

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2017/2022



La Porte du Hainaut
Communauté d'Agglomération

PARTIE 2 DOCUMENT D'ORIENTATIONS

SOMMAIRE

I/ Le contexte d'élaboration et enjeux du Programme Local de l'Habitat 2017-2022	3
1.1 L'évolution du cadre territorial_____	3
<i>Le Schéma de Cohérence Territoire (SCOT) du Valenciennois</i>	
<i>Les plans locaux d'urbanisme et le PLUi</i>	
<i>Le Contrat de ville</i>	
1.2 Les enjeux du PLH 2017-2022_____	5
<i>Préserver la cohésion territoriale et lutter contre la spécialisation des territoires</i>	
<i>Recréer les conditions de développement d'une offre nouvelle diversifiée, adaptée à la demande et permettant le maintien de la population</i>	
<i>Définir une stratégie permettant de mobiliser le foncier au service du rééquilibrage territorial</i>	
<i>Veiller aux grands équilibres de peuplement et contribuer à enrayer les phénomènes de ségrégation sociale des quartiers</i>	
<i>Poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein du parc de logements anciens et accélérer l'éradication de l'habitat indigne</i>	
<i>Contribuer à l'attractivité du territoire en initiant des démarches qualitatives et innovantes, gage de dynamiques nouvelles</i>	
II/ La démarche stratégique du PLH	8
2.1 Un PLH de relance pour préserver et renforcer la cohésion territoriale_____	8
2.2 Une affirmation plus claire des priorités et des « effets leviers » sur la transformation du territoire_____	8
2.3 Une série d'objectifs prioritaires et un programme d'actions au service_____	9
de la stratégie	
2.4 Une nouvelle définition des sous-territoires du PLH_____	11
III/ Les objectifs de production	13
3.1 Objectif global de construction du PLH et territorialisation : priorité au renforcement des pôles urbains_____	13
<i>L'objectif global de construction</i>	
<i>La déclinaison de l'objectif de construction selon l'armature urbaine du SCOT</i>	
<i>L'évaluation du potentiel foncier pour la réalisation de l'objectif global</i>	
<i>La répartition de l'objectif par sous-territoire du PLH</i>	
3.2 Objectif de construction de logements locatifs sociaux (LLS)_____	18
<i>La répartition et la modulation de l'objectif de construction de logements locatifs sociaux par territoire</i>	
<i>Un enjeu spécifique : poursuivre la construction locative sociale afin de favoriser le renouvellement du parc social dans les communes où il est fortement représenté et dans les quartiers de la géographie prioritaire</i>	
3.3 Objectif de construction en accession « sociale » ou « à coût maîtrisé » : 15% de la production neuve_____	22
3.4 Récapitulatif par sous-territoire et par commune de la CAPH_____	24
ANNEXE	26

I. Le contexte d'élaboration et les enjeux du PLH 2017-2022

La Porte du Hainaut s'est dotée d'un Programme Local de l'Habitat pour la période 2009-2014, formellement adopté par le Conseil Communautaire en décembre 2008, lui permettant d'être délégataire de la compétence d'attribution des aides à la pierre pour la même période. Par prorogations accordées de l'État, le PLH ainsi que la convention de délégation ont été prolongés jusque fin 2016. En 2014, la Communauté de Communes Rurales de la Vallée de la Scarpe (CCRVS) a fusionné avec la CAPH.

En juillet 2015, la CAPH a engagé la réécriture d'un nouveau programme pour la période 2017-2022 sur le ressort de son périmètre élargi. Ce document, visant à apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la mise en œuvre de la politique de l'habitat de la CAPH, s'appuie sur le diagnostic « habitat » qui met en avant d'importants dysfonctionnements du marché du logement sur le territoire communautaire.

1.1 L'évolution du cadre territorial

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Valenciennois

Le PLH 2017-2022 s'inscrit dans les orientations stratégiques du SCOT du Valenciennois approuvé en février 2014.

En termes de construction, le SCOT prévoit, à l'horizon 2030, une évolution à la hausse du nombre de logements, à savoir 27 000 logements. Cet objectif répond à la volonté d'accueillir de nouveaux habitants sur le Valenciennois et de répondre à leurs besoins. Les objectifs du SCOT intègrent par ailleurs un nouveau mode de développement plus économe en termes de consommation d'espace et cohérent avec les objectifs de développement durable.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT précise :

- un objectif de construction estimé à 700 logements par an (dont minimum 30% en logements locatifs sociaux) scénario « croissance de la population » +3.5% à 2030 ;
- une trame urbaine qui vise à « re-polariser » le développement du Valenciennois ;
- des objectifs de construction et des densités moyennes déclinés selon la trame urbaine : Pôle central (42%), Pôle secondaire, pôles d'équilibre (23%) et autres communes (35%) ;
- une limitation de la consommation d'espace avec un objectif de 45% minimum de construction de logements dans l'enveloppe urbaine et 55% maximum en extension urbaine.

Enfin, le SCOT préconise également de définir un compte foncier maximal par commune à l'horizon 2030. Dans ce cadre, la CAPH mène une étude foncière afin de quantifier et qualifier l'ensemble du foncier disponible ou à recycler au sein du tissu urbain du territoire. Les résultats de cette étude permettront d'alimenter le volet foncier des études réalisées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et d'orienter la stratégie urbaine détaillée dans le futur PADD du PLUi.

Les plans locaux d'urbanisme et le PLUi

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (24 mars 2014), dite « loi ALUR », a instauré la possibilité de transférer la compétence « urbanisme » aux EPCI. En 2015, les élus de la CAPH ont décidé de s'engager dans l'élaboration d'un PLU intercommunal. Ce nouvel outil de planification permettra de porter une réflexion globale et une vision d'ensemble pour la définition d'un projet de territoire coordonné répondant aux nombreux enjeux à venir : environnement, développement économique, habitat - logement, mobilité, etc.

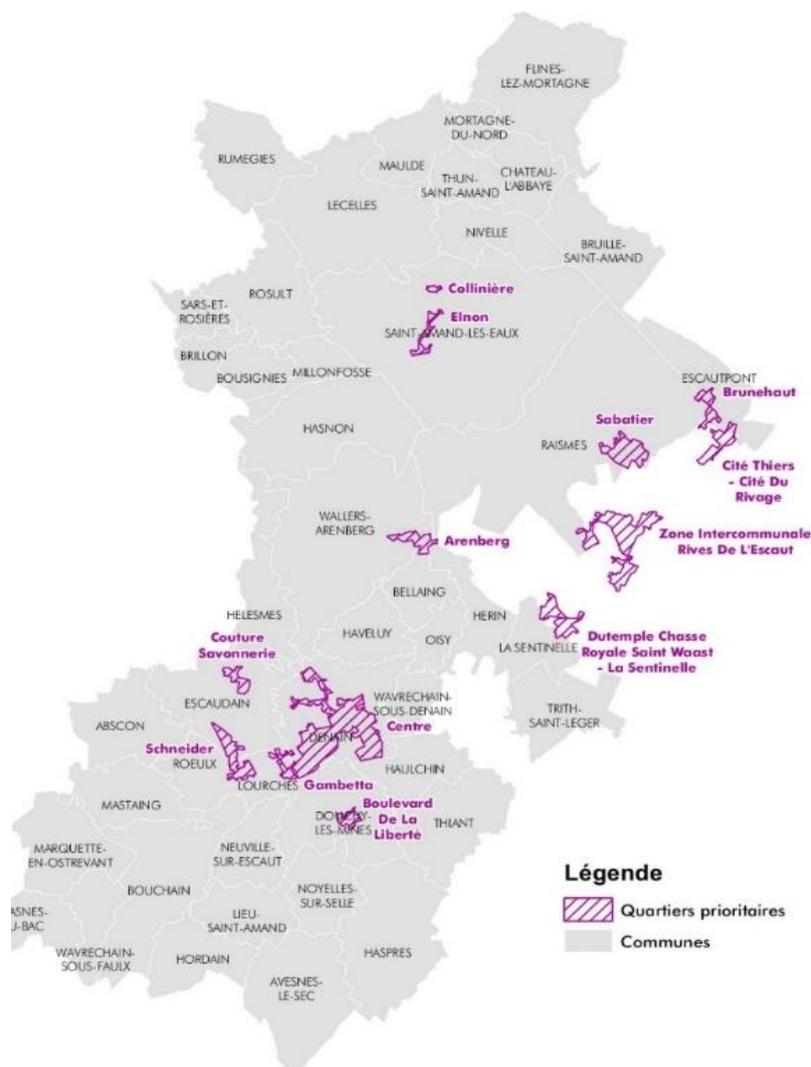
Actuellement en cours d'élaboration le PLUi de la CAPH devrait être approuvé en fin d'année 2019, **dans l'attente les 46 PLU restent le support de développement de l'habitat.**

Le Contrat de ville

Signé le 26 juin 2015 le contrat de ville de la CAPH concerne :

- 10 quartiers prioritaires sur son territoire ;
- 14 territoires de veille active.

A ces 10 quartiers s'ajoutent trois quartiers prioritaires intercommunautaires, qui dépendent de Valenciennes Métropole (CAVM).



Sur la base du diagnostic stratégique réalisé en 2015 sur les nouveaux périmètres de QPV, la CAPH à élaborer une stratégie de renouvellement urbain autour de trois cœurs de cible :

- Le site Denain Centre – Lourches Gambetta, retenu au titre du Programme National de Renouvellement Urbain. A noter que la commune de La Sentinelle est également concernée par la démarche du NPNRU, notamment par le projet Chasse-Royale, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM) ;
- Le site intercommunal « Schneider » ;
- Le renouvellement des quartiers d'habitat minier et en priorité celui de Raismes « Sabatier ».

L'article 8 de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (21 février 2014) prévoit également la signature d'une convention intercommunale visant à définir une stratégie concertée en matière d'attribution de logements afin de favoriser la mixité sociale.

Cette convention, en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux et les objectifs du contrat de ville, définira également les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre du renouvellement urbain ainsi que les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

1.2 Les enjeux du PLH 2017-2022

Préserver la cohésion territoriale et lutter contre la spécialisation des territoires

Le territoire de la CAPH forme une agglomération bipolaire caractérisée par les fortes disparités entre secteurs, pour ce qui concerne notamment la situation sociale des ménages, la structure du parc et les dynamiques de marché ou l'attractivité résidentielle.

Ces disparités se trouvent renforcées par la configuration des sous-ensembles, leur poids démographique et leurs perspectives ou opportunités de développement de l'urbanisation. Les conditions de développement de la construction, par exemple, diffèrent fortement entre les secteurs majoritairement ruraux ou urbains de l'Amandinois, de l'Ostrevant et les pôles urbains du Denaisis ou de la couronne Valenciennaise (inclus les communes du Corridor minier).

Les actions menées dans le cadre du précédent PLH n'ont pas permis de procéder au «rééquilibrage» souhaité et les tendances actuelles laissent présager un risque de décrochage entre les secteurs «porteurs» et ceux qui présentent un déficit d'attractivité.

Ce nouveau PLH est l'occasion de réinterroger la notion de «rééquilibrage» territorial et de fixer des objectifs réalistes en la matière. Les fortes différences entre secteurs (ou sous-ensembles territoriaux), mais aussi les rythmes de construction et de rotation ou les contextes de marché permettent difficilement d'envisager un rééquilibrage purement statistique entre territoires, qui se donnerait pour but de faire évoluer rapidement la structure du parc (la répartition et le poids du parc social).

L'objectif de rééquilibrage doit se concevoir davantage à travers la mise en application de stratégies différenciées entre territoires au sein de la CAPH, tenant compte à la fois des enjeux spécifiques sur chacun d'eux et de la manière dont ces stratégies différenciées contribuent à la cohésion du territoire.

Recréer les conditions de développement d'une offre nouvelle diversifiée, adaptée à la demande et permettant le maintien de la population

Le diagnostic souligne le ralentissement du rythme de construction lié à la faible dynamique de la construction privée, à son manque de diversité (prédominance du lot libre et de la construction individuelle mais difficultés à développer la vente clés en mains, l'accession sociale ou les produits pour investisseurs) et à la stratégie de repli actuellement affichée par les bailleurs sociaux alors que la construction locative sociale avait fortement contribué à la relance de la construction au cours de la période 2006-2010.

Le contexte de concurrence entre territoires pose la question, au-delà de la territorialisation des objectifs de construction, de la hiérarchisation des projets au sein de la CAPH et de la concentration des moyens sur les opérations jugées prioritaires pour renforcer l'attractivité du territoire vis-à-vis des opérateurs.

Le rythme actuel et les objectifs de construction affichés dans le porter à connaissance de l'Etat, de l'ordre de 400 à 450 logements neufs par an, sont très éloignés des objectifs du SCOT (700 logements neufs /an) dans une perspective d'accroissement démographique et des objectifs visant simplement au maintien de la population et à l'accroissement du nombre de ménages (620 logements neufs /an).

Le PLH, à l'échelle des 6 ans, doit porter une politique de relance de la construction permettant à court terme le maintien de la population et à son échéance d'approcher le rythme moyen fixé par les objectifs du SCOT.

Définir une stratégie permettant de mobiliser le foncier au service du rééquilibrage territorial

Le contexte concurrentiel, dans lequel doit se réaliser la relance de la construction, suppose également de créer les conditions de réalisation des opérations dans le cadre d'une action foncière volontariste.

Le bilan du précédent PLH montre notamment la difficulté à réaliser les objectifs de construction dans tous les sous-territoires de la CAPH. D'autre part, l'expérience et le suivi des projets du territoire au quotidien par le service Habitat montre la nécessité d'envisager les différentes contraintes des sites permettant de lever les obstacles éventuels, souvent pointés trop tardivement par les porteurs de projet.

Si l'objectif de construction du précédent PLH était sans doute trop élevé (1 160 logements par an) il n'a pas été réalisé dans les mêmes proportions dans tous les sous-territoires. La notion de rééquilibrage du territoire ne se réduit pas à la répartition des objectifs mais passe avant tout par la capacité à réaliser les objectifs de construction (construction totale, logements locatifs sociaux, en accession, etc.) qui sont définis.

L'expérience acquise par le service habitat et sa connaissance du potentiel foncier ou des projets des communes, complétée par les données récentes issues du compte foncier, doivent permettre de conduire une démarche active de mobilisation du foncier pour réaliser les objectifs de construction.

Cette démarche doit passer par une identification du potentiel de construction confronté aux objectifs territorialisés, par un repérage et une connaissance précise des conditions ou contraintes de faisabilité des opérations, par une coordination des interventions permettant la réalisation des opérations (constitution des emprises foncières, recherche d'opérateurs, définition des programmes, etc.) et globalement par une « mise en marche » à l'échelle de l'agglomération qui devra se traduire à terme par une programmation pluriannuelle alimentée chaque année par un volume suffisant de construction.

Veiller aux grands équilibres de peuplement et contribuer à enrayer les phénomènes de ségrégation sociale des quartiers

C'est l'enjeu lié à la mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL), qui devra être l'instance de régulation du peuplement dans le parc social pour satisfaire la demande locative dans toutes ses composantes (donner à tous les mêmes chances d'accès au logement) et pour prévenir les processus de ségrégation par le logement (qui concernent en premier lieu les quartiers prioritaires de la politique de la ville).

La CAPH « animateur » de la démarche doit en assurer la cohérence à travers la définition et la conduite d'une politique concertée de gestion de la demande et des attributions, l'adaptation de la structure de l'offre aux besoins / à la demande des ménages (dans le cadre de sa programmation) et la coordination ou le renforcement des dispositifs d'information des demandeurs.

Déjà envisagée, mais non mise en place au cours du précédent PLH, la Conférence Intercommunale du Logement sera l'outil privilégié de mise en cohérence des politiques de gestion de la demande et d'attributions avec les politiques de production et d'adaptation de l'offre sociale (typologie, localisation, etc.).

Poursuivre l'amélioration des conditions de vie au sein du parc de logements anciens et accélérer l'éradication de l'habitat indigne

Le développement de l'offre de logements sur le territoire de l'agglomération ne se résume pas à la production neuve mais il s'agit également de mobiliser et d'optimiser le parc existant. En effet, au regard des contraintes foncières et de la prise en compte de l'environnement, l'amélioration et la requalification du parc existant constitue un enjeu essentiel pour le territoire.

Les actions menées dans le cadre du précédent PLH ont montré des résultats encourageants mais les besoins sont encore très importants. La poursuite de l'action dans ce domaine nécessite de renforcer à la fois les moyens d'intervention (incitatifs et coercitifs) et le ciblage ou l'adaptation des interventions.

Il s'agira notamment de différencier les besoins d'intervention et les moyens mobilisables pour inciter à la mise au confort du parc privé, lutter contre l'insalubrité ou l'indécence, prendre en compte les enjeux sociaux liés à l'amélioration du parc (au regard des revenus des propriétaires et de la solvabilité des locataires) ou intégrer l'amélioration du bâti privé dans des démarches plus globales de revalorisation de quartiers d'habitat ancien.

L'amélioration du parc ancien concerne également le parc locatif social, dont les enjeux de réhabilitation doivent être abordés sous deux aspects :

- la politique globale de réhabilitation thermique du parc locatif social et la priorité accordée aux objectifs d'amélioration de la performance énergétique du bâti pour atteindre les objectifs du Grenelle de l'environnement. Elle doit toutefois prendre place dans une approche plus globale des besoins d'amélioration et d'adaptation du parc ancien, conciliant notamment amélioration thermique et lutte contre la précarité énergétique, investissement des bailleurs et maîtrise des niveaux de loyer, amélioration technique des performances du bâti et amélioration du confort d'usage des logements ;
- la spécificité de l'habitat minier qui représente le tiers du parc locatif social de la CAPH. Avec des besoins très importants notamment en matière d'amélioration thermique et d'adaptation du confort d'usage des logements (agencement et taille des pièces), qu'il faut coupler à la complexité d'intervention sur ce parc individuel ancien pour parti classé au patrimoine mondial de l'UNESCO. Par ailleurs les cités minières renvoient plus largement à des problématiques spécifiques d'urbanisme, de mobilité, de qualité et de gestion des espaces publics, etc.

Les besoins importants d'amélioration thermique du parc social, les spécificités du parc minier et la nécessité de concevoir ces interventions dans une approche plus globale de l'amélioration du parc et de l'adaptation aux besoins justifient d'inscrire ces interventions dans le PLH dans une logique de programmation pluriannuelle. Cette programmation doit aussi être l'occasion d'initier des démarches innovantes ou expérimentales.

Contribuer à l'attractivité du territoire en initiant des démarches qualitatives et innovantes, gage de dynamiques nouvelles

La qualité résidentielle des communes ne repose pas seulement sur la qualité des logements mais elle est liée également à la qualité urbaine et paysagère des quartiers ou résidences et plus largement aux conditions de vie des habitants (commerces et services, desserte, voisinage, etc.).

Dans un contexte de ralentissement de la construction et de manque d'attractivité de certains secteurs au sein de la CAPH, une attention particulière peut être accordée à la qualité des opérations afin non seulement de produire une offre nouvelle ou d'améliorer le parc existant mais aussi de faire en sorte que cette offre nouvelle ou améliorée contribue - et de manière durable - à l'image et à l'attractivité du territoire.

II. La démarche stratégique du PLH 2017-2022

Le contexte et les tendances actuels ainsi que les enseignements tirés du précédent PLH justifient une approche plus stratégique du PLH, qui permet d'affirmer plus clairement des priorités (définies en fonction d'enjeux différenciés au sein de la CAPH) et des « effets leviers » attendus sur la transformation du territoire.

2.1 Un PLH de relance pour préserver et renforcer la cohésion territoriale

Les constats évoqués à l'occasion du diagnostic soulignent de manière générale le déficit d'attractivité du territoire et la prudence des opérateurs, tant publics que privés, avec pour conséquences majeures un ralentissement de la construction, des difficultés à diversifier et renouveler l'offre de logement et des difficultés à porter des exigences qualitatives fortes en matière de production neuve ou d'amélioration du parc existant. Le PLH ne peut donc s'inscrire dans la prolongation ou l'amplification des tendances mais il doit être l'occasion d'affirmer **une volonté de relance**, dans toutes les dimensions de la politique de l'habitat.

La cohésion territoriale constitue le second objectif majeur du PLH. Cette priorité se justifie d'abord par les caractéristiques du territoire, organisé autour des deux pôles urbains secondaires du Valenciennois. On constate ainsi une nette différenciation entre secteurs au sein de la CAPH selon leur rapport aux pôles urbains du Valenciennois (Denain, Saint-Amand-les-Eaux, Valenciennes), l'aire de marché dans laquelle elles s'inscrivent et leur typologie urbaine et la composition du parc de logements.

La volonté de « rééquilibrage » de l'offre de logement et de son occupation affichée dans le précédent PLH n'a pu être réalisée. L'enjeu de cohésion territoriale reste d'autant plus d'actualité que le contexte de ralentissement ne favorise pas le renouvellement et le réinvestissement nécessaire dans les communes les moins attractives du territoire, où se concentrent l'offre sociale dévalorisée et les ménages aux revenus les plus faibles. La tendance « au fil de l'eau », c'est-à-dire celle d'un programme appliqué de manière uniforme sur l'ensemble du territoire, accroît le risque de creusement des écarts entre secteurs au sein de la CAPH. **Une reprise du marché immobilier et de l'investissement sans action publique forte risque de bénéficier aux communes qui jouissent d'un fort potentiel d'attractivité au détriment des communes où le renouvellement est nécessaire mais ne s'opère pas sans intervention publique.**

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

Les évolutions récentes et les tendances en cours, en premier lieu, le ralentissement de la construction et la difficulté à mobiliser les opérateurs, place la CAPH en situation de concurrence (plutôt défavorable actuellement) vis-à-vis d'autres territoires et place les communes en concurrence entre elles au sein de la CAPH.

Aussi le PLH 2017-2022 est l'occasion pour la CAPH de questionner la démarche menée jusqu'à présent, plutôt fondée sur une logique de répartition des objectifs et des moyens qui a montré ses limites dans sa capacité à redonner une attractivité globale au territoire et à rééquilibrer l'offre de logement et les possibilités de parcours résidentiels des ménages.

Il s'agit de faire évoluer le PLH vers une démarche plus stratégique, orientée vers les impacts (attendus et évaluables) en termes de transformation du territoire et d'effet de diffusion des actions. L'ampleur des besoins à couvrir et la gravité de la situation dans certains secteurs nécessite de dépasser la logique de répartition et d'accroissement des moyens (qui pose problème à la collectivité dans le contexte actuel de financement des politiques publiques) pour envisager une démarche fondée **sur la priorisation, la différenciation des objectifs par secteur** et la recherche « d'effets leviers » en termes de transformation du territoire (rééquilibrage, attractivité...).

Les précédents PLH ont été l'occasion pour la CAPH de définir les orientations de sa politique de l'habitat et de mettre en place une première série de moyens et d'outils pour réaliser le programme d'actions et atteindre les objectifs fixés. Le PLH 2009-2014 a fait l'objet d'une évaluation à mi-parcours et d'une évaluation finale qui dressent le bilan du PLH mais qui apportent aussi des indications sur la manière de concevoir la stratégie habitat du territoire, l'organisation du programme et la prise en compte des modalités de mise en œuvre du PLH et des conditions nécessaires à la réalisation de ses objectifs.

Le PLH qui sera engagé à partir de 2017 doit se concevoir **dans la continuité de l'action conduite par la CAPH**, cette continuité ne se limitant toutefois pas à la simple reconduction ou à la prolongation de l'action conduite jusqu'à présent. Il s'agit donc moins de définir une stratégie ex nihilo que de **réorienter, adapter ou amplifier l'action conduite par la CAPH** au regard du diagnostic et des tendances ou évolutions mises en évidence.

Dans ce cadre, il convient de définir les objectifs du PLH de manière plus réaliste tout en continuant à affirmer l'ambition du territoire, et de réorienter ou renforcer les moyens mis en œuvre pour réaliser ces objectifs.

2.3 Une série d'objectifs prioritaires et un programme d'actions au service de la stratégie

Le contexte et les tendances actuels ainsi que les enseignements tirés du précédent PLH justifient l'approche plus stratégique du PLH, permettant d'affirmer plus clairement des priorités - définies en fonction d'enjeux différenciés au sein de la CAPH - et les « effets leviers » attendus sur la transformation du territoire.

Cette démarche stratégique se base sur :

- une **série « d'objectifs prioritaires »**, contribuant à la relance et à la cohésion territoriale de la CAPH valorisant des actions transversales, des secteurs ou des opérations susceptibles d'opérer un effet de diffusion ou d'entraînement sur le reste du territoire, et justifiant la mise en œuvre de moyens spécifiques et adaptés.

Recréer les conditions de développement de la construction permettant le maintien de la population

La faiblesse du niveau de la construction et son manque de diversité génèrent à moyen terme une incapacité à stabiliser le niveau de la population du territoire, et des difficultés à conduire une réelle politique de diversification et de rééquilibrage de l'offre. Dans un contexte de concurrence accru entre les territoires mais également entre les communes, il est impératif de pouvoir mobiliser l'ensemble des leviers permettant d'atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs de production fixés.

Développer une offre de logements en accession à coût maîtrisé et de logements à loyer maîtrisé à St Amand les Eaux (pôle d'équilibre)

Second pôle urbain de l'agglomération, Saint-Amand-les-Eaux constitue le centre du bassin de vie rural du sous-territoire de l'Amandinois, à ce titre il constitue le lieu privilégié du développement d'une offre locative à loyer maîtrisé (publique et privée), contribuant au rééquilibrage global de l'offre à l'échelle de la CAPH. Les rythmes de construction faibles constatés lors du précédent PLH justifient le statut prioritaire de cet objectif.

Favoriser le renouvellement et la diversification de l'offre de logements dans les communes minières

Les communes minières caractérisées par le poids du parc social, en partie composé de logements miniers, concentrent difficultés urbaines et sociales. Pourtant elles ont un potentiel patrimonial et paysager important notamment lié à l'UNESCO. Ces communes sont à la fois confrontées au besoin de revalorisation / préservation de l'attractivité locative, au besoin de diversification et de renouvellement de l'offre locative, et à la nécessité de diversifier la structure de l'offre. Ces problématiques nécessitent de conduire des démarches construites et transversales et la mise en œuvre de moyens spécifiques.

Contribuer à la reconquête de l'attractivité résidentielle de Denain, pôle secondaire du Valenciennois

La ville de Denain s'est engagée depuis plusieurs années dans un vaste programme en matière d'amélioration du parc et de renouvellement urbain, tant au niveau du parc privé que public. L'enjeu pour la CAPH est de mobiliser les moyens pour conduire une action globale et renforcée sur la ville, notamment en accompagnant la ville dans le cadre du NPNRU. Les actions engagées devront notamment éviter les effets de concurrence entre les projets de construction de Denain et des autres communes, et prendront en compte les enjeux de peuplement pour limiter la charge sociale sur Denain.

Mettre en œuvre des moyens pour favoriser la qualité urbaine et résidentielle des projets structurants

Les qualités urbaine et résidentielle d'un projet représentent des facteurs importants de l'attractivité d'un territoire. Le manque actuel de dynamique ne doit pas tendre vers une négligence de la qualité au risque de compromettre l'attractivité du territoire à long terme et sa capacité à tirer profit d'une reprise dans les prochaines années. Ce constat requiert de préserver une exigence qualitative des projets en y joignant les moyens nécessaires (financiers, techniques, etc.).

Favoriser l'accueil ou le maintien des ménages salariés

Dans un contexte de précarité croissante, l'enjeu pour la CAPH est d'inciter les ménages salariés à venir ou rester sur son territoire. Les précédents objectifs prioritaires visent à redonner toute son attractivité au territoire. Le PLH va plus loin en proposant une série de mesures incitatives à l'attention des ménages salariés afin de leur permettre de poursuivre un parcours résidentiel « ascendant » sur le territoire.

- un **programme d'actions** couvrant l'ensemble des champs de la politique de l'habitat et constituant la « trame de fond » de l'action conduite par la CAPH, structuré en 5 axes. Ce programme introduit une dimension territoriale plus forte à travers un quatrième axe regroupant les actions dans des « secteurs de projets » prioritaires, à la fois lieux d'enjeux, terrains privilégiés d'expérimentation et d'innovation et « vitrines » de la transformation du territoire. **La dernière partie de programme d'actions (axe 5) est consacrée aux outils et moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme.**

AXE1 - Mieux répondre à la diversité des besoins, en particulier des ménages les plus vulnérables, et continuer à développer les conditions du parcours résidentiel		
Favoriser l'accession à la propriété	Action 1	Soutenir la primo accession à la propriété
	Action 2	Encourager la vente de logements sociaux
	Action 3	Définir et développer la gamme des produits neufs en accession abordable
Satisfaire la demande locative sociale et répondre aux besoins spécifiques	Action 4	Informier et communiquer avec les demandeurs
	Action 5	Bâtir une politique de peuplement
	Action 6	Répondre aux besoins des petits et grands ménages par une meilleure adaptation des typologies
	Action 7	Répondre aux besoins de logements abordables par le développement d'une offre locative privée conventionnée
	Action 8	Mieux satisfaire les besoins des personnes âgées et des publics en situation de handicap
	Action 9	Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage

Axe2 - Relancer la construction d'une offre de logement diversifiée et adaptée aux spécificités territoriales		
Atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de construction	Action 10	Produire 620 logements par an dont 45% dans l'enveloppe urbaine
	Action 11	Produire 210 logements locatifs sociaux par an dont 30% de PLAI
	Action 12	Mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU
	Action 13	Soutenir la mixité dans les programmes neufs
Porter une stratégie foncière au service des projets	Action 14	Identifier et qualifier le gisement foncier pour faciliter l'émergence des projets
	Action 15	Maitriser le foncier des projets structurants
Axe 3 - Poursuivre la dynamique d'amélioration du parc de logement ancien		
Amélioration du parc social	Action 16	Elaborer et mettre en œuvre un plan pluriannuel de réhabilitation du parc social
	Action 17	Adapter le parc social aux besoins de logements spécifiques (PA, PH)
Amélioration du parc privé	Action 18	Renforcer la lutte contre l'insalubrité
	Action 19	Renforcer la lutte contre la non décence
	Action 20	Inciter à l'amélioration thermique et technique du parc privé (PO/PB)
	Action 21	Favoriser l'adaptation PA-PH dans le parc privé
	Action 22	Mobiliser le gisement des logements vacants
	Action 23	Encadrer les divisions immobilières
Axe 4 - Promouvoir des secteurs de projets porteur de nouvelles dynamiques favorisant un développement solidaire et durable du territoire		
	Action 24	Mettre en œuvre et soutenir des projets structurants innovants ou expérimentaux
	Action 25	Projet de renouvellement urbain « Denain Centre - Louches Gambetta »
	Action 26	Projet de renouvellement urbain « La Sentinelle – Chasse Royale »
	Action 27	Projets de renouvellement urbain en quartier d'habitat minier Raismes "Sabatier" - Escaudain Louches « Schneider »
	Action 28	Saint-Amand-les-Eaux "Paul Manouvrier"
Axe 5 - Mettre en œuvre, suivre et évaluer le PLH		
	Action 29	Assurer le pilotage du PLH
	Action 30	Animer l'observatoire de l'habitat de la CAPH
	Action 31	Communiquer autour du PLH
	Action 32	Mettre en place une ingénierie adaptée à la mise en œuvre du PLH

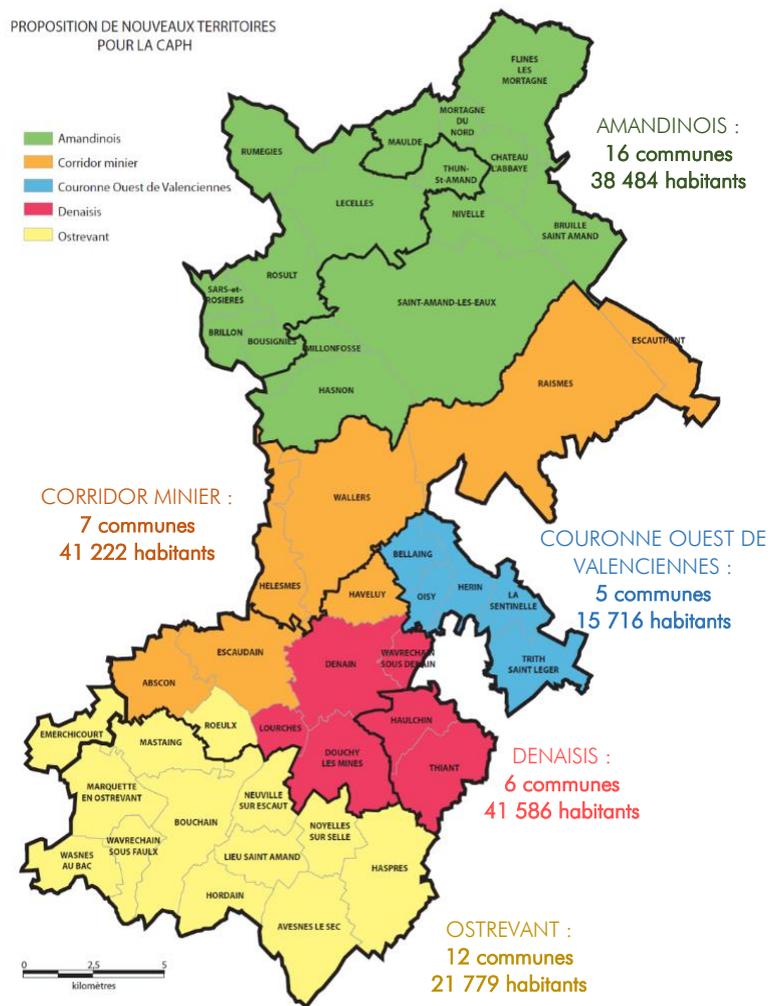
2.4 Une nouvelle définition des sous-territoires du PLH

Afin de territorialiser les objectifs du PLH, les cinq sous-territoires du PLH 2009-2014 évoluent prenant en compte l'intégration de la Communauté de Communes Rurales de la Vallée de la Scarpe. Sur les cinq sous-territoires, trois sont organisés selon une logique de cohérence territoriale, autour d'un « pôle urbain » :

- **L'Amandinois** (16 communes - 38 484 hab.) intègre les communes de la Vallée de la Scarpe (intégrées à la CAPH depuis le 1^{er} janvier 2014). Les caractéristiques et le positionnement sur le marché du logement de ces communes sont comparables, au sein de la CAPH, à celles des communes de l'Amandinois. Ce territoire s'organise autour de Saint-Amand-les-Eaux (pôle d'équilibre - 16 836 habitants). L'Amandinois est un territoire à dominante rurale qui bénéficie de la proximité de la Métropole Lilloise et de l'agglomération Valenciennaise ;

▪ Le **Denaisis** (6 communes - 41 586 hab.) a connu une redéfinition de ses limites. Ainsi, les contours ont été redéfinis autour de Denain (pôle secondaire - 20 270 habitants) en intégrant les communes qui participent à l'aire de marché denaisienne et dont les projets peuvent entrer en concurrence ou en complémentarité avec les projets denaisiens. Le choix d'exclure de ce secteur les communes minières qui y figuraient dans le précédent PLH se justifie avant tout par une volonté de privilégier dans ces communes les enjeux de mutation et de renouvellement du tissu minier, enjeu qu'elles partagent avec les communes du Corridor Minier et qui concernent peu ou pas du tout les autres communes du Denaisis (dont Denain);

▪ L'**Ostrevant** (12 communes, 21 779 hab.) regroupe un ensemble de communes urbaines ou rurales au sud du Denaisis. Ce sous-territoire s'organise principalement autour de Bouchain. Même si les interactions restent fortes avec le Denaisis, ce territoire présente des caractéristiques et une histoire qui l'en différencient clairement.



Source : INSEE, pop légale 01/01/2014

Le « **Corridor Minier** » (7 communes - 41 222 hab.) regroupe des communes qui ne forment pas véritablement un territoire cohérent. Cependant, ils partagent une problématique majeure, celle de la mutation et de la revalorisation du tissu minier. L'habitat minier a fortement marqué l'image et la structure urbaine de ces communes, ce qui peut se traduire notamment par la prédominance de l'image et de la structure des cités minières dans le tissu urbain ou par la présence de cités excentrées (« Sabatier » à Raismes ou « Arenberg » à Wallers par exemple). A des degrés divers, toutes ces communes sont confrontées à des enjeux de revalorisation patrimoniale du parc minier, de diversification de l'offre de logements et de renouvellement du peuplement.

Le dernier secteur « **Couronne Ouest de Valenciennes** » (5 communes - 15 716 hab.) réunit des communes polarisées par l'agglomération centrale Valenciennaise. Ces communes forment, en termes d'aire de marché, un secteur de la CAPH fortement imbriqué dans le pôle Valenciennais. Cette imbrication dans l'aire de marché Valenciennaise est très marquée sur certaines communes comme La Sentinelle ou Trith-Saint-Léger. Sur ce secteur, l'enjeu majeur est ici celui de la cohérence des actions menées dans des communes avec la politique habitat conduite à l'échelle de l'aire de marché à laquelle elles participent et dont elles peuvent tirer parti.

III. Les objectifs de production

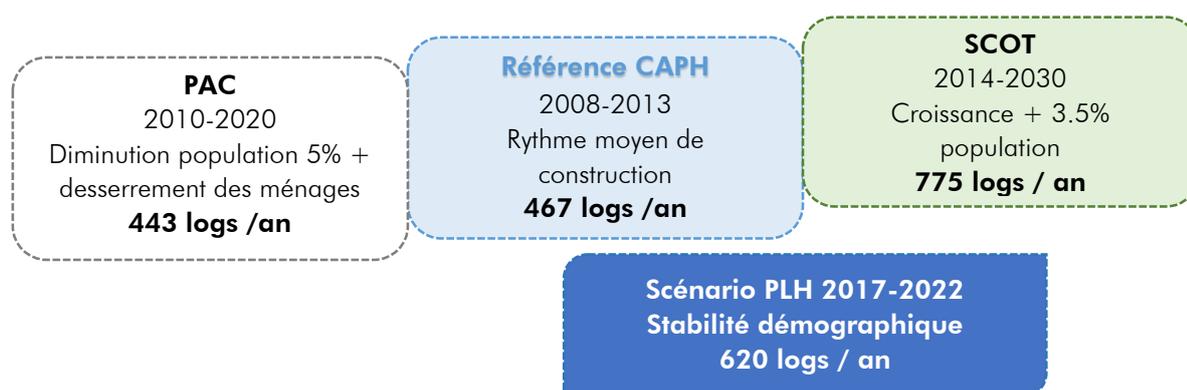
3.1 Objectif global de construction du PLH et territorialisation : priorité au renforcement des pôles urbains

L'objectif global de construction

L'établissement de l'objectif global de construction du PLH s'est fait en tenant compte d'une part des objectifs de construction énoncés dans le cadre du SCOT (à l'échelle de l'ensemble du Valenciennois) et d'autre part des propositions figurant dans le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat :

- l'objectif de construction du SCOT, décliné pour la CAPH, peut varier selon les scénarios émis de 620 logements par an en moyenne (scénario « maintien de la population ») à 775 logements (scénario « croissance de la population » de 3,5% à l'horizon 2030) ;
- l'objectif du scénario « central » du Porter à Connaissance est de 443 logements par an en moyenne, privilégiant l'hypothèse d'un accroissement du nombre de ménages (+4%) mais par contre une diminution de population (-5%).

Ce chiffre est proche du volume annuel moyen constaté au cours de la période récente, dans un contexte de ralentissement du rythme de construction et de « repli » des opérateurs présents sur le territoire.



Au regard de ces éléments, le scénario retenu par la CAPH est celui d'un objectif de construction de 3 720 logements pendant la durée du PLH soit **620 logements par an en moyenne**.

Cet objectif traduit une volonté de maintenir la population à son niveau actuel et de relancer à nouveau la construction pour s'inscrire, à l'issue du PLH, dans la perspective de réaliser les objectifs annuels du SCOT visant l'accroissement de la population.

La déclinaison de l'objectif de construction selon l'armature urbaine du SCOT

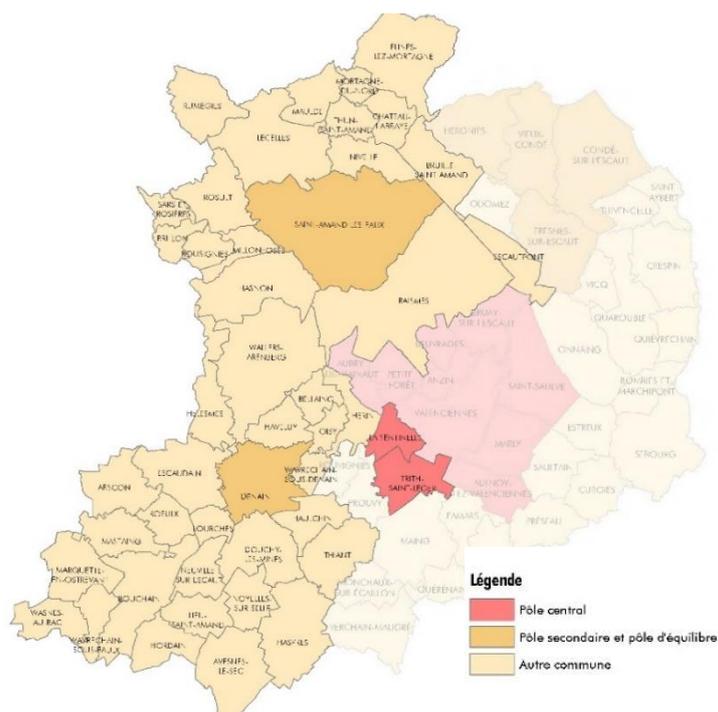
La répartition des objectifs de construction doit s'opérer selon la trame urbaine du SCOT en différenciant les communes du :

- « Pôle central » cumulant 42% de l'objectif global de construction de l'arrondissement ;
- « Pôle secondaire et pôles d'équilibre » réunissant 23% de l'objectif global de construction ;
- « Autres communes » rassemblant 35% de l'objectif global de construction.

Pour le territoire de La Porte du Hainaut :

- 2 communes appartiennent au pôle central : Trith-Saint-Léger et La Sentinelle
- 2 communes représentent un pôle central et un pôle d'équilibre : Denain / Saint-Amand-les-Eaux
- 42 communes classées dans « autres communes » mais pour lesquelles une distinction peut être opérée entre : communes urbaines structurantes, périurbaines, et rurales.

L'estimation des objectifs de production de logements à l'échelle du territoire de la CAPH nécessite par ailleurs de prendre en considération le poids des communes concernées au sein de chacun de ces pôles.



Ainsi, considérant le poids de population et la trame urbaine du SCOT, la répartition des objectifs de construction du prochain PLH s'opère de la manière suivante :

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

* *Avis du Préfet : + 25 LLS supplémentaires à Hasnon.*

L'évaluation du potentiel foncier pour la réalisation de l'objectif global

Sur la base de sa connaissance des projets en cours, des opportunités identifiées aux PLU et des données issues du compte foncier, le service habitat de la CAPH a procédé à une évaluation « du potentiel de construction » du foncier des communes. L'objectif de cette démarche étant de vérifier si le foncier mobilisable, à court-moyen terme, était suffisant au regard des objectifs de construction défini.

Ce potentiel, calculé sur la base de l'objectif minimal de densité moyenne que décline le SCOT par type de commune appliqué à la superficie des emprises foncières repérées, s'exprime en nombre de logements. Il prend uniquement en compte les emprises disponibles pour des opérations dites « groupées » c'est-à-dire hors construction individuelle pure, sur parcelles uniques isolées ou en dents creuses.

Le potentiel foncier identifié sur la CAPH se répartit de la manière suivante selon la trame urbaine, et les sous-territoires :

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

* EU : Enveloppe urbaine / HEU : Hors enveloppe urbaine

* **Avis du Préfet : + 25 LLS supplémentaires à Hasnon.**

Il ressort que le potentiel foncier du territoire est globalement suffisant pour répondre aux objectifs de construction du PLH, des nuances s'opèrent toutefois à l'échelle communale.

En effet, en confrontant la répartition des objectifs de construction du PLH avec celle de la construction au cours de la période précédente et/ou avec le potentiel foncier disponible, on peut distinguer :

- une volonté de réorienter la construction vers les pôles urbains (Denain, Saint-Amand-les-Eaux, communes du « Pôle central » et communes urbaines structurantes) en leur affectant globalement une part de l'objectif de construction de la CAPH (65.6%) supérieure à celle réalisée au cours du précédent PLH (53%). Cela concerne tout particulièrement la ville de Saint-Amand-les-Eaux ;
- un enjeu majeur de mobilisation du foncier dans ces pôles urbains puisque la capacité foncière évaluée est insuffisante (exemple : Saint-Amand-les-Eaux hors 1AU) ou à peine suffisante (communes urbaines structurantes mais aussi communes périurbaines) à l'égard de l'importance accordée à ces types de communes dans l'effort de construction du prochain PLH ;
- un enjeu de maîtrise de la construction dans les communes rurales, où la part des objectifs de construction de la CAPH fixée par le PLH (23.4%) serait inférieure à celle de la construction au cours de la période précédente (35%) dans un territoire où les capacités estimées du potentiel foncier (1 220 logements) sont nettement supérieures aux objectifs de construction du PLH (871 logements).

Cette confrontation met donc en évidence la différence très nette entre :

- **une tendance « au fil de l'eau », qui serait la prolongation des rythmes de construction antérieurs, favorable à la poursuite de la périurbanisation et de la rurbanisation, et**
- **une stratégie plus volontariste de renforcement des pôles urbains qui implique notamment une limitation de la construction en étalement dans les communes rurales.**

La répartition de l'objectif par sous-territoire du PLH

La répartition des objectifs de construction par sous-territoires du PLH nécessite de croiser les sous-territoires du PLH (Amandinois, Denaisis, Corridor Minier, Couronne Ouest de Valenciennes, Ostrevant) avec la trame urbaine du SCOT (couronne du « Pôle central », pôle secondaire, pôle d'équilibre, communes urbaines structurantes, communes périurbaines, communes rurales).

La proposition de répartition des objectifs retenue s'opère de la manière suivante :

- une répartition des objectifs de construction en « individuel pur » égale entre communes ;
- une répartition des objectifs de construction « groupée » en fonction du potentiel foncier identifié par commune.

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

A titre de rappel, le « potentiel foncier » évalué par le service habitat ne concerne que les zones destinées à des opérations groupées et ne prend pas en compte les emprises foncières de petite taille, ces dernières permettent la construction « individuelle pure » (dents creuses, construction d'un logement unique sur une parcelle hors lotissement, division de parcelle d'un terrain bâti pour permettre la construction d'un ou deux logements, etc.).

Bien que l'« individuel pur » participe à l'objectif global de construction, il ne dépend pas de l'action de la CAPH mais essentiellement des règlements d'urbanisme et des conditions du marché (offre et demande). Ainsi, il paraît donc opportun de différencier ce type de construction pour déterminer la répartition de l'objectif de construction, par secteur, en fonction du potentiel foncier estimé.

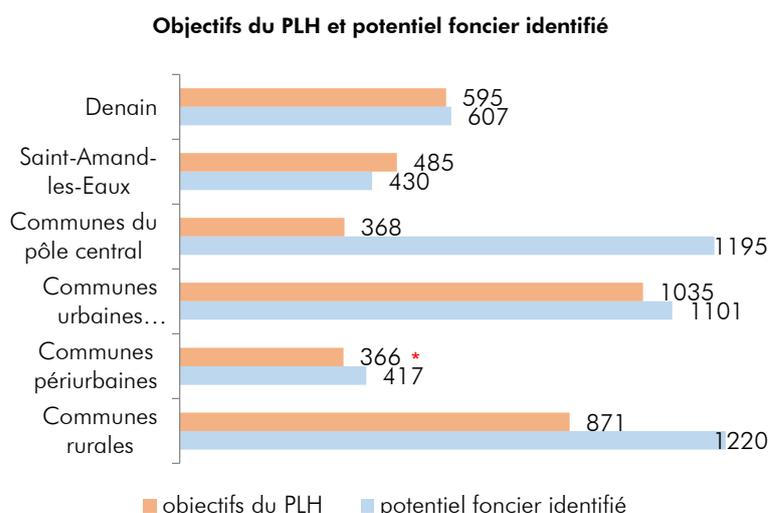
D'après les données SITADEL, 32% des logements commencés entre 2008 et 2013 sur la CAPH relèvent de la construction « individuelle pure ». Cette proportion appliquée aux objectifs de construction du PLH porte l'objectif de construction en opération groupée ou en collectif à 2 492 logements, soit 415 par an en moyenne. Cet objectif est proche de celui affiché dans le scénario central du Porter à Connaissance.

Concernant les objectifs de construction groupée, des ajustements ont cependant été apportés, dans le cas notamment de communes, où le résultat découlant du seul critère de « potentiel foncier estimé » a été jugé irréaliste. Les ajustements ont alors pris en compte d'autres paramètres (le poids relatif du parc de logements, la répartition des logements commencés sur la période 2008-2013 et les projets communaux évoqués notamment dans le cadre des réponses à l'enquête « élus ») mais sans remettre en cause les objectifs globaux par sous-territoire ou par catégorie de commune (selon la trame urbaine du SCOT).

Les conditions de réalisation des objectifs territorialisés

L'exercice de territorialisation des objectifs de construction et les travaux menés sur l'identification du foncier mobilisable pour la réalisation d'opérations groupées, repris au graphique ci-contre, ont montré :

- l'enjeu de mobilisation du foncier à Denain, Saint-Amand-les-Eaux et dans les communes urbaines structurantes et périurbaines, où le potentiel identifié est à peine supérieur voire inférieur aux objectifs de construction.



* Avis du Préfet : + 25 LLS supplémentaires à Hasnon.

- l'enjeu de limitation de l'urbanisation en opérations groupées **dans les communes de La Sentinelle et Trith-Saint-Léger et dans les communes rurales**, où le potentiel est largement supérieur aux objectifs de construction du PLH. Les perspectives étant toutefois différentes dans les deux cas. A la Sentinelle et Trith Saint léger, la limitation de la construction relève avant tout d'une logique de gestion dans la durée des potentialités et conditions de développement de deux communes du pôle central valenciennois. Dans les communes rurales, elle s'inscrit par contre dans une perspective de limitation de l'étalement urbain.

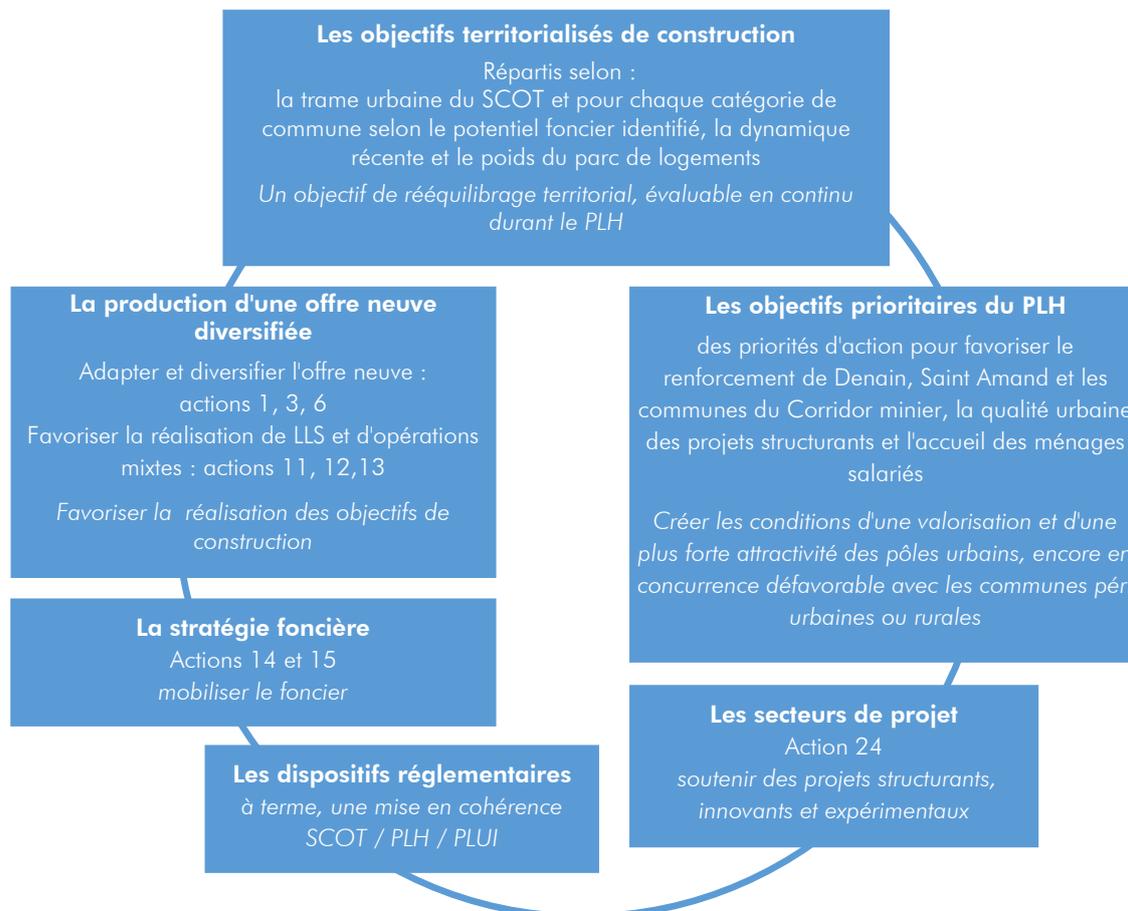
Alors, si le PLH traduit la stratégie volontariste de la CAPH qui vise à contrecarrer les tendances du scénario « au fil de l'eau » - ralentissement de la construction, difficulté à renforcer et diversifier les pôles urbains et développement moins contraint de l'habitat dans les communes rurales – il se met toutefois en œuvre dans un contexte où :

- le ralentissement du rythme de construction et l'insuffisance de projets portés par les opérateurs (y compris les bailleurs HLM) risquent d'avoir des effets inégaux sur le territoire.
- le PLUI est en cours d'élaboration et les projets de construction en cours ou envisagés à court terme (en partie repris dans l'identification du foncier mobilisable dans le cadre du PLH) restent soumis aux documents d'urbanisme en vigueur. Les outils réglementaires dont disposent les communes et la CAPH ne permettent donc pas à eux seuls de limiter le développement de la construction dans les secteurs où les potentialités foncières excèdent les objectifs de construction.
- l'objectif de « relance de la construction » et l'affichage du PLH comme une démarche stratégique davantage portée par les élus du territoire semble difficilement compatible avec une gestion qui aboutirait à empêcher la réalisation de projets en cours ou à un stade avancé de conception.

Pour faire face à ce contexte contraint et faire en sorte que les objectifs puissent être réalisés le PLH propose de mettre en œuvre une démarche fondée sur :

- l'application des dispositifs réglementaires en vigueur, ceux-ci étant appelés à évoluer après la mise en application du PLUI ;
- l'affichage d'objectifs et de priorités conçus comme des indicateurs pour la conduite de l'action publique et pour la mobilisation des moyens ;
- une démarche de programmation pluriannuelle adossée à un suivi-évaluation en continu de l'avancement du PLH. Cette démarche permettra de concilier l'appui apporté aux projets des communes avec une vision prospective des projets à engager, avec comme point de référence les objectifs territorialisés.

Et un dispositif coordonné visant la réalisation des objectifs de relance et de territorialisation :



3.2 Objectif de construction de logements locatifs sociaux (LLS)

Le SCOT fixe un objectif de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux en lien avec l'armature urbaine du territoire, à ce titre la production de logements locatifs sociaux devrait atteindre :

- au moins 30% de la production totale de logements ;
- soit pour la CAPH au minimum 210 logements /an (scénario « croissance de la population » de 3,5% à l'horizon 2030¹).

Il est proposé de tendre vers la réalisation d'un objectif quantitatif annuel de 210 logements, représentant 34% de l'objectif global de construction du territoire, soit 1 260 logements locatifs sociaux pendant la durée du PLH (2017-2022).

Pour rappel, depuis 2009, la demande locative sociale en attente oscille entre 4 100 et 4 500 ménages demandeurs (avec un pic à plus de 5 100 en 2011). Environ, un tiers de ces demandeurs sont des nouveaux ménages (sans logement, hébergés ou décohabitants) soit 1 500 ménages.

Enfin, à court terme, cet objectif couvre les besoins de renouvellement du parc social (démolitions ponctuelles ou à petite échelle) et les opérations de rénovation urbaine envisagées de Denain (comptabilisées dans le recensement des capacités foncières) sous réserve d'y ajouter les objectifs éventuels liés aux opérations de démolition-reconstruction en PRU non connues, et la compensation de ventes de logements dans le parc social. Il conviendra alors d'établir un bilan à mi-parcours du

¹ Selon la version initiale du DOO du SCOT, soit 700 logements /an.

PLH (des ventes et des nouvelles opérations de renouvellement en tissu privé) et d'ajuster si besoin les objectifs de production de logements locatifs sociaux en fonction de ce bilan.

La répartition et la modulation de l'objectif de construction de logements locatifs sociaux (LLS) par territoire

La répartition de l'objectif de construction de logements locatifs sociaux par sous-territoire du PLH s'établit comme suit :

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

* *Avis du Préfet : + 25 LLS supplémentaires à Hasnon.*

Cette répartition est modulée de la manière suivante :

- Denain : 47% de LLS / objectif total de construction. La construction de logements locatifs sociaux est justifiée par l'objectif communal de renouvellement du parc privé obsolète « social de fait » par une offre locative neuve ;
- Hasnon (commune soumise à l'obligation SRU) : la totalité de la construction en opération groupée est en LLS afin de répondre aux obligations de rattrapage ;
- Bouchain et Roeulx (communes soumises à l'obligation SRU) : chacune de ces communes se voient affecter un objectif de 34% de LLS au titre du rattrapage triennal fixé par l'Etat ;
- Saint-Amand-les-Eaux, La Sentinelle, Trieth-Saint-Léger, communes urbaines structurantes et communes périurbaines : 34% (Taux moyen CAPH) ;
- Communes rurales : 21% de LLS sur cette typologie de communes. Le développement d'une offre locative ne concernera pas nécessairement toutes les communes rurales et ce taux doit être considéré comme un taux moyen pour l'ensemble des communes, notamment dans les secteurs où les communes rurales sont fortement représentées (Amandinois et Ostrevant).

Cette modulation des objectifs traduit une stratégie de répartition de l'offre locative sociale dans les communes « urbaines » tout en permettant le développement de cette offre dans des communes rurales pour répondre aux besoins exprimés localement, mais également la prise en compte des besoins spécifiques justifiant des objectifs plus élevés de production. Sans opérer un bouleversement complet de la répartition du parc social, la territorialisation proposée contribue globalement au rééquilibrage territorial.

Par contre, la modulation des objectifs de construction n'a pas pour objectif de limiter la construction HLM dans les communes urbaines structurantes où l'offre locative sociale est déjà fortement représentée. En effet la nécessité de renouveler et/ou de diversifier l'offre locative dans ces communes (afin notamment de préserver l'attractivité du parc) et la nécessité de répondre à une forte demande locative sociale justifie ce choix. Des actions complémentaires doivent cependant se développer en parallèle.

Par exemple dans le Corridor Minier, la vente d'une partie du parc social doit être un moyen de favoriser l'accès social à la propriété, d'accroître le nombre et la proportion de propriétaires, et de mobiliser la construction locative neuve pour renouveler l'offre locative sociale, et ce sans accroître dans les mêmes proportions la part du parc social dans ces communes.

Dans l'hypothèse d'un objectif de construction de 197 logement locatifs sociaux assorti d'un objectif de vente de 50% du parc locatif social dans ce secteur (soit 300 logements sur la durée du PLH), la proportion moyenne de LLS à parc existant constant passerait dans ce secteur de 35 % actuellement à 33% (contre 35% dans le cas de la territorialisation proposée sans politique de vente active).

Un enjeu spécifique : créer les conditions de la poursuite de la construction locative sociale afin de favoriser le renouvellement du parc social dans les communes où il est fortement représenté et dans les quartiers de la géographie prioritaire

Les objectifs territorialisés de construction locative aboutissent à proposer la construction de logements sociaux dans des communes ou quartiers où le parc social est déjà fortement représenté.

Ce choix se justifie dans deux cas de figure :

- dans les communes dont certains quartiers relèvent de la « géographie prioritaire », où le parc social est fortement représenté et où les enjeux de diversification concernent aussi le renouvellement de l'offre sociale ;
- à Denain, où la stratégie communale s'organise autour de renouvellement du parc privé dégradé « social de fait » par la production d'une offre locative sociale neuve de qualité.

Dans les deux cas, les contextes de marché et le manque d'attractivité des communes ou quartiers limitent fortement - du moins dans un premier temps - les possibilités de produire une offre neuve privée, et donc les possibilités de renouvellement et de diversification de la structure d'occupation du parc par la construction privée. Dans ces conditions, la recherche d'un développement « à tout prix » de la construction en accession couplée à une forte limitation de la construction locative pourrait avoir pour effet de favoriser une accession « très sociale » (voire fortement aidée et avec des perspectives limitées de valorisation patrimoniale) qui irait à l'encontre du but recherché.

→ Les communes dont certains quartiers relèvent de la « géographie prioritaire »

Les quartiers prioritaires (QPV) de l'agglomération se caractérisent par la forte proportion de logements locatifs sociaux, avec des conséquences en termes de peuplement et de concentration des ménages à bas revenus ou en situation précaire. Cette situation s'explique souvent par la coexistence de deux types de parc : les cités minières, ancien patrimoine ouvrier à caractère institutionnel mais longtemps resté sous statut privé (SOGINORPA - Maisons et Cités est devenu ESH en janvier 2014), et le parc HLM « historique ». Dans de nombreux quartiers - notamment dans ceux où prédomine l'habitat individuel - cette homogénéité s'accompagne d'un faible taux de rotation qui traduit la faible mobilité des ménages mais qui montre aussi les faibles marges de manœuvre dont disposent les bailleurs pour diversifier ou renouveler le peuplement.

Les orientations prises récemment par l'Etat visent à empêcher la reconstruction locative sociale dans les quartiers prioritaires où cette offre excède 50% du parc. Cette disposition répond avant tout à une volonté de mieux répartir l'offre sociale - et donc les populations qui y accèdent - entre les quartiers et communes à l'échelle des agglomérations, dans des contextes de forte différenciation entre les communes ou quartiers où se concentre le parc HLM (et la « charge sociale » supportée par les collectivités) et ceux où cette offre est inexistante ou peu représentée. Cependant l'application de ce principe dans le cas de la CAPH pourrait avoir des conséquences sur la capacité de l'agglomération et de ses communes de conduire leur politique de renouvellement urbain et d'en tirer pleinement parti pour opérer la transformation sociale de leur territoire.

En effet :

- l'objectif de redistribuer la construction locative ne s'applique pas ici entre des communes urbaines fortement dotées en HLM et d'autres peu ou pas dotées mais entre communes

urbaines (où se concentre l'offre sociale) et communes urbaines ou rurales. Appliqué strictement dans la CAPH, cet objectif aboutirait à limiter fortement la construction locative dans les zones les mieux équipées, les mieux desservies et les plus fortement peuplées. Un objectif conciliant renouvellement, densification et diversification du parc dans le cœur urbain de l'agglomération et meilleure répartition de l'offre sociale sur l'ensemble du territoire serait sans doute mieux adapté au contexte et aux enjeux locaux ;

- dans un marché globalement peu tendu où communes urbaines et rurales sont en concurrence, la capacité à renouveler l'offre de logement dans les quartiers prioritaires sans réaliser d'opérations locatives est extrêmement limitée. Elle l'est davantage encore si l'on envisage la réalisation d'opérations d'accession « clés en mains », nécessaires pour accompagner la restructuration urbaine des quartiers où la recomposition d'espaces structurés par la présence du bâti. La construction en lots libres, qui reste le produit d'accession le plus simple à commercialiser actuellement, ne le permet pas. De ce point de vue, la reconstruction locative peut aussi être conçue comme un moyen de redonner aux quartiers une attractivité qui permettra ensuite de mieux commercialiser des opérations privées ;
- le renouvellement du parc locatif social est aussi un moyen de requalifier les quartiers et de revaloriser l'offre de logements sociaux qui y est proposée. La densification ou la démolition-reconstruction permet aussi de proposer une offre locative nouvelle, mieux adaptée, plus performante thermiquement...et plus attractive pour les ménages, avec des conséquences favorables sur les possibilités de maîtrise des attributions et du peuplement. L'objectif de « maîtrise », voire de « rééquilibrage » du peuplement qui peut être recherché dans les quartiers de la géographie prioritaire ne doit pas se réduire au rapport locataires / propriétaires ou parc privé / parc social ; il peut aussi viser à préserver ou rétablir une plus grande diversité de peuplement au sein du parc social.
- enfin, il faut tenir compte du faible taux de rotation qui caractérise le parc social dans la plupart de ces quartiers. Les marges de manœuvre dont disposent les bailleurs et les communes pour « rééquilibrer » le peuplement sont donc très limitées et elles le seraient davantage encore si les démolitions n'étaient pas compensées - au moins partiellement - par la reconstruction de nouveaux logements sur site.

Aussi, dans le cadre de développement de projets de renouvellement urbain et la réalisation d'études urbaines et sociales sur certains quartiers prioritaires la CAPH souhaiterait pouvoir envisager, de manière concertée, la possibilité de pouvoir produire du logement locatif social à court terme afin de renouveler l'offre, requalifier les quartiers, diversifier le peuplement dans le parc social... tout en se fixant des objectifs à moyen/long terme de diversification de la structure d'occupation du parc et développer la construction privée, et leurs modalités de mise en œuvre nécessairement spécifiques.

→ **La stratégie de renouvellement de la ville de Denain**

La ville de Denain se caractérise par l'importance du parc locatif privé ancien, dont une grande partie joue le rôle de « parc social de fait ». Ce parc concentre une grande partie des ménages en grande difficulté, qui n'occupent pas le parc social HLM. Les besoins d'intervention sur le parc privé sont très importants, répartis dans plusieurs quartiers anciens de la ville, et se cumulent avec des besoins tout aussi importants d'amélioration de l'habitat ancien HLM (cités ouvrières et habitat collectif du Faubourg Duchateau).

La ville a mené depuis le début des années 90, avec la première OPAH PST, une action volontariste de réhabilitation du parc privé. Cette action s'est poursuivie depuis et s'est accompagnée d'un renforcement et d'un élargissement des moyens d'action sur le parc privé, avec les opérations de renouvellement en tissu privé engagées dans le cadre de l'OPAH RU. Dans le même temps s'est

poursuivre la politique de requalification du parc social (projet ANRU du Faubourg Duchateau) et de construction HLM.

Les opérations RU menées dans le cadre de l'OPAH RU ont toutefois montré la difficulté à mobiliser des opérateurs privés, dans un contexte où la ville subit encore les conséquences de la mauvaise image qu'elle continue de véhiculer et de son manque d'attractivité.

Le contexte denaisien est donc marqué par :

- le poids du parc ancien « social de fait », qui concentre les ménages en grande difficulté et contribue à la mauvaise image et au manque d'attractivité de la ville ;
- la grande difficulté à mobiliser des opérateurs privés pour densifier ou renouveler le tissu ancien du centre-ville ;
- la poursuite des programmes d'amélioration du parc HLM existant et la production de programmes récents de qualité social qui contribue à la requalification du centre-ville et des quartiers.

Dans ces conditions, la stratégie affichée par la ville repose entre autre sur une volonté de développer la construction locative sociale (avec des objectifs élevés de production LLS neuve) comme outil de renouvellement du parc privé « social de fait » et de requalification urbaine et comme support pour une politique maîtrisée de peuplement.

De ce point de vue, la production d'une offre locative HLM diversifiée, en limitant délibérément la part de logements neufs « très sociaux » doit permettre de satisfaire une demande locative sociale « banale » et lutter contre les effets de concentration de locataires en grande difficulté que favorise le maintien du parc privé « social de fait ».

Couplée à une stratégie de reconquête urbaine et de réimplantation d'activités et commerces, cette démarche fondée sur le recours au parc social comme outil de requalification vise à redonner une attractivité à la commune qui permettra dans un second temps d'envisager la réalisation d'opérations privées en cœur de ville.

3.3 Objectif de construction en accession « sociale » ou « à coût maîtrisé » : 15% de la production neuve

Il s'agit de définir un objectif de construction en accession « sociale » ou « à coût maîtrisé » dans le cadre des opérations groupées. Cet objectif est plus difficile à déterminer dès lors qu'on ne l'affecte pas à un type précis de produit logement (ce qui rend souvent plus aléatoire sa réalisation) mais plutôt à une catégorie de ménages aux « revenus modestes » et dans une gamme de prix accessibles.

Pour ces ménages, la notion « d'accession sociale à la propriété » dans le neuf peut être liée à un type de produit logement (PSLA, logements neufs « à coût maîtrisé », etc.) ou à un mode de financement (type de prêt, foncier différé...).

Les données disponibles ne permettent pas de déterminer un objectif de réalisation de logements neufs « en accession sociale » fondé sur une identification précise du nombre et des catégories de ménages potentiellement concernés. Elles donnent toutefois quelques indications qui peuvent servir de point de repère pour déterminer l'objectif de construction :

- 5% des locataires (3 350 ménages) disposent de revenus supérieurs au plafond HLM (FILOCOM 2013) ;
- 6% des locataires HLM disposent de revenus supérieurs au plafond HLM (740 ménages - OPS 2014) ; 9% disposent de revenus compris entre 80% et 100% du plafond HLM (1 075 ménages) ;
- 497 PTZ ont été attribués entre 2005 et 2010 dans la CAPH pour une acquisition dans le neuf. On peut évaluer à 15% la part de la construction ayant bénéficié du PTZ durant cette période.

L'objectif de réalisation de logements neufs en accession à coût maîtrisé est de 15% de la construction totale, soit 560 logements (90 à 95 / an en moyenne). Dans le cas de la construction en accession, la nécessité de « concentrer » les efforts sur les pôles urbains se justifie peut être moins que dans le cas de la construction LLS et on peut envisager dans un premier temps (jusqu'à l'évaluation à mi-parcours) une répartition égale dans toutes les opérations groupées.

3.4 Récapitulatif des objectifs territorialisés par sous-territoire et par commune de la CAPH

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

* *Avis du Préfet : l'objectif de construction de la commune d'Hasnon est porté à 103 LLS (au lieu de 78), soit 25 LLS supplémentaires.*

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

ANNEXES

Annexe 1 : Evaluation du potentiel foncier par sous-secteur du PLH.

ANNEXE 1 : Evaluation du potentiel foncier par sous-secteur du PLH

AMANDINOIS

Communes		Opérations	Potentiel foncier identifié (en nombre de logements) Etat au 27 juillet 2016						
			Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements hors de l'enveloppe urbaine	Total commune	Total trame urbaine	Total secteur		
Pôle d'équilibre (densité : 30 lgt/ha)	Saint-Amand-les-Eaux	Rue Barbusse	45	/	430	EU* : 430 HEU : 0	430	905	
		Louise de Bettignies	35	/					
		87 avenues du Clos	20	/					
		Ancien centre E.Leclerc	100	/					
		Ecole Mont des Bruyères	10	/					
		Ecole Jeanne Menu	10	/					
		Parc de la Scarpe	30	/					
		Chemin des Hamaides	120	/					
		Rail Tech	40	/					
		Moulin Blanc	20	/					
Communes périurbaines (densité : 25 lgt/ha)	Hasnon	Ecole du Grand Bray	30	/	189	EU : 126 HEU : 63	189	905	
		Ecole cataine	4	/					
		Place Clément Larivière	2	/					
		Zone 1 AU "Hameau du Grand Bray" enclavé	90	/					
		Zone 1 AU "Long Jardin" - Tranche 1	/	33					
		Duneuf jardin	/	30					
Communes rurales (densité : 18 lgt/ha)	Brillon	Zone 1 AU	/	20	20	EU : 226 HEU : 60	286	905	
	Bousignies	/	/	/	/				
	Bruille-St-Amand	/	/	/	/				
	Château-l'Abbaye	Maison maître communale	1	/	46				286
		3 projets privés de petits lotissements (3/4 lots)	15	/					
		Zone 1 AU	/	30					
	Flines-lez-Mortagne	Friche "La Rubanerie"	34	/	34				
Maulde	Zone 1 AU	/	10	10					

	Millonfosse	Cœur de Village - Tranche 2	28	/	28		
	Mortagne-du-Nord	Rue Ferning	5	/	25		
		Rue Saine Fontaine	20	/			
	Nivelle	Ecole du village	16	/	16		
	Rumegies	/	/	/	/		
	Sars-et-Rosières	Résidence du Pont Noël	9	/	22		
		Résidence du Marais à Chênes	13	/			
	Thun-Saint-Amand	/	/	/	/		
	Lecelles	Ancien Garage Soete	15	/	55		
		Gendarmerie	22	/			
		Clos de la chapelle	18	/			
	Rosult	Zone 1 AU	30	/	30		
			782	123			

* EU : enveloppe urbaine
HEU : hors enveloppe urbaine

CORRIDOR MINIER

Communes	Opérations	Potentiel foncier identifié (en nombre de logements) Etat au 27 juillet 2016				
		Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements hors de l'enveloppe urbaine	Total commune	Total trame urbaine	Total secteur
Communes urbaines structurantes (densité : 25 lgt/ha)	Wallers	4/5 lots libres	4	/	24	EU* : 446 HEU : 175 621
		Rue Gustave Delory	10	/		
		Pelloutier	10	/		
	Escaudain	Zone 1 AU (entre la cité Couture et Collège)	/	175	257	
		Site joutant ferme cauliez	69	/		
		Cite des Peupliers	13	/		
	Escautpont	Cité Ouvrière	20	/	158	
		Place Roger Salengro	40	/		
		Secteur Trieux St Jean	79	/		
		Béguinage - Rue Yves Montand	19	/		
	Raismes	Vicoigne - Tranche 1	47	/	182	
		Vicoigne - Tranche 2	50	/		
Ancienne fonderie		25	/			
Cité Pinson Camus / Quartier sabatier		60	/			
Communes périurbaines (densité : 25 lgt/ha)	Abscon	Zone 1 AU	/	50	50	EU : 3 HEU : 50
	Haveluy	Foncier	3	/	3	53
Communes rurales (densité : 18 lgt/ha)	Helesmes	Opérateur privé	8	/	58	EU : 8 HEU : 50
		Zone 1 AU	/	50		58
			457	275		

* EU : enveloppe urbaine
HEU : hors enveloppe urbaine

COURONNE OUEST DE VALENCIENNES

Communes	Opérations	Potentiel foncier identifié (en nombre de logements) Etat au 27 juillet 2016				
		Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements hors de l'enveloppe urbaine	Total commune	Total trame urbaine	Total secteur
Couronne du pôle central (densité : 35 lgt/ha)	La Sentinelle	Friche Jean Jaurès	30	/	825	EU* : 500 HEU : 695
		Zone 1 AU "3 Muids"	100	/		
		Le Vignoble	/	155		
		ZAC "La Sentinelle"	/	540		
	Trith-Saint-léger	Rue Curie, l'Esplanade	70	/	370	1195
		Centre-ville	300	/		
Communes urbaines structurantes (densité : 25 lgt/ha)	Hérin	Zone 1 AU "Fosse d'Hérin"	30	/	30	EU : 30 HEU : 0 30
Communes rurales (densité : 18 lgt/ha)	Bellaing	Rue du berger - Tranche 2	/	31	31	EU : 0 HEU : 91
	Oisy	Zone 1 AU	/	60	60	91
			530	786		

* EU : enveloppe urbaine
HEU : hors enveloppe urbaine

DENAISIS

Communes	Opérations	Potentiel foncier identifié (en nombre de logements) Etat au 27 juillet 2016					
		Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements hors de l'enveloppe urbaine	Total commune	Total trame urbaine	Total secteur	
Pôle secondaire (densité : 45 lgt/ha)	Denain	Elie Casanova - Tranche 3	26	/	607	EU* : 527 HEU : 80 607	1180
		Rue Charles Fourier	20	/			
		PRU 2 Leclerc Neve - Phase 3	48	/			
		PRU 3 Crinquet - Phase 3	8	/			
		PRU 4 d'Enghien Dusyburgh	20	/			
		Basly - Phase 1	100	/			
		Bellevue	70	80			
		Friche Turennes - Phase 1	75	/			
		Solde foncier Faubourg Duchateau - Phase 1	50	/			
		Faubourg Duchateau - Phase 2	50	/			
		Gambetta Villars	50	/			
		Fosse mathilde	10	/			
Communes urbaines structurantes (densité : 25 lgt/ha)	Douchy-les-Mines	ZAC des prouettes	/	318	318	EU : 0 HEU : 318 318	
Communes périurbaines (densité : 25 lgt/ha)	Lourches	Zone 1 AU - Tranche 1	/	25	25	EU : 0 HEU : 25 25	
Communes rurales (densité : 18 lgt/ha)	Haulchin	ZAC "Les Prés"	/	140	140	EU : 0 HEU : 230 230	
	Thiant	Zone 1 AU	/	90	90		
	Wavrechain-sous-Denain	/	/	/	/		
			527	653			

* EU : enveloppe urbaine
HEU : hors enveloppe urbaine

OSTREVANT

Communes		Opérations	Potentiel foncier identifié (en nombre de logements) Etat au 27 juillet 2016				
			Nombre de logements dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logements hors de l'enveloppe urbaine	Total commune	Total trame urbaine	Total secteur
Communes urbaines structurantes (densité : 25 lgt/ha)	Bouchain	Emplacement réservé au PLU (362)	50	/	132	EU* : 132 HEU : 0 132	837
		Ouest de la Ville Haute	30	/			
		Rue Camille Saint-Saens	15	/			
		Zone 1AU	37	/			
Communes périurbaines (densité : 25 lgt/ha)	Roeulx	Zone 1 AU	/	150	150	EU : 0 HEU : 150 150	
Communes rurales (densité : 18 lgt/ha)	Haspres	/	/	/	/	EU : 78 HEU : 477 555	
	Lieu-Saint-Amand	Zone 1 AU	/	20	20		
	Marquette-en- Ostrevant	Zone 1 AU	18	/	18		
	Mastaing	Zone 1AU	/	25	52		
		Zone 1 AU	/	27			
	Wasnes-au-bac	Zone 1 AU	/	90	90		
	Wavrechain-sous- Faulx	Les Hauts de Wavrechain	/	15	15		
	Hordain	Zone 1 AU	/	45	45		
	Avesnes-le-Sec	Zone 1 AU "Le Potager"	/	55	55		
	Neuville-sur- Escout	Zone Pierre Brossolette - suite aménagement	/	120	120		
Noyelles-sur-Selle	Site Bera		20	/	140		
	"La renardiere"		/	80			
	Rue de la Gare		30	/			
	Au delà de l'eau		10	/			
			210	627			

* EU : enveloppe urbaine
HEU : hors enveloppe urbaine