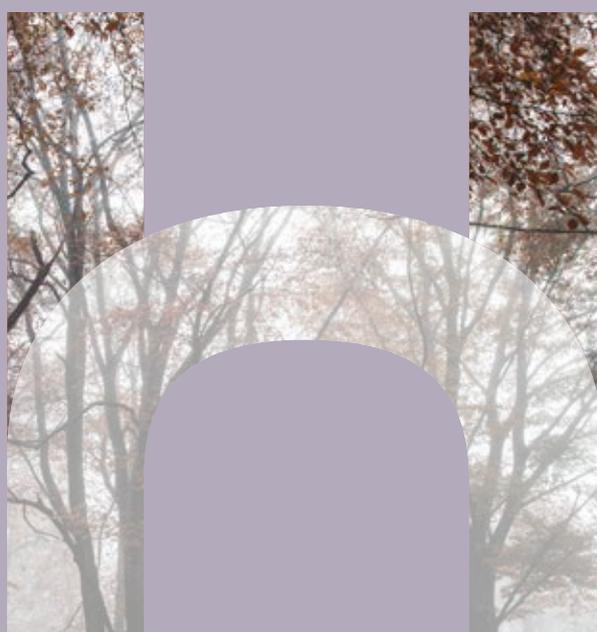


Programme Local de l'Habitat  
2025-2030

# Document d'orientations



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



# Sommaire

## Préambule

LES OBJECTIFS DES ORIENTATIONS	5
LE CONTEXTE D'ÉLABORATION DU PLH 2025-2030	6
UN RAPPEL DES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DU BILAN	11
UN PROJET POLITIQUE COMMUNAUTAIRE CONSTRUIT AUTOUR DE QUATRE ORIENTATIONS INSCRITES DANS UNE STRATÉGIE GLOBALE DE L'HABITAT	13

## Orientation 1

APPORTER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT ET D'HÉBERGEMENT À TOUS LES MÉNAGES	14
--	----

## Orientation 2

POURSUIVRE LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT	20
---	----

## Orientation 3

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE ET VEILLER À SA QUALITÉ	24
--	----

## Orientation 4

ASSURER LE PILOTAGE ET LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	30
---	----

## Synthèse & lexique

SYNTHÈSE DES BESOINS EN LOGEMENTS	34
LEXIQUE DES SIGLES UTILISÉS	35



# Préambule

## Les objectifs des orientations

Ce document d'orientation présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme pour 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 les 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, 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, les 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 1<sup>er</sup> 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 Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut et la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole (CAVM).

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 de veiller à prendre en compte le travail de révision du SCoT. Toutefois, les évolutions du SCoT qui seront finalement approuvées, 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 Porte du Hainaut

Depuis 2021, La Porte du Hainaut 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, en vue d'aboutir à un document co-construit, mettant en avant les particularités de chacune des communes.

Le PLUi est amené à évoluer au gré 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 produira ses effets.

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

Cependant, le PLUi en cours ne fait pas obstacle à la mise en œuvre des orientations et des 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 de 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 ainsi que sur les modalités d'association des habitants de La Porte du Hainaut.

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

## Investir dans la santé, le bien-être et l'épanouissement des populations au service du développement humain

**AMBITION 1**  
Vivre ensemble  
& faire territoire

**AMBITION 2**  
Expérimenter et collaborer  
pour soutenir l'innovation

**ENGAGEMENT 1**  
Rattraper les retards  
de développement et agir  
là où un accompagnement  
équitable et nécessaire

**ENGAGEMENT 2**

**ENGAGEMENT 3**  
Accompagner les conversions  
et la résilience

9 projets emblématiques et différents champs d'interventions

Le projet de territoire identifie les éléments concernant 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 d'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 bourg ancien pour améliorer la qualité du cadre de vie et l'attractivité, développer les écoquartiers, soutenir le développement et les initiatives d'habitats intergénérationnels, inclusifs et partagés, dupliquer les projets exemplaires des quartiers de demain à transformer tester des projets démonstrateurs de 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 construction et de 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 des maisons individuelles et des habitats collectifs du bassin minier qui le nécessitent, tout en favorisant la participation des habitants à l'évolution des manières d'habiter et d'investir la ville.

#### LE PROJET 2

« Fabriquer 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>e</sup> Engagement « Faire face collectivement aux enjeux globaux », la question de l'habitat apparaît dans les champs d'intervention « Aménagements 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 de valoriser les friches disponibles, de réduire la consommation d'énergie et d'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.

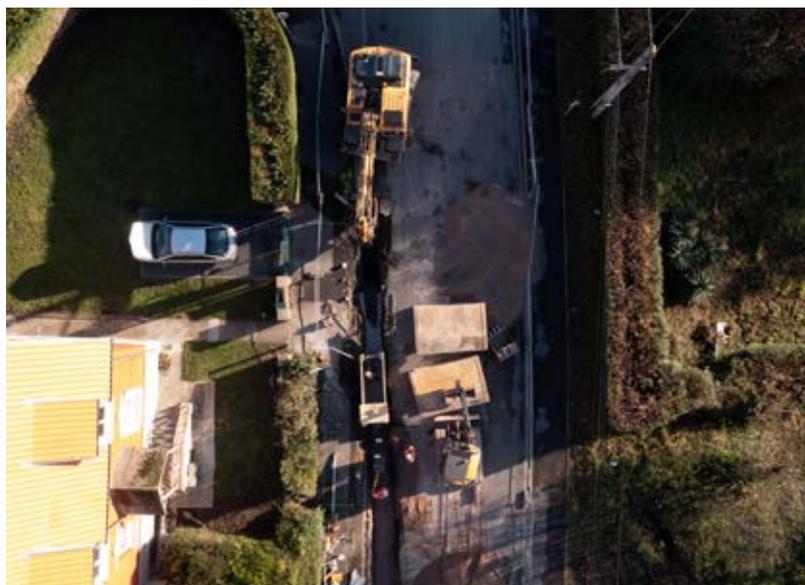
Dans le champ d'intervention dédié à « Un numérique plus humain et plus vert », l'objectif est de créer un observatoire du territoire et de mettre en place la « gouvernance de la donnée », donnée qui devra nécessairement porter sur l'habitat.



Le dernier engagement qui vise à « Accompagner les conversions et la résilience, » met en avant la nécessité de désimperméabiliser les sols et de 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 où l'objectif est également de capitaliser sur les études et la donnée existantes 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 identifiés.



## 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 en limiter les 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 des 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, l'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'action, qui concerne la mise en œuvre opérationnelle de cette stratégie, sur 6 ans.

Le plan d'action 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 Porte du Hainaut, les communes et les partenaires privilégiés du territoire.

### AXE DU PCAET

<b>axe 1</b> ENERGIES	Un territoire sobre en énergie, des énergies accessibles à tous
<b>axe 2</b> QUALITÉ DE L'AIR	Une réduction des polluants et de leurs impacts sur la population
<b>axe 3</b> BIODIVERSITÉ	Une trame verte, bleue et noire pour l'adaptation du territoire
<b>axe 4</b> ALIMENTATION	Une consommation durable et une alimentation saine pour tous
<b>axe 5</b> MOBILITE	Des mobilités adaptées à l'urgence climatique
<b>axe 6</b> 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 ceux 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 1<sup>er</sup> 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, soit près de 20% de la population du territoire communautaire.

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 difficulté
- > 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 des réflexions et des pratiques nouvelles 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'action, il conviendra donc de prendre en compte ces périmètres de manière privilégiée dans la mise en œuvre de la politique habitat :

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

- > 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 Hérin, 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, Roelux, Wallers et Wavrechain-sous-Denain. Pour Saint Amand, seuls le quartier Moulin des Loups et le 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**, 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 Porte du Hainaut en matière d'habitat.

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

### L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE ET LE PEUPEMENT

- > 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.

La Porte du Hainaut connaît une légère déprise démographique, plus fortement marquée dans les centralités de chacun de ses sous-secteurs, qui se manifeste par un solde migratoire négatif (-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, ...).



### LES BESOINS D'HÉBERGEMENTS ET DE LOGEMENTS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

- > Anticiper le vieillissement de la population : 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 hébergement spécifique
- > Accompagner la sédentarisation par une offre d'habitat ou foncière adaptée.

Une offre dédiée à certains publics spécifiques devra également être développée, en particulier pour les personnes âgées ou les jeunes. Bien que le vieillissement de la population soit moins observable sur La Porte du Hainaut 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. À l'inverse, la part des jeunes dans la population de La Porte du Hainaut est également forte, avec un indice de jeunesse s'élevant à 1181. 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>e</sup> PLH.

## 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.

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 Porte du Hainaut 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 d'importants besoins de réhabilitation : près de 70% du parc de résidences principales datent d'avant 1970 et 19% des ménages de La Porte du Hainaut sont en situation de précarité énergétique. De même, bien que très concentré sur le Denais, 8,6% du parc privé de La Porte du Hainaut est potentiellement indigne.

## LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET LA MAÎTRISE FONCIÈRE

- > Bien calibrer et quantifier le volume de logements à reproduire, 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.

Sur la période récente, la production de logements était 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 foncière à destination de l'habitat est également en baisse, ce qui se traduit par une augmentation de la densité moyenne : 24 logements commencés par 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.

## 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.

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 financièrement abordables.

## Un projet politique communautaire construit autour de 4 orientations inscrites dans une stratégie globale de l'Habitat

Depuis l'adoption formelle de son 1<sup>er</sup> PLH en 2005, l'agglomération a progressivement 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 pour répondre à l'ensemble des enjeux auxquels fait face l'agglomération. Dès 2006, La Porte du Hainaut s'est positionnée en tant qu'actrice majeure 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'offres 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 précédemment dégagées, permettent de formuler quatre grandes orientations. Ces orientations permettent de structurer le programme d'actions.

**Orientation 1** : Apporter à tous les ménages des solutions de logement et d'hébergement.

**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 1

—

APPORTER  
DES SOLUTIONS  
DE LOGEMENT ET  
D'HEBERGEMENT  
À TOUS  
LES MÉNAGES



Aujourd'hui, au regard des prix abordables du marché de l'immobilier sur le territoire de La Porte du Hainaut, 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 Porte du Hainaut 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 dans l'offre actuelle de solutions adaptées à leurs besoins : 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 Porte du Hainaut de mobiliser des partenariats avec les acteurs de l'hébergement (AIVS, SIAO, DDETS, CD2E, etc.) ainsi qu'avec les associations.

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

Comme beaucoup de territoires, La Porte du Hainaut est concernée par le vieillissement de sa population et se doit d'apporter des solutions pour répondre aux besoins de ce public.

Le maintien à domicile correspond à la fois aux souhaits des personnes âgées et aux objectifs des politiques publiques en matière de vieillissement en permettant aux personnes âgées ou en situation de perte d'autonomie de rester le plus longtemps possible chez elles. La politique globale menée par la Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 résidence 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 en raisons d'une perte de mobilité, d'une situation d'isolement ou encore d'un souhait de mutation, 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 autonomes, de type résidence autonomie ou béguinage ;
- > Une offre alternative et innovante (colocation intergénérationnelle, habitat participatif ou inclusif, ...), offre qui permettrait de répondre à la fois aux besoins des seniors 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 Porte du Hainaut devra être vigilante à la localisation de cette offre, à proximité des services, équipements et transports en commun. Elle devra également être financièrement abordable.



## Les ménages en situation d'extrême précarité

Le diagnostic a mis en avant les difficultés socio-économiques touchant un nombre important de ménages sur le territoire de La Porte du Hainaut : 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 pour accompagner les ménages du territoire en cours de sortie de la précarité, le PLH doit fournir des réponses aux ménages se trouvant en précarité économique ou en situation 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 aux travaux de lutte contre l'habitat indigne et développer l'ingénierie de gestion de ces situations. À 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 Porte du Hainaut.

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

Cette partie de la population de La Porte du Hainaut se caractérise par une grande diversité de profils : 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 typologie (T1/T2, voire T3) et financièrement accessible. 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 Porte du Hainaut développera le recours à l'intermédiation locative. Cette intermédiation locative, portée par une association ou une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), offre aux jeunes un accès au logement autonome et aux propriétaires l'assurance 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 Porte du Hainaut souhaitent voir pour les jeunes le développement de nouvelles formes de logements, expérimentales et alternatives : 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 Communauté d'Agglomération 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 à la fois 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 Porte du Hainaut et 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 1

Diversifier les réponses aux besoins en logement des seniors et personnes en situation de handicap

#### 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

#### Action 3

Soutenir et expérimenter de nouvelles formes de logements pour les jeunes

#### Action 4

Mettre en œuvre la stratégie communautaire de peuplement

#### Action 5

Soutenir l'accession à coût maîtrisé

#### Action 6

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



**ORIENTATION 2**

**POUR SUIVRE  
LA RECONQUÊTE  
DU BÂTI EXISTANT**



Au cours de son second PLH, La Porte du Hainaut 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 de 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 et d'une hausse de la vacance sur tous les secteurs de La Porte du Hainaut, les actions visant l'amélioration de l'habitat et la reconquête du bâti et du tissu existant doivent être poursuivies, voire 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 été peu traitée au cours du second PLH, l'identification des fonciers stratégiques se faisant surtout par le privé, notamment dans l'enveloppe urbaine. Pour La Porte du Hainaut, 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 dans un contexte de raréfaction du foncier.

## Des actions visant l'amélioration du parc privé

La 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 coercitifs 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>e</sup> PLH est de poursuivre et de renforcer les dispositifs déjà existants, voire de les compléter ou de les requestionner. 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 ménages environ.

Il faut pour cela renforcer les aides de La Porte du Hainaut 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 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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. Cette stratégie s'appuie largement sur la réhabilitation des cités minières dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).

La Porte du Hainaut pourra également accompagner des opérations de réhabilitation 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, de 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 afin de développer l'offre de logement, mais aussi de maintenir ou de 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. À 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
Amandinois	580	4%	88
Corridor Minier	546	5%	65
Couronne Ouest de Valenciennes	211	4%	44
Denaisis	886	7%	80
Ostrevant	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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut pourra renforcer l'Info Habitat de La Porte du Hainaut, service public de la rénovation de l'habitat, pour accompagner un maximum de propriétaires dans leurs démarches et leurs travaux. De la même manière, il importera de trouver les leviers de communications spécifiques pour mobiliser les propriétaires de biens vacants et les inciter à remettre leur logement sur le marché.

### Actions associées

#### Action 7

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

#### Action 8

Poursuivre les actions de lutte contre l'indignité

#### Action 9

Mettre en place une stratégie de lutte contre la vacance

#### Action 10

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



## ORIENTATION 3

—

MAÎTRISER  
LE DÉVELOPPEMENT  
DE L'OFFRE  
NOUVELLE  
ET VEILLER  
À SA QUALITÉ



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 ces objectifs. Les secteurs préférentiels de développement ne sont également pas conformes aux attentes du précédent PLH : l'Amandinois dépasse ses objectifs et 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.

Nette des sols (ZAN) vise à diviser par deux l'artificialisation des sols observée sur les dix dernières années à l'horizon 2030. Le diagnostic a pointé une forte consommation foncière entre 2009 et 2022, avec une artificialisation de 562 hectares, dont 320 à destination de l'habitat. La Porte du Hainaut devra donc mettre en place une 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 invitées à se positionner sur leurs potentialités foncières. 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 maisons parmi les résidences principales). La Porte du Hainaut devra poursuivre cette tendance qui contribue à la réduction de la consommation foncière et à la production de types de logement de petite taille 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 Porte du Hainaut
- > 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 Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut en 2019	Rappel des objectifs du 2 <sup>e</sup> PLH		Part des autorisés par secteurs entre 2016 et 2021	Nb de logements à produire pour le 3 <sup>e</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>3 000</b>	<b>100%</b>	<b>314</b>

La répartition des objectifs par secteurs indique un souhait de rééquilibrage à l'échelle de La Porte du Hainaut 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 Porte du Hainaut. 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.

À 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 les 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 la mise en valeur du patrimoine naturel de La Porte du Hainaut.

La Porte du Hainaut pourra 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 la vacance (314 logements sur la durée du PLH). Ce sont donc 2 640 constructions neuves qui seront attendues au cours du 3<sup>e</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 Porte du Hainaut 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 répartir celle-ci au sein des secteurs, à l'échelle des communes.

Les résultats consolidés à l'échelle de La Porte du Hainaut 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.

La programmation à venir devra également être **variée en termes de financements**. L'essentiel des logements devront être financés en PLUS et 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 Porte du Hainaut en 2022)**, un **objectif minimum de production de petites typologies 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 Porte du Hainaut (bonification des aides, agrément ou non 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 Porte du Hainaut 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 du bien à la vente (localisation, bonification si le logement est vacant...). L'accession sociale pourra également continuer à se faire par le biais des ventes HLM.

## Actions opérationnelles associées

### Action 11

Produire une offre nouvelle, de qualité

### Action 12

Établir et porter une stratégie foncière

### Action 13

Soutenir la mixité dans les opérations de production

### Action 14

Produire une offre sociale diversifiée et de qualité

Secteurs	% de LLS en 2022	Rappel des objectifs du 2 <sup>e</sup> PLH	Part de LLS sur les autorisés (2016-2021)	Nb de LLS à produire pour le 3 <sup>e</sup> PLH	% 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>



## ORIENTATION 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'observation et d'évaluation déployés pour le second PLH pourront être reconduits et améliorés. En revanche, le second PLH a dû faire face à des difficultés sur le plan des ressources humaines, ainsi qu'à divers aléas (crise sanitaire par exemple). L'axe communication a également été peu 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 :

## 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 un 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 reconduisant de façon régulière les instances existantes (comité de pilotage, comité technique), tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**. Afin de renforcer la portée opérationnelle du PLH et de définir plus encore les engagements de chacun, ce PLH pourrait aboutir à la **signature de conventions entre La Porte du Hainaut 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 réponses 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 plus visibles les actions de La Porte du Hainaut et de ses partenaires en matière d'habitat. L'objectif est également de faciliter l'appropriation du PLH par les élus, par les acteurs locaux mais aussi par les habitants.

## 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 afin 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 de façon régulière un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat, 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 Porte du Hainaut 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 garantira, sur le long terme, une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires. Elle permettra aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

## 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'évolution démographique ou d'évolution 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, 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 Porte du Hainaut 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.

## Actions opérationnelles associées

### Action 15

Assurer le pilotage du PLH

### Action 16

Évaluer la mise en œuvre des actions du PLH

### Action 17

Communiquer sur les dispositifs du PLH



## Synthèse 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>	<b>-</b>
accession sociale à un logement (PTZ, PSLA...)	910
<b>Logements des publics spécifiques</b>	<b>-</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 utilisés

**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

La Porte  
du Hainaut  
Communauté  
d'Agglomération

Site minier d'Arenberg - La Porte du Hainaut  
Rue Michel-Rondet - BP 59  
59135 Wallers-Arenberg