



*La Porte du Hainaut*  
Communauté d'Agglomération

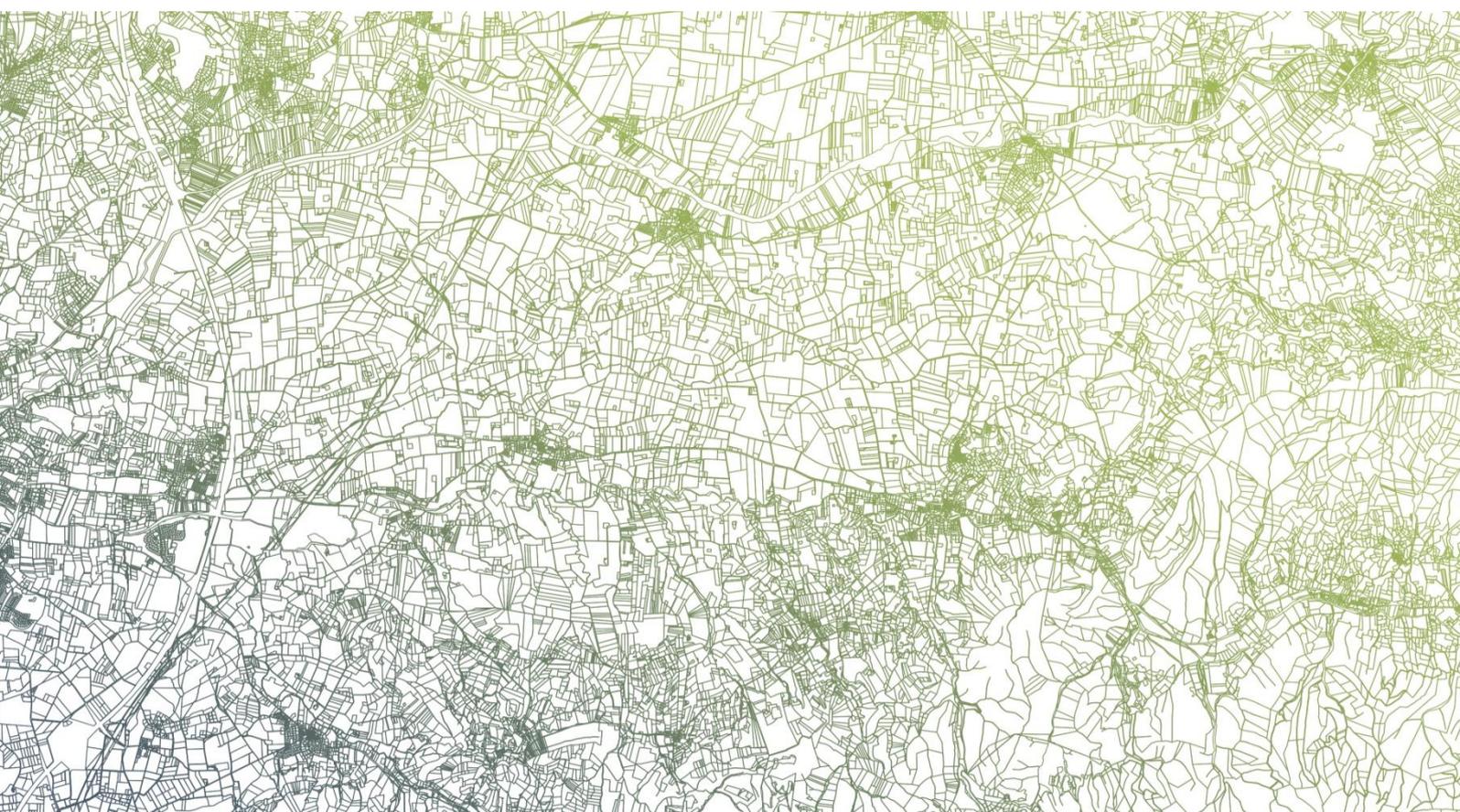
# DIAGNOSTIC HABITAT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA PORTE DU HAINAUT

2024

DIAGNOSTIC ET ENJEUX TERRITORIAUX

E|o|h|s

JUIN 2024



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	2
Introduction.....	3
Le contexte juridique et réglementaire du PLH.....	3
Les attendus du 3 <sup>ème</sup> PLH de La Porte du Hainaut.....	7
Présentation de la démarche d'élaboration.....	12
Les sources de données mobilisées.....	13
<b>LE DIAGNOSTIC</b> .....	14
<b>L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET LE PEUPEMENT DU TERRITOIRE</b> .....	15
Une population qui demeure stable dans le temps, une tendance au desserrement des ménages qui s'observe.....	16
Une situation économique peu favorable.....	28
Un accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage à renforcer.....	34
<b>LE PARC DE LOGEMENTS ET SON UTILISATION</b> .....	35
Un parc de logements marqué par la prédominance du modèle individuel.....	36
Une forte vacance dans le parc privé qui touche particulièrement le Denaisis.....	39
Un parc privé ancien nécessitant une réhabilitation.....	43
Un territoire très fortement doté en logements locatifs sociaux.....	47
<b>PRODUCTION DE LOGEMENTS, MAITRISE FONCIERE ET MARCHES IMMOBILIERS</b> .....	55
Une production de logements ne répondant pas tout à fait aux objectifs.....	56
Vers un rééquilibrage de la production sociale.....	60
Le développement de l'Accession Sociale à la Propriété.....	64
Une stratégie foncière à maintenir.....	65
Un marché immobilier plutôt dynamique.....	68
<b>Synthèse des principaux constats du diagnostic</b> .....	70
<b>Lexique des sigles utilisés</b> .....	73

## Introduction

---

### LE CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE DU PLH

---

#### Le contenu du PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Ce document d'étude et d'analyse sur les problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences alors dévolues aux communes en matière d'urbanisme telles que l'autonomie de décision et la liberté de conception dans l'élaboration des documents réglementaires d'urbanisme et la compétence pour délivrer des autorisations individuelles d'urbanisme dont les permis de construire.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire). Conformément à l'obligation formulée au sein de l'Art.L.302-1 al.9 du CCH : « Un programme local de l'habitat est élaboré dans les Communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les Communautés d'agglomération et dans les Communautés urbaines ». La CAPH répond donc à ses obligations par le biais de cette élaboration.

Le PLH est élaboré pour une durée d'au moins 6 ans par l'EPCI et pour l'ensemble de ses communes membres. Il associe tous les acteurs impliqués dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie. De façon plus précise, le PLH indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- ▶ Les objectifs d'offre nouvelle ;
- ▶ Les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement ;
- ▶ Les actions et opérations de requalification des quartiers anciens ;
- ▶ Les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain ;
- ▶ Les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- ▶ La typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible.
- ▶ Les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;

- ▶ Les réponses apportées aux besoins particuliers (personnes mal-logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, étudiants, personnes en situation de perte d'autonomie ou de handicap).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations :

- ▶ À quels besoins souhaite-t-on répondre prioritairement ?
- ▶ Comment souhaite-t-on faire évoluer le peuplement ?
- ▶ Quels ménages souhaite-t-on attirer ?

### La portée juridique et les effets du PLH

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ▶ Le PLUi doit être compatible avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit être compatible avec les dispositions du SCoT (article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme).
- ▶ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...).
- ▶ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbain.

### Les trois volets du PLH

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ▶ Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier
- ▶ Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ▶ Un programme d'actions qui précisera :
  - Les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale ;
  - Des fiches communes localisant les secteurs potentiels de développement de l'offre nouvelle ;
  - Les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants ;
  - Les interventions foncières permettant la réalisation des actions du programme ;
  - Les modalités de suivi et d'évaluation du PLH.

## Le contexte législatif dans lequel s'inscrit le PLH de la CA La Porte du Hainaut

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités.
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	PLH obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	Renforce l'opérationnalité des PLH/mise en compatibilité PLU, SCoT PLH obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	Renforcement du pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	Renforcement du volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

### La loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

#### Évolutions concernant le contenu des PLH

Le volet foncier des PLH est renforcé en comprenant une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir du logement et devra prévoir la création d'un observatoire du foncier à l'échelle du PLH, ainsi que les autres actions à mener en matière de politique foncière. Ceci devra être détaillé par commune et indiquer dans chaque commune ou secteur les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme.

La prise en compte des logements locatifs privés fera partie intégrante du contenu du PLH. Ce dernier indiquera les moyens à mettre en œuvre en précisant la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser. Cette typologie précisera notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux, l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'ANAH ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative.

## La Loi Elan du 23 novembre 2018

### Evolutions concernant l'Habitat Privé

- ▶ Le programme Action Cœur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'Anah, Action logement et la Banque des territoires qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).
  - Le pilotage s'appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COFIL, comité technique national)
- ▶ L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en œuvre un projet global de territoire. Elle donne lieu à la signature d'une convention qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.
  - La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.
- ▶ Lutte contre l'habitat indigne : Elargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative :
  - Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

## Les attendus du 3<sup>ème</sup> PLH de La Porte du Hainaut

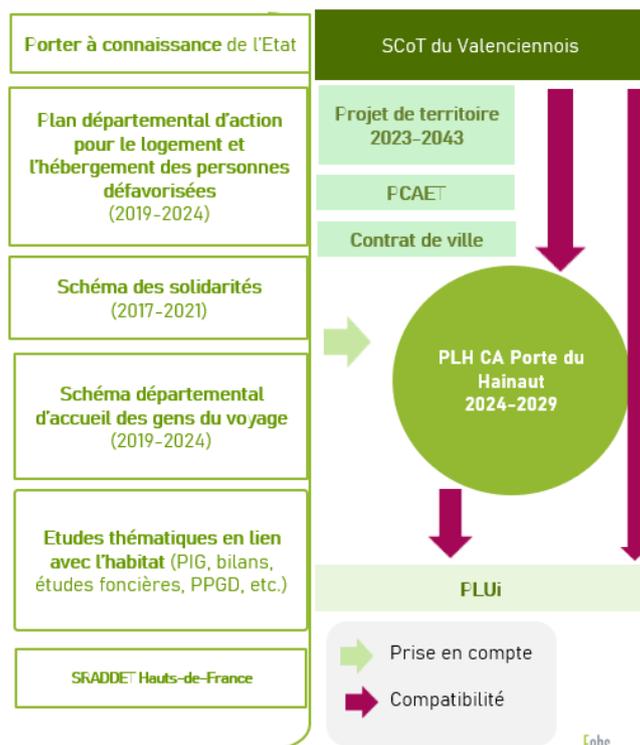
### Le « porter à connaissance » de l'Etat : les attendus des services de l'Etat

Six axes structurés en plusieurs parties ont été mis en avant par l'Etat lors de la présentation de son PAC :

1. **Stratégie et sobriété foncière**
2. **L'équilibre territorial**
3. **La revitalisation du territoire et l'action sur le parc privé**
4. **La relance et la transition écologique**
5. **Le droit au logement**
6. **Le suivi du PLH**

### Un PLH au cœur des orientations territoriales

Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.



### Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLU, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional.

Le SRADDET des Hauts de France a été adopté le 30 juin 2020, puis approuvé le 04 août 2020. Il incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région Hauts-de-France à l'horizon 2040. La stratégie régionale prend corps à travers 3 lignes directrices, correspondant à 3 défis principaux que le territoire s'est choisis. Ces 3 grands défis sont ensuite déclinés en 43 règles générales. Ces défis sont :

- ▶ Une ouverture maîtrisée, une région mieux connectée
- ▶ Une multipolarité confortée en faveur d'un développement équilibré du territoire régional
- ▶ Un quotidien réinventé, s'appuyant sur de nouvelles proximités et sur une qualité de vie accrue.

### **Le schéma de cohérence territoriale du Valenciennois (SCoT)**

Approuvé le 17 février 2014, le SCoT Valenciennois, portait alors sur un territoire de 81 communes et 2 EPCI. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées, dont l'ajout de la commune d'Emerchicourt en 2021, portant le total de communes à 82.

Le périmètre se compose ainsi de 2 EPCI :

- ▶ La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut (CAPH)
- ▶ La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM)

Porté par le SIMOUV (Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois), le SCoT du Valenciennois s'inscrit au sein d'un territoire vaste et densément peuplé, marqué par un profil de conurbation, s'étendant de la frontière belge au Douaisis. Onze communes comptent ainsi plus de 10 000 habitants et la population totale avoisinant 350 000 habitants. Une population plutôt stable s'appuyant sur un solde naturel positif mais compensé par un solde migratoire négatif. Ces caractéristiques urbaines et démographiques atypiques induisent des enjeux spécifiques en matière d'aménagement et de développement de territoire.

Outil prescriptif de référence pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, il apporte une vision prospective et normative de l'aménagement et du développement de territoires, bassins de vie et/ou aires urbaines interdépendants dans leurs dynamiques, et repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

C'est un cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles qui régissent notamment l'organisation de l'espace, l'urbanisme, l'habitat, la mobilité, l'aménagement commercial, ou la préservation de l'environnement. Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établies au niveau communal.

Le PADD détermine ainsi un certain nombre d'orientations et d'axes forts au cœur de son projet de territoire, réunis en 3 axes principaux, déclinés en sous-axes :

#### **1. Renforcer le rayonnement et l'attractivité du Valenciennois dans son environnement régional**

- ▶ Conforter le Valenciennois dans sa place de métropole d'équilibre au sein de l'Eurorégion ;

- ▶ Renforcer l'accessibilité du territoire ;
- ▶ Tirer parti des éléments forts constitutifs de l'identité du territoire.

## 2. Permettre un développement durable et équilibré du Valenciennois

- ▶ Structurer le territoire pour préserver et conforter les grands équilibres internes ;
- ▶ Développer une offre résidentielle qui réponde à la diversité des besoins des populations actuelles et futures ;
- ▶ Mettre en place les conditions d'une dynamique économique ambitieuse ;
- ▶ Organiser le territoire en fonction des modes de transports alternatifs à la voiture ;
- ▶ Développer les fonctions supports du développement urbain durable ;
- ▶ Fixer et réaliser l'armature verte et bleue du territoire comme élément structurant de son organisation, au service de la biodiversité et des habitants ;
- ▶ Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine identitaire du Valenciennois.

## 3. Améliorer le cadre de vie et penser un urbanisme de proximité

- ▶ Concilier densité, mixité fonctionnelle et qualité urbaine dans les villes et villages ;
- ▶ Favoriser le report modal vers les transports en commun et les modes doux, dans le cadre d'une politique de déplacements courts ;
- ▶ Préserver les espaces naturels et agricoles de proximité et promouvoir la nature en ville ;
- ▶ Préserver le territoire des risques et des nuisances.

Le SCOT du Valenciennois fait actuellement l'objet d'une révision et le nouveau SCOT devrait être exécutoire à la fin de l'année 2025.

### Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat

Le PLH doit également se conformer à d'autres documents relevant de l'échelon départemental.

#### **Le plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et le plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile et mal logées (PDAHI) ont été transformés en un nouveau plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014.

Élaboré et co-piloté par le préfet du département et par le président du conseil départemental, le PDALHPD traite des publics sans logement, menacés d'expulsion, hébergés ou logés temporairement et exposés à des situations d'habitat indigne.

Le PDALHPD du Nord couvre les années 2019 à 2024, a pour ambition de favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages les plus démunis du département.

Il s'organise autour des grands axes suivants :

- ▶ Axe n° 1 : Renforcer la gouvernance et l'animation territoriale du plan ;
- ▶ Axe n° 2 : Adapter et faire évoluer l'offre d'hébergement, de logement adapté et d'accompagnement, afin de fluidifier les parcours ;
- ▶ Axe n° 3 : Renforcer le pilotage et la coordination des acteurs autour de la prévention des expulsions locatives ;
- ▶ Axe n° 4 : Conforter l'action publique en matière de lutte contre l'habitat indigne et contre la précarité énergétique.

*Le PLH devra prendre en compte des réflexions menées et des grandes orientations arrêtées dans le cadre de PDALHPD.*

### **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV)**

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage a imposé l'élaboration d'un schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAHGV). Ce schéma prévoit, en fonction d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, les aires permanentes d'accueil ainsi que les aires de grand passage à réaliser, leur capacité et les communes d'implantation. Les besoins en terrains familiaux ou en habitat adapté destinés aux sédentaires doivent également y figurer.

Dans le département du Nord, le dernier SDAHGV couvre la période 2019-2025. Il dresse le diagnostic des actions du précédent SDAHGV, sur les stationnements illicites et sur l'ancrage territorial des populations. Il propose des enjeux prioritaires et des fiches actions pour y répondre. Sur la CA de la Porte du Hainaut, les obligations fixées par le schéma sont :

- ▶ Respecter les dispositions du SDAHGV 2019-2025 quant à la création de 26 places en terrains familiaux locatifs ;
- ▶ Réaliser, en commun avec la CAVM, une aire de grand passage avec 200 places.

*Le PLH devra prendre en compte les orientations de ce document.*

### **Les documents de programmation des politiques de l'Habitat sur la CAPH**

#### **Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**

Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) aujourd'hui en cours de finalisation et fait l'objet d'une consultation dans sa version projet. Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il comprend un diagnostic, une stratégie territoriale, un programme d'actions et un dispositif de suivi et d'évaluation.

Le PCAET est un véritable outil de la transition énergétique. Il est validé pour 6 ans, avec un bilan intermédiaire à 3 ans, et fixe les grands objectifs à horizon 2030 et 2050. L'objectif est de devenir un territoire qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme.

#### **Le Projet de Territoire de la Porte du Hainaut**

Le Projet de Territoire de la Porte du Hainaut doit permettre à la Communauté d'Agglomération de se doter d'une vision de territoire globale à 20 ans, autour d'un projet co-construit et co-porté par un ensemble d'acteurs locaux autour de trois engagements à 20 ans :

1. Rattraper les retards de développement, là où un accompagnement équitable est nécessaire ;
2. Faire face collectivement aux enjeux globaux ;
3. Accompagner les conversions et la résilience.

Pour cela, trois enjeux majeurs ont été retenus en matière de conditions de vie et d'habitat :

1. Expérimenter de nouvelles façons d'habiter regroupant plusieurs fonctions (travailler, se former, se cultiver, se divertir) : favoriser les requalifications de façades en cœur de ville et de bourgs anciens pour améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité ; développer les écoquartiers ; soutenir le développement et les initiatives d'habitats intergénérationnels, inclusifs, partagés ; dupliquer les projets exemplaires des quartiers de demain à transformer ; tester des projets démonstrateurs de bâtiments multi-activités et réversibles ;
2. Améliorer la performance énergétique des logements : massifier les rénovations performantes de logements en s'appuyant sur des filières locales ;
3. Financer et accompagner la construction et la réhabilitation d'habitat : réduire le nombre de logements vacants, favoriser les constructions neuves, les réhabilitations diversifiées, créer soutenir et développer des filières de la construction et de la réhabilitation durable.

## Présentation de la démarche d'élaboration

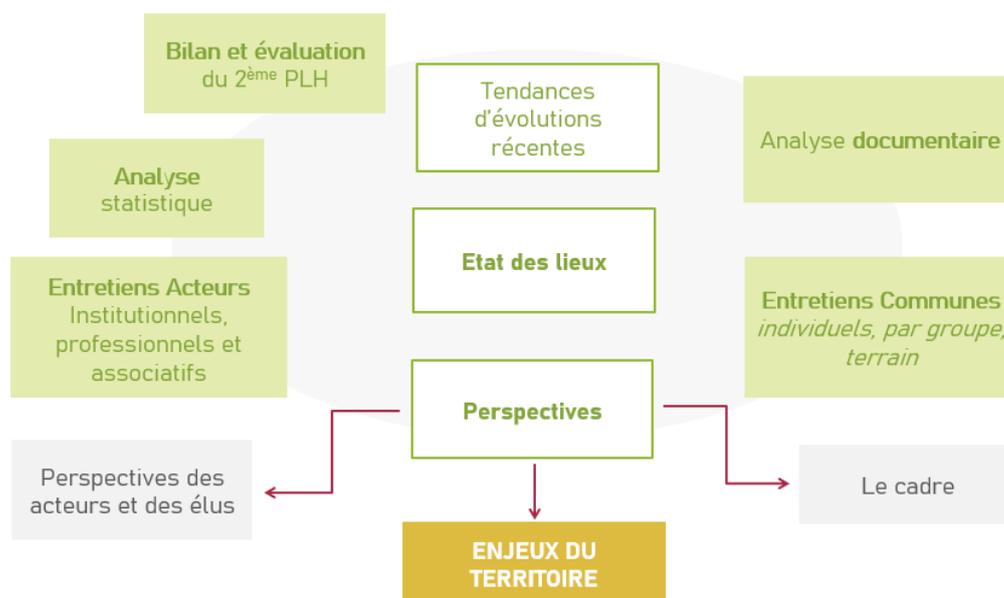
Le diagnostic habitat, à intégrer dans le PLH, doit identifier les besoins du territoire mais également les contraintes et les limites auxquelles il est confronté. Il s'agit de réaliser un état des lieux partagés des différentes composantes qui font l'habitat, les évolutions démographiques, du profil des ménages et les caractéristiques de l'offre existante et récemment produite, ...

Dans un premier temps, le recueil des données statistiques disponibles, leur traitement puis leur analyse, couplés à une étude documentaire des travaux déjà réalisés sur le territoire et à des échelles plus larges, a permis de dégager les caractéristiques et grandes tendances à l'œuvre sur le territoire.

Pour confirmer, infirmer, nuancer ou préciser ce diagnostic, les acteurs de terrain, institutionnels et professionnels, ainsi que les élus ont été rencontrés pour faire part de leur lecture du territoire. Cette information recueillie dans le cadre d'entretiens a permis de disposer d'une connaissance qualitative du territoire mais également d'intégrer des éléments prospectifs en tenant compte de leurs objectifs et stratégies propres.

La mission a démarré début 2023, avec l'organisation du comité du pilotage de lancement. Les entretiens avec les élus ont été organisés en mai 2023 au cours d'ateliers réunissant les communes par secteurs ou via des rencontres individuelles pour les communes les plus importantes. Les rencontres avec les acteurs professionnels ont été réalisés en entre avril et mai 2023.

### Un diagnostic au plus près des réalités territoriales



## Les sources de données mobilisées

Afin de s'inscrire dans une logique d'observation et d'analyse du territoire, les données mobilisées sont issues de sources nationales, dont la fréquence d'actualisation est annuelle, voire selon les données, bisannuelle. Ceci permet une analyse régulière des évolutions de l'ensemble des territoires observés (communes, EPCI). Les données utilisées dans le cadre de ce diagnostic sont issues des sources suivantes :

**Epicom 2020** : détermine la composition des EPCI.

**Insee 2013 et 2019** : données concernant le recensement de la population, les migrations pendulaires et résidentielles, les profils socio-démographique et socio-économique de la population et des ménages, le profil du parc de logements (type de logements, taille des logements, nombre de pièces, etc.) et des résidences principales... pour appréhender les évolutions du profil des habitants et de l'offre en logements.

**Filocom 2013 et 2019** : données relatives au parc de logements potentiellement indignes et indique les plafonds de revenus.

**LOVAC 2021** : données statistiques sur les logements et leur occupation issu du croisement du fichier 1767BISCOM, des Fichiers fonciers, de DVF ainsi que de la BAN (Base Adresse Nationale). Ce traitement est réalisé par le Cerema. Dans le cadre du diagnostic, cette source a été spécifiquement utilisée pour évoquer la vacance structurelle (de plus de 2 ans)

**Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1<sup>er</sup> janvier 2022** : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements l'ayant affecté.

**Système National d'Enregistrement (SNE)** de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, **au 31 décembre 2022**.

**Anah** : données relatives aux copropriétés (taille, localisation, année de construction) ainsi qu'au PPPI.

**CAF 2021** : données relatives aux ménages allocataires d'aide au logement.

**Finess 2023** : données relatives aux hébergements spécifiques des personnes âgées (EHPADs, résidences autonomes, ...).

**Sit@del** : données relatives au rythme de constructions neuves **pour la période 2014-2020**.

**DV3F 2010-2022** : données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et des terrains à bâtir.

Ce diagnostic a été élaboré avec les **derniers millésimes de données parus au moment de l'élaboration du diagnostic**. Le décalage temporel existant entre la disponibilité de ces données statistiques et l'année de réalisation de l'étude explique les dates parfois « anciennes » utilisées dans le présent document. Lorsqu'elles sont disponibles, des estimations plus récentes sont fournies afin de préciser les tendances observées sur le territoire.

# LE DIAGNOSTIC

**L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire**

**Le parc de logements et son utilisation**

**La production de logements, maîtrise foncière et marchés immobiliers**

# L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE ET LE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE

## Ce qu'il faut retenir :

- Une population stable, une légère augmentation du nombre de ménages ;
- Un manque d'attractivité sur certains secteurs ;
- Un profil de ménages qui demeure familial malgré un desserrement qui se poursuit ;
- Un vieillissement de la population qui s'amorce mais une espérance de vie qui reste faible ;
- Des indicateurs de fragilité socio-économiques élevés ;
- Une pression locative sociale importante et encore en hausse.



## Les enjeux en termes d'habitat

- Produire une offre de logements en réponse aux besoins pour ne pas générer de la vacance ;
- Redonner de l'attractivité aux communes urbaines, maîtriser le développement des communes rurales ;
- Anticiper le vieillissement de la population : adaptation des logements, création d'une offre adaptée aux nouveaux besoins des seniors ;
- Poursuivre le développement d'une offre abordable, en locatif social, en accession, de qualité ;
- Diversifier l'offre dans une logique de mixité sociale.

## Une population qui demeure stable dans le temps, une tendance au desserrement des ménages qui s'observe

### Une très légère déprise démographique

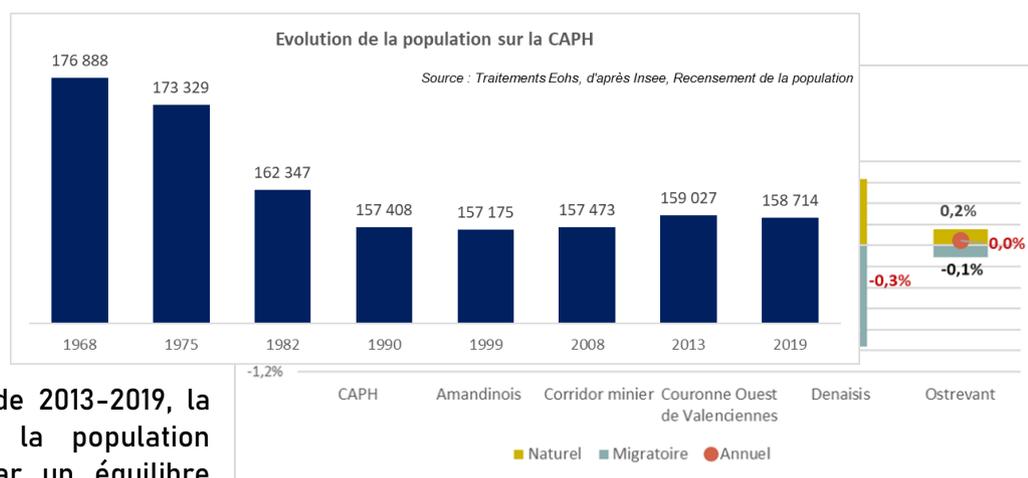
#### Solde migratoire

Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

#### Solde naturel

Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

La Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut compte **158 714 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit une très légère baisse par rapport à 2013 où elle comptait 159 027 habitants (-0,03%/an)<sup>1</sup>. De ce fait, cette évolution ne génère pas de besoins en logements. En revanche, sur la période plus longue (2008-2019), la CA gagne très légèrement des habitants (+0,1%/an).



Sur la période 2013-2019, la stabilité de la population s'explique par un équilibre

entre un solde naturel positif de +0,4%/an et un solde migratoire négatif de -0,4%/an. Cet équilibre est constaté dans l'ensemble des secteurs de la CAPH et ces chiffres restent globalement cohérents avec les tendances observées dans le département du Nord : +0,5%/an pour le solde naturel, -0,3%/an pour le solde migratoire. Sur L'Ostrevant et l'Amandinois, le déficit migratoire est le moins prononcé contrairement au Denaisis où il est le plus élevé, indiquant un problème d'attractivité.

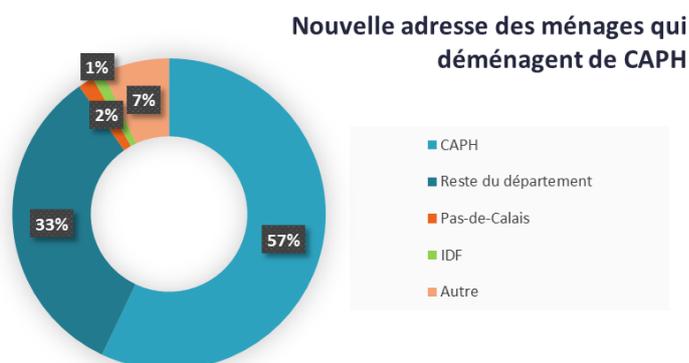
A l'échelle des communes, la réalité est un peu plus contrastée. Les principaux centres urbains de Denain, Raismes, Saint-Amand-les-Eaux et Douchy-les-Mines connaissent tous une déprise démographique supérieure à celle constatée au niveau intercommunal, comprise entre -0,5%/an et -1%/an. A l'inverse, certaines communes rurales, et notamment celles situées dans les secteurs de l'Amandinois et de l'Ostrevant, connaissent des taux de variation annuels très positifs : +1,8%/an à Bousignies ou +1,7%/an à Sars-et-Rosières par exemple. Pour ces communes, et notamment à Bousignies, cette évolution positive est en majeure partie liée à un solde migratoire largement positif.

<sup>1</sup> Le chiffre 2020 indique une baisse de -0,1% de la population de la CAPH, nous permettant de parler davantage d'une déprise démographique que d'une stabilité de la population.



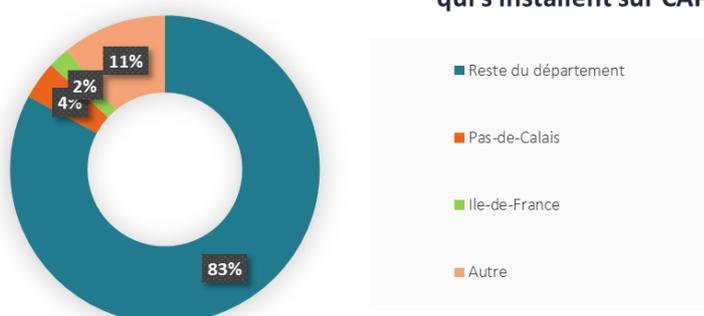
## Davantage de ménages sortant que d'entrants sur la Porte du Hainaut

Enfin, parmi l'ensemble des ménages vivant déjà dans une commune de la CAPH et ayant déménagé en 2019, 57% sont restés sur la Porte du Hainaut, soit près de 3 350 ménages.



Source : INSEE - MigCom 2019 - Traitements Eohs

### Adresse antérieure des nouveaux ménages qui s'installent sur CAPH

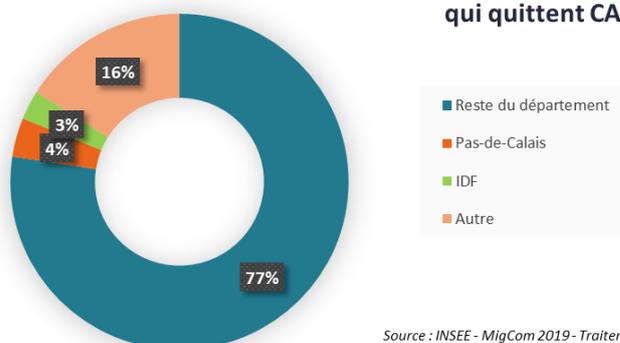


Source : INSEE - MigCom 2019 - Traitements Eohs

A l'inverse, parmi les 2 300 nouveaux ménages qui ne vivaient pas sur le territoire de la CAPH et qui sont venus s'y installer, 83% vivaient dans un autre EPCI du département du Nord, dont 18% sur la CA Valenciennes Métropole, et seulement 4% du département voisin du Pas-de-Calais. Les flux apparaissent donc comme équilibrés, notamment avec la CA Valenciennes Métropole.

Reflétant le taux de croissance migratoire négatif, les départs sont plus nombreux que les arrivées sur la CA de la Porte du Hainaut. Ainsi, entre 2013 et 2019, 2 300 nouveaux ménages, qui n'y résidaient pas se sont installés sur la CAPH. Dans le même temps, plus de 2 500 ménages ont quitté le territoire de la Communauté d'Agglomération. Parmi eux, 77% se sont installés dans un autre EPCI du département du Nord, dont 17% sur la CA Valenciennes Métropole.

### Nouvelle adresse des ménages qui quittent CAPH

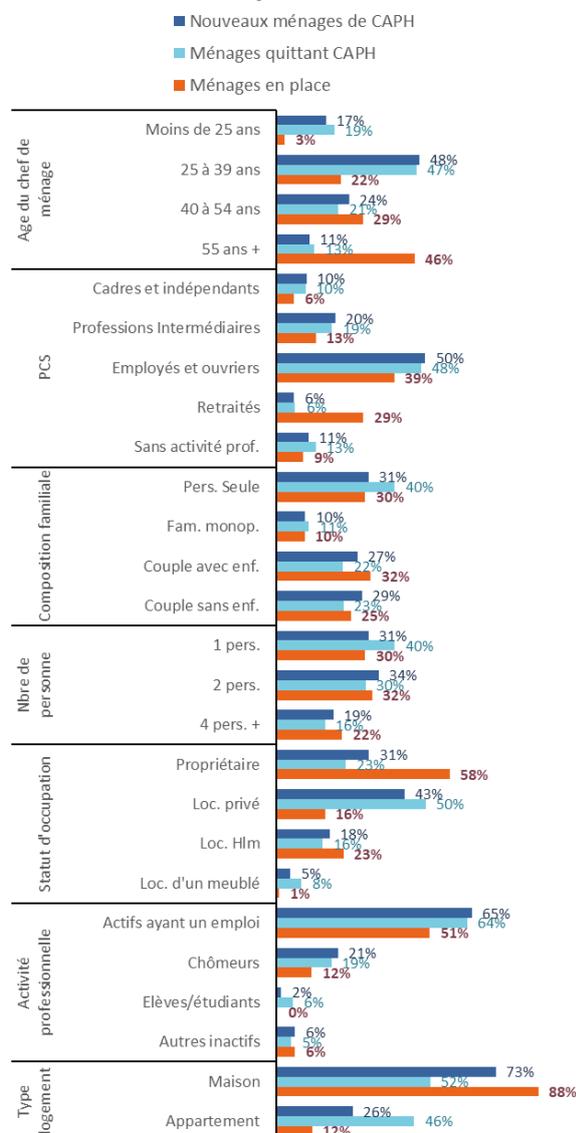


Source : INSEE - MigCom 2019 - Traitements Eohs

## Un territoire attractif pour les couples

### Profil comparés des ménages quittant ou s'installant sur la CAPH

Source : INSEE - MigCom 2019- Traitements EOHS



Les profils comparés des ménages quittant ou s'installant sur la CAPH ont des profils plutôt similaires. Nous pouvons tout de même noter qu'une partie des ménages quittant le territoire sont, classiquement, des jeunes de moins de 25 ans pour commencer leurs études ou occuper un premier emploi. Les personnes seules et locataires du parc privé et occupant un appartement quittent également le territoire, peut-être par manque d'une offre de logement adaptée à leur profil.

Les ménages s'installant sur la CAPH correspondent à la même classe d'âge que ceux quittant le territoire. Les profils sont également comparables en matière d'activité professionnelle. En revanche, la Porte du Hainaut est particulièrement attractive pour les couples avec enfants (27% des nouveaux arrivants, contre 22% des départs).

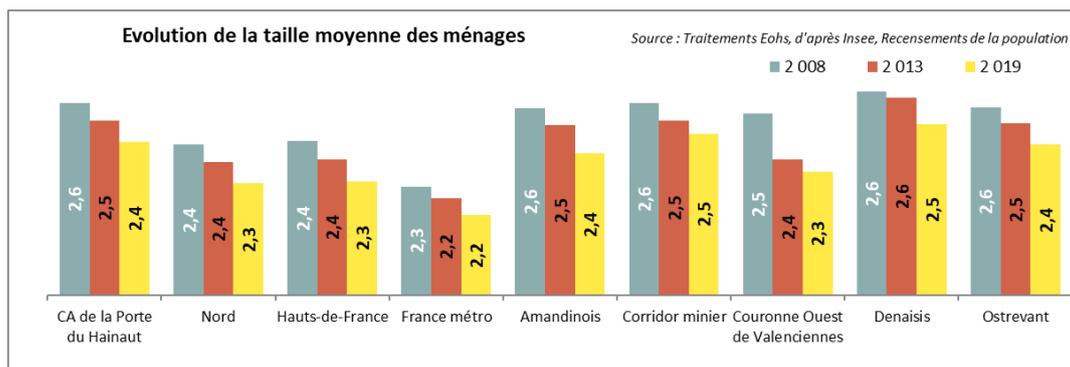
Enfin, sur le profil professionnel des ménages, les résultats sont plutôt équilibrés : 65% d'actifs ayant un emploi parmi les nouveaux ménages, contre 64% quittant la CAPH. Les cadres et les professions intermédiaires s'équilibrent entre les entrants et les sortants.

## Un desserrement de la taille des ménages induisant un besoin en logement

La population de la CAPH est en légère baisse, mais le nombre de ménages continue de

croître légèrement avec une augmentation de +0,4%/an entre 2013 et 2019. En 2019, le nombre de ménages s'élève donc à 64 128, soit 1 660 nouveaux ménages depuis 2013. La taille moyenne des ménages s'est réduite pour atteindre 2,4 personnes en moyenne par ménage, contre 2,6 en 2008 et 2,5 en 2013. Ce desserrement s'observe uniformément sur l'ensemble des secteurs de la CAPH, conformément à la dynamique départementale et nationale. En revanche, la taille moyenne des ménages de La Porte du Hainaut reste supérieure à celle observée dans le département du Nord, et encore plus à celle observée en France.

Bien que constituant une évolution classique, ce desserrement des ménages induit nécessairement de nouveaux besoins en logements, « raisonnables ».



## Des communes au profil résidentiel

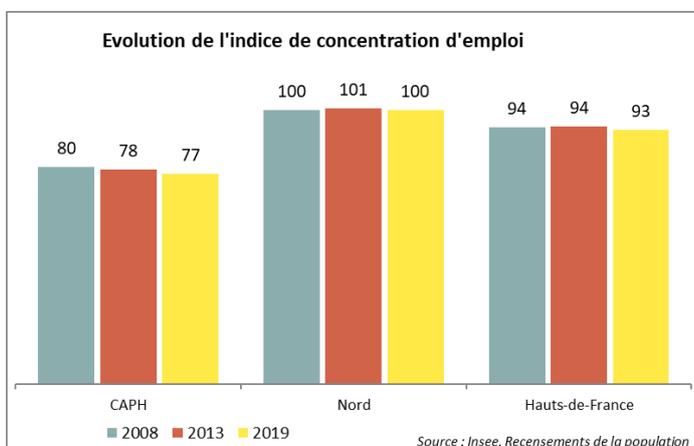
Emploi (selon recensement de la population Insee)

Ce nombre d'emplois est comptabilisé soit dans la commune de lieu de travail, soit dans la commune de résidence. Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi.

Indice de concentration d'emplois (Insee)

Rapport entre le nombre d'emplois dans la zone (ici la commune ou l'EPCI) pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

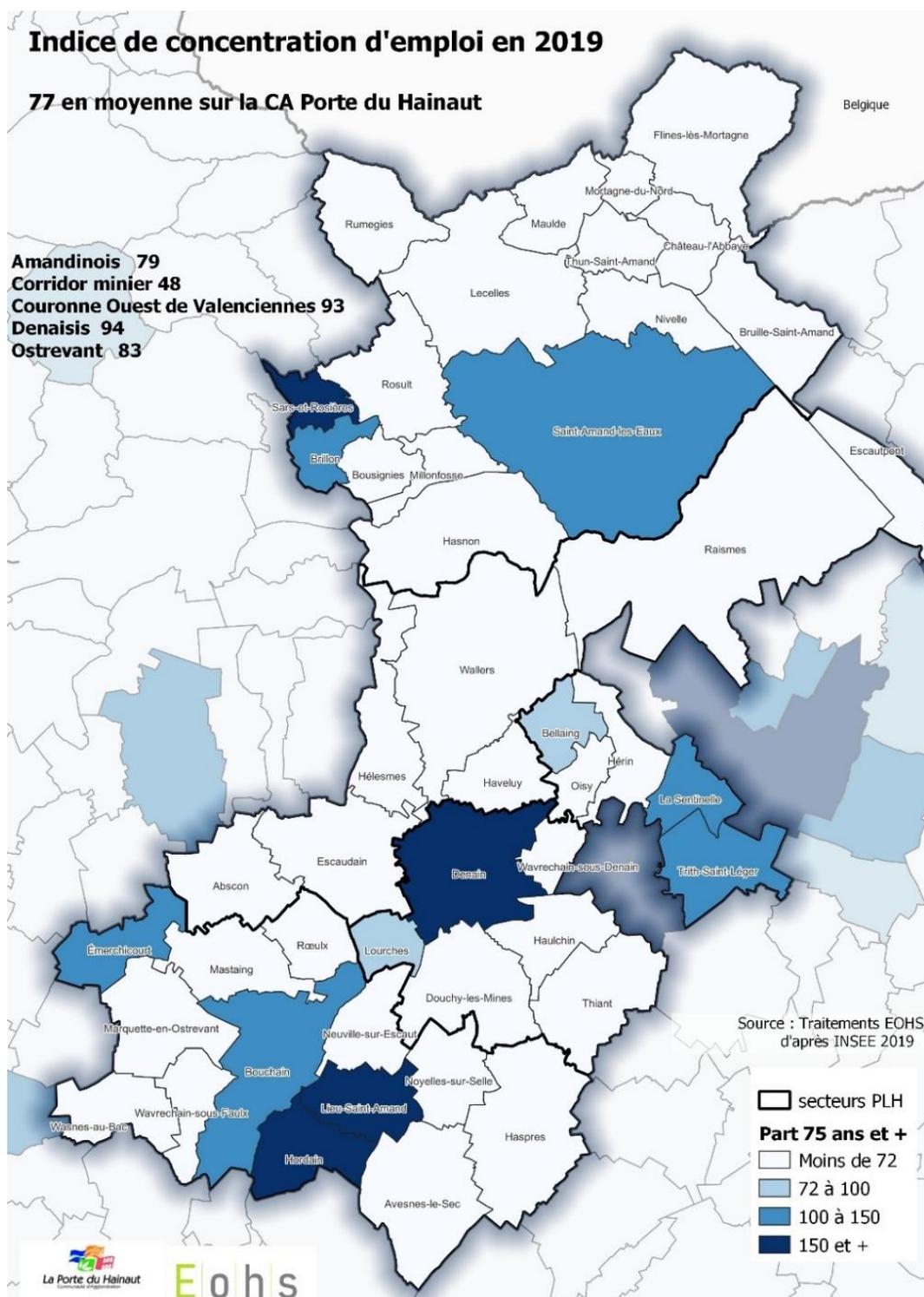
La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut compte un peu plus 54 600 actifs occupés sur son territoire en 2019, soit 43% de sa population de plus de 15 ans et 13 700 chômeurs (11% de la population de plus de 15 ans).



42 000 emplois sont recensés sur la CAPH, soit un indicateur de concentration de l'emploi faible (77) en 2019, un chiffre légèrement en baisse depuis 2008 où cet indicateur s'élevait à 80. Avec un indice inférieur à 100, le territoire joue donc principalement une fonction résidentielle. L'indice de concentration de l'emploi est inférieur de près d'un quart à celui du département du Nord (100), qui lui reste stable depuis 2008.

Si la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut joue plutôt un rôle résidentiel, une dizaine de commune ont une fonction économique, dont 4 qui constituent des pôles économiques importants avec des indices de concentration d'emploi élevés : Lieu-Saint-Amand (486), Hordain (174), Denain (155) ou encore Sars-et-Rosières (264) par exemple.

Le reste du territoire demeure à vocation principalement résidentielle, avec un indice de concentration de l'emploi descendant à 10 sur la commune d'Oisy par exemple.



En matière de transports en commun, toutes les communes de La Porte du Hainaut ne bénéficient pas de la même desserte et connectivité, mais l'ensemble du territoire communautaire présente un bon maillage grâce au réseau Transvilles, commun avec Valenciennes Métropole, dont le SIMOUV est l'autorité organisatrice.

La ligne 1 du réseau de tramway de Valenciennes Métropole traverse en partie de le Denaisis depuis 2007, et la ligne 2 traverse la commune d'Escautpont depuis 2014. Au total, ce sont 4

communes de la CAPH qui abritent une ou plusieurs stations de tramway : La Sentinelle, Hérin, Denain et Escautpont.

Ce sont également 9 communes qui sont connectées au réseau de la SNCF et qui disposent d'une gare sur leur territoire : Rosult, Saint-Amand-les-Eaux (Amandinois), Wallers, Raismes (Corridor Minier) Louches, Denain, Thiant (Denaisis), Trith-Saint-Léger (Couronne Ouest de Valenciennes), Bouchain (Ostrevant). L'ensemble des cinq secteurs de la Porte du Hainaut compte au moins une gare SNCF.

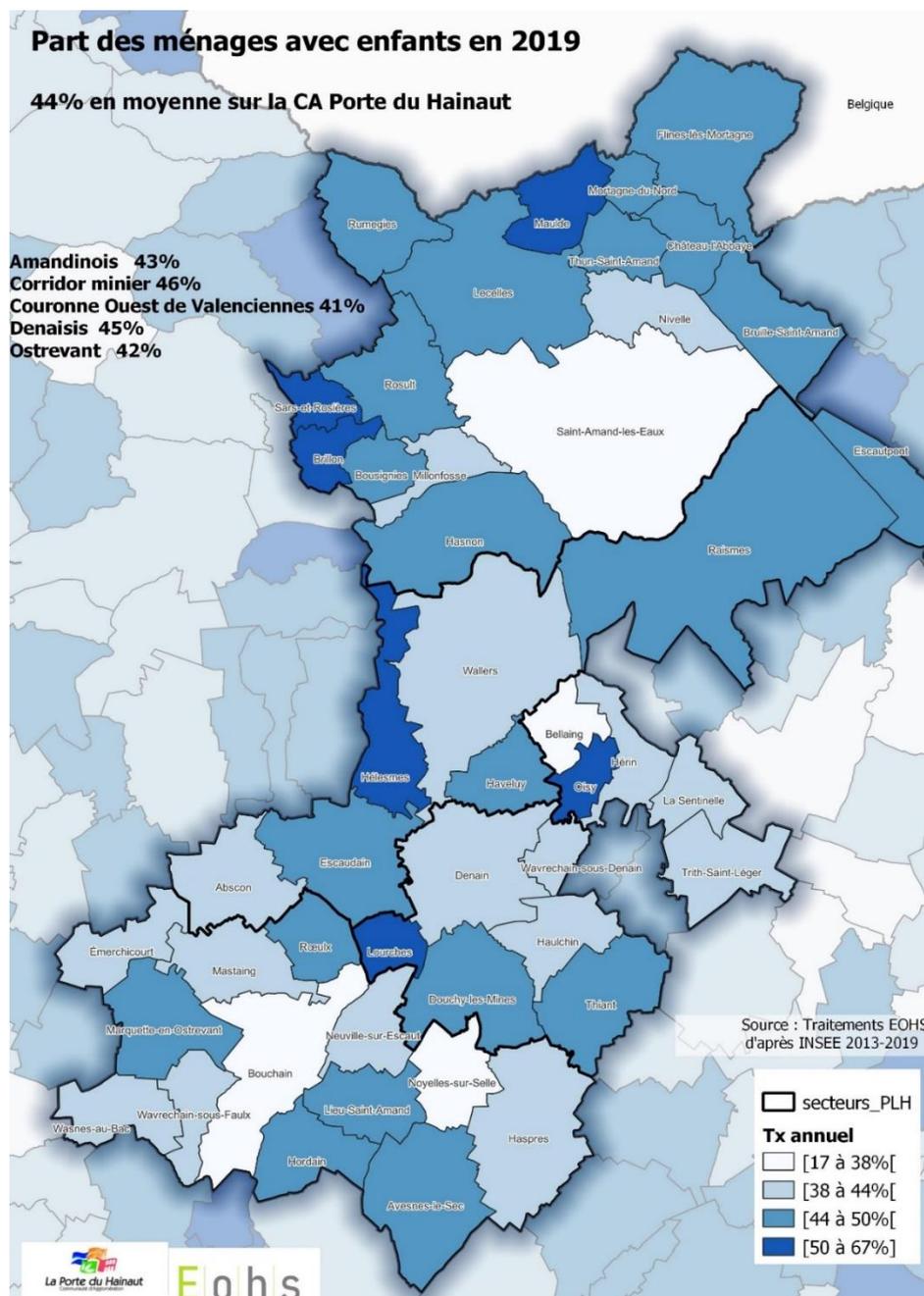
Enfin, le réseau de transports en commun est complété avec 27 lignes de bus et navettes (lignes essentielles, principales, locales, régionales, spéciales, express et navettes centres-villes) qui traversent en partie le territoire communautaire, sur l'ensemble de ces cinq secteurs. Ces différentes lignes permettent également de rejoindre d'autres transports et font la liaison avec les gares SNCF et les stations de tramway. Le service de transport collectif à la demande Sésame, réservé aux personnes à mobilité réduite et disponible sur l'ensemble du territoire couvert par le SIMOUV, complète cette offre de mobilités.

L'ensemble de ce réseau de transports en commun permet de rapprocher les habitants de La Porte du Hainaut de différents services de proximité, notamment l'Université Polytechnique Hauts-de-France (UPHF) située à Famars ou encore l'hôpital de Valenciennes.

## Des ménages au profil familial

### Un profil encore familial

Le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut conserve encore un **profil familial, malgré le desserrement observé**, avec 32% de couples avec enfants (contre 28% dans le département du Nord, et 25% à l'échelle nationale) et 12% de familles monoparentales. **On observe cependant une hausse des personnes seules (30% contre 28% en 2013)**, hausse qui se fait au détriment des couples sans enfants, en baisse de -1%, et des couples sans enfants (-1% également).

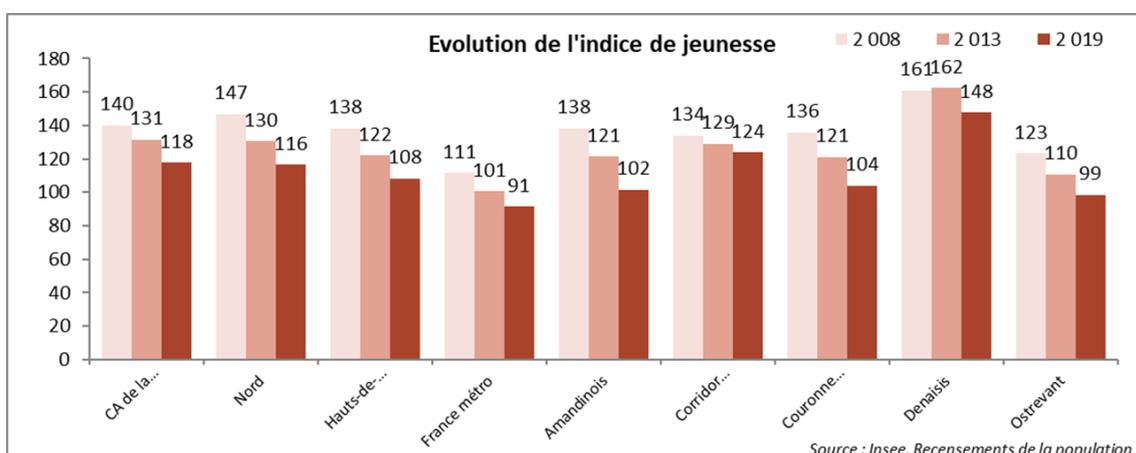


## Un indice de jeunesse de la population toujours élevé

Indice de jeunesse (Insee)

Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans. Plus il est élevé, plus la population est considérée comme jeune. Un indice de 100 indique un équilibre. L'indice de jeunesse doit être mis en corrélation avec les familles avec enfant(s).

L'indice de jeunesse connaît une inflexion mais demeure élevé : 118 en 2019, contre 131 en 2013 et 140 en 2008. Il se trouve dans la moyenne de celui du département du Nord, bien qu'il baisse moins fortement, mais reste très supérieur à celui observé en France Métropolitaine (91). L'indice observé à l'échelle des différents secteurs de la CAPH est en revanche assez inégal : 99 dans l'Ostrevant, secteur le plus « vieillissant » et jusqu'à 148 dans le Denaisis. Il apparaît également comme particulièrement élevé dans certaines communes : Escaudain (257), Denain (810), Raismes (844) ou Trith-Saint-Léger (1 029).



## Mais un vieillissement de la population qui se poursuit

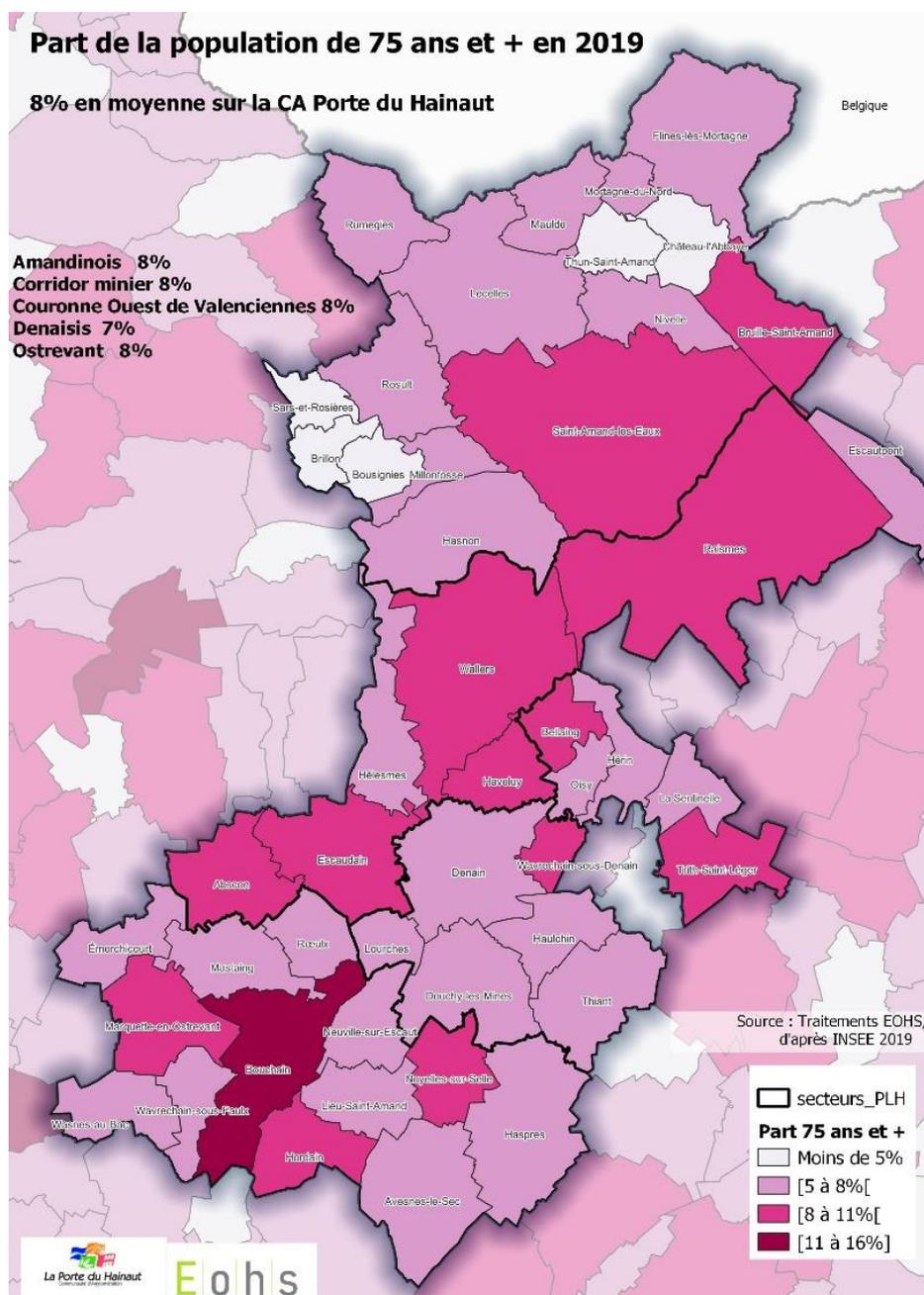
La part des habitants âgés de plus de 65 ans est en progression, avec un taux d'évolution annuel de +1,7% entre 2013 et 2019. Tous les secteurs, sans exception sont concernés par cette hausse des + de 65 ans, mais certains sont plus fortement touchés : l'Amandinois (2,4%), la Couronne Ouest de Valenciennes (+2,3%), l'Ostrevant (+2,3%). Ce phénomène de vieillissement de la population peut induire une augmentation des besoins des personnes âgées dans les prochaines années. Le tableau ci-après synthétise l'évolution des + de 65 ans (volume et part) par sous-secteur :

Sous-secteurs	Volume et part en 2013	Volume et part en 2019	Variation volume 2013-2019	Taux d'accroissement 2013-2019
Amandinois	5 878 (15%)	6 765 (18%)	+887	+2,4%
Corridor Minier	6 638 (16%)	7 041 (17%)	+403	+1%
Couronne Ouest de Valenciennes	2 363 (15%)	2 708 (18%)	+345	+2,3%
Denaisis	5 920 (14%)	6 271 (15%)	+351	+1%
Ostrevant	3 842 (17%)	4 416 (19%)	+575	+2,3%
<b>CAPH</b>	<b>24 642 (15%)</b>	<b>27 200 (17%)</b>	<b>+2 559</b>	<b>+1,7%</b>

Plus spécifiquement, la part d'habitants âgés de plus de 75 ans s'élève à 8% de la population de la CAPH, soit 12 400 personnes. Ce taux connaît une légère baisse de -1% sur la période récente. Cette baisse reste à nuancer car inégale en fonction des secteurs : -1,9% dans le Denaisis et -0,7% dans l'Ostrevant, mais +0,9% dans l'Amandinois et +1,2% dans le Corridor Minier. Malgré tout, cette baisse est contraire à ce qui est observé dans le département du Nord et en France Métropolitaine où une hausse est constatée.

Cette baisse des plus de 75 ans est à relier au fait que l'espérance de vie des habitants de La Porte du Hainaut est inférieure à celle des Français : un tiers des décès masculins et un cinquième des décès féminins surviennent avant 65 ans.

Une proportion importante de ces personnes âgées vit seule à domicile. 33% des plus de 65 ans occupent ainsi seuls leur logement – soit près de 9 000 personnes. Parmi ces personnes, un peu moins de 4 000 sont âgés de plus de 80 ans.



## Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

- *Le maintien à domicile*

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin d'éviter les accidents et de vivre confortablement, ce choix implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne.

Depuis l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est particulièrement fort dans des territoires à dominante rurale, comme peuvent l'être certains secteurs de la CAPH, Amandinois ou Ostrevant par exemple. Sur ces deux secteurs, respectivement 78% et 84% des personnes âgées de plus de 65 ans sont propriétaires-occupants de leur logement. A l'échelle de **La Porte du Hainaut, la part des 65 ans et plus propriétaires de leur logement est de 70%**. Ces ménages pourraient nécessiter un accompagnement vers l'adaptation de leur logement à leur perte d'autonomie.

L'ensemble des politiques publiques vont dans ce sens et développent des actions favorisant le maintien à domicile, comme le dispositif Habiter Facile de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). Entre 2017 et 2022, **328 dossiers pour l'adaptation d'un logement ont débouché sur un subventionnement ANAH**, représentant une enveloppe totale de 1 189 297€ de subventions travaux. L'adaptation de ces logements contribue au maintien à domicile d'un certain nombre d'habitant de la CAPH en perte d'autonomie.

- *La mobilité vers un logement adapté*

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adaptées, comme les résidences autonomes, sont des produits très prisés et l'EPCI pourrait s'engager dans une diversification de l'offre de logements dédiée aux personnes âgées avec par exemple de l'habitat groupé, des foyers logements, des maisons partagées... Ce sont l'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite qui sont recherchés, mais également sa localisation, à proximité des commerces et services.

Aujourd'hui une offre de ce type existe déjà sur certaines communes de la CAPH. Nous recensons deux résidences autonomie situées sur les communes de Raismes – la Résidence Arthur-Musmeaux gérée par Comité des Ages du Pays Trithois – et Saint-Amand-les-Eaux avec la Résidence Autonomie du Parc.

- *Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes*

Ces établissements spécialisés permettent aux personnes âgées dépendantes d'avoir accès à une offre de soins et d'accompagnement dans leur bassin de vie, ou à proximité de membres de la famille. Ainsi, au-delà de l'hébergement des personnes dépendantes, il s'agit bien de proposer différentes solutions d'habitat, adaptées aux souhaits et besoins des ménages. Quelle que soit la situation, les ressources des ménages doivent être prises en compte.

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA

(établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)<sup>2</sup> et résidences autonomie.

Sur La Porte du Hainaut, nous comptabilisons un EHPA, installé sur la commune de Haulchin, et 19 EHPADs qui représentent 573 places d'hébergement, soit un **indice de 46 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus**. En comparaison, cet indice s'élève à **94 places dans le département du Nord** et à 93 places à l'échelle de la France Métropolitaine.

D'une manière générale, le taux d'équipement<sup>3</sup> de la CAPH est inférieur au taux observé sur le département du Nord avec 25 places en établissement pour 1 000 personnes âgées de plus de 65 ans (32 à l'échelle du département).

- *Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC) de la Porte du Hainaut*

Le CLIC de la Porte du Hainaut Relais Autonomie est un service localisé sur la commune de Wallers et s'adressant aux personnes âgées de plus de 60 ans, à leurs proches et aux professionnels de santé. Ses principales missions sont :

- ▶ D'accueillir et écouter les personnes âgées, leurs proches pour mieux répondre à leurs demandes ;
- ▶ Informer et orienter les personnes et les familles vers des structures et services adaptés ;
- ▶ Evaluer la situation et élaborer un plan d'accompagnement en lien avec les professionnels ;
- ▶ Planifier les démarches concernant l'accompagnement ;
- ▶ Faire valoir les droits de la personne âgée.

---

<sup>2</sup> Les EHPAs et les EHPADs se différencient par la prise en charge de l'aide médicalisée. Les premiers ne sont pas médicalisés alors que les seconds prennent en charge la dégradation de l'état de santé et la perte d'autonomie des résidents.

<sup>3</sup> Le taux d'équipement correspond au nombre de places en EHPAD, SSIAD, Accueil de Jour et Hébergement temporaire sur chaque territoire divisé par le nombre de personnes de plus de 75 ans habitant ce territoire et multiplié par 1 000.

## Une situation économique peu favorable

### Un nombre de chômeurs et de ménages précaires élevés

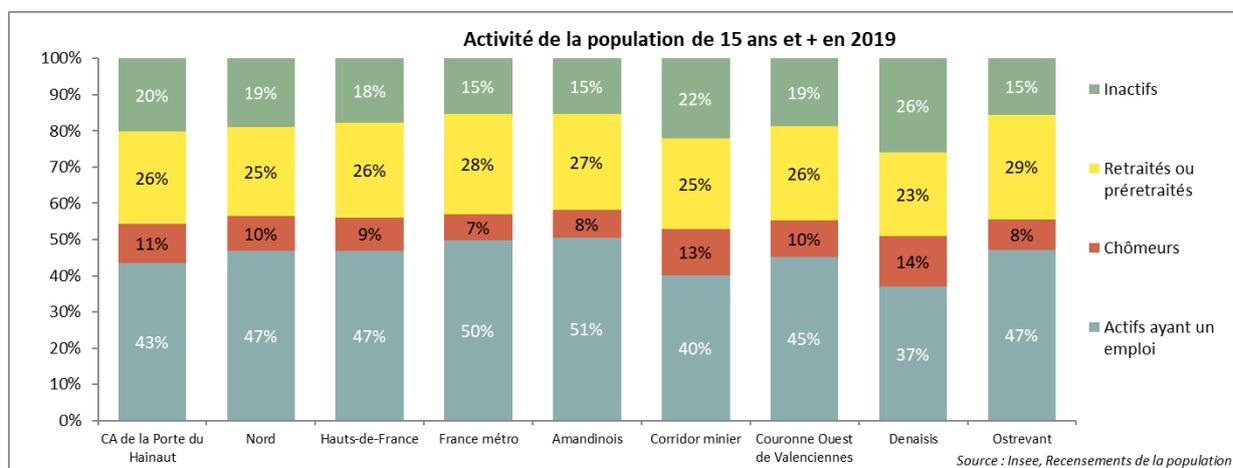
Taux de chômage (Insee)

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a perdu plus de 700 emplois entre 2013 et 2019, mais sur la même période, elle a gagné une centaine d'actifs occupés. Une

évolution plutôt positive, bien que le **taux de chômage** (calculé sur la population active - le nombre de chômeurs étant lui calculé sur la population totale âgée de plus de 15 ans) **demeure très élevé sur l'intercommunalité : 20% en 2019**, et même 24% dans le Corridor Minier ou 27% dans le Denaisis. Des taux supérieurs à la moyenne française (13%) et départementale (17%).

Bien que touchant toutes les catégories de population, le chômage touche plus fortement les 25-49 ans avec près de 30% de chômeurs et légèrement plus les femmes (51%). Le niveau de qualification des demandeurs d'emploi est également faible, avec 57% de personnes sans diplôme ou un diplôme inférieur au bac.

La répartition des catégories socio-professionnelles (CSP) des ménages habitant le territoire de la CAPH est assez équilibrée entre **les employés (16%) et les ouvriers (17%)**. En revanche, la CAPH concentre très peu de cadres et de CSP+ avec seulement 5%.



### Des ménages aux revenus peu élevés

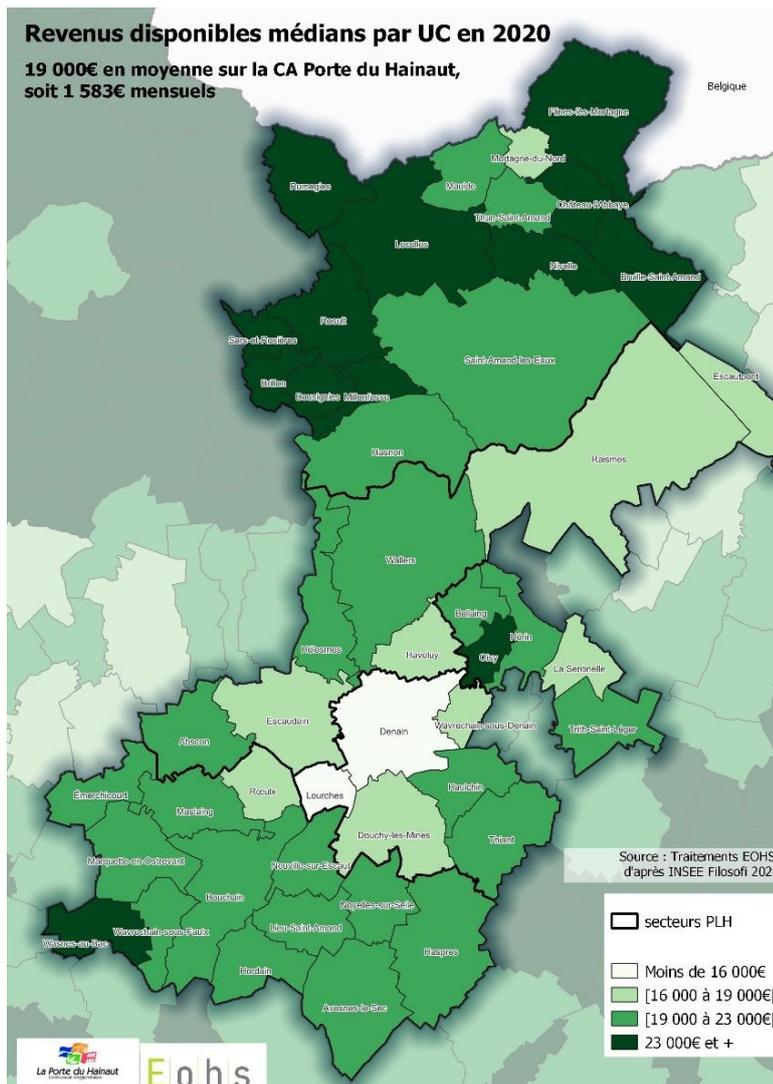
Revenu médian par Unité de consommation (Insee)

La médiane du revenu fiscal partage les personnes en deux groupes : la moitié des personnes appartient à un ménage qui déclare un revenu inférieur à cette valeur et l'autre moitié présente un revenu supérieur.

Cet indicateur permet donc de mesurer le niveau central des revenus au sein d'une zone.

Unité de consommation - UC (Insee)

Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Pour cela, on utilise les équivalences suivantes, issues de l'échelle de l'OCDE : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Le revenu médian des ménages de la CAPH s'établit à 1 583€ de revenus mensuels nets par unité de consommation (UC) en 2019, soit un niveau de revenus inférieur de - 9% à la moyenne du département du Nord (1 729€/UC).

Les communes de l'Amandinois, plus rurales, ont un revenu médian par UC plus élevé, supérieur à 1 900€ par mois. En revanche, les communes du Corridor Minier et du Denais ont des revenus sensiblement inférieurs.

A titre d'exemple, le revenu moyen sur la commune de Denain s'élève à 1 222€/mois, contre 2 308€/mois pour la commune de Bousignies (soit +89%).

De plus, le taux de pauvreté s'élève à un 21,9% à l'échelle de la CAPH en 2019. Un taux supérieur à celui observé sur le département du Nord (18,4%). Ce taux de pauvreté est moins élevé chez les + de 75 ans, avec un taux global à l'échelle de la CAPH de 14,3%. En revanche, il est particulièrement important chez les ménages les plus jeunes

puisqu'il s'élève à 34,3% chez les moins de 30 ans. Il est d'autant plus marqué sur certaines communes : Denain (51%), Douchy-les-Mines (40%) ou encore Raismes (40%).

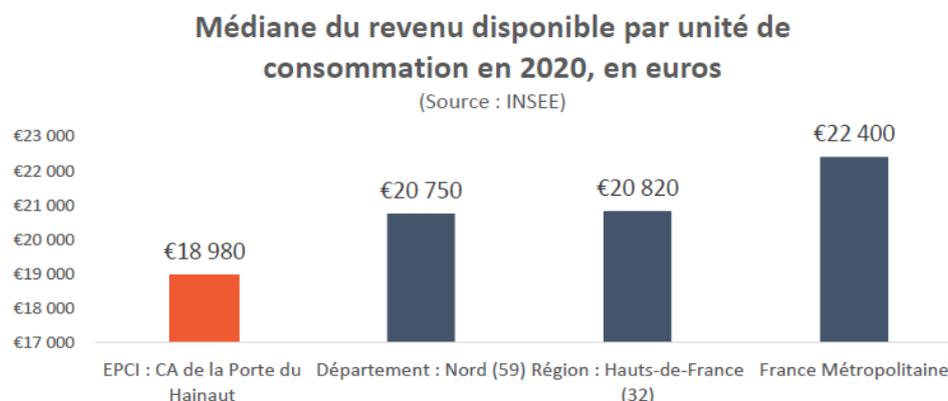


Figure 1. Graphique issu du diagnostic territorial sur la pauvreté en milieu rural, réalisé par Pluricité en 2024

D'autres indicateurs mettent aussi en avant la précarité d'un nombre important de ménages de la CAPH. Le nombre d'allocataires CAF ou MSA dans la CAPH s'élève ainsi à 58% (contre 48% à l'échelle nationale). Par ailleurs, un habitant de la CAPH sur dix est allocataire du RSA.

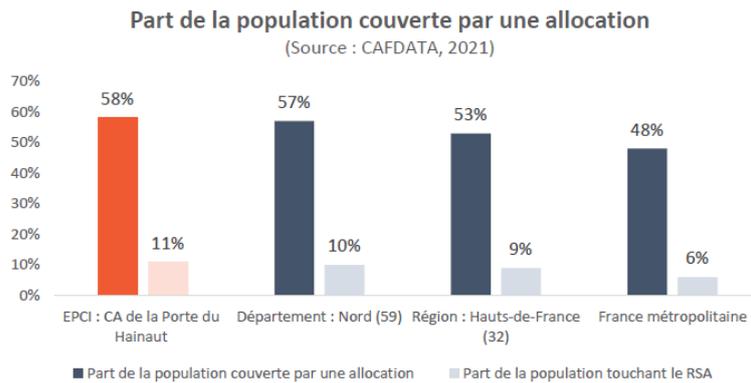
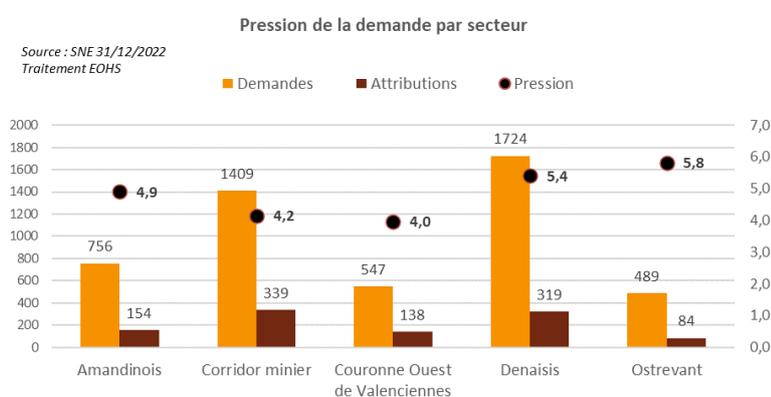
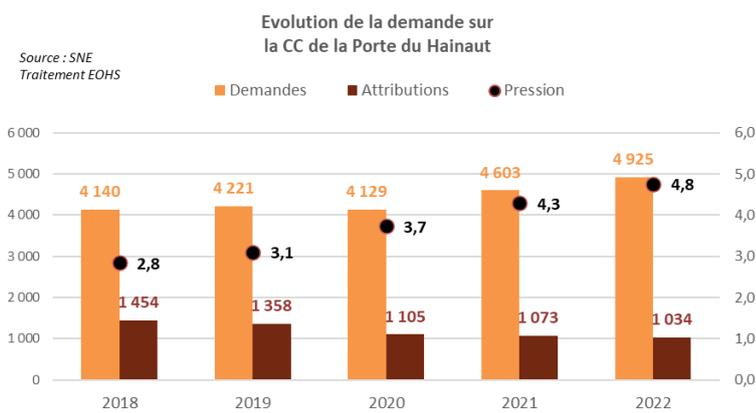


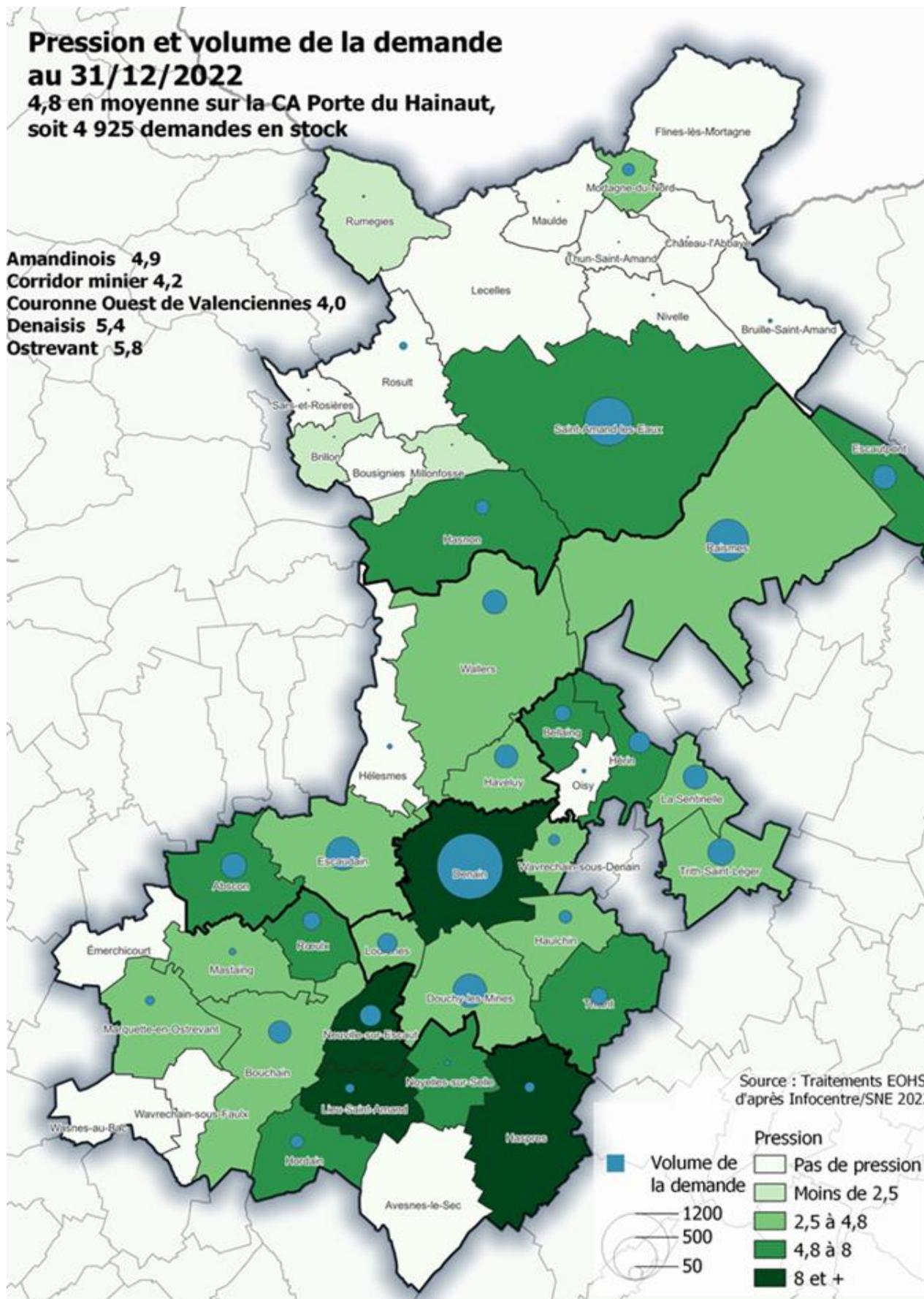
Figure 2. Graphique issu du diagnostic territorial sur la pauvreté en milieu rural, réalisé par Pluricité en 2024

## Une forte demande en logement locatif social

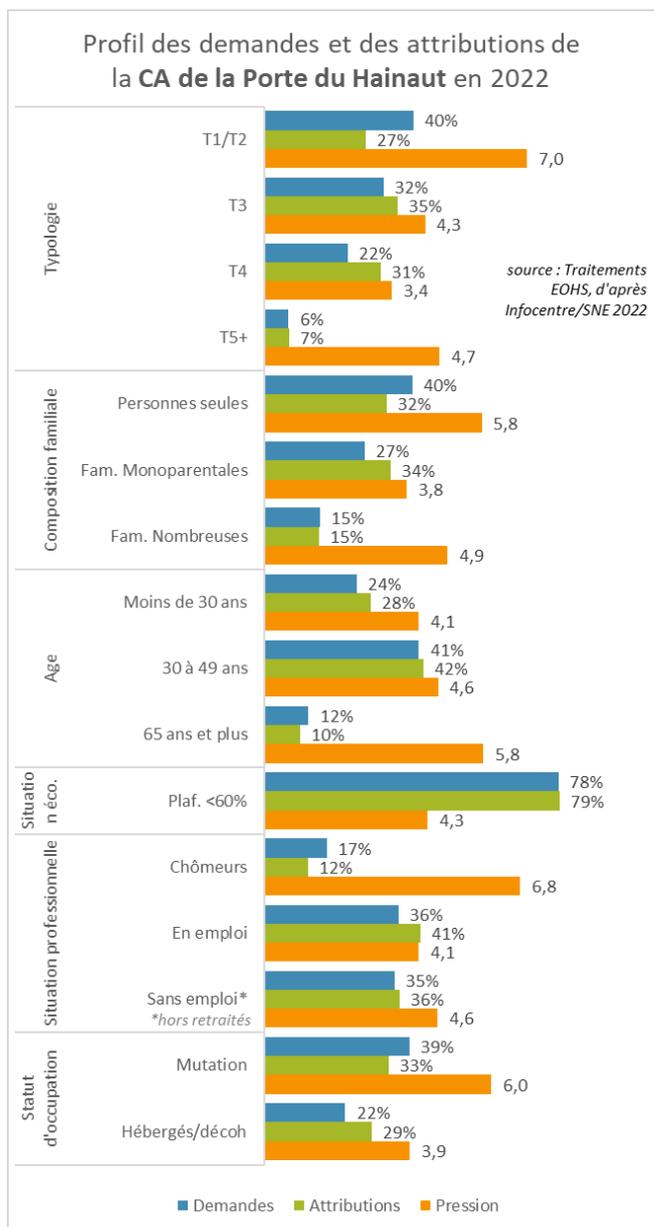


Cette fragilité socio-économique génère par conséquent une demande de logements sociaux est importante sur le territoire. En 2022, **4 925 demandeurs étaient en attente d'un logement social au sein de la CAPH**, dont 1 770 pour la seule commune de Denain, soit 36% des demandeurs. En 2022, **1 034 attributions** ont eu lieu sur la CAPH. La pression de la demande s'élève donc à **4,8 demandes pour une attribution**, un niveau légèrement inférieur à celui du département du Nord (5,2 demandes pour une attribution). La pression est en constante hausse sur les dernières années, passant ainsi de 2,8 en 2018 à 4,8 en 2022. La demande a augmenté de +19% et les attributions ont baissé de -29% depuis 2018.

Les secteurs où s'exerce une pression plus forte sont l'Ostrevant (5,8), ce qui s'explique par le faible nombre d'attributions, et le Denaisis (5,4), en lien avec un nombre très important de demandes. Une pression plus forte s'exerce sur la commune de Denain avec 8,5 demandes pour 1 attribution et la commune d'Escautpont (7,9). En revanche, la pression est peu élevée dans les communes de la Sentinelle (2,5) et de Douchy-les-Mines (2,6). Enfin, les communes apparaissant sous l'étiquette « pas de pression » sur la carte ci-dessous sont celles dépourvues de logements locatifs sociaux.



## Profil des demandeurs et des attributaires sur La Porte du Hainaut



Sur la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, les petites typologies se font rares et sont très recherchées avec une pression de 7 demandes pour une attribution. Cette pression va également de pair avec une difficulté renforcée pour les personnes seules à accéder au parc social : 5,8 demandes pour une attribution.

Les attributions sont également plus difficiles pour les personnes âgées de 65 ans et plus, avec 5,8 demandes pour une attribution, ainsi que pour les chômeurs (pression de 6,8) et les demandeurs de mutation (6).

En revanche, les attributions semblent plus faciles pour les familles monoparentales avec 3,8 demandes pour une attribution, les demandeurs de T4 (pression de 3,4) et les demandes concernant des personnes hébergées ou souhaitant décohabiter (3,9).

Il convient également d'ajouter qu'au 31 décembre 2022, 93 ménages demandeurs d'un logement social (soit 2% des demandeurs) étaient hébergés en structure d'accueil. Parmi les attributaires, 42 ménages étaient auparavant hébergés, soit une pression de 2,2 demandes pour une attribution pour ce profil de demandeurs.

## Un accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage à renforcer

---

### Une offre existante qui ne répond pas aux obligations législatives

La Porte du Hainaut compte sur son territoire quatre aires d'accueil des gens du voyage, situées sur les communes de :

- ▶ Denain, 24 places
- ▶ Escaudain, 24 places
- ▶ Trith-Saint-Léger, 24 places
- ▶ Raismes-Wallers, 24 places

L'objectif de création de 96 places en aires permanentes d'accueil a donc été atteint.

Afin d'être en conformité avec les obligations prévues dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) du Nord 2019-2025, 26 places en terrains locatifs familiaux doivent être produites.

De même, le SDAHGV du Nord prévoyait également la création de 200 places sur une aire de grand passage, co-portée avec la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole. Un projet qui n'a, pour l'heure, pas abouti.

De manière générale, le Valenciennois, et donc la CAPH, est un territoire fortement impacté par la problématique des stationnements illicites, parfois causés par le manque de places sur les aires d'accueil. Certaines familles font d'ailleurs état de leurs difficultés à accéder aux aires d'accueil, sur lesquelles sont observés des phénomènes de « sédentarisation » des familles déjà installées ou de leur volonté de trouver un habitat sédentaire. La sédentarisation de ces familles constitue un enjeu fort pour le futur PLH puisque nombre de ces familles présentes un ancrage fort au territoire. Allant dans ce sens, un projet socio-éducatif (PSE) a été mis en place sur l'aire d'accueil de Raismes-Wallers à partir de 2017, mais le projet peine à s'inscrire dans la durée.

**Les enjeux du PLH sur le territoire sont de prendre en compte la sédentarisation des ménages qui le souhaitent et son accompagnement pour le maintien ou l'accès au logement, adapté aux spécificités de ce public. Le travail déjà initié sur la sédentarisation sera à poursuivre.**

# LE PARC DE LOGEMENTS ET SON UTILISATION

## Ce qu'il faut retenir :

Un parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles ;

Une partie du parc existant vétuste, dégradé et énergétiquement peu performant ;

De nombreux dispositifs en œuvre permettant l'amélioration du parc ;

Une problématique de vacance qui s'accroît et qui touche plus durement le Denaisis et les communes urbaines ;

Un parc de logements locatifs sociaux important, concentré sur certaines communes et secteurs mais qui tend à se rééquilibrer.



## Les enjeux en termes d'habitat

Poursuivre, intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ;

Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne ;

Travailler sur la réduction de la vacance sur les communes les plus touchées :

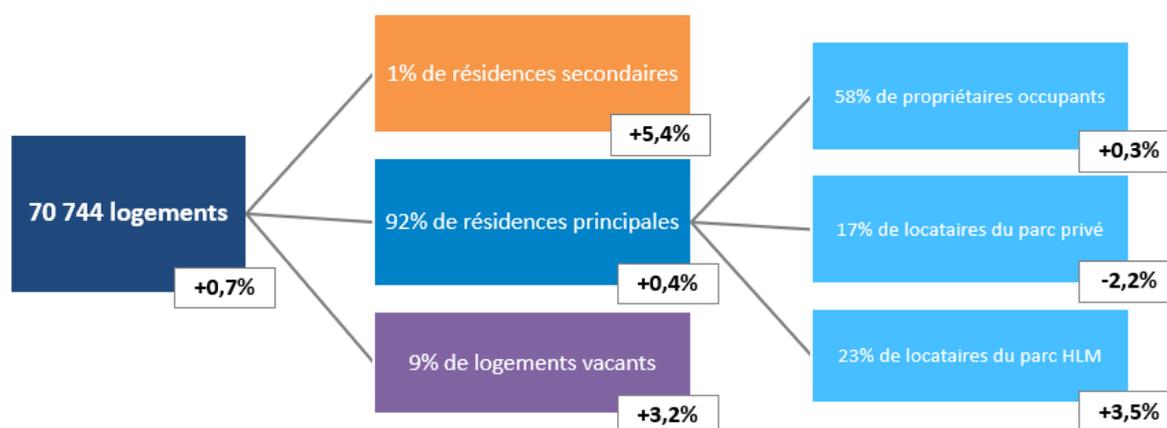
- Pour limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
- Redonner une attractivité aux centres-villes / bourgs
- Pour favoriser la diversification de l'offre
- Pour développer des réponses aux personnes âgées, jeunes, ...

Poursuivre le développement de l'offre locative sociale en réponse aux besoins, mieux la répartir entre communes en fonction de la demande, des équipements.

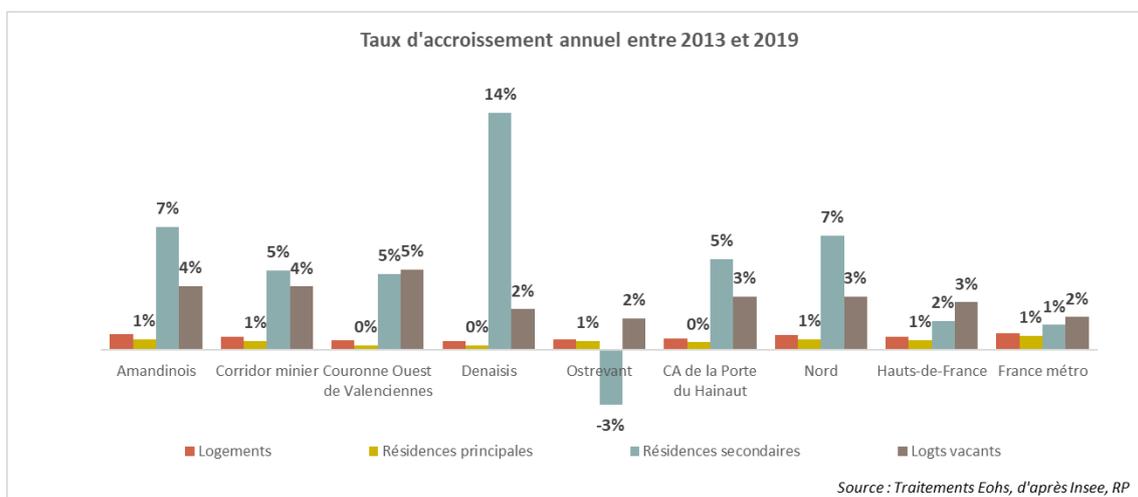
## Un parc de logements marqué par la prédominance du modèle individuel

### Une forte représentation des propriétaires

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut est **constitué de près de 92% de résidences principales**, occupé en majorité par les propriétaires mais avec un parc locatif social non négligeable. Les logements vacants sont à un niveau important, et continue d'augmenter.



Le nombre de résidences principales est stable entre 2013 et 2019, et évolue de manière uniforme en fonction des secteurs. Les résidences secondaires, quant à elles, progressent partout, à l'exception de l'Ostrevant où elles connaissent une nette baisse de -3%/an. Elles progressent de +14%/an dans le Denaisis, passant de 23 en 2013 à 51 en 2019. Il faut cependant relativiser ces indicateurs car les résidences secondaires ne représentent qu'1% du parc de logements (soit 373 logements en 2019). Les logements vacants sont en forte augmentation, notamment dans la Couronne Ouest de Valenciennes (+5%/an) et, plus relativement, l'Amandinois et le Corridor Minier (+4%/an) sur la période 2013-2019. Enfin, une hausse du parc locatif social (+3,5%/an) est à noter, au détriment du parc locatif privé (-2,2%/an). De manière générale, les évolutions portant sur le parc de logements de la CAPH sont proches des évolutions touchant le département du Nord.

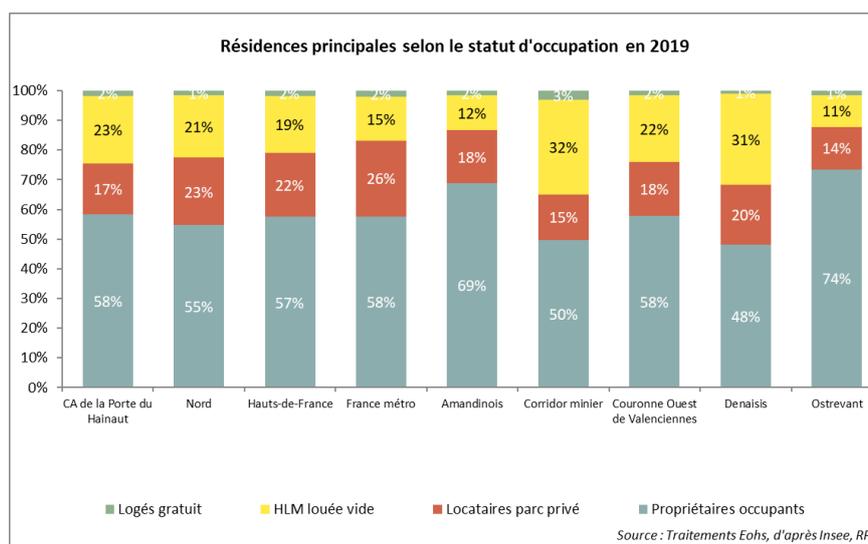


## Les propriétaires-occupants majoritaires sur tous les secteurs

Sur la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, 58% des ménages sont propriétaires de leur logement en 2019 (contre 55% dans le département). Ce taux varie fortement au sein de l'EPCI, de 48% de propriétaires occupants sur le Denaisis, puis 50% dans le Corridor Minier, 58% dans la Couronne Ouest de Valenciennes, 69% dans l'Amandinois, à 74% dans l'Ostrevant. Certaines communes sont à plus de 80%, notamment dans l'Amandinois, voire même 95% pour la commune de Sars-et-Rosières. Assez logiquement, la part de ménages locataires, du parc privé ou social, est plus élevée dans les communes urbaines.

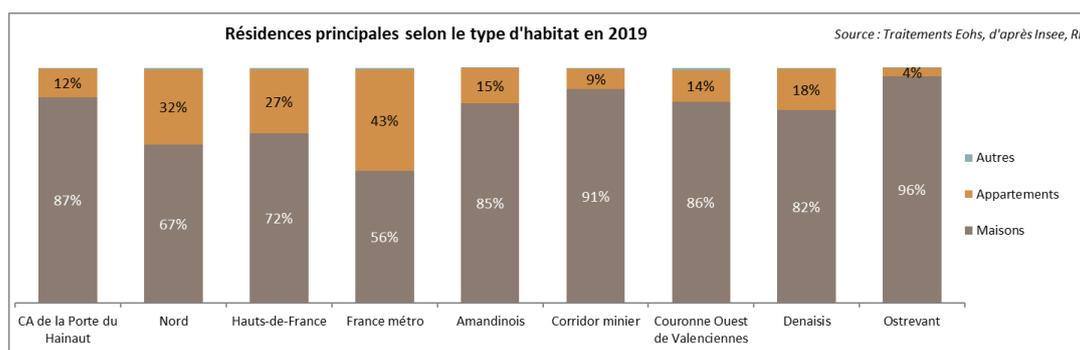
A l'inverse, les communes très urbanisées comme Raismes, Denain, Escaudain, Escaupont, Haveluy et Lourches abritent davantage de locataires, et plus particulièrement des locataires du parc social. Les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier recensent ainsi plus de 30% de locataires du parc social parmi leurs habitants. Un taux plus élevé de 10 points par rapport à la moyenne du département du Nord.

Enfin, le parc locatif privé, connu pour jouer un rôle important dans la mobilité résidentielle des ménages, représente seulement 17% des résidences principales. Il est plus fortement représenté dans le Denaisis avec 20% de locataires, et dans une moindre mesure dans l'Amandinois et la Couronne Ouest de Valenciennes (18%).



## Des résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille

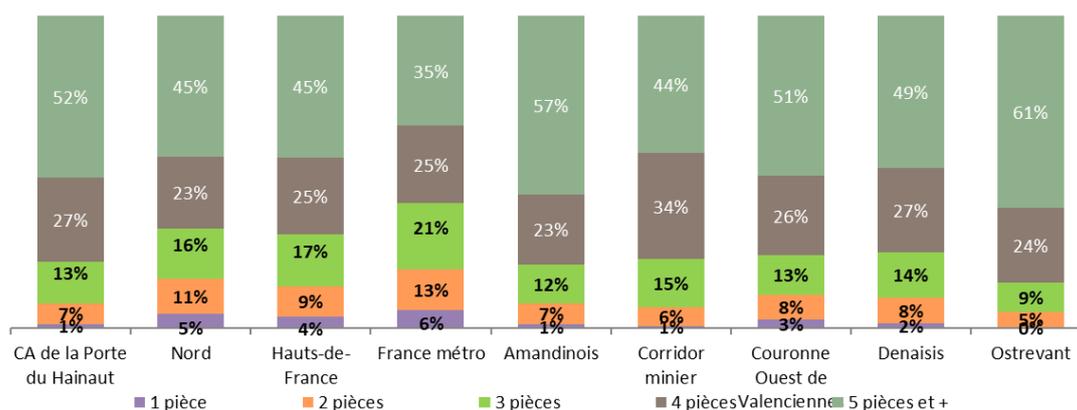
À l'échelle du territoire communautaire, **87% des résidences principales correspondent à des maisons individuelles**. Un taux qui dépasse même les 90% dans l'Ostrevant (96%) et le Corridor Minier (91%).



Dans l'ensemble des secteurs de la CAPH, les ménages habitent en très large majorité dans de grands logements (T4 et plus). Ainsi, à l'échelle de la CAPH, **79% des résidences principales correspondent à un grand logement. Les petits logements (T1 et T2) ne représentent que 8% des résidences principales**, alors que le profil des ménages est de moins en moins familial. **Les logements T3 représentent seulement 13% du parc.**

La proportion de grands logements est encore plus importante sur les secteurs de l'Amandinois (80%) et de l'Ostrevant (85%), où les maisons constituent la majorité du parc de logements (87%). Cet élément renforce d'autant plus la prédominance des propriétaires-occupants sur ce secteur.

Résidences principales selon la taille du logement en 2019



Source : Traitements Eohs, d'après Insee, RP

## Une forte vacance dans le parc privé qui touche particulièrement le Denaisis

### Logement vacant

Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) – Filocom, logement vide de meubles, qui n'est pas habité au 1<sup>er</sup> janvier. Pour cette raison, ce dernier n'est pas assujéti à la taxe d'habitation.

D'une manière générale, il est admis qu'un taux de vacance est considéré comme « raisonnable », à savoir ne constituant pas une véritable problématique, lorsqu'il se situe autour de 4-5%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

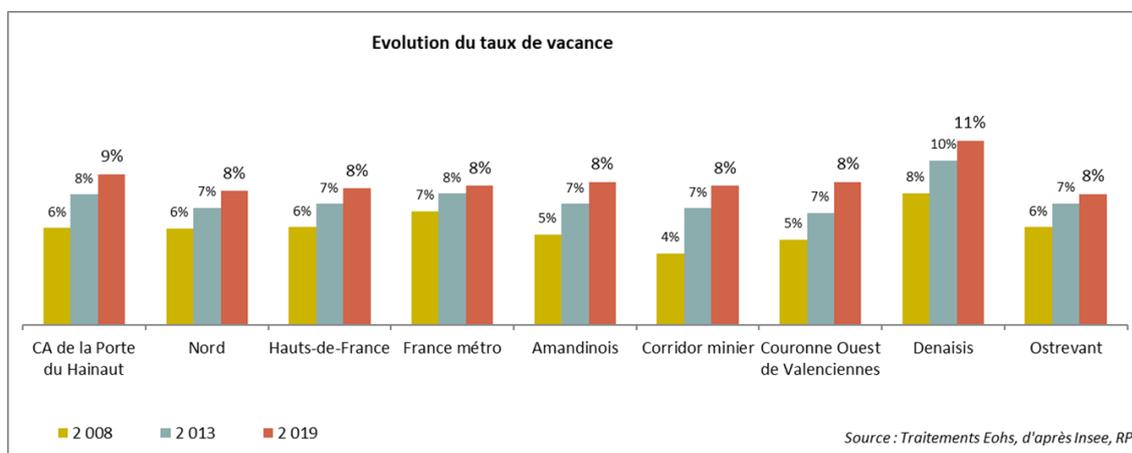
### Une vacance légèrement plus importante que dans le département du Nord

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, **6 226 logements vacants** sont recensés selon l'INSEE, soit un **taux de vacance de 9%** au sein de la Communauté de Communes. La vacance sur la CAPH est légèrement supérieure à celle observée sur le département du Nord (8%).

Ce taux de logements vacants peut traduire une problématique de qualité du parc ou d'attractivité du secteur.

**Raismes, Haspres, Denain, et Louches sont les communes les plus touchés par la vacance**, avec un taux allant de 11% à 14%.

En matière d'évolution, la vacance tend à augmenter à l'échelle de la CAPH (+3%/an entre 2013 et 2019). Cette hausse est encore élevée mais devient nettement inférieure à celle constatée sur la période 2008-2013 (+7%/an). Cette évolution concerne l'ensemble des secteurs, puisque les taux d'accroissement oscillent entre +2%/an (Denaisis, Ostrevant) et 5%/an (Couronne Ouest de Valenciennes). En revanche, une diminution de la vacance notable est visible sur deux communes en particulier : Thun-Saint-Amand, avec -15%/an, et Brillon avec -18%/an.

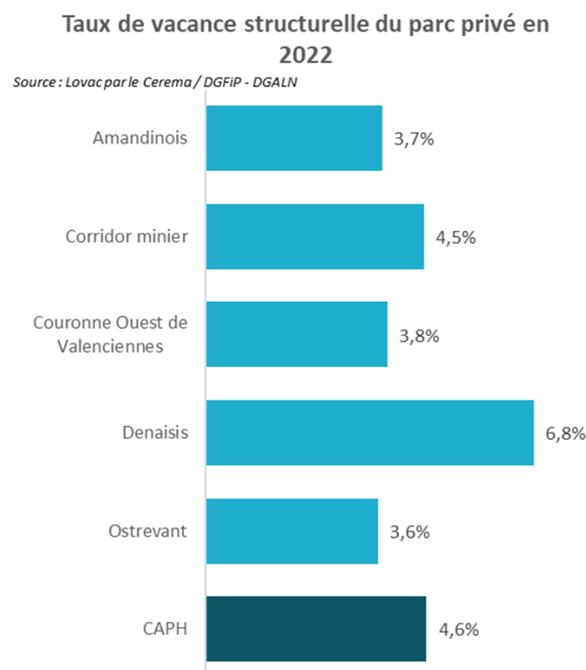


## Une vacance structurelle à surveiller

### Vacance conjoncturelle (Lovac)

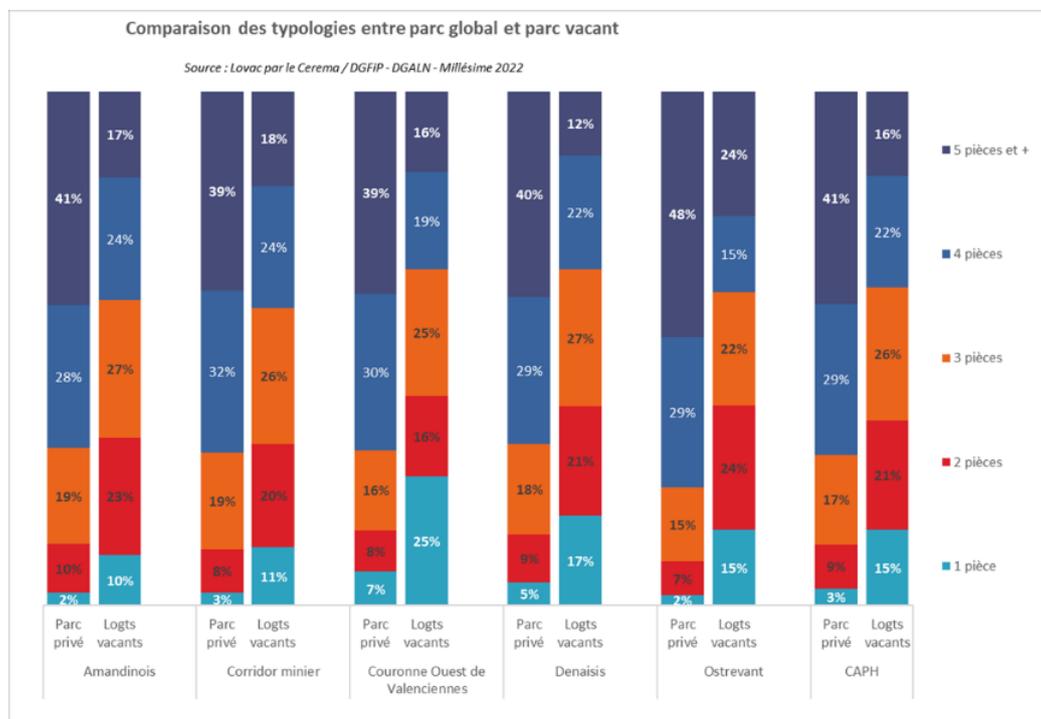
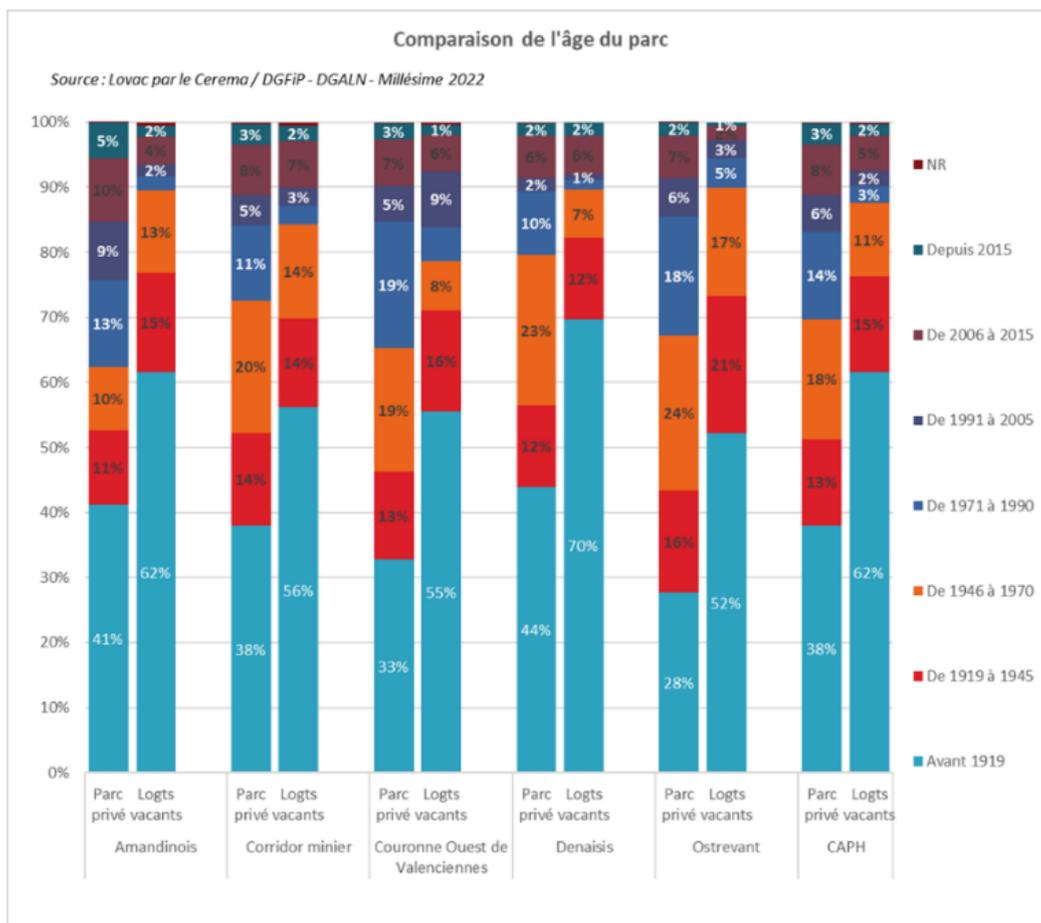
Les données sur l'état du logement (Lovac 2020) répartissent les logements selon 8 catégories cadastrales. Ces catégories sont un indicateur global de la qualité des logements et s'appuient sur des critères concernant le caractère architectural du logement, la qualité de sa construction, la distribution du local et son équipement. Les catégories 7 et 8 regroupent les logements dits médiocres et très médiocres.

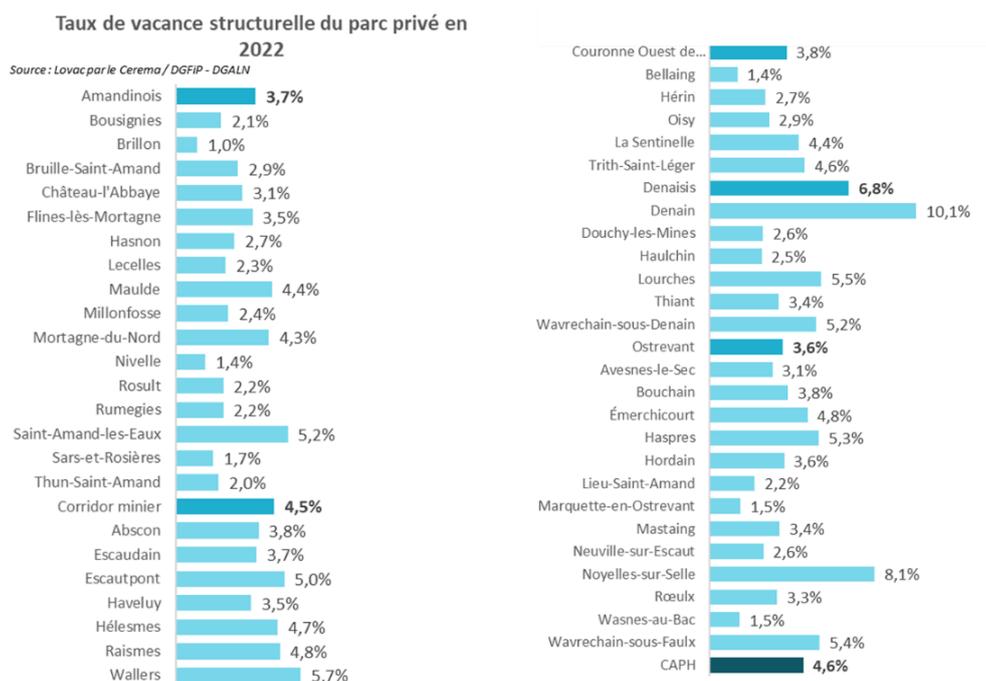
**La vacance structurelle** (supérieure à 2 ans), concerne environ **3 120 logements** (d'après les données LOVAC), et représente **50% de la vacance du territoire**, un taux élevé. Ces logements reflètent l'existence d'un parc pouvant connaître un problème d'attractivité, en raison de son état de dégradation, du fait de son âge, ou de l'inadéquation de ces typologies avec la demande. La vacance structurelle représente ainsi, en 2022, **4,6%** du parc privé sur le CAPH. Le phénomène touche donc l'ensemble des secteurs, et en particulier le Denaisis avec un taux de **6,8%**.



Ce phénomène de vacance concerne plus particulièrement les types de logements suivants :

- ▶ 22% des logements vacants sont des appartements, alors qu'ils ne représentent que 13% de l'offre de logements du territoire. Les maisons sont donc moins sujettes à la vacance.
- ▶ Le parc ancien, voire très ancien : 62% des logements vacants ont été construits avant 1919 ;
- ▶ Les petits logements : 36% des logements vacants depuis plus de 2 ans sont des T1 ou T2, qui représentent 8% des résidences principales, alors qu'il s'agit des typologies particulièrement demandées, notamment dans le parc social. Cela peut en partie s'expliquer par une plus forte rotation sur ces logements, mais peut aussi montrer une inadéquation entre l'offre et la demande, notamment des T1-T2 dans le parc locatif privé.





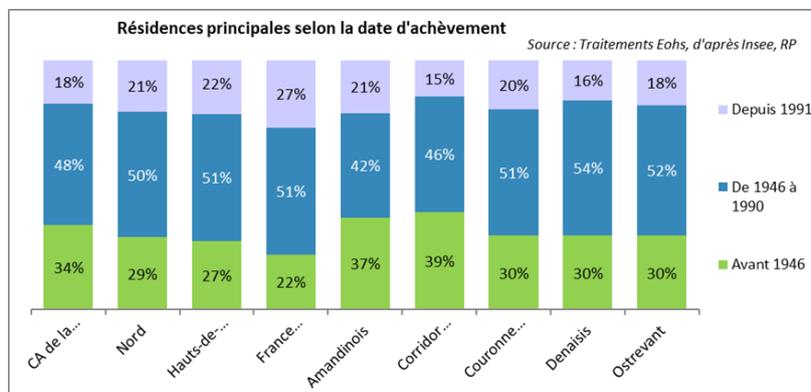
Bien que parfois peu élevée, la vacance est diffuse sur l'ensemble des communes et nécessite donc une approche spécifique à l'échelle de l'agglomération. Les communes plus particulièrement touchées par la vacance structurelle sur leur parc sont Denain (10,1%), Noyelle-sur-Selle (8,1%, soit 25 logements), Wallers (5,7%, soit 104 logements) et Lourches (5,5%, soit 59 logements).

Selon la situation, les propriétaires ou les héritiers, ne souhaitent pas se séparer du bien, devenant parfois une résidence secondaire. La frontière est donc floue entre la résidence jamais occupée (logements vacants) et celle qui l'est quelques fois dans l'année (résidence secondaire). Pour autant une partie de ces biens se dégradent progressivement car ils ne sont pas habités et ne font pas toujours l'objet de travaux d'amélioration. Ainsi, ils ne sont donc pas forcément aux normes et/ou adaptés aux modes de vie actuels et nécessiteraient des interventions (augmentant le coût total de l'achat).

Pour 44% (soit 1 117 logements) des biens vacants, la vacance date d'entre 2 et 5 ans. 411 de ces logements vacants depuis peu sont situés sur le secteur du Denaisis, le reste des logements vacants est plutôt bien réparti sur les autres sous-secteurs. Ces logements vacants sont les plus faciles à remettre sur le marché car ils requièrent moins de travaux.

## Un parc privé ancien nécessitant une réhabilitation

### Une qualité du parc privé justifiant des besoins de réhabilitation



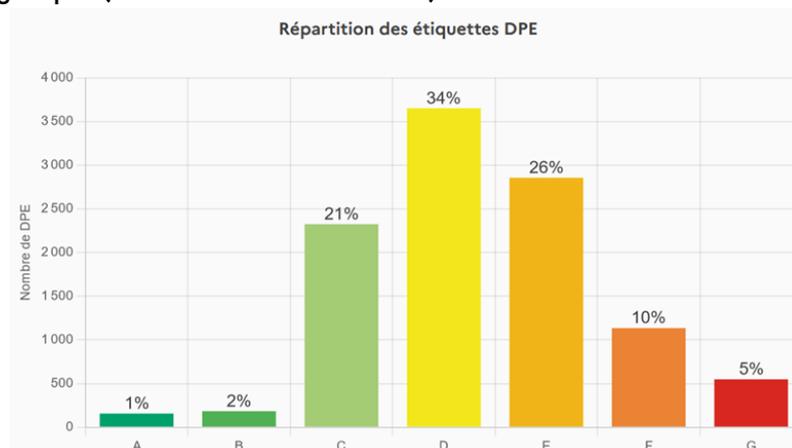
Une partie des résidences principales de la CAPH est **potentiellement énergivore** : 69% du parc de résidences principales datent d'avant 1975, date des premières réglementations thermiques, soit 49 529 logements.

Un constat portant davantage sur l'Amandinois, où plus de 2 000 logements

ont été construits avant 1919, mais une problématique qui concerne malgré tout l'ensemble des communes de la CA de La Porte du Hainaut.

Le corollaire à l'ancienneté des résidences principales est la part des ménages en situation de précarité énergétique vivant sur le territoire de la CAPH. Près de 19% des ménages sont en effet en situation de précarité énergétique (14% à l'échelle nationale).

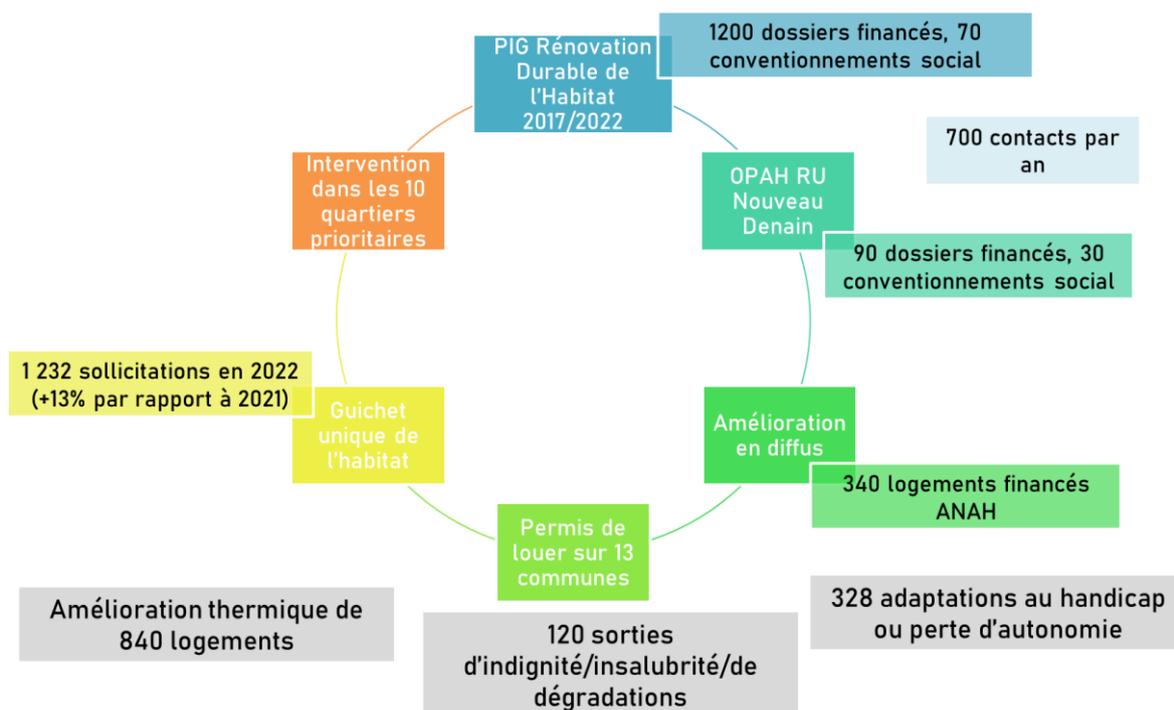
Un constat qui se manifeste également à travers les étiquettes DPE du parc de logements de la CAPH. Seulement 10 850 logements ont un DPE renseigné sur 70 744, mais parmi ces DPE, 41% sont des étiquettes E, F et G. Si ce chiffre est représentatif, 15% de logements étiquettes F et G représentent un potentiel de 10 600 logements à l'échelle de la CAPH.



Une partie de ce parc énergivore a déjà pu faire l'objet de travaux d'amélioration thermique au cours des dernières années via différents dispositifs. Ce sont au total 840 logements qui ont pu bénéficier d'une amélioration thermique, pour un gain énergétique moyen de +39% via le PIG Rénovation Durable de l'Habitat et l'OPAH RU Nouveau Denain. Le potentiel de rénovation reste malgré tout encore très importants.

### Des actions visant l'amélioration de l'habitat déjà menées

Plusieurs dispositifs visant une amélioration du parc existant ont déjà été initiés sur le territoire de La Porte du Hainaut. Les résultats sont positifs mais les efforts sont à poursuivre et intensifier.



Différents dispositifs visant l'amélioration de l'habitat ont été mis en œuvre sur La Porte du Hainaut. Un Programme d'Intérêt Général (PIG) « Rénovation Durable de l'Habitat » a ainsi vu le jour en 2017 et permet d'accompagner les propriétaires de logements anciens dans leur projet de travaux : économies d'énergie, mais aussi adaptation à la perte d'autonomie ou au handicap, sortie de l'habitat indigne, ... Ce sont plus de 1 200 dossiers qui ont pu être subventionnés sur la durée du PLH. De même dans le cadre de l'OPAH RU Nouveau Denain, 90 dossiers ont pu être financés.

Au total, ces deux dispositifs ont permis, via l'ANAH, de subventionner des travaux pour :

- ▶ 29 logements indignes
- ▶ 90 logements très dégradés
- ▶ 328 dossiers autonomie
- ▶ 1 310 logements bénéficiant des aides « Habiter Mieux Sérénité » ou « Ma Prime Rénov' » pour une rénovation globale du logement et un gain énergétique d'au moins 25%.

Plus de 700 prises de contact concernant ces différents dispositifs ont été recensées par an.

En matière de lutte contre l'insalubrité, le précédent PLH a également vu la mise en place du Permis de Louer au 1<sup>er</sup> janvier 2020. Ce dispositif concerne 13 communes et continue de monter en puissance, passant de 93 dossiers déposés sur l'année 2020 à 420 en 2022.

Sur les 13 communes concernées, ces trois outils du Permis de Louer sont mis en place sur des secteurs prédéfinis :

- ▶ Autorisation Préalable de Mise en Location (APML) : quelques rues ;
- ▶ Déclaration de Mise en Location (DML) : la commune ;
- ▶ Autorisation Préalable de Diviser (APD) : la commune.

Le repérage étant désormais amélioré, le travail partenarial pourrait se réorienter sur la mise en place d'un dispositif ou d'une procédure facilitant le relogement des ménages en situation de logement insalubre. Au moment du bilan de la délégation des aides à la pierre 2017-2022, ce sont 119 logements qui ont fait l'objet d'une sortie d'insalubrité : 28 pour des propriétaires-occupants et 91 pour des propriétaires-bailleurs, par le biais du PIG - « Rénovation Durable de l'Habitat » et de l'OPAH.

**Chiffres globaux des dossiers déposés par dispositifs entre 2020 et 2022 :**

Autorisation préalable de mise en location (APML)	449
Autorisation préalable de diviser (APD)	9
CAF	108
Déclaration de mise en location (DML)	172
LHI	143
<b>Total général</b>	<b>881</b>

Le volet coercitif est activé en mars 2022 via la signature d'une convention entre la DDTM et la CAPH. Les amendes peuvent aller de 500 à 5 000€.

### Un parc privé potentiellement indigne très important

#### Habitat indigne

L'habitat indigne désigne les logements qui présentent un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou des riverains. Ces logements « constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé » (Loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion de 2009). Il convient de préciser que les logements vétustes et inconfortables n'entrent pas dans le concept d'habitat indigne.

#### Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

Le PPPI est un indicateur statistique issu du croisement de données Filocom relatives à la qualité du parc des logements privés (classement cadastral) et aux revenus de leurs occupants. *Source Anah-DDT.*

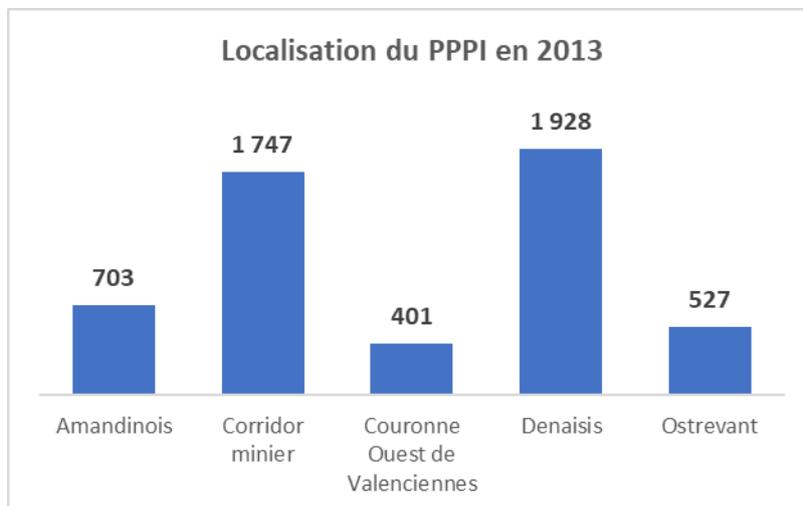
4 189 logements sont considérés comme potentiellement indignes, représentant 8,6% des résidences principales privées (RPP), contre 2 à 3% en moyenne nationale (PPPI 2017). Cette problématique concerne tous les secteurs de la CAPH, mais touche plus particulièrement le Denais et notamment la commune de Denain. Sur cette commune, le taux de logements privés potentiellement indignes grimpe à 23,8%, soit 1 279 logements.

Les indicateurs liés au PPPI sur la CAPH dépassent ceux relevés sur le département du Nord, pourtant déjà très élevés. Ainsi, 7,2% des habitants de la Communauté d'Agglomération vivent dans un logement privé potentiellement indigne, contre 6,9% à l'échelle départementale. Chaque année, l'ARS traite également en moyenne 680 plaintes et signalements, hors communes déjà dotées d'un service communal d'hygiène et de santé.

Parmi ces 4 189 logements, 1 614 situations concernent des propriétaires-occupants, soit plus de 38%, et 3 694 situations concernent des locataires du parc privé, soit 62%.

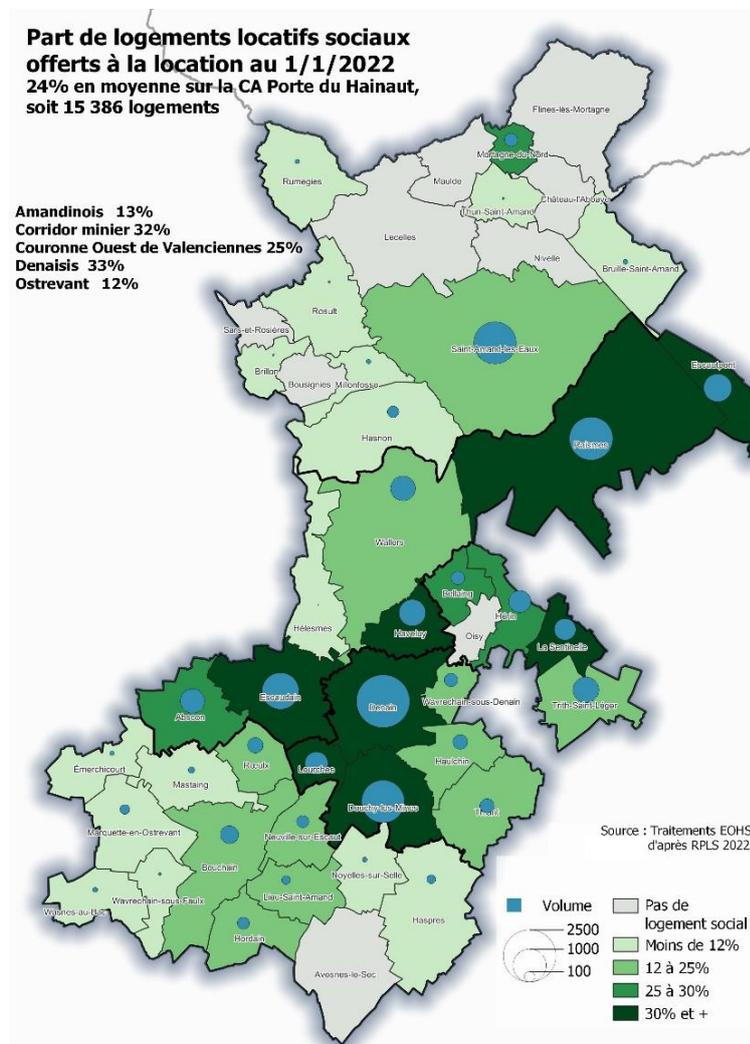
Les secteurs du Denaisis et du Corridor Minier sont les deux secteurs recensant le plus de situations de logements privés potentiellement indignes.

Malgré tout, le nombre de logements potentiellement indignes est en forte baisse par rapport à 2013 où l'on recensait plus de 5 300 logements indignes, soit une baisse de -20% entre 2013 et 2017.



## Un territoire très fortement doté en logements locatifs sociaux

### Une offre concentrée sur le Denaisis et le Corridor Minier



Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la Communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut compte 15 386 logements sociaux publics offerts à la location (source RPLS 2022), soit près d'1/4 du parc total de résidences principales. Ces logements sociaux sont répartis sur les cinq secteurs et sur 38 communes. L'essentiel du parc social public se situe sur les secteurs du Denaisis (33% des résidences principales) et sur le Corridor Minier (32%). Certaines communes concentrent même plus de 40% de logements locatifs sociaux : Escaupont (42%), Haveluy (49%), Douchy-les-Mines (40%).

Si on considère que la CAPH est très bien dotée en logements locatifs sociaux, un enjeu de rééquilibrage de l'offre se dessine. Comme évoqué ci-dessus, certaines communes concentrent fortement l'offre locative sociale et d'autres, plus rurales et situées dans les secteurs de l'Ostrevant (12%) ou de l'Amandinois (13%), beaucoup moins. L'enjeu est donc de permettre aux ménages modestes, mais également à ceux en début de parcours résidentiel d'avoir un accès à un logement de qualité sur l'ensemble du territoire. Pour rappel, la pression locative sociale s'élève à 4,8 demandes pour une attribution.

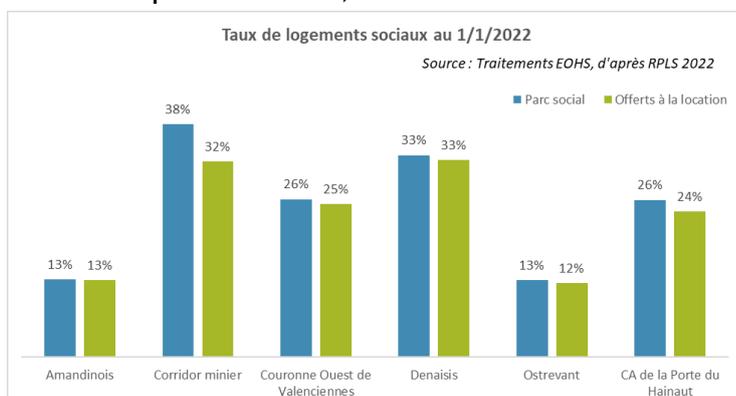
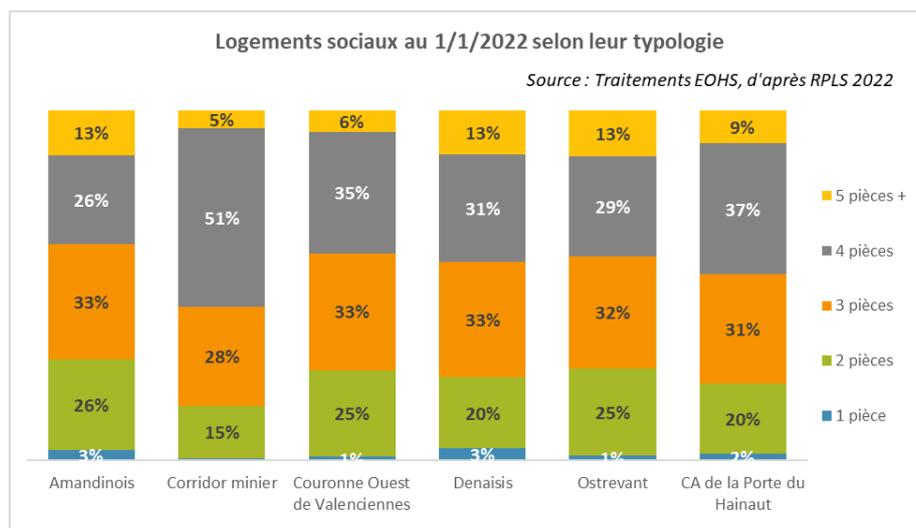


Tableau 1. Taux de logements sociaux par commune rapportés à l'ensemble du parc de logements communaux

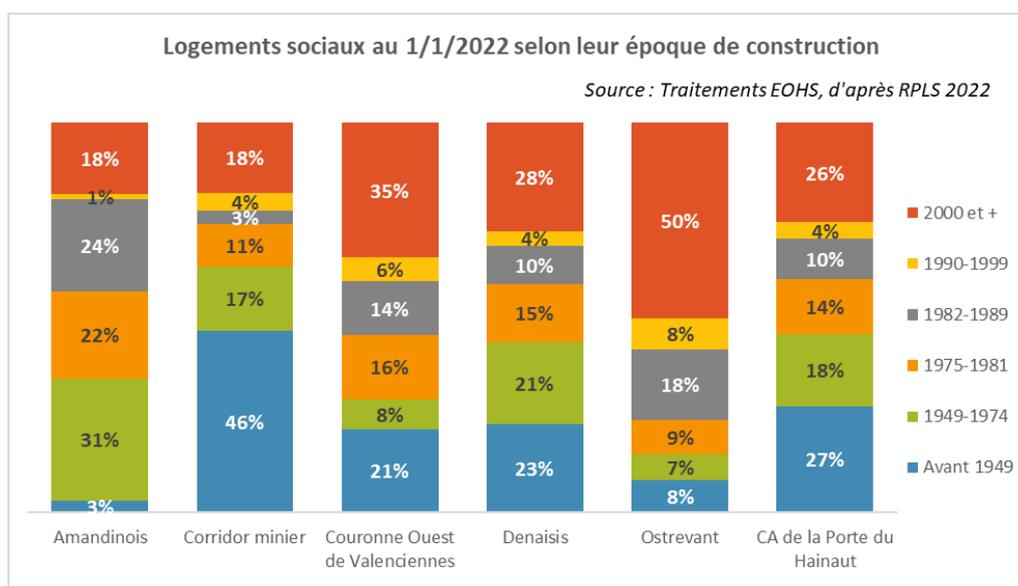
	Parc social		Offerts à la location	
Bousignies	0	0%		
Brillon	4	1%	4	1%
Bruille-Saint-Amand	21	3%	21	3%
Château-l'Abbaye	0	0%		
Flines-lès-Mortagne	0	0%		
Hasnon	122	8%	122	8%
Lecelles	0	0%		
Maulde	0	0%		
Millonfosse	20	7%	20	7%
Mortagne-du-Nord	167	27%	162	26%
Nivelle	0	0%		
Rosult	5	1%	5	1%
Rumegies	20	3%	20	3%
Saint-Amand-les-Eaux	1633	23%	1621	23%
Sars-et-Rosières	0	0%		
Thun-Saint-Amand	5	1%	5	1%
<b>Amandinois</b>	<b>1997</b>	<b>13%</b>	<b>1980</b>	<b>13%</b>
Abscon	584	31%	537	29%
Escaudain	1433	39%	1227	34%
Escautpont	892	53%	714	42%
Haveluy	733	56%	646	49%
Hélesmes	1	0%	1	0%
Raismes	2041	40%	1711	33%
Wallers	728	32%	558	24%
<b>Corridor minier</b>	<b>6412</b>	<b>38%</b>	<b>5394</b>	<b>32%</b>
Bellaing	169	31%	162	29%
Hérin	468	27%	444	26%
Oisy	0	0%		
La Sentinelle	443	33%	424	31%
Trith-Saint-Léger	608	23%	606	23%
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	<b>1688</b>	<b>26%</b>	<b>1636</b>	<b>25%</b>
Denain	2646	34%	2568	33%
Douchy-les-Mines	1675	41%	1663	40%
Haulchin	197	20%	197	20%
Lourches	506	36%	473	34%
Thiant	185	15%	185	15%
Wavrechain-sous-Denain	167	24%	163	24%
<b>Denaisis</b>	<b>5376</b>	<b>33%</b>	<b>5249</b>	<b>33%</b>
Avesnes-le-Sec	0	0%		
Bouchain	315	19%	297	18%
Émerchicourt	22	6%	22	6%
Haspres	90	8%	72	6%
Hordain	133	22%	133	22%
Lieu-Saint-Amand	69	12%	69	12%
Marquette-en-Ostrevant	87	12%	87	12%
Mastaing	38	10%	38	10%
Neuville-sur-Escaut	137	12%	136	12%
Noyelles-sur-Selle	22	7%	22	7%
Rœulx	226	15%	220	15%
Wasnes-au-Bac	23	10%	23	10%
Wavrechain-sous-Faulx	8	5%	8	5%
<b>Ostrevant</b>	<b>1170</b>	<b>13%</b>	<b>1127</b>	<b>12%</b>
<b>CA de la Porte du Hainaut</b>	<b>16643</b>	<b>26%</b>	<b>15386</b>	<b>24%</b>

## Une part prédominante de typologies « intermédiaires » au sein du parc social



Sur le territoire, les différentes typologies sont quelque peu déséquilibrées, avec 22% de T1/T2, 31% de T3, une prédominance de T4 (37%) et seulement 9% de grands logements T5 et +. La pression sur les T3 et les grands logements reste modérée : elle est 4,3 demandes pour une attribution pour les T3 (32% des demandes, pour 35% des attributions). Pour les T4 la pression est de 3,4 demandes pour une attribution (22% des demandes pour 31% des attributions). A contrario, la situation du parc est plus tendue pour les petites typologies. Ainsi, 40% des demandes de logement social portent sur un T1 ou un T2, mais ils ne concernent que 27% des attributions, soit une pression de 7 demandes pour une attribution.

## Un besoin de de réhabilitation sur une partie du parc social



Le parc de logements sociaux de la CAPH se caractérise par ses grandes différences en fonction des secteurs, notamment en matière d'époque de construction des logements du fait de leur passé minier et industriel. Ainsi, c'est plus du quart des logements sociaux de la CAPH qui ont été construits avant 1949 et près de 20% entre 1949 et 1974. Sur le Corridor Minier, un

logement social sur deux a été construit avant 1949. Les enjeux de réhabilitation du parc social sont donc très forts.

Une stratégie a d'ores et déjà été engagée par la CAPH sur les quartiers NPNRU de Denain et Chasse Royale :

- ▶ Le **quartier « Denain Centre »** fait l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain à horizon 2030, porté par la ville de Denain et la CAPH. Le projet vise à poursuivre la transformation de la commune, et en particulier de son cœur de ville. Son périmètre d'action regroupe l'ensemble des quartiers anciens d'habitat privé dégradé du centre-ville de Denain. Le projet vise un changement d'image de la commune, ainsi que la reconquête de son attractivité résidentielle et commerciale. Pour cela, il prévoit de requalifier l'habitat ancien dégradé, ainsi que la construction de nouveaux logements.
- ▶ L'autre quartier concerné par un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU est le quartier de **Chasse-Royale sur les communes de la Sentinelle et Valenciennes**. La Porte du Hainaut est en maîtrise d'ouvrage sur ce projet, au côté de Valenciennes Métropole qui porte le NPNRU Chasse Royale. Ce projet a pour ambition de créer de nouveaux équipements dans le quartier, d'améliorer et de diversifier l'habitat au travers d'opérations de démolitions et de reconstructions. Dans le cadre de ce projet, le parc social de la **partie Sentinelloise du quartier Chasse Royale** verra la **résidentialisation de 65 logements sociaux**.

La réhabilitation des cités minières a également été enclenchée, en particulier dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), un programme couvrant 8 intercommunalités du Nord. La CAPH s'assure dès lors du bon déroulé des travaux de rénovation des logements, de l'accompagnement des ménages fragiles et du suivi des relogements lorsque le ménage souhaite changer de logement. Actuellement, les opérations concernées par l'ERBM sur la CAPH sont les suivantes :

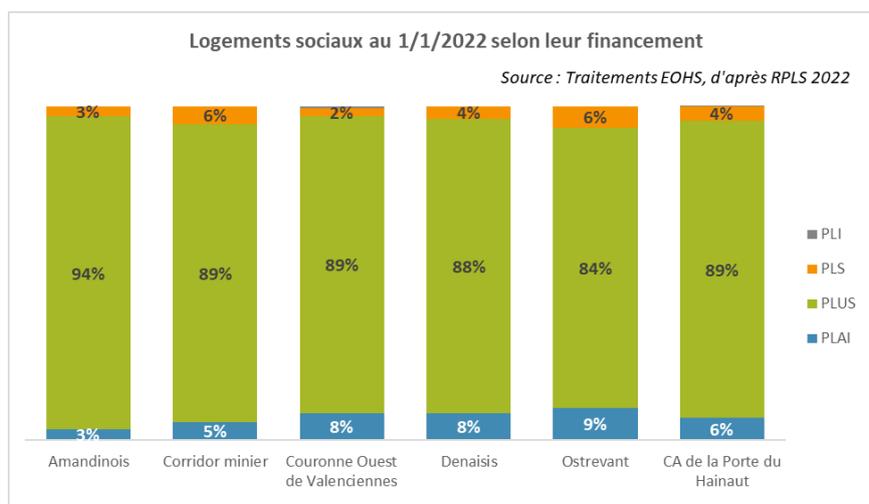
- ▶ Le quartier Sabatier, situé à Raismes avec 576 logements en cours de réhabilitation
- ▶ La cité Schneider, située à Escaudain, Roeulx et Louches, avec 166 logements en cours de réhabilitation et la démolition de 80 logements
- ▶ Les cités Chabaud Latour et Bellevue, situées à Denain et comptant 120 logements en cours de réhabilitation
- ▶ La cité Arenberg, située à Wallers-Arenberg

Le préfet du Nord a par la suite ajouté 4 nouvelles cités minières à réhabiliter dans le cadre de l'accélération de l'ERBM, demandée par le Président de la République : des réhabilitations menées dans le cadre de l'ERBM, d'autres réhabilitations de cités minières sont également menées :

- ▶ La cité Drève à Wallers-Arenberg, pour un nombre de réhabilitation estimé à 79 logements
- ▶ La cité du Bosquet, située à Wallers-Arenberg également, pour un nombre de réhabilitations estimé à 32 logements
- ▶ Le quartier Sabatier, à Denain, pour 24 logements à réhabiliter

La cité Brunehaut, à Escautpont, avec un nombre de réhabilitation estimé à 110 logements.

## Un parc social composé essentiellement de logements PLUS



Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, les logements PLUS sont largement prédominants au sein du parc social, avec plus de 13 700 logements (89%). Les logements PLAI représentent seulement 6% du parc et ceux en PLS 4%, soit respectivement 998 et 671 logements.

La production en PLS est peu développée et très concentrée sur certaines communes. A titre d'exemple, les logements PLS du secteur de l'Ostrevant sont tous situés sur la seule commune de Bouchain, idem dans l'Amandinois où la plupart de l'offre en PLS se situe sur la commune de Millonfosse. En revanche, l'offre est un peu plus répartie sur le secteur du Corridor Minier, avec une majorité de communes dotées de logements PLS.

Les logements en PLAI sont quant à eux très présents sur la commune de Denain, avec 270 logements, représentant 27% de l'offre totale de la CAPH.

La production récente traduit une volonté de rééquilibrage de l'offre, bien que la production de logement PLUS domine toujours. Le PLAI se développe et s'approche de l'objectif réglementaire des 30%.

Secteurs	PLAI	PLUS	PLS
Amandinois	83	157	77
Corridor minier	44	103	53
Couronne ouest de Valenciennes	78	157	20
Denaisis	59	155	14
Ostrevant	85	170	14
<b>Total général</b>	<b>349</b>	<b>742</b>	<b>178</b>

Tableau 2. Nombre de logements sociaux produits par types de financement et par secteur entre 2017 et 2022.

### Des loyers qui demeurent attractifs

Le loyer moyen est de 5,80€/m<sup>2</sup>/mois sur l'EPCI (hors charges) en 2022. Le loyer varie selon les communes, notamment en fonction de l'ancienneté du parc et des typologies. A l'échelle des secteurs, il est par exemple plus élevé sur l'Ostrevant (6,10€/m<sup>2</sup>/mois), alors qu'il est plus bas dans le Corridor Minier (5,70€/m<sup>2</sup>/mois).

Il est logiquement également plus accessible pour les logements PLAI, avec une moyenne sur la CAPH s'élevant à 5€/m<sup>2</sup>/mois en moyenne, contre 6,60€/m<sup>2</sup>/mois pour les logements relevant du PLS.

### Des réponses à apporter en matière de mobilité et de sous-occupation du parc social

Une part importante de la demande en logements locatifs sociaux résulte de demandes de mutation de la part de locataires vivant déjà dans le parc social. Au 31 décembre 2022, 39% des demandes actives pour accéder à un logement social étaient des demandes de mutation, un taux dans la moyenne du département du Nord (41%). La pression étant plus forte pour ces demandeurs, avec 6 demandes de mutation pour une attribution, il convient d'y porter une certaine attention. Cette pression est d'ailleurs plus importante sur certaines communes, comme Denain avec 11,2 demandes de mutation pour une attribution, ou Escautpont avec 10 demandes de mutation pour une attribution.

Plus largement, l'analyse de l'occupation du parc social de la CAPH illustre la précarisation des ménages puisqu'ils sont 43% à avoir des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS, un taux qui monte à 52% parmi les emménagés récents. L'accès à l'emploi est également difficile chez les ménages du parc social puisque l'on recense 57% de ménages sans emploi et 11% de chômeurs.

Enfin, 40% des locataires du parc social de la CAPH sont des personnes seules et 16% des couples sans enfants alors que seulement 22,7% des logements du parc sont des T1 ou T2. Il y a donc un phénomène de sous-occupation important dans le parc social, un point qui sera à traiter dans le cadre du nouveau PLH afin de libérer une partie des grands logements pour les ménages familiaux en attente.

### Les engagements de la CAPH en matière de droit au logement et de mixité sociale

La CAPH s'est dotée d'une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) en 2018 qui présentent les engagements pris par l'agglomération et ses partenaires,

En matière d'attributions :

- ▶ Améliorer la transparence lors de l'examen des dossiers en CALEOL ;
- ▶ Améliorer l'analyse des besoins pour une meilleure adaptation des propositions aux parcours résidentiels des ménages ;
- ▶ Porter une attention particulière aux demandes de mutations pour permettre une meilleure adaptation du logement à la situation des ménages ;
- ▶ Faire en sorte que chacun participe au relogement des publics défavorisés selon ses capacités et dans une logique d'équité.

En matière de rééquilibrage :

- ▶ Engager un travail d'observation pour alerter sur les dysfonctionnements repérés sur certaines résidences et rester vigilants sur les résidences qui fonctionnent bien afin de pérenniser les équilibres existants ;

- ▶ Travailler sur une meilleure répartition territoriale des populations dans le cadre des nouvelles attributions dans le respect des principes suivants :
  - Diversifier les ménages, notamment en attirant des ménages salariés dans les quartiers les plus fragilisés
  - Lutter contre la spécialisation des territoires par l'accueil de ménages plus modestes dans les communes et quartiers où l'occupation est moins fragile ;
- ▶ Être attentif à l'occupation du parc social et tendre vers un équilibre de peuplement ;
- ▶ Adopter une approche globale des équilibres de peuplement.

Plus généralement, la notion de mixité est entendue par la CAPH et ses partenaires comme une manière de :

- ▶ Permettre à chacun de pouvoir se loger là où il veut en cherchant à répondre au mieux à ses souhaits ;
- ▶ Veiller au « bien vivre dans les quartiers, dans les résidences » et dans les ensembles d'habitat où cohabite une diversité de publics ;
- ▶ Traiter des déséquilibres constatés sur certains quartiers et/ou résidences ;
- ▶ Prendre en compte les enjeux spécifiques en termes d'attractivité et de rôle du parc en fonction des sous-territoires du PLH.

Conformément à la loi Egalité & Citoyenneté, les signataires de la CIA s'engagent sur des objectifs d'attributions devant garantir un meilleur équilibre territorial :

- ▶ Consacrer au moins 25% des attributions, hors-QPV, au 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus pauvres et à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ;
- ▶ Consacrer au moins 50% des attributions en QPV aux demandeurs des 3 autres quartiles ;
- ▶ Globalement, 25% des attributions doivent être destinées au premier quartile sur l'ensemble de la CAPH, en QPV et hors QPV.

En 2022, le seuil de ressources du 1<sup>er</sup> quartile s'élevait à 7 662€. Sur les 1 061 attributions de logements locatifs sociaux qui se sont déroulées en 2022, 208 concernaient des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, toutes localisations incluses, soit 19,6% du total des attributions. L'objectif de 25% d'attributions destinées au 1<sup>er</sup> quartile sur l'ensemble de la CAPH n'était donc pas atteint. Sur ces 1061 attributions de logements, 563 ont été faites hors-QPV, dont 95 pour des ménages du 1<sup>er</sup> quartile, soit 17,23%. Un taux là aussi en-dessous de l'objectif légal de 25%.

En 2023, le seuil de ressources du 1<sup>er</sup> quartile s'élevait à 8 002€. Sur les 1194 attributions de logements locatifs sociaux de l'année 2023, 192 concernaient des demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile, soit 16% des attributions totales. L'objectif de 25% d'attributions aux demandeurs du 1<sup>er</sup> quartile n'était donc pas atteint. Sur ces 1194 attributions, 678 ont été faites hors-QPV, dont 98 pour de ménages du 1<sup>er</sup> quartile, soit 14,75%. L'objectif de 25% n'est donc pas atteint.

### La géographie prioritaire sur le territoire de la CAPH

- ▶ La CAPH est un territoire fortement marqué par la géographie prioritaire, avec 12 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. 9 sont situés uniquement sur une ou des communes de la CAPH :
- ▶ Denain
- ▶ Liberté – Vieux Douchy (Douchy-les-Mines)
- ▶ Schneider (Escaudain, Lourches, Roeulx)
- ▶ Couture Savonnerie (Escaudain)

- ▶ Gambetta (Denain, Escaudain, Louches)
- ▶ Sabatier (Raismes)
- ▶ Elnon (Saint-Amand-les-Eaux)
- ▶ Collinière (Saint-Amand-les-Eaux)
- ▶ Arenberg (Raismes et Wallers).

Et 3 QPV sont situés à cheval sur la CAPH et d'autres intercommunalités voisines :

- ▶ Zone intercommunale Rives de l'Escaut (Raismes)
- ▶ Cité Thiers – Cité du Rivage – Brunehaut (Escautpont, Raismes)
- ▶ Dutemple – Chasse Royale – Saint Waast – La Sentinelle (La Sentinelle).

# PRODUCTION DE LOGEMENTS, MAITRISE FONCIERE ET MARCHES IMMOBILIERS

## Ce qu'il faut retenir :

Une production de logement en hausse mais en dessous des objectifs du PLH, notamment dans le Denaisis ;

Une production de logements encore majoritairement individuelle mais une tendance au rééquilibre ;

Une évolution plutôt positive en matière de consommation foncière, moins d'espace consommé, plus de densité ;

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux atteints sauf dans le Denaisis ;

Un objectif de diversification de l'offre pas vraiment atteint : peu d'accession sociale, peu d'offre en libre.



## Les enjeux en termes d'habitat

Bien quantifier le volume de logements à produire, notamment en reconquête de l'espace urbain et en remettant une partie des logements vacants sur le marché ;

Poursuivre l'effort en matière de consommation foncière et tendre vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette des Sols ;

Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux, poursuivre le rééquilibre en cours, notamment dans l'Amandinois ;

Renforcer l'offre locative sociale en petits logements ;

Développer une offre en accession abordable de qualité dans une logique de diversification de l'offre.

## Une production de logements ne répondant pas tout à fait aux objectifs

### Un volume de construction inconstant en fonction des secteurs

**Logements commencés ou mis en chantier (selon Sit@del) :** Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions autorisées.

**Logements autorisés (selon Sit@del) :** Une construction est autorisée si un avis favorable a été accordé, après instruction, suite à la demande de permis de construire déposée par le pétitionnaire. Le nombre de logements autorisés est donc égal au nombre de permis de construire portant sur un logement et ayant reçu une autorisation

#### Evolution du nombre de logements ordinaires commencés et autorisés

Source : Traitement Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



Au total entre 2016 et 2021, près de 3 163 logements ont été autorisés sur l'ensemble du territoire, soit 527/an.

Le volume de logement autorisés fluctue au cours des dernières années. On observe ainsi un creux en 2018 avec seulement 323 logements autorisés, et deux années de pic consécutives, en 2019 et 2020, avec près de 700 logements autorisés sur chacune des deux années. Les

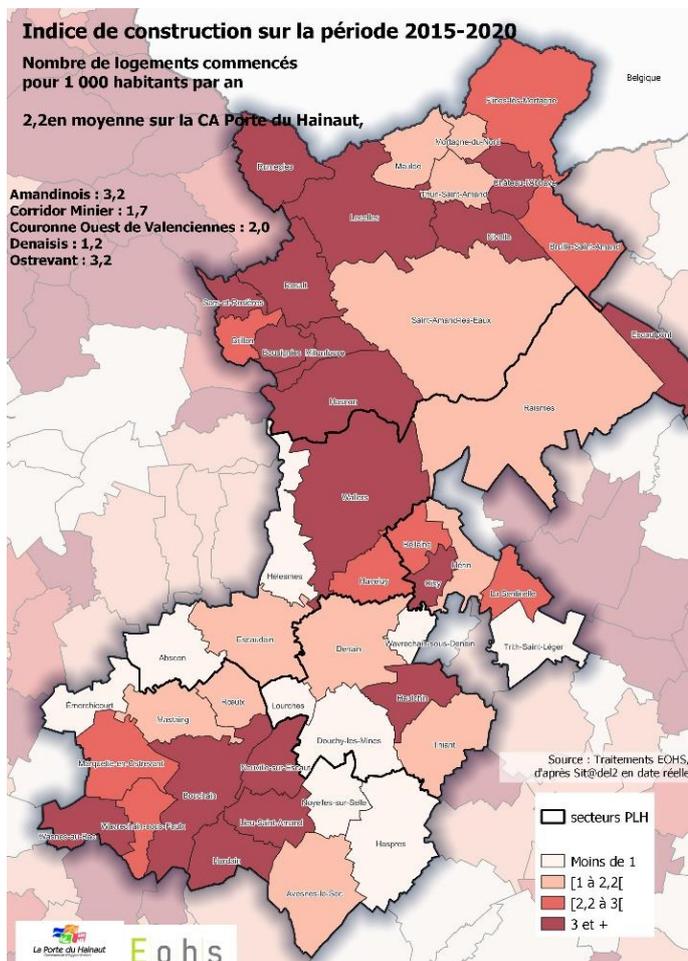
logements commencés, quant à eux, restent plutôt stables dans le temps, avec une moyenne de 351/an entre 2015 et 2020, et un total de plus de 2 000 logements commencés sur la période.

Malgré tout, le nombre de logements autorisés à l'échelle de la CAPH entre 2016 et 2021 est inférieur à l'objectifs fixés dans le 2<sup>ème</sup> PLH. Le PLH prévoyait en effet 3 720 logements autorisés sur cette période, l'objectif n'est donc atteint qu'à 85% au niveau communautaire. Les différences sont, là encore, assez fortes entre les secteurs puisque l'Amandinois a largement dépassé l'objectif qui lui était assigné, alors que le Denaisis et la Couronne Ouest de Valenciennes en sont plus éloignés, avec respectivement 60% et 63% de l'objectif atteint. Enfin, le Corridor Minier est dans la moyenne intercommunale (85%) et l'Ostrevant atteint l'objectif, avec 98%.

Le tableau ci-dessous présente le nombre de logements autorisés entre 2016 et 2021 à l'échelle des communes. Nous constatons, entre autres, que sur le secteur de l'Amandinois le volume de production a été très important sur l'ensemble des communes, à l'exception de Saint-Amand-les-Eaux qui n'atteint que 51% de son objectif. Idem, le secteur de l'Ostrevant atteint l'objectif, mais la commune de Roeulx n'est qu'à 44% de son objectif. Sur les secteurs du Denaisis et de la Couronne Ouest de Valenciennes, où la production est bien plus faible que ce qui était envisagé dans le PLH (60% et 63% d'atteinte des objectifs), l'effort de production s'est concentré sur quelques communes en particulier : Bellaing (158%), Oisy (179%) ou encore Denain (89%).

	Nb autorisés 2016-2021	Par an	Objectifs PLH	Objectifs PLH / an	% de l'objectif
Hasnon	204	34	112	19	182%
Saint-Amand-les-Eaux	245	41	485	81	51%
Brillon	24	4	282	47	191%
Bruille-Saint-Amand	42	7			
Château-l'Abbaye	40	7			
Flines-lès-Mortagne	29	5			
Lecelles	178	30			
Maulde	12	2			
Millonfosse	11	2			
Mortagne-du-Nord	17	3			
Nivelle	83	14			
Rosult	84	14			
Sars-et-Rosières	20	3			
Bousignies	15	3	20	3	425%
Rumegies	52	9			
Thun-Saint-Amand	18	3			
<b>Amandinois</b>	<b>1074</b>	<b>179</b>	<b>899</b>	<b>150</b>	<b>119%</b>
Abscon	61	10	50	8	122%
Escaudain	158	26	149	25	106%
Escautpont	40	7	100	17	40%
Haveluy	66	11	28	5	236%
Hélesmes	29	5	17	3	171%
Raismes	116	19	210	35	55%
Waller	71	12	85	14	84%
<b>Corridor Minier</b>	<b>541</b>	<b>90</b>	<b>639</b>	<b>107</b>	<b>85%</b>
Bellaing	38	6	24	4	158%
Hérin	46	8	85	14	54%
Oisy	68	11	38	6	179%
La Sentinelle	148	25	187	31	79%
Trith-Saint-Léger	23	4	181	30	13%
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	<b>323</b>	<b>54</b>	<b>515</b>	<b>86</b>	<b>63%</b>
Denain	529	88	595	99	89%
Douchy-les-Mines	27	5	266	44	10%
Lourches	29	5	70	12	41%
Wavrechain-sous-Denain	5	1	16	3	31%
Haulchin	13	2	123	21	39%
Thiant	35	6			
<b>Denaisis</b>	<b>638</b>	<b>106</b>	<b>1070</b>	<b>178</b>	<b>60%</b>
Bouchain	125	21	140	23	89%
Rœulx	47	8	106	18	44%
Avesnes-le-Sec	21	4	351	59	118%
Émerchicourt	29	5		0	
Haspres	17	3		0	
Hordain	15	3		0	
Lieu-Saint-Amand	24	4		0	
Marquette-en-Ostrevant	23	4		0	
Mastaing	13	2		0	
Neuville-sur-Escaut	204	34		0	
Noyelles-sur-Selle	32	5		0	
Wasnes-au-Bac	15	3		0	
Wavrechain-sous-Faulx	22	4		0	
<b>Ostrevant</b>	<b>587</b>	<b>98</b>	<b>597</b>	<b>100</b>	<b>98%</b>
<b>CA de la Porte du Hainaut</b>	<b>3163</b>	<b>527</b>	<b>3720</b>	<b>620</b>	<b>85%</b>

## Un indice de construction reflétant les évolutions démographiques des communes



### Indice de construction

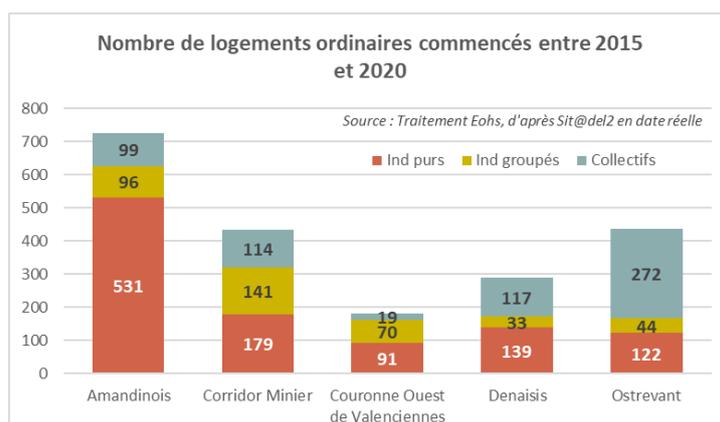
Ratio résultant du rapport entre le nombre de logements autorisés par an pour 1 000 habitants.

**L'indice de construction entre 2015 et 2020 est de 2,2 logements construits par an pour 1 000 habitants.** L'indice de construction est inférieur à celui du département du Nord (3,3) et de la région Hauts-de-France (2,9).

En lien avec les évolutions démographiques constatées, l'indice de construction est plus fort sur les secteurs de l'Amandinois et de l'Ostrevant, avec un indice de 3,2 logements construits par an pour 1 000 habitants. L'indice est même très élevé sur certaines communes : Bouchain (8), Bousignies (6,7), Lecelles (8,8), Oisy (9). Paradoxalement, ce ne sont pas forcément les communes ayant gagné le plus d'habitants sur les dernières années, Bouchain par exemple dont la population baisse de 0,5% par an entre 2013 et 2019. Ces indices de construction élevés correspondent pourtant à des communes qui seraient en développement. Le niveau

de construction neuve peut, en partie, provoquer une hausse de la vacance. Un phénomène constaté sur les communes citées ci-dessus : Bousignies voit sa vacance augmenter de +8%/an entre 2013 et 2019, Lecelles de +7%, et Oisy également de +7%. De la même façon l'activité de la construction dans les communes périphériques contribue à « vider » les centres urbains d'une partie de leur population.

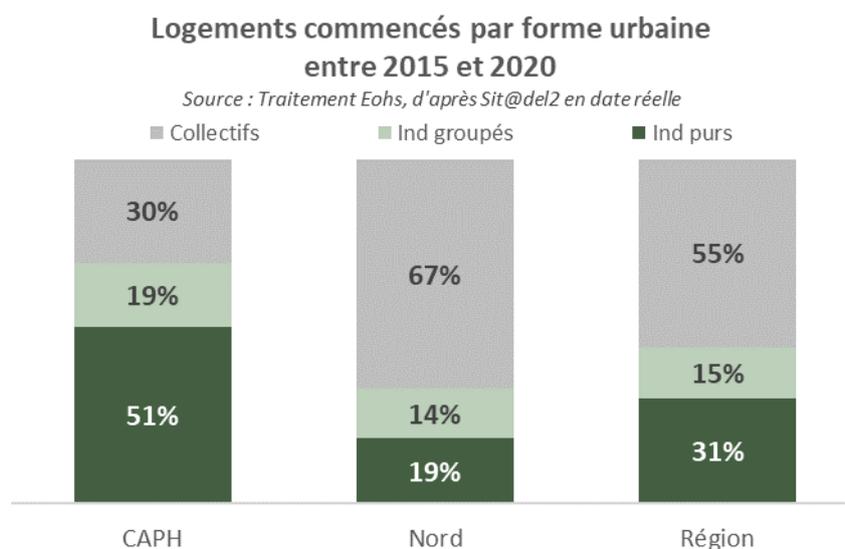
**De la même manière, les indices de construction très élevés de communes rurales peuvent aussi être à nuancer et à mettre en regard avec leur faible nombre d'habitants.**



### La forme individuelle comme forme privilégiée de la construction de logements

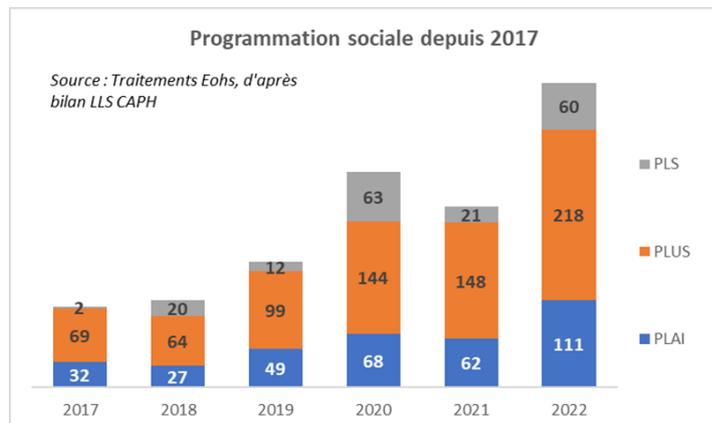
Parmi ces 2 000 logements commencés sur la période 2015-2020, les logements individuels (purs et groupés<sup>4</sup>) se sont davantage développés que les logements collectifs (70% contre 30%). Des chiffres contraires à la tendance observée sur la même période sur le département du Nord, puisque la forme collective l'emporte largement (67%).

Au regard de l'offre actuelle (87% de logements individuels à l'échelle de la CAPH), la part de collectif progresse et permet un certain rééquilibrage de l'offre en matière de formes urbaines. Le secteur de l'Ostrevant a même produit majoritairement des logements collectifs – alors même que son parc de logements actuel est composé à 96% de logements individuels – avec près de 272 logements collectifs commencés entre 2015 et 2020, pour un total de 438, soit 62% des logements commencés sur cette période. En revanche, l'Amandinois, secteur le plus producteur de logements sur la période récente, n'a produit que 99 logements en collectif pour un total de 726 logements commencés. Ces logements collectifs sont concentrés, pour moitié, sur la seule commune de Saint-Amand-les-Eaux (53%).



<sup>4</sup> La différence entre l'individuel pur et l'individuel groupé se définit par le nombre de logement par permis. Le premier concerne un logement par permis alors que le second a fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

## Vers un rééquilibrage de la production sociale



La programmation sociale a fortement augmenté sur la CAPH au cours du 2<sup>ème</sup> PLH, avec une augmentation de +277% entre la programmation de l'année 2017 et celle de l'année 2022. Cette accélération a permis d'atteindre l'objectif de programmation sociale fixé dans le PLH. Assez classiquement, le PLUS demeure majoritaire, mais le PLS et le PLAI ont fortement progressé.

Ainsi, entre 2017 et 2022, seulement 58% de logements en PLUS ont été financés, contre 14% en PLS et 28% en PLAI, pour répondre à la demande des ménages les plus précaires et pour se rapprocher des objectifs réglementaires. 78% des ménages demandeurs ont, en effet, des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS.

Les objectifs en matière de programmation sociale fixée dans le 2<sup>ème</sup> PLH sont atteints (à 99%), mais avec des différences entre les secteurs : l'objectif fixé est d'ailleurs largement dépassé dans l'Ostrevant (172%), avec une logique de répartition sur plusieurs communes, et la Couronne Ouest de Valenciennes (138%), où seule la commune de Trith-Saint-Léger n'a pas programmé. L'objectif est globalement atteint dans le Corridor Minier (94%), avec une concentration sur les communes d'Abscon et Escaudain. L'Amandinois atteint également son objectif (96%) et la programmation a été bien répartie entre les communes et groupes de communes. Seul le Denaisis demeure loin de l'objectif qui lui était fixé (54%) . Sur ce secteur, la programmation s'est concentrée sur les communes de Louches et Thiant, délaissant Denain et Douchy-les-Mines. Le tableau suivant récapitule l'atteinte des objectifs par commune. 200 logements ont également été conventionnés depuis 2017.

	Nb LLS programmés 2017-2022	par an	dont Objectifs LLS	dont Objectifs LLS / an	% de l'objectif
Hasnon	109	18	103	17	106%
Saint-Amand-les-Eaux	152	25	166	28	92%
Brillon	14	2	60	10	93%
Bruille-Saint-Amand					
Château-l'Abbaye					
Flines-lès-Mortagne	29	5			
Lecelles	5	1			
Maulde					
Millonfosse					
Mortagne-du-Nord					
Nivelle					
Rosult	8	1			
Sars-et-Rosières					
Bousignies			0		-
Rumegies					
Thun-Saint-Amand					
<b>Amandinois</b>	<b>317</b>	<b>53</b>	<b>329</b>	<b>55</b>	<b>96%</b>
Abscon	43	7	17	3	253%
Escaudain	88	15	50	8	176%
Escautpont			34	6	0%
Haveluy			10	2	0%
Hélesmes			0		-
Raismes	44	7	72	12	61%
Waller	25	4	29	5	86%
<b>Corridor Minier</b>	<b>200</b>	<b>33</b>	<b>212</b>	<b>35</b>	<b>94%</b>
Bellaing	19	3	5	1	380%
Hérin	63	11	29	5	217%
Oisy	12	2	8	1	150%
La Sentinelle	161	27	64	11	252%
Trith-Saint-Léger			62	10	0%
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	<b>255</b>	<b>43</b>	<b>168</b>	<b>28</b>	<b>152%</b>
Denain	118	20	280	47	42%
Douchy-les-Mines	54	9	90	15	60%
Lourches	30	5	24	4	125%
Wavrechain-sous-Denain			0		-
Haulchin			26	4	100%
Thiant	26	4			
<b>Denaisis</b>	<b>228</b>	<b>38</b>	<b>420</b>	<b>70</b>	<b>54%</b>
Bouchain	78	13	48	8	163%
Rœulx	37	6	36	6	103%
Avesnes-le-Sec			72	12	214%
Émerchicourt				0	
Haspres				0	
Hordain				0	
Lieu-Saint-Amand				0	
Marquette-en-Ostrevant				0	
Mastaing	10	2		0	
Neuville-sur-Escaut	114	19		0	
Noyelles-sur-Selle	30	5		0	
Wasnes-au-Bac				0	
Wavrechain-sous-Faulx				0	
<b>Ostrevant</b>	<b>269</b>	<b>45</b>	<b>156</b>	<b>26</b>	<b>172%</b>
<b>CA de la Porte du Hainaut</b>	<b>1269</b>	<b>212</b>	<b>1285</b>	<b>214</b>	<b>99%</b>

Le bilan du rattrapage des objectifs SRU fixés à trois communes de la CAPH est plutôt positif. Entre 2017 et 2022, la production sociale a permis à Bouchain et Roelux de rattraper leur retard, mais la commune de Hasnon demeure encore concernée par ces objectifs puisqu'il lui manquait 8 logements sociaux à produire.

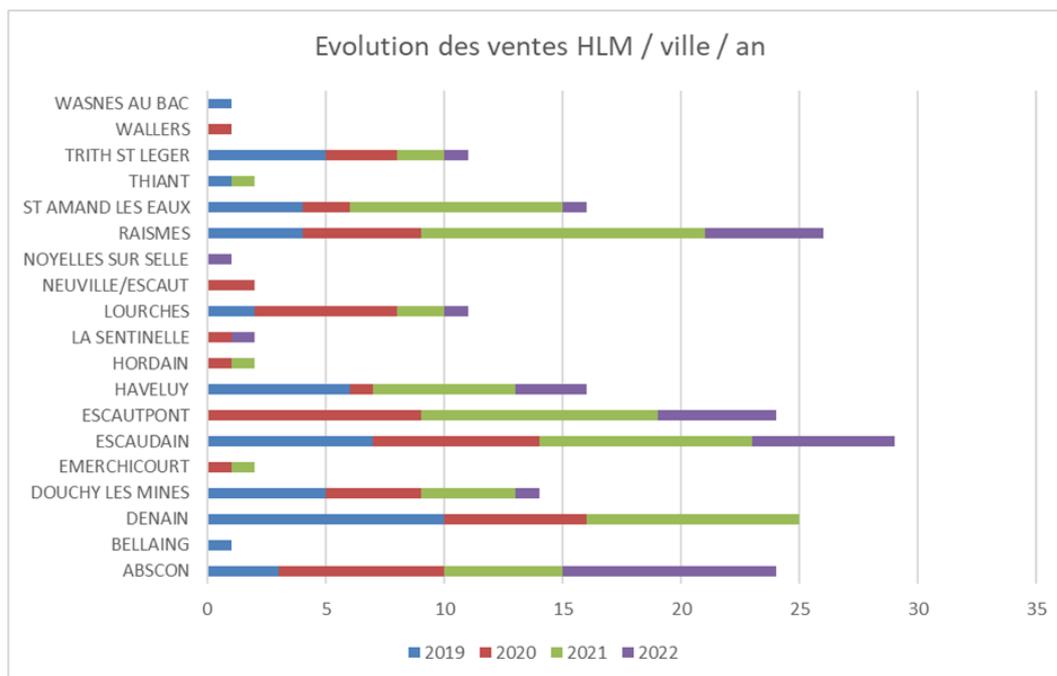
Communes	au 01/01/2022 (RPLS)		Objectif triennal 2023-2025	Objectif nbre PLAI	Programmation		
	nbre LLS total	nbre LLS manquants			2023	2024	2025
BOUCHAIN	337	0					
HASNON	152	165	78	23	80		
ROEULX	270	17					

Inversement, dans un but de rééquilibrage de l'offre, il convient de limiter le développement du locatif social sur les communes les plus fortement dotées. Deux communes dépassent aujourd'hui les 40% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences principales : Haveluy (733 LLS – soit 56% de l'offre de RP en 2022) et Escautpont (892 LLS – soit 53% de l'offre de RP en 2022). Le rééquilibrage commence à s'opérer puisqu'aucun logement locatif social n'a été programmé sur ces deux communes entre 2017 et 2022. D'autres communes s'approchent des 40% comme Escaudain, Raismes et Douchy-les-Mines. Sur les communes de Raismes et Douchy-les-Mines, la programmation a été freinée puisque 60% des objectifs de programmation sociale initialement fixés dans le 2<sup>ème</sup> PLH ont été programmés. En revanche, Escaudain a largement dépassé ses objectifs de programmation (176%).

En revanche, les objectifs de production d'une offre en accession sociale ne sont pas atteints. 25 projets de PSLA avaient été envisagés, mais aucun n'a été financé sur la période 2017-2022. Cependant, des objectifs annuels de ventes de logements locatifs sociaux ont été définis dans les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) avec les bailleurs du territoire à compter de 2019. La SIGH est le bailleur le plus concerné au regard de l'importance de son parc.

Au moment de l'élaboration du bilan triennal du PLH, 49 ventes de logements locatifs sociaux avaient eu lieu en 2017 et 2018. La tendance était à la baisse par rapport aux années précédentes. La dynamique est repartie à la hausse sur les années suivantes, puisque près de 230 ventes HLM ont été conclues entre 2017 et 2022, soit 45 par an en moyenne. La moyenne s'élevant à 36 ventes par an entre 2012 et 2016. Ces ventes concernaient généralement les communes les plus dotées et des logements de grandes typologies (T5 et +). Un point positif puisque la tension locative se focalise particulièrement sur les logements de petites typologies (T1 et T2).

Entre 2019 et 2022, moment de la définition d'objectifs pluriannuels de ventes HLM, ce sont 218 ventes qui ont eu lieu. Assez logiquement, la SIGH domine la répartition du nombre de ventes par bailleur avec 115 ventes entre 2019 et 2022.



**PLAi (Prêt Locatif Aidé d'Insertion)**

*Décompté au titre de l'art. 55 SRU*

Il est destiné à un public à très faibles ressources et/ou en difficulté d'insertion. Le loyer est inférieur à celui du PLUS. Les plafonds de ressources\* d'accès sont les suivants :

**Personne seule :**

ressources à 968 €/ mois

**2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :**

ressources à 1 411 €/ mois

**3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :**

ressources à 1 697 €/ mois

**PLS (Prêt Locatif Social)**

*Décompté au titre de l'art. 55 SRU*

Il est parfois appelé « logement intermédiaire ». Les conditions de ressources\* pour y accéder sont plus élevées que le PLUS soit :

**Personne seule :**

ressources à 2 290 €/ mois

**2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :**

ressources à 3 058 €/ mois

**3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :**

ressources à 3 677€/ mois

**PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)**

*Décompté au titre de l'art. 55 SRU*

Plafond de ressources de référence permettant d'entrer dans le parc locatif social. Les plafonds de ressources\* d'accès sont les suivants :

**Personne seule :**

ressources à 1 761 €/ mois

**2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :**

ressources à 2 353 €/ mois

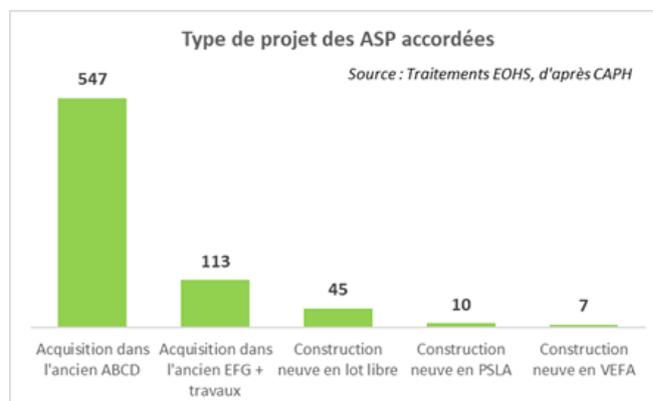
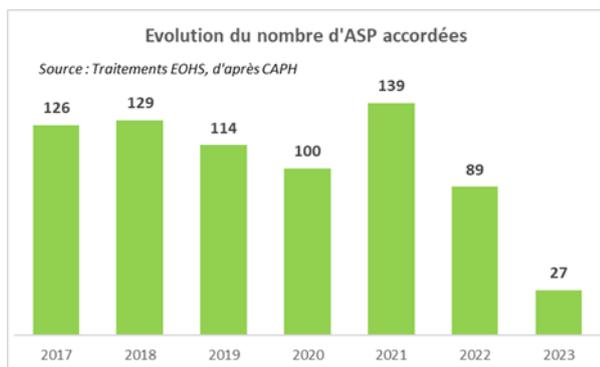
**3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :**

ressources à 2 829 €/ mois

*\*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2022 sur les revenus de l'année 2020.*

## Le développement de l'Accession Sociale à la Propriété

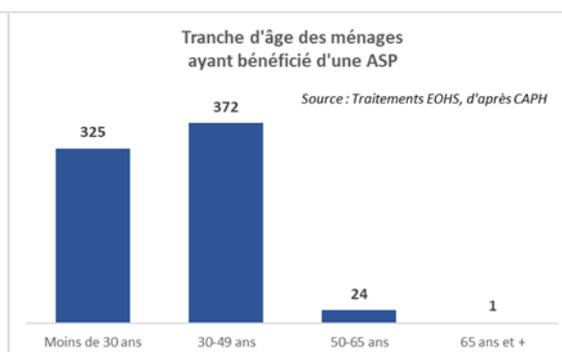
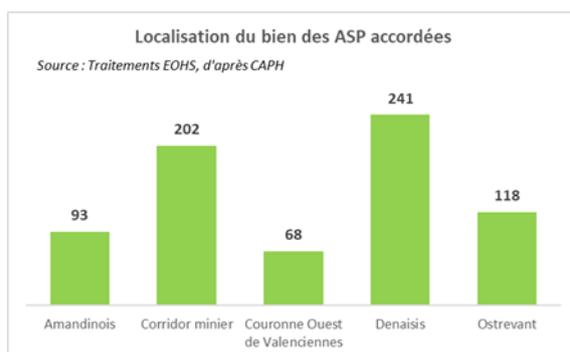
La CAPH porte depuis 2014 le dispositif « Accession Sociale à la Propriété » qui a connu une montée en puissance sur les deux premières années du 2<sup>ème</sup> PLH, à la fois en termes de volume de dossiers montés mais aussi de financements versés par la CAPH. A partir de 2019, un ralentissement du nombre d'ASP accordées a été constaté, à l'exception d'un pic à 139 dossiers financés en 2021.

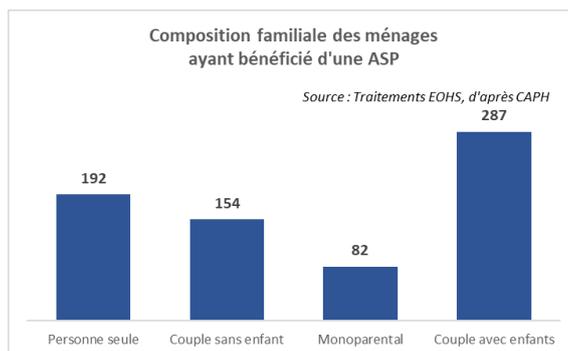


L'étude des dossiers acceptés au titre d'une ASP montre que le dispositif concerne en premier lieu des **projets d'accession dans l'ancien sur des logements étiquette A, B, C ou D – 77% des projets aidés entre 2017 et 2022**. En revanche, la part des acquisitions de logements anciens avec une étiquette E, F ou G

et des travaux est en augmentation et représente 16% des dossiers aidés sur la période – contre seulement 9% au moment du bilan triennal. La moyenne des subventions accordées par la CAPH s'élève à 4 500€ par projet.

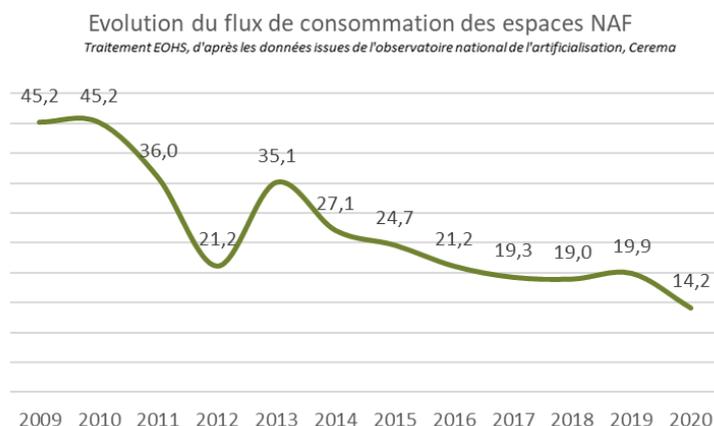
L'ASP s'adresse majoritairement à un **public familial et d'âge intermédiaire avec 40% de couples avec enfants et 52% de ménages situés dans la tranche d'âge 30-49 ans** parmi les bénéficiaires de l'aide. 62% de ces projets sont localisés sur les secteurs du Corridor Minier et du Denaisis.





## Une stratégie foncière à maintenir<sup>5</sup>

### Une consommation du foncier en baisse

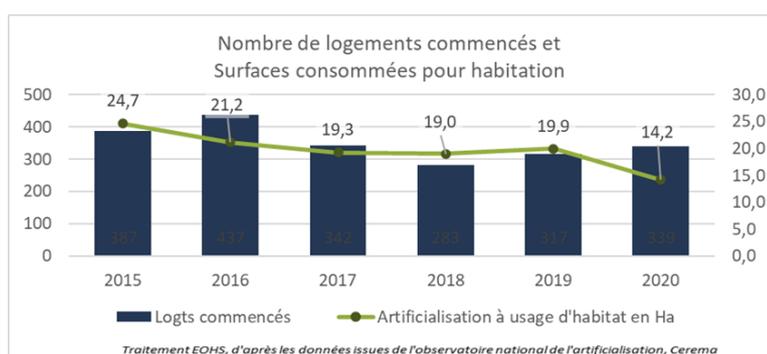


Entre 2015 et 2020, l'artificialisation des sols ayant pour vocation d'accueillir de l'habitat connaît une baisse constante et régulière comme l'illustre le graphique ci-contre. La consommation annuelle d'espaces NAF pour de l'habitat est ainsi passé de 24,7 hectares en 2015, à 14,2 hectares en 2020, soit une diminution de 43%.

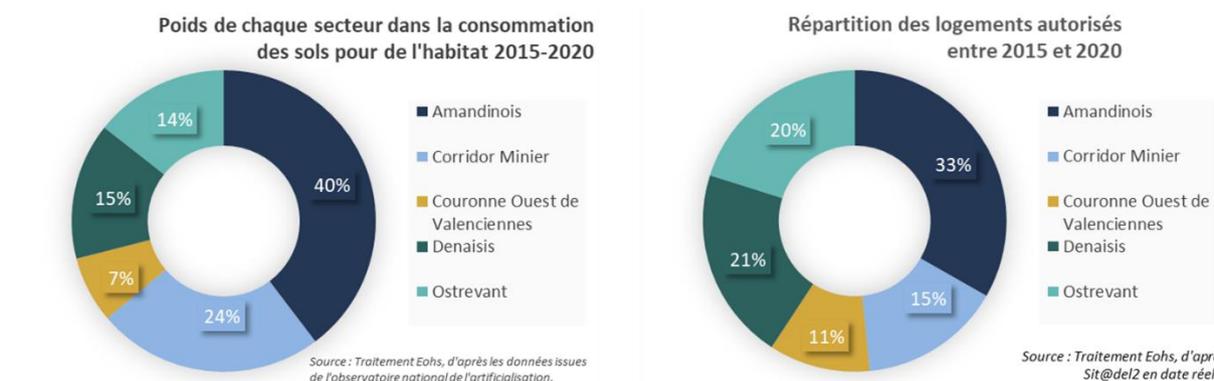
Entre 2015 et 2020, ce sont donc 118 hectares d'espaces NAF qui ont été

consommés pour de l'habitat.

Cette évolution se traduit logiquement par une augmentation de la densité moyenne, passant de 16 logements commencés/hectare consommés en 2008, à 24 logements commencés/hectares consommés en 2020.



<sup>5</sup> Une synthèse des potentiels fonciers repérés sur chacune des commune se trouve à la fin du document, p.73.



Malgré tout, deux secteurs apparaissent comme étant plus consommateurs d'espaces que les autres : l'Amandinois et le Corridor Minier. Sur ces deux secteurs, le ratio logements autorisés et espaces consommés est peu favorable.

Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. Récemment, la circulaire et le principe repris dans la loi climat du « zéro artificialisation nette » auront un fort impact sur la construction de logements, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain. La consommation foncière observée ces 10 dernières années devra être divisée par deux.

### Un partenariat avec l'EPF Hauts-de-France à faire évoluer

Dans le cadre de ses compétences, L'EPF intervient sur des projets de logement, de développement économique, de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes, de prévention des risques, de préservation de l'environnement. Sa mission est ainsi d'enrichir les projets qui lui sont soumis et de contribuer à l'équilibre du territoire.

L'EPF intervient depuis les années 1990 sur le territoire de la CAPH pour accompagner la mutation de ses sites miniers.

Dans ce cadre, ce sont une vingtaine de conventions qui ont été signées directement avec des communes ou avec la CAPH (NPNRU, Action Cœur de Ville, ERBM). Sur l'ensemble de ces conventions, une quinzaine concernent la construction de logements. Bien qu'en fonction des secteurs d'intervention, les logiques d'action peuvent être très différenciées, l'EPF agit sur 7 volets relatifs au foncier :

- ▶ Participer à la création de logements ;
- ▶ Revitaliser et développer les centralités ;
- ▶ Gérer les risques ;
- ▶ Gérer les friches sans projet ;
- ▶ Protéger le patrimoine ;
- ▶ Participer au développement économique ;
- ▶ Préserver la biodiversité.

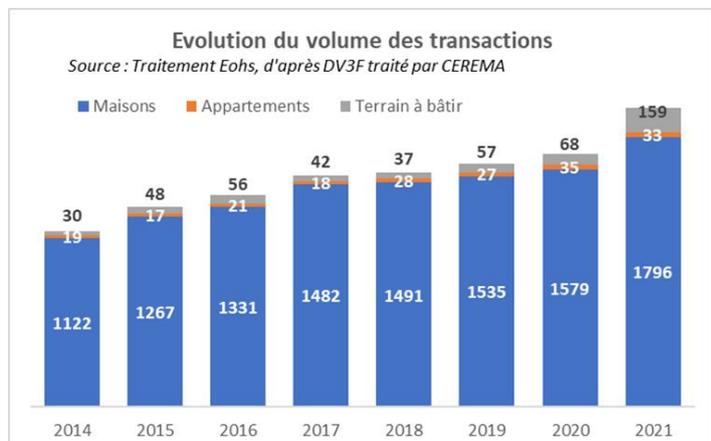
L'ensemble des démarches est mené en partenariat avec la collectivité puisque c'est elle qui porte et dirige le projet. L'EPF lui fournit en revanche une ingénierie grâce à ces conventions qui peuvent être de deux types :

- ▶ **Les conventions opérationnelles** pour acquérir un foncier dans le cadre d'un projet, déconstruire, traiter la dépollution et revendre le foncier à la commune ou à un tiers désigné. Ce dispositif permettant alors de revendre le foncier moins cher que ce qu'il a été acheté.
- ▶ **Les conventions pré-opérationnelles** qui doivent permettre de réfléchir et d'accompagner la collectivité sur le volet du projet : étude de faisabilité, de capacité, schéma directeur, ... pour aider la collectivité à se positionner sur le devenir du site. Une aide qui bénéficie majoritairement aux petites communes, généralement dépourvues d'ingénierie en interne.

Dans les années à venir, la poursuite du partenariat avec l'EPF doit permettre de continuer la diversification de l'offre de logements, favoriser le parcours résidentiel des ménages, participer à l'attractivité du territoire et accompagner son développement.

## Un marché immobilier plutôt dynamique

### Un marché logiquement dominé maisons individuelles

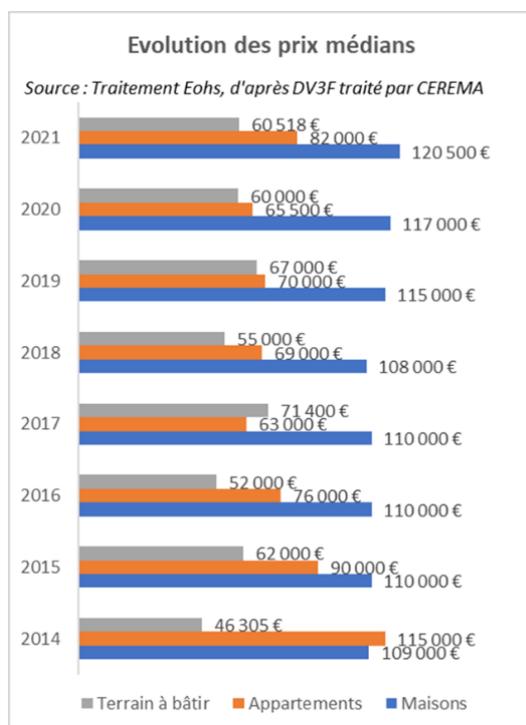


Le nombre de transactions annuelles est en forte augmentation sur la CAPH, passant de 1 170 en 2014 à près de 2000 en 2021, avec, en particulier, une accélération entre 2020 et 2021, peut-être consécutivement à la crise sanitaire du Covid-19.

Le marché est logiquement et très largement dominé par les ventes de maisons individuelles qui

représentent près de 90% des transactions. En revanche, la part des terrains à bâtir dans les ventes totales tend à progresser puisqu'ils représentaient 2,5% des transactions en 2014, contre 8% en 2021. Enfin, les transactions concernant des appartements restent marginales.

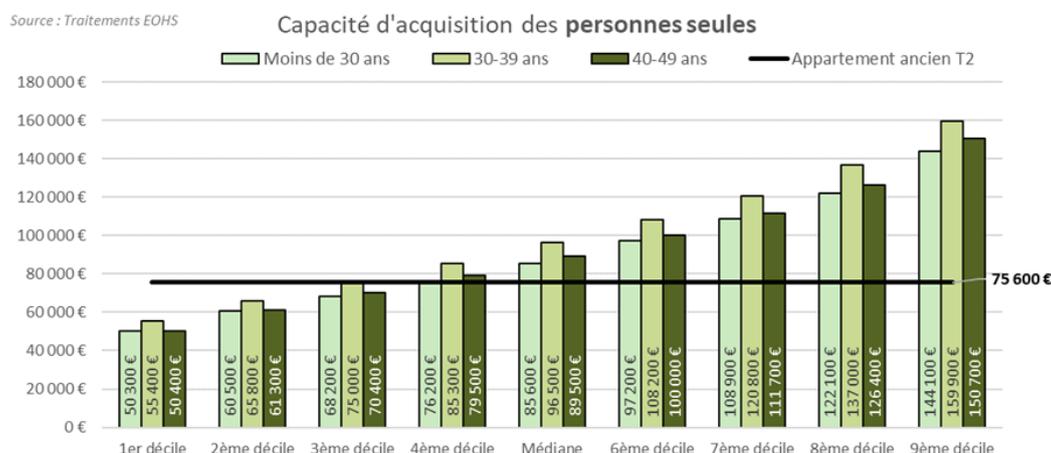
### Un marché immobilier abordable



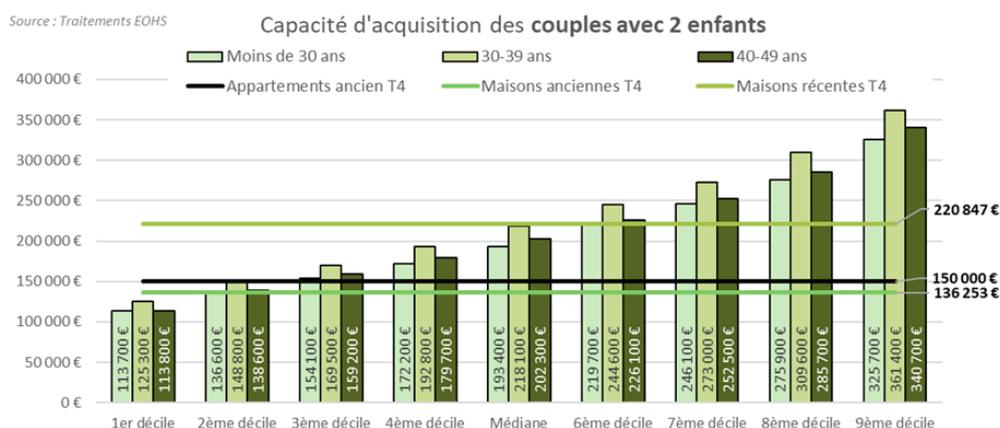
En 2021, le prix médian des transactions des maisons s'élève à 120 000 € contre 109 000 € en 2014, soit une hausse de +10e% en 7 ans. Une hausse, plus importante, est également constaté sur le prix médian du foncier, passant de 46 300€ en 2014 à 60 500€ en 2021 (+30%).

Enfin, le prix des appartements a d'abord connu une forte baisse entre 2014 et 2017, passant de 115 000€ à 63 000€, avant de repartir à la hausse. Le prix médian des appartements a ainsi augmenté de 30% entre 2017 et 2021, pour s'établir à 82 000€.

## Le collectif ancien : un marché accessible (presque) à tous



A l'achat, un T2 dans l'ancien, est inaccessible pour l'ensemble des personnes seules aux ressources les plus modestes (dont les revenus relèvent des 3 premiers déciles - à l'exception des personnes âgées de 30 à 39 ans). L'accession devient possible dès le 4<sup>ème</sup> quartile, quel que soit l'âge de l'acquéreur.



Pour les couples avec deux enfants, le marché des maisons anciennes type T4 est le plus accessible dans la mesure où les acheteurs du 2<sup>ème</sup> décile peuvent y prétendre, peu importe leur âge. Celui des appartements anciens en T4 est accessible à tous les acheteurs du 3<sup>ème</sup> décile. En revanche, l'achat d'une maison récente en T4 n'est possible que pour les couples de 20-39 ans à partir de la médiane des revenus, et à partir du 6<sup>ème</sup> décile pour les couples avec enfants de moins de 30 ans ou de 40-49 ans.

# Synthèse des principaux constats du diagnostic

## L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire

La population de La Porte du Hainaut demeure stable, mais nous constatons une légère augmentation du nombre de ménages traduisant un phénomène de desserrement pouvant renforcer le besoin en logement sur le territoire. Malgré tout, le profil des ménages reste familial, avec un indice de jeunesse toujours très fort. Toutefois, bien que mesuré, un vieillissement de la population tend à s'amorcer. Anticiper le vieillissement de la population et travailler sur les différentes solutions au logement des personnes en perte d'autonomie constituera d'ailleurs un enjeu pour le 3<sup>ème</sup> PLH de la CAPH.

Les indicateurs de fragilité socio-économique restent quant à eux importants. Le nombre de chômeurs et de ménages précaires est très élevé et les ménages bénéficient de revenus peu élevés. Peu de cadres et de CSP+ vivent sur le territoire. De ce fait, la demande en logement locatif social est très importante : 4 925 demandeurs étaient en attente d'un logement social à la fin de l'année 2022.

## Le parc de logements et son utilisation

Le parc de logement de La Porte du Hainaut est majoritairement composé de maisons individuelles, une particularité liée notamment au passé ouvrier et minier du territoire. Une grande partie de l'offre ayant été construite avant les années 1950, le parc existant connaît des difficultés importantes : vétusté, logements dégradés, précarité énergétique, ... De nombreux dispositifs et projets sont donc mis en œuvre pour permettre l'amélioration de ce parc, privé et social. La poursuite de ces opérations sera un axe structurant du futur PLH.

Une problématique de vacance touche aussi une partie des communes de la CAPH, en particulier sur le secteur du Denaisis, et de manière générale dans les centres-villes des communes les plus urbaines. Un phénomène de vacance qu'il convient de surveiller et de résorber.

Enfin, le parc de logements locatifs sociaux est très important et concentré sur certains secteurs (Denaisis, Corridor Minier, Couronne Ouest de Valenciennes), mais tend vers un rééquilibrage sur les secteurs les plus ruraux que sont l'Ostrevant et l'Amandinois. L'offre actuelle correspond principalement à des typologies intermédiaires et des logements « PLUS », mais, là aussi, la production récente a cherché à se diversifier. Tout comme le parc privé, une partie du parc social est ancienne et d'importants travaux de réhabilitation sont en cours, notamment via la mise en œuvre de l'ERBM sur plusieurs anciennes cités minières du bassin.

## Production de logements, maîtrise foncière et marchés immobiliers

Entre 2017 et 2022, la production de logement a connu une hausse mais est restée en-dessous des objectifs du PLH. Le volume de construction est inconstant et surtout différencié entre les secteurs, en particulier sur le Denaisis qui produit moins que les autres secteurs. Une part importante de la production continue de se faire en individuel, malgré un développement de l'offre en collectif.

La production sociale est quant à elle marquée par une volonté de rééquilibrage, particulièrement vers le PLAI afin de répondre à une demande toujours plus précaire – 78% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS. Les objectifs attribués à chaque secteur en matière de production sociale sont atteints, sauf dans le Denaisis. En revanche, les objectifs de production d'une offre en accession sociale ne sont pas atteints.

La consommation du foncier est en baisse puisque l'on constate une densification et une baisse de la consommation annuelle d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers) pour de l'habitat. En revanche, les secteurs de l'Amandinois et du Corridor Minier demeurent malgré tout plus consommateurs d'espaces que les autres. Leur ration logements autorisés et espaces consommés y est peu favorable. Le 3<sup>ème</sup> PLH devra donc s'assurer de la poursuite de cette dynamique vers une utilisation raisonnée du foncier, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette.

Enfin, le marché de l'immobilier est plutôt dynamique et continue de croître année après année. Le marché est logiquement dominé par les ventes de maisons individuelles à des prix plutôt abordables. Le marché du collectif dans l'ancien est, quant à lui, accessible à presque tous les ménages et à quasiment tous les niveaux de ressources.

# Quels enjeux habitat pour La Porte du Hainaut ?

► **Produire un volume de logement adapté aux besoins du territoire**



Produire raisonnablement pour ne pas générer de la vacance et, au contraire, capter et mobiliser les logements vacants existants afin de produire une partie de l'offre nouvelle. Pour cela, se fixer des objectifs de réduction de la vacance avec des moyens clairement identifiés (démarches auprès des propriétaires, taxe sur les logements vacants, incitation financière, ...) sur des secteurs stratégiques.

► **Renforcer l'économie du foncier à destination de l'habitat**



Afin de limiter la consommation des espaces NAF, et dans la continuité de ce qui a déjà été initié, mettre l'accent sur l'utilisation de l'espace urbanisé et mobilisé des outils de renouvellement urbain et de densification.



► **Accompagner et soutenir l'amélioration de l'habitat**

Notamment en matière de rénovation énergétique des logements en mettant en place des dispositifs d'amélioration du parc privé et en encourageant la rénovation thermique des logements les plus anciens du parc.

► **S'assurer de disposer d'une réponse pour tous les publics**



Développer l'accession abordable pour les jeunes sur les communes plus rurales  
Développer différents produits type PSLA pour les jeunes couples sur la ville-centre par exemple.

► **Accompagner le vieillissement de la population**



Communiquer sur les dispositifs existant pour le maintien à domicile, diversifier l'offre (RDC, à proximité des services et des commerces).

► **Orienter la production de logements sociaux vers de plus petites typologies, mais également de type béguinage**



La plus forte pression s'exerce sur les petites typologies familiales (T1-T2).

# Synthèse des potentiels fonciers

Echanges CAPH / communes / EOHS - 1er semestre 2024		Travail de repérage auprès des communes
Territoires	Nb logts potentiels repérés	
Bousignies	0	
Brillon	0	
Bruille-Saint-Amand	2	
Château-l'Abbaye	35	
Flines-lès-Mortagne	18	
Hasnon	80	
Lecelles	28	
Maulde	25	
Millonfosse	107	
Mortagne-du-Nord	41	
Nivelle	0	
Rosult	0	
Rumegies	72	
Saint-Amand-les-Eaux	215	
Sars-et-Rosières	19	
Thun-Saint-Amand	29	
<b>Amandinois</b>	<b>671</b>	
Abscon	184	
Escaudain	379	
Escautpont	281	
Haveluy	100	
Hélesmes	34	
Raismes	202	
Wallers	161	
<b>Corridor minier</b>	<b>1341</b>	
Bellaing	0	
Hérin	220	
Oisy	30	
La Sentinelle	279	
Trieth-Saint-Léger	309	
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	<b>838</b>	
Denain	675	
Douchy-les-Mines	257	
Haulchin	83	
Lourches	190	
Thiant	69	
Wavrechain-sous-Denain	53	
<b>Denaisis</b>	<b>1327</b>	
Avesnes-le-Sec	10	
Bouchain	20	
Émerchicourt	113	
Haspres	98	
Hordain	70	
Lieu-Saint-Amand	58	
Marquette-en-Ostrevant	0	
Mastaing	0	
Neuville-sur-Escaut	0	
Noyelles-sur-Selle	70	
Rœulx	93	
Wasnes-au-Bac	9	
Wavrechain-sous-Faulx	14	
<b>Ostrevant</b>	<b>555</b>	
<b>CA de la Porte du Hainaut</b>	<b>4732</b>	

# Lexique des sigles utilisés

**ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

**ASP** : Accession Sociale à la Propriété

**CIA** : Convention Intercommunale d'Attribution

**CIL** : Conférence Intercommunale du Logement

**DPE** : Diagnostic de Performance Energétique

**EHPA** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées

**EHPAD** : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

**ERBM** : Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier

**LLS** : Logement Locatif Social

**OPAH** : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat

**NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

**PIG** : Programme d'Intérêt Général

**PLAi** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

**PLS** : Prêt Locatif Social

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social

**PPGDID** : Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur

**PPPI** : Parc Privé Potentiellement Indigne

**PSLA** : Prêt Social Location Accession

**QPV** : Quartier Politique de la Ville

**SIMOUV** : Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois

**SRU** : Solidarité Renouvellement Urbain

**ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

# E|o|h|s

*Etude réalisée par Eohs*

26 avenue René Cassin,

69009 LYON

04 72 85 67 30

**HOARAU Sébastien**

Pilote de l'étude

[s.hoarau@eohs.fr](mailto:s.hoarau@eohs.fr)

06 77 14 84 43

**HABECHIAN Maud**

Chargée d'études Habitat

[m.habechian@eohs.fr](mailto:m.habechian@eohs.fr)

06 17 68 73 14

**BANCEL Cécile**

Statisticienne-Cartographe

[c.bancel@eohs.fr](mailto:c.bancel@eohs.fr)

04 72 85 98 54





**La Porte du Hainaut**  
Communauté d'Agglomération

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT  
2025-2030**  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE  
LA PORTE DU HAINAUT

**DOCUMENT D'ORIENTATIONS**



<b>PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>Les objectifs des orientations .....</b>	<b>3</b>
<b>Le contexte d'élaboration du PLH 2025-2030.....</b>	<b>3</b>
<b>Un rappel des enjeux issus du diagnostic et du bilan.....</b>	<b>8</b>
<b>Un projet politique communautaire construit autour de quatre orientations inscrites dans une stratégie globale de l'Habitat .....</b>	<b>10</b>
<b>Orientation n°1 : Apporter des solutions de logement et d'hébergement a tous les menages .....</b>	<b>11</b>
<b>Orientation n°2 : Poursuivre la reconquête du bâti existant.....</b>	<b>15</b>
<b>Orientation n°3 : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle et veiller à sa qualite .....</b>	<b>18</b>
<b>Orientation n°4 : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du Programme Local de L'Habitat .....</b>	<b>23</b>
<b>Synthèse des besoins en logements .....</b>	<b>26</b>
<b>Lexique des sigles utilisés .....</b>	<b>27</b>

# PREAMBULE

## Les objectifs des orientations

---

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme sur la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut.

Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic et du bilan, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Il indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et en situation de handicap ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes ;
- Les réponses apportées aux objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage.

Il a pour objectif de définir le cadre et les objectifs politiques afin de déterminer une stratégie opérationnelle à la mesure des enjeux. Le Programme d'actions opérationnelles du PLH permettra de mettre en œuvre les orientations stratégiques retenues. Ces orientations stratégiques ont été définies en tenant compte de la démarche d'élaboration du projet de territoire, de l'actualisation du contrat de ville, et du PCAET entériné en 2023. Par ailleurs elles ont été nourries par les élus lors d'ateliers organisés en novembre 2023.

## Le contexte d'élaboration du PLH 2025-2030

---

### Un Schéma de Cohérence Territoriale du Valenciennois (SCoT) en révision

Porté par le SIMOUV (Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois), le SCoT Valenciennois s'inscrit au sein d'un territoire composé de deux

intercommunalités : la CAPH et la CA Valenciennes Métropole. Ce document repose sur un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) comprenant 3 axes principaux :

- 1. Renforcer le rayonnement et l'attractivité du Valenciennois dans son environnement régional
- 2. Permettre un développement durable et équilibré du Valenciennois
- 3. Améliorer le cadre de vie et penser un urbanisme de proximité

Approuvé en 2014, le SCoT du Valenciennois fait actuellement l'objet d'une révision. Le nouveau document pourrait être exécutoire à la fin de l'année 2025. Le PLH devant être compatible avec les orientations du SCoT, il convient d'être attentif et de prendre en compte le travail de révision du SCoT. Toutefois, les évolutions du SCOT qui seront finalement entérinées si elles impactent le PLH, ne pourront être prises en compte qu'à l'étape du bilan à mi-parcours, fin 2027.

### **Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la CAPH**

Depuis 2021, la CAPH s'est dotée d'un PLUi venu remplacer les documents d'urbanisme locaux (PLU, Cartes Communales et RNU). L'élaboration de ce document a été portée par l'intercommunalité et traduit un projet commun de développement du territoire, en collaboration avec chacune des communes. L'objectif était d'aboutir à un document co-construit, mettant en avant les particularités de chacune des communes.

Le PLUi est amené à évoluer au grès des modifications apportées aux documents supra-communaux (SCOT, PLH entre autres). Le PLH doit ainsi être traduit dans le PLUi via un rapport de compatibilité. En revanche, seul le PLUi est réellement opposable aux tiers. C'est via sa traduction dans le PLUi que le PLH produit ses effets.

Les évolutions du cadre législatif et notamment la loi ZAN, la révision du SCOT, entraîneront à court, moyen terme une évolution du PLUi.

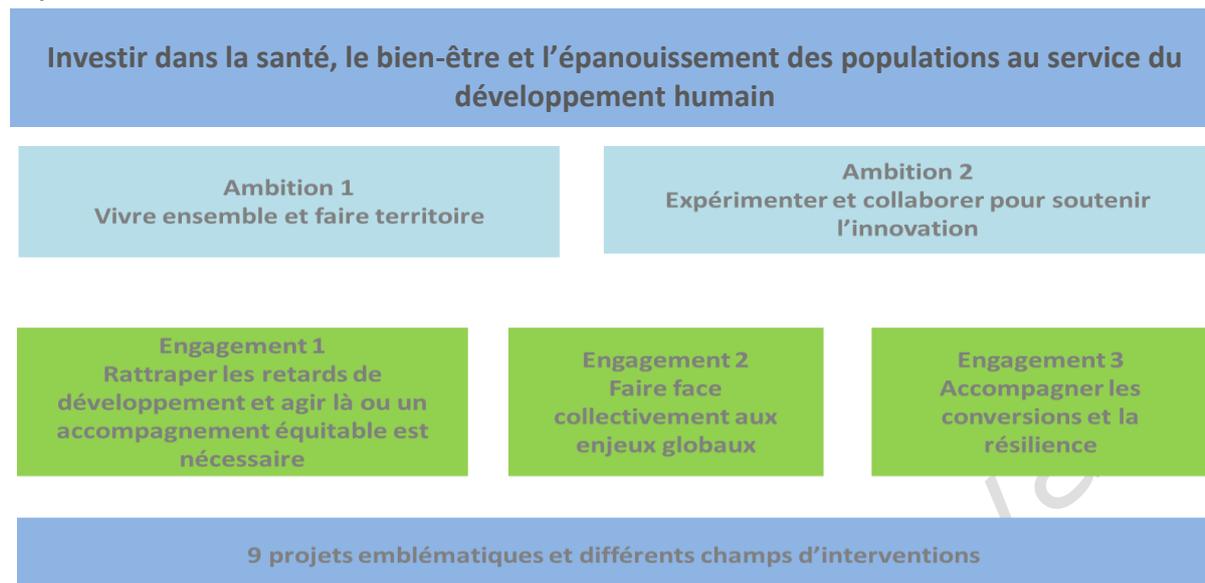
Cependant le PLUi en cours ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des orientations et objectifs du PLH.

### **Un projet de territoire 2024-2044, au service du développement humain**

Le projet de territoire de La porte du Hainaut constitue une boussole et un cadre d'action partenarial à 20 ans. Visant à créer les conditions d'un futur désirable pour tous, la finalité du projet du territoire s'est orientée vers l'investissement dans la santé, le bien-être et l'épanouissement, des populations au service du développement humain.

Ce nouveau Programme Local de l'Habitat 2025-2030 doit permettre de mettre en œuvre opérationnellement les ambitions, les intentions définies dans le projet de territoire sur la question du logement et de l'hébergement, sur les modalités d'association des habitants de la CAPH.

Le projet de territoire identifie des éléments pour lesquels le PLH devra apporter des réponses.



Le 1<sup>er</sup> engagement qui vise à « rattraper les retards de développement et agir là où un accompagnement équitable est nécessaire » accorde une place importante à la question de l'habitat.

Dans le champ d'intervention dédié aux « conditions de vie et habitat, il est question de :

- ▶ « **Expérimenter de nouvelles façons d'habiter** regroupant plusieurs fonctions (travailler, se former, se cultiver, se divertir) : favoriser les requalifications de façades en cœur de ville et de bourgs anciens pour améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité ; développer les écoquartiers, soutenir le développement et les initiatives d'habitats intergénérationnels, inclusifs partagés, dupliquer les projets exemplaires des quartiers de demain à transformer ; tester des projets démonstrateurs du bâtiments multi-activités et réversibles »
- ▶ **Améliorer la performance énergétique des logements** : Massifier les rénovations performantes de logements en s'appuyant sur des filières locales
- ▶ **Financer et accompagner la construction et la réhabilitation d'habitat** : réduire le nombre de logements vacants, favoriser les constructions neuves, les réhabilitations diversifiées (selon les typologies et les statuts d'occupation), créer, soutenir et développer des filières de la construction et de la réhabilitation durable (matériaux, construction, formation, ...)

Pour apporter des réponses, deux « projets emblématiques » ont été identifiés :

- ▶ Le Projet 1 « **Reconstruire la ville à l'échelle du bassin minier** » : il s'agit de conduire d'ici la fin du projet de territoire, une politique ambitieuse de rénovation de maisons individuelles et des habitats collectifs le nécessitant sur le bassin minier, tout en favorisant la participation des habitants dans l'évolution des manières d'habiter et d'investir la ville.
- ▶ Le Projet 2 « **Fabrique des Savoirs et de la Citoyenneté** » a pour objectif de favoriser l'association des habitants et de s'assurer de leur implication dans une dynamique innovante de co-conception des projets.

Dans le 2<sup>ème</sup> Engagement « **Faire face collectivement aux enjeux globaux** », la question de l'habitat apparaît dans les champs d'intervention « Aménagement porteurs de transition » et « réduction de la consommation et production d'énergies. Il s'agit de créer les conditions

d'un habitat plus vert, de réhabiliter et valoriser les friches disponibles, de réduire la consommation d'énergie et en améliorer la gestion, via notamment la création d'une Agence communautaire de gestion énergétique. Il s'agit également de massifier les rénovations performantes des logements.

Dans le champ d'intervention dédié à « Un numérique plus humain et plus vert », l'objectif est de créer un observatoire du territoire et mettre en place la gouvernance de la donnée », donnée qui devra porter sur l'habitat nécessairement.

Le dernier engagement qui vise à « Accompagner les conversions et la résilience, » met en avant la nécessité de « désimperméabiliser les sols et faire entrer la nature en ville, en adoptant une stratégie de gestion des friches (champ d'intervention « prévenir et gérer les risques et les crises). La question de la donnée est également abordée dans la mesure ou l'objectif est également de capitaliser sur les études et la donnée existante pour minimiser les risques.

Le projet de territoire pose également le principe :

- ▶ D'une « politique différenciée, territorialisée et adaptative en fonction des besoins évolutifs de la population ».
- ▶ D'un appui différencié de l'agglomération aux bassins de vie et aux communes concernés en fonction des besoins de rattrapage identifié.

### Le PCAET

La Porte du Hainaut a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial le 3 juillet 2023 afin de permettre au territoire de s'adapter au changement climatique et de contribuer à limiter ses effets.

En charge de la planification territoriale, La Porte du Hainaut est bien placée pour mobiliser les acteurs de la vie locale et encourager les nécessaires évolutions de comportements à l'échelle de bassins de vie. Elle est accompagnée par ses partenaires institutionnels : la Région, le Département, l'ADEME, et les services de l'Etat via le CRTE.

Ce document de planification se décompose en 3 volets :

- un diagnostic, un état des lieux du territoire, finalisé en 2019
- une stratégie, qui s'inscrit dans des objectifs nationaux et régionaux de long-terme, à l'horizon 2050 ;
- un plan d'actions, qui concerne la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie, sur 6 ans,

Le plan d'actions du PCAET se décline autour de 6 axes, et comprend 24 programmes d'actions et plus de 200 actions qui seront mises en œuvre par la CAPH, les communes et les partenaires privilégiés du territoire.

AXE DU PCAET
Axe 1 ENERGIES Un territoire sobre en énergie, des énergies accessibles à tous
Axe 2 QUALITE DE L'AIR Une réduction des polluants et de leurs impacts sur la population
Axe 3 BIODIVERSITE Une trame verte, bleue et noire pour l'adaptation du territoire
Axe 4 ALIMENTATION Une consommation durable et une alimentation saine pour tous
Axe 5 MOBILITE Des mobilités adaptées à l'urgence climatique
Axe 6 GOUVERNANCE Un partage du plan climat par tous les acteurs du territoire

La politique de l'habitat du territoire doit s'inscrire pleinement dans ses enjeux, et permettre de mettre en œuvre les objectifs opérationnels, en particulier de l'Axe 1 du PCAET.

## **Un nouveau contrat de quartier 2030**

Dans la continuité du contrat de ville 2015-2020 (prorogé jusqu'en 2023), La Porte du Hainaut a entériné son nouveau cadre d'intervention partenarial sur les quartiers pour une durée de 6 ans.

Depuis le 1er janvier 2024, 12 quartiers politique de la ville sont retenus sur le territoire de La Porte du Hainaut et concernent 10 communes. 32 305 habitants résident dans un QPV et représentent près de 20% de la population du territoire.

Les priorités du Contrat Quartiers 2030 se déclinent au sein de 6 orientations thématiques contribuant chacun aux différents engagements du Projet de Territoire :

Accompagner vers l'emploi les publics les plus en difficultés,  
Améliorer la santé des habitants,  
Favoriser les parcours de réussite éducative,  
Soutenir une transition écologique juste et équitable,  
Garantir la tranquillité publique, prévenir et lutter contre les violences intra-familiales,  
Améliorer le cadre de vie et le logement.

Par ailleurs des principes transversaux ont été définis afin d'apporter de nouvelles réflexions et pratiques dans la mise en œuvre des orientations prioritaires :

- Encourager la participation citoyenne,
- Lutter contre l'illettrisme et l'illectronisme,
- Lutter contre toutes les discriminations et encourager l'égalité femmes-hommes,
- Encourager les démarches d'aller - vers et de médiation,
- Favoriser l'inclusion numérique,
- Encourager l'accès au sport et à la culture.

En complément des périmètres réglementaires, La Porte du Hainaut a souhaité augmenter son périmètre d'actions, il conviendra de prendre en compte ces périmètres de manière privilégiés dans la mise en œuvre de la politique habitat :

Les quartiers vécus, qui seront déclinés dans les projets de quartier,

- Les poches de pauvreté : territoires identifiés comme vulnérables mais hors géographie prioritaire (cité de la République à Abscon, Cité Boca à Douchy-les-mines, Saint Mark à Escaudain, Haveluy, les blancs rieux à Hérim, le centre de Mortagne du Nord et de Wavrechain sous Denain ainsi que le quartier Vicoigne à Raismes,
- Les périmètres de veille active qui représentent l'ensemble du territoire des communes de Denain, Douchy-les-Mines, Escaudain, Escautpont, Haveluy, La Sentinelle, Louches, Mortagne du Nord, Raismes, Roeulx, Wallers et Wavrechain-sous-Denain. Pour St Amand, seuls les quartiers Moulin des Loups et quartier du Limon sont concernés.

**Ce document est le résultat d'un travail partenarial et concerté.** Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut :

- ▶ Les **objectifs de production de logements** pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages ;
- ▶ Les objectifs en termes de **répartition qualitative de l'offre** et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre ;
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
  - Prioriser l'amélioration de l'habitat ancien et le cadre de vie des habitants ;
  - Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle ;
  - Assurer une production nouvelle de logement tout en préservant le foncier du territoire ;
  - Apporter une offre adaptée aux différents publics aux besoins spécifiques (seniors, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage et ménages précaires) ;
  - Piloter et animer la stratégie de la CAPH en matière d'habitat.

## Un rappel des enjeux issus du diagnostic et du bilan



1

### L'attractivité résidentielle et le peuplement

- ↪ Redonner de l'attractivité aux communes urbaines, maîtriser le développement des communes rurales
- ↪ Diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins locaux
- ↪ Créer les conditions d'un habitat plus inclusif et solidaire, dans une optique de favoriser la mixité sociale

2



### Les besoins d'hébergement et de logements des publics spécifiques

- ↪ Anticiper le vieillissement de la population : adaptation des logements, création d'une offre adaptée aux nouveaux besoins des seniors
- ↪ Favoriser l'accès au logement adapté pour les personnes handicapées
- ↪ Développer et soutenir une offre abordable
- ↪ Être vigilant à produire une offre adaptée en droit commun (renforcer le PLAI) et/ou en hébergement spécifique
- ↪ Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée

3



### L'amélioration du parc existant

- ↪ Poursuivre, intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier
- ↪ Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne
- ↪ Travailler sur la réduction de la vacance pour les communes les plus touchées

4



### La production de logements et la maîtrise foncière (parc social et privé)

- ↪ Bien calibrer et quantifier le volume de logements à produire, notamment en reconquête de l'espace urbain et en remettant une partie des logements vacants sur le marché
- ↪ Poursuivre l'effort en matière de consommation foncière et tendre vers l'objectif Zéro Artificialisation Nette des Sols
- ↪ Maintenir l'effort de production de logements locatifs sociaux et poursuivre le rééquilibrage en cours, notamment dans l'Amandinois
- ↪ Renforcer l'offre locative sociale en petits logements

5



### Les différents marchés du logement

- ↪ Accompagner les parcours résidentiels des ménages
- ↪ Assurer l'adaptation de l'offre aux besoins des ménages, en qualité, quantité et prix
- ↪ Développer une offre en accession abordable de qualité dans une logique de diversification de l'offre
- ↪ S'interroger sur l'intérêt de développer de l'intermédiaire dans son financement et dans sa forme

1

## L'attractivité résidentielle et le peuplement

La CAPH connaît une légère déprise démographique, plus fortement marquée dans les centralités de chacun de ces sous-secteurs, qui se manifeste par un solde migratoire

négligé (-0,4%/an) entre 2013 et 2019). Les communes rurales étant moins touchées par ce phénomène, il convient de redonner de l'attractivité aux communes les plus urbaines de l'agglomération, notamment par le biais d'une diversification de l'offre de logements. Cette offre devra également permettre de répondre aux évolutions et besoins du territoire (décohabitation, desserrement des ménages, ...).

## **2 Les besoins d'hébergement et de logements des publics spécifiques**

Une offre dédiée à certains publics spécifique devra également être développée, en particulier pour les personnes âgées ou encore les jeunes. Bien que le vieillissement de la population soit moins observable sur la CAPH que sur d'autres territoires, la part des plus de 75 ans demeure importante (8% en 2019). Entre 2013 et 2019, la progression est parfois élevée sur certains secteurs : +0,9% dans l'Amandinois ou +1,2% dans le Corridor Minier. A l'inverse, la part des jeunes dans la population de la CAPH est également forte, avec un indice de jeunesse s'élevant à 118. D'autres publics spécifiques devront aussi bénéficier d'une attention particulière, comme les gens du voyage pour qui une offre spécifique devra être développée au cours du 3<sup>ème</sup> PLH.

## **3 L'amélioration du parc existant**

D'importants progrès ont été faits au cours du second PLH en matière d'amélioration de l'habitat, néanmoins une partie non négligeable du parc de logements de la CAPH présente encore des problèmes de qualité. Le niveau de vacance est particulièrement élevé sur la majeure partie du territoire communautaire avec une hausse de +3%/an entre 2013 et 2019. Ce sont ainsi 4,6% des logements du parc privé qui sont vacants depuis + de 2 ans, soit environ 2 500 logements. Le parc ancien habité présente aussi toujours d'importants besoins de réhabilitation : près de 70% du parc de résidences principales datent d'avant 1970 et 19% des ménages de la CAPH sont en situation de précarité énergétique. De même, bien que très concentré sur le Denaisis, 8,6% du parc privé de la CAPH est potentiellement indigne.

## **4 La production de logements et la maîtrise foncière**

Sur la période récente, la production de logements était légèrement inférieure aux objectifs fixés dans le second PLH avec 510 logements commencés par an en moyenne, contre un objectif de 620. Un rééquilibrage dans les formes urbaines a également commencé à s'opérer (30% de collectifs produits), bien que les logements individuels restent la norme. La consommation de foncier à destination de l'habitat est également en baisse, ce qui se traduit par une augmentation de la densité moyenne : 24 logements commencés / hectare en moyenne. Toutefois, les secteurs de l'Amandinois et du Corridor Minier demeurent moins efficaces que les autres dans leur consommation foncière. Il convient donc d'accentuer cet effort de réduction de la consommation foncière au cours du troisième PLH, notamment en s'inscrivant dans la perspective du ZAN.

## **5 Les différents marchés du logement**

Compte-tenu de la composition du parc, le marché de l'immobilier est majoritairement dominé par la vente de maisons individuelles dont les prix restent plutôt stables. En revanche, le marché des appartements a connu une augmentation importante, avec +30% en 2021. Le marché de la location privée est globalement accessible à la plupart des ménages, peu importe leur niveau de ressources, mais il convient d'être très vigilant quant à la qualité de ce parc de logements abordables financièrement.

## Un projet politique communautaire construit autour de quatre orientations inscrites dans une stratégie globale de l'Habitat

---

Depuis l'adoption formelle de son 1er PLH en 2005, l'agglomération, progressivement, a bâti et structuré une politique locale de l'habitat forte à destination de ses habitants, et de son territoire. Des moyens techniques et financiers importants ont été déployés depuis pour répondre à l'ensemble des enjeux auquel fait face l'agglomération. Dès 2006 l'agglomération s'est positionnée en tant qu'acteur majeur de la politique de l'habitat en décidant de prendre la délégation des aides à la pierre.

Dans un principe de continuité et pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat encore plus ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- Quels types d'offre favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- Comment agir pour la **réhabilitation des centres-bourgs** en mobilisant le dispositif actuel d'amélioration des logements privés et en luttant efficacement contre la vacance ?
- Comment assurer un **développement cohérent** de la fonction résidentielle et proposer une offre de qualité ?
- Comment identifier, qualifier et maîtriser au mieux le foncier ? Comment optimiser la consommation foncière ?

Les enjeux issus du diagnostic et du bilan du second PLH, ainsi que les interrogations formulées précédemment permettent de formuler quatre grandes orientations.

Ces orientations permettent de structurer le programme d'actions.

- **Orientation 1** : Apporter des solutions de logement et d'hébergement tous les ménages
- **Orientation 2** : Poursuivre la reconquête du parc existant
- **Orientation 3** : Maîtriser le développement de l'offre nouvelle tout en veillant à sa qualité
- **Orientation 4** : Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH

# ORIENTATION N°1 : APPORTER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ET D'HEBERGEMENT A TOUS LES MENAGES

Aujourd'hui, au regard des prix abordables du marché de l'immobilier sur le territoire de la CAPH, la majorité des ménages peuvent effectuer leur parcours résidentiel dans le parc privé. Néanmoins, cet accès au logement se fait souvent au détriment d'un certain niveau de confort, dans un parc dégradé. Ces ménages peuvent cumuler plusieurs problématiques (précarité, santé, difficultés familiales, ...) et nécessitent parfois un accompagnement particulier, notamment dans certains quartiers ou communes cumulant les difficultés. Répondre aux besoins de tous signifie pour la CAPH de permettre à tous les ménages de réaliser leur parcours résidentiel, de façon fluide, grâce à une offre diversifiée, adaptée, accessible financièrement et de qualité.

Aussi, d'une manière générale, l'objectif est de s'assurer de disposer d'une réponse en logement ou en hébergement pour tous les ménages, notamment les plus précaires qui ne parviennent pas à trouver de solutions adaptées à leurs besoins dans l'offre actuelle : les personnes âgées et handicapées, les jeunes, les familles nombreuses, ou encore les personnes occupant un logement indigne, en situation d'urgence ou les gens du voyage. Sur ce volet, il conviendra pour la CAPH de mobiliser des partenariats avec les acteurs de l'hébergement, et notamment les associations : AIVS, SIAO, DDETS, CD2E, ...

## ***Soutenir et améliorer la réponse aux besoins des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie***

Comme beaucoup de territoires, la CAPH est concernée par le vieillissement de sa population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de cette population.

Le maintien à domicile correspond à la fois aux souhaits des personnes âgées et aux objectifs des politiques publiques en matière de vieillissement. Il s'agit ainsi de permettre aux personnes âgées ou en situation de perte d'autonomie de rester le plus longtemps possible chez elles. La politique globale menée par la CAPH en matière d'amélioration du parc doit donc tenir compte des besoins d'adaptation des logements de ces ménages. De nombreuses actions dans ce sens ont été déjà développées dans le cadre des opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG). Les résultats sont positifs et la CAPH souhaite renforcer cet axe en augmentant à la fois le nombre de dossiers et le montant des aides afin de minimiser le reste à charge des ménages concernés.

Dans le parc locatif social, les opérations d'amélioration devront être l'occasion de procéder à des travaux d'adaptation d'une partie de l'offre pour permettre aux personnes âgées de rester dans leur logement. En parallèle, la CAPH devra travailler avec les bailleurs pour favoriser les mutations au sein du parc afin de s'assurer de la bonne adaptation du logement à la situation des ménages.

Parallèlement, le développement d'une offre de logement intermédiaire – type résidences autonomie – doit aussi être envisagée, mais de manière raisonnée. Cette offre est à penser comme une alternative lorsque la personne ou le ménage concerné n'est plus en mesure

de se maintenir dans son logement, que ce soit pour des raisons de perte de mobilité, d'une situation d'isolement ou encore un souhait de mobilité, sans pour autant se trouver dans un état de dépendance justifiant un placement en EHPAD. Cette offre à développer pourrait se composer de :

- ▶ Une offre en hébergement intermédiaire pour des seniors autonome, de type résidence autonomie ou béguinage ;
- ▶ Une offre alternative et innovante (colocation intergénérationnelle, habitat participatif ou inclusif, ...) : cette offre permettrait de répondre à la fois aux besoins des seniors mais aussi des jeunes ;
- ▶ Le PLH encouragera aussi le développement d'une offre de petites typologies de logements (T1/T2) dans les opérations immobilières, permettant de répondre à la demande et aux ressources des personnes âgées.

La CAPH devra être vigilante à la localisation de cette offre, à proximité des services, équipements et transports en commun. Elle devra être également être financièrement abordable.

### **Les ménages en situation d'extrême précarité**

Le diagnostic a mis en avant les difficultés socio-économiques touchant un nombre de ménages important sur le territoire de la CAPH : un taux de chômage très élevé (20% en 2019), des revenus médians par ménage très faibles (1 583€ nets par unité de consommation), une forte demande en logement locatif social portée par des demandeurs précaires (près de 80% ont des ressources inférieures aux plafonds HLM).

En dehors de l'ensemble des actions en cours sur le territoire pour accompagner les ménages du territoire à sortir de la précarité, le PLH doit fournir des réponses aux ménages se trouvant en précarité économique, aux situations d'indignité mais aussi développer les solutions à destination des ménages en situation d'urgence : femmes victimes de violences, personnes sans-abri, ménages en rupture totale, ...

Le PLH devra renforcer les aides pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne, développer l'ingénierie de gestion de ces situations. A partir des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement et de l'identification de situations précises, l'offre de logements d'insertion de type PLAi pourra être développée à l'échelle de la CAPH.

### **Proposer une offre adaptée et abordable pour les jeunes ménages**

Cette partie de la population de la CAPH se caractérise par une grande diversité de profil : étudiants, apprentis, jeunes travailleurs en début de parcours professionnel, jeunes couples, jeunes sortant de l'ASE, ... Les problématiques liées au logement et à l'hébergement des jeunes sont donc multiples.

Pour ce public, l'objectif sera d'encourager la production d'une offre de logement adaptée en termes de localisation (centres-villes et bourgs), de typologies (T1/T2, voire T3) et accessible financièrement. Cet objectif devra se traduire par le développement d'une offre locative sociale en petites typologies afin de garantir une certaine souplesse à ces ménages ne pouvant ou ne souhaitant pas forcément accéder à la propriété. Cette offre devra être localisée dans des secteurs bien desservis et à proximité des services et des équipements.

Afin de faciliter l'accès au parc privé pour les jeunes en début de parcours résidentiel, La CAPH développera le recours à l'intermédiation locative. Cette intermédiation locative,

portée par une association ou agence immobilière à vocation sociale, permet l'accès au logement autonome de jeunes et de rassurer le propriétaire par la sécurisation du paiement des loyers. Ces solutions peuvent également être doublées par un accompagnement social en fonction des besoins des jeunes.

Enfin, comme pour les publics âgés ou en perte d'autonomie, les élus de la CAPH souhaitent voir le développement de nouvelles formes de logements, expérimentales et alternatives, pour les jeunes : colocation solidaire, résidences intergénérationnelles, habitat participatif, résidences dédiées aux jeunes travailleurs, ...

### **Améliorer la connaissance, animer des partenariats, informer les publics, et faciliter l'accès aux droits**

Afin de continuer à apporter des réponses adaptées aux besoins de ces trois publics spécifiques, il sera nécessaire pour la CAPH et ses partenaires d'approfondir leur connaissance de ces publics, mais aussi de renforcer les partenariats existants et en développer de nouveaux.

Un deuxième pan important sera de travailler au développement d'une communication ciblée, permettant de faire connaître les différentes aides et dispositifs existants à ces ménages : sensibilisation des ménages concernés, campagnes de communication à destination des habitants, ... L'objectif étant de rendre ces aides plus facilement mobilisables par les ménages eux-mêmes, mais aussi pour les différents partenaires de la CAPH ainsi que pour les élus qui pourront orienter leurs administrés vers les bons interlocuteurs.

Par ailleurs, de nombreux dispositifs, de nombreuses actions à destination des ménages sont mis en place, pour autant, certains d'entre eux n'ont pas recours à ces aides. Par la mise en réseau de l'ensemble des acteurs apportant des solutions à ces ménages, la CAPH cherchera à renforcer la communication pour permettre aux ménages d'être informés et faciliter ainsi l'accès à leurs droits.

### **Les gens du voyage**

La CAPH ne respecte pas encore les exigences du Schéma Département d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Nord, et a initié peu d'actions à l'attention de ce public lors du PLH précédent. L'objectif sera d'en comprendre les raisons et de mettre en œuvre les solutions adaptées pour répondre aux exigences, notamment en identifiant le site dédié à l'installation de l'aire de grand passage d'arrondissement mutualisée avec la CA Valenciennes Métropole, mais aussi en développant l'offre en terrains familiaux et en habitat adapté.

### **Continuer la mise en œuvre de la réforme des attributions de 2018**

Au-delà du rééquilibrage par l'offre et des réponses apportées par la production de nouveaux logements locatifs sociaux et l'adaptation du parc des bailleurs aux besoins de leurs locataires, les enjeux relatifs aux équilibres de peuplement seront traités dans le cadre des travaux de la CIL faisant suite à la réforme des attributions de 2018. La Convention Intercommunale d'Attribution, pilotée par la Conférence Intercommunale du Logement, vise à en effet à mieux équilibrer le peuplement à l'échelle des quartiers, communes et sous-secteurs, et plus spécifiquement au sein des quartiers concernés par des opérations de renouvellement urbain, en travaillant sur le volet des mutations. Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs, par le biais de sa grille de cotation, permettra d'identifier les ménages prioritaires de la CAPH, de mieux les prendre

en compte lors des attributions, Enfin, les obligations d'attribution aux différents quartiles de demandeurs contribueront aussi à améliorer les équilibres territoriaux de peuplement et à garantir une plus grande mixité sociale au sein des quartiers.

### **Actions opérationnelles associées**

- ⇒ Action n°1 – Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap
- ⇒ Action n°2 – S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie
- ⇒ Action n°3 – Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes
- ⇒ Action n°4 – Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement
- ⇒ Action n°5 – Soutenir l'accession à coût maîtrisé
- ⇒ Action n°6 – Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins

# ORIENTATION N°2 : POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BATI EXISTANT

Au cours du son second PLH, la CAPH a connu une montée en puissance sur l'amélioration de l'habitat. La réhabilitation du parc social a largement été initiée, en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire, en s'inscrivant en particulier dans le cadre de l'ERBM. Dans le champ du parc privé, différents dispositifs de lutte contre l'habitat insalubre et la non-décence ont été mis en place et permettent de repérer et traiter ces situations. Sur le volet de l'amélioration thermique des logements, les leviers que sont le PIG et l'OPAH RU ont aussi été fortement mobilisés, en réponse à un fort besoin de rénovation identifié sur le territoire.

Dans un contexte de stabilité, voire de légère diminution de la population, une volonté politique de s'inscrire dans la poursuite de cette stratégie s'est dessinée au cours des ateliers. Compte-tenu de l'état « dégradé » d'une partie importante des logements, d'une hausse de la vacance sur tous les secteurs de la CAPH, les actions visant l'amélioration de l'habitat et la reconquête du bâti et du tissu existant doivent être poursuivies, voire être renforcées.

Parallèlement au traitement du bâti, et en lien avec l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2030, l'optimisation de la consommation foncière est primordiale. La question de la stratégie foncière à mettre en œuvre a peu été traitée au cours du second PLH, l'identification des fonciers stratégiques à mobiliser se faisant surtout par le privé, notamment dans l'enveloppe urbaine. Pour la CAPH, l'enjeu est donc de travailler à la définition d'une stratégie foncière lui permettant de garder une certaine maîtrise des projets, d'autant plus face à un contexte de raréfaction du foncier.

## *Des actions visant l'amélioration du parc privé*

Par le passé, la CA Porte du Hainaut a su mettre en place des actions visant à améliorer l'habitat privé, en particulier via des dispositifs incitatifs comme le PIG « Rénovation Durable de l'Habitat », voire plus coercitif via l'OPAH-RU sur Denain, en co-finançant l'ingénierie et en venant abonder les aides de l'ANAH. Ces dispositifs s'adressant à des propriétaires-occupants ou bailleurs concourent à l'amélioration du confort et de la performance thermique et technique des logements du parc privé.

L'objectif pour ce 3<sup>ème</sup> PLH est de poursuivre et renforcer les dispositifs déjà existants, voire de les compléter ou de les questionner. Il s'agira de s'interroger sur l'élargissement des dispositifs à d'autres catégories de ménages ou de logements. Sur la base des données relatives aux DPE, 29% des résidences principales seraient classées E ou F, soit près de 21 000 résidences principales – occupées ou non. Par ailleurs, 19% des ménages se trouvent en situation de précarité énergétique, soit 12 300 environ.

Il faut pour cela renforcer les aides de la CAPH et redéfinir les cibles de ces actions, en passant notamment par l'identification de nouveaux critères d'éligibilité aux aides. L'amélioration de l'habitat peut aussi venir s'adosser à d'autres dispositifs comme l'adaptation d'un logement à la perte d'autonomie, afin de traiter les problématiques liées au logement dans leur ensemble.

### **Poursuivre le soutien à la réhabilitation du parc social**

Le parc de logements locatifs sociaux de la CAPH est également pour partie ancien puisque 17% du parc social dont le DPE est renseigné sont étiquetés E, F ou G. Ces logements devront donc faire prioritairement l'objet d'une réhabilitation au cours de ce nouveau PLH afin de répondre aux exigences de la Loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Pour cela, la CAPH devra poursuivre le travail partenarial mené avec les bailleurs sociaux du territoire et continuer à subventionner via un système d'aides communautaires les travaux d'amélioration thermique des logements sociaux. La stratégie s'appuie largement sur la réhabilitation des cités minières dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

La CAPH pourra également accompagner des opérations de réhabilitation dites exemplaires massives et innovantes : energysprong, isolation paille, matériaux bio-sourcés, ...

### **Créer du logement et travailler à l'attractivité des communes en luttant contre la vacance structurelle.**

Parallèlement, la vacance tend à augmenter même si la hausse est moins importante sur la période récente. La vacance totale concernait 9% des logements en 2019, contre 6% en 2008. La vacance structurelle – de plus de 2 ans – est également en hausse et s'élève à 4,6% du parc, soit plus de 2 500 logements. Le phénomène touche en particulier le Denaisis, mais la vacance de longue durée est diffuse sur l'ensemble des communes. En retenant les logements vacants de 2 à 5 ans, dont la remise sur le marché s'avère être la moins complexe, ce sont un peu moins de 1 200 logements qui pourraient être une cible prioritaire. L'enjeu est à la fois de mobiliser ce potentiel vacant dans un but de développement de l'offre de logement, mais aussi de maintenir ou redonner de l'attractivité aux communes les plus touchées.

L'objectif serait alors de remettre sur le marché environ 50 logements vacants par an (314 sur 6 ans), ce qui correspondrait à une diminution de près de 15% de la vacance structurelle annuelle.

Des objectifs de sorties de vacance sont définis à l'échelle des secteurs et des communes. A l'échelle des sous-territoires, l'objectif peut être fixé en fonction du poids de la vacance :

Secteurs	Nombre de logements vacants depuis +2 ans (LOVAC)	Taux de logements vacants de +2 ans	Objectif de sorties de vacance sur 6 ans
<b>Amandinois</b>	580	4%	88
<b>Corridor Minier</b>	546	5%	65
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	211	4%	44
<b>Denaisis</b>	886	7%	80
<b>Ostrevant</b>	326	4%	37
<b>Total</b>	<b>2 549</b>	<b>5%</b>	<b>314</b>

Le programme d'actions du PLH définira les ambitions de la CAPH sur le développement de moyens financiers pour faciliter les sorties de vacances et les critères à retenir.

### **Améliorer la communication, renforcer les moyens de l'info Habitat**

S'il paraît primordial de renforcer les actions de la CAPH en matière d'amélioration de l'habitat, il est également important de s'assurer que tous les ménages aient connaissance de l'ensemble des aides sur le territoire. Parallèlement à des actions de communication, la CAPH pourra renforcer l'info Habitat de La Porte du Hainaut, service public de la rénovation de l'habitat pour l'accompagnement d'un maximum de propriétaires dans leur démarche ; leurs travaux.

De la même manière il importera de trouver les leviers de communication spécifique et de mobilisation des propriétaires de logements vacants.

### **Actions associées**

- ⇒ Action n°7 – Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux
- ⇒ Action n°8 – Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité
- ⇒ Action n°9 – Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance
- ⇒ Action n°10 – Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique.

# ORIENTATION N°3 : MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE ET VEILLER A SA QUALITE

Dans une perspective de maintien de la population, voire de légère croissance, le PLH fixe des objectifs de production par communes et par sous-secteurs. Ces objectifs visent à maîtriser au mieux le développement de cette offre et s'inscrivent dans une logique de consommation sobre du foncier. L'enjeu est donc de tendre vers un rééquilibrage de la production sur des secteurs pré-identifiés comme prioritaires. Au-delà de la production neuve, la lutte contre la vacance par le biais d'un objectif réaliste de remise sur le marché d'une partie des logements vacants est un levier complémentaire à mobiliser.

## *La maîtrise du développement et la réduction de la consommation foncière*

Afin de permettre aux communes de La Porte du Hainaut de se développer de façon maîtrisée et de conserver l'équilibre du territoire entre pôles urbains et communes rurales, le PLH 2025-2030 doit se fixer des objectifs opérationnels et réalistes en termes de croissance des résidences principales et de répartition de cette croissance.

Entre 2016 et 2021, avec 510 logements autorisés par an pour un objectif initial de 620, le volume de construction ne permet pas d'atteindre les objectifs. Les secteurs préférentiels de développement ne sont également pas conformes aux attentes du précédent PLH : l'Amandinois dépasse ses objectifs, l'Ostrevant les atteint alors que le Denaisis et la Couronne Ouest de Valenciennes ne les atteignent pas.

L'objectif est donc de tendre vers un rééquilibrage de la production, de maîtriser le développement, de limiter la périurbanisation et l'artificialisation des sols qu'elle entraîne dans un contexte d'économie du foncier. Cette production doit donc être correctement orientée vers des secteurs « prioritaires » afin de répondre aux besoins des ménages du territoire communautaire.

L'objectif national de Zéro Artificialisation Nette des sols (ZAN) vise à diviser par deux l'artificialisation des sols observées sur les dix dernières années à l'horizon 2030. Le diagnostic a pointé une forte consommation foncière entre 2011 et 2021 avec une consommation d'espaces de 390 hectares, dont 224 à destination de l'habitat. Même si cette consommation foncière a été plus économe que d'autres territoires régionaux aux dynamiques similaires, la CAPH devra renforcer sa stratégie de réduction de sa consommation foncière afin d'assurer une cohérence entre son projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat.

La mise en place de cette stratégie passe par un travail partenarial pour identifier et qualifier les gisements fonciers pouvant porter des opérations de production de logements. Au cours de l'élaboration du PLH, les communes ont été invité à se positionner sur leurs potentialités foncières et une étude foncière sera menée courant 2024 afin de mettre à jour le compte foncier et identifier les fonciers mutables prioritairement pour l'agglomération et les communes. Le bilan à mi-parcours du PLH devra permettre d'intégrer ces nouveaux éléments déterminants, ainsi que les évolutions des documents locaux de planification comme le SCOT, afin d'affiner cette stratégie foncière intercommunale.

Si les constructions en maisons individuelles restent majoritaires (69% de l'offre nouvelle entre 2016 et 2021), on assiste à un léger rééquilibrage par rapport à l'offre existante (87% de maison parmi les résidences principales). La CAPH devra poursuivre cette tendance qui permet de contribuer à la réduction de la consommation foncière, et à produire des types de logement de petites tailles plus en adéquation avec la demande.

## Les objectifs de production de logements par secteur

L'objectif de production des résidences principales a été calculé en fonction :

- des récentes évolutions démographiques de la CAPH ;
- des ateliers organisés avec les élus du territoire, répartis en sous-territoires ;
- de la production de logements entre 2016 et 2021 ;
- des principaux projets de logements identifiés par les communes.

Un objectif de production de 3000 logements au cours des 6 prochaines années traduit la volonté des élus de la CAPH de s'inscrire dans un développement maîtrisé de l'offre nouvelle (objectif légèrement inférieur à ce qui a été produit ces dernières années). Ce scénario répond également aux besoins d'un territoire qui connaît une très légère déprise démographique sur la période récente (2013-2019) avec une baisse moyenne de -0,03% de la population par an. L'objectif de production de 3 000 logements en 6 ans – soit 500 logements par an – permettrait d'envisager un maintien ou une légère croissance de la population.

Secteurs	% RP sur la CAPH en 2019	Rappel des objectifs du 2 <sup>nd</sup> PLH		Part des autorisés par secteurs entre 2016 et 2021	Nb de logements à produire pour le 3 <sup>ème</sup> PLH	Part du secteur dans la production	Dont sorties de vacance
Amandinois	24%	899	24%	34%	772	26%	88
Corridor Minier	26%	639	17%	17%	665	22%	65
Couronne Ouest de Valenciennes	10%	515	14%	10%	492	16,5%	44
Denaisis	25%	1 070	29%	20%	723	24%	80
Ostrevant	14%	597	16%	19%	348	11,5%	37
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>3 720</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>3000</b>	<b>100%</b>	<b>314</b>

La répartition des objectifs par secteurs indique un souhait de rééquilibrage à l'échelle de la CAPH et une volonté de réorienter la production neuve sur les secteurs disposant de centralités, d'un projet de développement économique, de services, ... conformément aux prescriptions figurant dans le PADD du PLUi de la CAPH. Suivant cette logique, les perspectives de développement de l'offre globale sont les suivantes :

- ▶ Une poursuite du développement résidentiel de l'Amandinois ;
- ▶ Une légère augmentation de la production sur le Corridor Minier et la Couronne Ouest de Valenciennes ;

- ▶ Un ralentissement de la production sur le Denaisis et l'Ostrevant.

A l'échelle des communes, l'objectif est de recentrer le développement sur les communes les plus importantes, les mieux équipées. Ce développement prendra naturellement en compte les capacités et évolutions des équipements existants, dans une optique de développement raisonné, durable et soutenable sur le temps long.

Pour continuer à assurer aux habitants un cadre de vie agréable et qualitatif, les opérations réalisées en habitat neuf devront utiliser autant que possible des matériaux de qualité (environnementales, esthétiques, durables), en lien notamment avec les préconisations du PCAET.

Un travail d'insertion urbaine et paysagère des nouvelles opérations devrait être réalisé, notamment pour l'offre en opérations mixte ou en collectif, afin de ne pas dénaturer le cadre de vie. Cela contribuera à la pérennisation de l'attractivité du territoire, ainsi qu'à mettre en valeur le patrimoine naturel de la communauté d'agglomération.

La CAPH pourrait également soutenir des opérations exemplaires, en utilisant des matériaux de qualité (type HQE), intégrant des notions de mixité sociale ou intergénérationnelle.

Enfin, cette production de 3 000 nouveaux logements devra intégrer des objectifs de réduction de vacance (314 logements sur la durée du PLH). Ce sont donc 2 640 constructions neuves qui seront attendues au cours du 3<sup>ème</sup> PLH.

### *Le développement de l'offre locative sociale*

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont également été travaillés en ateliers avec les élus des cinq sous-territoires composant la CAPH et, de manière générale, à partir de la production de logements sociaux entre 2016 et 2021.

En réponse à la demande locative sociale qui reste toujours élevée, l'objectif est d'accélérer la production, de passer à un objectif global de 42% de production de logements sociaux, contre 35% dans le dernier PLH, et de mieux la répartir au sein des secteurs, à l'échelle des communes.

Les résultats consolidés à l'échelle de la CAPH indiquent un souhait de rééquilibrage entre les secteurs, avec un renforcement de l'offre sociale sur les secteurs aujourd'hui moins pourvus et inversement, une diminution sur les secteurs bien dotés. Par secteur, les perspectives de développement de l'offre sociale seraient :

- ▶ Un net renforcement de l'offre sur l'Amandinois (46%);
- ▶ Un maintien sur le Corridor Minier (35%) ;
- ▶ Une baisse de l'objectif sur la Couronne Ouest de Valenciennes, en-dessous de l'offre réalisée entre 2016 et 2021, avec 36% de logements sociaux à produire ;
- ▶ Une production importante sur le Denaisis pour répondre à une demande sociale toujours très forte (51%);
- ▶ Un renforcement de l'offre sur l'Ostrevant, avec un objectif de production de 42% de locatif social.

Secteurs	% de LLS en 2022	Rappel des objectifs du 2 <sup>nd</sup> PLH	Part de LLS sur les autorisés (2016-2021)	Nb de LLS à produire pour le 3 <sup>ème</sup> PLH	Pourcentage de LLS dans la production globale
Amandinois	13%	30%	30%	353	46%
Corridor Minier	38%	33%	37%	231	35%
Couronne Ouest de Valenciennes	26%	33%	79%	178	36%
Denaisis	33%	39%	36%	366	51%
Ostrevant	13%	26%	46%	145	42%
<b>Total</b>	<b>26%</b>	<b>35%</b>	<b>40%</b>	<b>1 273</b>	<b>42%</b>

La programmation à venir devra également être **variée en termes de financement**. L'essentiel des logements devront être financés en PLUS, PLAI. Le PLS pourra être envisagé dans une logique de diversification de l'offre mais ne devrait pas être fortement développé compte tenu du profil des demandeurs. Un **objectif minimal de production de 30% de PLAI est attendu**. En termes de typologies, afin de répondre à la **pression plus importante sur les petits logements (pression de 7 sur T1/T2 contre un peu moins de 5 en moyenne à la CAPH en 2022)**, un **objectif minimum de petite typologie pourrait être inscrit** (actuellement, les T1/T2 représentent 22% de l'offre locative sociale).

En réponse aux objectifs de reconquête du tissu existant, il faudra également veiller à privilégier la production en acquisition/amélioration et en renouvellement urbain. Cet objectif pourrait être facilité par une adaptation du règlement de financement de la CAPH (bonification des aides, agrément ou pas selon le secteur, ...). Parallèlement au développement de l'offre, l'objectif de ce PLH est de **poursuivre la réhabilitation du parc social déjà initiée par le biais du NPNRU et de l'ERBM** et plus globalement dans le cadre des plans stratégiques patrimoniaux des bailleurs.

En complément, le PLH devra permettre de développer une offre en **accession sociale à la propriété**. Aujourd'hui et compte tenu du contexte économique, l'aide à l'accession sociale (ASP) de la CAPH ne permet plus aux ménages d'accéder à un logement neuf, l'enjeu sera donc de s'interroger sur les modalités de financement et les critères d'éligibilité. Par ailleurs, en réponse à l'objectif de reconquête du tissu existant, les aides pourraient être conditionnées par le type de bien à la vente (localisation, bonification si logement vacant, ...). L'accession sociale pourra également continuer à se faire par le biais des ventes HLM.

### **Actions opérationnelles associées**

- ⇒ **Action n°11 – Produire une offre nouvelle, de qualité**
- ⇒ **Action n°12 – Etablir et porter une stratégie foncière**
- ⇒ **Action n°13 – Soutenir la mixité dans les opérations de production**
- ⇒ **Action n°14 – Produire une offre sociale diversifiée et de qualité**

Document de travail

# ORIENTATION N°4 : ASSURER LE PILOTAGE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

La bonne mise en œuvre des orientations et des actions du PLH nécessite une organisation pérenne de son suivi et de son pilotage. L'ingénierie ainsi que les outils d'observations et d'évaluation déployés pour le second PLH pourront être reconduits et améliorés. En revanche, le second PLH a du faire face à des difficultés sur le plan des ressources humaines, ainsi qu'à des divers aléas (crise sanitaire par exemple). L'axe communication a également peu été travaillé et élaborer une stratégie de communication pourrait être un axe de travail pour ce nouveau PLH.

Afin d'obtenir des résultats positifs lors de la mise en œuvre de ce troisième PLH, il conviendra de :

## *D'impliquer pleinement les communes et les partenaires dans sa mise en œuvre, et communiquer*

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de l'agglomération et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, comité technique) de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**. Afin de renforcer la portée opérationnelle du PLH et définir plus encore les engagements de chacun, ce PLH pourrait aboutir à **la signature de conventions entre la CAPH et les communes**.

Ces actions de pédagogie se font pour les acteurs locaux de l'habitat et les élus, en termes de « formes d'habitat » notamment, mais aussi auprès des citoyens, pour les « formes d'habiter ». Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de faire avancer la politique locale de l'habitat dans la bonne direction : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants, y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

Enfin, le développement d'une communication autour des interventions prévues par le PLH rendra les actions de la CAPH et de ses partenaires en matière d'habitat plus visibles. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux mais aussi par les habitants.

## *D'animer les partenariats*

Les temps d'échange entre élus et partenaires ayant rythmé l'élaboration du PLH, ceux-ci devront se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du document. Il s'agit ici de placer les sujets liés au logement au cœur d'une démarche partagée.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH sont nécessaires, afin d'assurer un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH :

- ▶ Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre ;
- ▶ S'appuyer sur la Conférence Intercommunale du Logement. La CIL, coprésidée par la CAPH et l'Etat, comprend les maires, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat ;
- ▶ Intégrer les bilans annuels du PLH à la CIL.

Une telle gouvernance garantit une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires, sur le long terme. Elle permet aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

### *D'adapter l'observatoire de l'habitat et du foncier*

La mise en place de cet observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- L'atteinte des objectifs fixés ;
- L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;
- Etc.

L'observatoire de l'habitat devra intégrer un **volet foncier**. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CAPH est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.

### **Les actions opérationnelles associées**

- ⇒ Action n°15 – Assurer le pilotage du PLH
- ⇒ Action n°16 – Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH
- ⇒ Action n°17 – Communiquer sur les dispositifs du PLH

Document de travail

# SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS

<b>Nombre total de logements</b>	<b>3 000</b>
<b>Dont parc public</b>	<b>1 273</b>
Total parc public	1 273
dont PLAI	382 (soit 30%)
dont PLUS	764 (soit 60%)
dont PLS	127 (soit 10%)
dont démolition (hors ANRU)	-
dont réhabilitation	1 500
<b>Dont parc privé</b>	<b>1 727</b>
dont logements conventionnés Anah social (LCS)	-
dont logements conventionnés Anah très social (LCTS)	-
dont logements intermédiaires	-
<b>Dont accession</b>	-
accession sociale à un logement (PTZ, PSLA...)	910
<b>Logements des publics spécifiques</b>	-
Total logements des publics spécifiques	-
dont pensions de famille, résidences sociales ou résidences d'accueil	-
dont résidences hôtelières à vocation sociale	-
dont centres d'hébergement	-
dont foyers de travailleurs migrants en vue d'une transformation en résidence sociale	-
dont logements foyers pour personnes âgées, handicapées ou jeunes travailleurs	-
<b>Accueil des gens du voyage</b>	<b>226</b>
Total accueil des gens du voyage	226
dont aires d'accueil	-
dont aires de grand passage	200 (mutualisée avec la CAVM)
dont terrains familiaux	26
dont habitat adapté	-

## LEXIQUE DES SIGLES UTILISES

- AIVS** : Agence Immobilière à Vocation Sociale
- ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- ASE** : Aide Sociale à l'Enfance
- CD2E** : Centre de Déploiement de l'Eco-transition dans les Entreprises et les territoires
- CIL** : Conférence Intercommunale du Logement
- DDETS** : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
- DPE** : Diagnostic de Performance Energétique
- ERBM** : Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier
- OPAH** : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat
- NPNRU** : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PIG** : Programme d'Intérêt Général
- PLAi** : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLS** : Prêt Locatif Social
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUi** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social
- RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territorial
- SIAO** : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- SIMOUV** : Syndicat Intercommunal de Mobilité et d'Organisation Urbaine du Valenciennois
- ZAN** : Zéro Artificialisation Nette

Document de travail

E|o|h|s



Etude réalisée par Eohs en 2024

26 avenue René Cassin,

69009 LYON

04 72 85 67 30

**HOARAU Sébastien**

Pilote de l'étude

[s.hoarau@eohs.fr](mailto:s.hoarau@eohs.fr)

06 77 14 84 43

**HABECHIAN Maud**

Chargée d'études Habitat

[m.habechian@eohs.fr](mailto:m.habechian@eohs.fr)

06 17 68 73 14

**BANCEL Cécile**

Statisticienne-Cartographe

[c.bancel@eohs.fr](mailto:c.bancel@eohs.fr)

04 72 85 67 35





**La Porte du Hainaut**  
Communauté d'Agglomération

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**  
**2025-2030**  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE  
LA PORTE DU HAINAUT  
**PROGRAMME D' ACTIONS**





# SOMMAIRE

Sommaire.....	3
I. Préambule.....	5
1.1 Grandes étapes de la construction du PLH .....	5
1.2 Un programme d'actions découlant des orientations stratégiques .....	5
1.3 La structuration du programme d'actions.....	6
II. Actions définies .....	7
<b>Orientation 1.....</b>	<b>8</b>
<b>Apporter des solutions à tous les ménages.....</b>	<b>8</b>
<i>Action 1. Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap</i> 9	
<i>Action 2. S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie.....</i>	<i>12</i>
<i>Action 3. Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes.....</i>	<i>15</i>
<i>Action 4. Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement .....</i>	<i>17</i>
<i>Action 5. Soutenir l'accession à coûts maîtrisés.....</i>	<i>19</i>
<i>Action 6. Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins .....</i>	<i>21</i>
<b>Orientation 2.....</b>	<b>23</b>
<b>Poursuivre la reconquête du bâti existant .....</b>	<b>23</b>
<i>Action 7. Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux.....</i>	<i>24</i>
<i>Action 8. Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité.....</i>	<i>27</i>
<i>Action 9. Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance.....</i>	<i>30</i>
<i>Action 10. Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique.....</i>	<i>33</i>
<b>Orientation 3.....</b>	<b>36</b>
<b>Maîtriser le développement de l'offre nouvelle et veiller à sa qualité .....</b>	<b>36</b>
<i>Action 11. Produire une offre nouvelle, de qualité.....</i>	<i>37</i>
<i>Action 12. Etablir et porter une stratégie foncière.....</i>	<i>40</i>
<i>Action 13. Soutenir la mixité dans les opérations de production.....</i>	<i>43</i>
<i>Action 14. Produire une offre sociale diversifiée et de qualité .....</i>	<i>45</i>
<b>Orientation 4.....</b>	<b>49</b>
<b>Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH.....</b>	<b>49</b>
<i>Action 15. Assurer le pilotage du PLH .....</i>	<i>50</i>
<i>Action 16. Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH.....</i>	<i>52</i>
<i>Action 17. Communiquer sur les dispositifs du PLH.....</i>	<i>54</i>
<b>ANNEXES.....</b>	<b>56</b>
<b>Détail des objectifs de production de logements par commune.....</b>	<b>57</b>
<b>Moyens mobilisés par la caph.....</b>	<b>58</b>
Un budget total de près de 27 millions pour le PLH .....	58



# I. PREAMBULE

## 1.1 Grandes étapes de la construction du PLH



Le programme d'actions est la troisième partie du Programme Local de l'Habitat (PLH), il décline de manière opérationnelle les orientations stratégiques et communautaires, précise les modalités de suivi et d'évaluation de chaque action du PLH.

## 1.2 Un programme d'actions découlant des orientations stratégiques

Le troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CAPH s'inscrit dans une volonté politique de poursuivre la construction d'une culture commune autour de l'habitat et tend à proposer une politique opérationnelle affirmant le rôle de l'intercommunalité en la matière. Le travail d'élaboration de ce nouveau PLH a abouti à la formulation des orientations suivantes :



Le programme d'actions décline ensuite ces quatre orientations stratégiques, définies à partir du bilan du précédent PLH et des enjeux issus du diagnostic, en dix-sept actions opérationnelles. Ces fiches-actions identifient et présentent les différents moyens concrets, identifiés et partagés par la CAPH et

ses partenaires, pour répondre aux enjeux du territoire en matière d'habitat. Ce programme d'actions a été élaboré selon les principes suivants :

- La prise en compte des attendus de l'Etat ;
- L'association étroite des communes membres lors de réunions de concertation pendant la durée de l'élaboration du PLH, et la prise en compte de leur volonté d'engagement dans des actions d'habitat ;
- L'animation de quatre ateliers thématiques avec les acteurs de l'habitat qui ont apporté un caractère opérationnel en précisant les modalités concrètes de mise en œuvre et en identifiant les moyens humains et financiers nécessaires. Ces quatre ateliers se sont déroulés les 04 et 05 avril 2024, sur les thématiques suivantes :

Atelier 1 – L'amélioration du parc et la lutte contre la vacance
Atelier 2 – La réponse aux besoins spécifiques
Atelier 3 – Production et offre neuve
Atelier 4 – La maîtrise foncière

Une réelle implication des acteurs et un suivi régulier de la mise en œuvre des actions permettront de réaliser les objectifs traduits dans ce programme d'actions (la liste des partenaires mentionnées dans les différentes actions n'est pas forcément exhaustive).

L'atteinte des objectifs politiques énoncés ne sera possible qu'en activant plusieurs leviers, au travers d'actions de natures diverses, cohérentes entre elles, visant des publics variés. Le PLH de la CAPH insiste sur la nécessité d'une convergence des efforts entre les acteurs privés, parapublics et publics.

### 1.3 La structuration du programme d'actions

Les 17 fiches d'actions détaillées ci-après constituent la base opérationnelle de la politique de l'habitat de la CAPH pour les 6 ans à venir.

Chaque fiche présente les objectifs, les principes, les modalités opérationnelles, les moyens, les partenaires principaux associés ainsi que la programmation dans le temps avec un calendrier de la mise en œuvre d'action.

Afin de mesurer l'avancée du programme d'action et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du PLH.

## II. ACTIONS DEFINIES

Orientations stratégiques	Actions déclinées
<b>Orientation 1. Apporter des solutions de logement et d'hébergement à tous les ménages</b>	<b>Action n°1</b> – Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap
	<b>Action n°2</b> – S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie
	<b>Action n°3</b> – Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes
	<b>Action n°4</b> – Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement
	<b>Action n°5</b> – Soutenir l'accession à coût maîtrisé
	<b>Action n°6</b> – Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins
<b>Orientation 2. Poursuivre la reconquête du bâti existant</b>	<b>Action n°7</b> – Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux
	<b>Action n°8</b> – Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité
	<b>Action n°9</b> – Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance
	<b>Action n°10</b> – Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique
<b>Orientation 3. Maîtriser le développement de l'offre nouvelle et veiller à sa qualité</b>	<b>Action n°11</b> – Produire une offre nouvelle, de qualité
	<b>Action n°12</b> – Etablir et porter une stratégie foncière
	<b>Action n°13</b> – Soutenir la mixité dans les opérations de production
	<b>Action n°14</b> – Produire une offre sociale diversifiée et de qualité
<b>Orientation 4. Assurer le pilotage et la mise en œuvre du PLH</b>	<b>Action n°15</b> – Assurer le pilotage du PLH
	<b>Action n°16</b> – Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH
	<b>Action n°17</b> – Communiquer sur les dispositifs du PLH

# **ORIENTATION 1**

## APPORTER DES SOLUTIONS A TOUS LES MENAGES

## Action 1. Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap

<p>Nature de l'action</p>	<p> <input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie    <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions    <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat  <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication    <input type="checkbox"/> Financement d'études         </p>	
<p>Objectifs généraux</p> 	<p>A l'instar du reste du pays, la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut connaît un phénomène de vieillissement de sa population qui nécessite de mettre en œuvre des solutions de logement adaptées. La part des habitants âgés de plus de 60 ans est en progression, avec un taux d'évolution annuel de +1,6% entre 2013 et 2019. Une proportion importante de ces personnes âgées vit seule à domicile (33% des plus de 65 ans).</p> <p>Le choix du maintien à domicile est une option plébiscitée par un nombre important de personnes âgées et/ou handicapées comme alternative à l'EHPAD, et constitue depuis de nombreuses années une priorité nationale. Il constitue un axe de travail fort compte-tenu du temps et des travaux nécessaires à l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, en particulier dans le parc social où le nombre de logements adaptés est aujourd'hui insuffisant : 509 demandes en 2022 pour seulement 37 attributions, soit une pression de près de 14 demandes pour une attribution contre une pression à 4,8 pour l'ensemble des demandeurs de la CAPH. Pour les propriétaires-occupants, il est nécessaire de mettre en place une communication sur les différents dispositifs d'aide à l'adaptation du logement et au maintien à domicile afin de s'assurer que ceux-ci puissent trouver une réponse à leurs besoins.</p> <p>Enfin, et afin de répondre à la diversité des besoins de ce public, l'objectif est aussi de travailler à la diversification de l'offre pour les seniors encore autonomes par le biais d'opérations expérimentales et innovantes.</p>	
<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	<p>1</p>	<p><b>Accompagner et financer l'adaptation des logements des personnes âgées du parc privé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Poursuive le versement des aides CAPH aux personnes âgées relevant des plafonds modestes et très modestes, en complément des aides de l'ANAH afin de diminuer le reste à charges de ces ménages</li> <li>▶ L'objectifs est d'accompagner 90 dossiers/an sur la durée du PLH.</li> </ul>
	<p>2</p>	<p><b>Encourager la mise en œuvre de dispositifs innovants : intergénérationnel, inclusif, etc...</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Communiquer auprès des communes et inciter les partenaires à développer les dispositifs innovants et alternatifs à l'EHPAD :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'habitat inclusif ;</li> <li>○ L'habitat intergénérationnel ;</li> <li>○ L'offre thématique des bailleurs sociaux ;</li> <li>○ Résidences seniors avec mutualisation de services ;</li> <li>○ Les projets jouant sur les formes urbaines (en privilégiant les petites typologies T1/T2 dans les parcs privé et social)</li> </ul> </li> <li>▶ Accompagner et valoriser les actions des associations, bailleurs sociaux ou communes du territoire qui mettent en œuvre des dispositifs innovants en faveur du logement pour les personnes âgées.</li> </ul>

## Action 1. Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap

	3	<p><b>Communiquer sur les aides à l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap (en lien avec l'action 18 – Communiquer sur les dispositifs du PLH)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Sensibiliser les ménages concernés en développant une campagne de communication et d'information à destination des habitants (plaquette d'information, articles dans les bulletins communaux, ...) sur les aides financières et les dispositifs d'accompagnement existants, sur les solutions innovantes, etc... comme MaPrimeAdapt', en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024, ou l'aide « Habiter facile » à destination des ménages les plus modestes.</li> </ul>
	4	<p><b>Renforcer le partenariat autour de la question de la perte d'autonomie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Réunir régulièrement l'ensemble des porteurs de solutions, des financeurs afin d'échanger sur les réponses apportées, à développer pour mieux répondre aux besoins, faire état des évolutions des différents dispositifs existants, à venir.</li> </ul>
	5	<p><b>Accompagner les personnes âgées en situation de sous-occupation / organiser les conditions de mutation dans le parc social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les mutations dans le parc social permettent de libérer des grands logements sous-occupés pour des ménages familiaux tout en permettant aux seniors d'accéder à un logement plus adapté à leur situation (perte d'autonomie)</li> <li>▶ En priorité, répondre favorablement aux demandeurs en situation de sous occupation (+ de 150 demandes enregistrées fin 2022) ou occupant un logement inadapté (+ de 500 demandes)</li> <li>▶ En parallèle identifier les personnes âgées en situation de sous occupation n'ayant pas exprimé de demandes et identifier les points de blocage (peur du déracinement) et les leviers (location choisie par exemple) favorisant les mutations de personnes âgées</li> <li>▶ En partenariat avec les CCAS des communes, proposer un accompagnement spécifique aux seniors qui en ont besoin dans leur mutation, notamment une aide au déménagement.</li> <li>▶ Simplifier les mutations en inter-bailleur. Créer une instance dédiée sur l'ensemble du champ des mutations de type bourse de logements (instance à mettre en place dans le cadre de Convention Intercommunale d'Attributions)</li> <li>▶ Lancer une étude visant le suivi d'une cohorte de ménages afin de travailler sur les conditions de réussite des mutations dans une perspective de démultiplier ce type de démarches favorisant les mutations.</li> </ul>
<p>Maitrise d'ouvrage</p> 	CAPH	

Action 1. Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap							
<b>Partenaires à associer</b> 	Etat, Département, Anah, communes, bailleurs sociaux, professionnels de l'habitat, professionnels du champ médico-social, associations locales, CARSAT, MDPH, MSA						
<b>Secteur prioritaire</b>	<p>Ensemble du territoire de la CAPH, sur les centre-bourg en lien avec services, transports, équipements</p> <p>Secteurs/communes prioritaires : Ostrevant (Bouchain, Neuville-sur-Escout, Emerchicourt, Hordain), Amandinois (Saint-Amand les Eaux, Lecelles) puis Wallers, Denain, Bellaing, Abscon du fait de part élevée des + de 65 ans, de leur évolution, de la pression dans le parc locatif social</p> <p>Pour les actions en faveur de la rénovation du parc privé : les communes rurales issues du diagnostic pauvreté à savoir : Avesnes le Sec, Haspres, Mortagne du Nord, Wavrechain sous Faulx, Marquette en Ostrevant, Wasnes au Bac, Thun Saint Amand</p>						
<b>Bénéficiaires</b> 	<p>Ensemble des personnes âgées sur le volet communication</p> <p>Seniors et personnes en situation de handicap éligibles aux aides de l'ANAH (modestes très modestes)</p> <p>Les locataires seniors du parc social en situation de sous occupation</p>						
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<p><b>Aides CAPH adaptation habitat privé :</b></p> <p>Révision et ajustements des fonds propres de la CAPH, et des taux d'intervention en fonction de l'évolution des aides de l'ANAH (souvent annuelle) visant à réduire le reste à charge des ménages et soutenir les projets d'adaptation des ménages, entériné à chaque début d'année dans le Programme d'actions ANAH CAPH. Pour mémoire en 2024 :</p> <p>Pour les propriétaires-occupants, et les propriétaires bailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention CAPH de 5% par projet d'adaptation visant les ménages modestes et très modestes, en complément des aides de l'ANAH</li> </ul> <p>Pour les locataires du parc privé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Subvention CAPH de 10% par projet d'adaptation visant les ménages modestes et très modestes, en complément des aides de l'ANAH</li> </ul> <p>Objectifs prévisionnels : 90, soit environ 35 000 €/ an</p> <p><b>Prestation d'accompagnement « MOUS mutation » expérimentale</b>, étudier sur une cohorte de ménage (10) les leviers d'accompagnement nécessaires à leur mutation : 30 000 €</p>						
<b>Calendrier</b> 	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2025</td> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2026</td> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2027</td> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2028</td> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2029</td> <td style="background-color: #4a7ebb; color: white;">2030</td> </tr> </table>  <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;">A réaliser sur toute la durée du PLH</div>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie (Neufs et Anciens)</li> <li>• Localisation des rénovations privés,</li> <li>• Typologie de ménages accompagner (ressources, GIR)</li> <li>• Nombre de projets innovants destinés aux personnes âgées ou handicapées</li> <li>• Nombre de mutations réalisées dans le parc social pour cause de sous-occupation</li> </ul>						

## Action 2. S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Une partie importante de la population de la CAPH rencontre des difficultés pour accéder au logement ou s'y maintenir, souvent en lien avec des difficultés économiques. La pauvreté monétaire est élevée sur la CAPH, avec 68% de ménages non-imposables. Le revenu médian annuel y est aussi très inférieur aux moyennes départementales (-15%) et nationales (-27%). De ce fait, l'enquête menée dans le cadre de l'élaboration du projet de territoire de la CAPH, montre que 21% des répondants estiment rencontrer des difficultés avec leur logement (trop petit, mal isolé, ...) Après une analyse plus fine, il s'avère que, parmi les ménages demandeurs, 93 sont aujourd'hui hébergés dans une structure d'accueil (soit 2%) et attendent d'accéder à une solution pérenne de logement, dans le parc social.</p> <p>Cette action vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Développer et multiplier les solutions de logements à destination des populations en situation de grandes fragilité économique et/ou sociale</li> <li>▶ Renforcer les liens et les partenariats dans le domaine de l'hébergement</li> <li>▶ Proposer une offre adaptée aux personnes fragiles dans le cadre d'un parcours résidentiel ascendant</li> </ul>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	1	<p><b>Développer le PLAi et le PLAi adapté sur le territoire de la CAPH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A minima 30% de l'offre locative sociale à produire en PLAi, dont 10% en PLAi adapté</li> </ul> <p>Le PLAi adapté constitue une solution de logement pérenne pour les ménages les plus fragiles, confrontés à des difficultés économiques et sociales, avec des modalités de gestion locative adaptées et un accompagnement renforcé, gradué ciblé sur le logement. Le PLAi adapté contribue à une meilleure solvabilité des bénéficiaires et sécurise leur accès et leur maintien dans le logement. Enfin, le PLAi adapté représente un levier de mise en œuvre du plan Logement d'Abord et permet de répondre aux engagements pris par les réservataires dans la Convention Intercommunale d'Attribution en matière d'accueil de ménages précaires identifiés comme prioritaires au titre du PDALHPD.</p>
	2	<p><b>Soutenir les dispositifs expérimentaux pour une diversification et une adaptation de l'accompagnement des plus précaires</b></p> <p>L'accès au logement de « droit commun » est un objectif à atteindre pour tous. Il n'est cependant pas accessible pour tous, selon le même processus, mêmes modalités et peut/doit passer par des solutions d'hébergements (temporaires). L'objectif est de proposer des solutions alternatives à l'hébergement en structures (urgences et réinsertion) qui intègrent des mesures d'accompagnement social adapté aux situations. Cela pourrait passer par le soutien au développement des actions de l'association « Toit à moi » (association qui achète des biens grâce à un système de mécénat, don, pour loger des personnes en situations très précaires et les accompagner dans leur logement)</p>

## Action 2. S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie

	<p><b>Promouvoir les dispositifs d'intermédiation locative (IML) avec les organismes agréés du territoire :</b></p> <p>L'intermédiation locative permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social. Le dispositif repose également sur des déductions fiscales, pouvant atteindre 85% des revenus locatifs, aux bailleurs privés qui acceptent de louer leur logement à des ménages en difficulté. Il existe deux formes d'intermédiation locative : la location/sous-location et le mandat de gestion.</p> <p><b>3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Intermédiation locative en <b>mandat de gestion</b>, via des Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) auxquelles les propriétaires peuvent faire appel pour être mis en relation avec le locataire et établir le bail. L'AIVS peut se porter garante du locataire et lui proposer un accompagnement social ;</li> <li>▶ Intermédiation locative en <b>sous-location</b>, via les dispositifs Loc'Avantage ou Solibail par exemple. Le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture qui assure le paiement des loyers et des charges, garanti même en cas de vacance du logement.</li> </ul>						
<p><b>Maitrise d'ouvrage</b></p> 	<p>CAPH</p>						
<p><b>Partenaires à associer</b></p> 	<p>DDTM, DDETS, Conseil Départemental, associations, bailleurs sociaux, communes, professionnels du médico-social, AIVS, ANAH, SIAOH</p>						
<p><b>Secteur prioritaire</b></p>	<p>En priorité à Denain, Louches, Escoutpont. Raismes, Douchy-les-Mines, Escaudain du fait d'un taux de pauvreté élevé parmi l'ensemble de la population, des - de 30 ans</p>						
<p><b>Bénéficiaires</b></p> 	<p>Ménages en grandes difficultés sociales et/ou économiques</p>						
<p><b>Moyens humains et financiers</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Participer au financement des produits locatifs aidés selon un règlement d'intervention différencié et concerté avec les bailleurs sociaux (orientation 3)</li> <li>• Accompagner les communes dans les négociations avec les opérateurs publics pour les amener à réaliser une partie de la production en PLAi adapté</li> <li>• Animer le réseau des organismes agréés pour développer l'IML</li> <li>• Financer les expérimentations portées par les opérateurs, associations, intervenants pour les plus précaires (Toit à moi 30 000 € sur 3 1<sup>ères</sup> années, voir autres dispositifs)</li> </ul> <p><i>En lien avec l'action 14. – Produire une offre sociale diversifiée et de qualité</i></p>						
<p><b>Calendrier</b></p> 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2025</td> <td style="width: 16.6%;">2026</td> <td style="width: 16.6%;">2027</td> <td style="width: 16.6%;">2028</td> <td style="width: 16.6%;">2029</td> <td style="width: 16.6%;">2030</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">A réaliser sur toute la durée du PLH</p> 	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2025	2026	2027	2028	2029	2030		

## Action 2. S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie

### Indicateurs d'évaluation

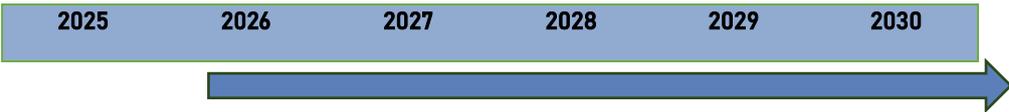


- Nombre de logements loués avec des modes de gestion adaptés
- Nombre de PLAi adaptés financés et livrés par an et par secteur
- Nombre de places produites par le biais d'une opérations innovantes

## Action 3. Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes

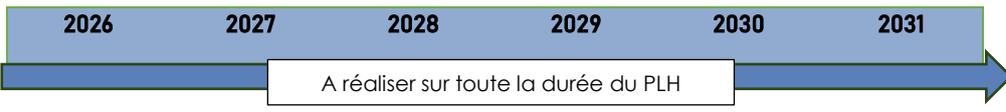
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Solutionner les problématiques de logements des jeunes demeure un enjeu majeur pour la CAPH compte-tenu de la jeunesse de sa population. Les « jeunes » constituent une catégorie de ménages hétéroclites dont les besoins en logements peuvent être très variés (étudiants, alternants, jeunes en insertion, jeunes actifs précaires, jeunes mères isolées, ...). Ils ont en commun d'être un public :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Fragile face à la tension du marché immobilier de la CAPH</li> <li>▶ Dont les besoins sont évolutifs et temporaires</li> </ul> <p>Plus globalement, cette action s'adresse essentiellement aux jeunes âgés de 18 à 30 ans et rencontrant des difficultés pour accéder à un logement autonome. Ce public peut être confronté à des difficultés très différentes, il conviendra dans un premier temps de quantifier et qualifier leurs besoins sur le territoire de la CAPH. L'enjeu sera ensuite d'accompagner les jeunes dans leur accès au logement par le biais d'une communication sur les dispositifs existants, et par l'expérimentation et le développement de solutions de logements adaptées à leurs besoins (logements de courte durée, abordable, à proximité des services et transports, ...).</p>
	<p><b>1</b></p> <p><b>Faire connaître les dispositifs d'accès au logement pour les jeunes (VISALE, LOCAPASS, ...)</b>      Transmettre, par le biais des communes, l'ensemble des informations sur les dispositifs existants à l'échelle intercommunale, départementale ou régionale. L'objectif est d'aider les élus, agents à communiquer une information lisible pour les jeunes ménages et orienter ces ménages vers les partenaires adéquats :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Rédaction de plaquette de présentation ;</li> <li>▶ Sensibilisation des communes ;</li> <li>▶ Présentation des différentes aides existantes : la garantie VISALE, le Loca-Pass et Mobili-jeune d'Action Logement par exemple.</li> </ul> <p><b>2</b></p> <p><b>Expérimenter des formes et des solutions de logements alternatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mobiliser les différents outils d'intermédiation locative (location et sous-location, bail glissant, mandat de gestion)</li> <li>▶ Expérimenter des formes de logements alternatives pour les jeunes : résidences intergénérationnelles, habitat participatif, meublés dans le parc social, ...       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au-delà du développement de solutions temporaires de logements, il est opportun d'étudier les possibilités de mise en œuvre de nouvelles formes de logements pour répondre aux besoins des jeunes. La CAPH pourra animer les réflexions sur le développement de ces nouvelles formes de logements en lien avec les partenaires concernés (bailleurs sociaux, associations, promoteurs, ...).</li> </ul> </li> </ul>

## Action 3. Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes

	3	<p><b>Renforcer le partenariat autour de la question du logement des jeunes</b></p> <p>Comme pour les seniors, l'idée est de réunir régulièrement l'ensemble des porteurs de solutions, des financeurs afin d'échanger sur les réponses apportées, à développer pour mieux répondre aux besoins, faire état des évolutions des différents dispositifs existants, à venir.</p>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH	
<b>Partenaires à associer</b> 	Communes, URHAJ, bailleurs sociaux, Action Logement, propriétaires-bailleurs, associations, ADIL, CAF, Département, CLLAJ	
<b>Secteur prioritaire</b>	Le Denaisis (, Denain, Douchy-les-Mines, Louches), le Corridor minier (Escaudain, Haveluy, Raismes), du fait d'une part importante de - de 30 ans, de jeunes précaires, mais avec une tendance à la baisse de leur part, la Couronne ouest de Valenciennes (La Sentinelle)	
<b>Bénéficiaires</b> 	Ménages âgés de 18 à 30 ans et vivant ou souhaitant s'installer sur le territoire de la CAPH	
<b>Moyens humains et financiers</b> 		
<b>Calendrier</b> 		
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements attribués à des ménages de moins de 30 ans dans le parc public</li> <li>• Evolution de la pression locative pour les moins de 30 ans sur la durée du PLH</li> <li>• Nombre de recours à des solutions de logements alternatives : sous-location, bail glissant, intermédiation locative, ...</li> </ul>	

## Action 4. Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
Objectifs généraux	<p>Conformément à la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, la CAPH a mis en place une Conférence Intercommunale du Logement (CIL) le 9 mars 2016 sur son territoire. Elle s'est ensuite dotée, en octobre 2018, d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) et d'une Convention Intercommunale d'Attribution (CIA). Il convient désormais de s'assurer que les orientations et les engagements pris dans ces documents envers les différents publics spécifiques soient incarnés et mis en œuvre sur l'ensemble du territoire communautaire. Poursuivre la mise en œuvre de la cotation de la demande de logement social, accompagner et suivre les relogements des ménages repris dans le contingent réservataire communautaire établis fin 2023.</p>	
Mise en œuvre opérationnelle 	1	<p><b>S'appuyer sur la Conférence Intercommunale du Logement pour accueillir les ménages les plus fragiles dans le parc locatif social, tout en veillant à l'équilibre territorial et à la mixité sociale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en œuvre les engagements de la CIA et le contenu du PPGDID</li> <li>▶ Actualiser la qualification des résidences sociales de la CAPH et faire de cette qualification un outil de pilotage, d'alerte et de ré-interrogation des politiques de peuplement, et de réhabilitation</li> </ul>
	2	<p><b>Favoriser les mutations au sein du parc locatif social afin d'éviter les situations d'inadaptation du logement à la perte d'autonomie ou de sous-occupation (en lien avec l'action 1. Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre aux demandeurs d'un logement social en situation de sous-occupation et identifier les points de blocage (peur du déracinement) et les leviers (location choisie par exemple) favorisant les mutations de personnes âgées</li> <li>▶ En parallèle, apporter des réponses pour les ménages en situation de sur-occupation.</li> </ul>
	3	<p><b>Poursuivre la mise en œuvre des conditions de rééquilibrage du peuplement au sein des quartiers concernés par une opération de Renouvellement Urbain (NPNRU, ERBM, droit commun)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mobiliser les opérations de renouvellement urbain pour retourner l'image des quartiers et rééquilibrer le peuplement</li> <li>▶ Suivre les démolitions de logements, les relogements, les nouvelles attributions dans le quartier dans le respect des objectifs fixés dans la CIA</li> <li>▶ Poursuivre les expérimentations menées dans les QPV ERBM sous l'ancien PLH (fonctionnement CALEOL, dérogations en QPV, etc)</li> </ul>

Action 4. Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement	
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH, en collaboration avec les communes (services logement, CCAS)
<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, DDETS, membres des trois collèges de la CIL, communes, bailleurs sociaux, ARHLM, ensemble des réservataires de logements locatifs sociaux
<b>Secteur prioritaire</b>	Ensemble du territoire de la CAPH, avec une distinction QPV/hors QPV pour la mise en œuvre des engagements de la CIA
<b>Bénéficiaires</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primo-demandeurs d'un logement social sur le territoire de la CAPH</li> <li>• Demandeurs de mutation</li> </ul>
<b>Moyens humains et financiers</b> 	Moyens humains internes
<b>Calendrier</b> 	
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenues des CIL et nombre de participants</li> <li>• Bilan des attributions : taux de mobilité, nombre d'attributions par commune/quartier (QPV et hors QPV) selon les quartiles, part des publics prioritaires dans les attributions nombre d'attributions en mutation</li> <li>• Mise en œuvre des engagements de la CIA et du PPGDID</li> </ul>

## Action 5. Soutenir l'accèsion à coûts maîtrisés

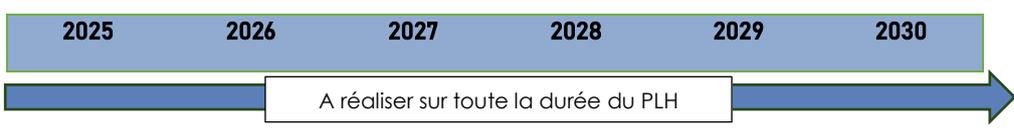
<b>Nature de l'action</b>	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Jusqu'à présent, la mixité en opération neuve se réalisait par la création de lots libres, mais le renchérissement des coûts de la construction ne permet désormais plus aux ménages du territoire d'accéder à la propriété sous cette forme. Les prix s'élèvent à 250 000€ en moyenne et sont incompatibles avec les revenus des ménages du territoire. De ce fait, la mixité des opérations neuves est compromise. Il s'agit donc de continuer à mettre en place les outils privilégiant le développement d'une offre abordable à destination des ménages à revenus modestes et souhaitant accéder à la propriété sur le territoire communautaire.</p> <p>Afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages de son territoire, la CAPH s'est engagée dans le soutien à l'accèsion sociale à la propriété depuis 2007. Au cours du PLH précédent, ce sont 724 primes d'aides à l'accèsion (ASP) qui ont été distribuées, pour un montant moyen de 4 500€ par projet.</p> <p>Dans le même temps, la CAPH a défini, avec les bailleurs sociaux, des objectifs de ventes de logements locatifs sociaux. Ce sont ainsi 456 logements locatifs sociaux qui ont été vendus pendant le PLH précédent, sur un ensemble de communes prioritaires, les plus fortement dotées</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	<b>1</b>	<p><b>Faire évoluer le dispositif ASP permettant d'assurer le développement d'opération de logements mixtes, en créant une aide significative permettant de faire effet levier auprès des ménages futurs accédants.</b></p> <p>Sur la base d'une enveloppe financière reconduite à hauteur de 500 000 € /an, il s'agira de prioriser le soutien aux accédants dans des opérations neuves en VEFA, permettant de réaliser en priorité la mixité dans les QPV et/ou les communes fortement dotées en logements locatifs sociaux. L'objectif étant de contribuer au rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la CAPH. Afin de s'assurer de l'effet levier et de permettre ce type d'accessions, la prime pourrait être revalorisée de manière significative (Ex 15 000 €*24 primes / an).</p>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH	<p><b>Poursuivre le développement de la vente HLM en partenariat avec les bailleurs sociaux du territoire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Continuer à soutenir la vente HLM, pour les communes les plus dotées : Ex : 4 000 € *35 primes / an</li> <li>▶ Suivre et évaluer la bonne mise en œuvre des objectifs pluriannuel de mise en vente</li> <li>▶ Améliorer avec les bailleurs sociaux les conditions et les modalités de vente du parc social</li> <li>▶ Limiter les ventes des typologies extrêmes (T2 / T6 et plus) et veiller à l'évolution des copropriétés issus de la vente de logements sociaux</li> </ul>

## Action 5. Soutenir l'accèsion à coûts maîtrisés

<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, communes, bailleurs sociaux, ARHLM												
<b>Secteur prioritaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le Corridor minier (Haveluy, Escautpont, Douchy-les-Mines, Raismes, Escaudain, Le Denaisis (Lourches, Denain), communes dotées de QPV et/ou concentrant un fort taux de logements locatifs sociaux</li> <li>Pas de vente HLM sur les communes SRU (Hasnon) + limiter sur les communes « limites » Art 55 (Saint Amand les Eaux)</li> </ul>												
<b>Bénéficiaires</b> 	Primo-accédants, bailleurs sociaux, locataires du parc social												
<b>Moyens humains et financiers</b> 	500 000 € /an												
<b>Objectif quantitatifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>355 ASP accordées sur la durée du PLH</li> <li>Des objectifs pluriannuels de ventes à négocier avec les bailleurs sociaux</li> </ul>												
<b>Calendrier</b> 	<table border="1" data-bbox="411 1072 1390 1162"> <thead> <tr> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> <th>2031</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> 	2026	2027	2028	2029	2030	2031						
2026	2027	2028	2029	2030	2031								
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'ASP accordées par la CAPH au cours du PLH</li> <li>Localisation et profil des ménages primo-accédants aidés</li> <li>Nombre de ventes HLM par an, par bailleur social et par commune</li> </ul>												

## Action 6. Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Le Valenciennois est un territoire fortement impacté par la problématique des stationnements illicites, parfois causés par le manque de places sur les aires d'accueil. Aujourd'hui, le territoire de la CAPH comptabilise 96 places en aires permanentes d'accueil, réparties sur les communes de Denain, Escaudain, Trith-Saint-Léger et Raismes-Wallers. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage (SDAHGV) a été approuvé le 20 décembre 2019 et couvre la période 2019-2025. Celui-ci prescrit notamment la création de et 26 en terrains familiaux locatifs, ainsi que la création d'une aire de grand passage d'arrondissement, mutualisée avec la CAVM.</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	<b>1</b>	<p><b>Remplir les objectifs fixés par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Par le biais des terrains familiaux locatifs et de l'habitat adapté</li> </ul> <p>Le SDAHGV prescrit la création de 26 places en terrains familiaux locatifs sur la CAPH pour répondre aux enjeux de sédentarisation des familles qui souhaitent s'ancrer durablement sur le territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Par l'intégration des gens du voyage dans la ville, dans le respect des droits et devoirs</li> </ul> <p>Poursuivre le déploiement des Projets Socio-Educatifs sur l'ensemble des aires d'accueil de la CAPH</p>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH et CAVM	
<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, Sous-Préfecture, DDETS, communes, bailleurs, CAF, associations	
<b>Secteur prioritaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier la commune qui portera l'aire de grand passage d'arrondissement</li> </ul>	
<b>Bénéficiaires</b> 	Gens du voyage, communes concernées par les occupations illicites	

Action 6. Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins	
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budget d'investissement : 3 000 000 €</li> <li>Budget de fonctionnement gestion des 4 AAGV : 140 000 € / an</li> </ul>
<b>Calendrier</b> 	
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nombre d'occupations illicites / an</li> <li>Nombre de logements adaptés créés pour la sédentarisation des gens du voyage</li> <li>Réalisation de l'aire de grand passage avec la CAVM</li> </ul>

# **ORIENTATION 2**

## POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BATI EXISTANT

Action 7. Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux	
Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
Objectifs généraux 	<p>La réhabilitation du parc social de la CAPH initiée en 2017 a largement été accentuée avec l'ERBM, et plus globalement sur toute la durée du second PLH avec plus de 1 500 logements financés en réhabilitation entre 2017 et 2022. De plus 27% du parc social a été construit avant 1949 et 18% entre 1949 et 1974. Dans le secteur du Corridor Minier, ces parts grimpent même respectivement à 46% et 17% du parc. A l'inverse, le secteur de l'Ostrevant est plutôt préservé puisque le développement du parc social s'est fait très récemment : 50% du parc a été construit depuis 2000. Les enjeux sont donc différenciés en fonction des secteurs.</p> <p>255 logements sociaux sont encore classés F ou G, et 854 sont en étiquette E – soit 17% des logements sociaux dont le diagnostic de performance énergétique (DPE) est renseigné. Compte-tenu de la loi Climat &amp; Résilience du 22 août 2021, ces logements doivent faire en priorité l'objet d'une rénovation thermique. La réhabilitation du parc social doit permettre d'améliorer les conditions de vie et de charges des locataires.</p> <p>Enfin, la question de l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie des locataires passe également par des actions sur les extérieurs, la résidentialisation des quartiers d'habitat sociaux et le vivre-ensemble.</p>
Mise en œuvre opérationnelle 	<p><b>1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Inciter les bailleurs sociaux à poursuivre le processus de réhabilitation du parc social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Définir des objectifs quantifiés et territorialisés de réhabilitation grâce à une programmation pluriannuelle des opérations de réhabilitation             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réhabiliter en priorité les 255 logements sociaux classés F et G</li> <li>○ Maintenir le rythme de réhabilitation observé sur le PLH précédent en réhabilitant à minima <b>1500 logements sur la période 2025-2030</b></li> <li>○ Définir des secteurs prioritaires d'intervention, en lien avec la définition du programme pluriannuel de réhabilitation des bailleurs, et croiser avec la qualification des résidences</li> <li>○ Poursuivre la mise en œuvre de l'ERBM, et les réhabilitations en financement de droit commun</li> </ul> </li> <li>▶ Inciter les bailleurs à mener des opérations de réhabilitation « d'ensemble »              Au-delà de la dimension thermique des réhabilitations de logements, il convient de penser les interventions plus globalement, à l'échelle du quartier. Pour cela, il est nécessaire que la CAPH et les communes soient associées en amont des opérations pour s'assurer que les projets portés par les bailleurs sociaux intègrent également des interventions sur les espaces extérieurs, en lien avec les opérations que les communes peuvent porter sur l'espace public attenant.             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rehausser le niveau de l'aide financière complémentaire à l'opération pour les projets de réhabilitation transversaux et intégrés (actions sur les espaces publics, espaces verts, ...)</li> </ul> </li> </ul>
	<p><b>2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Accompagner une ou deux opérations de réhabilitation exemplaires et performantes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lancer un appel à projet pour la réalisation d'1 ou 2 opérations de réhabilitation exemplaires en termes de qualité de réhabilitation : choix de</li> </ul>

## Action 7. Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux

		<p>matériaux vertueux, recours à la filière courte, mixité fonctionnelle, ... type EnergieSprong par exemple</p> <p><i>EnergieSprong est un mouvement européen visant à préparer « hors site » les rénovations de logements sociaux dans une logique d'industrialisation pour en faire baisser les coûts et en améliorer la qualité. Cette méthode permet d'optimiser et de réduire la durée des travaux sur site.</i></p>
	<b>3</b>	<p><b>Veiller à prendre en compte les besoins des PA/PH dans le cadre d'une rénovation globale thermique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ S'appuyer sur la réalisation d'enquêtes en amont des opérations de réhabilitation afin d'approfondir la connaissance des besoins de ces publics spécifiques</li> <li>▶ Définir des objectifs quantitatifs d'adaptation du parc existant avec les bailleurs sociaux dans le cadre des rénovations plus globales</li> </ul> <p><i>En lien avec l'action 4. Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement.</i></p>
	<b>4</b>	<p><b>Accompagner les locataires à la suite des travaux de rénovation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Suivre les locataires après les travaux, pour s'assurer de la qualité des travaux conduits et de leur appropriation par les locataires             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Recourir à l'intervention de comités de suivi et de vérification des travaux au moment de la réception des chantiers</li> <li>○ Mettre en place des ateliers de « bonnes pratiques » et de sensibilisation pour les locataires : gestion des consommations énergétiques, entretien des jardins, ...</li> </ul> </li> <li>▶ Dans le cadre d'opérations intégrant la résidentialisation des résidences, bâtiments, veiller à la responsabilisation des locataires du parc social vis-à-vis de leur environnement, des espaces partagés</li> </ul>
<p><b>Maitrise d'ouvrage</b></p> 	CAPH / Bailleurs sociaux	
<p><b>Partenaires à associer</b></p> 	DDTM, bailleurs sociaux, ARHLM, ANRU, communes, Département, associations	
<p><b>Secteur prioritaire</b></p>	<p>Le Corridor minier (Wallers, Abscon, Escaudain, Escautpont, Haveluy, Raismes, Wallers), le Denaisis (Douchy-les-Mines, Denain, Haulchin, Louches, Thiant), mais également Brillon, Bruille-Saint-Amand, Bellaing, Hasnon, Montagne-du-Nord, Neuville-sur-Escaut, Trith-Saint-Léger, Hordain du fait d'une part importante de logements en étiquette E, F et G (même si peu de logements parfois) et/ou du fait de la part importante de logements livrés avant 1975</p>	
<p><b>Bénéficiaires</b></p>	Locataires du parc social et communes, en particulier QPV	

## Action 7. Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux



Moyens humains  
et financiers



### Fonctionnement :

- Favoriser la mise en réseau de l'ensemble des partenaires et organiser des groupes de travail régulier
- Produire des bilans annuels, quantitatifs et qualitatifs, des réhabilitations
- Ajuster les objectifs ou modalités de mise en œuvre

### Financements et aides de la CAPH :

**Faire évoluer le dispositif d'aide à la réhabilitation du parc HLM, sur la base d'une enveloppe annuelle de 1Md€, par exemple**

*Réhabilitation thermique : 1 500€ pour l'atteinte d'une étiquette C / 3 000€ pour l'atteinte d'une étiquette B*

*Adaptation aux besoins des PA/PH dans le cadre d'une rénovation thermique : 1 000€ supplémentaire*

*Actions sur les extérieurs : 2 000€ par logement*

*Expérimentation : 2 000€ par logement dans le cadre d'une opération exemplaire*

Calendrier



2025

2026

2027

2028

2029

2030

A réaliser sur toute la durée du PLH

Indicateurs  
d'évaluation



- Nombre de logements sociaux réhabilités par an et par bailleur
- Nombre de logements sociaux classés E, F et G réhabilités
- Etiquettes DPE de sortie des logements réhabilités
- Nombre de logements sociaux adaptés PA/PH dans le cadre d'une rénovation thermique
- Nombre de logements réhabilités dans le cadre d'une opération exemplaire

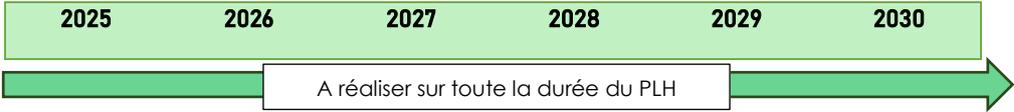
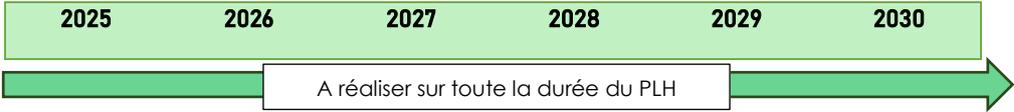
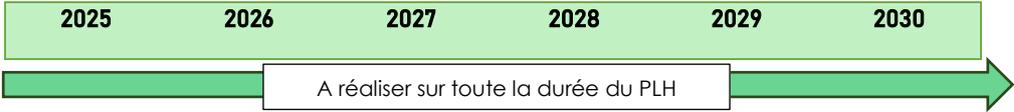
## Action 8. Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) demeure très important sur la CAPH avec 4 189 logements concernés, soit 8,6% des résidences principales privées. Cette problématique concerne tous les secteurs de la CAPH, mais touche plus particulièrement le Denaisis et la commune de Denain. Parmi ces 4 189 logements, 1 614 situations concernent des propriétaires-occupants, soit plus de 38%, et 3 694 situations concernent des locataires du parc privé, soit 62%.</p> <p>Lors du précédent PLH, La Porte du Hainaut a signé le 17 mars 2021 un protocole de lutte contre l'habitat indigne avec les différents partenaires (ARS, CAF, Département, ADIL, ...) afin de mobiliser autour de la mise en place de sa stratégie d'intervention et de ses différents outils à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ L'appui technique aux 47 communes qui le souhaitent dans l'exercice de leur pouvoir de police dans la gestion des plaintes des locataires du parc privé et le suivi de la mise en œuvre des procédures adéquates</li> <li>▶ L'expérimentation des outils du Permis de Louer (Autorisation Préalable de Mise en Location, Déclaration de Mise en Location et Autorisation Préalable de Diviser) sur 13 communes de l'agglomération dont l'instruction est gérée en régie pour 11 communes et déléguée à 2 communes (Denain et Saint Amand les Eaux)</li> <li>▶ Le repérage des logements indécents via le conventionnement avec la CAF et la vérification de l'état des logements qui sollicite le conventionnement sans travaux ANAH</li> <li>▶ L'accompagnement des communes sur la mise en œuvre de procédures plus complexes liée notamment à la vacance</li> </ul>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	1	<p><b>Poursuivre les actions de lutte contre l'insalubrité et la non-décence</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Maintien de la mise en œuvre des outils du Permis de Louer La mise en œuvre des différents outils du Permis de Louer (APML, DML, APD) se poursuit sur les treize communes : étude et modification des périmètres au besoin, poursuite et suivi de la mise en place des amendes,</li> <li>▶ Maintien de l'accompagnement de toutes les communes volontaires dans l'exercice de leur pouvoir de police : gestion des plaintes, mises en œuvre et suivi des procédures. Lien avec le parquet, procureur à renforcer pour poursuivre pénalement les propriétaires les plus indécents</li> <li>▶ Mettre en œuvre le partenariat avec la CAF</li> </ul> <p>Conformément à la convention signée en septembre 2023 jusqu'au 31/12/2027. L'objectif est de réaliser 317 contrôles des logements issus du listing des ouvertures de droits de la CAF répartis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 211 par la CAPH sur les communes hors dispositif permis de louer en priorité 1 et en priorité 2 les communes du permis de louer</li> <li>○ 45 confiés par délégation à Saint Amand Les eaux</li> <li>○ 61 confiés par délégation à Denain</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Accompagner les ménages les plus en difficultés par le biais de :</li> </ul>

## Action 8. Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

		<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'engagement de réflexions pour soutenir des actions spécifiques d'accompagnement global des ménages type AGIL/ARLIPSY proposées par la Pose</li> <li>○ La poursuite du marché de relogement</li> <li>○ La mobilisation du parc des bailleurs sociaux, le développement de solutions en logements tiroirs</li> <li>○ Le soutien aux travaux de recherche, sur les questions des troubles psychologique, type Diogène</li> <li>▶ Continuer à animer le réseau partenarial de la LHI sur le territoire, ARS, Procureur, ADIL ...</li> </ul>
	2	<p><b>Développer l'ingénierie d'appui et moyens</b> sur les procédures plus complexes, notamment celles liées à la vacance (péril, abandons manifestes)  <i>La lutte contre l'habitat indigne et le traitement des situations de périls ou d'abandons relève en premier lieu des pouvoirs de police des maires.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Monter en compétences l'ingénierie de la CAPH pour être en mesure d'accompagner les communes sur le champ des procédures complexes, dans la continuité de la mutualisation</li> <li>▶ Animer un réseau LHI à l'échelle du territoire, sensibiliser, et informer les communes, sur leur rôle et leur compétence pour la bonne mise en œuvre des procédures, partager les expériences</li> </ul>
	3	<p><b>Poursuivre la mise en place et le suivi des opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) et les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)</b></p> <p>Le diagnostic a mis en avant l'importance du parc privé potentiellement indigne, avec plus de 8% du parc privé concerné, soit 4 189 logements. Il convient de poursuivre et d'intensifier le travail initié pendant le PLH précédent en continuant à mettre en place des procédures coercitives via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Les opérations de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique, qui concernent les immeubles insalubres irrémédiables ou dangereux et qui doivent définitivement être interdits à l'habitation</li> <li>▶ Les ORI qui concernent l'insalubrité réparable et consiste en des travaux sur un ou plusieurs immeubles en vue d'en améliorer les conditions d'habitabilité.</li> </ul>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH	
<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, ARS, ADIL, communes, ANAH, CCAS, Conseil Départemental, CAF, associations	

## Action 8. Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

<b>Secteur prioritaire</b>	<p>Ensemble du territoire de la CAPH (accompagnement à l'exercice des pouvoirs de police, repérage des logements indécents, procédures complexes...) et les 13 communes concernées par le Permis de Louer.</p> <p>Les communes touchées par des îlots dégradés et prioritairement les communes à fort enjeux locatifs privés</p>												
<b>Bénéficiaires</b> 	<p>Propriétaires-occupants, propriétaires-bailleurs, locataires du parc privé, communes.</p>												
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instruction des dossiers</li> <li>• Suivi et pilotage</li> <li>• Coordination du dispositif Permis de Louer avec les communes et les autres institutions sur 11 communes de l'agglomération</li> <li>• Soutien aux communes en ingénierie pour le repérage et le traitement des situations de périls</li> <li>• Prise en charge délégation permis de louer Denain, St Amand les eaux : 35 000€ /an</li> <li>• Marché d'accompagnement social des publics : 100 000 €/an</li> </ul>												
<b>Calendrier</b> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">              A réaliser sur toute la durée du PLH         </td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	 A réaliser sur toute la durée du PLH					
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
 A réaliser sur toute la durée du PLH													
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre et localisation des logements en sortie d'insalubrité</li> <li>• Nombre et localisation des logements repérés et accompagnés</li> <li>• Nombre de procédures menées</li> <li>• Nombre de logements contrôlés</li> <li>• Nombre de mesures du permis de louer</li> <li>• Nombre de situation de périls et d'abandons manifestes résolues</li> </ul>												

## Action 9. Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie   
  Aides / subventions   
 Animation / partenariat  
 Information / Communication   
 Financement d'études

Objectifs généraux



Les logements en situation de vacance structurelle représentent un potentiel important de développement de l'offre résidentielle bien qu'ils nécessitent, pour la plupart, des travaux avant leur remise sur le marché. L'enjeu est donc d'inciter les propriétaires à améliorer cette offre existante afin de limiter la consommation de foncier pour la production de logements.

Aujourd'hui, 4,6% des logements du parc privé sont vacants depuis plus de 2 ans, soit plus de 2 500 logements. Cette vacance a la particularité d'être diffuse sur l'ensemble du territoire de la CAPH et concerne un grand nombre de communes, bien que le secteur du Denaisis soit légèrement plus impacté que les autres (6,8%).

Cette action vise à :

- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants (réhabilitation, vente, sécurisation locative, ...);
- Lutter contre l'étalement urbain;
- Améliorer le cadre paysager des communes.

Pour cela, le PLH 2026-2031 fixe un objectif de 314 sorties de vacance en 6 ans dont 130 par les bailleurs HLM, soit 52 sorties de vacance par an en moyenne. Cet objectif est réparti à l'échelle des secteurs et des communes du territoire communautaire.

Territoires	Objectifs PLH
Amandinois	88
Corridor Minier	65
Couronne Ouest	44
Denaisis	80
Ostrevant	37
<b>Total</b>	<b>314</b>

Mise en œuvre opérationnelle



1

**Observer :**

Suite à la validation de sa candidature à l'appel à projet national de Lutte contre les logements vacants lancé par l'Etat en mai 2021, La Porte du Hainaut bénéficie :

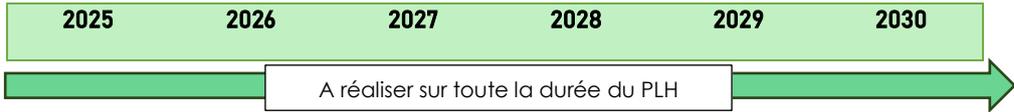
- D'une solution numérique « Zéro Logement Vacant » qui permet de suivre, en temps réel, les actions en faveur de la sortie de vacance des logements
- D'un accès aux nouvelles données statistiques LOVAC (plus fiables mais qui reste à fiabiliser par le terrain)
- De modèles de courriers type pour démarcher les propriétaires et connaître leur positionnement face à l'état de vacance de leurs biens (vente, réhabilitation...)

Sur cette base, il sera nécessaire d'assurer un suivi statistique et une analyse de la donnée

## Action 9. Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance

		<p><b>Intervenir</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Création d'un « guichet » du logement vacant : capable de mettre en œuvre et suivre le démarchage des propriétaires, les conseiller sur les outils de sortie, fédérer le réseau des partenaires et compléter l'outil ZLV pour suivre et évaluer la politique de lutte contre la vacance</li> <li>▶ Mettre en place des campagnes de démarchages des propriétaires de logements vacants de + de deux ans pour connaître à la fois les raisons de la vacance et qu'ils statuent sur le devenir des biens concernés</li> <li>▶ Echanger avec les communes sur les biens issus des données statistiques et le suivi du démarchage des propriétaires. Adhérer éventuellement à l'association Agir contre le logement vacant</li> </ul>
	2	<p><b>Inciter les propriétaires de bien vacant à remettre leur bien sur le marché et développer des outils de sécurisation de la vente ou la mise en location des biens vacants</b></p> <p><b>Communiquer :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mener un travail de communication auprès des propriétaires de bien vacant ne souhaitant pas mettre leur logement en location et mettre en place des outils de sécurisation locative (IML ou la garantie Visale par exemple) ainsi que des permanences juridiques.</li> </ul> <p><b>Inciter les propriétaires-bailleurs à conventionner leur logement vacant</b></p> <p><i>Loc'Avantages est un dispositif de l'Anah qui permet aux propriétaires de bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils mettent en location leur bien (avec ou sans travaux) à un montant inférieur aux loyers du marché local et sous certaines conditions de ressources du locataire. Le but de ce dispositif est de renforcer l'intérêt pour les propriétaires à s'engager dans une démarche solidaire, en leur proposant une solution fiscalement avantageuse.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ <b>Communiquer</b> davantage et faire la promotion des dispositifs, auprès des propriétaires sur la politique et les aides à outils de lutte contre le logement vacant</li> </ul>
	3	<p><b>Accompagner l'acquisition et la réhabilitation et des logements vacants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Soutenir les acquéreurs d'un bien vacant dans leurs travaux de réhabilitation du logement</li> </ul> <p>Soutenir financièrement les projets de rénovation de biens vacants via l'enveloppe déléguée ANAH et sur fonds propres CAPH. A titre d'exemple en, 2024, La Porte du Hainaut et l'ANAH accompagne de la façon suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o OPAH-RU : aide de 1 000€ CAPH + 1 000€ ville de Denain pour toute remise en location d'un logement vacant depuis plus de 2 ans PIG : prime de 2 000 € en complément des aides de l'ANAH (toutes communes éligibles)</li> <li>o ANAH : 5 000 € (programme France Ruralité) sur les communes éligibles</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Soutenir financièrement les opérations en acquisition-amélioration des bailleurs sociaux</li> </ul> <p>Tendre vers une aide de 20 000€ max pour l'acquisition-amélioration d'un logement vacant, et transformation d'usage par un bailleur social, à déterminer en fonction du bilan d'opération, et des co-financements de l'état.</p>

## Action 9. Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance

		Tendre vers 15 % de l'objectif de production de LLS, soit un objectif de 130 AA sur 6 ans (logement ou transformation d'usage) <i>En lien avec l'action 11 - Produire une offre nouvelle, de qualité.</i>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH	
<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, ANAH, ADIL, communes, notaires, agences immobilières, ... bailleurs sociaux	
<b>Secteur prioritaire</b>	Le Denaisis (Denain, Louches Wavrechain-sous-Denain), Le Corridor Minier (Wallers, Escauptont, Raismes) mais également Noyelles-sur-Selle, Wavrechain-sous-Faulx, Haspres, Saint-Amand-les-Eaux, Émerchicourt, commune avec une vacance structurelle importante (+ de 5%) avec une tendance à la hausse de la vacance	
<b>Bénéficiaires</b> 	Propriétaires de biens vacants, acquéreurs, communes, bailleurs sociaux	
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aide de 2 000€ pour toute sortie de vacance nécessitant des travaux ANAH, soit 26 000€/an, 156 000€ pour 78 logements (enveloppe maximale) sur 6 ans</li> <li>Bailleurs sociaux : max aide de 20 000€ pour l'acquisition-amélioration d'un logement vacant ou une transformation d'usage, soit 430 000 € / an</li> </ul>	
<b>Calendrier</b> 		
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolution du taux de vacance</li> <li>Nombre de logements vacants remis sur le marché</li> <li>Nombre de propriétaires de logements vacants contactés</li> <li>Nombre de logements privés conventionnés ANAH et leur localisation</li> <li>Nombre de biens sans maître récupérés</li> </ul>	

## Action 10. Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Une part très importante du parc de logements de la CAPH est ancien et potentiellement énergivore : 60% des résidences principales ont été construites avant 1970 (date des premières réglementations thermiques). Ce sont également 38% des logements possédant un DPE qui sont étiquetés E, F ou G, et 19% des ménages sont en situation de précarité énergétique (14% à l'échelle nationale). Cette problématique touche l'ensemble des secteurs de la CAPH, bien que certaines communes soient davantage impactées : Denain, Escaudain, Raismes, Wallers par exemple.</p> <p>Les dispositifs d'amélioration technique et thermique des logements du parc privé ont largement été mis en œuvre au cours des 6 dernières années. Ils ont répondu à une demande forte émanant du territoire puisque plus de 800 prises de contact par an ont été relevées pour le PIG et l'OPAH RU. Entre 2017 et 2022, plus de 1 800 dossiers Ma Prime Rénov' ont été constitués par des propriétaires modestes et très modestes.</p> <p>L'objectif est de continuer à inciter et à soutenir les propriétaires modestes à améliorer leur logement, thermiquement et techniquement.</p>
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	<p style="text-align: center;"><b>Déployer à l'échelle locale le service public de la rénovation de l'habitat, France Rénov' via le service INFO HABITAT de La Porte du Hainaut et au travers 3 axes :</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1. Créer les conditions d'une bonne dynamique territoriale :</b></p> <p><b>A destination des ménages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Communiquer sur le territoire auprès des habitants et des partenaires sur le service (véritable clé d'entrée pour les questions de rénovation mais pas qu'habitat indigne aussi, adaptation, ...)</li> <li>▶ Renforcer les moyens du service Info Habitat</li> </ul> <p>Aujourd'hui, 1 ETP est dévolu à la mise en œuvre du Guichet Unique de l'Habitat. Afin d'accompagner au mieux les habitants, le service pourra être renforcé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Maintien d'un ETP dédié à l'information de 1<sup>er</sup> niveau ;</li> <li>▶ Création d'un ETP technique, apte à aider les ménages dans leur projet de rénovation.</li> </ul> <p>Il s'agira de mettre en place une communication accessible, claire mais également de simplifier la communication et l'information : un seul contact et un seul site, pour faciliter la compréhension des aides pour les ménages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Diversifier la communication pour correspondre aux différents profils de ménages ;</li> <li>▶ En lien avec les risques de fracture numérique, veiller à ne pas digitaliser toute la communication.</li> </ul> <p><b>A destination des partenaires :</b></p> <p>Mobiliser les communes, leur CCAS, les maisons France Services, pour qu'elles puissent se faire le relais de cet outil sur leur territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en place un système de renvoi vers le site internet du Guichet Unique de l'Habitat sur leur site internet communal.</li> </ul>

## Action 10. Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique

		<p><b>2. A destination des publics prioritaires, initier une dynamique auprès des ménages et des publics-cibles, dans une logique « d'aller-vers »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Déployer les outils pour toucher plus particulièrement les ménages en situation de précarité, perte d'autonomie, ou habitat indigne ou des propriétaires bailleurs</li> <li>▶ Renforcer le « Aller Vers » les publics plus précaires (secteur géographique, les invisibles, ... au travers d'actions innovantes et expérimentales (SLIME, Voisin Malins...)</li> </ul> <p><b>3. Informer, conseiller et orienter les habitants sur tous leurs sujets de rénovation (parc privé – PO et PB)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mission d'information ; répondre aux 1<sup>ères</sup> interrogations du ménage <b>en</b> présentiel, par téléphone ou email ou évènements</li> <li>▶ Mission d'accueil personnalisé : <b>neutres, gratuits, qualitatifs et adaptés</b> aux besoins des ménages, de préférence en présentiel</li> <li>▶ Missions d'appui au parcours d'amélioration de l'habitat : suivi plus soutenu dans la réalisation du projet, orientation vers AMO,</li> </ul>
	2	<p><b>Accompagner techniquement et soutenir financièrement les ménages dans leurs travaux d'amélioration thermique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Piloter et animer les dispositifs incitatifs en faveur de la rénovation du parc privé, 250 dossiers/an           <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Définir la stratégie d'intervention du Pacte Territorial</li> <li>○ Etudier les conditions de mise en œuvre d'opération façade, en priorité en lien avec le NPNRU de Denain.</li> </ul> </li> </ul>
	3	<p><b>Poursuivre les actions en faveur de la mobilisation des professionnels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mise en œuvre et suivi de la création d'un annuaire d'entreprises agréées par la CAPH</li> <li>▶ Accompagnement des entreprises à la fédération de regroupement d'entreprises</li> </ul>
<p><b>Maitrise d'ouvrage</b></p> 	CAPH	
<p><b>Partenaires à associer</b></p> 	Conseil Régional des Hauts-de-France, Conseil Départemental, DDTM, ANAH, ADIL, ADEME, communes, ... CD2E, France Services, CCAS, Régie du SPEE	
<p><b>Secteur prioritaire</b></p>	Ensemble du territoire de la CAPH en ciblant les territoires prioritaires dans le cadre de la stratégie du nouveau Pacte Territorial, avec une vigilance sur les communes rurales identifiées au titre du diagnostic pauvreté	
<p><b>Bénéficiaires</b></p>	Propriétaires-occupants et propriétaires-bailleurs modestes	

## Action 10. Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique



### Moyens humains et financiers



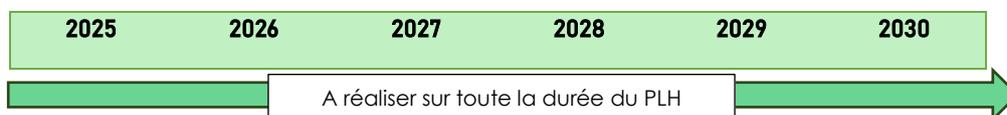
#### Moyens techniques :

- Animer et piloter les dispositifs spécifiques
- Soutenir financièrement les projets de réhabilitation des ménages les plus modestes
- Initier des partenariats pour « aller-vers » les plus précaires
- Créer un annuaire d'entreprises agréées par la CAPH pour la réalisation des travaux

#### Moyens financiers :

- Soutien financier aux projets de rénovation co-financés par l'ANAH 950 000 €

### Calendrier



### Indicateurs d'évaluation



- Nombre de logements réhabilités sur le territoire
- Gain énergétique moyen après les travaux
- Coût moyen des réhabilitations et des aides de la CAPH
- Mise en place d'évènement de communication envers les habitants sur les différents dispositifs existants

## **ORIENTATION 3**

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE  
L'OFFRE NOUVELLE ET VEILLER A SA  
QUALITE

## Action 11. Produire une offre nouvelle, de qualité

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie     Aides / subventions     Animation / partenariat  
 Information / Communication     Financement d'études

Objectifs généraux



Le volume de logements commencés entre 2017-2022 est légèrement en-dessous des objectifs fixés par le PLH et inégal en fonction des secteurs : 510 logements ont été commencés par an en moyenne, pour un objectif initial de 620 à l'échelle communautaire. Le nombre de logement autorisés avaient connu une augmentation en 2019 et 2020, avant de ralentir en 2021, en lien avec la crise sanitaire.

Les logements individuels restent majoritaires dans la production récente, même si une tendance au rééquilibrage des formes urbaines commence à s'opérer. La part des logements individuels programmés est, en effet, inférieure à l'offre existante (87% de maisons individuelles parmi les résidences principales), mais elle reste nettement plus importante qu'à l'échelle départementale ou régionale.

La programmation neuve doit permettre de répondre aux enjeux de maintien de la population, prendre en compte les besoins existants sur le territoire et anticiper ceux à venir. Il convient également de s'assurer de la qualité des projets produits, ce qui passe par le recours à des matériaux sains, une bonne isolation acoustique et thermique, l'aménagement d'espaces extérieurs, ...

Objectifs quantitatifs

Secteurs	Rappel des objectifs du 2 <sup>nd</sup> PLH		Nb de logements à produire pour le 3 <sup>ème</sup> PLH	Part du secteur dans la production	Dont sorties de vacance
Amandinois	899	24%	772	26%	88
Corridor Minier	639	17%	665	22%	65
Couronne Ouest de Valenciennes	515	14%	492	16,5%	44
Denaisis	1 070	29%	723	24%	80
Ostrevant	597	16%	348	11,5%	37
<b>Total</b>	<b>3 720</b>	<b>100%</b>	<b>3000</b>	<b>100%</b>	<b>314</b>

*Le détail des objectifs de production de logements par commune figure en annexe de ce document (p.54).*

## Action 11. Produire une offre nouvelle, de qualité

<p>Mise en œuvre opérationnelle</p> 	1	<p><b>Atteindre les objectifs quantitatifs de production neuve et de sortie de vacance</b>  <i>En lien avec l'action 14.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ S'assurer de <b>produire 3 000 nouveaux logements sur la durée du PLH</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dont 42% de logements locatifs sociaux (soit 1273 logements sociaux)</li> <li>○ Dont 360 sorties de vacance (en lien avec l'action 9)</li> </ul> </li> <li>▶ Veiller à respecter les objectifs de production entre les communes et les secteurs de la CAPH, dans une logique d'équilibre territorial et en fonction des polarités</li> </ul>
	2	<p><b>Se doter d'outils permettant de s'assurer de la qualité des projets et de leur insertion paysagère</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Coconstruire une grille d'analyse des opérations livrées sur le territoire permettant d'identifier les bonnes idées, bonnes pratiques à promouvoir</li> <li>▶ Sur cette base, Coconstruire un référentiel « qualité urbaine et environnementale » adapté aux caractéristiques des communes de la CAPH. L'objectif est de s'inspirer des référentiels existants sur les territoires voisins, de s'appuyer par exemple sur la charte du PNR qui fait l'objet d'une révision</li> </ul> <p>Ce référentiel peut s'appuyer sur les expériences réussies des communes mais aussi s'aider d'autres partenaires tels que le CAUE, l'EPF HAUTS DE FRANCE ou les Architectes des Bâtiments de France. L'objectif est de permettre aux communes d'avoir des connaissances, des moyens de négociation dans les discussions avec les promoteurs lors de la mise en place de projets sur leurs territoires.</p> <p><b>Mobiliser des missions d'études urbaines et de programmation, en amont, pour mise en concurrence sur certain foncier</b></p> <p>En fonction des opérations, projets de leur localisation, la CAPH pourra financer des études urbaines et de programmation afin de faciliter le dialogue entre les communes concernées et les porteurs de projet.</p> <p><b>Prévoir des Missions d'architecte urbaniste conseil, avec avis au pré-dépôt de permis, pour qualifier les projets.</b></p> <p>Les communes pourront solliciter la CAPH pour mobiliser un architecte-urbaniste conseil afin d'obtenir un avis en amont du dépôt de permis sur les différents éléments du projet, disposer de conseils pour faire éventuellement évoluer le projet au regard du référentiel, des critères de qualités attendus.</p>
<p>Maitrise d'ouvrage</p> 	CAPH et communes	
<p>Partenaires à associer</p> 	Communes, DDTM, ARHLM, bailleurs sociaux, promoteurs, CDC, Action Logement Services, EPF, ...	

## Action 11. Produire une offre nouvelle, de qualité

<b>Secteur prioritaire</b>	Toutes les communes de la CAPH, en fonction des objectifs territorialisés de production, et une fois la stratégie foncière affinée						
<b>Bénéficiaires</b> 	Communes, habitants de la CAPH						
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mission d'architecte urbaniste conseil 45 000 €/an</li> <li>• Etudes pré-opérationnelles 65 000 € /an</li> </ul>						
<b>Calendrier</b> 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2025</td> <td style="width: 16.6%;">2026</td> <td style="width: 16.6%;">2027</td> <td style="width: 16.6%;">2028</td> <td style="width: 16.6%;">2029</td> <td style="width: 16.6%;">2030</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">  </p>	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2025	2026	2027	2028	2029	2030		
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux de réalisation des objectifs territorialisés</li> <li>• Fréquentation des permanences architecturales</li> <li>• Part et nombre de la construction en collectif dans les opérations neuves</li> <li>• Densité de l'habitat dans les opérations neuves</li> <li>• Indicateur de qualité des opérations (Labellisation, cibles du référentiel qualité )</li> </ul>						

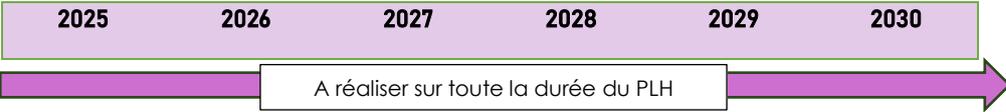
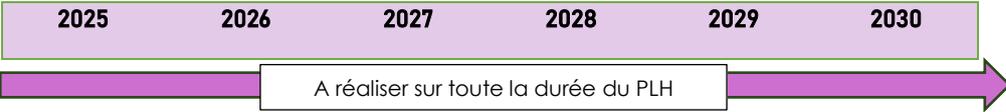
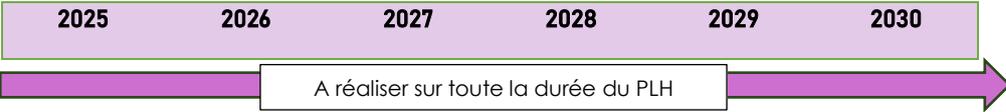
## Action 12. Etablir et porter une stratégie foncière

<b>Nature de l'action</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Le gisement foncier repéré est suffisant pour la réalisation des objectifs de production compris dans ce PLH, mais ce gisement est inégalement réparti dans les communes et les secteurs. Les capacités de mobilisation des fonciers repérés sont également très variables et peuvent constituer des freins à la concrétisation des objectifs quantitatifs de production. La connaissance et la maîtrise du foncier sont également de plus en plus nécessaires face aux enjeux de réduction de la consommation foncière et d'adaptation des territoires aux changements climatiques. Ces éléments conjoncturels conduisent la collectivité à programmer un développement de l'habitat plus économe en espace et, autant que possible, dans l'enveloppe urbaine existante. Enfin, les ambitions de diversification et de mixité dans l'offre d'habitat de la CAPH conduisent le PLUi à définir des orientations d'aménagement et de programmation qui, pour certaines, nécessitent que la CAPH poursuive la mise en place d'une stratégie foncière communautaire et se saisissent d'outils lui permettant de garder une maîtrise sur les fonciers les plus importants.</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	<b>1</b>	<p><b>Mise à jour du compte foncier et réalisation d'une étude « stratégie foncière »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ (Re)Définir l'enveloppe urbaine de chaque commune</li> <li>▶ Identifier la ressource foncière disponible sur le territoire :        Identification à différentes échelles (commune, intercommunalité, bassin de vie)       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Identification sur différentes temporalités (mobilisation à court, moyen, long terme) via l'élaboration d'un système de cotation du foncier en fonction des contraintes qui pèsent sur sa mutabilité</li> </ul> </li> <li>▶ Repérer les gisements fonciers disponibles et identifier le potentiel mutable, dont :       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ le potentiel de densification, la surélévation du bâti, la résorption de vacances, la réhabilitation de logements insalubres, les parcelles sous utilisées en particulier au sein des parcs d'activités économiques, la mutabilité des parcelles, les dents creuses, Etc.</li> </ul> </li> <li>▶ Elaborer une stratégie foncière       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Caractériser le foncier disponible</li> <li>○ Identifier les différents besoins sur le territoire</li> <li>○ Gérer et répartir la ressource foncière selon les différentes stratégies communautaires</li> <li>○ Réserver ces fonciers à la mise en œuvre de projet communautaires d'envergure</li> </ul> </li> <li>▶ Elaborer un outil ou une méthode de suivis du potentiel foncier du territoire :       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Construire un outil numérique de suivis du potentiel foncier de la CAPH</li> <li>○ Mobiliser l'Observatoire partenarial des friches du département</li> </ul> </li> </ul>

## Action 12. Etablir et porter une stratégie foncière

	2	<p><b>Identifier les actions à mettre en œuvre sur ces fonciers stratégiques et impulser une dynamique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Prise de contact avec les propriétaires fonciers (les propriétaires faiseurs et les propriétaires de terrains dans les secteurs les plus stratégiques),</li> <li>▶ Prise de contact avec les porteurs de projets positionnés (promoteurs privés, bailleurs sociaux-aménageurs),</li> <li>▶ Organisation de rencontres collectives de propriétaires sur des secteurs d'OAP pour expliciter, et faire la pédagogie du projet d'aménagement</li> <li>▶ Suivi, participation et/ou réalisation d'études de gisement foncier pour analyser la dureté foncière, les conditions de faisabilité, ...</li> <li>▶ Suivi, participation et/ou réalisation d'études de faisabilité sur les secteurs stratégiques (dans le cadre d'un AFU de projet, d'une OAP)</li> <li>▶ Réflexions et mise en œuvre d'outils d'aménagement et de fiscalité pour permettre la réalisation des opérations (Association Foncière Urbaine de Projet, Zone d'Aménagement Concertée, Projet Urbain Partenarial, etc.)</li> </ul>
	3	<p><b>Travailler en partenariat avec l'EPF</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Continuer à mobiliser l'EPF, en particulier sur la reconversion de friches, et sites en mutation dans le tissu urbain. Développer son intervention dans le champ de la lutte contre la vacance et acquis-amélioré (Enjeu des modalités d'intervention de l'EPF en fonction du PPI à venir)</li> <li>▶ Sorties de conventions plus anciennes : identifier en priorité les sites sur lesquels faciliter l'émergence des projets d'habitat structurants et travailler à des sorties de conventions innovantes : Appels à Manifestation d'Intérêt (AMI), appels à projets, ...</li> </ul>
<p><b>Maitrise d'ouvrage</b></p> 	CAPH et communes	
<p><b>Partenaires à associer</b></p> 	Communes, EPF, promoteurs, SAFER, organismes HLM, ...	
<p><b>Secteur prioritaire</b></p>	Ensemble du territoire de la CAPH	
<p><b>Bénéficiaires</b></p> 	Communes, promoteurs, organismes HLM	
<p><b>Moyens humains et financiers</b></p> 	<p>Moyens financiers à définir en fonction du niveau d'intervention et de la qualification des fonciers</p> <p>250 000 € /an pour des acquisitions en diffus au cas par cas, en cas d'indignité, de vacance, ou de changement d'usage</p> <p>Reformuler des modalités d'accompagnement dans le cadre des conventionnements EPF.</p>	

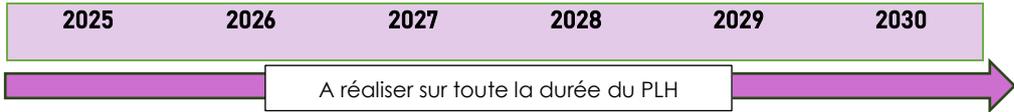
## Action 12. Etablir et porter une stratégie foncière

<p><b>Calendrier</b></p> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">  </td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
2025	2026	2027	2028	2029	2030								
													
<p><b>Indicateurs d'évaluation</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi de la production de logements et du foncier consommé à vocation d'habitat</li> <li>• Volumes produits, typologies, densité (logement/ha) et formes urbaines des opérations (collectif, individuel, individuel groupé), opérateur, superficie et type de foncier consommé (extension/densification, bâti existant)</li> <li>• Evolution du nombre de conventions signées avec l'EPF</li> <li>• Nombre de sortie de conventions EPF</li> </ul>												

## Action 13. Soutenir la mixité dans les opérations de production

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input checked="" type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>La mixité au sein d'une opération peut être multiple : fonctionnelle, typologique, sociale, intergénérationnelle, ... Cette mixité permet de gérer de manière plus qualitative la question de la densité et de la réponse aux besoins de différents ménages.</p> <p>L'objectif est donc de favoriser la réalisation d'opérations groupées proposant différents types de produits sur le territoire de la CAPH. Ce faisant, la mixité des opérations contribue à la diversification de l'offre de logements à l'échelle intercommunale et permet de répondre aux besoins de divers publics spécifiques.</p>	
	1	<p><b>Développer quelques opérations de logements innovantes et exemplaires</b></p> <p>La CAPH souhaite accompagner des projets innovants dans l'optique de diversifier l'offre de logement sur le territoire. Il s'agit pour cela de prendre en compte l'habitat au travers des enjeux de transition écologique et énergétique, mais aussi solidaire et participatif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Répondre à un ou deux dispositifs de financements européens ou nationaux favorisant l'innovation ou l'expérimentation en matière d'habitat et de logement ;</li> <li>▶ Lancer des appels à projets ou à manifestation d'intérêt pour tester des opérations innovantes</li> <li>▶ Accompagner ces projets spécifiques (études d'opportunité, instruction des aides à la pierre, ...)</li> <li>▶ Communiquer sur les expérimentations et encourager les nouveaux modes de faire.</li> </ul>
	2	<p><b>Soutenir le développement d'une offre de logements adaptés aux seniors dans le cadre d'opérations mixtes pour anticiper le vieillissement de la population</b></p> <p>Cette offre constituerait une forme de logement intermédiaire pour les personnes âgées, entre l'établissement spécialisé et médicalisé pour personnes dépendantes et le logement ordinaire. Cette nouvelle offre met davantage l'accent sur le « vivre ensemble », avec des services dédiés aux seniors et des types d'habitat plus inclusifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Développer, via des appels à projet, l'offre de logements pour senior</li> <li>▶ Veiller à bien localiser cette offre thématique afin de répondre à un besoin local et ne pas surproduire</li> <li>▶ Suivre et faire connaître les initiatives et expérimentations en matière d'habitat inclusif</li> </ul>
	3	<p><b>Soutenir la primo-accession à la propriété</b></p> <p><i>En lien avec l'action 5 – Soutenir l'accession à coûts maîtrisés</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Poursuivre la mise en œuvre de l'Aide à l'Accession Sociale à la Propriété (ASP), dispositif porté par la CAPH, pour maintenir une certaine mixité des opérations groupées neuves</li> </ul>

## Action 13. Soutenir la mixité dans les opérations de production

<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH
<b>Partenaires à associer</b> 	Bailleurs sociaux, promoteurs, CDC, Action Logement Services, EPF, communes, aménageurs, EPF, Département...
<b>Secteur prioritaire</b>	L'Accession Sociale à la Propriété (ASP) à développer en priorité sur le Corridor Minier et le Denaisis Les opérations de logements exemplaires et développement d'une offre senior : en priorité dans les pôles structurants, à proximité des services et des transports
<b>Bénéficiaires</b> 	Communes et ménages de la CAPH
<b>Moyens humains et financiers</b> 	Moyens humains : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suivi des opérations : identification des projets, programmation et appui aux communes</li> </ul> Moyens financiers : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir les emprunts des bailleurs pour la production de logements locatifs sociaux</li> <li>• Dispositif d'aides communautaires en faveur du logement social</li> <li>• Sur une base de minimum 700 ASP accordées, l'enveloppe CAPH = 3 106 600€</li> </ul>
<b>Calendrier</b> 	
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements thématiques produits</li> <li>• Nombre d'accessions sociales à la propriété réalisées dans le cadre d'une opération mixte</li> <li>• Nombre de logements locatifs sociaux produits dans le cadre d'une opération mixte</li> <li>• Nombre d'ASP accordées par la CAPH au cours du PLH</li> </ul>

## Action 14. Produire une offre sociale diversifiée et de qualité

Nature de l'action

- Conseil / ingénierie   
  Aides / subventions   
  Animation / partenariat  
 Information / Communication   
  Financement d'études

Objectifs généraux



Bien que fortement développé, le parc locatif social de la CAPH ne permet pas d'absorber l'ensemble de la demande locative sociale. Près de 5 000 demandeurs sont encore en attente d'un logement social et la pression locative s'élève, en 2022, à 4,8 demandes pour une attribution. Cette pression a d'ailleurs sans cesse augmenté tout au long du PLH 2017-2022.

Le parc HLM est également fortement concentré sur certains secteurs, en particulier le Denaisis et le Corridor Minier, où la part de logements sociaux parmi les résidences principales dépassent les 30%. Ce taux grimpe même à plus de 40% sur certaines communes : Escautpont, Haveluy, Douchy-les-Mines. Il existe donc un fort enjeu de rééquilibrage de l'offre afin de permettre aux ménages modestes d'avoir accès à un logement social de qualité sur l'ensemble du territoire communautaire.

Durant le PLH 2017-2022, la production sociale a connu une importante progression, avec des objectifs atteints dans la plupart des secteurs. Un rééquilibrage commence à s'opérer, en particulier sur l'Ostrevant et la Couronne Ouest de Valenciennes. Ces logements ont été financés en majorité en PLUS (58%) et en PLAi (28%).

Près de 60% des ménages de la CAPH sont constitués de 1 ou 2 personnes. La part de personnes seules est même en augmentation et passent de 28% en 2013 à 30% en 2019. Dans le même temps, le parc social de la CAPH ne compte que 22% de T1/T2 (RPLS, 2022) même si la programmation de petites typologies est en forte augmentation et représente un tiers de la programmation récente. Les besoins en petites typologies subsistent, comme le montre la pression toujours très élevée. Mais des besoins qui subsistent, avec une pression toujours élevée sur les petites typologies : 7 demandes de T1/T2 pour une attribution en 2022. Cette pression est encore plus importante pour les demandeurs de mutation.

Il convient donc de poursuivre dans cette voie, et de travailler à la diversification de cette offre pour répondre aux besoins de tous les ménages éligibles à un logement social, tout en proposant des niveaux de loyers adaptés à leurs ressources.

Objectifs quantitatifs

Secteurs	Part des LLS sur les logements autorisés (2016-2021)	Rappel des objectifs du 2 <sup>nd</sup> PLH		Nb de LLS à produire pour le 3 <sup>ème</sup> PLH	Pourcentage de LLS dans la production globale
Amandinois	30%	899	24%	353	46%
Corridor Minier	37%	639	17%	231	35%
Couronne Ouest de Valenciennes	79%	515	14%	178	36%
Denaisis	36%	1 070	29%	366	51%
Ostrevant	46%	597	16%	145	42%

## Action 14. Produire une offre sociale diversifiée et de qualité

Total	40%	3 720	100%	1 273	42%
-------	-----	-------	------	-------	-----

*Le détail des objectifs de production de logements locatifs sociaux par commune figure en annexe de ce document (p.54).*

Mise en œuvre opérationnelle



<b>1</b>	<p><b>Atteindre les objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ S'assurer de <b>produire 42% de logements locatifs sociaux dans la production totale de logement, soit 1273 logements sociaux</b> sur la durée du PLH</li> <li>▶ Veiller à mieux répartir l'offre sociale entre les communes et les secteurs dans une logique d'équilibre territorial (selon les objectifs définis)</li> <li>▶ Veiller à garantir un minimum de <b>30% de PLAI</b> dans la production sociale sur l'ensemble des communes (pas d'ajustement de l'objectif par secteur ou commune compte tenu de la forte demande sur ces logements).</li> </ul>
<b>2</b>	<p><b>Développer une offre en PLAI adapté à partir de situations repérées et partagées par les acteurs</b></p> <p><i>En lien avec l'action 2. S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Repérer avec l'ensemble des partenaires mobilisés sur ces publics précaires, les situations relevant d'un PLAI adapté et développer ces solutions en fonction des besoins identifiés. L'objectif de production est de 10% sur les PLAI, soit un peu moins de 40 logements.</li> </ul> <p><i>Le PLAI adapté constitue une solution de logement pérenne pour les ménages les plus fragiles, confrontés à des difficultés économiques et sociales, avec des modalités de gestion locative adaptées et un accompagnement renforcé ciblé sur le logement.</i></p>
<b>3</b>	<p><b>Conditionner les aides financières de la CAPH à l'intégration d'éléments de qualité et d'insertion des projets</b></p> <p><i>En lien avec l'action 11. Produire une offre neuve de qualité</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Appliquer le « référentiel qualité » au logement social également</li> </ul>
<b>4</b>	<p><b>Développer les opérations en acquisition/amélioration en partenariat avec les bailleurs sociaux</b></p> <p><i>En lien avec l'action 9. Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mieux soutenir financièrement les opérations en acquisition-amélioration des bailleurs sociaux (possibilité de financer à hauteur de 20 00 €/logement en fonction de l'équilibre de l'opération)</li> </ul> <p>Tendre vers 15% de l'objectif LLS à l'issue du PLH, soit environ 130 logements acquis/améliorés sur 6 ans.</p>
<b>5</b>	<p><b>Développer offre en petites typologies dans le parc social</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Assurer le développement des petites typologies à loyer accessible dans le parc locatif social</li> </ul>

## Action 14. Produire une offre sociale diversifiée et de qualité

		<p>S'assurer de produire à minima 40% de T1/T2 dans le parc social pour continuer à rééquilibrer l'offre en petites typologies (22% du parc actuellement) à l'échelle de la CAPH. Cet objectif sera modulé en fonction de la part des petits logements actuelle, l'objectif étant de tendre vers un minimum de 30/35% de T1/T2 dans l'offre locative sociale à terme.</p> <p>► Etudier les possibilités de restructuration des grands logements du parc social pour mieux répondre à la demande en petits logements</p> <p>En lien avec les bailleurs sociaux du territoire, des expérimentations de restructuration de grands logements du parc social pourront être lancées afin de répondre aux enjeux de production de petits logements et limiter le phénomène de sous-occupation des logements sociaux.</p>												
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH													
<b>Partenaires à associer</b> 	DDTM, Action Logement, bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts et Consignations, ARHLM, promoteurs, EPF, aménageurs, communes, ...													
<b>Secteur prioritaire</b>	<p>Ensemble du territoire de la CAPH, avec des objectifs de production déclinés au secteur et à la commune</p> <p>Pour les opérations en acquisition-amélioration : se concentrer prioritairement sur les communes avec des taux de vacance structurelle supérieur à 5% (Denain, Noyelles-sur-Selle, Wallers, Louches, Wavrechain-sous-Faulx, Haspres, Wavrechain-sous-Denain, Saint-Amand-les-Eaux, Escautpont, Émerchicourt, Raismes)</p> <p>Pour les petites typologies : Denain, Escaudain, Escautpont, Hasnon, Raismes, Wallers et Herin du fait d'une faible part de T1/T2 et d'une forte pression sur ces typologies, dans une moindre mesure à Saint-Amand-les-Eaux et Abscon</p>													
<b>Bénéficiaires</b> 	Communes, locataires du parc social													
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programmation dans le cadre de la délégation des aides à la pierre</li> <li>• Suivi de la programmation des bailleurs sociaux</li> </ul> <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Garantir les emprunts des bailleurs pour la production de logements locatifs sociaux</li> <li>• Dispositif d'aides communautaires en faveur du logement social</li> </ul>													
<b>Calendrier</b> 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">A réaliser sur toute la durée du PLH</td> </tr> </tbody> </table>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	A réaliser sur toute la durée du PLH						
2025	2026	2027	2028	2029	2030									
A réaliser sur toute la durée du PLH														

## Action 14. Produire une offre sociale diversifiée et de qualité

### Indicateurs d'évaluation



- Evolution de la pression locative sociale
- Taux de réalisation des objectifs globaux et territorialisés (au secteur et à la commune) de logements locatifs sociaux
- Nombre de PLAi et de PLAi adaptés produits
- Nombre de logements sociaux produits en acquis-amélioré

# **ORIENTATION 4**

## ASSURER LE PILOTAGE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH

## Action 15. Assurer le pilotage du PLH

Nature de l'action	<p> <input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie    <input type="checkbox"/> Aides / subventions    <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat  <input type="checkbox"/> Information / Communication    <input type="checkbox"/> Financement d'études         </p>	
Objectifs généraux	<p>Afin que le Programme Local de l'Habitat (PLH) ne se limite pas à un document d'intentions, il est important que la CAPH anime sa politique locale de l'habitat grâce à un travail de mobilisation des communes et des partenaires. En effet, seule l'action combinée de tous les partenaires concernés (communes, institutionnels, bailleurs, promoteurs, associations, etc.) dans une stratégie conjointe peut permettre la concrétisation des différentes actions le composant.</p> <p>Il convient donc de réinterroger, poursuivre ou renforcer les partenariats déjà initiés au cours des PLH précédents, mais aussi de réaffirmer l'importance d'une réflexion et d'un engagement communautaire en faveur de la politique de l'habitat.</p> <p>Enfin, il convient de faciliter la mise en œuvre des actions localement en accompagnant les élus du territoire et en leur apportant des moyens humains, techniques et de compréhension des différents dispositifs abordés dans le cadre du PLH.</p>	
Mise en œuvre opérationnelle	1	<p><b>Assurer la mise en œuvre du PLH par la mobilisation des moyens humains et financiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Animer les différents groupes de travail nécessaires à la mise en œuvre des actions du PLH ; élargir le partenariat, le renforcer sur les questions liées aux problématiques des personnes âgées, jeunes, précaires</li> <li>▶ Poursuivre la mise en œuvre des différentes actions, la réalisation des différentes missions assurées par les services techniques de la CAPH (sur le parc privé et le parc social notamment)</li> <li>▶ S'appuyer sur la Délégations des Aides à la Pierre pour assurer l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux, conventionnés en respectant la territorialisation définie, ainsi que sur la délégation des aides de l'ANAH</li> <li>▶ Accompagner et sensibiliser les communes via des actions de conseil, de sensibilisation et d'information sur les questions liées à l'habitat (législation, outils et procédures, formes d'habitat, normes environnementales, amélioration du parc privé, financement du logement, etc.) ;</li> </ul> <p><b>S'appuyer sur le PLUi pour conforter les actions du PLH et les actions au niveau communal ;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A travers son PLUi, la CAPH et ses communes se sont dotées d'un outil complémentaire au PLH lui permettant de s'assurer de mettre en œuvre la politique, stratégie définie à l'échelle communautaire et les actions, règles qui en découlent.</li> </ul>
	2	<p><b>Partager les résultats avec les partenaires</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Assurer le suivi du PLH : élaborer les bilans annuels, le bilan triennal et le bilan final ;</li> <li>▶ Permettre des échanges sur les problèmes éventuellement rencontrés au niveau des communes et les faire remonter à l'ensemble des partenaires.</li> </ul>

## Action 15. Assurer le pilotage du PLH

	<b>3</b>	<p><b>Mettre en place un point d'étape annuel avec les communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en place un temps d'échange annuel entre la CAPH et chacune des communes, ou un outil de reporting, qui sera l'occasion ou permettra de faire le point sur la mise en œuvre des actions et les impacts du PLH (révision des documents d'urbanisme, point sur la production de logements, opération d'habitat en cours ou à venir etc..). Ce travail pourra participer également au suivi de l'urbanisation et du foncier disponible sur chacune des communes (actualisation des fiches-communes), en lien avec l'Observatoire du foncier.</li> </ul> <p><b>Contractualiser avec les communes</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Au-delà de l'organisation de points réguliers, la CAPH et les communes pourraient contractualiser les engagements de chacun par le biais d'une « convention PLH » : l'objectif de cette convention serait de formaliser les engagements de chacun et les moyens mis à disposition de chaque commune pour y parvenir.</li> </ul>						
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH							
<b>Partenaires à associer</b> 	Ensemble des partenaires associés au PLH							
<b>Secteur prioritaire</b>	Ensemble du territoire de la CAPH							
<b>Bénéficiaires</b> 	Communes et partenaires du PLH.							
<b>Moyens humains et financiers</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Animation de réunions</li> </ul>							
<b>Calendrier</b> 	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 16.6%;">2025</td> <td style="width: 16.6%;">2026</td> <td style="width: 16.6%;">2027</td> <td style="width: 16.6%;">2028</td> <td style="width: 16.6%;">2029</td> <td style="width: 16.6%;">2030</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">A réaliser sur toute la durée du PLH </p>		2025	2026	2027	2028	2029	2030
2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de réunions du comité de pilotage du PLH</li> <li>• Nombre de réunions du comité technique du PLH</li> <li>• Nombre de réunions organisées autour du PLH</li> <li>• Nombre de points d'étapes avec les communes</li> <li>• Participation à ces réunions</li> </ul>							

## Action 16. Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH

Nature de l'action	<input checked="" type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>La mise en œuvre et l'évaluation du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de la convention de délégation des aides à la pierre nécessitent la mise en place d'outils de suivi et d'évaluation. Ce dispositif d'observation est demandé par la loi (art L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation). La CAPH s'étant déjà doté d'un observatoire de l'habitat, avec l'appui de la direction prospective et le déploiement d'outils d'observations et d'évaluation tout au long du 2<sup>ème</sup> PLH, en particulier l'outil Mine de Data. Cet observatoire à consolider constituera un véritable outil d'aide à la décision et d'évaluation des actions du PLH.</p> <p>L'objectif sera donc de continuer à faire vivre cet observatoire de l'habitat et du foncier, en le liant au contenu opérationnel du programme d'actions et en le mettant à disposition des différents partenaires (communes, acteurs locaux de l'habitat). Cet observatoire doit permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Améliorer et partager la connaissance de la situation de l'habitat, notamment pour les champs d'observation suivants :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Marchés fonciers et immobiliers,</li> <li>○ Production de logements,</li> <li>○ Demande de logement locatif social et gestion des attributions,</li> <li>○ Évolution des parcs de logements existants,</li> <li>○ Besoins spécifiques ;</li> </ul> </li> <li>▶ Suivre la réalisation des objectifs et des actions du PLH et en évaluer les effets.</li> <li>▶ Faire de l'observatoire un outil d'animation et de réflexion collective du partenariat et de pilotage stratégique de la mise en œuvre du PLH</li> <li>▶ Mettre en place et faire vivre un dispositif d'observation et d'animation-évaluation.</li> <li>▶ Évaluer le PLH « en continu » pour aider à la décision politique.</li> </ul>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	1	<p><b>Partager les bilans annuels, triennaux et final lors d'une réunion annuelle du Comité de Pilotage pour des ajustements du PLH si besoin et pour sa reconduction</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Au-delà d'un simple rappel des données chiffrées, ces bilans et notamment le bilan à mi-parcours se voudront analytiques et opérationnels puisqu'ils devront permettre de réactualiser, voire réorienter, les objectifs et le programme d'actions</li> <li>▶ Intégrer ces bilans du PLH à la CIL. Les acteurs mobilisés par le PLH et la CIL sont les mêmes ; les sujets abordés sont fortement imbriqués. L'objectif est de pouvoir remonter les avancées sur les différentes actions en lien notamment avec le porc locatif social et l'enjeu de rééquilibre porté par le PLH</li> </ul>
	2	<p><b>Poursuivre la mise en œuvre de l'observatoire de l'habitat et assurer un suivi régulier de la consommation foncière</b></p>

## Action 16. Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Consolider l'observatoire de l'habitat existant et mettre en œuvre les partenariats nécessaires à l'obtention des données quantitatives et qualitatives pour l'alimenter régulièrement</li> </ul> <p>Agglomérer les données fournies par les différents partenaires et analyser ces données au regard des objectifs du PLH, mais aussi des autres documents d'urbanisme locaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Suivre les indicateurs identifiés dans chacune des fiches-actions du PLH</li> </ul> <p>Etudier l'impact des actions au regard de ces indicateurs prédéfinis pour évaluer l'efficacité des politiques menées et suivre l'évolution des différents partenariats</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Elaborer des livrables et support pour communiquer sur le suivi du PLH, notamment au moment du comité de pilotage</li> </ul>						
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH							
<b>Partenaires à associer</b> 	Ensemble des partenaires associés au PLH							
<b>Secteur prioritaire</b>	Ensemble du territoire de la CAPH							
<b>Bénéficiaires</b> 	Ensemble des partenaires associés au PLH							
<b>Moyens humains et financiers</b> 								
<b>Calendrier</b> 	<table border="1"> <tr> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> </tr> </table> <p>A réaliser sur toute la durée du PLH</p>	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
2025	2026	2027	2028	2029	2030			
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	-							

## Action 17. Communiquer sur les dispositifs du PLH

Nature de l'action	<input type="checkbox"/> Conseil / ingénierie <input type="checkbox"/> Aides / subventions <input checked="" type="checkbox"/> Animation / partenariat <input checked="" type="checkbox"/> Information / Communication <input type="checkbox"/> Financement d'études	
<b>Objectifs généraux</b> 	<p>Durant la mise en œuvre du 2<sup>ème</sup> PLH, il n'y a pas vraiment eu de définition d'une véritable stratégie de communication autour des actions à destination des administrés. Cet élément est pourtant essentiel pour favoriser l'appropriation du PLH par tous et demeure un enjeu fort pour maximiser la réussite des actions et leurs retombées positives pour le territoire et ses habitants.</p> <p>Afin de favoriser un plus grand accès aux droits des ménages de la CAPH, il est nécessaire de travailler sur le volet de l'« aller-vers » dont la communication constitue un pan important. Un important de travail d'information et de communication doit donc être initié sur les politiques mises en œuvre, et notamment sur les différents dispositifs existants et s'adressant aux ménages du territoire pour que ceux-ci puissent en avoir connaissance et les mobiliser.</p>	
<b>Mise en œuvre opérationnelle</b> 	1	<b>Informier le grand public sur les différents dispositifs portés dans le cadre du PLH dans une logique d'accès aux droits</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mettre en place une communication auprès des habitants et des publics-cibles autour des dispositifs existants et portés dans le cadre du PLH, dans une logique d'« aller-vers » et d'accès aux droits (articles de presse, événementiels, pages internet...).</li> </ul>
	2	<b>Communiquer et informer sur les actions menées par la CAPH dans le cadre du PLH et leur bilan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ A destination des élus et techniciens</li> <li>▶ A destination des partenaires</li> <li>▶ A destination des ménages de la CAPH</li> </ul>
<b>Maitrise d'ouvrage</b> 	CAPH	
<b>Partenaires à associer</b> 	Communes, acteurs de l'habitat pouvant intervenir dans le cadre des différents dispositifs « grand public »	
<b>Secteur prioritaire</b>	Ensemble du territoire de la CAPH	
<b>Bénéficiaires</b> 	Communes, partenaires et grand public (propriétaires-occupants et bailleurs, locataires parc social et privé, personnes âgées, jeunes ménages, primo-accédants ...)	
<b>Moyens humains et financiers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Subvention de l'ADIL, financement du Point Info Habitat : 25 595 €/an</li> <li>- Actions de communication : 10 000 €/an</li> </ul>	

## Action 17. Communiquer sur les dispositifs du PLH

	
<b>Calendrier</b> 	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;"> <span style="margin-right: 20px;">2025</span> <span style="margin-right: 20px;">2026</span> <span style="margin-right: 20px;">2027</span> <span style="margin-right: 20px;">2028</span> <span style="margin-right: 20px;">2029</span> <span>2030</span> </div>  <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin: 5px auto; width: fit-content;">             A réaliser sur toute la durée du PLH         </div>
<b>Indicateurs d'évaluation</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de brochures distribuées ;</li> <li>• Nombre de newsletters envoyées ;</li> <li>• Nombre d'actions de communication réalisées (articles, conférences, ...)</li> <li>• Nombre d'évènements de sensibilisation et de communication mis en œuvre</li> </ul>

# ANNEXES

# DETAIL DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

Communes	Éléments de contextualisation								Objectifs PLH 2025-2030			
	Evolution de la population			Vacance		Parc HLM au 1/1/2022		Objectifs LLS	Objectifs de production totale		Objectifs de production HLM	
	Population 2019	%	Evol annuelle pop 2013-2019	Vacance de + de 2 ans parmi le parc privé Fichier LOVAC	Nb LLS offerts location	Tx LLS	Sur précédent PLH	Nombre de logements à produire	dont sorties de vacance	HLM à produire	Part de l'objectif HLM dans l'objectif de production totale communale	
Château-l'Abbaye	862		-0,4%	11 3%	0	0%	4	40	5	10	25%	
Hasnon	3 918		0,4%	42 3%	122	8%	103	80	4	40	50%	
Millonfosse	718		1,5%	7 2%	20	7%	1	71	1	18	25%	
Mortagne-du-Nord	1 595		-0,4%	26 4%	162	26%	2	41	2	16	40%	
Rumegies	1 758		1,2%	16 2%	20	3%	0	80	2	40	50%	
Saint-Amand-les-Eaux	15 870		-0,8%	338 5%	1 621	23%	166	290	45	171	59%	
Autres communes de moins de 3 000 Habitants sans projet en opération groupée identifié : Bousignies, Brillon, Bruille-Saint-Amand, Flines-les-Mortagne, Lecelles, Maulde, Nivelles, Rosult, Sars-et-Rosière, Thun-Saint-Amand	13 310			140	35		52	170	29	58	34%	
<b>Amandinois</b>	<b>38 031</b>	<b>24%</b>	<b>-0,1%</b>	<b>580 4%</b>	<b>1 980 13%</b>	<b>13%</b>	<b>329</b>	<b>772</b>	<b>88</b>	<b>353</b>	<b>28%</b>	<b>46%</b>
Abscon	4 309		0,0%	53 4%	537	29%	17	80	5	24	30%	
Escaudain	9 682		0,8%	95 4%	1 227	34%	50	240	10	84	35%	
Escaupont	4 208		0,3%	48 5%	714	42%	34	100	5	40	40%	
Haveluy	3 304		1,2%	23 3%	646	49%	10	45	5	14	30%	
Raismes	12 324		-0,5%	185 5%	1 711	33%	72	100	30	35	35%	
Wallers	5 610		0,2%	104 6%	558	24%	29	75	5	26	35%	
Autres communes de moins de 3000 Habitants sans projet en opération groupée identifié : Hélesmes	1 979		0,1%	38 5%	1	0%	0	25	5	8	30%	
<b>Corridor minier</b>	<b>41 416</b>	<b>26%</b>	<b>0,2%</b>	<b>546 5%</b>	<b>5 394 35%</b>	<b>32%</b>	<b>212</b>	<b>665</b>	<b>65</b>	<b>231</b>	<b>22%</b>	<b>35%</b>
Bellaing	1 261		1,3%	6 1%	162	29%	5	2	2	0	15%	
Hérin	4 127		0,5%	38 3%	444	26%	29	125	10	38	30%	
La Sentinelle	3 117		-0,8%	48 4%	424	31%	64	150	10	45	30%	
Trieth-Saint-Léger	6 292		-0,1%	111 5%	606	23%	62	180	20	90	50%	
Autres communes de moins de 3000 Habitants sans projet en opération groupée identifié : Oisy	649		1,6%	8 3%	0	0%	8	35	2	5	15%	
<b>Couronne Ouest de Valenciennes</b>	<b>15 446</b>	<b>10%</b>	<b>0,1%</b>	<b>211 4%</b>	<b>1 636 11%</b>	<b>25%</b>	<b>168</b>	<b>492</b>	<b>44</b>	<b>178</b>	<b>17%</b>	<b>36%</b>
Denain	19 877		-0,6%	664 10%	2 568	33%	280	360	50	200	55%	
Douchy-les-Mines	10 293		-1,0%	72 3%	1 663	40%	90	70	10	18	25%	
Haulchin	2 340		0,2%	22 3%	197	20%	7	90	4	63	70%	
Lourches	3 952		0,6%	59 5%	473	34%	24	143	9	72	50%	
Autres communes de moins de 3000 Habitants sans projet en opération groupée identifié: Thiant, Wavrechain-sous-Denain	4 636			69	348		19	60	7	13	22%	
<b>Denaisis</b>	<b>41 098</b>	<b>26%</b>	<b>-0,3%</b>	<b>886 7%</b>	<b>5 249 34%</b>	<b>33%</b>	<b>420</b>	<b>723</b>	<b>80</b>	<b>366</b>	<b>34%</b>	<b>51%</b>
Bouchain	3 924		-0,5%	60 4%	297	18%	48	50	8	25	50%	
Émerchicourt	847		-0,2%	16 5%	22	6%	5	81	1	41	50%	
Haspres	2 680		-0,6%	62 5%	72	6%	3	50	6	20	40%	
Hordain	1 423		-0,3%	19 4%	133	22%	3	25	4	8	30%	
Lieu-Saint-Amand	1 426		1,1%	12 2%	69	12%	4	40	1	12	30%	
Noyelles-sur-Selle	697		-1,0%	25 8%	22	7%	6	40	2	16	40%	
Rœulx	3 807		0,1%	44 3%	220	15%	36	30	4	15	50%	
Autres communes de moins de 3000 Habitants sans projet en opération groupée identifié : Avesnes-le-sec, Marquette-en-Ostrevant, Mastaing, Neuville-sur-Escaut, Wasnes-au-Bac, Wavrechain-sous-Denain	7 919			88	292		52	32	11	8	25%	
<b>Ostrevant</b>	<b>22 723</b>	<b>14%</b>	<b>0,0%</b>	<b>326 4%</b>	<b>1 127 7%</b>	<b>12%</b>	<b>156</b>	<b>348</b>	<b>37</b>	<b>145</b>	<b>14%</b>	<b>42%</b>
<b>CA de la Porte du Hainaut</b>	<b>158 714</b>	<b>100%</b>	<b>-0,03%</b>	<b>2 549 5%</b>	<b>15 386 100%</b>	<b>24%</b>	<b>1 285</b>	<b>3 000</b>	<b>314</b>	<b>1 273</b>	<b>100%</b>	<b>42%</b>

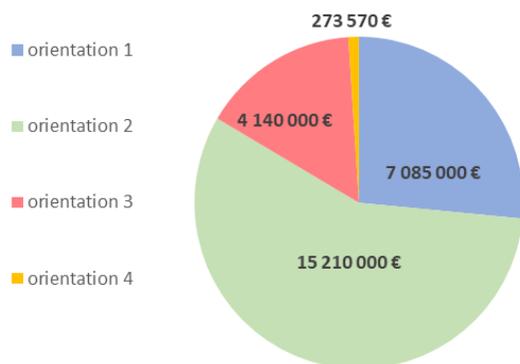
## MOYENS MOBILISES PAR LA CAPH

## Un budget total de près de 27 millions pour le PLH

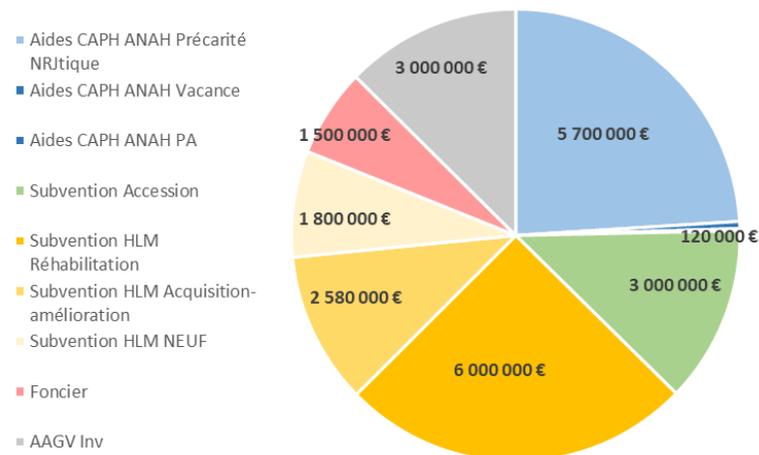
Orientations stratégiques	Actions déclinées	Montant durée PLH	Montant par an
<b>Orientation 1 APPORTER DES SOLUTIONS A TOUS LES MENAGES</b>	Action n°1 – Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap	240 000 €	40 000 €
	Action n°2 – S'assurer de disposer d'une offre suffisante à destination des ménages en grande précarité hébergés ou mal logés et proposer des dispositifs de sortie	30 000 €	5 000 €
	Action n°3 – Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes		- €
	Action n°4 – Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement	-	
	Action n°5 – Soutenir l'accèsion à coûts maîtrisés	3 000 000 €	500 000 €
	Action n°6 – Assurer l'accueil des gens du voyage et diversifier l'offre en réponse à leurs besoins	3 840 000 €	640 000 €
<b>Orientation 2 POURSUIVRE LA RECONQUETE DU BATI EXISTANT</b>	Action n°7 – Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc social en partenariat avec les bailleurs sociaux	6 000 000 €	1 000 000 €
	Action n°8 – Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité	810 000 €	135 000 €
	Action n°9 – Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance	2 700 000 €	450 000 €
	Action n°10 – Poursuivre l'amélioration du parc privé ancien, et lutter contre la précarité énergétique	5 880 000 €	980 000 €
<b>Orientation 3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE ET VEILLER A SA QUALITE</b>	Action n°11 – Produire une offre nouvelle, de qualité	660 000 €	110 000 €
	Action n°12 – Etablir et porter une stratégie foncière	1 500 000 €	250 000 €
	Action n°13 – Soutenir la mixité dans les opérations de production		- €
	Action n°14 – Produire une offre sociale diversifiée et de qualité	1 800 000 €	300 000 €
<b>Orientation 4 ASSURER LE PILOTAGE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PLH</b>	Action n°15 – Assurer le pilotage du PLH	-	
	Action n°16 – Evaluer la mise en œuvre des actions du PLH	-	
	Action n°17 – Communiquer sur les dispositifs du PLH	273 570 €	45 595 €
<b>Total</b>		<b>26 733 570 €</b>	<b>4 455 595 €</b>

**Un budget de 26 733 570 € dont 23 735 000 € d'investissement soit 88%**

Répartition du budget prévisionnel par orientation



Budget prévisionnel d'investissement



## Une équipe de 11 Equivalents Temps plein, à renforcer en fonction de l'évolution des missions

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Direction Habitat 45%	x	x	x	x	x	x	x
Assistance Administrative	x	x	x	x	x	x	x
Chargé de mission observation / PLH	x	x	x	x	<i>Transfert de poste pôle 2p2t</i>		
Direction Parc privé LHI	x	x	x	x	x	x	x
Appui administratif, financier	x	x	x	x	x	x	x
Instructeur Anah 1	x	x	x	x	x	x	x
Instructeur Anah 2		x	x	x	x	x	<i>Vac</i>
Chargé de mission LHI 1				x	x	x	x
Chargé de mission LHI 2				x	x	x	x
Chargé de mission Habitat Privé LHI					x	x	
Chef de projet Habitat	x	x	x	x	<i>Vac</i>	<i>Vac</i>	x
Direction Logement pour tous	x	x	x	x	x	x	x
Instructeur parc social	x	x	x	x	x	<i>Vac</i>	x
Chargé de mission peuplement						x	x
<b>TOTAL Effectif</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

# E|o|h|s

Etude réalisée par Eohs en 2024

26 avenue René Cassin,  
69009 LYON  
04 72 85 67 30

**HOARAU Sébastien**

Pilote de l'étude  
[s.hoarau@eohs.fr](mailto:s.hoarau@eohs.fr)  
06 77 14 84 43

**HABECHIAN Maud**

Chargée d'études Habitat  
[m.habechian@eohs.fr](mailto:m.habechian@eohs.fr)  
06 17 68 73 14

**BANCEL Cécile**

Statisticienne-Cartographe  
[c.bancel@eohs.fr](mailto:c.bancel@eohs.fr)  
04 72 85 67 35



COMMUNES	Date d'envoi du recommandé	Date de réception du recommandé	Date butoir des avis
THUN-SAINT-AMAND	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
WASNES-AU-BAC	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
ÉMERCHICOURT	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
BOUCHAIN	30/07/2024	05/08/2024	05/10/2024
NEUVILLE-SUR-ESCAUT	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
SARS-ET-ROSIERES	30/07/2024	02/08/2024	02/10/2024
FLINES-LEZ-MORTAGNE	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
BRUILLE-SAINT-AMAND	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
HASNON	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
NOYELLES-SUR-SELLE	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
ROSULT	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
HAULCHIN	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
ABSCON	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
AVESNES-LE-SEC	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
BELLAING	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
BOUSIGNIES	30/07/2024	05/08/2024	05/10/2024
BRILLON	30/07/2024	09/08/2024	09/10/2024
CHÂTEAU-L'ABBAYE	30/07/2024	03/07/2024	30/09/2024
DENAIN	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
DOUCHY-LES-MINES	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
ESCAUDAIN	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
ESCAUTPONT	30/07/2024	02/08/2024	02/10/2024
HASPRES	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
HAVELUY	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
HELESMES	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
HERIN	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
HORDAIN	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
LA SENTINELLE	30/07/2024	02/08/2024	02/10/2024
LECELLES	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
LIEU-SAINT-AMAND	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
LOURCHES	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
MARQUETTE-EN-OSTREVANT	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
MASTAING	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
MAULDE	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
MILLONFOSSE	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
MORTAGNE-DU-NORD	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
NIVELLE	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
OISY	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
RAISMES	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
ROEULX	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
RUMEGIES	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
SAINT-AMAND-LES-EAUX	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
THIANT	30/07/2024	02/08/2024	02/10/2024
TRITH-SAINT-LEGER	30/07/2024	02/08/2024	02/10/2024
WALLERS	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024
WAVRECHAIN-SOUS-DENAIN	30/07/2024	31/07/2024	30/09/2024
WAVRECHAIN-SOUS-FAULX	30/07/2024	01/08/2024	01/10/2024

Communes	Date de délibération	Nature de l'avis
MARQUETTE-EN-OSTREVANT	05/09/2024	Favorable
THUN-SAINT-AMAND	06/09/2024	Favorable
WASNES-AU-BAC	06/09/2024	Favorable
LECELLES	10/09/2024	Favorable
ÉMERCHICOURT	13/09/2024	Favorable
BOUCHAIN	17/09/2024	Favorable
NEUVILLE-SUR-ESCAUT	19/09/2024	Favorable
SARS-ET-ROSIERES	20/09/2024	Favorable
FLINES-LEZ-MORTAGNE	25/09/2024	Favorable
LIEU-SAINT-AMAND	25/09/2024	Favorable
BRUILLE-SAINT-AMAND	26/09/2024	Favorable
HASNON	26/09/2024	Favorable
ESCAUDAIN	01/10/2024	Favorable
ROSULT	01/10/2024	Favorable