

PORTER A CONNAISSANCE DE L'ETAT

Programme Local de l'habitat

Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

Par délibération en date du 29 avril 2002, votre collectivité a décidé d'élaborer un Programme Local de l'Habitat. En application de l'article R.302-7 du Code de la Construction et de l'Habitat, je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, les éléments du Porter à Connaissance concernant les enjeux à prendre en compte dans le cadre de cette élaboration.

Comme vous le constaterez, ce Porter à Connaissance porte sur l'ensemble du territoire de l'arrondissement et sera donc commun aux deux Communautés d'Agglomération. C'est en effet cette histoire économique et sociale commune aux deux parties de ce territoire qui structure encore aujourd'hui la réalité du Valenciennois et ceci tout particulièrement dans le domaine essentiel de l'habitat.

En effet, l'arrondissement accueille encore aujourd'hui une part importante de population fragilisée et «à l'écart» de la relance économique actuelle pour laquelle le logement reste un facteur essentiel d'équilibre social et d'intégration. D'autre part, le type de développement urbain engendré par le développement économique passé laisse à présent le territoire confronté à des problèmes très spécifiques tels que l'existence d'un parc minier important en nombre, trop souvent situé loin de tout noyau urbain, et nécessitant encore un effort important en termes de réhabilitations, et un parc social comportant quelques cités à l'image fort dévalorisée. Par ailleurs, le parc privé présente la double caractéristique d'offrir une offre bas de gamme dans des logements souvent en mauvais état, et une offre haut de gamme insuffisamment développée pour répondre à la demande nouvelle issue du début de rebond économique du territoire.

Ce document volontairement synthétique s'attachera dans un premier temps à développer cette analyse pour ensuite évoquer les quatre enjeux majeurs auxquels devra répondre la démarche aujourd'hui engagée par votre collectivité.

- une politique volontariste sur les quartiers en GPV
- un nécessaire développement de l'offre en logements
- une intervention forte sur le patrimoine existant
- une prise en compte des besoins des populations spécifiques et la définition de politique de peuplement

Dans sa dernière partie, il s'attachera à préciser les attentes de l'Etat par rapport à la démarche aujourd'hui engagée par votre collectivité.

I - LA SITUATION DE L'HABITAT DANS LE VALENCIENNOIS

1 - les démarches en cours

Le fonctionnement du marché local de l'habitat est aujourd'hui un peu mieux connu grâce à l'étude de diagnostic réalisée récemment par le Syndicat Intercommunal pour la Promotion de l'Enseignement Supérieur sous la maîtrise d'œuvre du bureau d'études ORGECO entre 1999 et 2002. Cet important travail de diagnostic sur l'analyse démographique et socio-économique de l'arrondissement ainsi que sur l'approche territorialisée des caractéristiques et des tendances du marché du logement a permis de dégager des enjeux qui doivent être approfondis dans le volet stratégique du P.L.H.

Parallèlement à l'élaboration du P.L.H. d'arrondissement, le Valenciennois a porté en 2000 son dossier de candidature pour la mise en oeuvre d'un GPV multi sites couvrant quatre territoires concentrant des problèmes sociaux, urbains et économiques (Valenciennes et les communes périphériques au nord, le Denaisis, le corridor minier jusqu'au pôle de Condé - Vieux-Condé, Crespin - Quièvrechain). Le projet du Valenciennois a bien été inscrit en G.P.V., en août 2000. Des missions d'élaboration de stratégies opérationnelles durant l'année 2001 ont permis d'articuler et de mettre en cohérence les programmes d'action communaux et de définir un projet cohérent sur le territoire de projet considéré.

2 - les principales caractéristiques du parc

Avant de revenir sur les principaux éléments décrivant la situation de l'habitat dans le Valenciennois, il est important de rappeler qu'à plusieurs titres, ce territoire voit ses principaux indicateurs se rapprocher de ceux des territoires dans lesquels il s'inscrit (département du Nord et même région Nord Pas de Calais) ¹.

En effet, la décroissance de la population s'est nettement ralentie entre 1975 et 1999, le solde migratoire se rapprochant de celui du département et de la région depuis 1990. Le nombre de ménages a été croissant entre 1975 et 1999 et l'évolution est devenue très proche depuis 1990 de celle constatée dans la région ou dans le Nord. De même, la structure du parc de logements du bassin de Valenciennes est très proche de celle du Nord, le parc étant composé en quasi-totalité de résidences principales et le taux de logements vacants étant très faible.

L'urbanisme du Valenciennois, horizontal, se caractérise par une grande dissémination de l'habitat, une absence de grandes cités composées d'immeubles de taille élevée mais, au contraire, une multiplicité de cités minières et sidérurgiques dont certaines ont été construites sans préoccupation d'intégration urbaine et une très forte majorité de logements individuels (83%).

Le Valenciennois se singularise par l'importance du parc de logements anciens (construits avant 1915) avec pour conséquence un retard notable dans les équipements sanitaires et de confort (plus de 30% des logements ne sont pas dotés de tous les éléments de confort et 10% n'ont pas de W.C. intérieur soit, respectivement 4 et 6 points de plus que la région).

¹ Les indicateurs du Valenciennois en termes d'évolution démographique et de caractérisation de l'habitat sont issus d'un travail réalisé par la Direction Régionale de l'Équipement du Nord Pas-de-Calais, mission Observation et Diagnostic à partir des bases statistiques de l'INSEE, des Ministères de l'Équipement, des Finances et de la SOGINORPA.

On note également une plus grande présence de logements occupés à titre gratuits (5,6% soit 1 point de plus que pour la région), conséquence de la prédominance de l'industrie minière dans le passé mais aussi la faiblesse de la représentation du parc locatif privé.

Le Valenciennois est par contre, quantitativement, bien doté en logements sociaux dans une région où l'importance de ce parc est déjà considérable (le bassin d'habitat de Valenciennes compte 1 logement social pour 4 logements) par rapport à la moyenne régionale mais ce parc est, surtout, très inégalement réparti sur le territoire. Cependant, la croissance du parc social a été très faible au cours de la dernière décennie et n'a pas suffi à couvrir les besoins générés par la croissance du nombre de ménages dont l'évolution est devenue très proche de celle constatée dans la région ou dans le Nord.

Mais, surtout, l'arrondissement est caractérisé par la part très importante d'une population paupérisée (près de 36% en 1999 contre près de 32% au niveau régional), d'où l'acuité des problèmes générés pour l'accès ou le maintien à un logement décent. L'accès de ménages pauvres au marché locatif devra donc être une préoccupation constante des politiques de l'habitat sur ce territoire.

II – LES ENJEUX

A) UN ENJEU MAJEUR POUR L'ARRONDISSEMENT : UNE POLITIQUE VOLONTARISTE SUR LES SECTEURS EN G.P.V.

L'arrondissement de Valenciennes présente des déséquilibres territoriaux fortement marqués que les évolutions récentes tendent à accentuer. Face au dynamisme retrouvé de la ville centre et à la croissance d'autres secteurs, les communes anciennement minières et sidérurgiques qui constituent une part très importante du territoire connaissent un processus fort de dévalorisation. C'est pour répondre à cette situation qu'a été mis en oeuvre le Grand Projet de Ville avec la volonté d'une politique globale de rééquilibrage. Les politiques de l'habitat que les P.L.H. menés par la C.A.V.M. et la C.A.P.H. ont à définir et à concrétiser dans des programmes d'actions doivent s'inscrire dans cette perspective.

Ils auront à répondre aux enjeux de l'habitat pour chacun des sous-ensembles de l'arrondissement en portant une attention particulière à l'élaboration de propositions concernant les territoires dévalorisés pour lesquels des démarches volontaristes et innovantes sont indispensables.

La convention territoriale du G.P.V. a décliné pour chacun des secteurs concernés une stratégie opérationnelle qui se rapporte à des politiques globales de renouvellement urbain et de développement socio-économique.

Les interventions en matière d'habitat constituent l'un des leviers forts des processus à enclencher en cohérence avec les requalifications des espaces publics et de la création de services de proximité aux habitants.

Il est indispensable qu'à partir de démarches volontaristes des acteurs publics, les organismes d'HLM s'investissent fortement dans des projets ayant un rôle de levier au regard des processus de revalorisation de tout un territoire.

Face aux difficultés de conception et de mise en oeuvre opérationnelle, le P.L.H. devra réfléchir aux questions suivantes :

- la nécessité d'organiser une mobilisation forte des partenaires autour de projets cohérents comme la requalification urbaine et sociale du Boulevard de la Liberté à Douchy-les-Mines ou la restructuration du quartier Fénelon à Beuvrages.
- une démarche interventionniste auprès des bailleurs sociaux afin qu'ils s'investissent plus fortement dans les secteurs où la requalification est indispensable, tels que les centres villes du corridor minier, du Denaisis .
- le désinvestissement total ou partiel de quartiers identifiés par le G.P.V., comme les Hauts de Lorette à Condé où les opérations de démolition sont engagées mais aussi le quartier Duteuple à Valenciennes, la Bleuse Borne à Anzin, le Pont de Bruay entre Anzin et Bruay, le Faubourg Duchâteau à Denain.
- la préparation du relogement pour les habitants touchés par les opérations de renouvellement urbain : il sera nécessaire d'anticiper sur la démolition par la création préalable de logements nouveaux adaptés dans une logique de mise en oeuvre d'un parcours résidentiel ascendant et de fluidification de ce parcours et par un accompagnement social soutenu.

La production d'une offre qui encourage le parcours résidentiel des personnes les plus en difficultés doit être recherchée ; en effet, les habitants des quartiers les plus dévalorisés ont des parts à charges faibles quand ils sont logés dans du logement social ancien ou du logement minier. Lorsqu'ils ne sont pas suffisamment solvables, les reloger dans un logement neuf n'est pas forcément souhaitable car la part à charge et les charges locatives peuvent augmenter, d'où la nécessité de proposer des logements de bonne qualité dans le parc H.L.M. existant.

Il faut diversifier ces parcours résidentiels afin de libérer des logements dans le parc social existant, ceci en développant une offre d'habitat en neuf ou en acquis - amélioré adaptée et en y associant une démarche pédagogique, un accompagnement social sur les modes d'habiter (économies d'énergie, éviter l'utilisation de chauffages d'appoint, ventiler le logement...)

B) UN NECESSAIRE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

1 - Un important besoin en logements

Une évolution démographique plus favorable, le rebond économique et les besoins induits par les démolitions liées aux opérations de renouvellement urbain impliquent un développement conséquent de l'offre de logements.

Ces besoins qui pourraient être, en partie, satisfaits par l'accélération de la requalification du parc existant nécessitent la relance de la construction neuve (locative, HLM et privée, accession à la propriété aidée et non aidée).

Il appartiendra au P.L.H. de préciser les besoins quantitatifs pour les 5 à 6 prochaines années et de définir une politique locale de l'offre en matière de logement social en termes de

localisation, de typologie et d'adaptation des logements.(de grands logements pour l'accueil de grandes familles prioritaires dans le cadre des démolitions prévues mais aussi des logements de petite taille pour les personnes âgées sous forme de béguinage dans les secteurs ruraux, des petits logements pour des jeunes ménages ou des personnes qui décohabitent).

On peut citer l'estimation des besoins théoriques en logements établie par la Direction Régionale de l'Equipeement à partir de projections de l'INSEE sur le nombre de ménages².

Les besoins théoriques en nouveaux logements s'établissent ainsi (hors prise en compte des démolitions projetées par les différents bailleurs) :

- 2000-2004 : hypothèse basse, 595 logements dont 217 HLM
hypothèse haute, 999 logements dont 366 HLM
- 2005-2009 : hypothèse basse, 430 logements dont 157 HLM
hypothèse haute, 875 logements dont 321 HLM

Au regard de ces estimations, les chiffres de la construction neuve, pour l'évaluation des logements commencés, tous segments de parc confondus, sont les suivants :

- en 2000 : 728 dont 440 logements HLM programmés
- en 2001 : 620 dont 430 logements HLM programmés
- en 2002 : 953 dont 400 logements HLM programmés.

On constate que la relance du logement dans sa globalité est patente et correspond à la moyenne des projections établies par l'INSEE. Cependant, le nombre de logements sociaux programmés ne correspond pas à la réalité des constructions effectuées (nombreux dossiers programmés non financés) et ne reflète pas le déséquilibre territorial de la répartition des logements aidés par l'Etat.

2 - les principes d'une répartition territoriale

La répartition territoriale de la construction neuve et des opérations lourdes sur le parc existant se fera en référence aux enjeux d'habitat propres à chaque secteur dans le cadre d'une vision stratégique globale du territoire. Il s'agit de répondre à l'ensemble des problématiques posées :

- la restructuration des territoires inscrits en G.P.V. avec les difficultés identifiées précédemment
- la mixité sociale dans les secteurs de croissance
- la maîtrise de l'urbanisation dans les zones à fortes potentialités de la première couronne de Valenciennes (Marly, La Sentinelle, le Plateau d'Hérin)
- la maîtrise des phénomènes de péri-urbanisation des bourgs ruraux et la réponse aux besoins de locatif diffus

² cf annexe

- la poursuite de la confortation de la ville centre
- les dispositifs à mettre en oeuvre afin d'assurer la mixité sociale et la desserte en transports collectifs dans l'objectif de la prise en compte du Plan de Déplacements Urbains
- le renforcement de la centralité et la mise en cohérence du réseau de transports en commun et l'arrivée du tramway avec les extensions urbaines prévues
- l'impact du tramway sur les quartiers dévalorisés traversés avec un effet de revalorisation non mécanique qui doit être porté par la puissance publique.

Les P.L.H. devront établir un programme d'actions prioritaires phasées, propres à chaque sous-ensemble du territoire dans une recherche de complémentarité entre les secteurs.

En ce qui concerne la production du logement social, le P.L.H. sera le moment d'une réflexion avec les opérateurs HLM afin de rechercher l'équilibre de leur production entre les quartiers de renouvellement urbain, les zones en difficultés, la zone centrale agglomérée et la zone rurale.

Le diagnostic du bureau d'études ainsi que les éléments de caractérisation de l'habitat en introduction ont mis l'accent sur l'insuffisante qualité du parc du Valenciennois.

C) UNE INTERVENTION FORTE SUR LE PATRIMOINE EXISTANT

Une action volontariste sur le patrimoine existant s'avère indispensable.

1 - la problématique de l'habitat insalubre

La part importante des logements anciens dans l'arrondissement influe sur la qualité et sur le niveau de confort du parc existant. Dans le Valenciennois, selon des études statistiques réalisées et qui ont été communiquées par la DDASS³, une estimation «haute» de 10000 résidences principales allant de l'indécence à l'insalubrité a été réalisée ; elle peut être rapportée à 2500 pour des logements portant atteinte à la santé .

Les qualités de réhabilitation sont variables et de nombreux logements anciens construits avant 1948, voire avant 1915 présentent des qualités de réhabilitations variables et potentiellement des peintures au plomb à l'origine des phénomènes de saturnisme.

L'identification des logements allant de l'indécence jusqu'à l'insalubrité doit être engagée systématiquement à l'échelle intercommunale .

Les instances intercommunales doivent permettre de repérer les logements dégradés. Il s'avère indispensable de mettre en place une méthode et un dispositif d'actions afin d'intervenir sur ces logements en incitant à la réalisation de travaux et en utilisant des moyens incitatifs, voire répressifs pour agir sur les propriétaires indéclicats et avertir de manière systématique les services de l'Etat en cas d'insalubrité avérée.

³ Contributions de la DDASS, Pôle Santé Social, au P. A. C. de l'Etat transmises le 22 août 2002.

2 - la reconquête du parc privé

Afin d'éviter une dilution des crédits, l'A.N.A.H. concentrera ceux-ci sur des opérations lourdes de renouvellement urbain, à caractère intercommunal afin d'éradiquer les poches de logements insalubres, de traiter le logement indigne dans sa globalité et d'enrayer le phénomène des marchands de sommeil à l'encontre des populations les plus en difficultés.

Ainsi, la nécessité de la reconquête urbaine et sociale du parc privé et l'identification de lieux d'intervention prioritaires doivent conduire à la mise en oeuvre d'O.P.A.H. de renouvellement urbain dans deux secteurs prioritaires :

- le secteur du corridor minier allant de Bruay-sur-l'Escaut jusqu'à Condé, pour la C.A.V.M.
- le Denaisis (et notamment Denain, Escaudain, Louches) pour la C.A.P.H.

Ces opérations de renouvellement lourd s'intégreront dans un projet social et urbain de redynamisation du territoire ; en effet, les O.P.A.H. ont vocation à intervenir à la fois sur les logements (réhabilitation du parc privé) mais aussi sur l'aménagement urbain en termes d'intégration des équipements publics, d'aménagement d'espaces verts.

3 - l'avenir des cités minières

La définition du rôle des anciennes cités minières doit être posée ; elles permettent aujourd'hui de proposer un logement à des familles peu solvables qui n'ont pas les moyens d'accéder au parc social pour différentes raisons. La pérennité de certaines d'entre elles peut s'envisager lorsqu'elles sont bien situées et que les logements ont les qualités de confort suffisantes mais la réhabilitation doit toutefois intégrer une volonté de limiter les charges locatives

La diversification de l'offre à l'intérieur des cités minières (réalisation de logements neufs, regroupements de logements jumelés, niveaux de loyer, ...) doit être envisagée.

Le P.L.H. devra réfléchir à l'avenir des cités minières mal insérées dans le tissu urbain et isolées et qui risquent de se transformer peu à peu avec le départ des ayants-droits en lieu de relégation et qui sont d'une conception technique telle que leur pérennité ne peut être assurée.

La qualité à offrir dépend aussi et surtout du renouvellement du parc, donc du remplacement de logements trop vétustes et inadaptés (de type «camus»)

4 - une action soutenue de réhabilitation et de requalification dans le parc social

Le parc social (des bailleurs H.L.M. ainsi que les logements miniers) est également très disparate en terme de qualité de l'offre pouvant varier entre une offre existante de qualité, correcte ou nécessitant des travaux de réhabilitation voire de démolition lourde pour des secteurs du parc social présentant un certain niveau d'ancienneté.

Cette intervention sur le parc existant sous toutes les formes de la chaîne du logement et ce développement de l'offre de logements doit répondre également aux besoins de populations spécifiques et plus particulièrement de ceux des populations en difficultés qui doivent pouvoir accéder dans les meilleures conditions à un logement décent.

D) LES BESOINS DES POPULATIONS SPECIFIQUES ET UNE POLITIQUE DE PEUPEMENT PARTENARIALE

1 - la réponse aux besoins de ces populations spécifiques dans un objectif de mixité sociale réussie

L'accroissement du parc de logements doit se réaliser en tenant compte également des besoins des populations spécifiques (personnes âgées, handicapées, jeunes, cadres...) sans développer une politique de ghettoïsation de ces publics spécifiques et en les intégrant dans le projet urbain et social du territoire.

- les Schémas Départementaux sont en cours de finalisation ou ont été adoptés pour les personnes âgées et les adultes handicapés et fixent des objectifs de maintien à domicile volontaire, de diversification des modes d'accueil et d'accessibilité des logements. Il s'agira de construire des logements adaptés ou d'améliorer les logements existants en terme d'accessibilité physique et d'autre part d'insérer ces logements dans le tissu urbain existant (à proximité des commerces, des services publics et des transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite).

- le marché locatif du logement des cadres est également très tendu, comme en témoignent l'étude du BETURE et le diagnostic d'ORGECO.

Le Valenciennois souffre également d'un réel manque d'attractivité : il s'agira d'améliorer et d'augmenter l'offre de logements en proposant des niveaux de loyers ou des prix d'acquisition plus raisonnables.

2 - l'importance d'une politique de peuplement partenariale afin de répondre aux besoins des populations défavorisées

Les Commissions Locales du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées attestent de la difficulté du maintien ou de l'accès au parc social et du nombre croissant des expulsions.

Comme le souligne ORGECO, l'enjeu majeur de l'outil P.L.H. sera la réponse adéquate à apporter afin de faire accéder à un logement décent et autonome dans le parc banal les ménages qui ne sont pas solvabilisés par les aides au logement.

Il s'agit bien de fluidifier les parcours résidentiels afin de favoriser l'accession sociale sur l'ensemble du territoire, de créer de l'offre locative pour les familles à revenus faibles ou moyens et de faire entrer dans le parc social les personnes les plus démunies.

Les personnes les plus défavorisées doivent être logées dans le parc locatif social adapté (logements réhabilités par du PLA d'intégration) mais aussi dans le parc privé rénové par les aides de l'A.N.A.H. - PST mais par l'outil du bail à réhabilitation à développer.

La construction de logement social ou très social passe par une réflexion sur les besoins de la population à la rue ou très mal logée.

L'hébergement d'urgence est, aujourd'hui, saturé malgré les efforts importants mobilisés par l'Etat depuis plusieurs années et les durées de séjour ne font qu'augmenter. Une enquête réalisée en 1999 fait apparaître que seulement 28 % des personnes sortant de C.H.R.S. accèdent à un logement banal et prioritairement dans le parc privé.

L'hébergement ne doit être que transitoire dans le parcours d'une personne et la solution ne doit pas consister en la création de places d'hébergement supplémentaires mais de travailler sur les flux de sortie de ces structures d'urgence, donc sur l'accès au logement social : cette volonté nécessite de mettre en oeuvre des moyens qui permettent aux personnes de se loger en leur offrant des possibilités dans tous les segments du parc et qui incitent à la création de logements destinés aux populations qui apprennent à se réinsérer avant d'intégrer un logement classique.

La priorité doit être également accordée au relogement des personnes concernées par les opérations importantes de démolition (un programme de près de 700 logements à démolir va être engagé dans les trois ou quatre prochaines années) par la création préalable de logements nouveaux adaptés ou la mise à disposition de logements existants s'ils répondent mieux aux questions de solvabilité. La question de l'ingénierie sociale et de la concertation avec les habitants est tout aussi importante que celle de la reconstruction des logements, dans un objectif de réussite sociale des projets et de rééquilibrage du peuplement sur un territoire.

Afin de satisfaire les objectifs de mixité sociale et urbaine, il sera nécessaire d'agir dans le cadre d'une démarche de projet et d'une réflexion partenariale et formalisée par des protocoles de relogement sur l'accueil et l'intégration dans un quartier plus « résidentiel » de populations défavorisées.

III – LA MISE EN PLACE DE NOUVEAUX OUTILS

La réussite dans la mise en oeuvre d'un Programme Local de l'Habitat passe aussi aujourd'hui par la mise en place de nouveaux outils d'intervention.

1 - des outils d'intervention en matière de gestion du peuplement

Il s'agit bien de satisfaire les besoins des personnes les plus défavorisées dans le cadre d'un objectif de peuplement harmonieux grâce à deux outils dont les acteurs du territoire disposent, les Conférences Intercommunales du Logement ainsi que le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

Le P.L.H. doit être le moyen de croiser la logique sociale, les logiques patrimoniales des bailleurs et les logiques territoriales des collectivités. Ces Conférences doivent devenir les lieux de débat de la politique de peuplement et le P.L.H. devra tenir compte de leurs travaux et, en particulier, de la Charte d'attribution des logements afin de définir de manière concertée et coordonnée les modes d'attribution des logements sociaux dans le respect de la mixité sociale des quartiers, des villes et du territoire de projet.

Ces débats doivent s'articuler avec ceux des Commissions Locales du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées afin d'obtenir une connaissance fine

des personnes les plus en difficultés en recherche de logements ainsi que la localisation de leur demande.

2 - la mise en place d'une politique foncière volontariste

La-mobilisation de l'Etablissement Public Foncier et de structures intercommunales sur des subventions et des portages intermédiaires doit permettre d'accroître l'offre foncière qui constituera le levier indispensable du processus de développement du parc locatif social et de l'accession sociale.

Une politique foncière ambitieuse sur le long terme doit être mise en oeuvre afin de concrétiser la politique de restructuration des territoires en déshérence et de réussir les opérations de renouvellement urbain.

IV - ATTENTES ET ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'ensemble des études menées ces dernières années sur le Valenciennois permet aujourd'hui de disposer d'une connaissance précieuse de la situation de l'habitat sur ce territoire. A partir de cette identification des besoins et des mécanismes en œuvre, une formalisation des principaux enjeux peut être proposée à l'ensemble des acteurs de l'habitat. A partir de ce premier constat partagé, l'élaboration du Programme Local de l'Habitat devra s'attacher à atteindre trois objectifs clairement identifiés :

- **Améliorer la connaissance des flux entrants et sortants** dans chacun des segments du parc existant, et particulièrement au sein du parc social, de façon à mieux identifier les difficultés rencontrées par les différentes catégories de population dans leur parcours résidentiel. Le résultat de ce travail constituera un apport essentiel à la réussite des démarches de renouvellement urbain engagées sur le territoire.
- **Formaliser une stratégie d'intervention** sur le territoire ou plutôt sur les différentes parties de ce territoire en assurant une mise en cohérence et en synergie des plans stratégiques de patrimoine des principaux bailleurs intervenants sur l'arrondissement avec les orientations retenues par l'ensemble des dispositifs territoriaux d'action publiques et tout particulièrement le Grand Projet de Ville.
- **Permettre un « passage à l'acte » de l'ensemble des acteurs en définissant un programme d'actions concrètes** pouvant être engagées ces prochaines années. Compte tenu de la nature et de l'importance mêmes des enjeux évoqués précédemment, ce programme devra notamment proposer de nouvelles méthodes de travail permettant **de mesurer collectivement à l'échelle de l'arrondissement et de chaque territoire de projet l'impact et l'effet levier attendu de chacune des actions** pouvant être envisagée et ce dans l'objectif d'optimiser l'engagement financier de chacun des partenaires.

C'est sur la base des conclusions d'un Programme Local de l'Habitat prenant en compte l'ensemble des attentes contenues dans ce courrier, que l'Etat sera prêt à proposer à votre collectivité la négociation d'une convention post-PLH permettant de contractualiser les engagements des différents partenaires dans les trois prochaines années.

Annexe

Référence : Rapport à la Conférence Administrative Régionale de février 2002, la situation du logement dans le Nord – Pas-de-Calais en 2001.

Cette étude des besoins théoriques en logements à l'horizon 2010 (tableau joint) s'appuie sur :

- une projection élaborée par l'INSEE sur le nombre de ménages
- les besoins en renouvellement du parc ; il s'agit de besoins théoriques et ne sont pas prises en compte les opérations de démolition projetées dans le cadre des dossiers opérationnels en cours.

Ces deux éléments conduisent à une formulation des besoins généraux en logements, à savoir l'ensemble des besoins en nouveaux logements susceptibles d'être fournis par l'ensemble des segments du parc (construction neuve aidée et non aidée, segmentation du parc ancien, réoccupation de logements vacants, transformations d'usage...)

Ces besoins généraux sont ensuite répartis en besoins en logements sociaux et logements très sociaux à partir d'une projection sur le revenu des ménages locataires donné par FILOCOM (Ministère de l'Economie et des Finances).

Une hypothèse basse et une hypothèse haute sont établies pour chaque donnée avec une répartition sur deux périodes (2000-2004 et 2005-2009).

BESOINS EN LOGEMENTS

Besoins théoriques annuels en nouveaux logements sur la période 2000-2010 (source INSEE)

| | | REGION | Nord | BH Valenciennes | |
|-------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------|------------|
| 2000 - 2004 | Hypothèse basse | Ménages | 10242 | 6365 | 793 |
| | | Renouvellement | -256 | -559 | -199 |
| | | Total | 9986 | 5806 | 595 |
| | Hypothèse haute | Ménages | 11823 | 7414 | 881 |
| | | Renouvellement | 1571 | 610 | 118 |
| | | Total | 13393 | 8024 | 999 |
| 2005 - 2009 | Hypothèse basse | Ménages | 8919 | 5429 | 629 |
| | | Renouvellement | -256 | -559 | -199 |
| | | Total | 8663 | 4870 | 430 |
| | Hypothèse haute | Ménages | 11061 | 6798 | 757 |
| | | Renouvellement | 1571 | 610 | 118 |
| | | Total | 12631 | 7408 | 875 |

Besoins théoriques annuels sur le parc locatif social et très social

| | | REGION | Nord | BH Valenciennes | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-------------|-------------|------------|
| 2000 - 2004 | Hypothèse basse | Besoins | 9986 | 5806 | 595 | | |
| | | Locatif | 4484 | 2624 | 269 | | |
| | | Loc. sociaux | 3466 | 2000 | 217 | | |
| | | Dont Très sociaux | 2191 | 1270 | 143 | | |
| | | Besoins | 13393 | 8024 | 999 | | |
| | Hypothèse haute | Locatif | 6014 | 3627 | 451 | | |
| | | Loc. sociaux | 4649 | 2764 | 366 | | |
| | | Dont Très sociaux | 2938 | 1754 | 242 | | |
| | | 2005 - 2009 | Hypothèse basse | Besoins | 8663 | 4870 | 430 |
| | | | | Locatif | 3890 | 2201 | 194 |
| Loc. sociaux | 3007 | | | 1677 | 157 | | |
| Dont Très sociaux | 1900 | | | 1065 | 104 | | |
| Besoins | 12631 | | | 7408 | 875 | | |
| Hypothèse haute | Locatif | 5671 | 3348 | 395 | | | |
| | Loc. sociaux | 4384 | 2552 | 321 | | | |
| | Dont Très sociaux | 2771 | 1620 | 212 | | | |