

Programme Local de l'Habitat
2025-2030

Diagnostic & enjeux territoriaux



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

Sommaire

Introduction

LE CONTEXTE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DU PLH	4
LES ATTENDUS DU 3 ^e PLH DE LA PORTE DU HAINAUT	8
PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE D'ÉLABORATION	12
LES SOURCES DE DONNÉES MOBILISÉES	13

Dignostic 1–3

L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire

UNE POPULATION QUI DEMEURE STABLE DANS LE TEMPS, UNE TENDANCE AU DESSERREMENT DES MÉNAGES QUI S'OBSERVE	16
DES MÉNAGES AU PROFIL FAMILIAL	23
UNE SITUATION ÉCONOMIQUE PEU FAVORABLE	27
UN ACCOMPAGNEMENT À LA SÉDENTARISATION DES GENS DU VOYAGE À RENFORCER	33

Dignostic 2-3

Le parc de logements et son utilisation

UN PARC DE LOGEMENTS MARQUÉ PAR LA PRÉDOMINANCE DU MODÈLE INDIVIDUEL	36
UNE FORTE VACANCE DANS LE PARC PRIVÉ QUI TOUCHE PARTICULIÈREMENT LE DENAISIS	39
UN PARC PRIVÉ ANCIEN NÉCESSITANT UNE RÉHABILITATION	43
UN TERRITOIRE TRÈS FORTEMENT DOTÉ EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	46

Dignostic 3-3

Production de logements, maîtrise foncière et marchés immobiliers

UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS NE RÉPONDANT PAS TOUT À FAIT AUX OBJECTIFS	56
VERS UN RÉÉQUILIBRAGE DE LA PRODUCTION SOCIALE	60
UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À MAINTENIR	65
UN MARCHÉ IMMOBILIER PLUTÔT DYNAMIQUE	68

Synthèse et lexique

SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX CONSTATS DU DIAGNOSTIC	70
QUELS ENJEUX HABITAT POUR LA PORTE DU HAINAUT ?	72
SYNTHÈSE DES POTENTIELS FONCIERS	73
LEXIQUE DES SIGLES UTILISÉS	74

Le contexte juridique et réglementaire du PLH

Le contenu du PLH

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

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

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

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

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

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

La portée juridique et les effets du PLH

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

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

Les trois volets du PLH

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

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

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

1983	Loi de décentralisation	Institution des PLH, facultatifs aux niveaux communal ou intercommunal
1991	Loi d'orientation pour la ville (LOV)	Définis le contenu et la procédure d'élaboration du PLH
1996	Pacte de relance pour la ville	Impose un PLH dans les communes ayant une ZUS
1999	Renforcement de la coopération intercommunale (Loi Chevènement)	PLH devient une compétence obligatoire dans les communautés urbaines et d'agglomérations
2000	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)	Le PLH devient un outil de mise en œuvre des objectifs de logements sociaux (20 %)
2004	Loi relative aux libertés et responsabilités locales	Les EPCI sont chefs de file en matière d'habitat. Le PLH devient l'élément central des dispositifs d'habitat des collectivités
2006	Loi portant Engagement National pour le Logement (ENL)	Le PLH devient obligatoire pour EPCI de plus de 50 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2009	Loi Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (MOLLE)	Renforce l'opérationnalité des PLH mise en compatibilité PLU, SCoT Le PLH devient obligatoire pour EPCI de plus de 30 000 habitants ayant une commune d'au moins 15 000 habitants
2010	Loi nationale pour l'environnement (Grenelle II)	Le volet habitat des PLU intercommunaux peut remplacer le PLH
2013	Loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social	Renforce les dispositions de la loi SRU en relevant l'objectif de logements sociaux de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants
2014	Loi pour l'Accès au Logement et à un urbanisme renforcé (ALUR)	Renforce le pilotage des politiques de l'habitat social des EPCI : mise en place de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL)
2017	Loi Égalité et Citoyenneté (LEC)	Renforce le volet foncier des PLH
2018	Loi pour l'Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)	Des objectifs de développement de l'offre de logements intermédiaires doivent être inscrits dans les PLH couvrant certaines communes de zones tendues
2022	La loi dite loi 3DS (différenciation, décentralisation, déconcentration et simplification)	Modification de la loi SRU

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017

Evolutions concernant le contenu des PLH

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

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

La Loi Elan

du 23 novembre 2018

Evolutions concernant l'Habitat Privé

Le programme Action Coeur de Ville va permettre de redonner attractivité et dynamisme aux centres des villes moyennes. Les partenaires du programme sont l'Anah, Action logement et la Banque des territoires qui vont mobiliser plus de 5 milliards d'euros sur cinq ans (2018-2022).

- > Le pilotage s'appuie sur un comité de projet au niveau local et des instances régionales (comité des financeurs) et nationales (COPIL, comité technique national).

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a pour objet de mettre en œuvre un projet global de territoire. Elle donne lieu à la signature d'une convention qui définit le projet urbain, économique et social de revitalisation du territoire.

- > La **convention** est signée entre l'État, ses établissements publics intéressés, un EPCI et tout ou partie des communes, des personnes publiques ou privées. Elle précise les **actions prévues** et leur répartition dans les secteurs d'intervention délimités.

Lutte contre l'habitat indigne : élargissement et systématisation du dispositif de l'astreinte administrative :

- > Le dispositif de l'astreinte s'applique à l'ensemble des procédures de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne (hors urgence), ainsi qu'à la lutte contre le saturnisme.

Les attendus du 3^e PLH de La Porte du Hainaut

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

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

- 1 Stratégie et sobriété foncière
- 2 Equilibre territorial
- 3 Revitalisation du territoire et action sur le parc privé
- 4 Relance et transition écologique
- 5 Droit au logement
- 6 Suivi du PLH

Un PLH au cœur des orientations territoriales

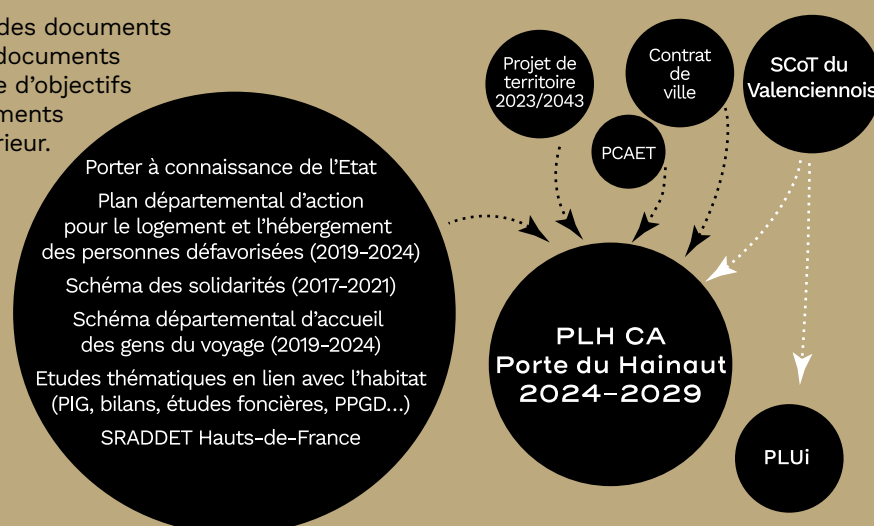
Le PLH s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme (SCoT et PLU) et des documents sectoriels. Il doit ainsi tenir compte d'objectifs assignés au territoire par les documents de programmation de niveau supérieur.

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

Le SRADDET est surnommé « schéma des schémas » au sens où il intègre des schémas sectoriels et s'impose aux documents de planification

et d'urbanisme des autres acteurs publics (SCoT, PLUi, PCAET, etc.). Il joue donc un rôle d'ensemblier, à la fois pour les stratégies de l'institution régionale et pour celles des autres collectivités couvrant le territoire régional. Le SRADDET des Hauts de France a été adopté le 30 juin 2020, puis approuvé le 04 août 2020. Il incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région Hauts-de-France à l'horizon 2040. La stratégie régionale prend corps à travers 3 lignes directrices, correspondant aux 3 défis principaux que le territoire s'est choisis. Ces 3 grands défis, déclinés en 43 règles générales, sont :

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



.....> Prise en compte

.....> Comptabilité

Le schéma de cohérence territoriale du Valenciennois (SCoT)

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

Le périmètre se compose ainsi de 2 EPCI :

- > La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut (Porte du Hainaut)
- > La Communauté d'Agglomération de Valenciennes Métropole (CAVM).

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

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

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

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

Renforcer le rayonnement et l'attractivité du Valenciennois dans son environnement régional

- > Conforter le Valenciennois dans sa place de métropole d'équilibre au sein de l'Eurorégion
- > Renforcer l'accessibilité du territoire
- > Tirer parti des éléments forts constitutifs de l'identité du territoire.

Permettre un développement durable et équilibré du Valenciennois

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

Améliorer le cadre de vie et penser un urbanisme de proximité

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

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

Les autres documents de programmation des politiques de l'Habitat

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

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

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

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

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

Il s'organise autour des grands axes suivants :

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

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

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

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

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

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

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

Les documents de programmation des politiques de l'Habitat sur La Porte du Hainaut

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

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

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

Le Projet de Territoire de la Porte du Hainaut

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

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

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

- > 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 et l'attractivité du cadre de vie
 - Développer les écoquartiers
 - Soutenir le développement et les initiatives d'habitats intergénérationnels, inclusifs, partagés
 - Dupliquer les projets exemplaires des quartiers de demain à transformer
 - Tester des projets démonstrateurs de bâtiments multi-activités et réversibles
- > 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'habitats : réduire le nombre de logements vacants, favoriser les constructions neuves, les réhabilitations diversifiées, créer soutenir et développer des filières de construction et de réhabilitation durables.

Présentation de la démarche d'élaboration

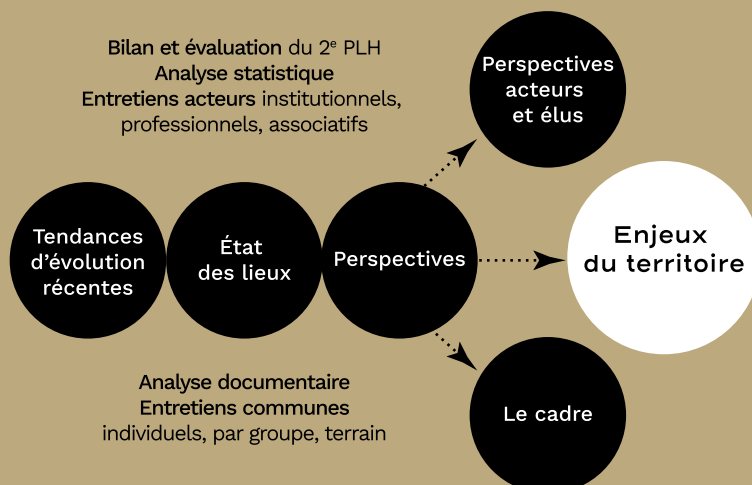


Le diagnostic habitat, à intégrer dans le PLH, doit identifier les besoins du territoire mais également les contraintes et les limites auxquelles celui-ci est confronté. Il s'agit de réaliser un état des lieux partagé des différentes composantes qui font l'habitat, des évolutions démographiques, du profil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

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

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

La mission a démarré début 2023, avec l'organisation du comité de pilotage du lancement. Les entretiens avec les élus se sont déroulés en mai 2023 sous forme d'ateliers réunissant les communes par secteurs ou, pour les communes les plus importantes, via des rencontres individuelles. Les rencontres avec les acteurs professionnels ont eu lieu entre avril et mai 2023.



Les sources de données mobilisées

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

Epicom 2020

Détermine la composition des EPCI.

Insee 2013 et 2019

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

Filocom 2013 et 2019

Données relatives au parc de logements potentiellement indignes et aux plafonds de revenus.

LOVAC 2021

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

Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1^{er} janvier 2022

Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux permettant de connaître la composition du parc social ainsi que les mouvements qui l'ont affecté.

Système National d'Enregistrement (SNE)

de la demande de logement social permettant de connaître la composition des demandeurs en logement social, au 31 décembre 2022.

Anah

Données relatives aux copropriétés (taille, localisation, année de construction) ainsi qu'au PPPI.

CAF 2021

Données relatives aux ménages allocataires d'aide au logement.

Finess 2023

Données relatives aux hébergements spécifiques des personnes âgées (EHPADs, résidences autonomie...).

Sit@del

Données relatives au rythme de constructions neuves pour la période 2014-2020.

DV3F 2010-2022

Données statistiques concernant les marchés immobiliers (sans distinction entre l'ancien et le neuf) et les terrains à bâtir.

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



LE DIAGNOSTIC 1-3

**L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE
& LE PEUPELEMENT
DU TERRITOIRE**



Ce qu'il faut retenir

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

Les enjeux en termes d'habitat

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

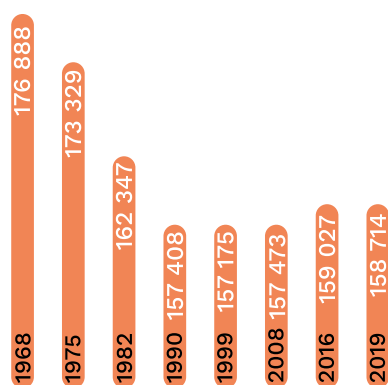
Une population qui demeure stable dans le temps, une tendance observée au desserrement des ménages

Une très légère déprise démographique

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

Sur la période 2013-2019, la stabilité de la population s'explique par un équilibre entre un solde naturel positif de +0,4%/an et un solde migratoire négatif de -0,4%/an. Cet équilibre est constaté dans l'ensemble des secteurs de La Porte du Hainaut et ces chiffres restent globalement cohérents avec les tendances observées dans le département du Nord : +0,5%/an pour le solde naturel, -0,3%/an pour le solde migratoire. Sur L'Ostrevant et l'Amandinois, le déficit migratoire est le moins prononcé, contrairement au Denaisis où il est le plus élevé, signe d'un problème d'attractivité de ce secteur.

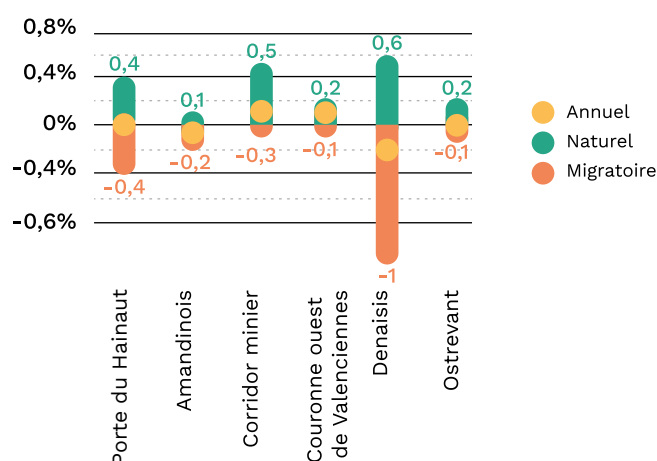
Evolution de la population sur la Porte du Hainaut



Traitements Eohs, d'après Insee, Recensement de la population

Taux d'évolution annuel de la population sur la CAPH entre 2013 et 2019

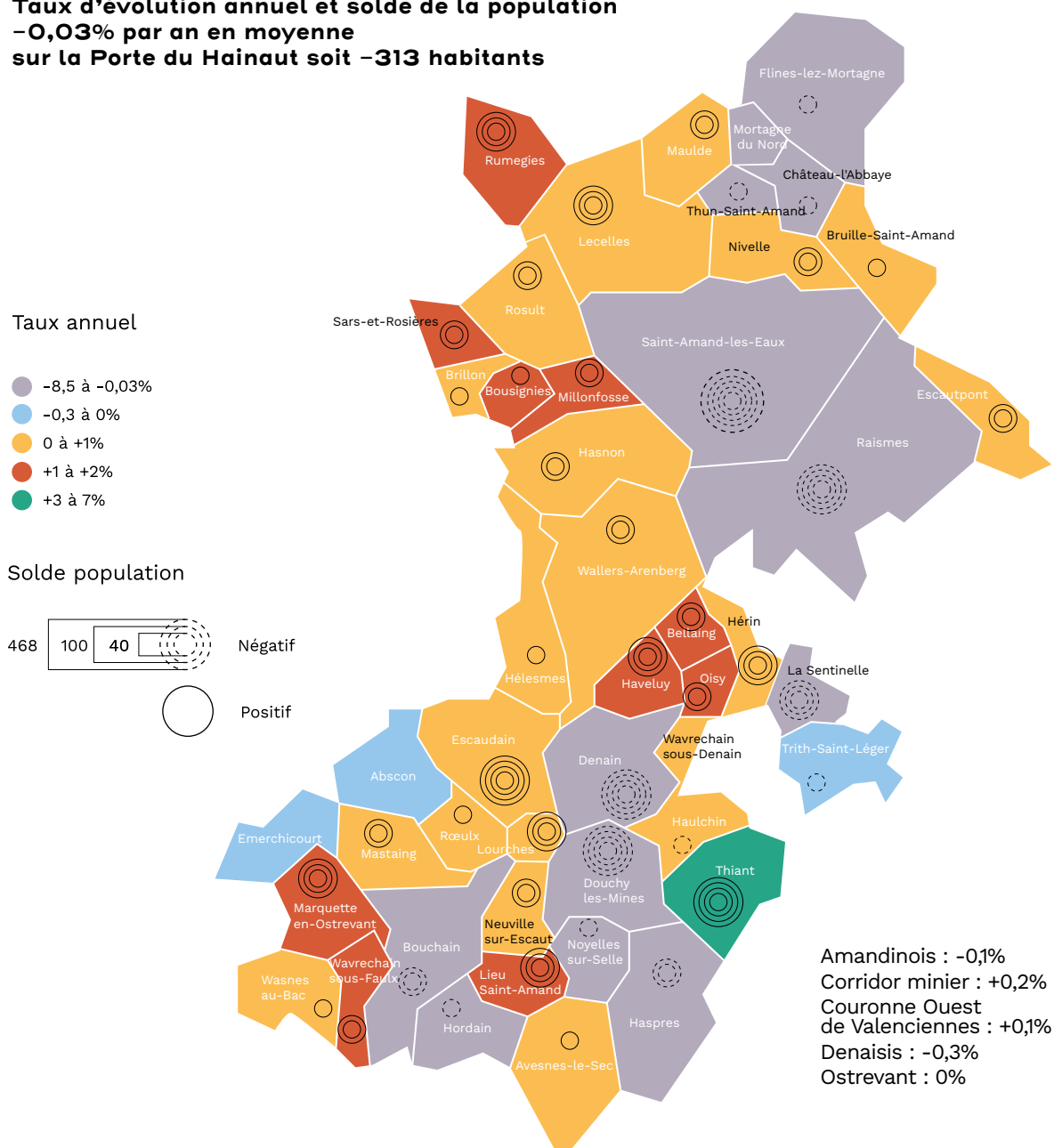
Traitements Eohs, d'après Insee RP



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

Evolution de la population entre 2013 & 2019

Taux d'évolution annuel et solde de la population
-0,03% par an en moyenne
sur la Porte du Hainaut soit -313 habitants



Solde migratoire

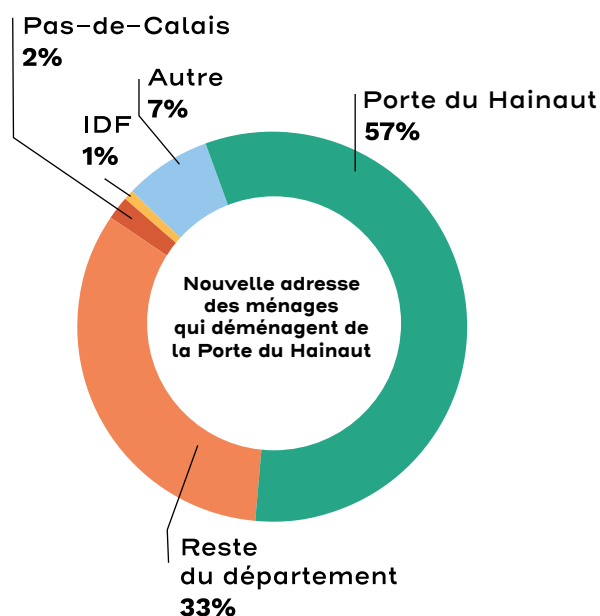
Différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.

Solde naturel

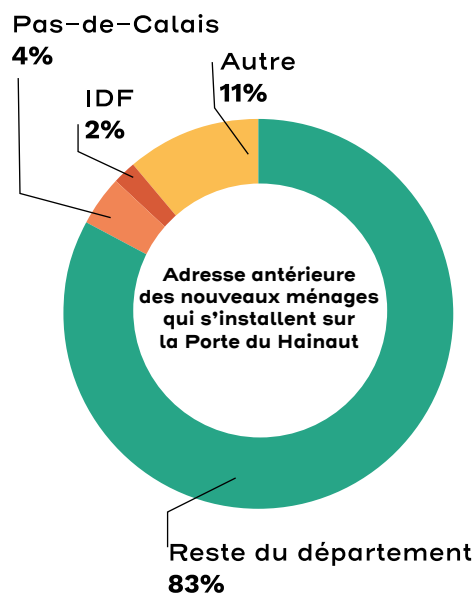
Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

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

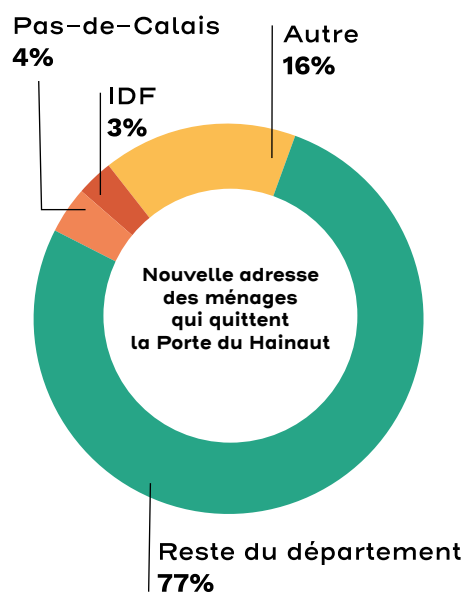
Parmi l'ensemble des ménages vivant déjà dans une commune de La Porte du Hainaut et ayant déménagé en 2019, 57% sont restés sur l'agglomération, soit près de 3 350 ménages.



Parmi les 2 300 nouveaux ménages qui ne vivaient pas sur le territoire de La Porte du Hainaut et qui sont venus s'y installer, 83% vivaient dans un autre EPCI du département du Nord - dont 18% sur la CA Valenciennes Métropole - et seulement 4% dans un du département voisin, le Pas-de-Calais.



Reflétant le taux de croissance migratoire négatif, plus de 2 500 ménages ont quitté la Communauté d'Agglomération. Parmi eux, 77% se sont installés dans un autre EPCI du département du Nord, dont 17% sur la CA Valenciennes Métropole. Les flux apparaissent donc comme équilibrés, notamment avec la CA Valenciennes Métropole.



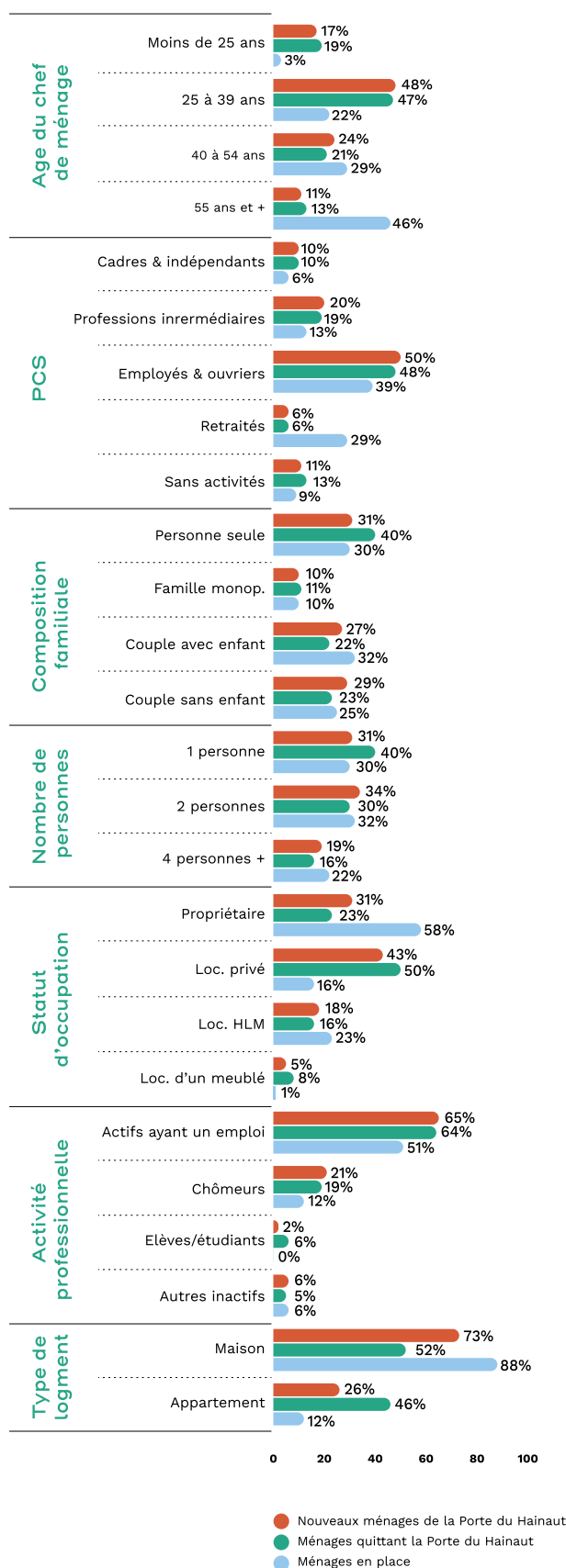
Un territoire attractif pour les couples

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

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

Enfin, concernant la situation professionnelle des ménages, les résultats sont plutôt équilibrés : 65% d'actifs ayant un emploi parmi les nouveaux ménages, contre 64% quittant la Porte du Hainaut. Les cadres et les professions intermédiaires s'équilibrent entre les entrants et les sortants.

Profil comparé des ménages quittant ou s'installant sur la Porte du Hainaut



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

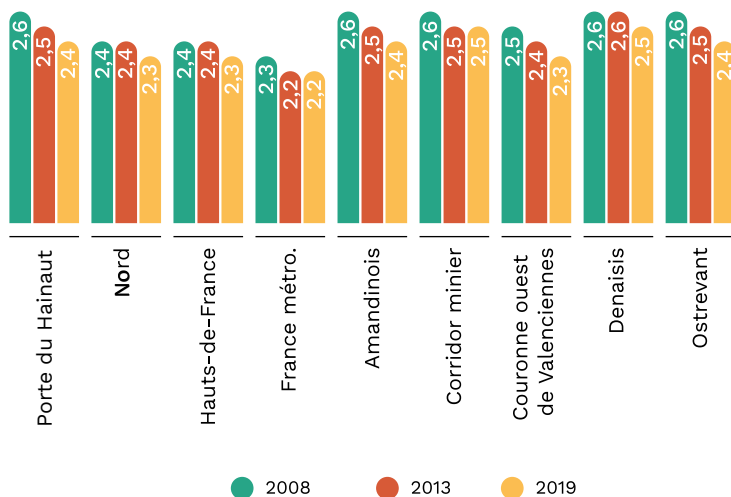
La population de La Porte du Hainaut est en légère baisse, mais le nombre de ménages continue de croître légèrement avec une augmentation de +0,4%/an entre 2013 et 2019.

En 2019, le nombre de ménages s'élève donc à 64 128, soit 1 660 nouveaux ménages depuis 2013.

La taille moyenne des ménages s'est réduite pour atteindre 2,4 personnes en moyenne par ménage, contre 2,5 en 2013 et 2,6 en 2008. Ce desserrement s'observe uniformément sur l'ensemble des secteurs de la Porte du Hainaut, conformément à la dynamique départementale et nationale. En revanche, la taille moyenne des ménages de La Porte du Hainaut reste supérieure à celle observée dans le département du Nord, et encore plus à celle observée en France.

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

Evolution de la taille moyenne des ménages



Traitements Eohs, d'après Insee, Recensements de la population

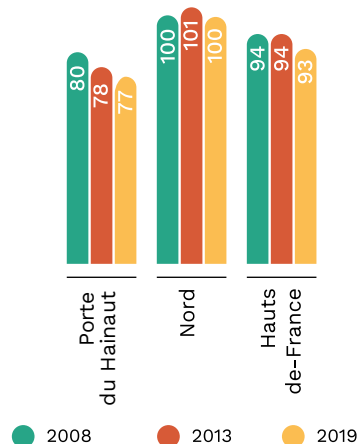
Emploi (selon recensement de la population Insee)

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

Indice de concentration d'emplois (Insee)

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

Evolution de l'indice de concentration d'emploi



Insee, Recensements de la population

Des communes au profil résidentiel

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut compte un peu plus 54 600 actifs occupés sur son territoire en 2019, soit 43% de sa population de plus de 15 ans et 13 70 chômeurs (11% de la population de plus de 15 ans).

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

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

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

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

La ligne 1 du réseau de tramway de Valenciennes Métropole traverse en partie le Denaisis depuis 2007, et la ligne 2 traverse la commune d'Escautpont depuis 2014. Au total, ce sont 4 communes de La Porte du Hainaut qui abritent une ou plusieurs stations de tramway : La Sentinelle, Hérin, Denain et Escautpont.



9 communes sont également connectées au réseau de la SNCF et disposent d'une gare sur leur territoire :

Rosult, Saint-Amand-les-Eaux (Amandinois), Wallers, Raismes (Corridor Minier), Louches, Denain, Thiant (Denaïs), Trith-Saint-Léger (Couronne Ouest de Valenciennes), Bouchain (Ostrevant).

L'ensemble des cinq secteurs de La Porte du Hainaut compte donc au moins une gare SNCF.

Enfin, le réseau de transports en commun est complété par 27 lignes de bus et navettes (lignes essentielles, principales, locales, régionales, spéciales, express et navettes centres-villes) qui traversent en partie le territoire communautaire sur l'ensemble de ces cinq secteurs.

Ces différentes lignes permettent également de rejoindre d'autres transports et font la liaison avec les gares SNCF et les stations de tramway. Le service de transport collectif à la demande, Sésame, réservé aux personnes à mobilité réduite et disponible sur l'ensemble du territoire couvert par le SIMOUV, complète cette offre de mobilité.

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

Indice de concentration d'emploi en 2019

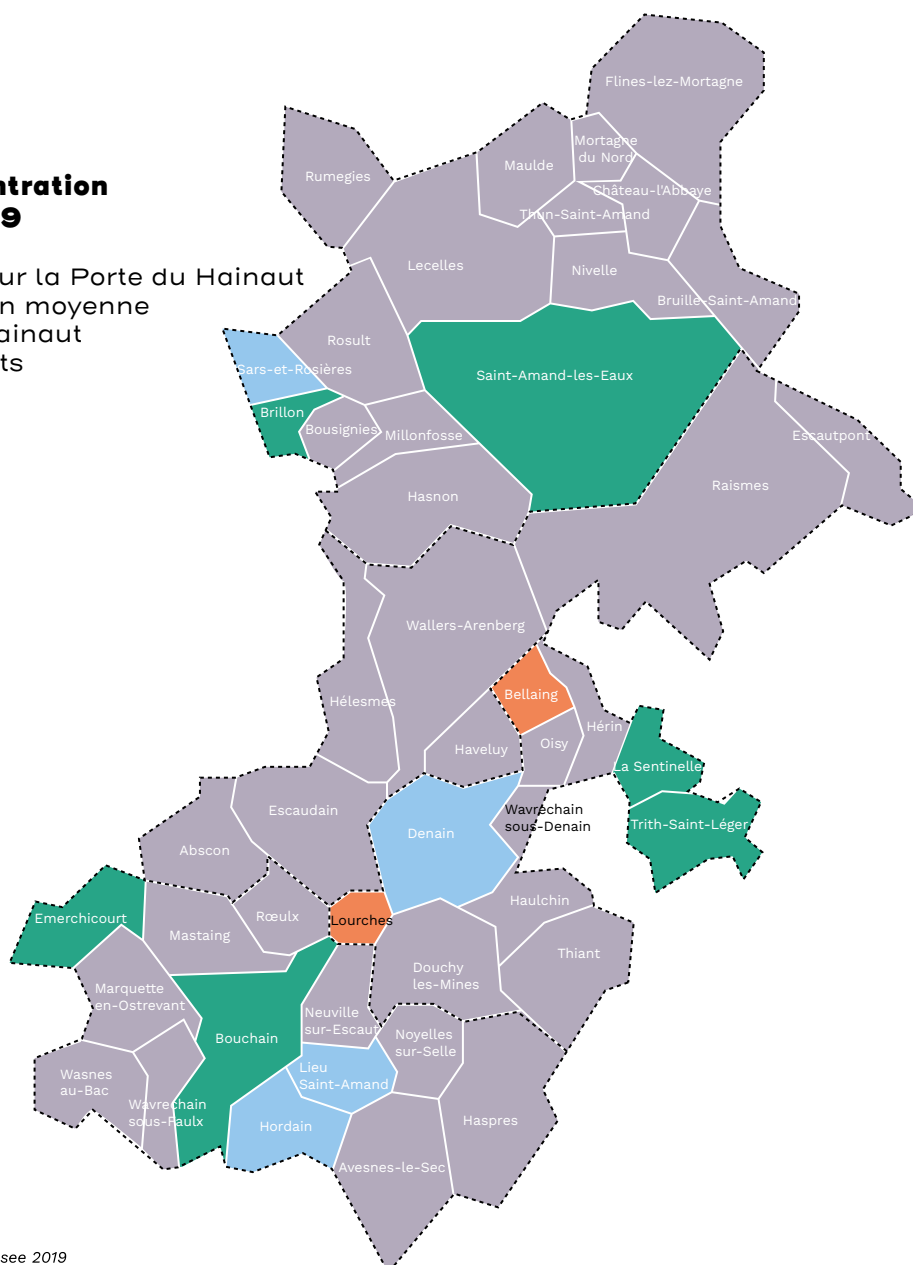
77 en moyenne sur la Porte du Hainaut
-0,03% par an en moyenne sur la Porte du Hainaut
soit -313 habitants

Amandinois : 79
Corridor minier : 48
Couronne Ouest de Valenciennes : 93
Denaïs : 94
Ostrevant : 83

--- Secteurs PLH

Part 75 ans et +

- -de 72
- 72 à 100
- 100 à 150
- 150 et +



Traitements EOHS, d'après Insee 2019

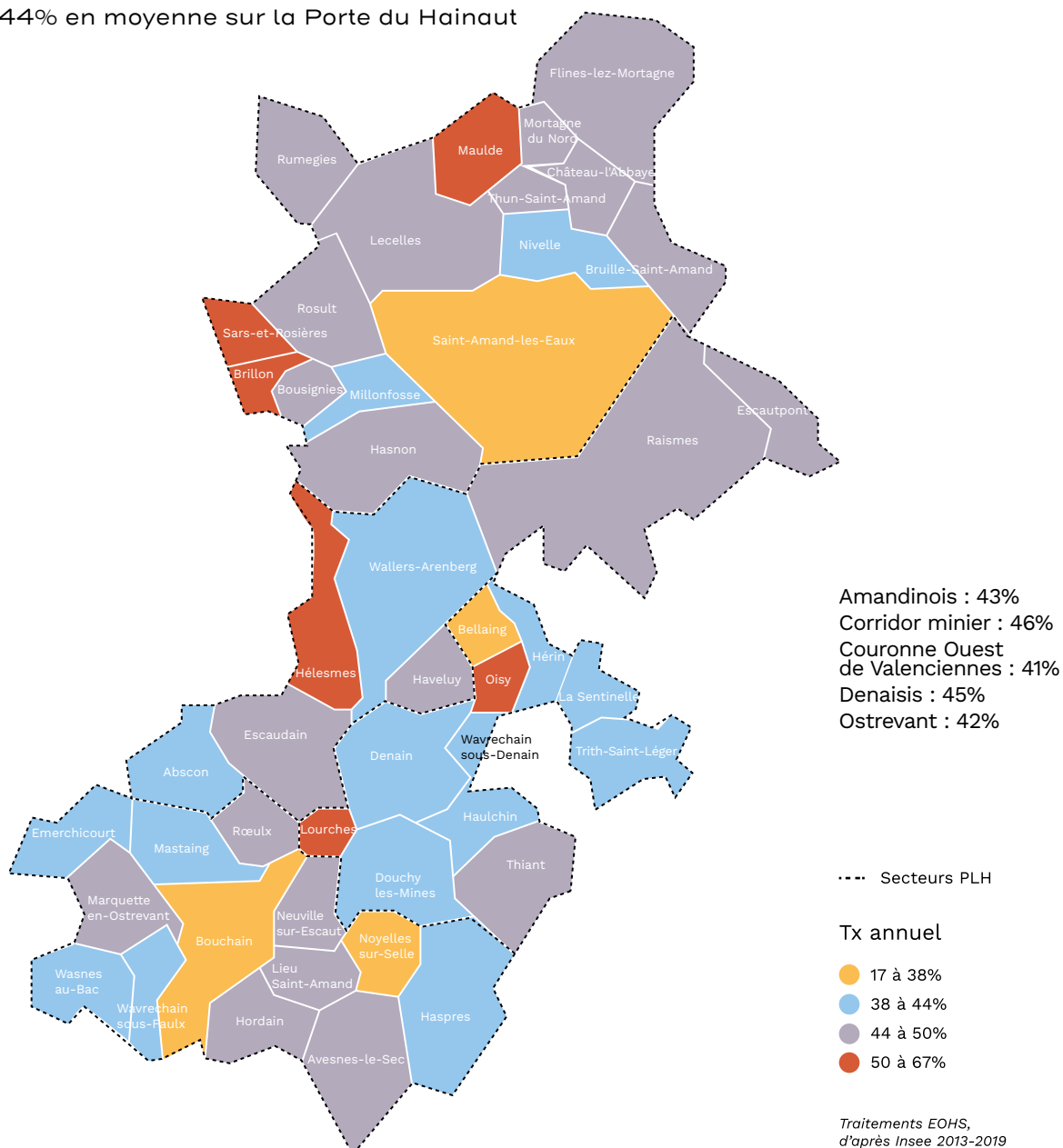
Des ménages au profil familial

Un profil encore familial

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

Part des ménages avec enfants en 2019

44% en moyenne sur la Porte du Hainaut



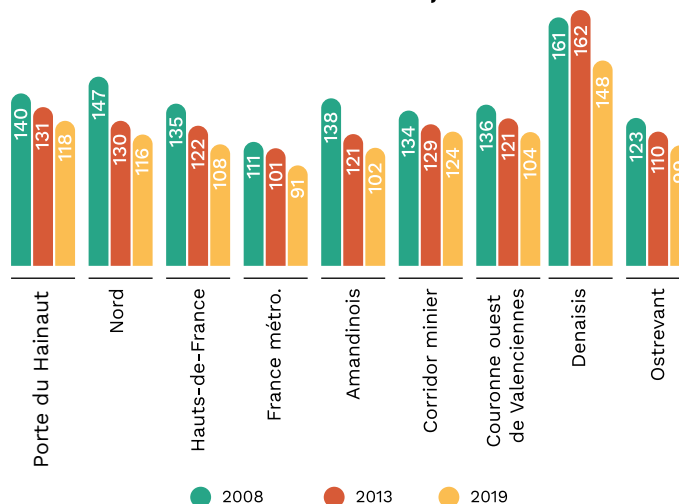
Un indice de jeunesse de la population toujours élevé

Indice de jeunesse (Insee)

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

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

Evolution de l'indice de jeunesse



Insee, Recensements de la population

Mais un vieillissement de la population qui se poursuit

La part des habitants âgés de plus de 65 ans est en progression, avec un taux d'évolution annuel de +1,7% entre 2013 et 2019. Tous les secteurs, sans exception, sont concernés par cette hausse des + de 65 ans mais certains sont plus fortement touchés :

l'Amandinois (2,4%), la Couronne Ouest de Valenciennes (+2,3%), l'Ostrevant (+2,3%). Ce phénomène de vieillissement de la population peut induire dans les prochaines années une augmentation des besoins des personnes âgées.

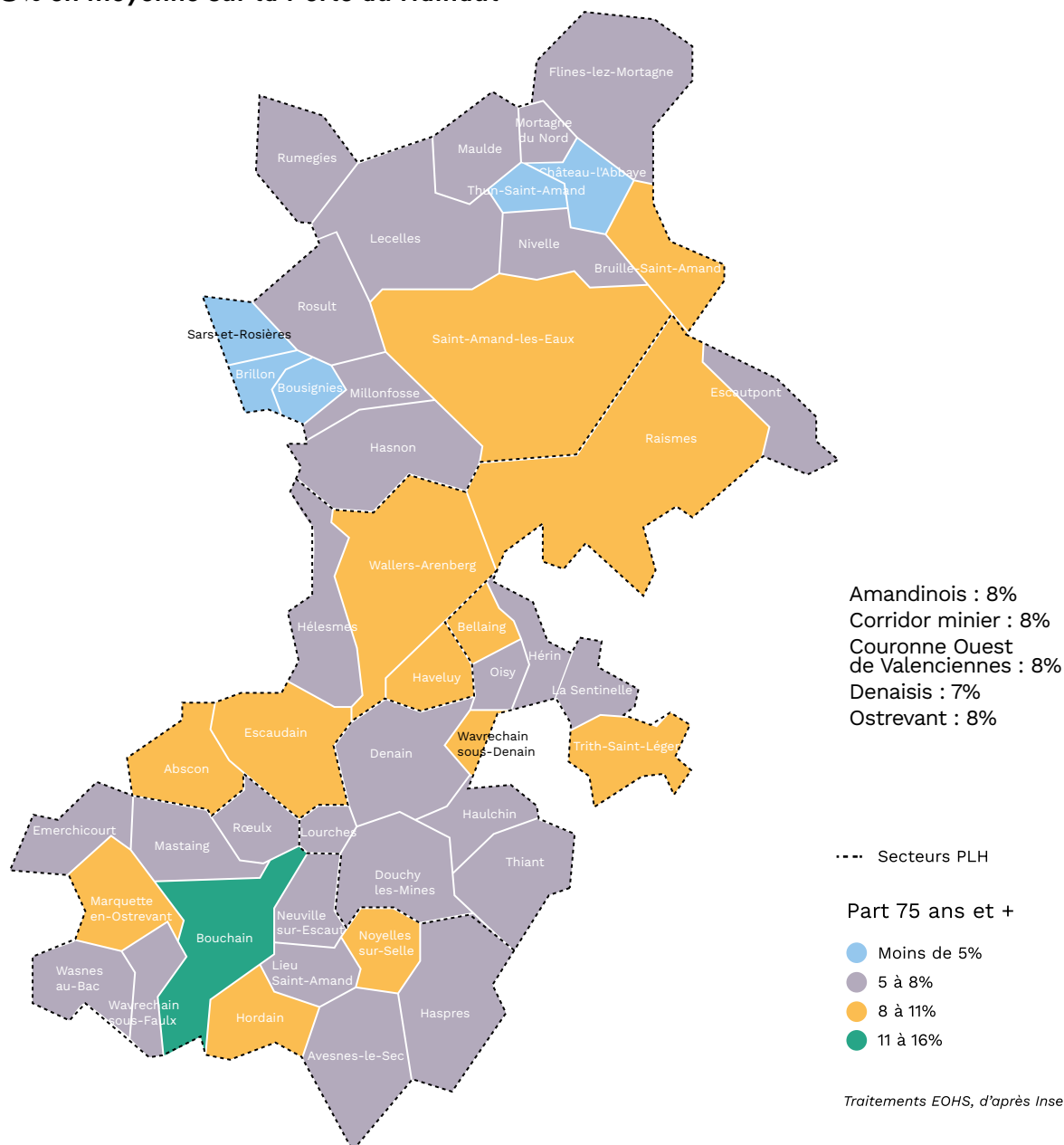
Sous-secteurs	Volume et part en 2013	Volume et part en 2019	Variation volume 2013-2019	Taux d'accroissement 2013-2019
Amandinois	5 878 (15%)	6 765 (18%)	+887	+2,4%
Corridor Minier	6 638 (16%)	7 041 (17%)	+403	+1%
Couronne Ouest de Valenciennes	2 363 (15%)	2 708 (18%)	+345	+2,3%
Denaisis	5 920 (14%)	6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

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

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

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

Part de la population de 75 ans et + en 2019 8% en moyenne sur la Porte du Hainaut



Les différentes solutions possibles au logement des personnes âgées

Le maintien à domicile

Vivre le plus longtemps possible chez soi est le souhait le plus répandu dans la population retraitée française. Afin de lui éviter les accidents et de lui assurer une vie confortable, ce choix implique une adaptation du logement, en lien avec les problématiques de santé et les services d'aide à la personne. Depuis l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (loi ASV), le maintien à domicile est devenu une priorité nationale. Cet enjeu est particulièrement fort dans des territoires à dominante rurale, comme peuvent l'être certains secteurs de la Porte du Hainaut, par exemple l'Amandinois ou l'Ostrevant. Sur ces deux secteurs, respectivement 78% et 84% des personnes âgées de plus de 65 ans sont propriétaires-occupants de leur logement. A l'échelle de La Porte du Hainaut, la part des 65 ans et plus propriétaires de leur logement est de 70%. Ces ménages pourraient nécessiter un accompagnement vers l'adaptation de leur logement à leur perte d'autonomie. L'ensemble des politiques publiques vont dans ce sens et développent des actions favorisant le maintien à domicile, comme le dispositif Habiter Facile de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat). Entre 2017 et 2022, 328 dossiers pour l'adaptation d'un logement ont débouché sur un subventionnement ANAH, représentant une enveloppe totale de 1 189 297€ de subventions travaux. L'adaptation de ces logements contribue au maintien à domicile d'un certain nombre d'habitants de La Porte du Hainaut en perte d'autonomie.

La mobilité vers un logement adapté

En parallèle des problématiques de santé des ménages vieillissants se posent des problématiques de mobilité, de solitude ou d'isolement. Des structures d'habitat adaptées, comme les résidences autonomie, sont des produits très prisés et l'EPCI pourrait s'engager dans une diversification de l'offre de logements dédiée aux personnes âgées avec, par exemple, de l'habitat groupé, des foyers logements, des maisons partagées... L'accessibilité du logement et son adaptation à la mobilité réduite sont recherchés, ainsi également que sa localisation, à proximité des commerces et des services. Aujourd'hui une offre de ce type existe déjà sur certaines communes de La Porte du Hainaut : une résidence autonomie située à Raismes – la Résidence Arthur-Musmeaux gérée par le Comité des Ages du Pays Trithois – et une à Saint-Amand-les-Eaux avec la Résidence Autonomie du Parc.

Les établissements spécialisés à destination des personnes dépendantes

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

Au-delà des opérations pour le maintien à domicile, différents types de structures s'occupant des personnes âgées maillent le territoire et se répartissent en centres de jour, EHPA (établissement d'hébergement pour personnes âgées), EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes)* et résidences autonomie. Sur La Porte du Hainaut, nous comptabilisons un EHPA sur la commune de Haulchin et 19 EHPADs qui représentent 573 places d'hébergement, soit un indice de 46 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus. En comparaison, cet indice s'élève à 94 places dans le département du Nord et à 93 places à l'échelle de la France Métropolitaine.

D'une manière générale, le taux d'équipement** de La Porte du Hainaut est inférieur au taux observé sur le département du Nord avec 25 places en établissement pour 1 000 personnes âgées de plus de 65 ans (32 à l'échelle du département).

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

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

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

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

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

Une situation économique peu favorable

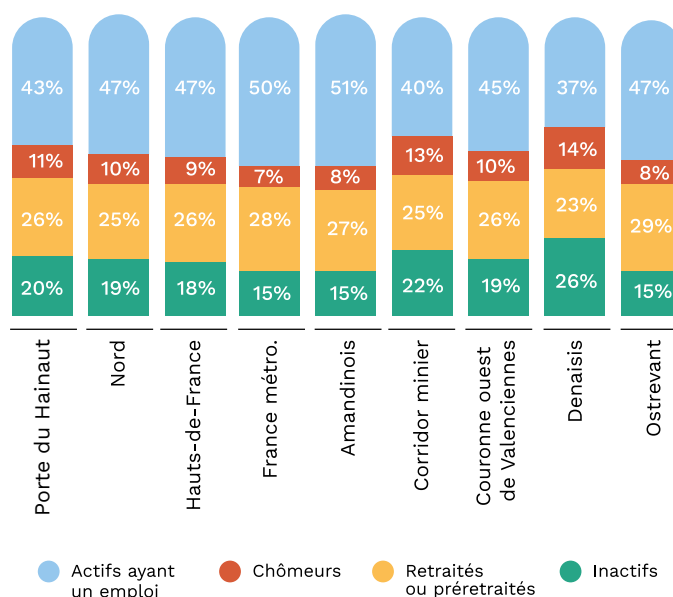
Un nombre élevé de chômeurs et de ménages précaires

La Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut a perdu plus de 700 emplois entre 2013 et 2019 mais, sur la même période, elle a gagné une centaine d'actifs occupés. Une évolution plutôt positive, bien que le **taux de chômage demeure très élevé sur l'intercommunalité : 20% en 2019**, et même 24% dans le Corridor Minier ou 27% dans le Denaisis. Des taux supérieurs à la moyenne française (13%) et départementale (17%).

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

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

Activités de la population de 15 ans et + en 2019



Insee, Recensements de la population



Taux de chômage (Insee)

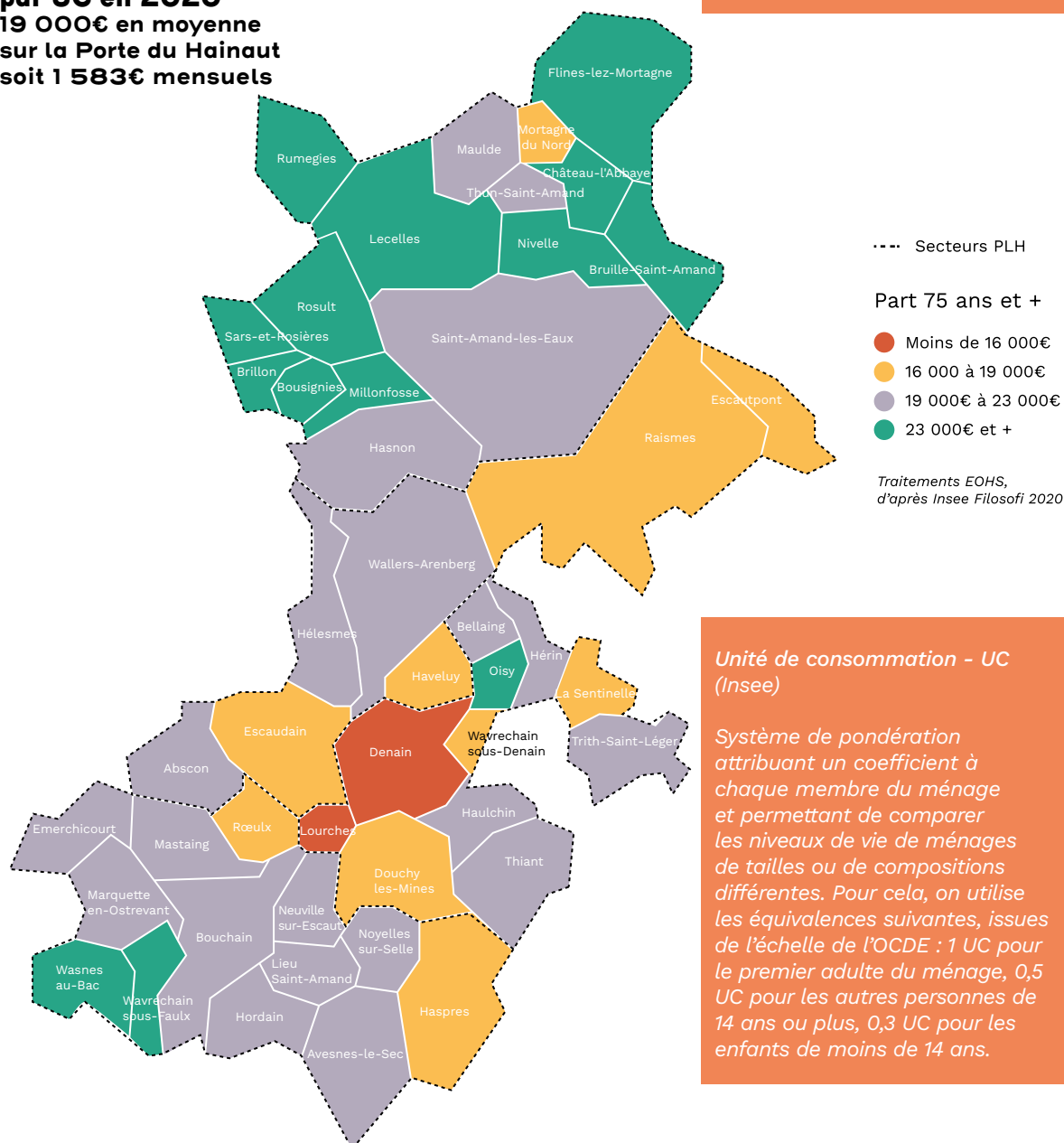
Pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés et chômeurs).
Le taux de chômage diffère de la part du chômage qui, elle, mesure la proportion de chômeurs dans l'ensemble de la population.

Des ménages aux revenus peu élevés

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

Les communes de l'Amandinois, plus rurales, ont un revenu médian par UC plus élevé, supérieur à 1 900€ par mois. En revanche, les communes du Corridor Minier et du Denais ont des revenus sensiblement inférieurs. À titre d'exemple, le revenu moyen sur la commune de Denain s'élève à 1 222€/mois, contre 2 308€/mois pour la commune de Bousignies (soit +89%).

**Revenus disponibles médians
par UC en 2020**
19 000€ en moyenne
sur la Porte du Hainaut
soit 1 583€ mensuels





De plus, le taux de pauvreté s'élève à 21,9% à l'échelle de La Porte du Hainaut en 2019, un taux supérieur à celui observé sur le département du Nord (18,4%). Ce taux de pauvreté est moins élevé chez les + de 75 ans, avec un taux global à l'échelle de La Porte du Hainaut de 14,3%. En revanche, il est particulièrement important chez les ménages les plus jeunes puisqu'il s'élève à 34,3% chez les moins de 30 ans. Il est encore plus marqué sur certaines communes : Denain (51%), Douchy-les-Mines (40%) ou encore Raismes (40%).

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

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2020, en euros

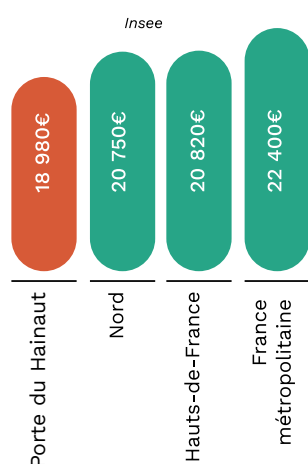
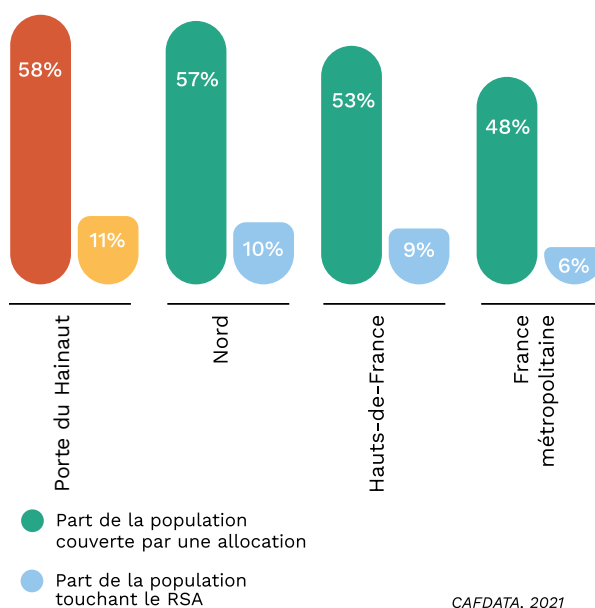


Figure 1. Graphique issu du diagnostic territorial sur la pauvreté en milieu rural, réalisé par Pluricité en 2024

Part de la population couverte par une allocation



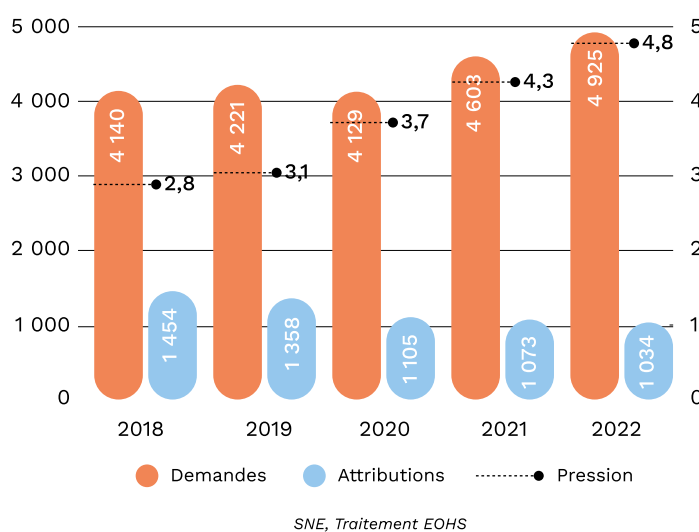
CAFDATA, 2021

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

Une forte demande en logement locatif social

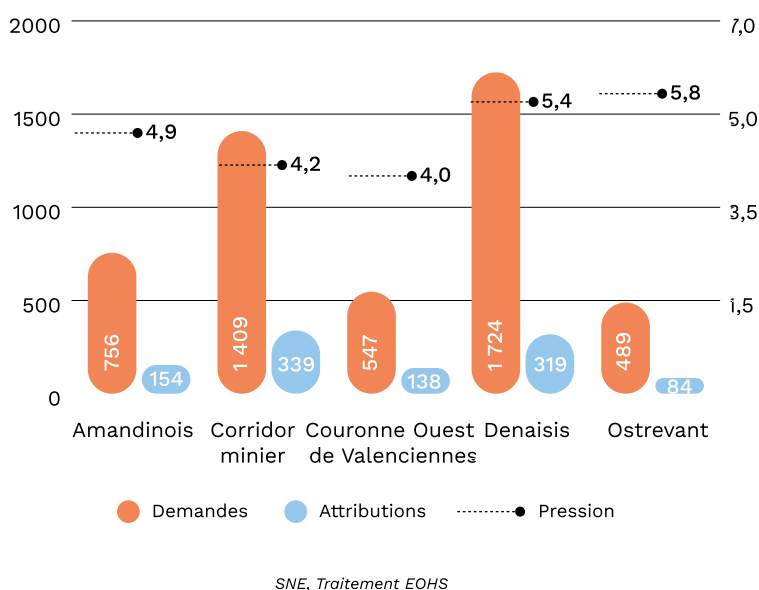
Cette fragilité socio-économique génère par conséquent une demande de logements sociaux importante sur le territoire. En 2022, 4 925 demandeurs étaient en attente d'un logement social au sein de la Porte du Hainaut, dont 1 770 pour la seule commune de Denain, soit 36% des demandeurs. En 2022, 1 034 attributions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

Evolution de la demande sur le CC de la Porte du Hainaut



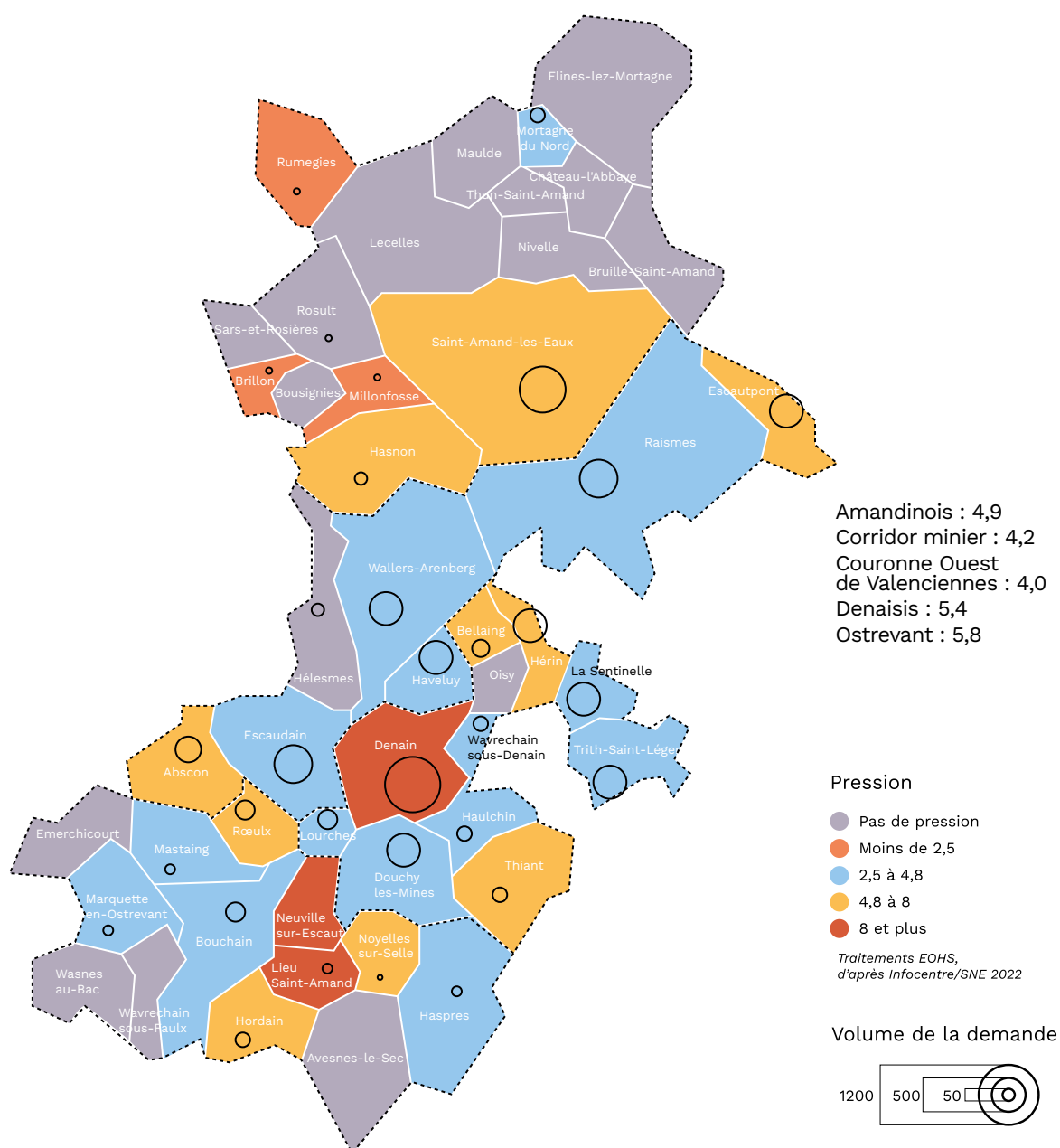
Les secteurs où s'exerce une pression plus forte sont l'Ostrevant (5,8), ce qui s'explique par le faible nombre d'attributions, et le Denaisis (5,4), en lien avec un nombre très important de demandes. Une pression plus forte s'exerce sur la commune de Denain avec 8,5 demandes pour 1 attribution et la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

Pression de la demande par secteur



Pression & Volume de la demande au 31/12/2022

**4,8% en moyenne sur la Porte du Hainaut
soit 4 925 demandes en stock**



Une pression importante pour les personnes seules et les demandeurs plus âgés

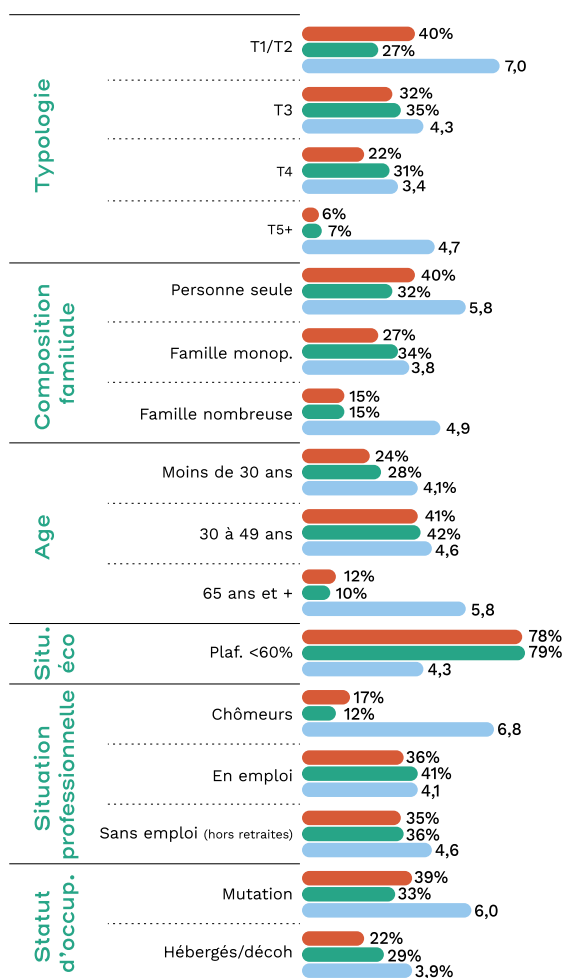
Sur la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut, les petites typologies se font rares et sont très recherchées avec une pression de 7 demandes pour une attribution. Cette pression va également de pair avec une difficulté renforcée pour les personnes seules à accéder au parc social : 5,8 demandes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

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

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

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

Profil des demandes et des attributions de La Porte du Hainaut en 2022



Traitements Eohs
d'après Infocentre/SNE 2022

● Demandes
● Attributions
● Pression



Un accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage à renforcer

Une offre existante qui ne répond pas aux obligations législatives

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

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

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

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

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

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

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





LE DIAGNOSTIC 2-3

**LE PARC
DE LOGEMENTS
ET SON
UTILISATION**



Ce qu'il faut retenir

- > Un parc de logements essentiellement composé de maisons individuelles
- > Une partie du parc existant vétuste, dégradé et énergétiquement peu performant
- > De nombreux dispositifs en œuvre permettant l'amélioration du parc
- > Une problématique de vacance qui s'accroît et qui touche plus durement le Denais et les communes urbaines
- > Un parc de logements locatifs sociaux important, concentré sur certaines communes et secteurs mais qui tend à se rééquilibrer

Les enjeux en termes d'habitat

- > Poursuivre et intensifier les actions visant l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier
- > Poursuivre les actions en matière de lutte contre l'habitat indigne
- > Travailler sur la réduction de la vacance sur les communes les plus touchées afin de :
 - Limiter l'étalement urbain et la consommation foncière
 - Redonner une attractivité aux centres villes / bourgs,
 - Favoriser la diversification de l'offre,
 - Développer des réponses aux personnes âgées, jeunes, ...
- > Poursuivre le développement de l'offre locative sociale en réponse aux besoins et mieux la répartir entre communes en fonction de la demande et des équipements.

Un parc de logements marqué par la prédominance du modèle individuel

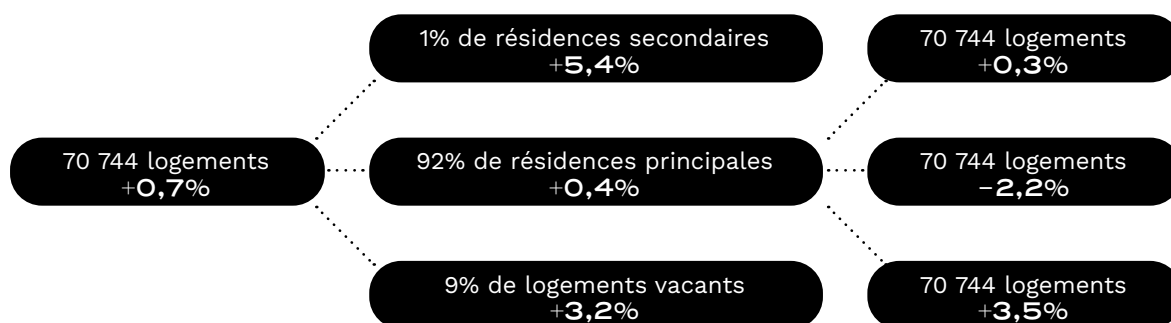


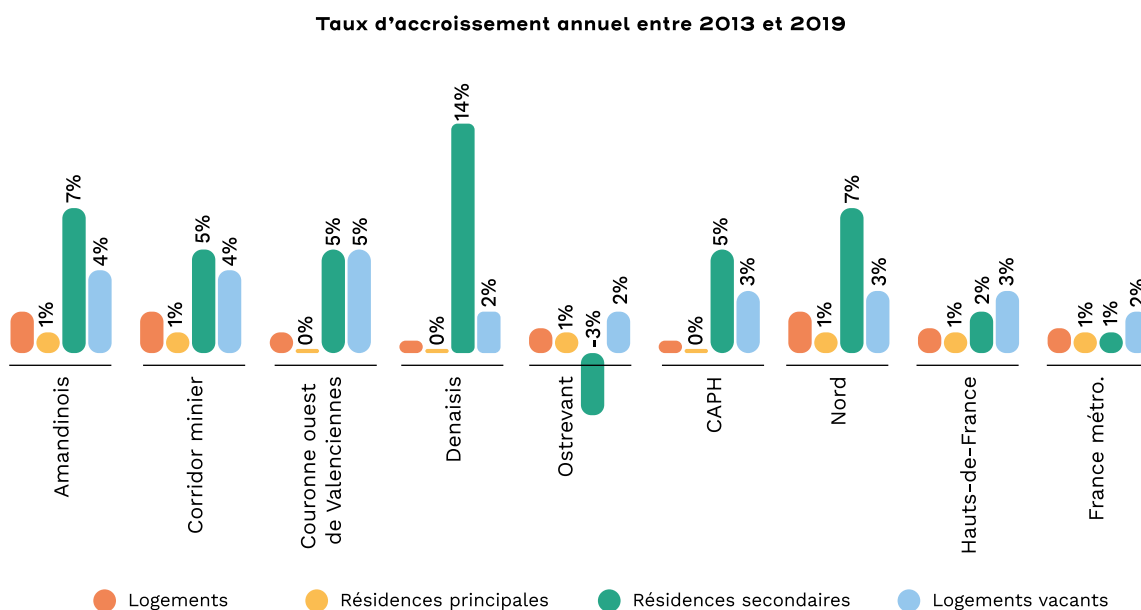
Une forte représentation des propriétaires

Le parc de logements de la Communauté d'Agglomération de La Porte du Hainaut est **constitué de près de 92% de résidences principales**, occupées en majorité par les propriétaires mais avec un parc locatif social non négligeable. Le nombre des logements vacants est élevé et continue d'augmenter.

Le nombre de résidences principales reste stable entre 2013 et 2019 et évolue de manière uniforme en fonction des secteurs. Les résidences secondaires, quant à elles, progressent partout, à l'exception de l'Ostrevant où elles connaissent une nette baisse de -3%/an.

Elles progressent de +14%/an dans le Denais, passant de 23 en 2013 à 51 en 2019. Il faut cependant relativiser ces indicateurs car les résidences secondaires ne représentent qu'1% du parc de logements (soit 373 logements en 2019). Sur la période 2013-2019, le nombre des logements vacants est en forte augmentation, notamment dans la Couronne Ouest de Valenciennes (+5%/an) et, plus relativement, dans l'Amandinois et le Corridor Minier (+4%/an). Enfin, une hausse du parc locatif social (+3,5%/an) est à noter, au détriment du parc locatif privé (-2,2%/an). De manière générale, les évolutions portant sur le parc de logements de La Porte du Hainaut sont proches de celles du département du Nord.





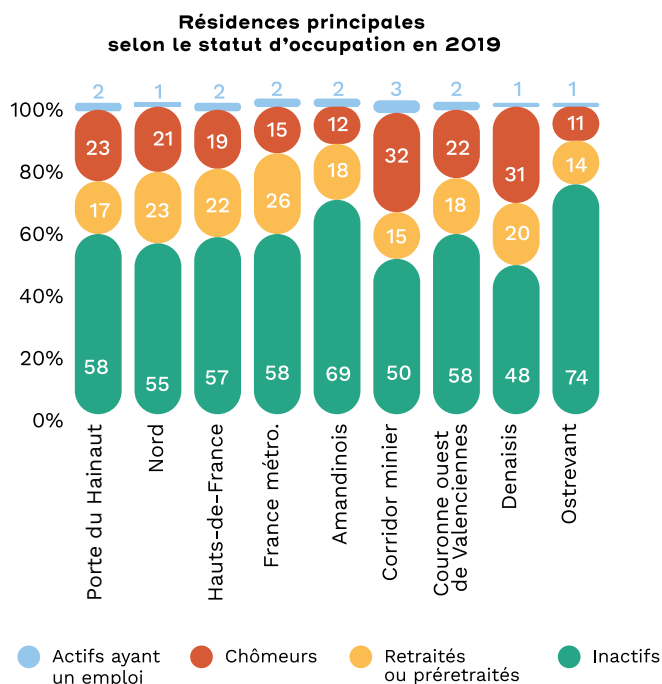
Traitements Eohs, d'après Insee, RP

Les propriétaires-occupants majoritaires sur tous les secteurs

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

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

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



Insee, Recensements de la population

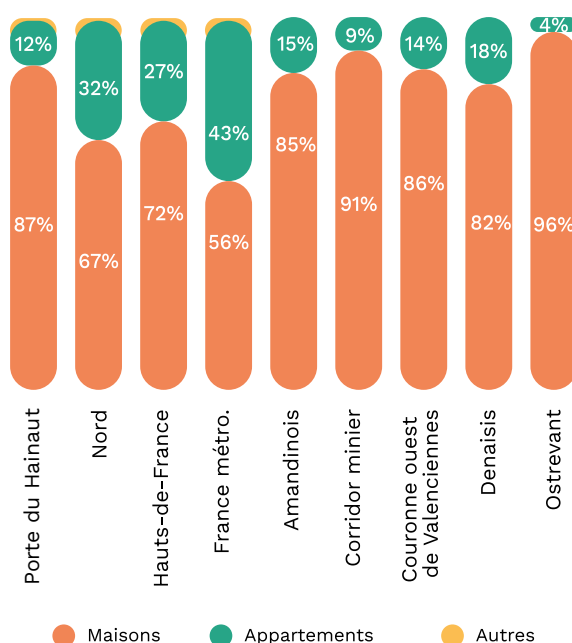
Des résidences principales majoritairement individuelles et de grande taille

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

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

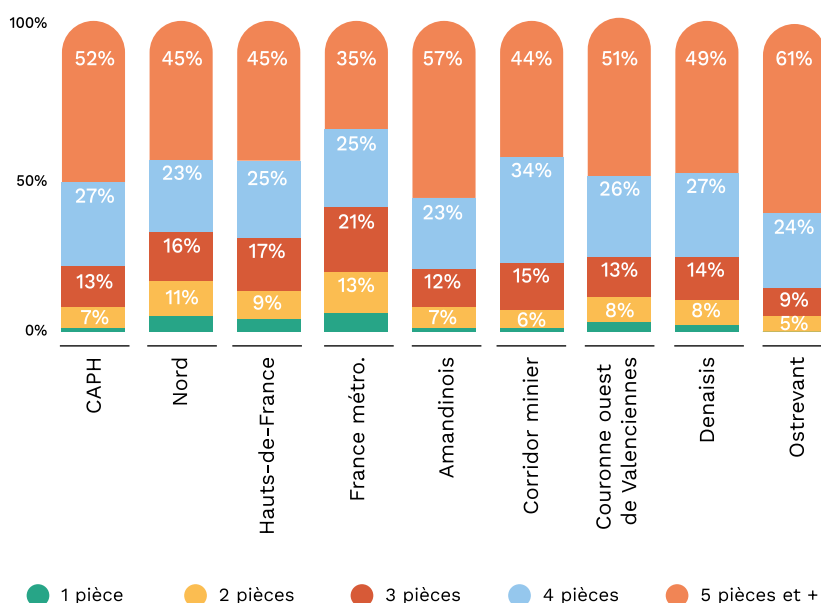
La proportion de grands logements est encore plus importante sur les secteurs de l'Amandinois (80%) et de l'Ostrevant (85%), où les maisons constituent la majorité du parc de logements (87%). Cet élément renforce encore la prédominance sur ce secteur des propriétaires-occupants.

Résidences principales selon le type d'habitat en 2019



Traitements Eohs, d'après Insee, RP

Résidences principales selon la taille du logement en 2019



Insee, Recensements de la population

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

Une vacance légèrement plus importante que dans le département du Nord

Au 1^{er} janvier 2019, l'INSEE recense 6 226 logements vacants, soit un **taux de vacance de 9%** au sein de l'agglomération. La vacance sur La Porte du Hainaut est légèrement supérieure à celle observée sur le département du Nord (8%).

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

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

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

Logement vacant

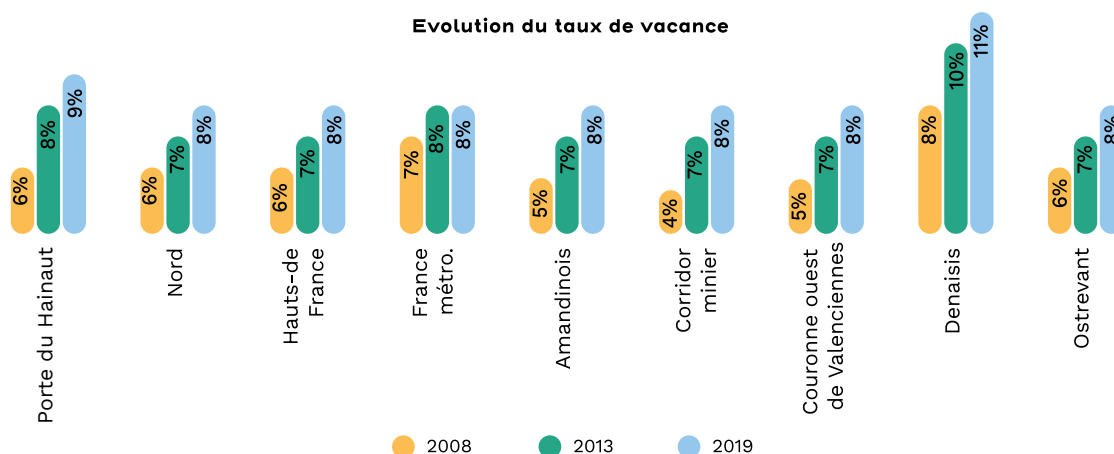
Selon l'Insee, logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

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

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

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

Evolution du taux de vacance



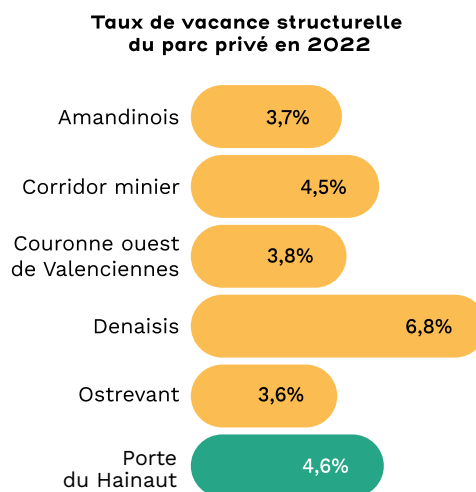
Traitements Eohs, d'après Insee, RP

Une vacance structurelle à surveiller

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

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

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

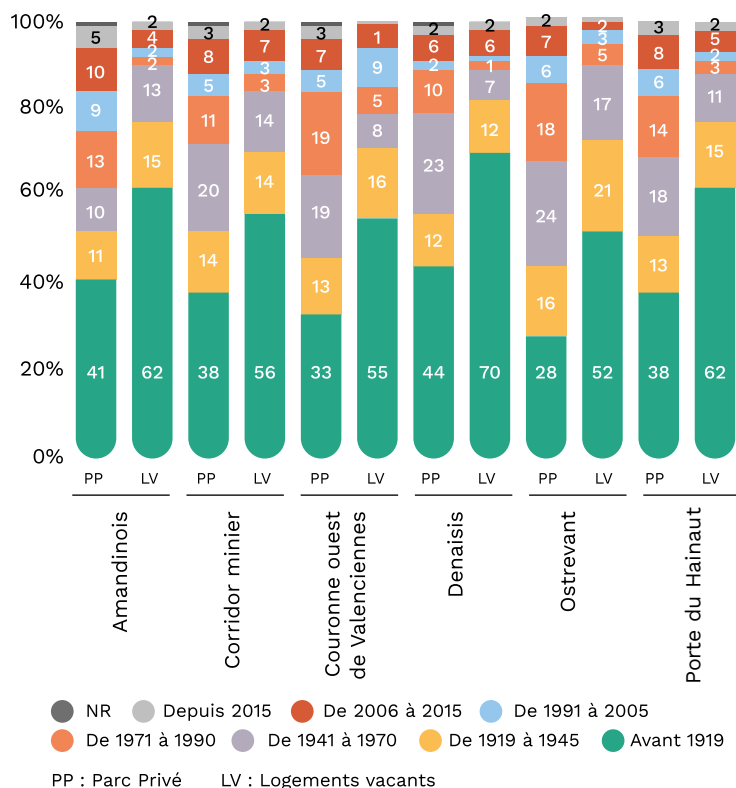


Lovac par le Cerema / DGFIP - DGALN



Comparaison de l'âge du parc

Lovac par le Cerema / DGFIP - DGALN - Millésime 2022

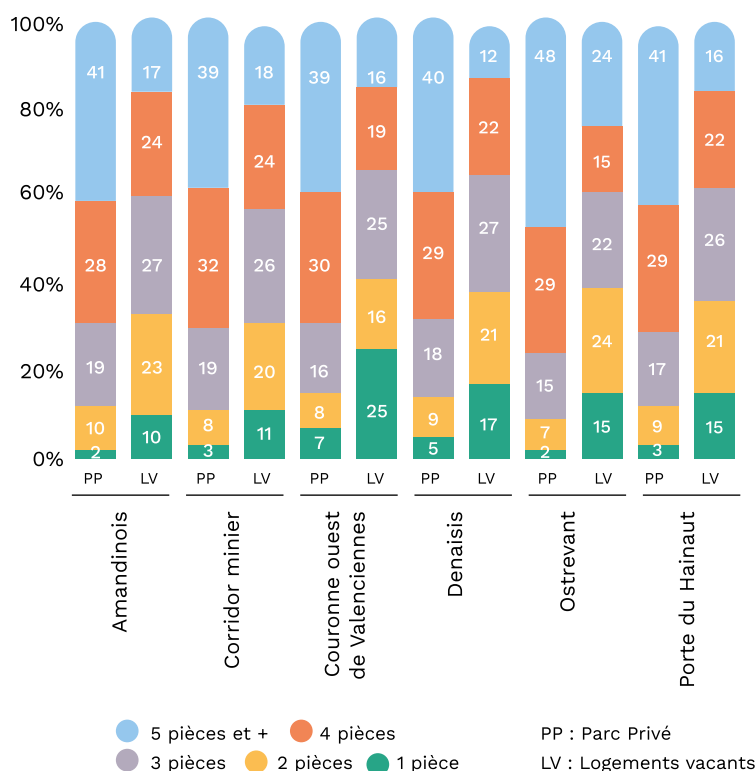


Bien que parfois peu élevée, la vacance est diffuse sur l'ensemble des communes et nécessite donc une approche spécifique à l'échelle de l'agglomération. Les communes plus particulièrement touchées par la vacance structurelle sur leur parc sont Denais (10,1%), Noyelle-sur-Selle (8,1%, soit 25 logements),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

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

Comparaison des typologies entre parc global et parc vacant

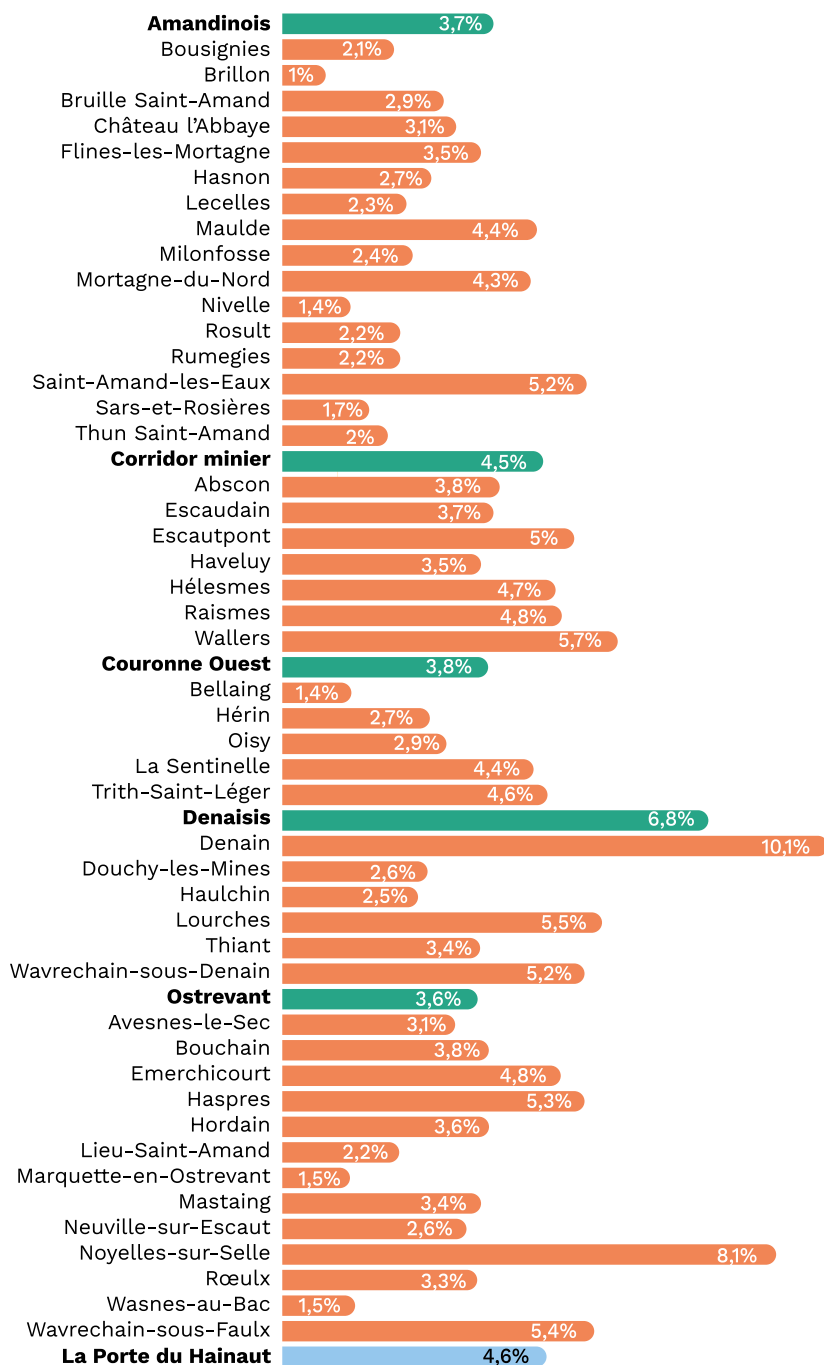
Lovac par le Cerema / DGFIP - DGALN - Millésime 2022



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

Taux de vacance structurelle du parc privé en 2022

Lovac par le Cerema / DGFIP - DGALN



Un parc privé ancien nécessitant une réhabilitation

Une qualité du parc privé justifiant des besoins de réhabilitation

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

Ce constat porte davantage sur l'Amandinois, où plus de 2 000 logements ont été construits avant 1919, mais la problématique concerne malgré tout l'ensemble des communes de la CA de La Porte du Hainaut.

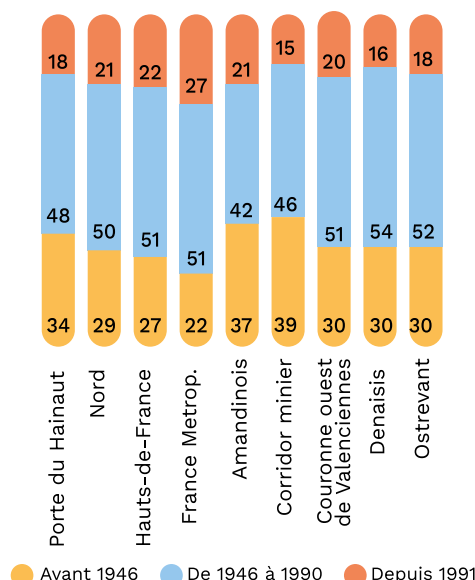
Le corollaire à l'ancienneté des résidences principales est la part des ménages en situation de précarité énergétique qui s'élève sur le territoire de La Porte du Hainaut à près de 19% des ménages (contre 14% à l'échelle nationale).

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

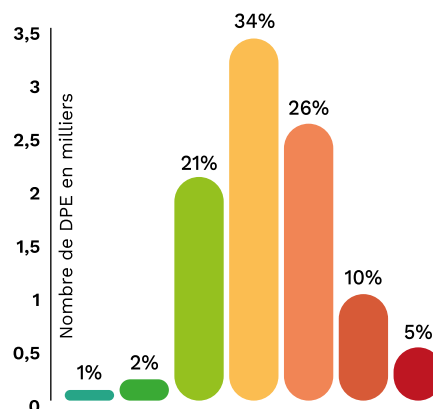
Une partie de ce parc énergivore a déjà pu faire l'objet de travaux d'amélioration thermique au cours des dernières années via différents dispositifs. Ce sont au total 840 logements qui ont pu bénéficier d'une amélioration thermique, pour un gain énergétique moyen de +39%, via le PIG Rénovation Durable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

Résidences principales selon la date d'achèvement

Traitements Eohs, d'après Insee, RP



Répartition des étiquettes DPE



Des actions visant à poursuivre l'amélioration de l'habitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervention dans les 10 quartiers prioritaires

Amélioration thermique de 840 logements

328 adaptations au handicap ou perte d'autonomie

PIG Rénovation Durable de l'Habitat 2017-2022

1 200 dossiers financés
70 conventionnements sociaux

Guichet unique de l'habitat

1 232 sollicitations en 2022 (+13% par rapport à 2013)

OPAH RU Nouveau Denain

90 dossiers financés
30 conventionnements sociaux

Permis de louer sur 13 communes

120 sorties d'indignité insalubrité, dégradations

Amélioration en diffus

340 logements financés
ANAH

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

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

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

Un parc privé potentiellement indigne très important

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

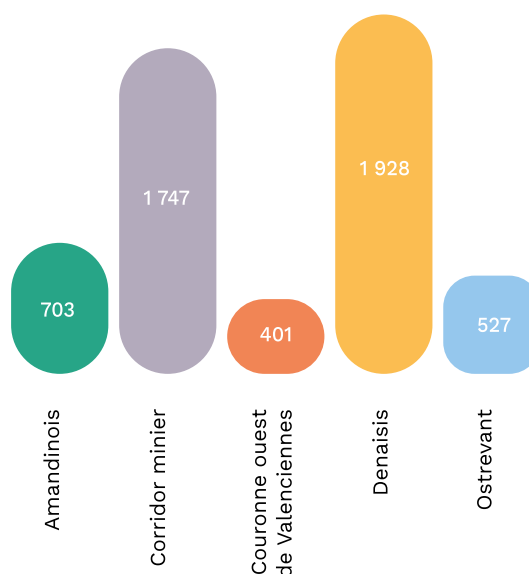
Les indicateurs liés au PPPI sur La Porte du Hainaut dépassent ceux relevés sur le département du Nord, pourtant déjà très élevés. Ainsi, 7,2% des habitants de la Communauté d'Agglomération vivent dans un logement privé potentiellement indigne, contre 6,9% à l'échelle départementale. Chaque année, l'ARS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

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

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

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

Localisation du PPPI en 2013



Un territoire très fortement doté en logements locatifs sociaux

Une offre concentrée sur le Denaisis et le Corridor Minier

Au 1^{er} janvier 2022, la Communauté d'agglomération de La Porte du Hainaut compte 15 386 logements sociaux publics offerts à la location (source RPLS 2022), soit près d'1/4 du parc total de résidences principales. Ces logements sociaux sont répartis sur les 5 secteurs et sur 38 communes. L'essentiel du parc social public se situe sur les secteurs du Denaisis (33% des résidences principales) et sur le Corridor Minier (32%). Certaines communes concentrent même plus de 40% de logements locatifs sociaux : Escaupont (42%), Haveluy (49%), Douchy-les-Mines (40%).

Part de logements locatifs sociaux au 01/01/2022

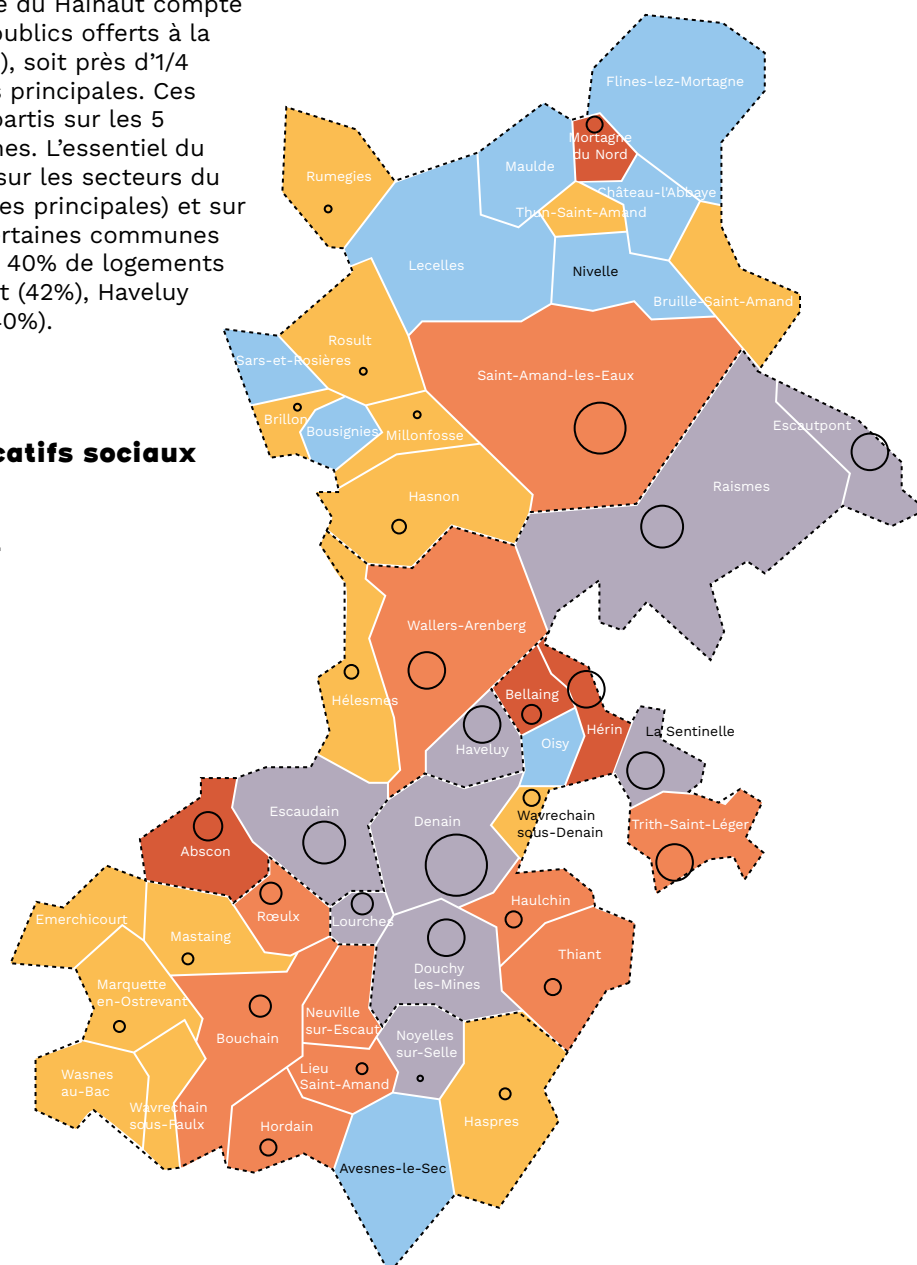
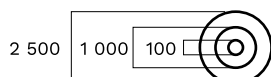
24% en moyenne sur la Porte du Hainaut soit 15 386 logements

Amandinois : 13%
Corridor minier : 32%
Couronne Ouest de Valenciennes : 25%
Denaisis : 33%
Ostrevant : 12%

- Pas de logement social
- Moins de 12%
- 12 à 25%
- 25 à 30%
- 30% et plus

Traitements EOHS, d'après RPLS 2022

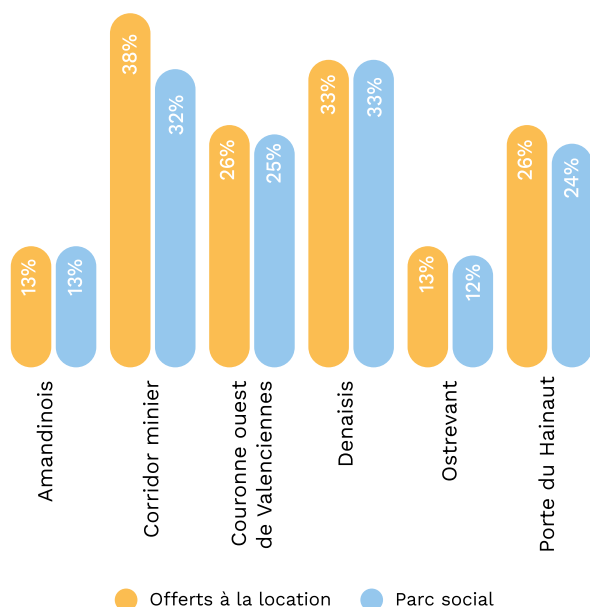
Volume



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

Taux de logements sociaux au 1/1/2022

Traitements Eohs, d'après RPLS 2022

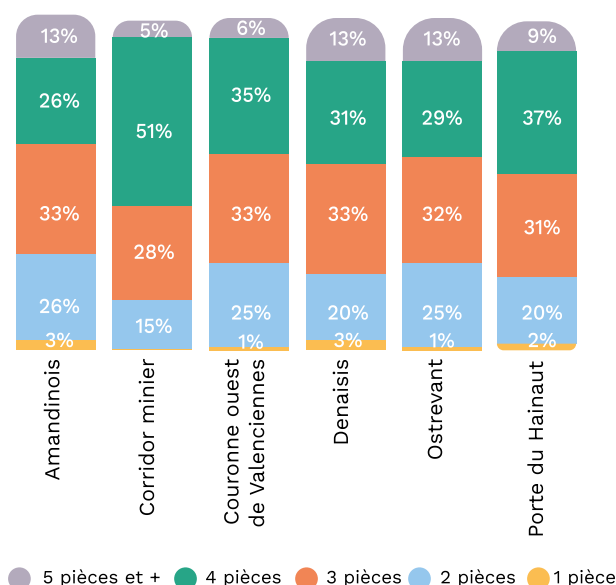


	Parc social		Offerts à la location	
Bousignies	0	0%		
Brillon	4	1%	4	1%
Bruille-Saint-Amand	21	3%	21	3%
Château-l'Abbaye	0	0%		
Flines-Lez-Mortagne	0	0%		
Hasnon	122	8%	122	8%
Lecelles	0	0%		
Maulde	0	0%		
Millonfosse	20	7%	20	7%
Mortagne-du-Nord	167	27%	162	26%
Nivelle	0	0%		
Rosult	5	1%	5	1%
Rumegies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

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

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

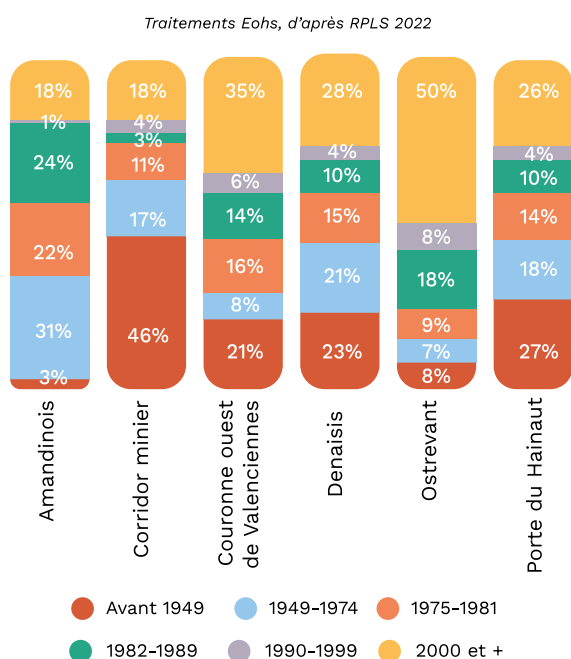
Logements sociaux au 1/1/2022 selon leur typologie
Traitements Eohs, d'après RPLS 2022



Un besoin de réhabilitation sur une partie du parc social

Le parc de logements sociaux de La Porte du Hainaut se caractérise par ses grandes différences en fonction des secteurs, notamment en matière d'époque de construction des logements du fait de leur passé minier et industriel. Ainsi, c'est plus du quart des logements sociaux de La Porte du Hainaut qui ont été construits avant 1949 et près de 20% entre 1949 et 1974. Sur le Corridor Minier, un logement social sur deux a été construit avant 1949. Les enjeux de réhabilitation du parc social sont donc très forts.

Logements sociaux au 1/1/2022 selon leur époque de construction
Traitements Eohs, d'après RPLS 2022



Une stratégie a d'ores et déjà été engagée par La Porte du Hainaut sur les quartiers NPNRU de Denain et Chasse Royale :

- > **Le quartier « Denain Centre »** fait l'objet d'un grand projet de renouvellement urbain à horizon 2030, porté par la ville de Denain et la Porte du Hainaut. Le projet vise à poursuivre la transformation de la commune et en particulier de son cœur de ville. Son périmètre d'action regroupe l'ensemble des quartiers anciens d'habitat privé dégradé du centre-ville de Denain. Le projet vise un changement d'image de la commune, ainsi que la reconquête de son attractivité résidentielle et commerciale. Pour cela, il prévoit la requalification de l'habitat ancien dégradé ainsi que la construction de nouveaux logements.

- > L'autre quartier concerné par un projet de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU est le quartier de **Chasse-Royale sur les communes de la Sentinelle et de Valenciennes**. La Porte du Hainaut est en maîtrise d'ouvrage sur ce projet, au côté de Valenciennes Métropole qui porte le NPNRU Chasse Royale. Ce projet a pour ambition de créer de nouveaux équipements dans le quartier, d'améliorer et de diversifier l'habitat au travers d'opérations de démolition et de reconstruction. Dans le cadre de ce projet, le parc social de la **partie sentinelloise du quartier Chasse Royale** verra la **résidentialisation de 65 logements sociaux**.

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

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

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

- > La cité Drève à Wallers-Arenberg, pour un nombre de réhabilitations estimé à 79 logements
- > La cité du Bosquet, également située à Wallers-Arenberg, pour un nombre de réhabilitations estimé à 32 logements
- > Le quartier Sabatier, à Denain, pour 24 logements à réhabiliter
- > La cité Brunehaut, à Escoutpont, avec un nombre de réhabilitations estimé à 110 logements.

Un parc social composé essentiellement de logements PLUS

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

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

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

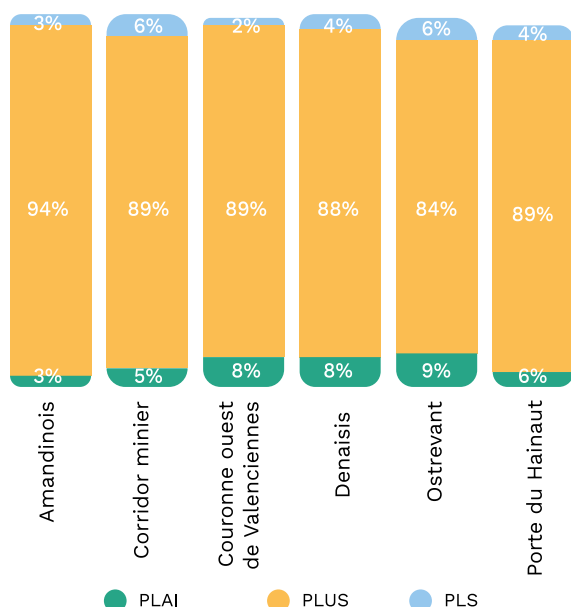
La production récente traduit une volonté de rééquilibrage de l'offre, bien que la production de logement PLUS domine toujours. Le PLAI se développe et s'approche de l'objectif réglementaire des 30%.

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

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

Logements sociaux au 1/1/2022 selon leur financement

Traitements Eohs, d'après RPLS 2022



Des loyers qui demeurent attractifs

Le loyer moyen est, en 2022, de 5,80€/m²/mois sur l'EPCI (hors charges). Le loyer varie selon les communes, notamment en fonction de l'ancienneté du parc et des typologies. À l'échelle des secteurs, il est par exemple plus élevé sur l'Ostrevant (6,10€/m²/mois), alors qu'il est plus bas dans le Corridor Minier (5,70€/m²/mois).

Il est logiquement plus accessible pour les logements PLAI, avec une moyenne sur La Porte du Hainaut s'élevant à 5€/m²/mois, contre 6,60€/m²/mois pour les logements relevant du PLS.

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

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

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

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



La Porte du Hainaut engagée en matière de droit au logement et de mixité sociale

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

En matière d'attributions :

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

En matière de rééquilibrage :

- > Engager un travail d'observation pour alerter sur les dysfonctionnements repérés dans certaines résidences et rester vigilants sur les résidences qui fonctionnent bien afin de pérenniser les équilibres existants
- > Travailler sur une meilleure répartition territoriale des populations dans le cadre des nouvelles attributions en respectant les principes suivants :
 - Diversifier les ménages, notamment en attirant des ménages salariés dans les quartiers les plus fragilisés ;
 - Lutter contre la spécialisation des territoires par l'accueil de ménages plus modestes dans les communes et quartiers où l'occupation est moins fragile ;
- > Être attentif à l'occupation du parc social et tendre vers un équilibre de peuplement
- > Adopter une approche globale des équilibres de peuplement.

Plus généralement, la notion de mixité est entendue par La Porte du Hainaut et ses partenaires comme une manière de :

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

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

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

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

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

Une géographie prioritaire importante sur le territoire de la Porte du Hainaut

La Porte du Hainaut est un territoire fortement marqué par la géographie prioritaire, avec 12 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville. 9 sont situés uniquement sur une ou des communes de La Porte du Hainaut :

- > Denain
- > Liberté - Vieux Douchy (*Douchy-les-Mines*)
- > Schneider (*Escaudain, Lourches, Roeulx*)
- > Couture Savonnerie (*Escaudain*)
- > Gambetta (*Denain, Escaudain, Lourches*)
- > Sabatier (*Raismes*)
- > Elnon (*Saint-Amand-les-Eaux*)
- > Collinière (*Saint-Amand-les-Eaux*)
- > Arenberg (*Raismes et Wallers*).

Et 3 QPV sont situés à cheval sur La Porte du Hainaut et d'autres intercommunalités voisines :

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





LE DIAGNOSTIC 3-3

**PRODUCTION
DE LOGEMENTS,
MAITRISE
FONCIÈRE
ET MARCHÉS
IMMOBILIERS**



Ce qu'il faut retenir

- > Une production de logements en hausse mais en dessous des objectifs du PLH, notamment dans le Denaisis
- > Une production de logements encore majoritairement individuelle mais une tendance au rééquilibrage
- > Une évolution plutôt positive en matière de consommation foncière, moins d'espace consommé, plus de densité
- > Les objectifs de production de logements locatifs sociaux atteints sauf dans le Denaisis
- > Un objectif de diversification de l'offre pas vraiment atteint : peu d'accession sociale, peu d'offre en libre.

Les enjeux en termes d'habitat

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

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

Un volume de construction inconstant en fonction des secteurs

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

Le volume de logement autorisés fluctue au cours des dernières années. On observe ainsi un creux en 2018 avec seulement 323 logements autorisés, et deux années consécutives de pic, en 2019 et 2020, avec près de 700 logements autorisés sur chacune des deux années. Les logements commencés, quant à eux, restent plutôt stables dans le temps, avec une moyenne de 351/an entre 2015 et 2020, soit un total de plus de 2 000 logements sur la période.

Malgré tout, le nombre de logements autorisés à l'échelle de La Porte du Hainaut entre 2016 et 2021 est inférieur à l'objectif fixé dans le 2^e PLH : 3 720 logements autorisés sur cette période. L'objectif n'est donc atteint qu'à 85% au niveau communautaire. Les différences sont, là encore, assez fortes entre les secteurs puisque l'Amandinois a largement dépassé l'objectif qui lui était assigné, alors que le Denaisis et la Couronne Ouest de Valenciennes en sont plus éloignés, avec respectivement 60% et 63% de l'objectif atteint. Enfin, le Corridor Minier est dans la moyenne intercommunale (85%) et l'Ostrevant atteint l'objectif, avec 98%.

Logements commencés ou mis en chantier (selon Sit@del)

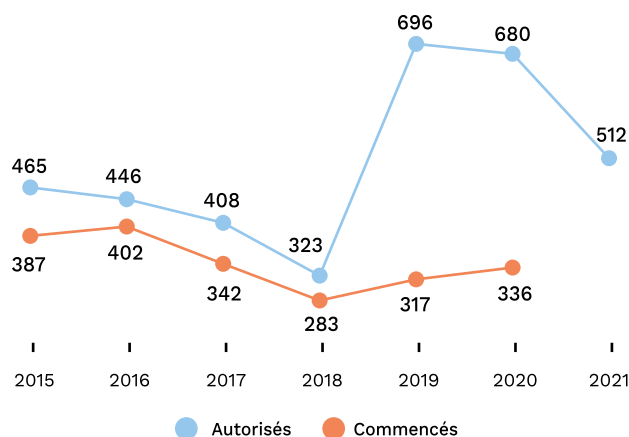
Une construction n'est considérée commencée dans SITADEL qu'après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire. Légalement, un chantier est considéré ouvert lorsque les fouilles en rigole ou les fondations sont entreprises sur une partie ou la totalité des constructions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

Logements autorisés (selon Sit@del)

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

Evolution du nombre de logements ordinaires commencés & autorisés

Traitements Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



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

	Nb autorisés		Ojectif		% de l'objectif
	2016-2021	Par an	PLH	Par an	
Hasnon	204	34	112	19	182%
Saint-Amand-les-Eaux	245	41	485	81	51%
Brillon	24	4	282	47	191%
Bruille-Saint-Amand	42	7			
Château-l'Abbaye	40	7			
Flines-Lez-Mortagne	29	5			
Lecelles	178	30			
Maulde	12	2			
Millonfosse	11	2			
Mortagne-du-Nord	17	3			
Nivelle	83	14			
Rosult	84	14			
Sars-et-Rosière	20	3			
Bousignies	15	3	20	3	425%
Rumegies	52	9			
Thun-Saint-Amand	18	3			
Amandinois	1074	179	899	150	119%
Abscon	61	10	50	8	112%
Escaudain	158	26	149	25	106%
Escautpont	40	7	100	17	40%
Haveluy	66	11	28	5	236%
Hélesmes	29	5	17	3	171%
Raismes	116	19	210	35	55%
Wallers	71	12	85	14	84%
Corridor minier	541	90	635	107	85%
Bellaing	38	6	24	4	158%
Hérin	46	8	85	14	54%
Oisy	68	11	38	6	179%
La Sentinelle	148	25	187	31	79%
Trith-Saint-Léger	23	4	181	30	13%
CO de Valenciennes	323	54	515	86	63%
Denain	529	88	595	99	89
Douchy-les-Mines	27	5	266	44	10
Lourches	29	5	70	12	41
Wavrechain-sous-Denain	5	1	16	3	31
Haulchin	13	2	123	21	39
Thiant	35	6			
Denais	638	106	1070	178	60%
Bouchain	125	21	140	23	89%
Rœulx	47	8	106	18	44%
Avesnes-le-Sec	21	4	351	59	118%
Émerchicourt	29	5	0		
Haspres	17	3	0		
Hordain	15	3	0		
Lieu-Saint-Amand	24	4	0		
Marquette-en-Ostrevant	23	4	0		
Mastaing	13	2	0		
Neuville-sur-Escaut	204	34	0		
Noyelles-sur-Selle	32	5	0		
Wasnes-au-Bac	15	3	0		
Wavrechain-sous-Faulx	22	4	0		
Ostrevant	587	98	100	98%	
Porte du Hainaut	3163	527	3720	620	85%

Un indice de construction reflétant les évolutions démographiques des communes

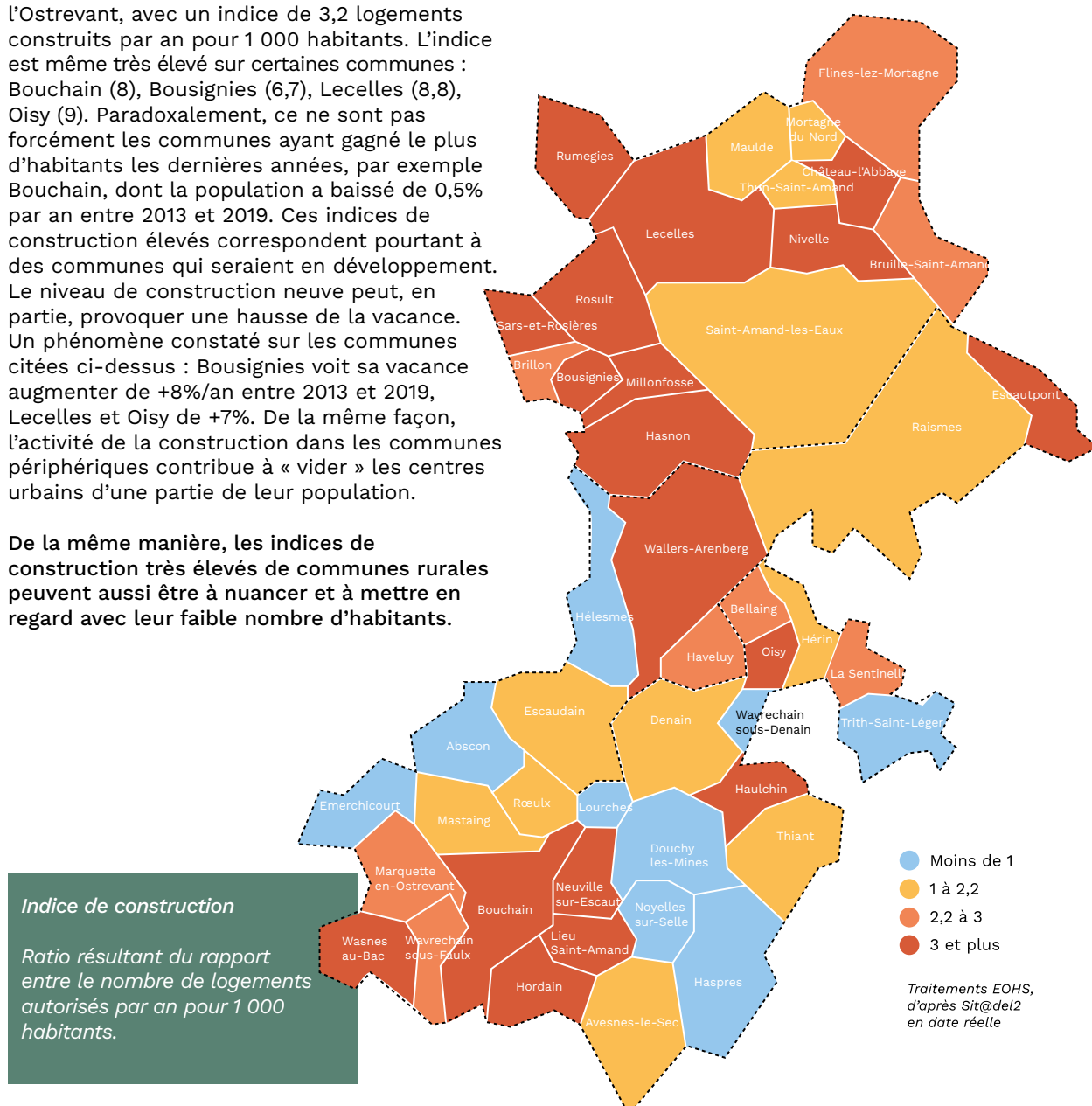
L'indice de construction entre 2015 et 2020 est de 2,2 logements construits par an pour 1 000 habitants. L'indice de construction est inférieur à celui du département du Nord (3,3) et de la région Hauts-de-France (2,9). En lien avec les évolutions démographiques constatées, l'indice de construction est plus fort sur les secteurs de l'Amandinois et de l'Ostrevant, avec un indice de 3,2 logements construits par an pour 1 000 habitants. L'indice est même très élevé sur certaines communes : Bouchain (8), Bousignies (6,7), Lecelles (8,8), Oisy (9). Paradoxalement, ce ne sont pas forcément les communes ayant gagné le plus d'habitants les dernières années, par exemple Bouchain, dont la population a baissé de 0,5% par an entre 2013 et 2019. Ces indices de construction élevés correspondent pourtant à des communes qui seraient en développement. Le niveau de construction neuve peut, en partie, provoquer une hausse de la vacance. Un phénomène constaté sur les communes citées ci-dessus : Bousignies voit sa vacance augmenter de +8%/an entre 2013 et 2019, Lecelles et Oisy de +7%. De la même façon, l'activité de la construction dans les communes périphériques contribue à « vider » les centres urbains d'une partie de leur population.

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

Indice de construction sur la période 2015-2020

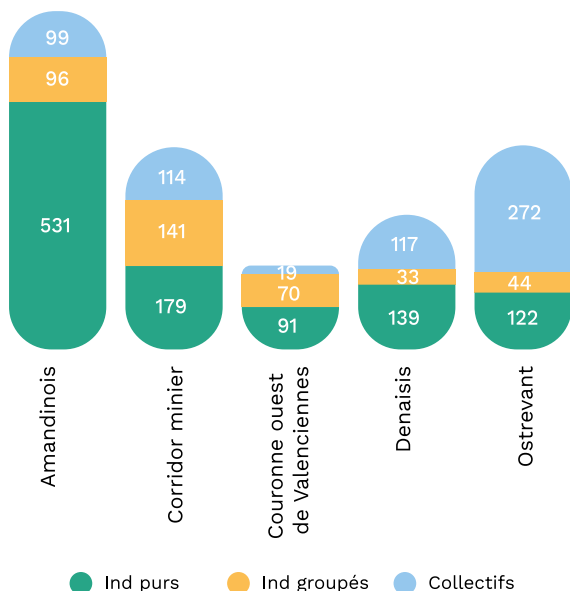
Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants par an
2,2 en moyenne sur la Porte du Hainaut

Amandinois : 3,2
Corridor minier : 1,7
Couronne Ouest de Valenciennes : 2
Denaïsis : 1,2
Ostrevant : 3,2



Evolution du nombre de logements ordinaires commencés entre 2015 & 2020

Traitements Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



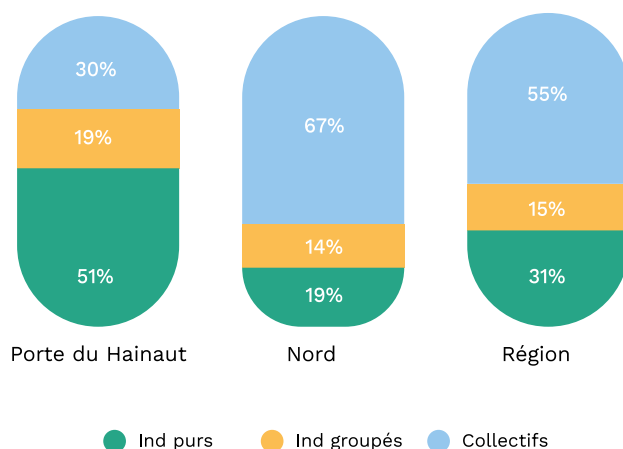
La forme individuelle comme forme privilégiée de la construction de logements

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

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

Logements commencés par forme urbaine entre 2015 & 2020

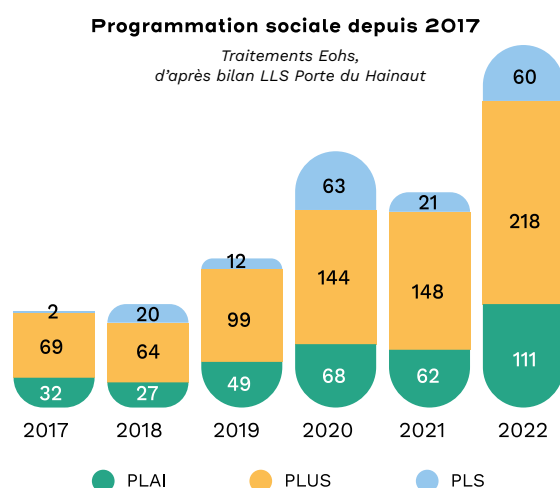
Traitements Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



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

Vers un rééquilibrage de la production sociale

Les objectifs de programmation sociale du PLH atteints



La programmation sociale a fortement augmenté sur La Porte du Hainaut au cours du 2^e PLH, avec une augmentation de +277% entre la programmation de l'année 2017 et celle de l'année 2022.

Cette accélération a permis d'atteindre l'objectif de programmation sociale fixé dans le PLH. Assez classiquement, le PLUS demeure majoritaire, mais le PLS et le PLAI ont fortement progressé.

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

Les objectifs en matière de programmation sociale fixés dans le 2^e PLH sont atteints (à 99%), mais avec des différences entre les secteurs :

- > L'objectif fixé est largement dépassé dans l'Ostrevant (172%), avec une logique de répartition sur plusieurs communes
- > L'objectif est largement dépassé dans la Couronne Ouest de Valenciennes (138%), où seule la commune de Trith-Saint-Léger n'en n'a pas programmé.
- > Il est globalement atteint dans le Corridor Minier (94%), avec une concentration sur les communes d'Abscon et d'Escaudain.
- > L'Amandinois atteint également son objectif (96%) et la programmation a été bien répartie entre les communes et groupes de communes
- > Seul le Denaisis demeure loin de l'objectif qui lui était fixé (54%). Sur ce secteur, la programmation s'est concentrée sur les communes de Lourches et de Thiant, délaissant Denain et Douchy-les-Mines.

Le tableau suivant récapitule l'atteinte des objectifs par commune. 200 logements ont également été conventionnés depuis 2017.

	Nb LLS programmés 2016-2021		Dont Ojectifs LLS		% de l'objectif
	Par an		Par an		
Hasnon	109	18	103	17	106%
Saint-Amand-les-Eaux	152	25	166	28	92%
Brillon	14	2	60	10	93%
Bruille-Saint-Amand					
Château-l'Abbaye					
Flines-Lez-Mortagne	29	5			
Lecelles	5	1			
Maulde					
Millonfosse					
Mortagne-du-Nord					
Nivelle					
Rosult	8	1			
Sars-et-Rosière					
Bousignies			0		
Rumegies					
Thun-Saint-Amand					
Amandinois	317	53	329	55	96%
Abscon	43	7	17	3	253%
Escaudain	88	15	50	8	176%
Escautpont			34	6	0%
Haveluy			10	2	0%
Hélesmes			0		-
Raismes	44	7	72	12	61%
Wallers	25	4	29	5	86%
Corridor minier	200	33	212	35	94%
Bellaing	19	3	5	1	380%
Hérin	63	11	29	5	217%
Oisy	12	2	8	1	150%
La Sentinelle	161	27	64	11	252%
Trith-Saint-Léger			62	10	0%
CO de Valenciennes	255	43	168	28	152%
Denain	118	20	280	47	42
Douchy-les-Mines	54	9	90	15	60
Lourches	30	5	24	4	125
Wavrechain-sous-Denain			0		-
Haulchin			26	4	100
Thiant	26	4			
Denaïsis	228	38	420	70	54%
Bouchain	78	13	48	8	163%
Rœulx	37	6	36	6	103%
Avesnes-le-Sec			72	12	214%
Émerchicourt			0		
Haspres			0		
Hordain			0		
Lieu-Saint-Amand			0		
Marquette-en-Ostrevant			0		
Mastaing	10	2	0		
Neuville-sur-Escaut	114	19	0		
Noyelles-sur-Selle	30	5	0		
Wasnes-au-Bac			0		
Wavrechain-sous-Faulx			0		
Ostrevant	269	45	156	26	172%
Porte du Hainaut	1269	212	1285	214	99%



Communes	Au 01/01/2022 (RPLS)		Programmation			
	LLS total	LLS manquants	Obj. triennal 2023-2025	Obj. nombre PLAI	2023	2024 2025
Bouchain	337	0				
Hasnon	152	165	78	23	80	
Rœulx	270	17				

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

Inversement, dans un but de rééquilibrage de l'offre, il convient de limiter le développement du locatif social sur les communes les plus fortement dotées. Deux communes dépassent aujourd'hui les 40% de logements locatifs sociaux dans leur parc de résidences

principales : Haveluy (733 LLS – soit 56% de l'offre de RP en 2022) et Escautpont (892 LLS – soit 53% de l'offre de RP en 2022). Le rééquilibrage commence à s'opérer puisqu'aucun logement locatif social n'a été programmé sur ces deux communes entre 2017 et 2022. D'autres communes s'approchent des 40% comme Escaudain, Raismes et Douchy-les-Mines. Sur les communes de Raismes et de Douchy-les-Mines, la programmation a été freinée puisque seulement 60% des objectifs de programmation sociale initialement fixés dans le 2ème PLH ont été programmés. En revanche, Escaudain a largement dépassé ses objectifs de programmation (176%).

Une accession sociale qui reste limitée

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

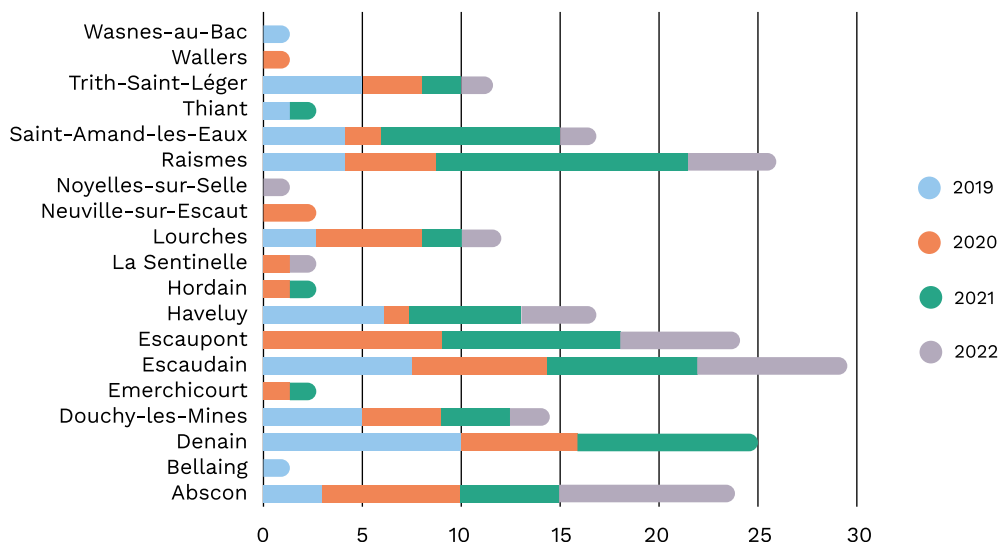
Au moment de l'élaboration du bilan triennal du PLH, 49 ventes de logements locatifs sociaux avaient eu lieu en 2017 et 2018. Alors que la tendance était à la baisse par rapport aux années précédentes, la dynamique est repartie à la hausse sur les années suivantes. En effet, près de 230 ventes HLM ont été conclues entre 2017 et 2022, soit en moyenne 45 par an, contre 36 ventes par an entre 2012 et 2016. Ces ventes

concernaient généralement les communes les plus dotées et des logements de grandes typologies (T5 et +). Un point positif puisque la tension locative se focalise particulièrement sur les logements de petites typologies (T1 et T2).

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

Evolution des ventes HLM / Ville / An

Traitements Eohs,
d'après bilan LLS Porte du Hainaut

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

Décompté au titre de l'art. 55 SRU

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

- Personne seule :
Ressources à 968€/mois
- 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
Ressources à 1 411€/mois
- 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
Ressources à 1 697 € / mois

PLS**(Prêt Locatif Social)**

Décompté au titre de l'art. 55 SRU

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

- Personne seule :
Ressources à 2 290 € / mois
- 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
Ressources à 3 058 €/ mois
- 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
Ressources à 3 677€ / mois

PLUS**(Prêt Locatif à Usage Social)**

Décompté au titre de l'art. 55 SRU

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

- Personne seule :
Ressources à 1 761 €/ mois
- 2 personnes sans personne à charge à l'exclusion des jeunes ménages :
Ressources à 2 353 €/ mois
- 3 personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou jeune ménage :
Ressources à 2 829 € / mois

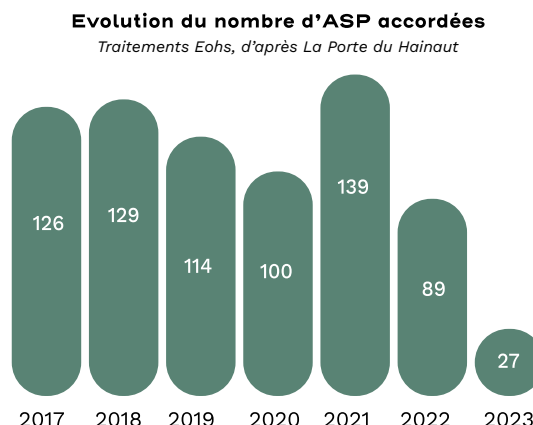
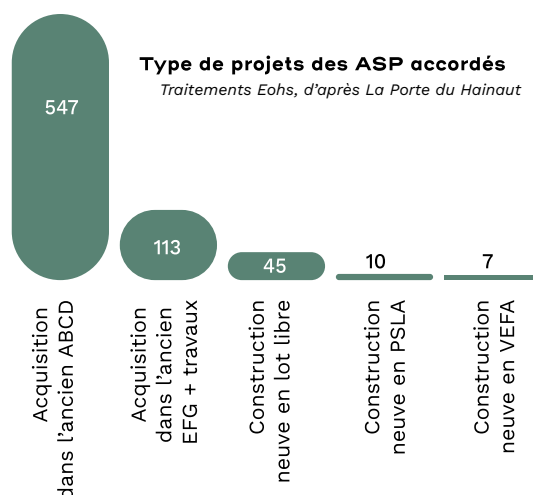
*Les plafonds de ressources sont définis annuellement par arrêté et s'appuient sur le revenu fiscal de référence. Les chiffres présentés sont issus de la grille applicable en 2022 sur les revenus de l'année 2020.

Le développement du dispositif de l'Accession Sociale à la Propriété de la Porte du Hainaut

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

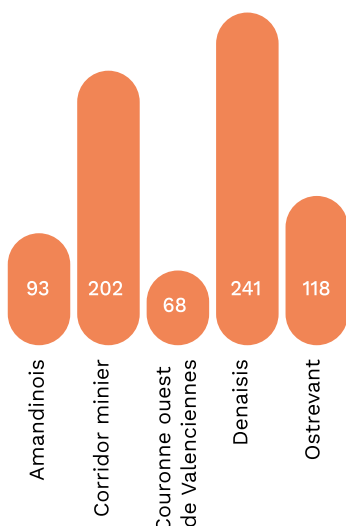
L'étude des dossiers acceptés au titre d'une ASP montre que le dispositif concerne en premier lieu des projets d'accession dans l'ancien sur des logements étiquette A, B, C ou D – 77% des projets aidés entre 2017 et 2022. En revanche, la part des acquisitions de logements anciens avec une étiquette E, F ou G et des travaux est en augmentation et représente 16% des dossiers aidés sur la période – contre seulement 9% au moment du bilan triennal. La moyenne des subventions accordées par La Porte du Hainaut s'élève à 4 500€ par projet.

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



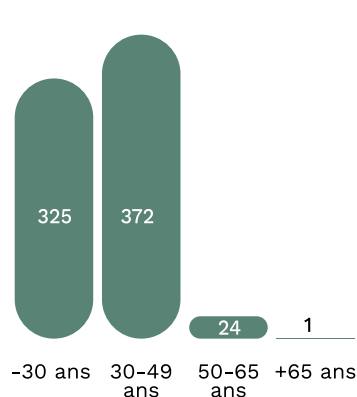
Localisation du bien des ASP accordées

Traitements Eohs, d'après La Porte du Hainaut



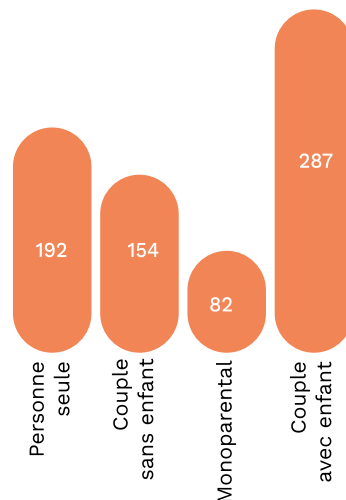
Tranche d'âge des ménages ayant bénéficié d'une ASP

Traitements Eohs, d'après La Porte du Hainaut



Composition familiale des ménages ayant bénéficié d'une ASP

Traitements Eohs, d'après La Porte du Hainaut



Une stratégie foncière à maintenir*

*Une synthèse des potentiels fonciers repérés sur chacune des communes se trouve à la fin du document

Une consommation du foncier en baisse

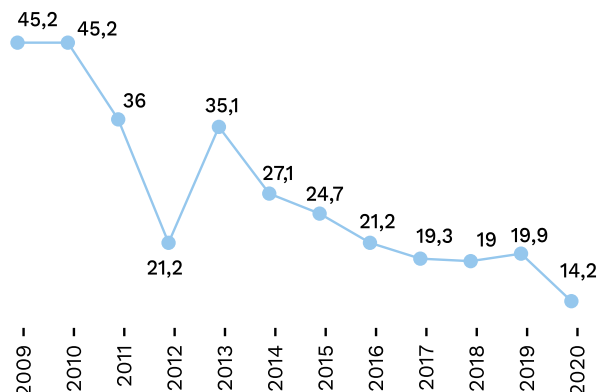
Entre 2015 et 2020, l'artificialisation des sols ayant pour vocation d'accueillir de l'habitat connaît une baisse constante et régulière. La consommation annuelle d'espaces NAF pour de l'habitat est ainsi passée de 24,7 hectares en 2015, à 14,2 hectares en 2020, soit une diminution de 43%.

Entre 2015 et 2020, ce sont donc 118 hectares d'espaces NAF qui ont été consommés pour de l'habitat.

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

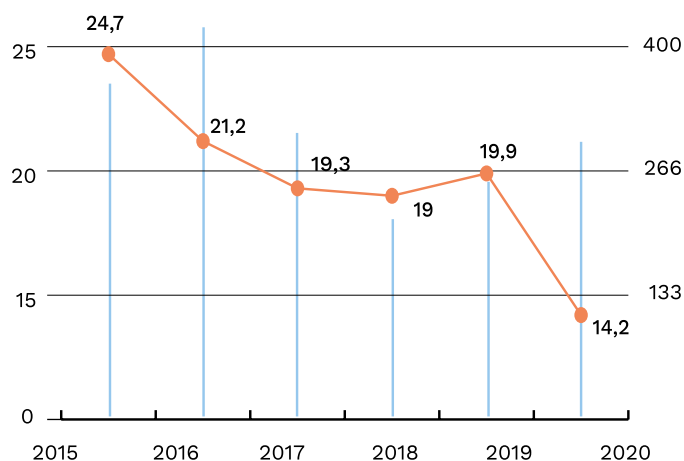
Evolution du flux de consommation des espaces NAF

Traitements Eohs, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema



Nombre de logements commencés et surfaces consommées pour habitation

Traitements Eohs, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation, Cerema

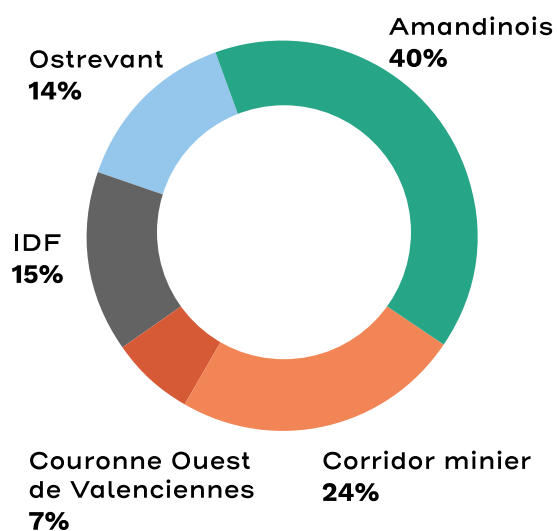


— Logts commencés
— Artificialisation à usage d'habitat en Ha



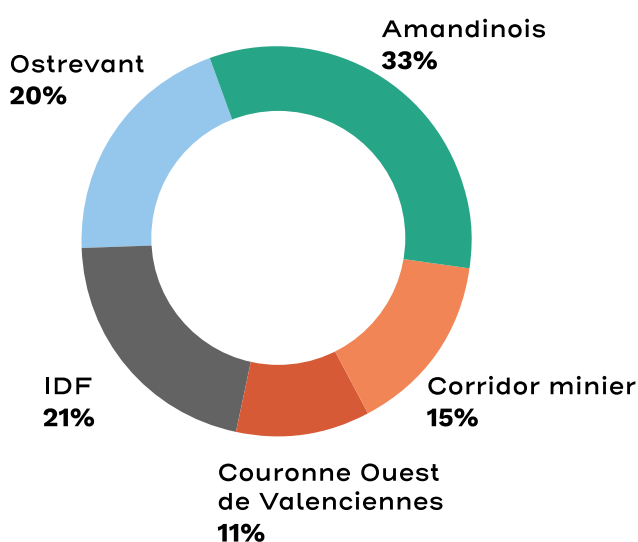
Poids de chaque secteur dans la consommation des sols pour de l'habitat 2015-2020

Traitements Eohs, d'après les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation



Répartition des logements autorisés entre 2015 & 2020

Traitements Eohs, d'après Sit@del2 en date réelle



Malgré tout, deux secteurs apparaissent comme consommant davantage d'espaces que les autres : l'Amandinois et le Corridor Minier. Sur ces deux secteurs, le ratio logements autorisés et espaces consommés est peu favorable. Le contexte législatif ne cesse d'évoluer et d'imposer de nouvelles normes. La circulaire et le principe, récemment repris dans la loi climat,

du « zéro artificialisation nette » auront un fort impact sur la construction de logements, en modifiant les règles d'urbanisme pour favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, et limiter l'étalement urbain. La consommation foncière observée ces 10 dernières années devra être divisée par deux.





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

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

L'EPF intervient depuis les années 1990 sur le territoire de La Porte du Hainaut pour accompagner la mutation de ses sites miniers. Dans ce cadre, une vingtaine de conventions ont été signées directement avec des communes ou avec La Porte du Hainaut (NPNRU, Action Cœur de Ville, ERBM). Sur l'ensemble de ces conventions, une quinzaine concernent la construction de logements. Bien qu'en fonction des secteurs d'intervention, les logiques d'action puissent être très différenciées, l'EPF agit sur 7 volets relatifs au foncier

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

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

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

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

Un marché immobilier plutôt dynamique

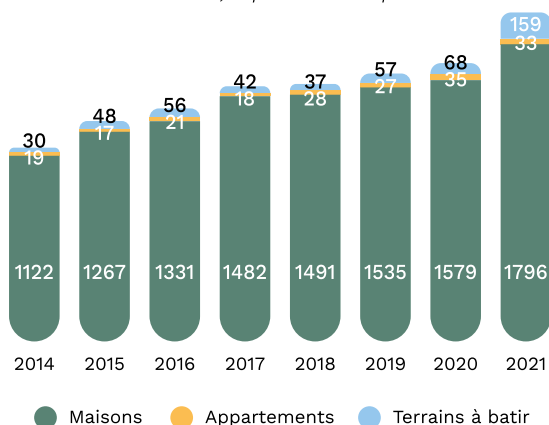
Un marché logiquement dominé par les maisons individuelles

Le nombre de transactions annuelles est en forte augmentation sur la Porte du Hainaut, passant de 1 170 en 2014 à près de 2 000 en 2021 avec, en particulier, une accélération entre 2020 et 2021, peut-être consécutive à la crise sanitaire du Covid-19.

Le marché est logiquement et très largement dominé par les ventes de maisons individuelles qui représentent près de 90% des transactions. La part des terrains à bâtir dans les ventes totales tend à progresser puisque ceux-ci représentaient 2,5% des transactions en 2014 contre 8% en 2021. Enfin, les transactions concernant des appartements restent marginales.

Évolution du volume des transactions

Traitements Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA

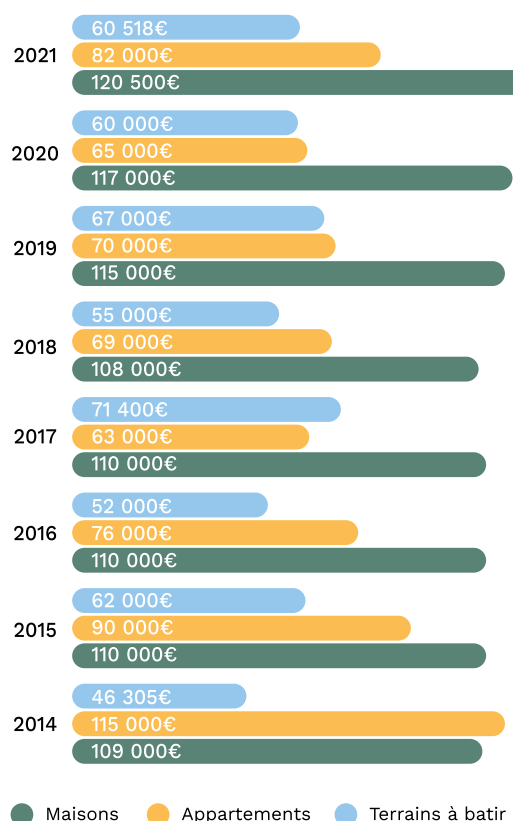


Un marché immobilier abordable

En 2021, le prix médian des transactions des maisons s'élève à 120 000 € contre 109 000 € en 2014, soit une hausse de +10% en 7 ans. Une hausse plus importante est également constatée sur le prix médian du foncier, passant de 46 300 € en 2014 à 60 500 € en 2021 (+30%). Enfin, le prix des appartements, d'abord en forte baisse entre 2014 et 2017 - passant de 115 000 € à 63 000 € - est reparti à la hausse. Le prix médian des appartements a ainsi augmenté de 30% entre 2017 et 2021, pour s'établir à 82 000 €.

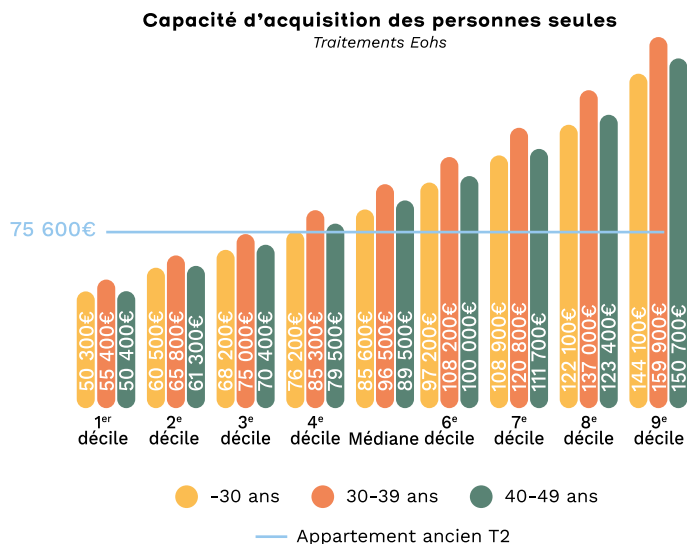
Évolution des prix médians

Traitements Eohs, d'après DV3F traité par CEREMA

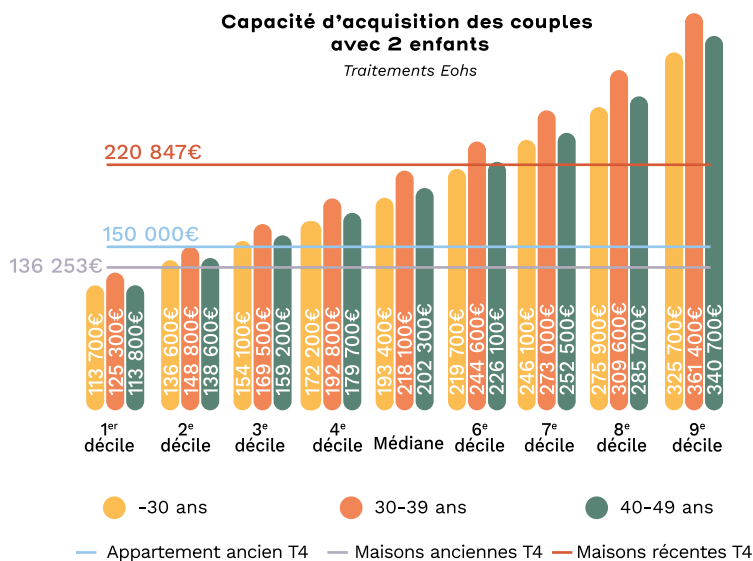


Le collectif ancien : un marché accessible (presque) à tous

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



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



Synthèse et enjeux du diagnostic

Synthèse des principaux constats du diagnostic

L'attractivité résidentielle et le peuplement du territoire

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

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

Le parc de logements et son utilisation

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

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

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

Production de logements, maîtrise foncière et marchés immobiliers

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

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

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

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



Quels enjeux habitat pour La Porte du Hainaut ?



Produire un volume de logement adapté aux besoins du territoire

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



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

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



Accompagner et soutenir l'amélioration de l'habitat

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



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

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



Accompagner le vieillissement de la population

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



Orienter la production de logements sociaux vers des typologies plus petites et également de type béguinage

Afin de diminuer la forte pression qui s'exerce sur les petites typologies familiales.

Synthèse des potentiels fonciers

Travail de repérage auprès des communes

Échanges Porte du Hainaut / Communes / EOHS
1^{er} semestre 2024

	Nombre de logements potentiels repérés
Bousignies	0
Brillon	0
Bruille-Saint-Amand	2
Château-l'Abbaye	35
Flines-Lez-Mortagne	18
Hasnon	80
Lecelles	28
Maulde	25
Millonfosse	107
Mortagne-du-Nord	41
Nivelle	0
Rosult	0
Rumegies	72
Saint-Amand-les-Eaux	215
Sars-et-Rosières	19
Thun-Saint-Amand	29
Amandinois	671
Abscon	184
Escaudain	379
Escautpont	281
Haveluy	100
Hélesmes	34
Raismes	202
Wallers	161
Corridor minier	1 341
Bellaing	0
Hérin	220
Oisy	30
La Sentinelle	279
Trith-Saint-Léger	309
CO de Valenciennes	838
Denain	675
Douchy-les-Mines	257
Haulchin	83
Lourches	190
Thiant	69
Wavrechain-sous-Denain	53
Denaïsis	1 327
Avesnes-le-Sec	10
Bouchain	20
Émerchicourt	113
Haspres	98
Hordain	70
Lieu-Saint-Amand	58
Marquette-en-Ostrevant	0
Mastaing	0
Neuville-sur-Escaut	0
Noyelles-sur-Selle	70
Roeulx	93
Wasnes-au-Bac	9
Wavrechain-sous-Faulx	14
Ostrevant	555
Porte du Hainaut	4 732

Lexique des sigles utilisés

ANAH
Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

ASP
Accession Sociale à la Propriété

CIA
Convention Intercommunale d'Attribution

CIL
Conférence Intercommunale du Logement

DPE
Diagnostic de Performance Energétique

EHPA
Etablissement d'Hébergement
pour Personnes Agées

EHPAD
Etablissement d'Hébergement
pour Personnes Agées Dépendantes

ERBM
Engagement pour le Renouveau
du Bassin Minier

LLS
Logement Locatif Social

OPAH
Opération Programmée
pour l'Amélioration de l'Habitat

NPNRU
Nouveau Programme National
de Renouvellement Urbain

PIG
Programme d'Intérêt Général

PLAi
Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS
Prêt Locatif Social

PLUS
Prêt Locatif à Usage Social

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

PPPI
Parc Privé Potentiellement Indigne

PSLA
Prêt Social Location Accession

QPV
Quartier Politique de la Ville

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

SRU
Solidarité Renouvellement Urbain

ZAN
Zéro Artificialisation Nette





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