique des locataires, etc.) afin d'affiner la stratégie de Valenciennes Métropole sur le développement de ce type de produits

4. Renforcer et clarifier la stratégie intercommunale sur l'habitat des personnes âgées pour accompagner les collectivités dans l'encadrement et le contrôle des projets se développant sur leur territoire

Il existe sur le territoire de Valenciennes Métropole une nécessité à structurer et clarifier la stratégie intercommunale sur le développement de l'offre adaptée aux personnes âgées, au travers de :

- L'organisation de temps d'échange entre les acteurs de l'habitat pertinents pour partager une stratégie commune et des objectifs en termes de réponse aux besoins des personnes âgées (Bailleurs sociaux, département, acteurs du secteur médico-social, etc.) ;
- Le recensement de l'ensemble des solutions de logement spécifique existant à destination des personnes âgées (résidences services privées et sociales, béguinages, résidence autonomie, etc.) ainsi que l'ensemble des aides existantes pour favoriser le maintien à domicile dans un document facilement compréhensible pour les élus ;

Action 18

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole
- Service cohésion sociale de Valenciennes Métropole

Partenaires

- CCAS des différentes communes
- Département du Nord
- CARSAT
- Acteurs du champ social et gérontologique
- Bailleurs sociaux
- Relais autonomie département du Nord

Indicateurs d'évaluation

- Suivi des indicateurs démographiques (nombre d'habitants de + de 75 ans, nombre de personnes bénéficiant de l'AAH, etc.)
- Evaluation des produits de logements spécifiques à destination des personnes âgées et handicapées (taux de remplissage, déciles des ménages touchés par l'offre, niveaux des loyers, origine géographique des locataires, etc.).
- Nombre de logements spécifiques à destination des personnes âgées et en perte d'autonomie produits
- Nombre d'adaptation dans le parc de logement social et enveloppe des bailleurs sociaux dédiée à l'adaptation
- Nombre de logements avec travaux d'adaptation conventionnés avec l'ANAH
- Temps de travail mis en place sur la stratégie de développement des produits de logements à destination des séniors

Secteurs concernés

- Ensemble de Valenciennes Métropole avec une priorité sur les centralités urbaines

Action 18

Calendrier

2024
- Production du document à destination des élus sur l'ensemble des logements spécifiques existants à destination des personnes âgées et handicapées

2025
- Production de la cartographie des financements existant sur l'aide à la mise en place de travaux d'adaptation
- Organisation de temps d'échanges entre les acteurs de l'habitat sur la stratégie de réponse aux besoins des personnes âgées

2027
- Evaluation de la commercialisation et du remplissage des résidences services séniors sociales et privées, à mi-parcours du PLH

Budget prévisionnel

Néant

Action 19

Répondre aux exigences du Schéma d'Accueil des Gens du Voyage

Contexte et enjeux

Des obligations règlementaires inscrites au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV) prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisées :

- Des aires permanentes d'accueil ainsi que leur capacité ;
- Des terrains familiaux locatifs aménagés destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- Des aires de grand passage destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion de rassemblements occasionnels.

Les prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Nord pour la période 2019 – 2025 :

- La création de 200 places en aires de grand passage à l'échelle de l'arrondissement de Valenciennes ;
- La création de 36 places sous forme de terrains locatifs familiaux ou d'habitat adapté, pour répondre au besoin identifié de sédentarisation des gens du voyage.

Objectif

- S'assurer que le PLH réponde aux prescriptions et aux besoins recensés dans le SDAGDV du Nord.

Mise en œuvre

1. Places en aire d'accueil :
L'offre présente sur le territoire de Valenciennes Métropole (3 aires) est conforme aux prescriptions du SDAGV.

2. Créer l'aire de grand passage :
Une aire de grand passage doit être créée à l'échelle de l'agglomération de Valenciennes, comprenant le territoire de Valenciennes Métropole et de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut. Il s'agit alors d'identifier un site susceptible de pouvoir accueillir l'équipement, d'évaluer le montant et de le réaliser.

3. Permettre l'intégration des gens du voyage en voie de sédentarisation :
Le SDAGV du Nord prescrit la création de 36 places en terrains familiaux locatifs ou habitat adapté. Afin d'atteindre cet objectif, il convient de développer et de fluidifier l'offre en logements adaptés et d'accompagner la recherche de terrains familiaux.

Action 19

Porteur(s) de l'action

- Service habitat de Valenciennes Métropole

Partenaires

- Services de l'Etat
- CAF
- Département du Nord
- Communes
- Bailleurs sociaux

Indicateurs d'évaluation

- Création de l'aire de grand passage
- Taux d'occupation de l'aire de grand passage
- Nombre de PLAI adaptés produits à destination des gens du voyage en sédentarisation

Secteurs concernés

- Communes devant respecter les obligations liées au SGAV

Calendrier

Aire de Grand Passage : en cours de réflexion

Budget prévisionnel

A débattre dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024

Orientation 5

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

espacité

Valenciennes Métropole

Action 20

Créer la Maison de l'Habitat afin d'optimiser l'accès à l'information

Contexte et enjeux

Une dispersion de l'accès à l'information liée à l'habitat

L'information liée au logement et à l'habitat sur Valenciennes Métropole fait état d'une certaine dispersion. Il n'existe pas de lieu d'accueil centralisé, ce qui ne favorise pas la lisibilité de l'information. La coordination des acteurs, plutôt bonne, gagnerai en efficacité par la création d'un lieu référent et identifié comme porteur de la politique de l'habitat de l'agglomération.

Une nécessaire communication relative aux dispositifs existants et aux projets à venir

L'évolution constante des dispositifs, impliquant la modification des règles ou autres conditions d'éligibilité rend, nécessaire la mise en place d'une communication évolutive et pertinente. Afin de mettre en lien les différents dispositifs, centraliser l'information et mettre en réseau les acteurs de l'habitat au sein d'un lieu porteur d'une réelle ambition apparait être une réponse en adéquation avec les enjeux relatifs au monde de l'habitat. D'autre part, cet espace deviendra un lieu de mise en lumière des différents projets et actions portées par les communes et par Valenciennes Métropole.

Une création de la Maison de l'Habitat actée et un foncier repéré

A ce jour, la création de la Maison de l'Habitat est actée et est donc la réponse ambitieuse de Valenciennes Métropole face aux enjeux relevés en termes d'accès à l'information. Les modalités de réalisation de la Maison de l'Habitat sont en cours de définition.

Objectifs

- Créer un espace dédié à l'habitat
- Améliorer l'accès à l'information et sa lisibilité pour les communes, les partenaires et les habitants
- Mettre en réseau les acteurs et centraliser l'information pour renforcer l'efficacité de la politique de l'habitat
- Organiser la mise en relation entre les différents segments du marché afin d'offrir une solution de logement à tous types de public

Mise en œuvre

1. Poursuivre les réflexions avec le conseil de développement sur les modalités de mise en place de la Maison de l'Habitat

Valenciennes Métropole a souhaité se saisir de l'opportunité de l'obligation de créer un guichet unique d'information des demandes dans le cadre de son PPGDID afin de mettre en place un centre de ressources sur le logement et l'habitat. Si la création de la Maison de l'Habitat est actée, les réflexions se poursuivent avec le conseil de développement sur la composition précise de ce lieu. A l'horizon 2028 – 2029, une phase de préfiguration sera réalisée. Ce délai est nécessaire afin de maîtriser le foncier de l'immeuble et de réaliser les travaux. S'en suivra la définition d'un montage opérationnel et la mise en service de la Maison de l'Habitat dans sa version définitive.

2. Définir les fonctions de la Maison de l'Habitat, dans un objectif d'information sur le logement à destination des particuliers

La future Maison de l'Habitat dans un objectif ambitieux de lieu dédiée à l'habitat et au logement, pourrait investir différents champs relatifs à l'information et à la communication :

- Rénovation et amélioration de l'habitat : des permanences pourraient être organisées par les opérateurs en charge des opérations programmées sur le territoire, en intégrant l'espace France Rénov'
- Information juridique, en partenariat avec l'ADIL
- Information sur les aides mobilisables. Il s'agit de renforcer la clarté des dispositifs : aides à l'accession, conventionnement, adaptation des logements…
- Offre pour les publics jeunes, dans une perspective de mise en relation entre l'offre et la demande : permanence de gestionnaires de structures dédiées…
- Offre accessible PMR, dans une perspective de mise en relation entre l'offre et la demande
- Sensibilisation à la qualité architecturale et aux formes urbaines dense, en partenariat avec le CAUE
- Communication sur les projets des communes
- Communication sur les dispositifs de Valenciennes Métropole à destination des ménages.

Action 20

Porteur·s de l'action

- Service Habitat de la CAVM

Partenaires

- Ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH
- Ensemble des partenaires habitat de Valenciennes Métropole

Indicateurs d'évaluation

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Action 20

Calendrier

2024
- Poursuite du processus de définition des modalités de réalisation de la Maison de l'Habitat

2027
- Préfiguration du contenu de la Maison de l'Habitat

2028 – 2029
- Mise en œuvre technique et livraison

Budget prévisionnel

Néant

Action 21

Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat et mieux associer les communes

Contexte et enjeux

Un travail de mobilisation des partenaires et des communes et d'animation nécessaire à la mise en œuvre du PLH
Au travers de son PLH, Valenciennes Métropole porte des ambitions fortes sur de nombreux domaines. La réussite de la mise en œuvre d'un PLH ambitieux ne pourra passer que par une mobilisation importante de tous les acteurs associés.

Des partenariats à créer, à développer et à entretenir afin d'assurer une coordination efficace
Afin de mettre en œuvre les actions constitutives du PLH, Valenciennes Métropole doit se doter de moyens, d'instances et d'outils capables de faciliter la coordination, le partage d'information. En ce sens, les partenariats noués par l'agglomération seront nourris par des temps d'échanges réguliers. Valenciennes Métropole se positionne comme pilote de la politique de l'habitat sur son territoire.

Objectifs

- Mobiliser l'ensemble des acteurs associés au PLH à travers un travail d'animation et de développement des partenariats
- Affirmer un pilotage réactif du PLH par Valenciennes Métropole afin d'assurer une cohérence territoriale
- Créer les conditions d'une coordination efficace entre tous les acteurs afin d'atteindre les objectifs fixés par le PLH

Mise en œuvre

1. S'appuyer sur le Comité Technique PLH

L'instance, mise en place dans le cadre du précédent PLH, a vocation à se maintenir. Son rôle de suivi de la mise en œuvre du PLH et de ses actions sera reconduit. Dans le cadre de réunions régulières, le Comité Technique alerte l'ensemble des parties prenantes au PLH en cas de dysfonctionnements relatifs aux actions du PLH.

2. Mettre en place un Comité de Pilotage du PLH et associer les communes aux décisions stratégiques

Le Comité de Pilotage est une instance qui se réunit au minimum une fois par an. Son rôle est de valider les bilans annuels, triennal et final du PLH. Les communes, présentes à ce Comité de Pilotage, ont donc une connaissance fine de l'état de la mise en œuvre de ce PLH. Les communes seront alors associées à la prise de décisions stratégiques, relatives au potentiel ajustement des orientations ou du programme d'actions du PLH.

3. Instaurer une Convention pluriannuelle d'objectifs avec les bailleurs sociaux

La création d'une Convention pluriannuelle d'objectifs avec les bailleurs sociaux répond à un besoin de lisibilité de Valenciennes Métropole quant à la politique patrimoniale des bailleurs sociaux. D'autre part, la mise en place de cette instance permettra de renforcer le partenariat entre Valenciennes Métropole et les bailleurs sociaux et de partager des objectifs communs. Au regard des nombreux enjeux relatifs au parc social sur le territoire (rééquilibrage, rénovation thermique des logements…), cette convention offre à Valenciennes Métropole et aux bailleurs sociaux un outil permettant de clarifier les positions de chacun et d'ajuster les actions et objectifs de chacun si nécessaire.

4. Mettre en place des conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et les communes du groupe 3 :

Dans le cadre de la sectorisation du territoire de Valenciennes Métropole et de l'objectif de diversification ciblé sur les communes du groupe 3 (cf action X), la mise en place de conventions d'objectifs avec ces communes doit permettre de faciliter le suivi des objectifs de production et ainsi de renforcer la gouvernance de la politique de l'habitat.

Action 21

Porteur·s de l'action

- Service Habitat de la CAVM

Partenaires

- Communes de la CAVM
- Ensemble des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLH

Indicateurs d'évaluation

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Action 21

Calendrier

2024

- Maintien du comité technique PLH
- Mise en place d'un comité de pilotage
- Mise en place des conventions pluriannuelle d'objectifs avec les bailleurs sociaux
- Mise en place conventions d'objectifs entre les communes du groupe 3 et Valenciennes Métropole

Tout au long du PLH

- Renforcement des partenariats existants
- Animation de groupes de travail
- Animation de session de formation

Budget prévisionnel

Néant

Action 22 Communiquer autour du PLH

Contexte et enjeux

Présenter le PLH et communiquer sur les principales ambitions de ce dernier
Communiquer autour du PLH représente un enjeu important. En effet, il s'agit de faire connaître aux partenaires et au grand public les principaux objectifs défendus par le document. Des relations presse sont développées afin de présenter le PLH.

Une lisibilité partielle des partenaires et des communes face à la multiplicité des dispositifs
Malgré une bonne appropriation du PLH dans sa globalité par les communes, la multiplicité des dispositifs d'aides, de subvention et d'accompagnement proposée par Valenciennes Métropole ou ses partenaires rend nécessaire une communication claire et précise autour de ces dispositifs et des modalités associés. Il s'agit de

Objectifs

- Développer une communication progressive sur les aides mises en place et les interventions prévues dans le cadre du PLH
- Rendre visible l'action de Valenciennes Métropole en la clarifiant auprès des partenaires et du grand public
- Permettre l'appropriation du PLH par les élus, les opérateurs, les partenaires et les habitants
- Renforcer l'attractivité territoriale de Valenciennes Métropole en axant la communication sur la qualité résidentielle du territoire

Mise en œuvre

Elaborer et mettre en place un plan de communication :

En lien avec les autres actions présentées dans le cadre de l'orientation 5, le plan de communication autour du PLH doit permettre l'appropriation du PLH et de ses actions par les communes et les partenaires. Il s'agit d'assurer des relais territoriaux de la politique de l'habitat de l'agglomération. Le PLH dans son ensemble répond à cet objectif, par la rédaction de vadémécum (cf action 1), de cartographie des dispositifs d'aide existants (cf action 3), l'organisation de temps de travail et de sessions de formation (cf action 1, 2).

La mise en place du plan de communication doit également promouvoir le territoire en valorisant différents éléments spécifiques à Valenciennes Métropole. D'une part, les atouts du territoire en termes de qualité résidentielle devront être valorisés, relative aux espaces naturels, à l'offre de services et d'équipements ou à la qualité de desserte ferroviaire vers Lille ou Paris. D'autre part, ce plan de communication devra mettre en valeur les actions présentes ou futures des collectivités relatives à l'amélioration de l'habitat. Enfin, les opérations de logements innovantes ou exemplaires pourront être souligner en tant que produits d'appel afin de renforcer l'attractivité territoriale de Valenciennes Métropole.

Porteur·s de l'action

- Service Habitat de la CAVM

Partenaires

- Communes de la CAVM

Action 22

Indicateurs d'évaluation

Secteurs concernés

- L'ensemble du le territoire de Valenciennes Métropole

Calendrier

2024

- Définition des actions de communication ciblées

2025

- Mise en œuvre des actions de communication

Budget prévisionnel

Néant

Budget global

espacité

Valenciennes Métropole

Budget global

L'ensemble des engagements financiers de Valenciennes Métropole dans le cadre du PLH sont dépendant du débat à venir dans le cadre de la préparation du budget primitif 2024

espacité