



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM DU NORD – DELEGATION TERRITORIALE DU VALENCIENNOIS

Évaluation de la délégation des aides à la pierre de la CAVM :
Evaluation du triennal 2016-2018
Proposition d'une démarche de questionnement

Cette proposition s'appuie sur le vade-mecum « l'évaluation de la délégation de compétences des aides à la pierre » de décembre 2011.

Elle s'articule autour de 4 grandes catégories de questionnement :

- 1. La cohérence de la convention avec les divers documents de planification ;**
- 2. L'efficacité qualitative et quantitative ;**
- 3. La prise en compte des publics en difficulté ;**
- 4. La gouvernance, l'observation et la mobilisation des acteurs locaux.**

Elle se veut pragmatique et n'impliquant pas un investissement disproportionné pour le délégataire et la DDTM.

1. Cohérence de la convention avec les divers documents de planification :

Cohérence avec le PLH

À réaliser à partir du bilan à mi-parcours du PLH. Comparaison entre les objectifs du PLH et les réalisations notamment en ce qui concerne la territorialisation des objectifs du PLH

La CAVM souligne une dynamique de construction disparate, une dépendance au logement aidé qui demeure principalement sur les secteurs Est (Onnaing, Quiévrechain...) et Nord (Pays de Condé).

Elle pointe une incohérence entre objectifs DAP et PLH, notamment sur les objectifs en terme de construction de LLS où les objectifs DAP sont parfois bien supérieurs

Cohérence avec les documents d'urbanisme actuels et à venir

Les réalisations de la DAP sont-elles cohérentes avec les priorités de développement urbain du SCOT ? **Oui, exemple de la politique des centres-bourg**

Les réalisations de la DAP sont-elles cohérentes avec les priorités de développement urbain des documents d'urbanisme en vigueur sur la CAVM ? **Recherche d'une cohérence globale SCOT, PLUI en cours (approbation prévue 1er semestre 2021), attention toutefois à la cohérence du règlement PLUI avec le PLH sur les objectifs de construction de LLS en communes déficitaires SRU (Maing, Hargnies, Petite-Forêt)**

2. Efficacité quantitative et qualitative :

Efficacité quantitative

Les objectifs quantitatifs ont-ils été atteints :

- LLS : PLAI notamment, dont les PLAI AA et PLAI adaptés ;

S'agissant des PLAI, la programmation s'attache à respecter les objectifs nationaux et fixés par le CRHH, avec en complément une offre de 40% de PLAI dans le cadre du NPNRU. La CAVM souligne la complexité du montage des dossiers pour le PLAI adapté.

La production de PLAI-AA reste marginale même si elle a le mérite d'exister (1 dossier instruit à Quiévrechain et à Fresnes-sur-Escaut en 2016, 1 dossier instruit en 2018 en secteur PNRQAD à Vieux-Condé).

A noter également l'instruction en 2017 de la transformation d'un local associatif en PLAI adapté à Aubry-du-Hainaut

Source : SISAL

- Parc privé : objectifs ANAH et en particulier en matière de LHI et de copropriétés ;

La CAVM souligne des difficultés d'organisation avec l'instabilité des objectifs de l'ANAH ces dernières années. Les objectifs étant fluctuants, il est difficile de comparer l'évolution des actions d'une année sur l'autre. En ce qui concerne les copropriétés, la CAVM a commandé une étude au CEREMA.

- Structures : création et humanisation ;

La CAVM est sensible à la situation des personnes en situation de handicap et à celle des personnes âgées et annonce des projets d'habitat inclusif (projet pour autistes à Anzin, pour personnes âgées à Saint-Saulve). La CAVM et le Département accompagnent financièrement ces projets.

- Accession sociale (atteinte des objectifs, quelles aides financières du délégataire)

La CAVM annonce un bilan très mitigé sur l'accession sociale (à priori pas d'aide directe de la CAVM en faveur de l'accession sociale). Instruction de 3 PSLA à Préseau en 2017 et 16 PSLA à Beuvrages en 2018. Le plan pluriannuel d'investissement 2016-2021 de la CAVM consacre 37 M€ à l'habitat et au logement (aide à la pierre parc privé et parc social, réhabilitation thermique du parc social et aide à l'accession)

Source : rapport d'orientation budgétaire 2017 CAVM

Information budget primitif 2018 CAVM :

- aide à la pierre déléguée : 3,5 M€
- développement offre locative HLM performante : 1,25 M€
- maison de l'habitat : 0,45 M€

- MOUS PDALPD

La CAVM annonce 6 missions par an (MOUS associatives PACT CAPIL) et souhaite élargir les MOUS sur le logement très dégradé, ou en insalubrité

La part du logement aidé dans l'ensemble des créations de logements dans l'agglomération est-elle conforme aux objectifs du PLH ?

La part du logement aidé reste inférieure aux objectifs du PLH (24 % au lieu de 35 %)

Quelques informations de la CAVM :

- évolution et répartition des aides propres depuis le début de cette DAP.
- accent mis sur l'Acquis Amélioré (passage de 5000 € à 25000 € de subvention par logement)
- aide de 3000 € en faveur des communes déficitaires SRU (Hergnies et Maing sur PLUS PLAI)

- aide pour les communes proches de 3500 habitants de 1500 € par logement (1500 € par logement PLUS PLAI). Cela concerne les communes de Crespin et Quarouble mais aussi Petite-Forêt
- renforcement de la participation AMO sur le parc privé en compensation de l'absence de PIG
- bilan d'une expérimentation positive de l'AMO "orphelin"
- primes octroyées en faveur de l'amélioration énergétique, l'autonomie, et les propriétaires occupants pour les travaux de sortie d'insalubrité en secteurs diffus

Efficacité qualitative

Mixité sociale / Cohérence de la répartition de l'offre nouvelle :

L'offre nouvelle a-t-elle permis de corriger les déséquilibres territoriaux ? **Effort de construction de LLS à Petite-Forêt, commune déficitaire SRU mais difficulté de programmer du LLS à Maing et Hergnies, communes également déficitaires.**

Par secteur (commune, quartier) ; quelle est la répartition de l'offre nouvelle par statut d'occupation ; offre nouvelle HLM (distinguée en PLAI, PLUS et PLS) , accession sociale, locatif libre (cf objectifs PLH) ? **la CAVM précise simplement que le locatif libre fonctionne uniquement sur Valenciennes**

Evolution du taux de LLS dans les Communes (notamment Communes Article 55 de la loi SRU).

Quelle progression dans la diversification de l'offre au regard des objectifs poursuivis ? **La production de PLAI reste insuffisante, la CAVM fait état de la difficulté de diversifier l'offre et constate une dépendance des marchés locaux**

Développement territorial durable :

Limite de l'étalement urbain, densification des zones centre, confortement de la ville centre ?

L'offre nouvelle de la DAP prend-elle en compte des principes d'économie d'espace : taille des parcelles, inscription dans le tissu urbain existant ou consommation d'espaces périphérique ; dans quelles proportions ?

Les documents de planification en vigueur ne sont pas tous adaptés aux exigences du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR. Le PLUI à venir sera forcément compatible avec la loi ALUR (limitation étalement urbain, densification...).

Pas d'information plus précise sur la qualité des opérations de 2016 à 2018 mais la CAVM souligne la dynamique PNRQAD.

L'offre nouvelle de la DAP prend-elle en compte l'accès aux services ?

La CAVM affirme que c'est le cas.

L'offre nouvelle de la DAP prend-elle en compte les dessertes TC ?

La CAVM affirme que c'est le cas, en bonne articulation avec le PDU.

Quels moyens se donne le délégataire pour assurer la qualité architecturale et urbaine des opérations produites ? Nombre de quartiers labellisés « éco-quartier » Incitation de la collectivité.

Pas de moyens spécifique sur la période 2016-2018.

Qualité des espaces publics. Charte des aménagements et espaces publics.

Pas de charte aménagement des espaces publics

Qualité de la construction :

Qualité environnementale

L'offre nouvelle de la DAP prévoit-elle des principes de construction et des aménagements à forte qualité environnementale ?

pas de bonification sur qualité environnementale, davantage de vigilance sur les réhabilitations pour viser à minima l'étiquette énergétique C

Quels sont les objectifs du délégataire en la matière ? Font-ils l'objet d'une transcription sous forme de modulations des aides (offre HLM et Aides de l'ANAH) ?

Exigence d'étiquette D à minima pour les bailleurs sociaux et vigilance sur les ventes HLM avec interdiction des étiquettes F et G

Qualité architecturale, difficile à contrôler dans le diffus, plus facile sur OPAH

Le délégataire a-t-il mis en place des critères d'éco-conditionnalité de ses aides ? Si oui, lesquels ? Non mis en place

L'offre nouvelle comporte-t-elle une part majoritaire de bâtiments labellisés ?

Non, pas de dispositifs particuliers mis en place

Analyse du type de label obtenu. Evolution du taux de labellisation et de la performance atteinte (au regard des exigences réglementaires (thermiques, acoustiques, etc.) notamment). Sans objet

Accessibilité aux personnes handicapées

Quelle stratégie du délégataire sur le sujet ? Quelle part du logement collectif de l'offre nouvelle accessible ? La CAVM suit la réglementation en terme d'accessibilité. Elle sera plus tard signataire du dispositif du Département "j'Amén'Age 59", dispositif financier permettant aux personnes âgées d'aménager leur logement pour y vivre confortablement et en toute sécurité, sous conditions de ressources.

Typologies

L'agglomération a-t-elle connaissance de typologies déficitaires dans son territoire ?

Oui, la CAVM négocie les typologies avec les bailleurs sociaux, constate le manque de petites typologies et souligne les difficultés pour développer du T1.

L'agglomération a-t-elle porté une attention aux typologies des logements produits ?

Oui

La production effective est elle conforme aux besoins des publics DALO et PDALPD, en termes de typologies notamment ?

Oui

Coût de la construction :

Le délégataire a-t-il mis en place une politique propre visant à la maîtrise des coûts de construction ? Le cas échéant, résultats et efficacité de cette politique ? **La CAVM utilise à la marge des fonds de concours**

Stratégie foncière :

L'agglomération dispose-t-elle d'un référentiel foncier de qualité ? **la CAVM dispose d'un SIGiste et affirme avoir un observatoire sur le foncier.**

Quels sont les moyens mis en place pour assurer l'actualisation et le suivi de ce référentiel ? **non précisé par la CAVM**

Quel suivi des DIA ? **le service foncier de la CAVM travaille en lien avec les OPAH-RU**

L'agglomération dispose-t-elle d'un budget dédié aux interventions foncières dans le champ du logement ? **pas vraiment, mais procède à quelques acquisitions si EPF "défaillant", conventionnement avec EPF (convention cadre 2015-2019) notamment sur les communes de Maing et Hergnies, déficitaires au sens de l'article 55 de la loi SRU.**

Montant et évolution des acquisitions foncières réalisées pour du logement (politique foncière et droit de préemption) ? **réponse non apportée**

Quel partenariat avec l'EPF (notamment concernant du foncier destiné à la réalisation de logements) ? **Point sur les conventions en cours et à venir. Intervention sur le programme ACV, communes déficitaires, et renouvellement urbain**

Les communes ont-elles inscrit :

- des servitudes, notamment en taux de logements sociaux minimaux, dans leur document d'urbanisme ? **oui**
- des emplacements réservés pour le logement (ERL) dans leur document d'urbanisme ? **à priori non**

L'agglomération va-t-elle inscrire des servitudes, notamment en taux de logements sociaux minimaux, dans son document d'urbanisme ? **prévu au PLUI**

L'agglomération va-t-elle inscrire des emplacements réservés pour le logement (ERL) dans son document d'urbanisme ? **ne sait pas, voir PLUI à venir**

Quelles stratégies de cession ou de mise à disposition des terrains (nus ou bâtis) l'agglomération (et/ou les communes) pratique-t-elle vis-à-vis des bailleurs sociaux ? Quelle part de la production est-ce que cela représente ? Devenir de cette politique ? **La CAVM annonce entreprendre des négociations avec les bailleurs sociaux au cas par cas**

3 - Prise en compte des publics en difficulté :

Observation et accompagnement

Participation de l'agglomération aux instances locales du PDALPD ? **oui**

L'agglomération a-t-elle complété la connaissance des publics en difficulté identifiés dans le cadre du PDALPD et du DALO par une analyse des autres demandes qui peuvent être connues par les communes et leurs CCAS, les CAF, les missions locales, les structures d'hébergement, etc. ? **la CAVM cite les publics spécifiques des gens du voyage**

Réponse aux publics spécifiques : Existe-t-il un diagnostic actualisé et une analyse des besoins (résidence sociale, structure d'hébergement, FTM, maison-relai, résidence-accueil, etc.) ? **non, la CAVM dénonce un manque de dialogue avec la DDCS**

L'agglomération se mobilise-t-elle pour assurer une aide au montage des opérations complexes (logements foyers, structures, PLAI AA) ? Le cas échéant, comment ?

Non

L'agglomération (et/ou les communes) a-t-elle mis en place des dispositifs pour aider financièrement au montage des opérations les plus complexes et favoriser la production de certains types de logement ? Si oui, quels sont-ils ? Quel niveau de mobilisation et quelle efficacité ? **La CAVM se mobilise sur l'habitat inclusif en appui du département.**

Investissement dans la MOUS PDALPD :

L'agglomération a-t-elle développé une stratégie particulière en matière de PLAI diffus ? **Financement CAVM sur l'acquis amélioré**

L'agglomération a-t-elle développé des partenariats bailleurs sociaux/ associations pour favoriser la prise en charge de certains ménages et notamment les ménages ciblés dans la MOUS PDALPD ? **Non**

L'agglomération use-t-elle de ses droits de réservation sur le parc social ? **Non**

L'agglomération a-t-elle mis en place des dispositions pour mobiliser les logements financés et conventionnés par l'ANAH ? **à titre exceptionnel, si possible avec bailleur volontaire, si problème de loyer soulevé**

LHI :

L'agglomération gère-t-elle d'une manière ou d'une autre les plaintes et les signalements ? **REnvoie aux communes mais interventions sur 8 communes En a-t-elle connaissance ? Non**

L'agglomération participe-t-elle au comité local de suivi des arrêtés pris au titre du code de la santé publique ? **Oui**

Les communes du territoire ont-elles déjà engagé des travaux d'office ? **assez peu, la communes interviennent davantage sur le ssituations de périls ordinaires, de danger ponctuel et imminent**

Existe-t-il des dispositions d'initiative communautaire pour l'hébergement et/ou le relogement des ménages en logement insalubre (voir ci-dessus, MOUS PDALPD) ?

Oui, la CAVM dispose d'une ligne budgétaire "hébergement"

Accueil des gens du voyage :

Quel investissement de l'agglomération dans la gestion de l'accueil des gens du voyage? **Entretien des 3 aires d'accueil**

Analyse du fonctionnement des aires existantes. Quels enseignements en tirer ?
Besoin de présence, d'entretien régulier, assez peu de sédentarisation

4- Gouvernance, observations, mobilisation des acteurs locaux :

Les communes : quels dispositifs de délégation, de concertation et d'animation entre l'EPCI et les communes (urbanisme, foncier, programmation, financements, politiques sociales) ?
Commissions thématiques, assistance des communes sur délégation DPU, ADS

Bailleurs, Collecteurs Action Logement : existe-t-il des contrats d'objectifs ?

Existence d'un contrat d'objectifs avec SIGH, intérêt limité évoque la CAVM.

ARS, SCHS : existe-t-il des relations entre le délégataire et ces organismes ?

Oui

Conseil Général, CAF, CCAS, Associations : l'agglomération a-t-elle développé des relations continues avec ces acteurs ? **Oui, partenariat compliqué avec la CAF, la CAVM aimerait signer une convention avec la CAF**

Artisans, PMI/PME, maîtres d'œuvre parc privé : Quelle mobilisation et quelle animation faites auprès de ces différents intervenants à l'acte de construire ? **des tentatives, mais mobilisation difficile et chronophage**

Promoteurs, agents immobiliers, notaires, crédits immobiliers : Même question que ci-dessus.
non, public difficile à mobiliser, essai sur permis de louer

Services internes de la CAVM : Quel mode de travail transversal a été mis en place entre les services planification, aménagement opérationnel, politique de la ville, foncier, transport et habitat ? **Transversalité facile à la CAVM s'agissant du même pôle, hormis la compétence transport au SIMOUV**

Connaissance et observatoires locaux : Description, qualité de la production. Quels nouveaux besoins ? **Observatoire en place sur foncier et habitat**

Organisation de l'agglomération pour assurer la mise en œuvre de la DAP : nombre et qualité des agents, positionnement de ce service dans les services de l'EPCI.

Situation fin 2020 : direction Habitat 9 agents dont 1 instructeur LLS, 1 instructrice parc privé , 1 poste vacant (instructeur LLS)

