



**PRÉFET
DU NORD**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

*Service Territorial du Hainaut
Affaire suivie par Frédéric NICOLLE
Chef de l'unité Habitat Logement*

Lille, le

08 FEV. 2021

Objet : Avis de l'État sur les bilans à mi-parcours du Programme local de l'Habitat et de la délégation de compétence des aides à la pierre concernant la Communauté d'agglomération de Valenciennes Métropole - Consultation écrite des membres du CRHH Hauts-de-France

P.J. : 2 (support de présentation du bilan PLH de la CAVM et questionnaire renseigné de la DCAP)

L'alinéa 2 de l'article L.302-3 du CCH prévoit que la mise en œuvre d'un PLH fasse l'objet d'un bilan à mi-parcours par l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) maître d'ouvrage.

Ce bilan doit être transmis au représentant de l'État et présenté au comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pour avis.

Dans ce cadre, le bilan à mi-parcours du PLH 2016-2021 (3ème PLH) de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole (CAVM) a été transmis à Monsieur le Préfet du Nord par courrier en date du 2 septembre 2020.

En préliminaire, il convient de préciser que cet exercice doit être l'occasion de repérer les évolutions du contexte tant législatif que socio-économique et leurs incidences sur le PLH, d'analyser les causes des retards subis et des difficultés rencontrées, et, enfin, d'identifier tous les ajustements éventuels qui seront à mettre en place en 2021.

Le présent avis est structuré par axe stratégique identifié dans le PLH.

- Axe n°1 : Améliorer la qualité du parc et du cadre de vie -

Le parc privé

L'action de la CAVM sur le parc privé est plutôt satisfaisante à plusieurs égards.

D'une part, la CAVM s'est engagée dans plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat :

- l'OPAH-RU Corridor minier et l'OPAH-RU Valenciennes Quartiers Historiques, démarrées en 2005,
- l'OPAH-RU cité Kuhlmann à Odomez (2015-2018),
- l'OPAH-RU Val d'Escaut 2011-2017 multi-sites concernant 6 communes. Cette OPAH-RU se situait dans la continuité des deux OPAH de 2005 et en appui au programme national de requalification quartiers anciens dégradés (PNRQAD) mis en place en 2012 pour changer l'image des quartiers les plus préoccupants : quartier centre ancien de Valenciennes, quartier La Croix d'Anzin à Anzin, centre-ville de Fresnes-sur-Escaut, centre historique de Condé-sur-l'Escaut, quartier Le Jard à Vieux-Condé.

Ces OPAH se sont terminées pendant cette première phase de mise en œuvre du PLH avec un bilan satisfaisant. Par exemple, dans le cadre de l'OPAH-RU Val d'Escaut, la majorité des dossiers de propriétaires

occupants portait sur des travaux de lutte contre la précarité énergétique, tandis que la majorité des dossiers de propriétaires bailleurs concernait des travaux de sortie d'habitat indigne ou dégradé.

D'autre part, s'agissant de la délégation des aides à la pierre (DAP), la consommation des crédits ANAH est satisfaisante (environ 3 M€ par an, dont ingénierie, 368 dossiers "énergie", 134 dossiers "LHI", 101 dossiers "autonomie" sur la période 2016-2018). Les interventions en matière de lutte contre l'habitat indigne (LHI) sont significatives avec de très bons résultats en faveur des propriétaires bailleurs.

Les difficultés se concentrent néanmoins envers les propriétaires occupants sur le volet LHI / logement très dégradé (8 dossiers ANAH sur un objectif de 22 en 2016, 6 sur 26 en 2017, et 6 sur 36 en 2018). Ces derniers ayant des revenus souvent modestes, l'enjeu est de réussir à les convaincre d'agir pour préserver leur santé en recherchant les meilleurs plans de financement possibles pour engager des travaux. Il reste également nécessaire de poursuivre les efforts engagés sur le volet "énergie" de l'ANAH pour remplir pleinement les objectifs quantitatifs fixés dans le cadre de la DAP. Il est toujours possible de contractualiser avec l'ANAH un Programme d'intérêt général (PIG) de lutte contre la précarité énergétique favorisant la mise en place d'une ingénierie dédiée.

L'évaluation à mi-parcours souligne également des situations lourdes bloquées pour les immeubles du parc privé. Il s'agit certainement des situations de copropriétés dégradées. Outre la mise en place de MaPrimRénov' depuis le 1er janvier 2021 au bénéfice des copropriétés, l'opération de revitalisation de territoire (ORT) de Valenciennes est une opportunité pour reconquérir le parc ancien dégradé.

Dans l'objectif de poursuivre ses efforts sur la reconquête du parc privé ancien dégradé, la CAVM s'est de nouveau engagée dans 2 OPAH :

- l'OPAH-RU Faubourg de Lille – Bleuse Borne en lien avec le NPNRU,
- l'OPAH-RU Action Coeur de Ville Valenciennes.

Par ailleurs, la CAVM est encouragée à développer son rôle de conseil et de soutien auprès des communes sur la mise en place de procédures (situations de péril, travaux d'office sur habitat insalubre...). Deux coordinateurs LHI ont été recrutés en 2020 au sein de la CAVM dans cette optique.

Les outils issus de la loi ALUR sont mis en oeuvre dans 3 communes (Valenciennes, Anzin, Bruay-sur-l'Escaut) sur tout ou partie du territoire (autorisation préalable de mise en location à Anzin hors périmètre OPAH¹, déclaration préalable à la mise en location et autorisation de diviser un immeuble en périmètre OPAH). Il sera intéressant de dresser à terme un bilan de l'implémentation de ces dispositifs.

Le travail sur l'intermédiation locative, pour favoriser le relogement de publics en difficulté, sera à poursuivre dans le cadre du nouveau PDALHPD, avec une vigilance à observer sur la situation des ménages logés dans ce cadre.

Enfin, la CAVM s'est engagée dans la définition d'une stratégie d'intervention suite à l'étude qu'elle a réalisée en 2019 sur les copropriétés, qui a identifié un potentiel de fragilité pour 56 d'entre elles sur 577 copropriétés identifiées. Une étude sur la vacance des logements est également en cours du fait du constat préoccupant d'une vacance importante sur le territoire (9,5% de logements vacants en 2017).

Ainsi, pour les prochaines années, de nouvelles stratégies sont à développer autour de la lutte contre la vacance, de la revitalisation du centre-ville de Valenciennes, et des copropriétés dégradées.

Le parc public

Le bilan à mi-parcours fait état de 763 logements réhabilités énergétiquement avec le concours de Valenciennes Métropole.

Dans le cadre de la problématique du mal logement (insalubrité, indécence), des actions particulières sur le volet « social » de la politique du logement sont à renforcer pour l'accompagnement de ménages en grandes difficultés socio-économiques en s'appuyant sur les outils incitatifs et coercitifs existants. Pour mémoire, le taux de pauvreté sur le territoire intercommunal est supérieur à 23 % (INSEE 2015).

¹ OPAH Faubourg de Lille - Bleuse Borne

Té : 03 28 00 00 00

Mé : prénom.nom@nord.gouv.fr

62 Boulevard de Belfort, CS 90007 - 59042 LILLE Cedex

La CAVM participe également à la réhabilitation des cités minières dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM). L'implication de la CAVM est attendue sur le volet social : analyse de l'impact financier pour les habitants, suivi des relogements.

La dynamique des ventes HLM est d'environ 70 ventes annuelles. Pour mémoire, le PLH prévoit la mise en place d'un groupe de travail spécifique sur les ventes HLM et la rédaction d'une charte. Les services de l'État n'ont pas d'informations sur l'atteinte de cet objectif, et ce même si l'EPCI se positionne auprès des bailleurs sur les conventions d'utilité sociale (CUS) 2^e génération et porte une attention particulière sur les ventes de logements selon leur étiquette thermique, dans les communes déficitaires SRU, dans les copropriétés et dans le diffus.

- Axe n°2 : Diversifier l'offre de logements afin de faciliter et d'organiser les parcours résidentiels dans l'agglomération

Avec 1882 logements autorisés entre 2016 et 2018 (données SITADEL communiquées à la CAVM), le rythme de la construction de logements est en deçà des objectifs du PLH (2340 logements sur 3 ans, hors besoins liés au NPNRU estimés à 100 logements par an). En prévision du futur PLH de la CAVM, il conviendra d'évaluer de nouveau les besoins en logements neufs.

Le rythme de construction de logements sociaux ciblé dans le PLH est de 200 par an, soit 600 logements sur la période 2016-2018. L'exercice fait état d'une programmation de 449 LLS entre 2016 et 2018, soit 75% des objectifs du PLH.

La part des logements sociaux dans l'ensemble des logements autorisés sur la période 2016-2018 s'établit à 24% alors que le PLH prévoit d'en produire 35 % dont 30% en offre nouvelle. Le taux de construction de LLS par secteur identifié au PLH aurait dû être présenté (Valenciennes, Agglomération Centrale, Pôle d'Agglomération Pays de Condé, Secteur Est, Secteur Rural).

Dans le cadre du rééquilibrage de la construction de logements sur l'agglomération, il apparaît que d'une part, la construction de logements sociaux se concentre sur l'agglomération centrale, secteur urbain proposant un bon niveau d'équipements, de services et d'emplois, et que d'autre part, le secteur du Pays de Condé et le secteur Est restent en retrait. En revanche, le secteur rural est le support d'une dynamique plus forte que l'objectif visé au PLH avec un risque de poursuite de la périurbanisation, et ce dans un contexte de stabilité démographique.

L'évaluation à mi-parcours montre également la nécessité de rééquilibrer les types de financement des opérations LLS, en augmentant la part des PLAI, et en réduisant celle des PLS. Il conviendra aussi de faire évoluer les typologies de logements (tension forte sur les T1-T2) ainsi que la nature des produits (Acquis Amélioré).

La construction de LLS dans les communes déficitaires au sens de la loi SRU (Hergnies, Maing, Petite-Forêt) doit être assurée autant que possible. La CAVM, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, doit permettre la programmation de LLS en partenariat avec les communes et les bailleurs. Dans cette optique, la CAVM envisage d'apporter une aide en fonds propres et de formaliser un contrat de mixité sociale (CMS) avec la commune d'Hergnies.

Il est important de rappeler qu'il existe des outils d'urbanisme mobilisable dans le PLUI (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés, droit de préemption urbain) pouvant être mis en place en particulier au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour répondre à l'objectif de mixité sociale.

S'agissant de la diversification de l'offre sociale, à mi-parcours, 121 dossiers de conventionnement ANAH ont été enregistrés. La CAVM pourrait poursuivre la dynamique engagée par la captation de logements conventionnés au bénéfice des ménages prioritaires (conventionnement très social à développer). L'utilisation de l'outil "intermédiation locative" reste à promouvoir (12 primes octroyées) et les opérations en acquisition-amélioration restent marginales.

Les difficultés de commercialisation et les abandons d'opérations en faveur de l'accession sociale à la propriété posent question et méritent une expertise.

Les actions concourant à la promotion de l'habitat participatif restent à mener.

- Axe n°3 : Poursuivre un développement résidentiel maîtrisé et organisé

La mise en place d'un PLUI, dont l'approbation est envisagée début 2021, traduit la volonté politique forte de mettre en place un projet d'aménagement de l'espace cohérent à grande échelle. La mise en œuvre des dispositions du PLH devrait être facilitée notamment via les orientations d'aménagement et de programmation (objectifs de densités) et les comptes fonciers communaux définis dans le PLUI afin d'assurer une cohérence entre ces documents en termes d'objectifs chiffrés et territorialisés du PLH et de potentiel foncier situé en priorité dans l'enveloppe urbaine du PLUI.

Le conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord - Pas-de-Calais permet de mobiliser une ingénierie et des moyens sur des projets complexes (programme pluriannuel d'intervention 2015-2019).

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la territorialisation de la reconstitution de l'offre démolie NPNRU a amené la CAVM à identifier précisément les sites et leur capacité d'accueil LLS à horizon du PLH. Des sites stratégiques sont déclarés d'intérêt communautaire.

Néanmoins, en ce qui concerne l'aménagement de l'espace, le travail de qualité mené sur les densités et formes urbaines aurait pu être développé dans ce bilan à mi-parcours. De même, les projets-tests sur l'habitat inclusif auraient pu être valorisés dans ce bilan.

Enfin, la stratégie foncière a toute son importance dans les communes déficitaires en logements sociaux. Le contrat de mixité sociale de la commune de Maing doit être réactivé et la conclusion d'un contrat de mixité sociale à Hergnies est attendue.

- Axe n°4 : Garantir l'accès et le maintien au logement pour tous

Le bilan à mi-parcours est mitigé en ce qui concerne cet axe avec des résultats à améliorer. Le taux d'attribution de logements sociaux aux ménages du 1er quartile est de 16% en 2019 (moyenne Hauts-de-France : 15%) pour un objectif d'au moins 25%. Un travail fin est à mener pour comprendre les raisons objectives de cet écart.

La stratégie de peuplement est un sujet à débattre en conférence intercommunale du logement (CIL).

Le contingent préfectoral a été mobilisé à hauteur de 56 % en 2018 et 77% en 2019 sur le territoire de la CAVM. Bien qu'en progression, la CAVM doit se mobiliser pour le logement des publics prioritaires qui ne représentent que 13% des attributions effectivement réalisées en 2019 (ceci reste néanmoins dans la moyenne départementale). L'offre très sociale, notamment en PLAI adaptés, doit être développée sur le territoire pour répondre aux besoins spécifiques des publics prioritaires avec une vigilance sur la concentration des ménages en difficultés et leur délai de relogement relativement élevé (4 mois en moyenne) en particulier dans le cadre du PDALHPD.

L'évaluation triennale mentionnée dans le PLH, concernant la mise en place d'un suivi du nombre de PLAI programmés par commune et par bailleur, n'est pas ici présentée.

Par ailleurs, aucune action spécifique sur les jeunes n'a été menée ; le renforcement des petites typologies n'étant pas mesuré dans cette évaluation. L'étude réalisée sur les personnes âgées, quant à elle, devrait apporter des réponses en termes de besoins sur le territoire.

S'agissant des gens du voyage, l'année 2021 devra être consacrée à la mise en œuvre des dispositions du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2019-2025.

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

Le PLH doit continuer à vivre par le biais de la gouvernance et de la communication. Dans cette optique, il est nécessaire de délibérer chaque année pour présenter au conseil communautaire un bilan du PLH (article L.302-3 du CCH). Cette délibération n'est pas prise actuellement.

Ce bilan à mi-parcours souligne la mise en place de conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et ses communes sans davantage de précisions.

La création d'une maison de l'Habitat reste à l'étude.

Enfin, un observatoire de l'habitat s'avère nécessaire avec la mise en place d'indicateurs sur le parc social et le parc privé, portant sur les dynamiques démographiques, économiques, sociales et du marché immobilier.

En conclusion, les points abordés dans le bilan à mi-parcours de la CAVM auraient mérité d'être approfondis. Certaines actions restent à renforcer, en particulier, sur le volet parc social et droit au logement. Il conviendra de développer l'offre de logement social et très social, ainsi que l'hébergement, à destination des plus démunis (profil très modeste de la population de la CAVM) et de rééquilibrer la construction de logement social sur le territoire, en particulier sur les communes déficitaires. La répartition de la programmation LLS reste un enjeu dans la perspective d'un développement territorialisé et équilibré de l'habitat. Bien que très active dans ses interventions sur le parc privé, les efforts sont à poursuivre en particulier au profit des propriétaires occupants en situation de mal logement. Dans la mesure où le PLH s'achève en 2021, il n'apparaît pas opportun d'engager une procédure de modification. Il est, par contre, impératif de penser dès à présent à la procédure de révision du PLH.

Le Directeur Départemental



Eric FISSE

