

Réunion territoriale du Valenciennois
Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
Compte-rendu de la réunion du 3 Décembre 2013

Réunion co-présidée par Monsieur Charles BEAUCHAMP, Vice-président du Conseil Général du Nord et de Monsieur FERET, DDTM 59, Chef de la délégation territoriale du Valenciennois.

Objectif : Présentation du pré-diagnostic territorial du Valenciennois

Introduction de M. Beauchamp

Après la réunion de lancement de la démarche PDH qui s'est tenue le 30 Mai, une série de réunions territoriales se tient actuellement dans chacun des arrondissements départementaux, afin de mieux cerner les problématiques locales en matière d'habitat et d'enrichir le diagnostic par la vision des acteurs.

Monsieur BEAUCHAMP poursuit en rappelant quelques chiffres essentiels à la compréhension du marché du logement nordiste :

- Plus de 90 000 demandes de logement social sont en cours d'instruction, dont une partie concerne des ménages en situation très fragile,
- Près de 80 % des Nordistes sont éligibles à un logement social,
- Le parc privé loge également des ménages précaires dans de mauvaises conditions d'habitabilité.

L'élaboration d'un PDH permettra la réalisation d'un diagnostic global du territoire. L'estimation des besoins en logements, de la consommation foncière, mais également le diagnostic de l'état du parc permettront d'établir un document d'aide à la décision.

Le document d'orientations permettra une plus grande cohérence entre les territoires délégataires des aides à la pierre et les territoires non délégataires pour des réponses plus pertinentes aux besoins de la population et une meilleure prise en compte de l'équité territoriale. Enfin l'observatoire départemental de l'habitat constituera un outil de pilotage au service de tous et permettra de faire perdurer les synergies entre les acteurs locaux.

Monsieur BEAUCHAMP rappelle que les orientations des SCOT et des PLH seront respectées, le PDH ne constituant pas un échelon supplémentaire mais un outil stratégique partagé pour l'élaboration de politiques locales, et cela dans l'intérêt des Nordistes.

Introduction de M. Féret

Le principal enjeu pour l'Etat concernant le PDH est d'assurer la cohérence des politiques locales de l'habitat mises en place par les EPCI, afin de favoriser l'équité territoriale et l'investissement de chacun des partenaires sur l'ensemble des territoires. Le PDH joue également un rôle déterminant en matière de cohérence entre les politiques habitat et les politiques sociales (définies dans le PDALPD notamment). Il rappelle que le logement reste un enjeu majeur et au cœur des préoccupations des concitoyens, notamment sur le territoire caractérisé par l'importance de l'habitat ancien et dégradé et de la population modeste.

Présentation du diagnostic territorial

Bruno Mirande, Emmanuelle Durand et Catherine Jost présentent les éléments de méthode ainsi que les principaux enjeux issus du pré-diagnostic réalisé depuis le début de l'année 2013 par les bureaux d'études Guy Taïeb Conseil et Urbanis. Cette phase de pré-diagnostic a permis d'évaluer les besoins en matière de logement et également de souligner les interactions existantes entre les différents territoires. Les indicateurs utilisés préfigurent le cadre du futur observatoire de l'habitat départemental.

Ces présentations sont une prise de contact avec les territoires, qui doivent permettre de voir si les approches menées sont en phase avec la perception des acteurs de terrain et également d'enrichir les réflexions. Les participants ont approuvé la majeure partie des points du diagnostic, lequel peut être résumé en quelques points :

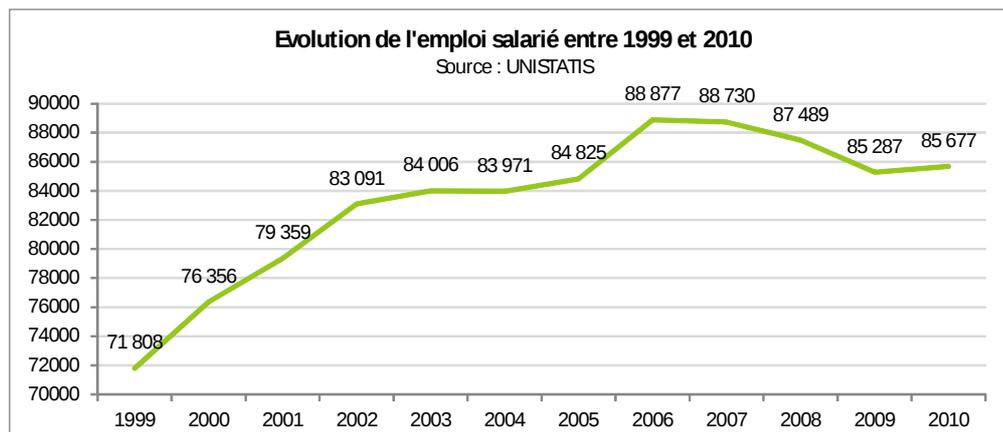
- Des départs importants vers les territoires périphériques, signe de tension du marché, et notamment des départs de familles vers le Cambrésis et l'Avesnois ;
- D'importants flux domicile-travail en direction du Valenciennois, depuis les arrondissements de Douai, Cambrai et Avesnes ;
- Une faible attractivité des jeunes actifs, malgré une dynamique de l'emploi assez forte au cours de la dernière décennie ;
- Une construction neuve plutôt dynamique, excepté dans les communes de banlieue qui jouent difficilement leur rôle d'accueil du desserrement géographique :
 - une nécessaire relance de la production dans ces territoires, où l'emploi s'est le plus fortement développé sur la dernière décennie
 - la maîtrise de la consommation foncière, notamment dans le Nord du Valenciennois et la constitution de réserves foncière dans les villes et le corridor minier où le potentiel foncier (friches notamment) est important ;
 - la nécessité de développer une offre intermédiaire ; un participant souligne l'intérêt des avantages portés des PRU en matière de TVA, et la volonté des territoires d'être candidats à l'éligibilité au zonage Duflot
- Des situations socio-économiques plutôt fragiles, excepté dans les communes rurales et une offre sociale bien développée, mais concentrée dans le corridor minier
 - Une diversification du parc, privé et social, permettant de mieux répondre aux besoins de petits ménages. Les participants ont souligné la difficulté de réponse de l'offre sociale aux besoins dans le contexte socio-économique actuel : besoin d'une offre de grands et de petits logements à bon marché.
 - Le développement d'une offre alternative pour les ménages en grande fragilité
 - La veille sur l'occupation du parc minier dans un contexte de disparition des ayants-droit et l'arrivée de locataires fragilisés ; Les participants soulignent la vulnérabilité de ce patrimoine qui fait face aux problématiques de déperdition thermiques et de vieillissement.
- L'amélioration du parc privé ancien et le traitement du parc énergivore permettant de meilleures conditions de vie pour ses occupants
- L'adaptation des logements au vieillissement, notamment dans l'arc minier

Echanges avec la salle

M. Beauchamp souhaite modérer le propos selon lequel l'emploi s'est fortement développé sur le territoire. En effet, il conviendrait d'analyser le phénomène sur la période récente, dans un contexte de crise économique, qui la caractérise, mais aussi les types d'emplois qui ont été développés (emplois précaires ou durables).

Complément du bureau d'études :

Le nombre d'emplois salariés a fortement augmenté entre 1999 et 2006 pour atteindre près de 89 000 emplois dans le Valenciennois, avant de diminuer et se stabiliser autour de 85 000 emplois. Depuis 2010 le contexte économique s'est dégradé, mais il n'existe pas des sources statistiques plus actuelles sur le département.



L'emploi a augmenté dans l'ensemble des secteurs d'activité, hormis l'agriculture. C'est le seul arrondissement pour lequel ce constat peut être fait.

	Taux d'évolution des emplois dans l'agriculture au lieu de travail 1999-2009	Taux d'évolution des emplois dans l'industrie au lieu de travail 1999-2009	Taux d'évolution des emplois dans la construction au lieu de travail 1999-2009	Taux d'évolution des emplois dans les commerces, transports et services divers au lieu de travail 1999-2009	Taux d'évolution des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale au lieu de travail en 1999-2009
Lille	-3,80%	-2,96%	1,27%	1,11%	1,65%
Avesnois	-1,81%	-2,40%	3,20%	0,77%	1,31%
Cambrasis	-1,11%	-2,31%	4,31%	0,80%	1,81%
Douaisis	-2,99%	-1,92%	2,94%	1,17%	2,30%
Lillois	-2,54%	-3,49%	2,62%	1,87%	1,53%
SCOT Flandre Intérieur	-1,30%	-2,83%	3,39%	1,91%	1,65%
SCOT Flandre Maritime	-2,86%	-0,71%	1,54%	1,04%	1,22%
Valenciennois	-2,29%	1,00%	1,60%	2,54%	1,92%
Nord	-2,13%	-2,00%	2,57%	1,71%	1,62%
Nord-Pas-de-Calais	-2,13%	-2,01%	2,54%	1,71%	1,67%
France métropolitaine	-1,85%	-1,34%	2,79%	1,78%	1,76%

M. Alessio de Partenord Habitat et **M. Menjaud, Directeur Habitat, CAVM** s'interrogent sur le classement en bourg de la commune d'Artres. M. Menjaud souligne qu'il aurait été possible de reprendre la catégorie de commune élaborée dans le cadre du SCOT.

Complément du bureau d'études : La commune d'Artres était initialement considérée comme une ville-centre par l'INSEE et a été reclassée en bourg par le bureau d'études compte tenu de sa taille (environ 1 000 hbts).

M. Féret, DDTM 59, souligne l'importance de disposer d'une catégorisation unique sur l'ensemble du territoire départemental, malgré l'intérêt de celle créée dans le cadre du SCOT et base du projet politique local.

M. Menjaud, CAVM, rappelle que le projet de SCOT du Valenciennois est en cours de validation et que le PLH arrive en fin de vie. Le nouveau PLH devra donc se conformer aux objectifs du SCOT. Sur la période récente, environ 1 000 logements ont été construits par an dans la CAVM, l'objectif du PLH était fixé à 860 logements par an en incluant le renouvellement urbain. Or, au sein de la construction neuve, il conviendrait de déduire les reconstructions ANRU estimées à environ 200 logements par an. Ainsi, on peut dire que les objectifs du PLH ont été globalement atteints.

M. Richard, vice-président délégué au développement de l'habitat, CAVM, souhaiterait que les années de références utilisées pour les données statistiques soient davantage uniformisées. Egalement, il faut modérer les propos en fonction des évolutions qui ont eu lieu depuis 2009, mais encore non mesurables par les sources statistiques, en termes d'emploi et de développement de la précarité. Il partage les principaux enjeux relevés dans le cadre du diagnostic territorial et notamment la nécessité de maîtriser les consommations foncières et de préserver les terres agricoles, de développer l'offre de petits logements et de poursuivre les efforts faits en matière de développement de l'offre d'hébergement. Il ajoute qu'il sera nécessaire d'avoir une réflexion sur les services d'accompagnement à développer en faveur du maintien à domicile des personnes âgées.

M. Duriez de l'Association des Paralysés de France signale que l'offre adaptée aux personnes handicapées est aujourd'hui insuffisante sur le territoire. Il ajoute que la solution souvent évoquée des béguinages et des EHPAD représentent des solutions limitées et que les personnes handicapées doivent pouvoir vivre dans la cité, au cœur de la ville.

M. Jungers, DGS de la commune d'Haveluy réagit tout d'abord sur le nombre de demandes comptabilisées auprès du FSL. Il rappelle que celles-ci dépendent des moyens de la commune en matière d'ingénierie sociale ; ainsi une faible demande ne signifie pas pour autant que les besoins sont inexistantes.

Il s'interroge également sur le changement de statut de la SOGINORPA. En effet, une large majorité des occupants sont éligibles au PLAI, or une partie des conventionnements sont prévus en PLUS et PLS. Quel devenir pour ces ménages ?

Il remarque que l'enjeu de la mixité sociale est moins facile à mener dans les communes où le parc social (HLM et minier) est supérieur à 50 % voire 60 %, ce qui est le cas d'une partie des communes du corridor minier.

Enfin il souligne la nécessité du recours à une ingénierie importante de la part des communes en matière d'aménagement urbain, mais également en matière de maîtrise foncière pour réussir à sortir des opérations à des niveaux de prix intermédiaires (les prix proposés par les promoteurs privés sont hors de portée des ménages locaux, avec des difficultés de commercialisation voire la création de friches d'habitat). Cette difficulté de proposer des produits abordables par les opérateurs privés a pour conséquence une difficulté de commercialisation des opérations, avec à la sortie des ventes de logements à des bailleurs sociaux pour un conventionnement de tout ou partie du programme

M. Beauchamp soulève la question de l'importance accordée aux secteurs ruraux en matière de production de logements : la production neuve doit-elle seulement se concentrer dans les secteurs tendus ? Il souligne l'importance de construire en milieu rural et non délégataire pour maintenir la population et éviter la dévitalisation des communes.

Il insiste également sur la nécessité de trouver des solutions pour l'accompagnement du vieillissement, dans un contexte où les EHPAD sont très chers et ne répondent à la demande qu'en dernier recours. Des expérimentations en matière de services à la personne pourraient être intéressantes, mais les moyens du conseil Général en la matière restent limités.

Il souligne enfin l'importance de la question de la maîtrise foncière.

M. Féret, DDTM 59, souhaite apporter quelques compléments d'information sur l'évolution des zonages. La concertation est en cours concernant le zonage Duflot. Concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville, la loi a été adoptée par l'Assemblée Nationale et prévoit la diminution du nombre de

quartiers concernés (1 300 quartiers prévus, et parmi eux, 200 concernés par un ANRU2). A priori, dans le Nord, au vu de l'importance des enjeux, de plusieurs quartiers seront encore concernés.

Concernant les enjeux soulignés par les bureaux d'études, plusieurs remarques :

- L'existence de besoins très sociaux est bien prise en compte par l'Etat, puisqu'il demande une hausse de la production en PLAI de la part des EPCI délégataires.
- La tension sur le parc social a été renforcée sur la période récente puisque dans la CAVM, le PRU prévoyait la démolition de 1 100 logements et la réhabilitation de 1 500 logements. Ainsi les relogements des ménages concernés ont représenté une forte part des attributions au détriment des premières entrées. Cette tension sera certainement moins forte dans les années à venir.
- La question de la précarité énergétique et des réhabilitations nécessaires est bien intégrée par l'ensemble des partenaires (Région, EPCI, etc.)

M. Richard, CAVM, partage son inquiétude sur le fait que de plus en plus de bailleurs hésitent à intervenir hors des zones tendues, ce qui peut représenter un frein à la mixité sociale.

M. Jacquemot, Adjoint au Maire de la Commune d'Haveluy, informe qu'un tiers du parc de logements de la SOGINORPA est classé en catégorie énergétique F ou G et donc doit être réhabilité. Le rythme de réhabilitation envisagé est de 700 logements par an.

M. Thiémé, Vice-président du Conseil Général du Nord et Maire de la Commune de Marly, souligne les difficultés de plus en plus grandes des ménages à payer leur loyer, y compris dans le parc social, notamment neuf.

L'ordre du jour étant clos, M. BEAUCHAMP et M. FERET remercient l'ensemble des invités pour leur participation.

P.J. :

- Liste d'émargement
- Le support de présentation