



Programme Local de l'Habitat 2017-2022

La Porte du Hainaut

Bureau du comité régional de l'habitat du 5 mai 2017



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

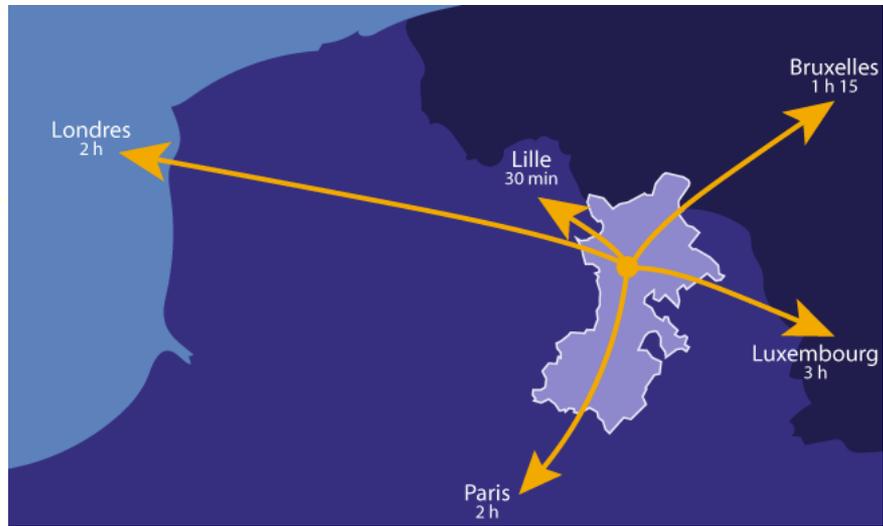
1. Cadrage et éléments de diagnostic

2. La stratégie

3. Le programme d'actions

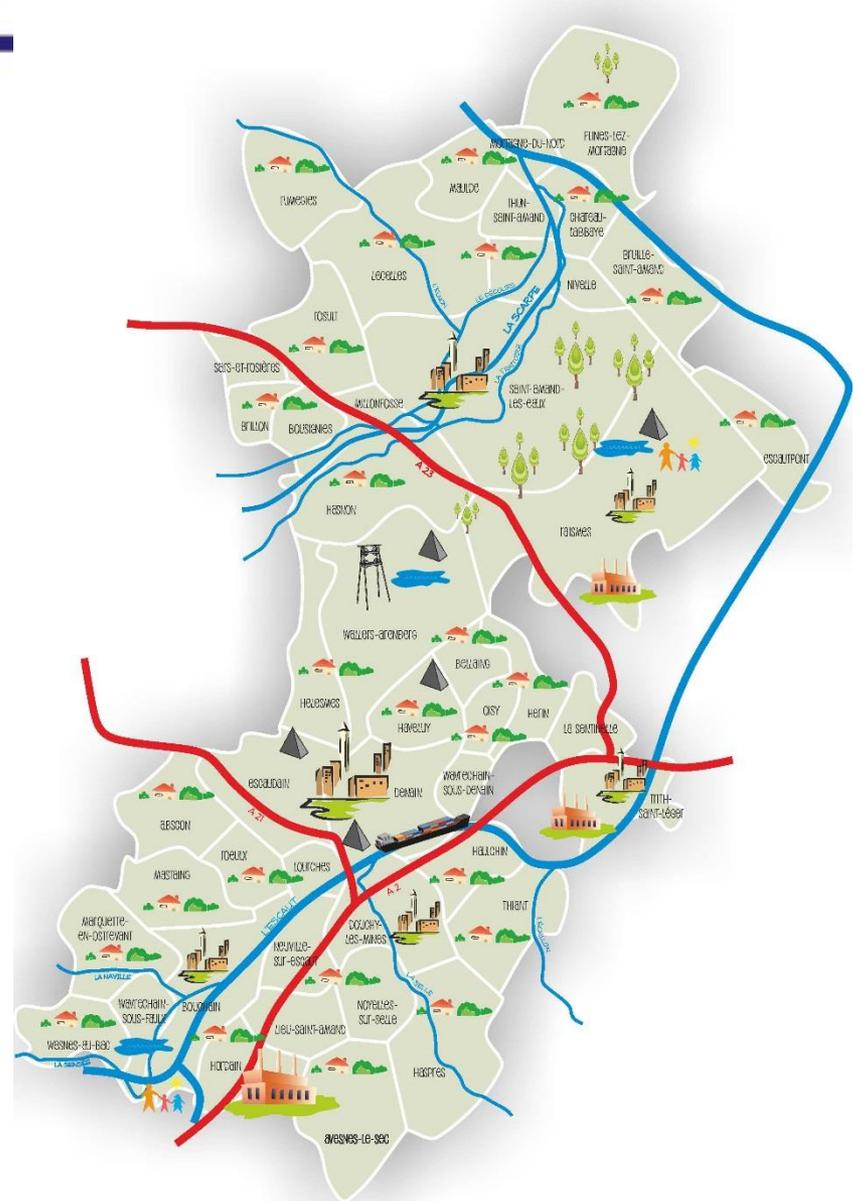


Le territoire



La Porte du Hainaut :

- 46 communes
- 157 000 habitants



Un cadre renouvelé

Loi Alur, loi Lamy, loi égalité et citoyenneté

Le SCOT du Valenciennois : un nouveau projet de territoire

SCOT grenelle et ses objectifs pour un développement harmonieux du territoire

▪ Une trame urbaine affirmée

Valenciennes : pôle central, chef-lieu d'arrondissement, centre économique et commercial

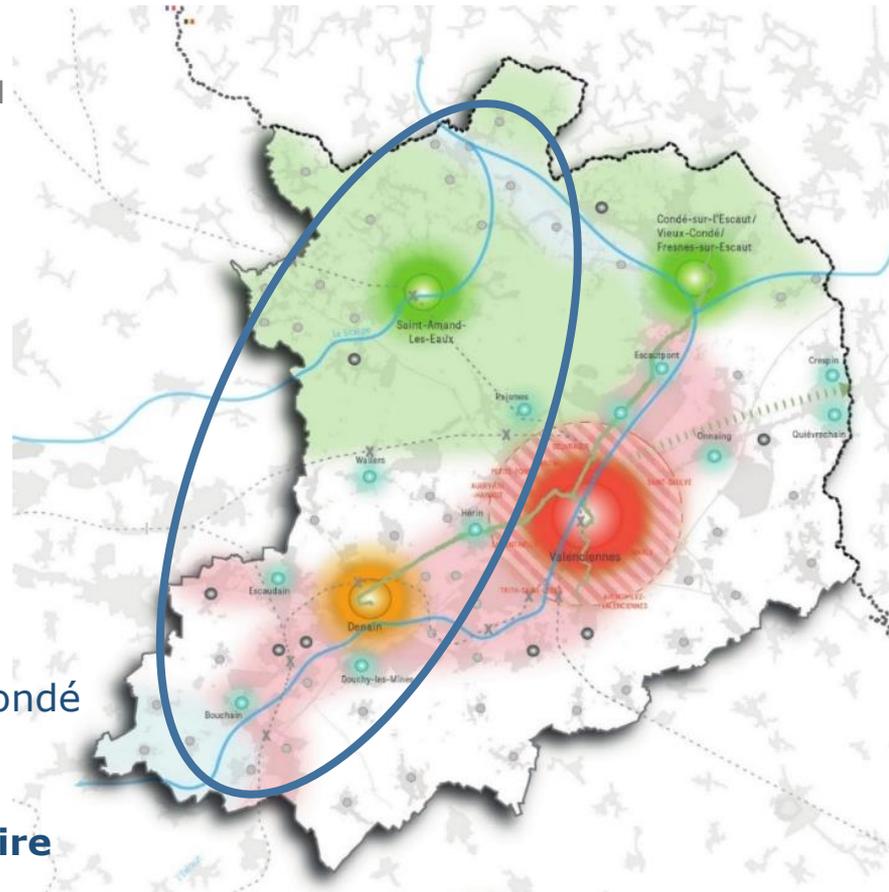
Denain : pôle secondaire du Valenciennois, par la présence d'équipements publics majeurs, desserte en train et tramway

Deux pôles d'équilibre : St-Amand et Condé

▪ Un fort enjeu de renouvellement urbain

- **Une volonté de redéveloppement du territoire**
+3,5% de population à 2030

Une démarche PLUi entamée 13/10/2015, pour une opérationnalité prévue à 2019



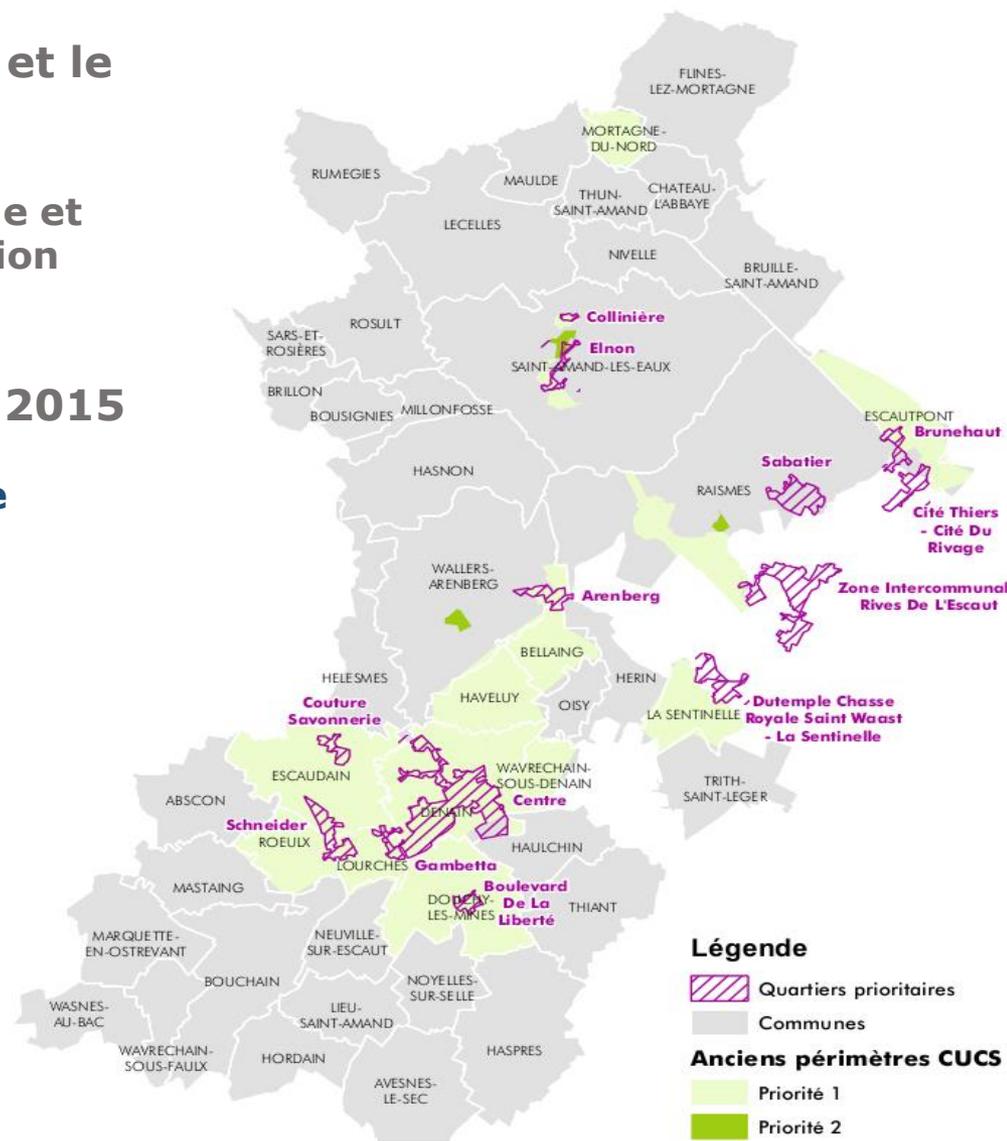
Un cadre renouvelé

La nouvelle géographie prioritaire et le contrat de ville

Favoriser le redressement social durable et l'inversion des tendances de précarisation

Le contrat de ville signé le 25 juin 2015

- Un projet territorial d'intégration, de cohésion sociale et spatiale
- Un volet spécifique Habitat



Un territoire peu attractif, où les clivages se creusent

Un solde naturel **+4806 hab** permettant un léger accroissement de la population, car un solde migratoire nettement négatif **-2876 hab**

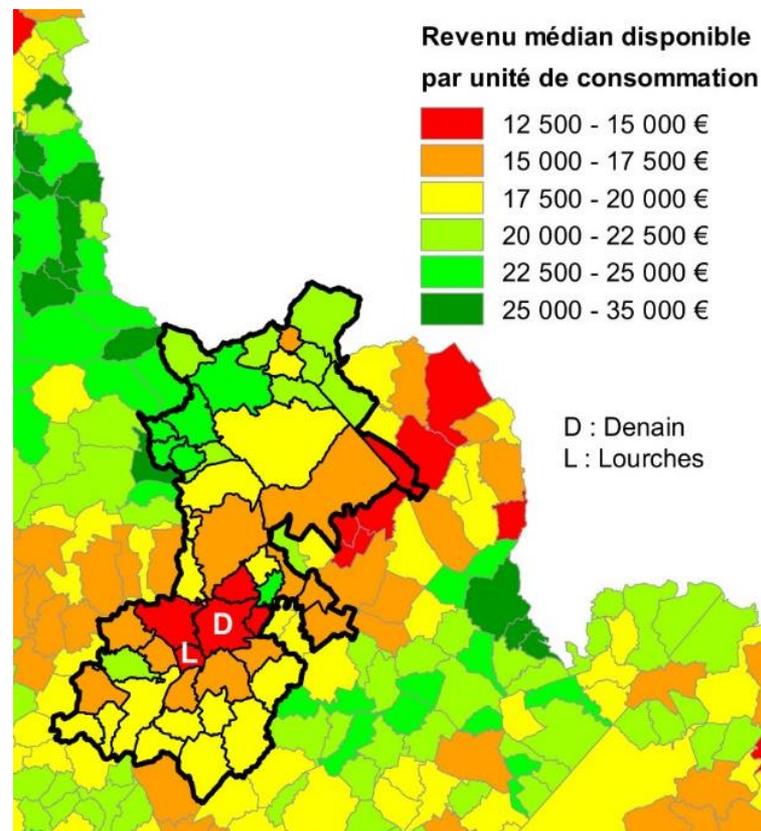
Une diminution de la taille des ménages (2,56)
58% des ménages de 1 ou 2 personnes
15.9% de familles monoparentales

Des revenus moyens particulièrement faibles
16 089 €/UC [Région 17 705 €]
27% de ménages pauvres (en dessous de 50% du revenu médian soit 830 €)

Un taux de chômage élevé 19,4%

→ Des écarts qui se creusent
et des sous-territoires à forte charge sociale

Lecelles 22 659 €/UC
Denain 12 940 €/UC



Éléments de diagnostic actualisés

Un bassin de vie marqué par un habitat individuel ancien, où les phénomènes de spécialisation sont marqués

Sur 68 893 logements
90% d'habitat individuel
77% du parc construit avant 1975
50% avant 1949

Statut d'occupation des logements

15 916
logements
locatifs sociaux
26%

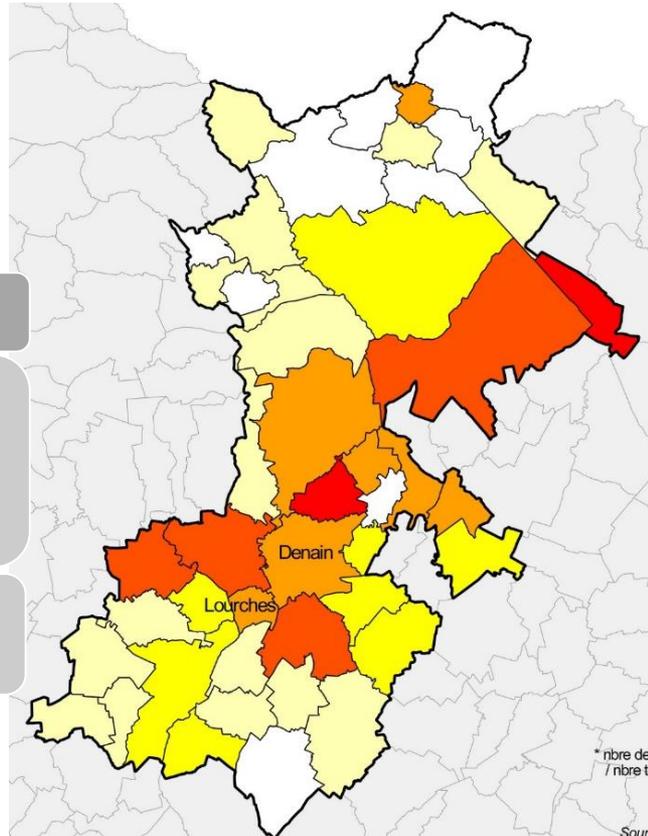
dont 5400 logs
miniers

1 log social sur
2 est en QPV

10 924
logements
locatifs privés
17,5%

une forte part de logements
privés dégradés (PPPI 12,5%)

35 895
propriétaires
occupants
57,5%



Un phénomène de vacance en croissance (8%)

Éléments de diagnostic actualisés

Une demande locative sociale stable, qui recouvre une diversité de situations

70 % des ménages éligibles au logement social PLUS
41% des ménages éligibles au logement très social PLAI
 → 16% en situation de grande pauvreté

4 300 demandes en attente
Taux de satisfaction 27%
Délai moyen d'attente 14 mois

6% des attributions/an aux ménages mal logés (PDALPD /DALO) soit 90 personnes

3200 LLS financés et 2300 livrés

Un taux de rotation relativement faible 7 à 10%

Des aires de marché bien distinctes

Origine du demandeur	Secteur d'attribution					TOTAL
	Amandinois et CCRVS	Corridor Minier	Couronne Ouest	Denaisis	Ostrevant	
Amandinois + CCRVS	92%	2%	1%	5%		100%
Corridor Minier	3%	83%	7%	7%		100%
Couronne Ouest		1%	90%	9%		100%
Denaisis			2%	96%	2%	100%
Ostrevant			1%	41%	58%	100%

Un territoire où la dynamique de construction est en berne

→ Met à mal la capacité à répondre aux besoins de desserrement des ménages / et à moduler et à rééquilibrer l'offre de logement sur le territoire

Constat = 430 logements neufs/an

- Le SCOT en vue de la volonté de redynamiser le territoire vise un objectif de +3,5% de pop à 2030 soit un besoin de création de 774 log/an.

- Si l'on considère uniquement le besoin de desserrement des ménages dans une hypothèse de stagnation de la population le besoin est de 621 log/an.

A partir de 2006 la CAPH a contribué à accélérer le rythme de la construction, en particulier dans le domaine du logement social, avant 2006 en moyenne l'Etat finançait 100 log/an → en moyenne après 2006 350 log/an

→ Fléchissement de la production à partir de 2012

Un territoire où la dynamique de construction est en berne

Difficultés à réaliser des opérations mixtes, avec des produits diversifiés, des opérations d'aménagement exemplaire qualitative

- **Resserrement des capacités financières à construire des bailleurs, en décalage avec l'objectif régional → concurrence**
- **Marché atone du point de vue de l'investissement locatif et de l'accession à la propriété, principalement lié à la capacité des ménages à investir**
 - **Des situations territoriales très diversifiées → Une concurrence entre territoire et entre communes et opérations, les territoires spécialisés et répulsifs sont pénalisés → pas ou peu de porteurs de projet privé**
- **Foncier plus ou moins contraint, stratégie de maîtrise foncière inégale**

Des secteurs diversifiés

Amandinois : territoire rural attractif bénéficiant de la proximité de la Métropole Lilloise ; forte proportion de propriétaires, parc locatif social peu représenté, revenus plus élevés, étalement urbain

Denaisis : ancien pôle industriel en mutation, peu attractif, concentration de difficultés sociales, proportion importante de logements sociaux et difficulté à diversifier l'offre, forts enjeux sur le parc privé « social de fait » à Denain

Ostrevant : espace plus rural, en partie inscrit dans l'aire de marché Denaisienne, développement lié aux implantations économique et à une attractivité résidentielle plus forte que celle du Denaisis

Corridor minier : communes « interfaces » entre Amandinois, Denaisis et agglomération Valenciennaise ; quartiers d'habitat minier ancien, proportion importante de logements sociaux et difficulté à diversifier l'offre

Couronne ouest de Valenciennes : un territoire polarisé directement par Valenciennes, avec des situations communales diversifiées, mais un marché plutôt porteur



En synthèse :

Un territoire pas ou peu attractif, où les clivages se creusent des indicateurs sociaux économiques alarmants

Un territoire marqué par un habitat individuel ancien, où les phénomènes de spécialisation sont marqués

Où la demande locative sociale est importante et stable malgré la production soutenue depuis 2006

Où les dynamiques en matière de construction sont en berne, même pour les opérations locatives sociales créant un effet de concurrence intra-communautaire, et ne permettent pas en finalité de pouvoir maintenir le niveau de population

Des sous-territoires diversifiés avec des logiques et des marchés différents

Les principaux enjeux identifiés issus de la phase diagnostic et bilan

- **Préserver la cohésion territoriale et lutter contre la spécialisation des territoires**
- **Recréer les conditions de développement d'une offre nouvelle diversifiée, adaptée à la demande et permettant le maintien de la population**
- **Définir une stratégie foncière permettant de mobiliser le foncier au service du rééquilibrage territorial**
- **Veiller aux grands équilibres de peuplement et contribuer à enrayer les phénomènes de ségrégation sociale des quartiers**
- **Poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein du parc de logements anciens et accélérer l'éradication de l'habitat indigne**
- **Contribuer à l'attractivité du territoire en initiant des démarches qualitatives et innovantes, gage de dynamiques nouvelles**

1. Cadrage et éléments de diagnostic

2. La stratégie

3. Le programme d'actions



Le PLH 2017-2022 :

retours d'expérience à prendre en compte + contexte institutionnel et territorial en forte évolution + dynamiques moins favorables.

→ Opérer des changements dans la politique communautaire de l'habitat

→ Un PLH réorienté sur les priorités des sous-territoires

Identifier les interventions qui auront un effet de diffusion ou un effet d'entraînement pour mieux faire face à l'ampleur des besoins

Un PLH qui concilie cohésion territoriale et stratégies de secteurs

**Passer d'un PLH – « somme des projets communaux »
À un PLH plus stratégique et plus opérationnel**

Deux objectifs majeurs

Un PLH de relance pour préserver et renforcer la cohésion territoriale

Une affirmation plus claire des priorités et des « effets leviers » sur la transformation du territoire

Dont la mise en œuvre est assurée via :

→ Une série d'objectifs prioritaires

→ Un programme d'actions au service de la stratégie

→ Des outils spécifiques

La proposition de démarche stratégique

→ Une série d'objectifs prioritaires

contribuant à la relance et à la cohésion territoriale

valorisant des actions transversales, des secteurs ou des opérations susceptibles d'opérer un effet de diffusion ou d'entraînement sur le reste du territoire,

et justifiant la mise en œuvre de moyens spécifiques et adaptés.

Recréer les conditions de développement de la construction

Développer une offre de logement en accession à coût maîtrisé et en locatif HLM dans le pôle d'équilibre de St Amand les Eaux

Renouveler et diversifier l'offre de logements des communes minières

Rendre son attractivité à Denain, pôle secondaire du valenciennois

Faire de la qualité un levier de l'attractivité du parc

Favoriser l'accueil ou le maintien des ménages salariés

→ Un programme d'actions

**couvrant l'ensemble des champs de la politique de l'habitat
« trame de fond » de l'action conduite par la CAPH**

**une dimension territoriale plus forte à travers un 3ème axe
regroupant les actions dans des « secteurs de projet » prioritaires,
à la fois lieux d'enjeux, terrains privilégiés d'expérimentation
et d'innovation et « vitrines » de la transformation du territoire**

Les Habitants

Axe 1 - Mieux répondre à la diversité des besoins, en particulier des ménages les plus vulnérables, et continuer à développer les conditions du parcours résidentiel

L'Habitat

Axe 2 – Relancer la production d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux spécificités territoriales

Axe 3 – Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc de logement ancien

Le Territoire

Axe 4 – Promouvoir des secteurs de projets porteur de nouvelles dynamiques favorisant un développement solidaire et durable du territoire

La proposition de démarche stratégique

→ Une nouvelle définition des sous-territoires du PLH

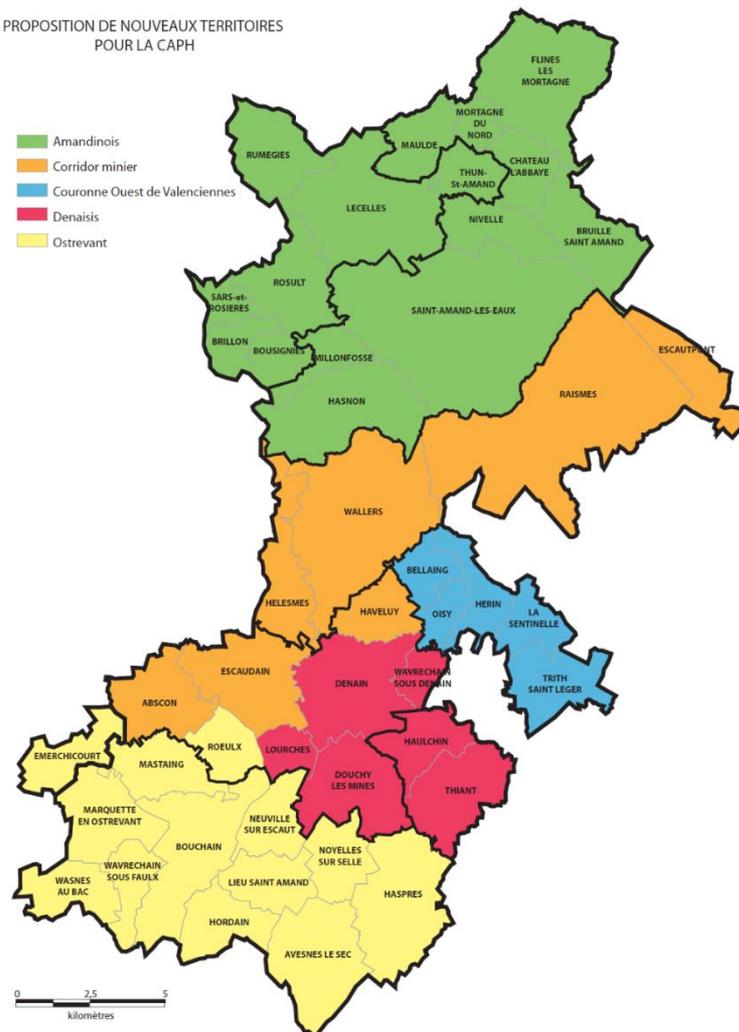
3 organisés selon une logique de cohérence territoriale, autour d'un « pôle urbain » :

« Amandinois, Denaisis, Ostrevant »

Le « Corridor Minier » regroupe les communes qui partagent une problématique majeure, celle de la mutation et de la revalorisation du tissu minier.

La « Couronne Ouest de Valenciennes » réunit des communes polarisées par l'agglomération centrale Valenciennoise

PROPOSITION DE NOUVEAUX TERRITOIRES POUR LA CAPH



1. Cadrage et éléments de diagnostic

2. La stratégie

3. Le programme d'actions



PLH 2017–2022 Programme d'actions – Axe 1

OBJECTIFS	MIEUX REpondre A LA DIVERSITE DES BESOINS, EN PARTICULIER DES MENAGES LES PLUS VULNERABLES, ET CONTINUER A DEVELOPPER LES CONDITIONS DU PARCOURS RESIDENTIEL	
Favoriser l'accession à la propriété	Action 1	Soutenir la primo accession à la propriété
	Action 2	Encourager la vente de logements sociaux
	Action 3	Définir et développer la gamme des produits neufs en accession abordable
Satisfaire la demande locative sociale et répondre aux besoins spécifiques	Action 4	Informier et communiquer avec les demandeurs
	Action 5	Bâtir une politique de peuplement
	Action 6	Répondre aux besoins des petits et grands ménages par une meilleure adaptation des typologies
	Action 7	Répondre aux besoins de logements abordables par le développement d'une offre locative privée conventionnée
	Action 8	Mieux satisfaire les besoins des personnes âgées et des publics en situation de handicap
	Action 9	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

PLH 2017–2022 Programme d'actions – Axe 1

OBJECTIFS

RELANCER LA CONSTRUCTION D'UNE OFFRE DE LOGEMENT DIVERSIFIEE ET ADAPTEE AUX SPECIFICITES TERRITORIALES

Atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction

Action 10	Produire 620 logements par an dont 45% dans l'enveloppe urbaine (SCOT)
Action 11	Produire 210 logements locatifs sociaux par an dont 30% de PLAI
Action 12	Mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU
Action 13	Soutenir la mixité dans les programmes neufs

Porter une stratégie foncière au service des projets

Action 14	Identifier et qualifier le gisement foncier pour faciliter l'émergence des projets
Action 15	Maitriser le foncier des projets structurants

La détermination de l'objectif de production

PAC 2010-2020
Diminution population 5% +
dessalement des ménages

443 logs /an

Référence CAPH
2008-2013
Rythme moyen de
construction
467 logs /an

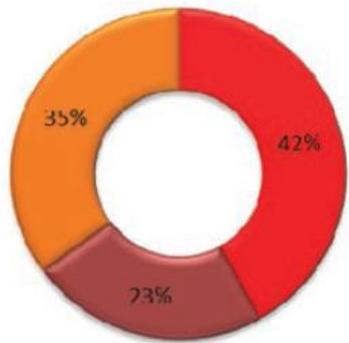
SCOT
2014-2030
Croissance + 3.5%
population
775 logs / an

Scénario PLH 2017-2022
Stabilité démographique

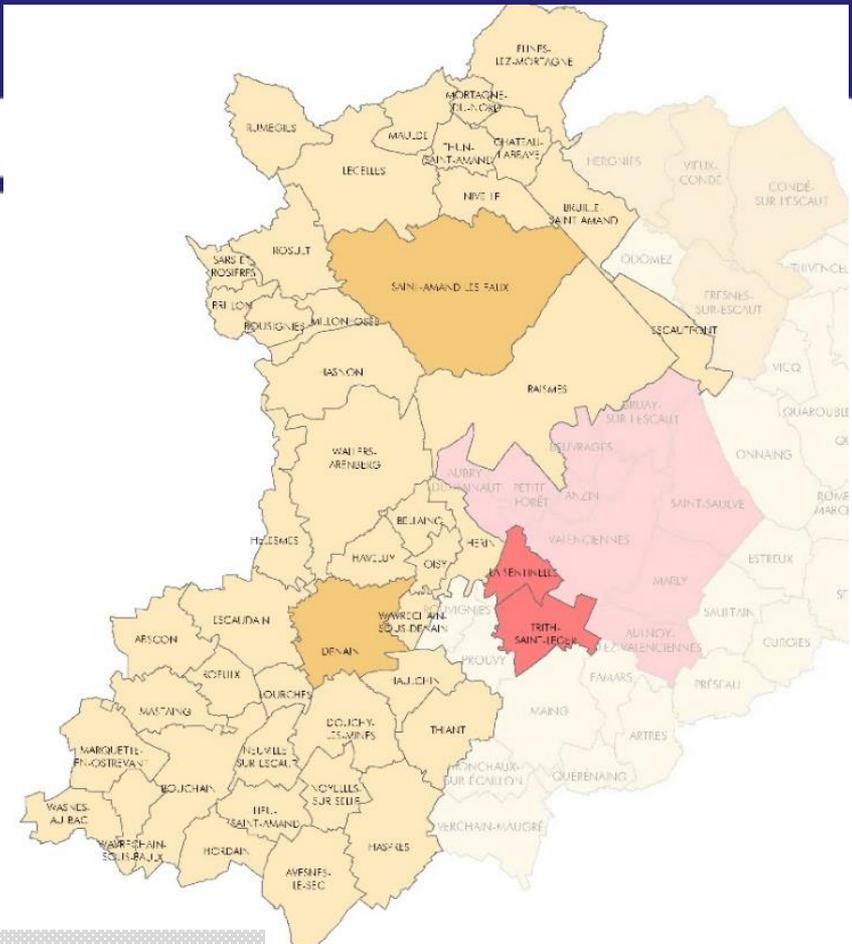
620 logs / an
3720 logs / 6 ans

Déclinaison de l'objectif

Selon la trame urbaine de SCOT



- Pôle central: secteur 1,2 et 3
- Pôle secondaire et pôles d'équilibre: secteur 4 et 5
- Autres communes



Communes	Objectifs du PLH 2017-2022		
	Part	Logements	Densité
Pôle secondaire - Denain	16%	595	99,2 logts/an
Couronne du Pôle central - Trith - La Sentinelle	10%	368	61,3 logts/an
Pôle d'équilibre – Saint Amand les Eaux	13%	485	80,8 logts/an
Communes urbaines structurantes	28%	1 035	172,5 logts/an
Communes périurbaines	10%	366	61 logts/an
Communes rurales	23%	871	145,2 logts/an
TOTAL CAPH	100%	3 720	620 logts/an



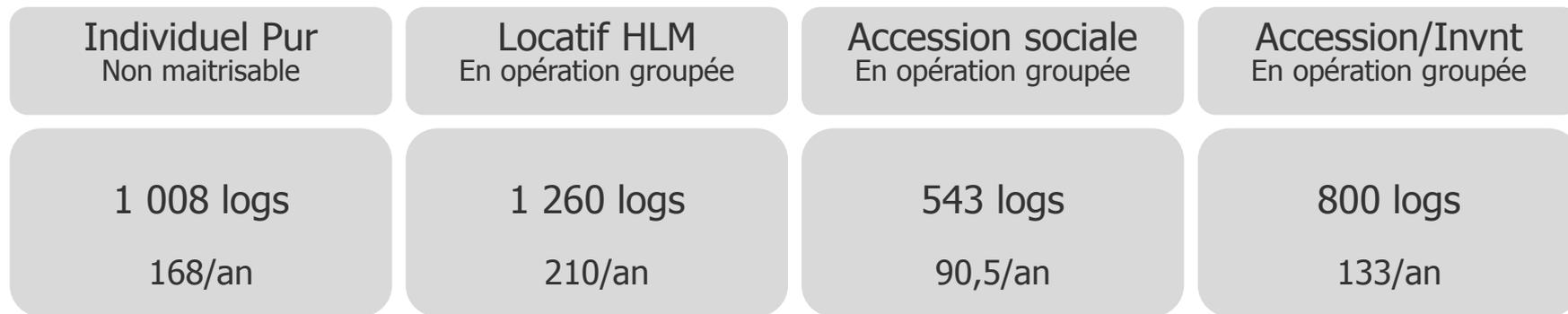
Potentiel foncier pour la réalisation de l'objectif

Trame urbaine	Potentiel opérations groupées	EU*	HEU*	Objectifs du PLH	
				logements	%
Pôle secondaire - Denain	607 logs	527	80	595 logs	16%
Couronne pôle central - Trith - La Sentinelle	1 195 logs	500	695	368 logs	10%
Pôle d'équilibre – Saint Amand les Eaux	430 logs	430	0	485 logs	13%
Communes urbaines structurantes	1 101 logs	608	493	1 035 logs	28%
Communes périurbaines	417 logs	129	288	366 logs	10%
Communes rurales	1 220 logs	312	908	871 logs	23%
Total CAPH	4 970 logs	2506	2464	3 720 logs	100%

Sous territoires	Potentiel opérations groupées	1AU	U
Amandinois	905	271	634
Corridor minier	732	533	199
Couronne Ouest de Valenciennes	1 316	946	370
Denaisis	1 180	723	457
Ostrevant	837	692	145
Total CAPH	4 970	3 165	1 805



Déclinaison de l'objectif total : 3720 logements



Sous-Territoires du PLH	Objectif total de construction	Objectif de production LLS			Répartition du parc social (RPLS 2014)
		Objectif	% de l'objectif total de construction du secteur	% de l'objectif LLS de la CAPH	
Amandinois	899	304	34%	24%	12.4%
Corridor minier	639	212	33%	17%	38.8%
Couronne ouest	515	168	33%	13%	9.6%
Denaisis	1 070	420	39%	33%	32.9%
Ostrevant	597	156	26%	12%	6.3%
Total CAPH	3 720	1 260	34%	100.0%	100.0%



Déclinaison territoriale

		Point de référence : Capacités foncières PLH	Objectif total de construction		Individuel pur (33% sauf Saint-Amand-les-Eaux et Denain)	Accession sociale en opérations groupées (15%)	Construction privée ou lots libres en opérations groupées (hors accession sociale)	Construction locative privée en opérations groupées (Saint-Amand-les-Eaux et Denain)	Logements locatifs sociaux (LLS)			
									LLS	% LLS / objectif total communal	% LLS / objectif total LLS CAPH	PLS (hors LLS - Saint-Amand-les-Eaux et Denain)
Communes	Armature urbaine											
Saint-Amand-les-Eaux	Pôle d'équilibre	430	485	13%	62	73	86	49	166	34%	13%	49
Hasonn (Loi SRU)	Commune périurbaine	189	112	3%	34				78	70%	6%	
<i>Communes rurales disposant d'un potentiel pour des opérations groupées :</i>												
Brillon, Bruille-Saint-Amand, Château l'Abbaye, Flines-lez-Mortagne, Lecelles, Maulde, Millonfosse, Mortagne-du-Nord, Nivelles, Sars-et-Rosières, Rosult	Communes rurales	286	282	8%	80	45	97		60	21%	5%	
<i>Autres communes rurales:</i>												
Bousignies, Rumegies, Thun-Saint-Amand	Communes rurales	/	20	1%	20					0%	0%	
Total Amandinois		905	899	24%	196	118	183	49	304	34%	24%	49
Escaudain	Commune urbaine structurante	257	149	4%	49	23	27		50	34%	4%	
Escautpont	Commune urbaine structurante	158	100	3%	33	14	19		34	34%	3%	
Raismes	Commune urbaine structurante	182	210	6%	69	32	37		72	34%	6%	
Waller	Commune urbaine structurante	24	85	2%	28	13	15		29	34%	2%	
Abscon	Commune périurbaine	50	50	1%	17	8	8		17	34%	1%	
Haveluy	Commune périurbaine	3	28	1%	9	4	5		10	36%	1%	
Hélesmes	Commune rurale	58	17	0%	6	3	8		0	0%	0%	
Total Corridor minier		732	639	17%	211	97	119	0	212	33%	17%	0
La Sentinelle	Couronne pôle central	825	187	5%	62	28	33		64	34%	5%	
Trieth-Saint-Léger	Couronne pôle central	370	181	5%	59	27	33		62	34%	5%	
Hérin	Commune urbaine structurante	30	85	2%	28	13	15		29	34%	2%	
Bellaing	Commune rurale	31	24	1%	8	4	7		5	21%	0%	
Oisy	Commune rurale	60	38	1%	13	6	11		8	21%	1%	
Total Couronne Ouest		1316	515	14%	170	78	99	0	168	33%	13%	0
TOTAL CAPH		4970	3720	100%	1008	543	691	109	1260	34%	100%	109



Déclinaison territoriale

		Point de référence : Capacités foncières PLH	Objectif total de construction		Individuel pur (33% sauf Saint-Amand-les-Eaux et Denain)	Accession sociale en opérations groupées (15%)	Construction privée ou lots libres en opérations groupées (hors accession sociale)	Construction locative privée en opérations groupées (Saint-Amand-les-Eaux et Denain)	Logements locatifs sociaux (LLS)			
									LLS	% LLS / objectif total communal	% LLS / objectif total LLS CAPH	PLS (hors LLS - Saint-Amand-les-Eaux et Denain)
Communes	Armature urbaine											
Denain	Pôle secondaire	607	595	16%	77	89	29	60	280	47%	22%	60
Douchy-les-Mines	Commune urbaine structurante	318	266	7%	88	40	48		90	34%	7%	
Lourches	Commune périurbaine	25	70	2%	23	10	13		24	34%	2%	
<i>Communes rurales disposant d'un potentiel pour des opérations groupées : Haulchin, Thiant</i>		230	123	3%	30	21	46		26	21%	2%	
Wavrechain-sous-Denain	Communes rurales	/	16	0%	16					0%	0%	
Total Denaisis		1180	1070	29%	234	160	136	60	420	39%	33%	60
Bouchain (Loi SRU)	Commune urbaine structurante	132	140	4%	46	21	25		48	34%	4%	
Roeulx (Loi SRU)	Commune périurbaine	150	106	3%	35	16	19		36	34%	3%	
<i>Autres communes rurales: Avesnes-le-Sec, Haspres, Hordain, Lieu-Saint-Amand, Marquette-en-Ostrevant, Mastaing, Neuville-Sur-Escaut, Noyelles-Sur-Selle, Wasnes-Au-Bac, Wavrechain-sous-Faulx</i>		555	351	9%	116	53	110		72	21%	6%	
Total Ostrevant		837	597	16%	197	90	154	0	156	26%	12%	0
TOTAL CAPH		4970	3720	100%	1008	543	691	109	1260	34%	100%	109

PLH 2017–2022 Programme d'actions – Axe 3

OBJECTIFS

POURSUIVRE LA DYNAMIQUE D'AMELIORATION DU PARC DE LOGEMENT ANCIEN

Amélioration du parc social	Action 16	Elaborer et mettre en œuvre un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social
	Action 17	Adapter le parc social aux besoins de logements spécifiques (PA, PH)
Amélioration du parc privé	Action 18	Renforcer la lutte contre l'insalubrité
	Action 19	Renforcer la lutte contre la non décence
	Action 20	Inciter à l'amélioration thermique et technique du parc privé (PO/PB)
	Action 21	Favoriser l'adaptation PA-PH dans le parc privé
	Action 22	Mobiliser le gisement de logements vacants
	Action 23	Encadrer les divisions immobilières

PLH 2017–2022 Programme d'actions – Axe 4

OBJECTIFS

PROMOUVOIR DES SECTEURS DE PROJETS PORTEUR DE NOUVELLES DYNAMIQUES FAVORISANT UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET DURABLE DU TERRITOIRE

Action 24	Mettre en œuvre et soutenir des projets structurants innovants ou expérimentaux
Action 25	Projet de renouvellement urbain « Denain Centre - Louches Gambetta »
Action 26	Projet de renouvellement urbain « La Sentinelle – Chasse Royale"
Action 27	Projets de renouvellement urbain en quartier d'habitat minier Raimes "Sabatier » - Escaudain Louches « Schneider »
Action 28	Saint-Amand-les-Eaux "Paul Manouvrier"

PLH 2017–2022 Programme d'actions – Axe 5

OBJECTIFS

METTRE EN ŒUVRE, SUIVRE, EVALUER LE PLH

Action 29	Assurer le pilotage du PLH
Action 30	Animer l'observatoire de l'habitat de la CAPH
Action 31	Communiquer autour du PLH
Action 32	Mettre en place une ingénierie adaptée à la mise en œuvre du PLH