

Programme Local de l'Habitat (2016-2021)

Valenciennes Métropole

Bilan triennal du PLH 2016-2018

&

Feuille de route « Habitat » à compter de 2020

Comité de Pilotage

9 juin 2020

⇒ Objectifs

- ❖ Partager le bilan des trois premières années de mise en œuvre du PLH 2016-2021
- ❖ Proposer une feuille de route « Habitat » à compter de 2020 au vu du bilan à mi-parcours

⇒ Retour sur les 5 axes stratégiques du PLH 2016-2021

- ❖ Bilan quantitatif / qualitatif et évaluation de l'engagement de la politique de l'Habitat de Valenciennes Métropole

| | |
|---|----------------------------------|
|  | Action réalisée et bilan positif |
|  | Action réalisée au bilan partiel |
|  | Action non réalisée |

- ❖ Définition des actions prioritaires à compter de 2020

| | |
|---|---------------------|
|  | Action nouvelle |
|  | Action modifiée |
|  | Action à poursuivre |

Présentation du PLH 2016-2021 de Valenciennes Métropole



⇒ Une démarche d'évaluation qui s'inscrit dans un contexte « mouvant »

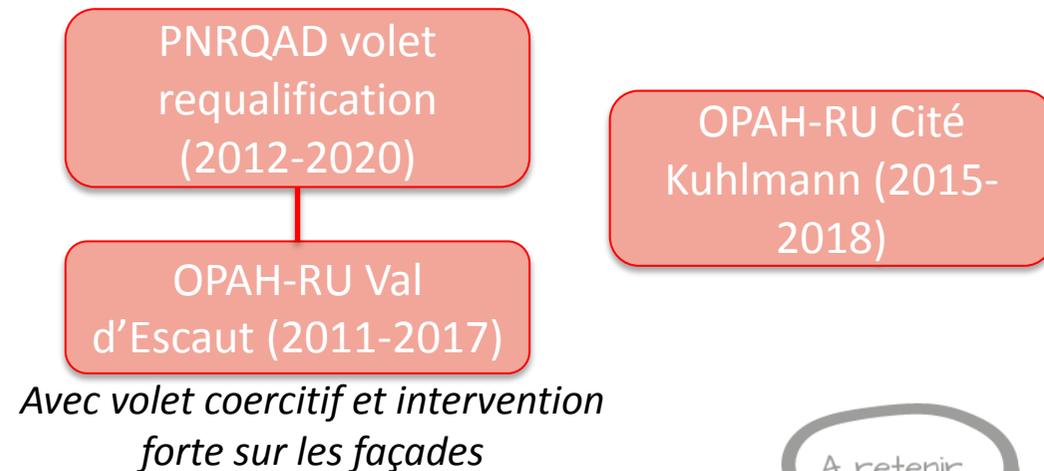
⇒ Un bilan triennal pour répondre à une obligation réglementaire et une opportunité pour adapter les actions du PLH

⇒ Un PLH articulé autour de 5 axes et 24 actions pour mettre en œuvre la stratégie habitat

Un bilan quantitatif satisfaisant sur l'amélioration du parc privé

- ⇒ 512 dossiers « propriétaires occupants » engagés sur 2016-2018 soit 60% des objectifs de la DAP
- ⇒ 121 dossiers « propriétaires bailleurs » engagés sur 2016-2018 soit 88% des objectifs de la DAP
- ⇒ Des résultats permis par de nombreux dispositifs opérationnels engagés sur l'amélioration du parc privé dans une logique « projet » ...

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 1 : Lutter contre l'habitat indigne |  |
| Action 4 : Lutter contre la précarité énergétique dans le parc privé |  |



Au global, des dispositifs aux bilans satisfaisants mais des immeubles, dans certaines situations lourdes, qui restent en situation de blocage

Des actions sur la lutte contre la vacance et la prévention des copropriétés fragiles à venir et à renforcer

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

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|-------------------------------|---|
| Action 5 : Réduire la vacance |  |

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 6 : Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles |  |

⇒ **Un parc vacant en forte progression nécessitant d'être davantage pro-actif**

❖ 9,4% de logements vacants (Insee 2016)

❖ Une augmentation six fois plus rapide que le parc de résidences principales

⇒ **Des opérations en acquisition-améliorations qui restent marginales : 35 logements**

⇒ **577 copropriétés identifiées, parmi lesquelles 56 répertoriées comme potentiellement en fragilité forte ou très forte**

Une forte mobilisation sur la réhabilitation énergétique du parc locatif social

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 2 : Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique |  |

⇒ 763 logements réhabilités énergétiquement avec le concours de Valenciennes Métropole

⇒ Implication de Valenciennes Métropole dans l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 3 : Encadrer les pratiques de ventes HLM |  |

⇒ 221 HLM vendus entre 2016 et 2018 soit en moyenne 74 par an (pour une prévision de 70/an dans le PLH) :

❖ Définition d'un plan de vente partagé à inscrire dans les CUS sur 2019/2020

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « Amélioration du parc existant »

Volet parc privé

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|--|---|--|---|
| Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le parc privé |  Action modifiée | <ul style="list-style-type: none"> Optimiser les financements et renforcer le rôle d'ensemblier de Valenciennes Métropole En diffus, renforcer l'accompagnement financier en fonds propres en direction des propriétaires occupants (aides aux travaux + AMO) <ul style="list-style-type: none"> Objectifs : 230 dossiers PO / an | + 50 000 € / an par rapport au budget initial |
| |  Action à poursuivre | <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre l'OPAH-RU : Bleuse Borne Faubourg de Lille 2019-2024 <ul style="list-style-type: none"> Objectifs : 170 logements PO et 75 logements PB | - |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Etude pré-opérationnelle et mise en œuvre l'OPAH-RU Cœur de Ville de Valenciennes | A définir |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Structurer le rôle et les missions du service « Habitat indigne » | Financement de 2 postes |

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « Amélioration du parc existant »

Volet parc privé

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|--|---|--|---|
| Réduire la vacance |  Action à poursuivre | <ul style="list-style-type: none">• Réaliser l'étude sur la vacance des logements et définir des préconisations et leviers | A définir en fonction de l'étude |
| Prévenir l'évolution des copropriétés fragiles |  Action à poursuivre | <ul style="list-style-type: none">• Actualiser annuellement l'observatoire des copropriétés• Mener des diagnostics-flash sur des copropriétés présentant des fragilités importantes | - |

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « Amélioration du parc existant »

Volet parc social

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|---|---|---|--|
| Soutenir la réhabilitation du parc public et son amélioration thermique |  Action nouvelle | <ul style="list-style-type: none"> • Aider financièrement à la remise sur le marché de logements sociaux dégradés nécessitant des travaux lourds dans le diffus <ul style="list-style-type: none"> ○ Montant de subvention fixé à 20% du montant HT des travaux limités à 15 000€ / logement sous conditions ○ Objectifs de 10 logements / an | 150 000 € / an |
| |  Action modifiée  | <ul style="list-style-type: none"> • Simplifier le règlement d'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique dans le cadre d'opérations groupées via une subvention forfaitaire de 3 000€, + 1000€ si les travaux intègrent une démarche « énergie renouvelable » | - |
| Encadrer les pratiques de ventes HLM | Action à poursuivre | <ul style="list-style-type: none"> • Inscrire dans les CUS à signer le plan de vente partagé en matière de Vente HLM | - |

Une programmation locative sociale en-dessous des objectifs du PLH à mi-parcours

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 7 : Produire 35% de logements locatifs sociaux |  |

⇒ **449 logements locatifs sociaux programmés (en droit commun) sur 2016-2018**

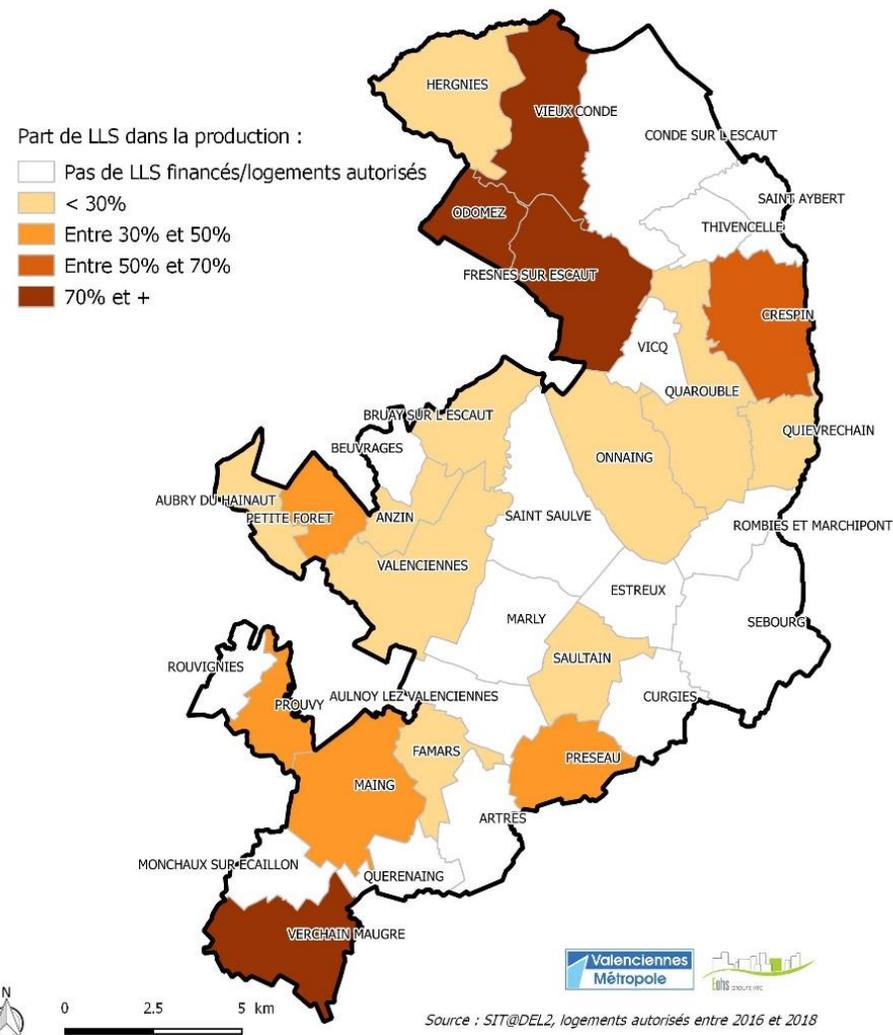
❖ Soit 24% des logements autorisés contre un objectif de 35% dans le PLH

⇒ **Des objectifs de programmation en PLAI non atteints**

❖ 23% des PLUS/PLAI (pour un objectif PLH de 30% sur l'ensemble des PLUS/PLAI) et près d'un quart de PLS

⇒ **Un rééquilibrage qui s'opère « partiellement » sur le territoire**

Part des LLS dans la production à mi-parcours du PLH



Des actions pour la diversification de l'offre à renforcer

⇒ Une mobilisation partielle du parc privé pour renforcer l'offre abordable

- ❖ 121 dossiers conventionnements ANAH sur 2016-2018
- ❖ Une faible mobilisation du dispositif d'intermédiation locative : 12 primes IML octroyées
- ❖ Des opérations en acquisition-améliorations qui restent marginales

⇒ Des opérations en accession sociale qui peinent à émerger

- ❖ 7 opérations en accession à la propriété représentant 167 logements, mais des échecs de commercialisation et d'abandons d'opérations

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 8 : Mobiliser le parc privé pour développer l'offre locative conventionnée |  |
| Action 9 : Développer une offre de logements abordables |  |
| Action 10 : Accompagner l'émergence de projet d'habitat participatif |  |

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « diversification de l'offre »

Nouveau principe : obligation pour les organismes HLM de réaliser des opérations en acquisition-amélioration, condition pour accéder aux financements LLS délivrés par la CAVM

Applicable 1^{er} janvier 2021



Action nouvelle



Actions modifiées

Apporter une aide en fonds propres pour soutenir le développement du logement locatif social neuf dans les communes sous dotées

- Apporter une aide financière pour les logements PLUS et PLAi en neuf dans une logique territoriale :

| Groupes de communes | Montant |
|---|--------------|
| Communes SRU déficitaires : Hergnies et Maing | 3 000€ / lgt |
| Communes urbaines de + de 3 000 hbts et un taux de LLS inférieur à 25% : Petite-Forêt, Crespin et Quarouble | 1 500€ / lgt |

Objectifs de 70 logements / an

Nouveau budget : 150 000€ / an

Renforcer le dispositif d'acquisition-amélioration (AA)

- Obligation pour les organismes HLM produisant plus de 20 LLS neufs / an en moyenne de réaliser des opérations AA de 2 / an minimum
- Des modalités d'octroi de la subvention en AA ajustés : subvention forfaitaire unique de 20000€ / logement pour les deux premiers logements réalisés

Objectifs 10 à 12 AA/an

Budget : + 100 000€ / an par rapport au budget initial

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « diversification de l'offre »

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|---|---|--|--|
| Formaliser un contrat de mixité sociale avec la commune d'Hergnies |  Action nouvelle | <ul style="list-style-type: none"> Contractualiser, dès 2020, avec Hergnies | Pas de budget |
| Expérimenter de nouveaux montages |  Action modifiée | <ul style="list-style-type: none"> Avec les bailleurs sociaux pour des montages innovants dans l'ancien : PSLA dans l'ancien, bail à réhabilitation, etc... via des appels à projets Avec l'EPF Nord-Pas de Calais | Réorientation de la ligne budgétaire "innovation" |
| Ajuster et simplifier le règlement d'intervention en faveur du développement de l'accession abordable |  Action modifiée | <ul style="list-style-type: none"> Simplifier le règlement d'intervention en faveur de l'accession abordable <ul style="list-style-type: none"> Subvention unique de 5 000€ par logement et des règles claires (plafonds de ressources « ménages ANRU », périmètres TVA réduite à 5,5%, cumulable) Une subvention versée directement à l'opérateur | - |

Des objectifs de production atteints dans l'ensemble à mi-parcours dans un contexte de stabilité démographique

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 11 : Produire 780 logements, rééquilibrer l'offre, et améliorer la qualité de la construction |  |

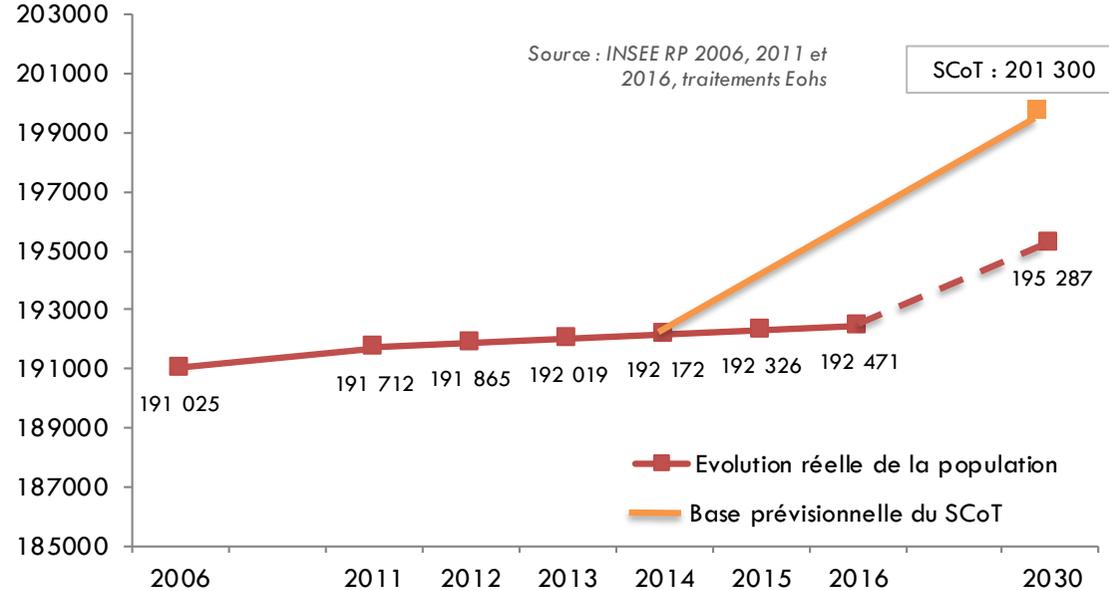
⇒ 2 199 logements autorisés sur 2016-2018

- ❖ 94% des objectifs du PLH remplis à mi-parcours
- ❖ Une production très soutenue à Valenciennes, conformément au PLH3
- ❖ Un retard plus important sur le secteur Est et le pôle d'agglomération du Pays de Condé

⇒ Une stabilité démographique : 0,1%/an entre 2011 et 2016

- ❖ Une croissance bien en-deçà des perspectives du SCoT

Evolution de la population et mise en perspective avec l'hypothèse de croissance inscrit dans le SCoT



Un travail important réalisé sur le PLUi et une stratégie foncière à renforcer

⇒ Elaboration du PLUi entre 2017 et 2020 pour une approbation définitive prévue pour septembre 2020

⇒ Partenariat avec l'EPF Nord Pas de Calais à travers des conventions opérationnelles sur des sites stratégiques

❖ Contrat de Mixité sociale à Maing, conventions à Marly et Onnaing

⇒ Des « projets-tests » accompagnés par Valenciennes Métropole sur l'habitat inclusif

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 11 : Produire 780 logements, rééquilibrer l'offre, et améliorer la qualité de la construction |  |
| Action 12 : Assurer la maîtrise des opérations |  |
| Action 13 : Travailler sur les densités et les formes urbaines |  |
| Action 14 : Soutenir la réalisation de "projets-test PLH" |  |

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « développement résidentiel »



Action à poursuivre

⇒ **Maintien des objectifs de production de logements du PLH**

Une stratégie de Valenciennes Métropole articulées avec celle de l'EPF Nord-Pas de Calais

⇒ **Renforcer la stratégie foncière et immobilière opérationnelle**

▪ Contractualiser une nouvelle convention territoriale avec l'EPF visant à définir la stratégie foncière de l'agglomération (sur du foncier bâti et non bâti) en lien avec le Plan Pluriannuel d'Intervention 2020-2024

Une stratégie foncière qui correspondra aux objectifs du PLH

- *Projets en cœurs de villes; centres-bourgs,*
- *Projets de renouvellement urbain et de densification,*
- *Acquisition-amélioration avec les organismes HLM,*
- *Production d'une offre locative sociale,...*

Des actions à destination des publics spécifiques à renforcer

⇒ Un positionnement en tant que pilote des attributions dans le parc locatif social

⇒ Des attributions hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile en deçà des objectifs fixés par la loi : 15,5% en 2019

⇒ Une offre très sociale (PLAi) à renforcer

⇒ Une problématique de prévention des expulsions locatives à surveiller

⇒ Pas d'action spécifique mise en œuvre, mais un renforcement des petites typologies

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|--|---|
| Action 15 : Mettre en place la Conférence Intercommunale du Logement et les dispositifs en faveur de la mixité sociale |  |

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|--|
| Action 16 : Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires |  |

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 17 : Poursuivre les actions relatives au logement des jeunes |  |

Des actions à destination des publics spécifiques à renforcer

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 18 : Soutenir les actions relatives au logement des personnes à mobilité réduite |  |

- ⇒ Réalisation d'une étude sur les besoins des personnes âgées au 1^{er} semestre 2019 définissant un plan d'actions
- ⇒ De nombreux projets en cours ou à venir sur de l'habitat inclusif

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 19 : Répondre aux exigences du Schéma d'accueil des Gens du voyage |  |

- ⇒ Des réponses apportées aux gens du voyage mais des besoins qui demeurent

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « logement pour tous »

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|---|---|--|--|
| Action relative à la CIL et les dispositifs de mixité sociale |  Action à poursuivre et à renforcer | <ul style="list-style-type: none"> Renforcer et suivre la stratégie de peuplement <ul style="list-style-type: none"> Recrutement d'une personne dédiée à ce travail Investir de nouveaux chantiers suite à la loi ELAN : cotation et gestion en flux | - |
| Action relative aux personnes précaires et aux jeunes |  Action nouvelle | <ul style="list-style-type: none"> Expérimenter l'intermédiation locative sur des publics ciblés (jeunes, femmes victimes de violences) | A définir |
| Action relative au logement des personnes à mobilité réduite |  Action nouvelle | <ul style="list-style-type: none"> Poursuivre le partenariat avec le Département sur la thématique de l'habitat inclusif via une subvention de 1 000€ / lgt <ul style="list-style-type: none"> Objectif de 20 logements / an | 20 000€ / an |
| Action relative aux gens du voyage |  Action à poursuivre | <ul style="list-style-type: none"> Identifier, en priorité, avec la CAPH, un ténement foncier pour créer l'aire de grands passage de 200 caravanes Créer 30 places sous forme de terrains familiaux locatifs / habitats adaptés | - |

Une agglomération pro-active, qui se saisit pleinement de sa compétence « habitat », mais un enjeu autour de la diffusion de l'information qui demeure

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

| Actions du PLH | Niveau d'engagement |
|---|---|
| Action 20 : Elaborer des conventions d'objectifs entre Valenciennes Métropole et ses communes |  |
| Action 21 : Optimiser l'accès à l'information en créant une maison de l'Habitat |  |
| Action 22 : Consolider la gouvernance de la politique de l'habitat |  |
| Action 23 : Redéfinir les modalités de suivi et d'évaluation de l'Observatoire de l'Habitat |  |
| Action 24 : Communiquer autour du PLH |  |

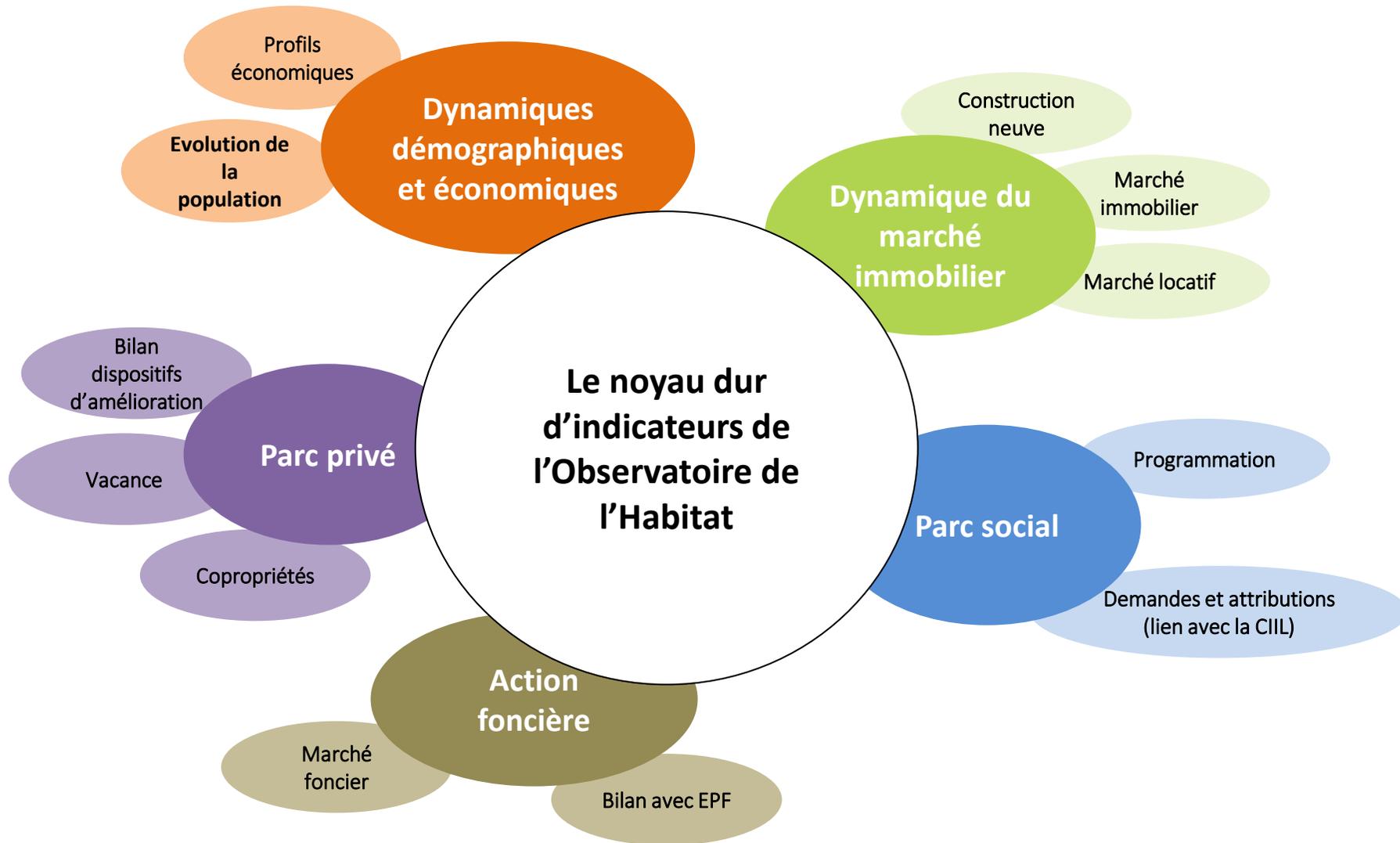
- ⇒ Une contractualisation réalisée partiellement
- ⇒ Un partenariat solide avec les différents acteurs
- ⇒ Une observation au service de l'aide à la décision
- ⇒ Une diffusion de l'information à améliorer

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « gouvernance et pilotage »

| Actions | Type d'action | Modalités | Budget complémentaire (investissement) |
|--|--|---|--|
| <p>Optimiser l'accès à l'information en créant une maison de l'Habitat</p> | <p> Action nouvelle</p> | <p>❖ Réaliser une étude de préfiguration, dès 2021, pour la création d'une « maison de l'habitat »</p> | <p>-</p> |
| <p>Améliorer la communication et la diffusion de l'information auprès des communes</p> | <p> Action à poursuivre</p> | <p>❖ Identifier, au sein de chaque commune, une personne référente en charge de relayer les informations autour de la Stratégie Habitat</p> <p>❖ Identifier, au sein de l'observatoire, un noyau dur d'indicateurs (20-30), à suivre annuellement</p> | <p>-</p> |

La feuille de route du PLH à partir de 2020 sur le volet « gouvernance et pilotage »

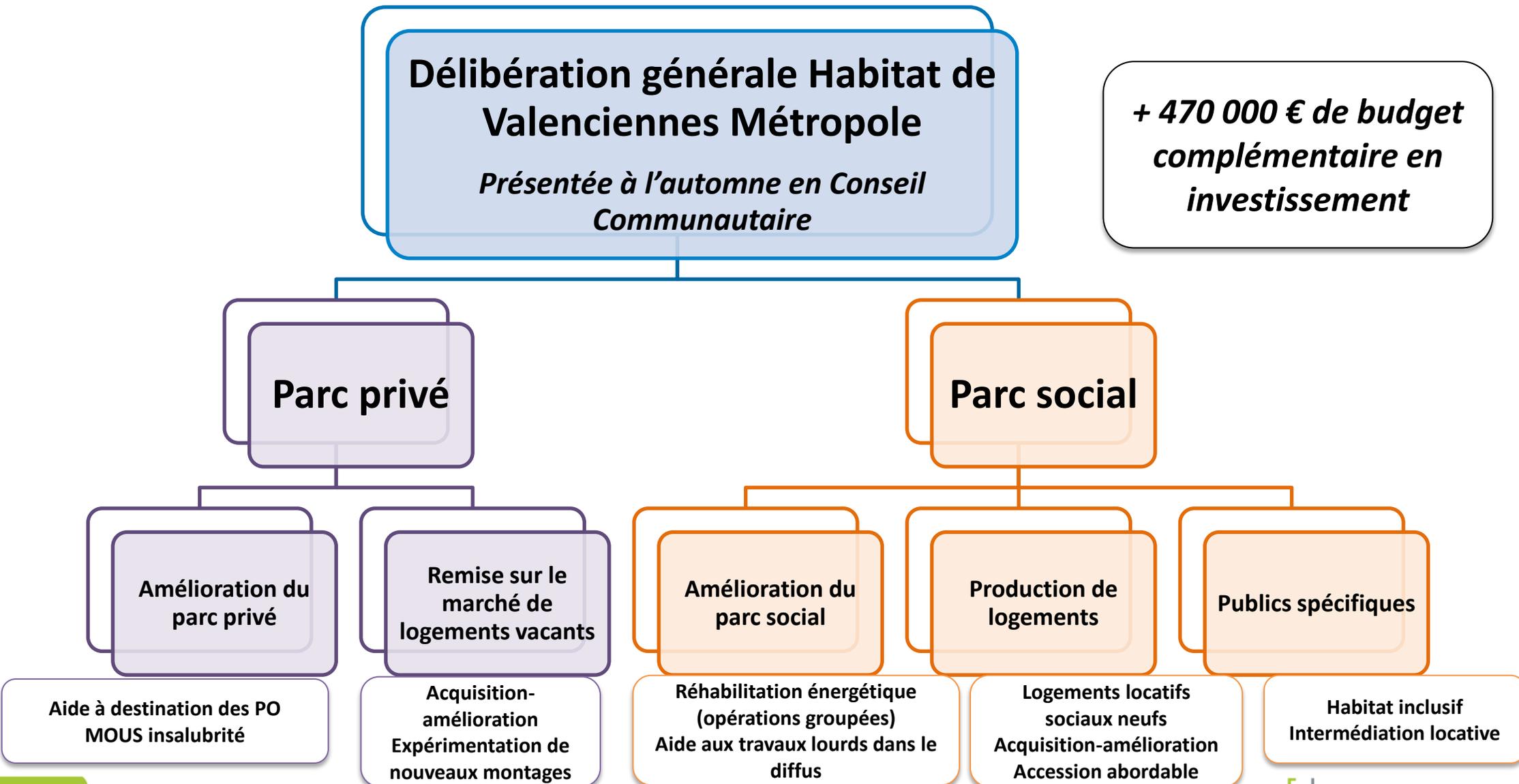
← Action à poursuivre



Synthèse du bilan triennal et feuille de route à compter de 2020

La feuille de route des actions prioritaires à partir de 2020

- ⇒ Une délibération générale « Habitat » unique, et des règlements d'intervention segmentés entre parc privé et parc social



Merci de votre attention

Sébastien HOARAU s.hoarau@eohs.fr

Romain LOUYS r.louys@eohs.fr