



# **PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION MAUBEUGE – VAL DE SAMBRE**



## SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<i>LE MOT DU PRESIDENT</i> .....	<b>7</b>
<b><i>Une politique communautaire de l’habitat au service du projet de développement de notre territoire</i></b> .....	<b>8</b>
Axe 1 - Un territoire privilégiant l’accès à la connaissance et à la culture de l’initiative .....	8
Axe 2 – un territoire équilibré et solidaire.....	8
Axe 3 – un territoire fort de ses atouts et de ses potentialités .....	9
Axe 4 - Un territoire respectueux de ses ressources environnementales et de son cadre de vie .....	10
Axe 5 - Un territoire ouvert <b>sur l’extérieur</b> .....	10
<b><i>Le programme local de l’habitat, deux ans de concertation</i></b> .....	<b>12</b>
<b>Le diagnostic</b> .....	<b>13</b>
<b><i>Le contexte économique</i></b> .....	<b>15</b>
Une baisse du chômage .....	15
Une stabilité de l'emploi salarié-privé ... ..	15
<b>...mais une évolution structurelle</b> .....	15
Deux emplois sur cinq sont occupés par des actifs ne résidant pas dans l'agglomération.....	16
Un nécessaire renouvellement des actifs .....	17
Des perspectives plutôt encourageantes .....	17
Des potentialités pour répondre aux attentes du développement économique.....	19
Des atouts à valoriser et des opportunités à saisir.....	19
<b><i>Les tendances socio-démographiques du territoire</i></b> .....	<b>20</b>
Les trente dernières années marquées par une dynamique de déclin .....	20
Des signes encourageants de reprise démographique.....	22
<b>Une population jeune</b> .....	23
<b>...mais aussi une population vieillissante</b> .....	23
Des populations aux revenus modestes .....	25
<b><i>Un fonctionnement du marché local porteur d'Exclusion</i></b> .....	<b>28</b>
Le parc existant satisfait les besoins de mobilité résidentielle .....	28
Le prix du foncier en hausse .....	28
Un marché immobilier à la hausse.....	29
Un marché en décalage avec la solvabilité des ménages.....	30

<b><i>Des fractures spatiales et des déséquilibres sociaux</i></b> .....	<b>31</b>
L'accession à la propriété de plus en plus difficile .....	31
Une structure du parc disparate sur l'agglomération qui alimente une spécialisation spatiale	32
<b>Enjeux et Ambitions</b> .....	<b>35</b>
<b><i>Les enjeux pour Maubeuge Val de Sambre</i></b> .....	<b>38</b>
Un territoire compétitif et attractif .....	38
Un territoire équilibré et solidaire .....	39
Un territoire respectueux de ses ressources environnementales et de son cadre de vie.....	40
Maubeuge – Val de Sambre à l'horizon 2020 .....	42
<b>Les orientations du plh</b> .....	<b>43</b>
Le développement durable – fil conducteur du P.L.H .....	46
La production de 13 000 logements à l'horizon 2020 .....	48
Une politique foncière à la hauteur des enjeux.....	49
Produire mieux pour répondre aux besoins de tous .....	50
<b>Une solidarité dans l'effort de production</b> .....	<b>52</b>
Renouveler notre patrimoine existant .....	54
Répondre aux besoins des populations spécifiques .....	55
Un projet habitat communautaire.....	57
<b>Des orientations à L'action</b> .....	<b>61</b>
<b><i>Un territoire compétitif et attractif</i></b> .....	<b>64</b>
Action 1 - Proposer une gamme de logements étendue et accessible.....	64
Action 2 - Fidéliser et accueillir les étudiants et les jeunes actifs .....	67
Action 3 - Impliquer la filière de production de logements dans l'ambition du PLH .....	68
<b><i>Un territoire équilibré et solidaire</i></b> .....	<b>70</b>
Action 4 - Mieux répartir et diversifier l'offre habitat sur le territoire.....	70
Action 6 - Accueillir les gens du voyage.....	77
Action 7 - Adapter l'offre aux besoins des personnes handicapées et âgées .....	78
Action 8 - Faciliter le maintien et l'accès au logement des plus démunis .....	79
Action 9 - Eradiquer le logement indigne.....	80
<b><i>Un territoire respectueux de ses ressources environnementales et de son cadre de vie</i></b> .....	<b>81</b>
Action 10 - Requalifier le parc existant.....	81
Action 11 - Mobiliser et optimiser la ressource foncière.....	84
Action 12 - Promouvoir de nouvelles formes urbaines.....	87
Action 13 - Produire des logements durables .....	89

<b>La gouvernance du PLH .....</b>	<b>90</b>
Action 14 - Contractualiser avec les communes .....	90
Action 15 - délégation des compétences .....	91
Action 16 - Accompagner la mise en œuvre du PLH d'actions d'information, de communication et de sensibilisation .....	92
Action 17 - Développer et animer le partenariat.....	93
Action 18 - Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.....	94
<b>Le budget du PLH .....</b>	<b>95</b>
<b>Le BUDGET DU PLH.....</b>	<b>97</b>



## **PREAMBULE**





## LE MOT DU PRESIDENT

---

### **PLH : une stratégie globale de reconquête du Val de Sambre**

*Face aux Cassandres qui nous promettaient une descente sans fin, les élus de l'Agglomération ont décidé d'agir. Agir sur l'économie, agir sur la culture, agir sur l'environnement, agir sur la solidarité, agir, enfin, sur le logement. Au niveau économique, nous commençons à recueillir les fruits d'un travail commencé il y a plus de dix ans, avec l'aménagement de la zone de Grévaux. A l'époque, les sceptiques nous disaient : « Mais pourquoi aménager des zones d'activités, alors qu'il n'y aura jamais d'entreprises pour s'y installer ! » Les mêmes nous disent aujourd'hui : « Mais pourquoi construire des logements, puisqu'il n'y aura personne pour y habiter ! » Le constat est pourtant simple : si nous ne faisons rien, alors, oui, notre population continuera à décroître. Notre ambition n'est pas de poursuivre la baisse démographique, qui s'enraye déjà, selon les derniers chiffres, mais bel et bien d'inverser la tendance et, au contraire, d'avoir une agglomération peuplée d'environ 120 000 habitants à l'horizon 2020.*

*Alors oui, il nous faudra construire, près de 13 000 nouveaux logements. C'est ambitieux, mais en rien farfelu. 14 à 15 000 emplois sont à renouveler d'ici 2015 : il faudra loger les nouveaux salariés. Nous devons répondre à de nombreuses demandes. Celles des cadres, en recomposant nos centres-villes, qui ont beaucoup souffert de la crise, en leur rendant leur attractivité d'autrefois, en proposant des appartements de standing. A celles des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes seules, des familles, des personnes à faibles revenus... Tout en tenant compte des spécificités de notre territoire multipolaire, tout à la fois urbain, périurbain et rural.*

*Nous devons aussi nous préparer à l'arrivée du TER-GV, qui mettra le Val de Sambre à une demi-heure de Lille. Les promoteurs immobiliers frappent déjà à nos portes dans cette perspective. Ce PLH est ambitieux, oui, mais raisonné. Il est l'un des éléments du puzzle qui, nous le sentons, se met en place, pièce après pièce, pour assurer un avenir solide au Val de Sambre.*

Bernard BAUDOUX

Maire d'Aulnoye-Aymeries

Vice-président du Conseil Général

Président de l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre



## **UNE POLITIQUE COMMUNAUTAIRE DE L'HABITAT AU SERVICE DU PROJET DE DEVELOPPEMENT DE NOTRE TERRITOIRE**

---

Notre politique communautaire de l'habitat est l'un des moteurs essentiels de la mise en œuvre de notre projet de développement durable de l'agglomération de Maubeuge – Val de Sambre. L'habitat est au cœur des préoccupations de la Communauté d'Agglomération car le logement est l'un des besoins fondamentaux des ménages. C'est aussi une des premières dépenses dans le budget de chacun.

Notre politique de l'habitat s'inscrit dans la démarche ambitieuse impulsée par notre projet d'agglomération pour assurer au Val de Sambre une dynamique de développement durable. Elle s'inspire des deux principes conducteurs de notre projet d'agglomération :

- Le développement durable
- L'exigence de qualité.

Notre politique communautaire de l'habitat s'attache donc à créer les conditions de réussite de notre projet en regard des axes de développement qui le structurent.

### **Axe 1 - Un territoire privilégiant l'accès à la connaissance et à la culture de l'initiative**

Notre agglomération entend faire de la formation un enjeu fondamental pour notre territoire, notamment pour notre jeunesse, afin de lutter contre un chômage structurel qui pèse lourdement sur l'avenir de notre région et de ses habitants.

Notre politique communautaire de l'habitat s'attache à créer les conditions du développement et de l'amélioration de l'offre habitat sur le territoire. Répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs en logements pour accompagner notre développement territorial c'est pérenniser des emplois et assurer des qualifications pour les actifs du territoire. Nous travaillerons en partenariat étroit avec les filières du bâtiment.

Le renforcement de l'offre de formation supérieure sur notre territoire ne peut se concevoir sans un accompagnement en terme de conditions d'accueil des étudiants et notamment les conditions de logement. Notre politique de l'habitat vise à développer une offre de qualité et adaptée à cette population.

### **Axe 2 – un territoire équilibré et solidaire**

Notre politique de l'habitat, dans sa territorialisation, participe à l'organisation et aux grands équilibres de notre territoire en vue de :

- Rationaliser les capacités d'accueil, les investissements et les déplacements
- Mieux répartir les services
- Améliorer l'accessibilité aux services
- Répondre aux besoins là où ils s'expriment quelle qu'en soit la nature – social ou non – locatif ou accession – individuel ou collectif.



**Notre politique communautaire de l'habitat contribue à la cohésion sociale et territoriale en favorisant notamment les grands équilibres territoriaux en terme d'emplois et d'habitat, de services publics et d'habitat.**

Elle s'attache à maîtriser les développements urbains, les consommations d'espace et les coûts induits tant pour la collectivité que pour les ménages.

La politique de l'habitat engage l'agglomération dans :

- **L'apport de réponses adaptées à l'ensemble des besoins en logement des ménages.**
- **Une meilleure organisation de l'espace en recentrant les logiques de production sur les secteurs urbanisés et bien dotés en équipements et services – les 3 pôles urbains de l'agglomération, à partir des principes d'économie d'espaces et d'économie des coûts.**
- Le renouvellement du patrimoine existant tant public que privé

**D'autre part, dans un territoire où la grande majorité des ménages ont des revenus modestes, notre politique communautaire de l'habitat doit permettre à chacun de construire son itinéraire résidentiel en créant les conditions favorables d'accès au logement.**

La politique de l'habitat accompagne également l'ensemble des impacts liés au vieillissement **de la population. L'adaptation du parc au vieillissement vise le maintien des personnes âgées** dans leur logement et donc dans leur environnement quotidien, en permettant de prolonger l'autonomie.

La politique de l'habitat s'attache également à donner aux jeunes générations la place qui leur revient dans l'agglomération qu'ils soient étudiants, jeunes déco habitants, jeunes actifs.

Mais, la politique communautaire de l'habitat c'est aussi :

- **L'accès et le maintien dans le logement des ménages en difficulté sociale et/ou économique.**
- L'accueil des gens du voyage
- Des réponses aux situations d'urgence et de détresse
- **La lutte contre l'habitat indigne.**
- La prise en compte des handicaps.

### **Axe 3 – un territoire fort de ses atouts et de ses potentialités**

Les trois priorités du territoire sont de développer et diversifier notre potentiel industriel, de **participer à la métropolisation partagée et de développer l'économie résidentielle.**

Le territoire a connu des évolutions défavorables et douloureuses tant en terme **démographique qu'économique ou encore de qualité de vie. Aujourd'hui nous enregistrons** des signes encourageants de reprise. Il faut se donner les moyens de poursuivre et de renforcer cette dynamique vertueuse qui se profile.

Les entreprises de l'agglomération qui participent et participeront au développement du territoire sont confrontées d'une part au renouvellement d'un certain nombre d'emplois libérés par les départs massifs à la retraite des prochaines années et d'autre part à des recrutements pour faire face aux besoins du développement des filières présentes sur le

**territoire et à la diversification de notre potentiel d'activités** – activité industrielle – économie résidentielle – économie touristique.

La politique communautaire de l'habitat participe à rendre notre territoire attractif et dynamique. Elle s'attache à créer des conditions d'accueil favorable pour :

- Être attractif auprès des ménages actifs et retraités du département.
- Permettre aux jeunes actifs de s'installer sur le territoire
- Assurer le renouvellement de la population active pour faire face aux départs massifs à la retraite et au développement et à la diversification de notre potentiel industriel

#### **Axe 4 - Un territoire respectueux de ses ressources environnementales et de son cadre de vie**

L'agglomération a une identité et une image, fondamentalement marquées par son passé industriel mais aussi par la qualité de ses paysages, de ses espaces agricoles et naturels. Le développement et le renouvellement de l'espace urbain doivent préserver cette richesse. Ce quatrième axe structurant notre développement durable affiche une priorité sur l'habitat « *Mettre en place une politique de l'habitat de qualité et adaptée* ».

Notre politique de l'habitat s'attache à :

- promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces,
- limiter l'étalement urbain à travers le renouvellement de la ville sur elle-même,
- favoriser la qualité architecturale en lien avec notre identité et l'intégration des opérations urbaines aux différents paysages de notre territoire,
- renforcer la qualité urbaine de notre territoire et à préserver sa ruralité
- à réinvestir les anciens sites industriels pour en faire des éléments forts de la qualité urbaine et un facteur d'attractivité.
- à requalifier notre patrimoine bâti existant.
- à développer un habitat "développement durable"

#### **Axe 5 - Un territoire ouvert sur l'extérieur**

L'agglomération à fait le choix de s'ouvrir plus largement à travers des connexions physiques routières et ferroviaires, des échanges et des coopérations. Cette ouverture est un facteur de développement de notre territoire si toutefois nous la complétons par des politiques d'accompagnement qui créeront les conditions de succès de notre volonté d'ouverture. Notre politique d'habitat s'inscrit dans cette logique – créons des conditions d'accueil de qualité pour bénéficier au mieux de notre volonté d'ouverture sur notre environnement proche et plus lointain.

## **Axe 6 - Un territoire favorisant la responsabilité citoyenne.**

Dans son élaboration, notre politique communautaire de l'habitat a largement sollicité les élus et les acteurs de notre territoire tant dans la phase de diagnostic que dans celle d'élaboration du programme d'actions.

## **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT, DEUX ANS DE CONCERTATION**

---

L'agglomération Maubeuge-Val de Sambre (AMVS), dans le cadre de sa compétence Habitat **s'est engagée** dans une démarche d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat avec l'appui de l'Agence de Développement et d'Urbanisme de la Sambre. Ce Programme Local de l'Habitat a été adopté par la Communauté d'Agglomération le 6 avril 2005.

**La Communauté d'agglomération a fait connaître au Préfet sa volonté de devenir délégataire** des aides à la pierre au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Le PLH, à la demande du préfet, a été repris pour intégrer le Plan de Cohésion Sociale et la décision de devenir délégataire des aides à la pierre.

Maubeuge – Val de Sambre et les 22 communes membres ont engagé dès juillet 2005 une réflexion dans la concertation la plus large en associant les élus et les professionnels de **l'habitat afin de définir sa nouvelle politique communautaire de l'habitat.**

Ces travaux ont été conduits par un groupe technique constitué de :

- Rémy WERION – directeur de pôle « **Aménagement de l'Espace et Habitat** »
  
- Christine VENDEVILLE - directrice adjointe du pôle « **Aménagement de l'Espace et Habitat** » et ses collaborateurs, Rémi LEYNAUD et Anne-Laure DEGANS – chargés de mission
  
- Les consultants du cabinet Sémaphores

**L'élaboration du programme local de l'habitat s'est inscrite dans une concertation très large** avec l'ensemble des acteurs de l'habitat de notre territoire.

Des réunions de secteurs (6 réunions) ont rassemblé de nombreux élus des communes de **l'agglomération. Lieu d'échanges et de débat, elles ont largement contribué à l'enrichissement du diagnostic, des orientations stratégiques et des actions à mettre en œuvre pour satisfaire** la diversité des besoins en logements sur notre territoire.

Les professionnels de l'habitat publics et privés ont également apporté leur pierre à l'édifice **dans le cadre d'ateliers thématiques qui ont traité de l'offre habitat sur le territoire** : logement social, logement neuf, logement existant, et de la nécessité du foncier. 8 ateliers se sont tenus.

Trois évènements clés ont marqué l'élaboration de notre PLH :

- **Le séminaire « état des lieux » a rassemblé une cinquantaine d'élus et de professionnels de l'agglomération. Le diagnostic territorial et les orientations générales ont été discutés. Il s'est tenu le 7 septembre 2006 à Feignies.**
  
- **Le séminaire du 8 octobre 2007 qui a finalisé la période d'élaboration.**
  
- Le comité de pilotage réuni le 19 octobre 2007 présidé par Messieurs Patrick BAUDEZ – **Vice-Président de l'Agglomération à l'«Aménagement de l'Espace et Habitat** » et Patrick LEDUC – **Délégué Communautaire à l'habitat.**



## **LE DIAGNOSTIC**





## LE CONTEXTE ECONOMIQUE

La zone d'emploi de la Sambre Avesnois (plus large que l'agglomération Maubeuge – Val de Sambre) se caractérise encore par l'importance de son tissu industriel organisé autour de 3 secteurs :

- La métallurgie et la transformation des métaux
- L'automobile
- Les industries des produits minéraux

### Une baisse du chômage

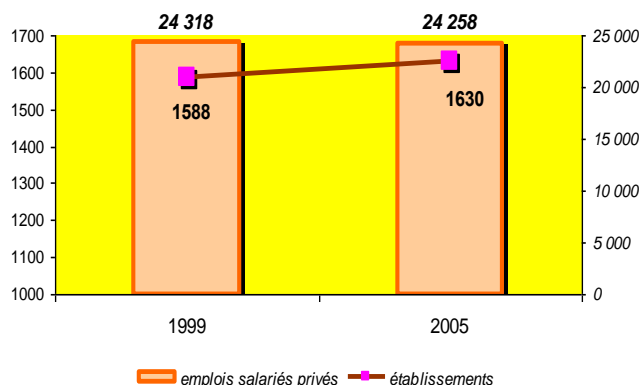
Les bouleversements économiques qui ont marqué le territoire se sont accompagnés d'un chômage important.

Bien qu'encore élevé (14.8% en juin 2006), et supérieur à la moyenne régionale (12.5%), le taux de chômage a connu une baisse significative de plus de 6 points en moins de 10 ans

### Une stabilité de l'emploi salarié-privé ...

Au recensement de 1999, l'agglomération comptait près de 36 000 emplois dont plus de 24000 emplois salariés privés.

De 1999 à 2005, l'emploi salarié privé est resté stable sur l'agglomération



### ...mais une évolution structurelle

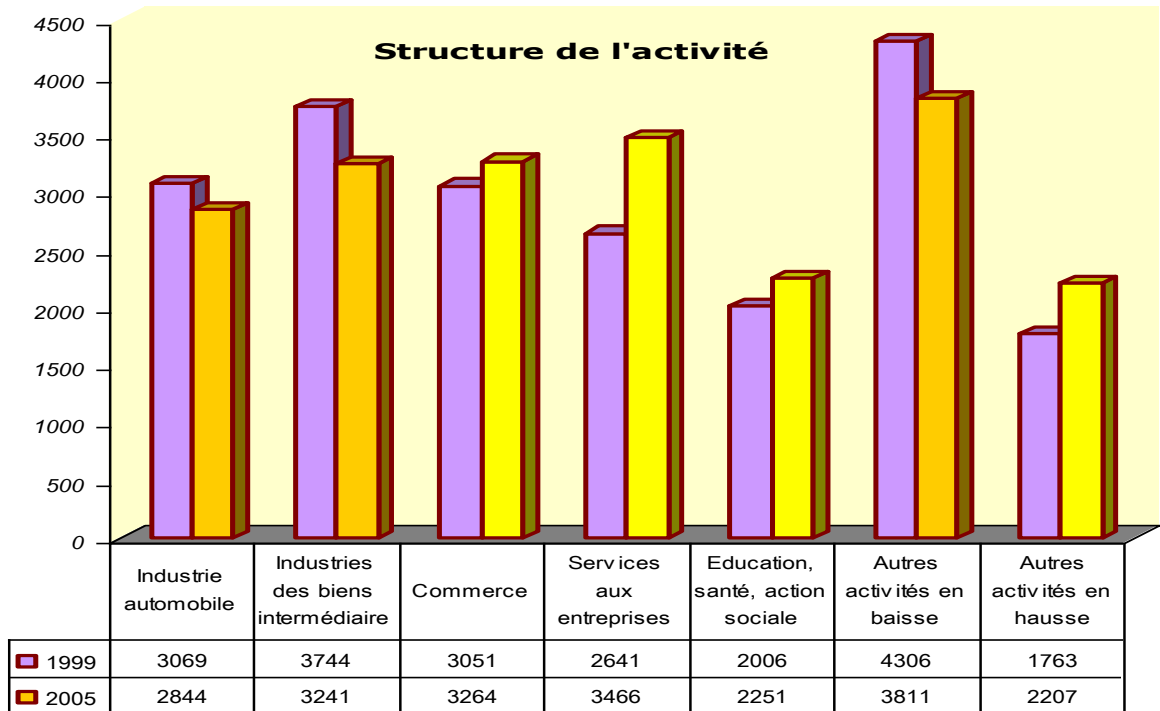
Le poids de l'industrie baisse alors que les services connaissent une augmentation sensible. L'activité se tertiarise.

Sur la période 1999/2005, les hausses les plus significatives sont les suivantes :

Activités	% de salariés du privé	Evolution 1999/2005
Service aux entreprises	16 %	31 %
Construction	5 %	20 %
Transport	2.5 %	20 %
Education, santé, action sociale	11 %	12 %
Commerce	15.5 %	7 %

Ces 5 activités, qui regroupent aujourd'hui, la moitié des salariés du privé, ont créé plus de 1500 emplois entre 1999 et 2005.

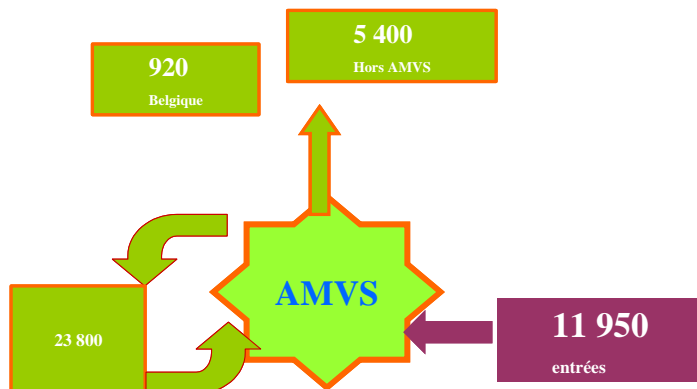




## Deux emplois sur cinq sont occupés par des actifs ne résidant pas dans l'agglomération

Cette analyse a été faite à partir des données du recensement de 1999, depuis des évolutions ont pu se produire dans un sens comme dans l'autre. Néanmoins, le phénomène est suffisamment marqué pour caractériser encore aujourd'hui le fonctionnement de l'agglomération.

L'agglomération est attractive sur le plan de l'emploi, elle l'est beaucoup moins sur le plan résidentiel.



Ces actifs, qui ont fait le choix d'une résidence en dehors de l'agglomération, sont :

- Majoritairement des employés et des ouvriers de 30 ans
- Des actifs plutôt jeunes, la moitié d'entre eux a moins de 40 ans.

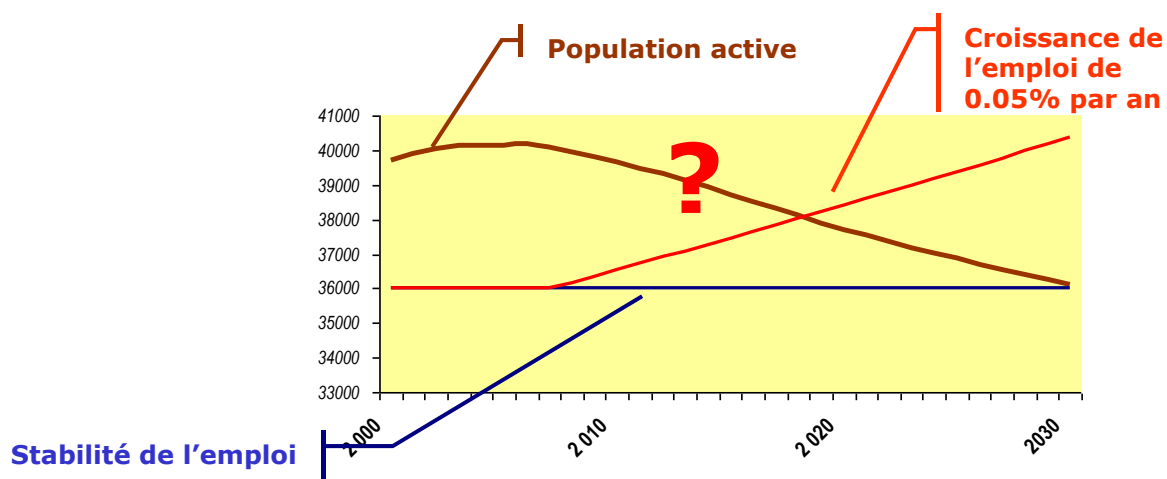
## Un nécessaire renouvellement des actifs

L'évolution démographique des 25 dernières années sur l'agglomération s'est caractérisée par :

- Un vieillissement de la population
- Un départ des jeunes

Bien que globalement la population de l'agglomération soit plutôt jeune, les évolutions démographiques du territoire ne sont pas sans conséquence sur la population active. Celle-ci connaît un vieillissement marqué. Du fait des départs massifs à la retraite, la population active va connaître une forte érosion. Maintenir l'emploi sur le territoire, c'est renouveler la population active. L'enjeu économique sur l'agglomération est aussi un enjeu démographique.

Le graphe ci-dessous montre une évolution tendancielle de la population active à population (102 500 habitants) et à taux d'activité constants.



## Des perspectives plutôt encourageantes

Le tissu économique de l'agglomération connaît aujourd'hui des évolutions intéressantes qui s'inscrivent dans la dynamique de notre projet de développement – une agglomération ambitieuse et attractive.

- Jeumont Electric, entreprise spécialisée dans la fabrication de machines pour la production d'électricité, les industries et la propulsion navale, devrait voir se renforcer son rôle d'équipementier et de fournisseur de services à l'énergie après sa reprise par Altawest.
- La filiale d'Areva, JSPM, est sur un marché mondial porteur.
- Le modèle remplaçant la Kangoo sera développé sur le site de MCA. Il va assurer un développement de l'emploi direct et induit. La Zone Industrielle des Fournisseurs est en cours d'aménagement.
- L'abattoir Bigard va être transféré sur le site de Feignies

- Poweo, production d'électricité, va s'installer sur l'ancien site d'EDF à Pont sur Sambre.
- La réparation du four va pérenniser le site de Glaverbel.
- Le groupe Menisseg et la société Thyssenkrupp investissent sur le territoire.

## Des potentialités pour répondre aux attentes du développement économique

Les friches industrielles, qui marquent fortement le territoire, offrent aujourd'hui des potentialités foncières importantes pour l'accueil des entreprises dans de bonnes conditions. L'agglomération est engagée dans une vaste opération de reconquête du fond de vallée.

Une zone franche urbaine qui, en deux ans d'existence, a permis la création de 130 entreprises et 580 emplois.

Des structures de recherche et développement de haut niveau sont implantées sur le territoire :

- La plate-forme de compétences Mécafutur à Feignies
- Le centre de recherche du groupe Vallourec à Aulnoye-Aymeries
- Le centre de recherche et développement de Vésuvius (céramiques industrielles) à Feignies
- Le laboratoire matériaux et procédés de l'université de Valenciennes Hainaut implanté sur l'Antenne de Maubeuge

## Des atouts à valoriser et des opportunités à saisir

Nous reprenons ici les conclusions d'une analyse de la DRIRE du Nord-Pas de Calais.

### FORCES

- Des entreprises de renommée mondiale
- Un environnement paysager et un cadre de vie de qualité
- Le parc naturel

### FAIBLESSES

- 3 secteurs industriels
- un chômage encore élevé
- l'enclavement du sud de la zone d'emploi

### AGGLOMERATION

### MAUBEUGE-VAL DE SAMBRE

### OPPORTUNITES

- Un potentiel de développement –agro alimentaire – économie touristique et résidentielle
- Des équipements structurants qui se renforcent (route et fer)
- Un pôle de compétences régional
- 2 pôles d'excellence rurale

### MENACES

- Des incertitudes sur certains sites
- Une industrie lourde prédominante et un manque de relais de croissance

## LES TENDANCES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DU TERRITOIRE

### Les trente dernières années marquées par une dynamique de déclin

Les profondes transformations qu'a connues le Val de Sambre ont inscrit l'agglomération de Maubeuge Val de Sambre dans une logique de déclin démographique.

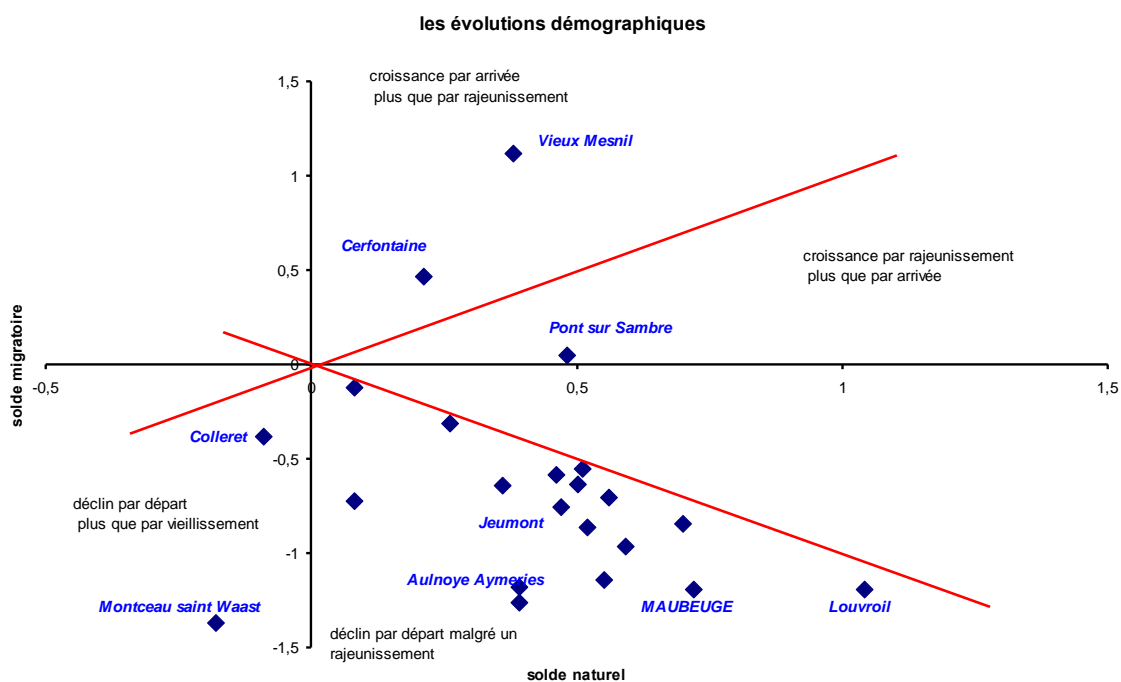
	Population en		
	1982	1990	1999
Secteur d'Aulnoye-Aymeries	18 760	18 427	17 528
Secteur de Jeumont	22 173	21 468	21 012
Secteur de Maubeuge	66 871	65 787	63 949
Agglomération de Maubeuge Val de Sambre	107 804	105 682	102 489

Ce déclin démographique était principalement alimenté par un déficit important entre les personnes qui quittaient le territoire et celles qui venaient s'y installer.

Sur cette même période le territoire limitait les effets négatifs du solde migratoire en affichant régulièrement un excédent de naissances sur les décès.

Néanmoins, le départ des populations jeunes du territoire, a pour conséquence immédiate un affaiblissement de cet excédent naturel.

Toutes les communes de la Communauté d'Agglomération étaient dans cette dynamique de déclin.



Entre 1990 et 1999, la construction neuve sur l'agglomération a été particulièrement faible avec une moyenne de 90 logements par an.

La construction neuve sur un territoire a plusieurs objectifs :

- Renouveler le parc de logements. Une part de la construction neuve sert à remplacer des logements qui ont disparu dans la période :
  - 875 logements entre 1990 et 1999 sur l'agglomération
- Créer une offre pour les nouveaux ménages qui se créent sur le territoire par desserrement. En effet, à population constante, la baisse régulière du nombre moyen des occupants des résidences principales génère des besoins en logements.
  - Ce besoin est estimé à près de 2 400 logements entre 1990 et 1999.
- Enfin, dans une dynamique de croissance démographique, la construction neuve crée une offre pour les nouveaux ménages générés par cette croissance. Ce n'était pas le cas sur l'agglomération entre 1990 et 1999 (baisse de la population).

La construction neuve a été très largement insuffisante dans cette période pour faire face aux besoins sans croissance démographique.

Le parc existant a été mis à contribution pour limiter les effets d'une production insuffisante. Des résidences secondaires et des logements vacants ont été remis sur le marché pour répondre aux besoins des ménages.

Depuis le dernier recensement, la situation a évolué favorablement. La production neuve a doublé, la remise sur le marché s'est poursuivie même si le potentiel du stock se réduit. On peut raisonnablement penser que le niveau de création de logements (construction neuve et mise sur le marché) est proche de celui qui permet le maintien de la population (point mort évalué à 250 logements par an).

## Des signes encourageants de reprise démographique

### ◆ Des recensements récents favorables

10 communes de l'agglomération ont été recensées entre 2004 et 2006.

Pour la plupart de ces communes, la situation démographique s'améliore.

COMMUNE	Année du recensement	Population sans doubles comptes 1982	Population sans doubles comptes 1990	Population sans doubles comptes 1999	Population recensée	tendance
59041 - BACHANT	2005	2534	2498	2368	2418	
59104 - BOUSSOIS	2006	3483	3461	3449	3336	
59151 - COLLERET	2006	1627	1721	1649	1639	
59225 - FEIGNIES	2005	6910	7269	7183	7202	
59385 - MARPENT	2005	2825	2717	2649	2595	
59406 - MONCEAU-SAINT-WAAST	2005	540	576	500	501	
59442 - OBRECHIES	2005	255	270	255	260	
59467 - PONT-SUR-SAMBRE	2005	2595	2443	2564	2599	
59514 - ROUSIES	205	4377	4302	4257	4213	
59617 - VIEUX-MESNIL	2004	407	437	500	515	

la population augmente



la baisse de la population ralentit



la baisse de la population s'accroît

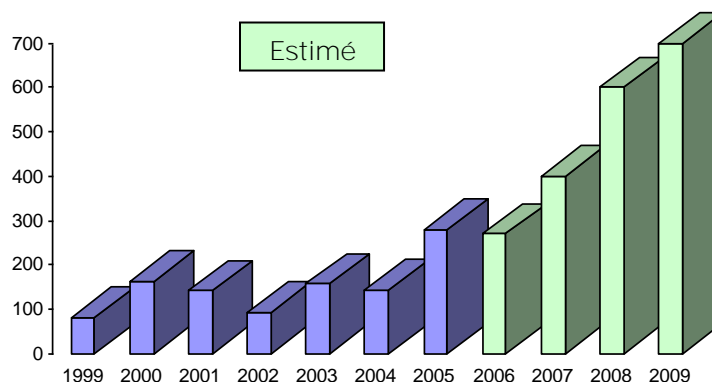


De plus, dans le cadre de la révision de la charte du Pays, une étude prospective de la DATAR confirmait ce renversement de tendance.

### ◆ La production de logements neufs s'accroît

Les années 2005 et 2006 ont connu un doublement de la construction neuve : 130 logements en moyenne entre 2000 et 2004, près de 300 chaque année sur 2005 et 2006.

Il faut également noter que les projets identifiés dans les trois prochaines années renforcent encore cette tendance à la hausse. 1700 logements en projet ont été identifiés.





### ◆ Une augmentation des foyers fiscaux

Entre 2000 et 2004 les foyers fiscaux ont augmenté de 1 200 unités. Cette croissance semble indiquer une augmentation plus forte du nombre de ménages qu'entre 1990 et 1999 alors que la tendance était à une stabilisation voire même une diminution.

### ◆ 103 000 habitants en 2006

Sur la base des recensements complémentaires, complétés par une enquête auprès des communes de la Communauté d'Agglomération, la population en 2006 est estimée au niveau de celle de 1999, soit près de 103 000 habitants et 39 500 ménages.

### Une population jeune...

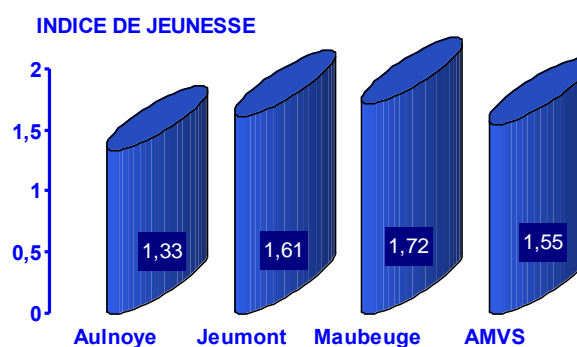
Le territoire de la Communauté d'Agglomération se caractérise par l'importance de sa population jeune.

L'indice de jeunesse reflète cette réalité :

$$\text{Indice de jeunesse} = \frac{\text{Population de moins de 20 ans}}{\text{Population de 60 ans et plus}}$$

Ce ratio est de 1.55 sur le territoire .Il est à comparer à :

- 1.56 pour le département du Nord
- 1.45 pour la région Nord-Pas-de-Calais
- 1.15 Pour le France Métropolitaine



Cette relative jeunesse de la population est un atout pour le territoire si toutefois, arrivée à l'âge adulte, cette population demeure sur le territoire.

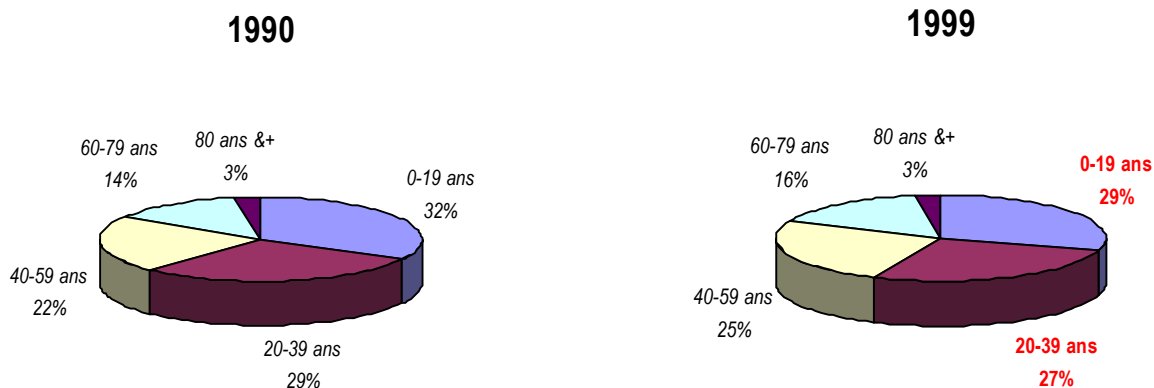
### ...mais aussi une population vieillissante

Le territoire de la Communauté d'Agglomération, malgré :

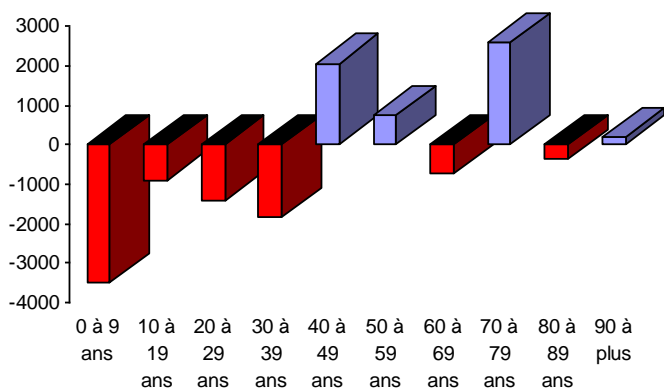
- Un indice de jeunesse élevé
- Un excédent des naissances sur les décès n'échappent pas aux phénomènes classiques qui caractérisent notre société, à savoir :
- Le vieillissement de la population, c'est à dire une augmentation de l'âge moyen de la population.

- La géronto-croissance qui est une augmentation en volume de la population âgée sous l'effet de l'amélioration de l'espérance de vie.

Entre 1990 et 1999, la population de 60 ans et plus a augmenté de près de 1 700 personnes soit une croissance de 10 % alors que l'ensemble de la population diminuait de 8 %.

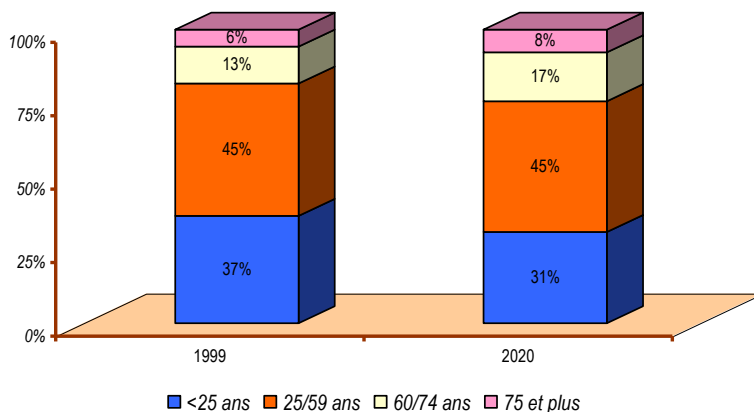


Sur le territoire de l'agglomération, ce phénomène est accentué par les départs des populations jeunes. Entre 1990 et 1999, la population de moins de 40 ans a baissé de près de 7 700 personnes, soit une chute de l'ordre de 12 %.



Face à ces phénomènes, le territoire se trouve confronté à deux enjeux majeurs : le renouvellement de sa population active et sa capacité à assurer une existence décente à sa population âgée

A l'horizon 2020, sur le territoire de Maubeuge – Val de Sambre, la population de 60 ans et plus représentera un quart de la population (à population constante autour de 103000 habitants). Elle connaîtra une augmentation de plus d'un tiers soit plus de 6000 personnes.



Cette évolution pose de manière concrète les questions du maintien à domicile, de la perte d'autonomie, et du maintien d'une vraie vie sociale.

L'inadéquation de l'offre de logements actuelle à ce type de population ne peut que s'accroître. Il s'avère nécessaire :

- d'adapter le parc existant
- d'anticiper le vieillissement des ménages du parc locatif social.
- d'élargir l'offre adaptée aux attentes de cette population en termes de localisation, de prestations, de services.
- de développer des structures d'accueil collectives.
- de développer des services permettant le maintien à domicile.

## Des populations aux revenus modestes

### ◆ moins de deux foyers sur cinq imposés

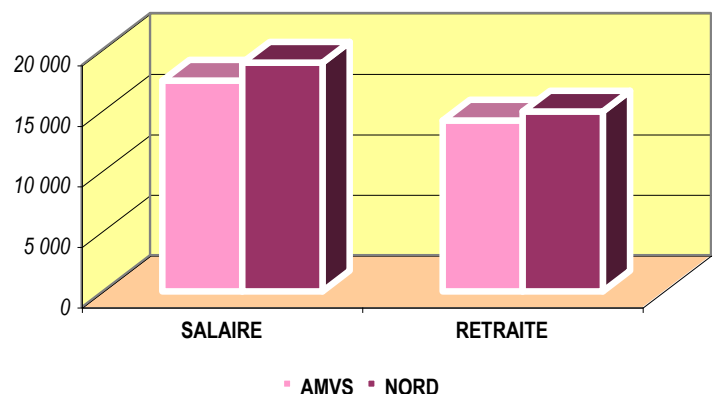
En 2005, 38 % des 52 180 foyers fiscaux de l'agglomération étaient imposés.

Le revenu moyen annuel par foyer fiscal (revenu 2004) s'élevait à 12 114 € :

- 21 499 € pour les foyers fiscaux imposés
- 6 418 € pour les foyers fiscaux non imposés

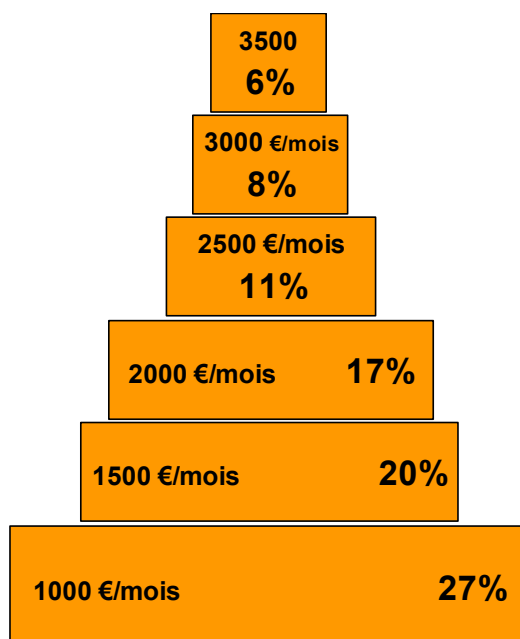
### ◆ des populations aux Revenus modestes

La modestie des revenus est une caractéristique majeure du territoire :



Salaires et retraites moyennes en 2004		
Salaires moyen		Retraite moyenne
15 422	LOUVROIL	13 225
16 936	AULNOYE	15 324
17 153	MAUBEUGE	14 678
17 418	JEUMONT	14 131
18 505	CAMBRAI	15 783
18 959	DOUAI	16 590
19 002	LILLE	15 783
19 843	VALENCIENNES	16 422
18 054	AMVS	14 727
21 005	NORD	15 496

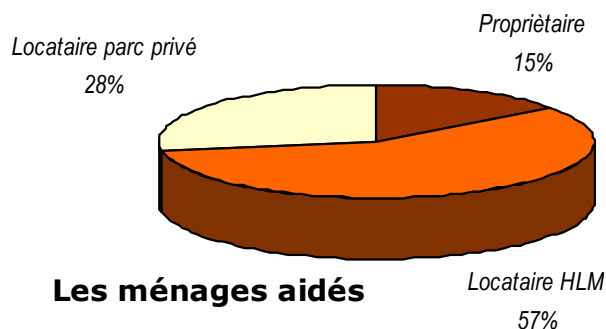
◆ *Près de la moitié des ménages ont des revenus mensuels inférieurs à 1 500 €*



◆ *Un ménage sur trois est aidé pour se loger*

Plus de 12 500 ménages bénéficient d'une aide au logement.

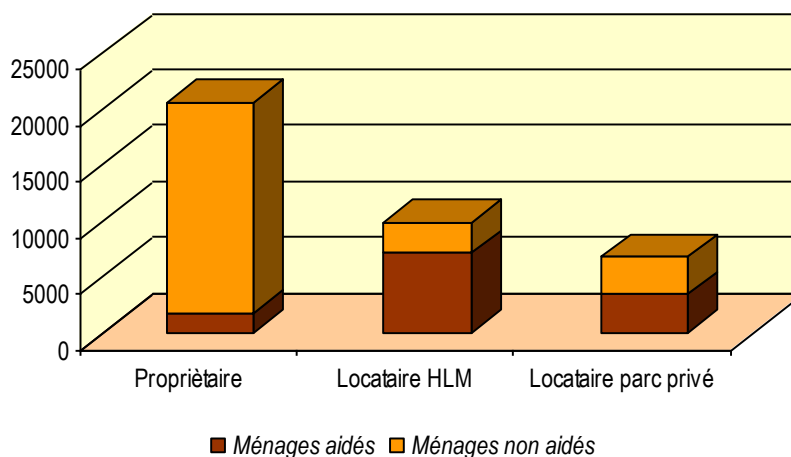
Plus de la moitié d'entre eux sont locataires du parc locatif social.



◆ **85 % des ménages aidés sont locataires de leur logement**

Les ménages aidés se retrouvent dans le parc en location :

- Près des ¾ des ménages logés dans le parc HLM sont bénéficiaires d'une aide au logement.
- Près de la moitié des ménages logés dans le parc locatif privé sont bénéficiaires d'une aide au logement.



Ainsi, ces deux parcs accueillent les ménages les plus modestes :

- Le parc HLM, qui joue largement son rôle social avec près de 78 % des ménages "APLisés", le taux moyen en France métropolitaine est de 50 %.
- Un parc privé à vocation sociale fort de 3 500 logements qui vient en complément du parc locatif social.

## UN FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL PORTEUR D'EXCLUSION

### Le parc existant satisfait les besoins de mobilité résidentielle

Dans le contexte local de solvabilité des ménages et sous l'effet des hausses successives, les conditions d'accès sur marché se durcissent alors que les besoins de mobilité résidentielle demeurent importants sur l'agglomération.

Chaque année, 3 500 à 4 000 ménages s'installent dans une nouvelle résidence. Parmi eux, près de 2 ménages sur 5 s'installent sur Maubeuge compte-tenu de la diversité de son offre et notamment de son offre locative.

La satisfaction de ces besoins de mobilité résidentielle se fait essentiellement sur le parc existant, la construction neuve y participe néanmoins d'une part en créant une offre même limitée en volume et d'autre part et surtout en libérant des logements dans le parc existant (effet de chaîne de vacance).

### Le prix du foncier en hausse

Le prix du foncier a connu une hausse importante depuis 2000, notamment pour la construction individuelle qui a constitué l'essentiel de la production sur cette période.

En collectif, secteur où la pression est moindre, la hausse des prix du foncier reste modérée. Elle est de l'ordre de 25 %.

En individuel, elle est beaucoup plus forte, entre 60 et 75 % selon la valeur résidentielle du site

Les raisons sont multiples – rétention – **conflits d'usage** – absence de politique foncière et **donc d'anticipation** au regard des besoins – évolution législative et réglementaire (SRU – PLU). Tous ces facteurs ont contribué à réduire la disponibilité de cette ressource dans une **période où les besoins en logements sont importants. Le manque d'offre maîtrisée** dans ce contexte a renforcé la tendance à la hausse

Selon la source PERVAL (notaires de France), le prix moyen du foncier en 2006 sur le **territoire est de 27 200 € le lot.**

Ce prix moyen est le plus bas du département (avec le Cambrésis). Il est très nettement inférieur au prix moyen du Valenciennois.

Prix moyen en 2006 source PERVAL		
superficie	secteur de Maubeuge	Valenciennes
Prix moyen	27 200 €	46 300 €
< 600 m <sup>2</sup>		
600 – 1 000 m <sup>2</sup>	12 400 €	29 300 €
1 000 – 2 500 m <sup>2</sup>	18 600 €	44 300 €
	28 800 €	56 300 €
2 500 – 5 000 m <sup>2</sup>	31 500 €	71 900 €

L'écart constaté avec le Valenciennois renforce l'attractivité résidentielle du territoire. Pour un coût moindre, les ménages en accession à la propriété en individuel, peuvent prétendre à une maison plus grande (en moyenne 5 pièces au lieu de 4,4) sur un terrain de plus grande superficie (750 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> dans le Valenciennois en moyenne).

En l'absence d'une maîtrise foncière, cet avantage reste fragile car la pression va s'accroître et les prix augmenter.

## Un marché immobilier à la hausse

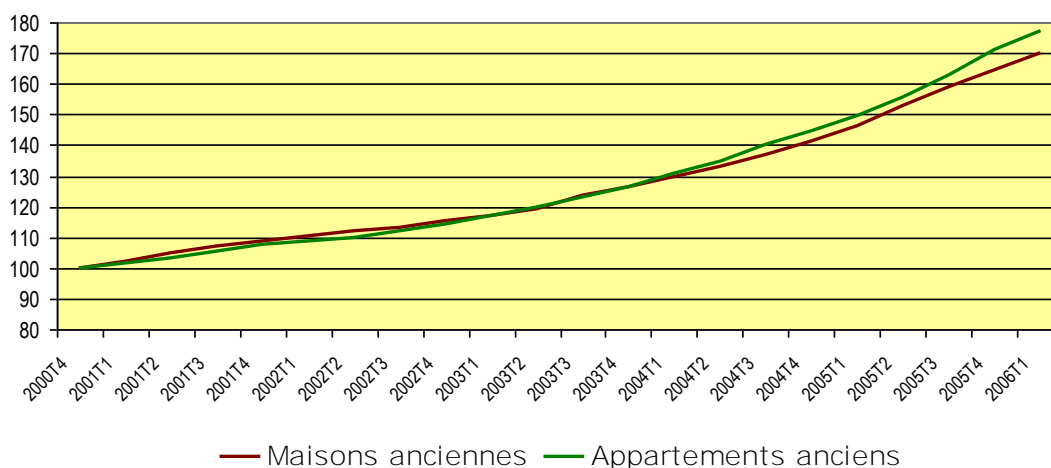
Dans le neuf comme dans l'ancien, dans le collectif comme dans l'individuel, les prix de l'immobilier ont connu une hausse importante depuis 2000, même si les prix sur l'agglomération sont parmi les plus bas du département.

Les graphes ci-dessous donnent la hausse des prix dans le département du Nord sur le marché de la revente (source notariat français). La base 100 correspond au 4<sup>ème</sup> trimestre 2000.

Entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2000 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2006, la hausse est de :

- 70 % sur les maisons anciennes
- 77 % sur les appartements anciens

Hausse du marché de la revente dans le département du Nord



- Sur le territoire de l'agglomération, la hausse des prix de l'immobilier est moins sensible ais néanmoins importante :
- 30 à 35 % sur les maisons anciennes
- 50 % sur les appartements

Les prix moyens en 2006 sur le territoire sont les suivants :

Prix moyen en 2006 source PERVAL		
	Territoire de Maubeuge	Valenciennes
Maisons anciennes	97 800 €	106 000 €
Appartements anciens	82 500 € 1 088 €/m <sup>2</sup>	86 900 € 1 325 €/m <sup>2</sup>
Maisons neuves	141 300 €	161 800 €
Appartements neuf	NS	136 200 € 2 370 €/m <sup>2</sup>



## Un marché en décalage avec la solvabilité des ménages

Bien que relativement bas, les niveaux de prix rendent difficiles l'accès aux différents segments de marché. Les niveaux des revenus mensuels des ménages sont le plus souvent insuffisants.

Le tableau ci-après met en relation le niveau de prix moyen du marché sur l'agglomération et le niveau plancher des ressources pour accéder à la propriété dans des conditions normales d'endettement, de taux d'effort et de reste à vivre.

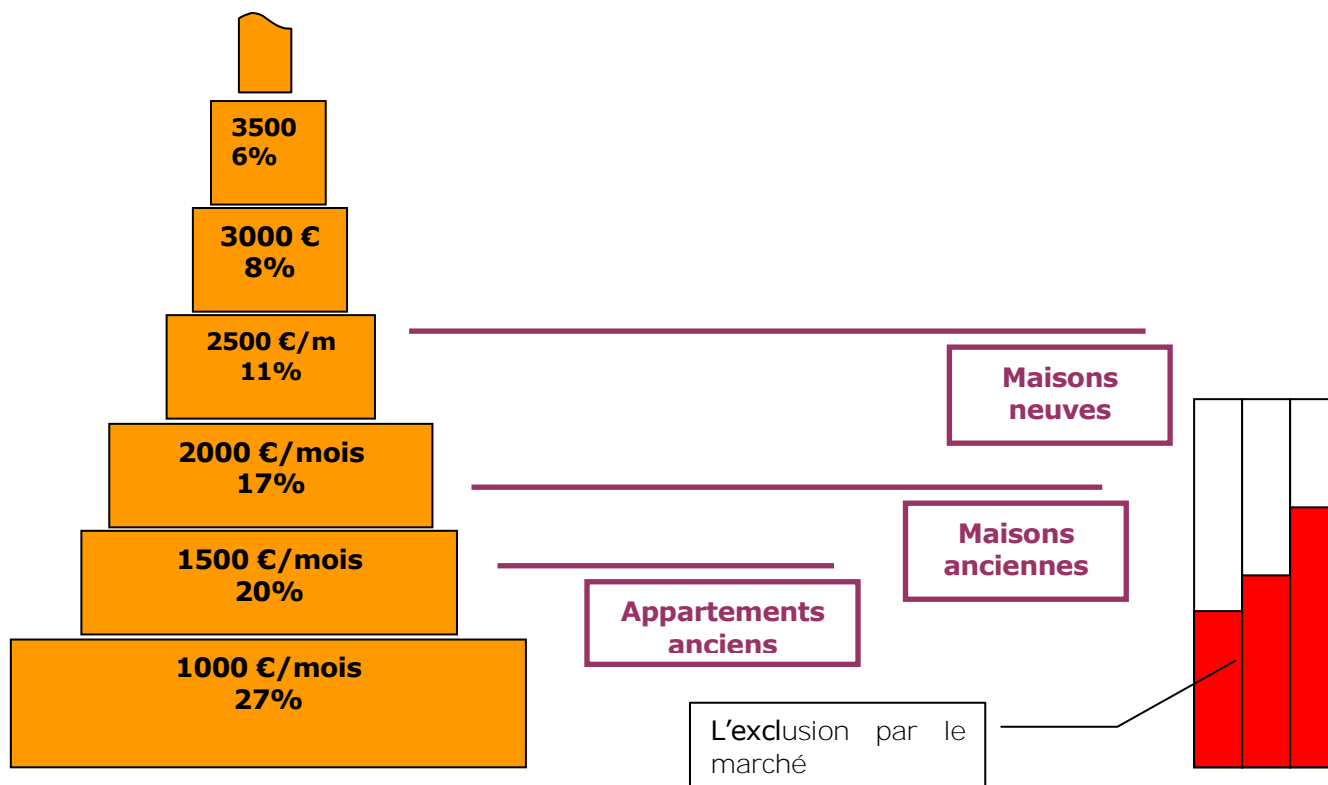
Les simulations ne reprennent pas en compte d'éventuelles aides au logement qui pourraient améliorer la situation des ménages.

Type de biens	Prix moyen	Nbre d'années de salaire moyen (18 054 €)	Revenu mensuel minimal *	Reste à vivre
Maisons anciennes	97 800 €	5.4 ans	1 650 €	1 100 €
Appartements anciens	82 500 €	4.6 ans	1 370 €	910 €
Maisons neuves	141 300 €	7.8 ans	2 350 €	1 560 €

\* sur la base d'un apport personnel de 10 %, d'un endettement sur 20 ans à 4.2 % d'intérêt, et d'un taux d'effort de 33 %.

Cette hausse des prix s'est traduite depuis 2000 par un investissement toujours plus important des ménages. En 2000 un ménage consacrait en moyenne 2,6 ans de revenus à l'achat de son logement. En 2006 il en consacre 4. Sur l'agglomération Maubeuge – Val de Sambre, malgré des prix relativement bas, l'effort demandé aux ménages est bien supérieur.

Le schéma ci-après met en relation les revenus des ménages de l'agglomération et les prix de marché pour accéder à la propriété.



## DES FRACTURES SPATIALES ET DES DESEQUILIBRES SOCIAUX

---

### L'accession à la propriété de plus en plus difficile

La demande qui s'exprime sur le territoire est le reflet des caractéristiques socio-économiques de la population. Les budgets sont limités, 70 % des ménages cherchant à accéder à la propriété ont des budgets ne dépassant pas 110 000 €.

#### ◆ *Les jeunes ménages et les étudiants*

C'est une problématique forte sur l'agglomération. Elle renvoie à la capacité de l'Agglomération à faire face aux besoins de sa jeunesse en matière de logements pour la maintenir sur le territoire mais également pour répondre aux attentes des jeunes ménages qui souhaiteraient s'installer.

**Les étudiants** sont moyennement satisfaits sur le marché locatif car l'offre proposée ne correspond pas à leurs attentes. Ils se reportent sur des logements de plus grande taille en colocation.

**Les jeunes couples à profil social** ont des budgets limités. En primo-accession leurs budgets sont de l'ordre de 80 000 €. L'offre sur le marché local est très insuffisante. Sur le marché locatif privé, ces ménages sont difficilement satisfaits. Les loyers proposés sont généralement en haut des fourchettes admissibles. Ces ménages se reportent sur le locatif social. Certains d'entre eux, notamment des jeunes actifs mutés, se reportent sur le marché valenciennois qui semble offrir plus de perspectives.

**Les jeunes couples de CSP intermédiaires** dans un parcours d'accession trouvent encore des réponses sur le marché de la revente, l'accession dans le neuf devient difficile, car leur budget ne passe pas les 130 000 €. En locatif, cette demande porte sur des produits individuels. Elle est difficilement satisfaite par manque d'offre.

#### ◆ *Les couples avec enfants d'âge moyen ( 30/45 ans)*

Les couples avec enfants d'âge moyen (30/45 ans) s'inscrivent dans un parcours d'accession à la propriété. Les ménages à profil social ont des budgets limités, ne dépassant pas 110 000 €. Ils ne trouvent pas de réponse sur le marché local tant dans l'ancien que dans le neuf. Ces ménages restent dans leurs logements, ils participent à réduire la fluidité des parcours résidentiels dans le parc locatif social notamment.

Les ménages à profil intermédiaire dispose de budget d'entre 150 000 et 180 000 €. Ils trouvent des produits répondant à leurs attentes.

#### ◆ *Les seniors*

Des besoins s'expriment en direction de l'accession à la propriété sur des produits individuels ou collectifs dans des secteurs urbains valorisés. Ces seniors avec un budget de l'ordre de 150 000 € sont dans un parcours résidentiel destiné à les rapprocher des services et des commerces. L'offre adaptée en qualité et localisation est aujourd'hui insuffisante pour satisfaire ce besoin.

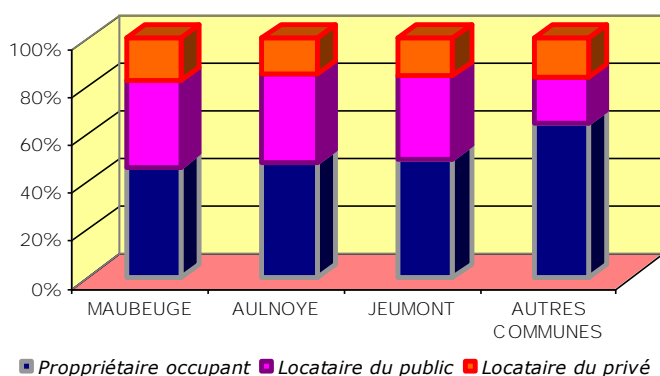
D'autres seniors sont dans un parcours résidentiel de même nature en s'orientant vers du locatif (T3- T4) en centre ville. Pour ces ménages le manque d'offre génère de l'insatisfaction.

	Marché inaccessible		Accès très difficile
	Accès difficile		Marché ouvert

LOCATIF	Ménages à profil économique			
	Très social	Social	Intermédiaire	Supérieur
Etudiants				
Jeunes couples				
Ménages d'âge moyen (30/45 ans)				
Ménages d'âge mur (45/60 ans)				
Seniors				

ACCESSION	Ménages à profil économique			
	Très social	Social	Intermédiaire	Supérieur
Jeunes couples				
Ménages d'âge moyen (30/45 ans)				
Ménages d'âge mur (45/60 ans)				
Seniors				

## Une structure du parc disparate sur l'agglomération qui alimente une spécialisation spatiale



Les trois pôles : Maubeuge - Jeumont et Aulnoye Aymeries, par la diversité de leur offre et l'importance des parcs locatifs publics et privés absorbe près de 60 % des flux résidentiels.

Ces trois pôles concentrent l'essentiel de l'offre locative (70 %) et privé (55 %).

◆ **Les propriétaires occupants se diffusent sur le territoire**

Les nouveaux propriétaires occupants se diffusent sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération selon des stratégies résidentielles différentes. Les marchés de la revente et du neuf offrent une gamme de possibilités d'itinéraires résidentiels.

◆ **Les locataires sur les pôles urbains.**

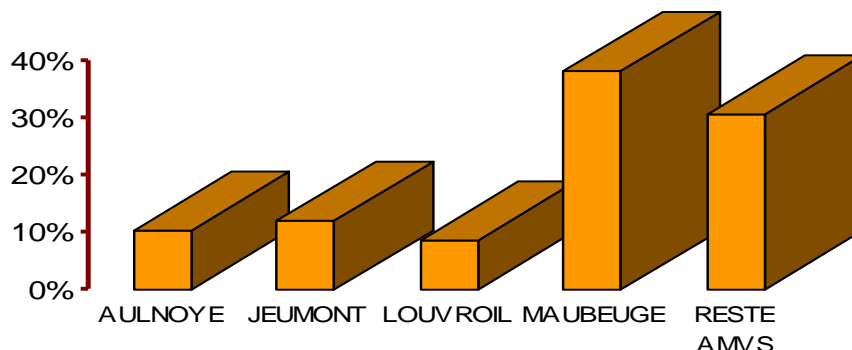
La concentration de l'offre locative sur les pôles urbains favorise les flux résidentiels sur ces pôles. Néanmoins le développement récent de l'offre locative (notamment sociale) sur l'ensemble de l'agglomération a généré des flux résidentiels sur des communes en dehors des villes centres. Cette offre nouvelle, même limitée en volume a des effets sur le rééquilibrage territorial

◆ **Le parc à vocation sociale concentrée dans les communes urbaines**

Le parc locatif étant le parc d'accueil des populations bénéficiaires d'une aide au logement, sa localisation marque fortement le territoire. Le parc à vocation sociale est concentrée sur les secteurs les plus urbains, secteurs qui concentrent le parc locatif social et l'offre locative privée.

Cette répartition spatiale résulte de la localisation de l'offre. Elle ne correspond pas à l'expression d'une demande. La demande sociale s'exprime sur tout le territoire de l'agglomération et notamment dans les communes rurales où l'offre est faible voire absente.

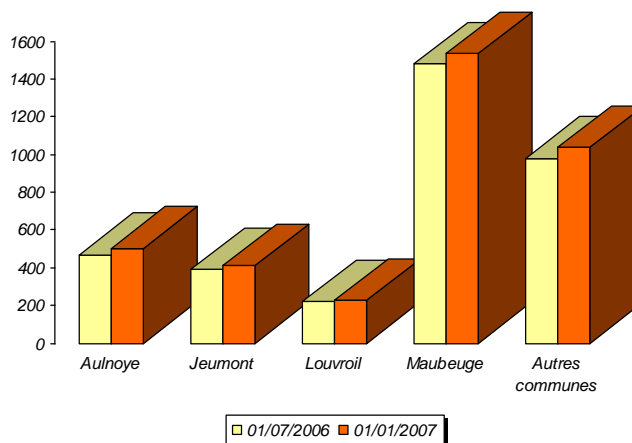
**des déséquilibres territoriaux**



◆ **Une demande sociale répartie sur l'ensemble du territoire**

Les quatre villes les plus importantes du territoire concentrent l'offre locative privée et sociale. La demande dans ces communes est nécessairement forte dans la mesure où l'offre crée de la demande externe ou interne. Cette réalité objective n'exclut toutefois pas l'existence d'une demande sociale diffuse sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Au 1<sup>er</sup> juillet 2006, 981 demandes de logements s'exprimaient en dehors des villes principales de

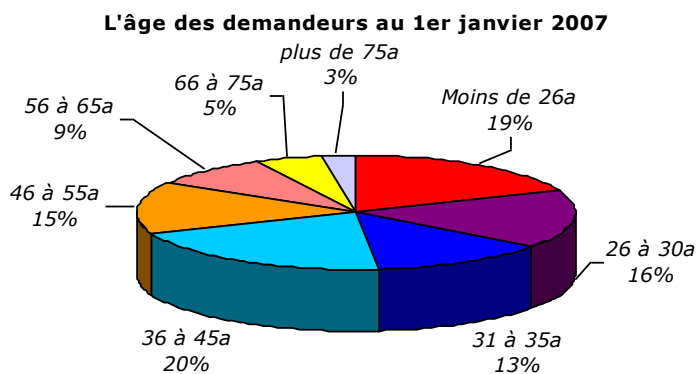


l'agglomération (Aulnoye-Aymeries - Jeumont - Louvroil et Maubeuge), soit 27.7% de l'ensemble de la demande.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, 1 037 demandes étaient recensées soit 27.9 % de l'ensemble de la demande. Notons qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2004; cette demande était de 714 ménages et représentait 24 % de l'ensemble de la demande.

La demande en dehors des quatre villes principales a progressé de 45 % en 3 ans alors que l'offre sur ces communes « rurales » a connu une très faible croissance.

Les demandeurs au 1<sup>er</sup> janvier 2007 sont des jeunes ménages, près de la moitié des demandeurs a au plus 35 ans





## ENJEUX ET AMBITIONS





**La finalité de la politique communautaire de l'habitat de l'Agglomération Maubeuge Val de Sambre** est d'assurer le libre choix résidentiel des ménages dans un contexte de développement local et durable favorable aux évolutions démographiques, économiques et sociales. Or, le diagnostic nous enseigne que :

- La production de logements, pendant des années, a été insuffisante pour permettre aux **ménages de rester ou de s'installer dans notre territoire. Le manque de production a accompagné voire accentué la dégradation de la démographie**
- L'étalement urbain et son cortège d'effets induits se poursuit. Les coûts pour la collectivité comme pour les ménages augmentent.
- Les déséquilibres territoriaux en terme d'offre s'accroissent et structurent les flux résidentiels.

Les ménages sont limités dans leurs choix résidentiels et d'autant plus que le territoire se caractérise par l'importance des populations à revenu modeste. L'accès au logement est de plus en plus difficile pour ces ménages.

Sous l'effet de l'allongement de l'espérance de vie et d'une fécondité insuffisante, la population âgée augmente fortement et la population du territoire vieillit. Ce vieillissement **s'inscrit néanmoins dans une démographie locale qui se caractérise par l'importance de sa population jeune**. Les départs massifs à la retraite dans les prochaines années nous imposent **néanmoins d'offrir des perspectives résidentielles aux ménages pour maintenir ou attirer de nouveaux actifs sur notre agglomération et ainsi pérenniser l'emploi.**

**Globalement, le marché local de l'habitat dysfonctionne :**

- Les parcours résidentiels sont bloqués
- Les populations deviennent captives
- La fluidité des marchés libres ou réglementés se dégrade



### Un territoire compétitif et attractif

#### ◆ *Renouveler nos actifs*

L'augmentation des ménages de plus de 60 ans sur le territoire s'accompagne de départs massifs à la retraite. Le vieillissement de la population, dans un contexte de croissance démographique faible et de départs massifs des populations jeunes, limite l'évolution de la population active.

**Le renouvellement de la population active est un enjeu majeur de l'agglomération tant pour y maintenir un niveau d'activité et donc d'emplois que pour participer au développement de l'aire métropolitaine lilloise. Cet enjeu est d'autant plus fort que le développement du territoire passe nécessairement par un développement économique et de l'emploi.**

La capacité du territoire à renouveler sa population active pour assurer son développement économique et social passe nécessairement par sa capacité à assurer un cadre de vie adapté à cette population de jeunes actifs en début d'itinéraire professionnel.

L'habitat y contribue très largement, les conditions d'habitat sont aujourd'hui parmi les critères de sélection principaux des entreprises comme des actifs.

La politique de l'Habitat s'attachera à développer une offre de logement diversifiée dans ses formes, ses statuts et sa localisation et abordable en niveau de prix (loyer – mensualité) pour des ménages actifs en début d'itinéraire professionnel.

#### ◆ *Accueillir et fidéliser les populations étudiantes*

Notre agglomération entend faire de la formation un enjeu fondamental pour notre territoire. **Le renforcement de l'offre de formation supérieure ne peut se concevoir sans un accompagnement en terme de conditions d'accueil des étudiants et notamment les conditions de logement.** Notre politique de l'habitat vise à développer une offre de qualité et adaptée à cette population.

#### ◆ *Impliquer la filière de production*

La production sur l'agglomération a été faible pendant de nombreuses années. Elle connaît **une accélération sur ces dernières années et les projets sont nombreux.** La production d'une offre nouvelle est un élément clé de notre développement. La chaîne de production ne **permettra pas de satisfaire les besoins qui s'exprimeront sur le territoire dans cette perspective de développement.**

Les filières de production ont une capacité limitée. Les coûts de production ont connu une hausse importante. L'implication de la filière de production dans les ambitions et la réussite du PLH est aussi l'un des enjeux économiques de la prochaine décennie.

## Un territoire équilibré et solidaire

### ◆ *Mieux répartir l'offre habitat sur l'ensemble du territoire.*

Les besoins, aujourd'hui comme demain, s'expriment dans leur diversité sur l'ensemble du territoire. Il est à noter que plus d'une demande HLM sur quatre n'est pas originaire des villes centres. L'offre proposée ne permet pas de satisfaire la demande là où elle s'exprime.

Notre politique communautaire de l'habitat doit favoriser une diversification et un équilibre de l'offre sur l'ensemble du territoire tout en préservant le cadre de vie et l'identité des villes et villages de l'Agglomération, en étant économe de notre ressource foncière et en limitant l'étalement urbain et les coûts induits qui l'accompagnent.

Notre politique communautaire s'inscrit dans ce paradoxe apparent. Chaque village, chaque ville contribuera à l'effort de production et de diversification de l'offre. Chacun contribuera au projet de développement du territoire dans son volet habitat à travers une politique communautaire qui privilégie le renforcement des villes centres et des noyaux déjà urbanisés.

### ◆ *Développer notre solidarité à l'égard des ménages les plus fragiles*

Face à des populations de plus en plus précaires et un manque d'offre pour des publics spécifiques, notre agglomération doit s'engager et poursuivre voire renforcer les actions déjà menées. Les ménages modestes sont particulièrement nombreux sur notre territoire, les évolutions du marché rendent encore plus difficiles les parcours résidentiels pour ces ménages.

Le PLH prend en compte ces difficultés et doit proposer des pistes de solutions pour ces ménages en lien avec les dispositifs existants (Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées, accords d'attribution, schéma des aires d'accueil...)

En effet, la politique sociale du logement en direction des ménages des plus démunis repose sur une gamme d'actions et de produits :

- Structures d'accueil – hébergement d'urgence...
- Accompagnement financier (FSL)
- Accompagnement social en appui sur le mode associatif

Notre politique de l'habitat s'attachera à :

- **Maintenir et développer les dispositifs d'accès et de maintien dans le logement des plus démunis**
- **Faciliter l'accueil des gens du voyage**
- Proposer des solutions adaptées aux personnes âgées et handicapés

Elle engagera une réflexion autour de l'action partenariale en faveur des plus démunis pour renforcer les liens partenariaux entre les différents intervenants – monde associatif, bailleurs sociaux, collectivités locales.

## **Un territoire respectueux de ses ressources environnementales et de son cadre de vie**

Le modèle de développement que nous connaissons depuis plusieurs décennies atteint ses limites. Il met aujourd'hui en danger des richesses essentielles de notre territoire, son patrimoine naturel agricole, son cadre de vie mais aussi son patrimoine bâti. Le modèle de développement fragilise nos atouts.

La préservation de notre patrimoine naturel, environnemental et bâti est un défi majeur que doit relever notre politique communautaire de l'habitat. Les enjeux sont multiples.

### **◆ *Préserver nos espaces naturels et agricoles en limitant l'étalement urbain***

Le modèle de développement que connaît l'agglomération étend la pression urbaine en **dehors des secteurs bâtis, génère des coûts d'aménagement et de fonctionnement très lourds** pour les collectivités, conduit à une consommation importante de notre ressource foncière et crée de véritables conflits d'usage des sols.

**Depuis 2000, nous avons consommé plus d'une centaine d'hectares pour produire de nouveaux logements. Avec moins d'une quinzaine de logements à l'hectare, notre modèle de développement est fortement consommateur d'espaces. Cette pression urbaine s'étend au-delà des frontières des villes centres. Elle porte sur des consommations encore plus fortes.**

Les effets induits de ce modèle de développement se renforcent :

- Les flux de transports (pas uniquement domicile travail) sont toujours plus importants.
- Des équipements sont sous-utilisés dans certains secteurs et la demande n'est pas satisfaite dans d'autres.
- Les coûts pour les collectivités s'élèvent (financement des réseaux – des équipements – des infrastructures de transport – etc...)
- Les coûts pour les ménages (2<sup>ème</sup> voiture, frais de carburant,...) augmentent.
- Les villes centres s'affaiblissent tant sur le plan de leur dynamisme démographique que sur celui de la mixité sociale et générationnelle.
- 

Freiner l'étalement urbain est un enjeu auquel doit faire face la politique locale de l'habitat. Cet enjeu renvoie sur la diversification et l'accessibilité de l'offre sur les villes centres, mais **aussi sur un meilleur équilibre entre l'offre et la demande pour satisfaire les besoins des ménages là où ils s'expriment.**

Les espaces naturels et agricoles constituent l'une des richesses essentielles de notre **agglomération. Ils participent très largement à l'attractivité de notre territoire. Ils sont un atout majeur de notre développement.**

Une politique foncière accompagne nécessairement la politique de l'habitat dans sa mise en **œuvre. L'agglomération inscrit sa politique dans une logique de consommation foncière** raisonnée et optimisée. Ainsi nous pouvons faire face à l'enjeu de préservation de nos espaces naturels et agricoles mais aussi aux enjeux économiques qu'ils soulèvent en termes d'emploi.

### ◆ **Gérer les ressources foncières**

Les services de la Communauté d'Agglomération ont analysé la ressource foncière dans les documents d'urbanisme (PLU) susceptible d'être mobilisée à court et moyen terme. Sur la base des pratiques actuelles en consommation foncière pour l'habitat et en formes urbaines, ce foncier potentiellement disponible, n'est pas suffisant pour répondre aux besoins du développement de l'agglomération.

D'autre part, le processus de production du foncier est de plus en plus complexe. La loi SRU, les recours, la lenteur des négociations foncières, le manque de moyens techniques et juridiques des communes sont autant de facteurs qui freinent la production de foncier et l'engagement des opérations d'habitat.

Pour relever le défi d'une production à hauteur des besoins de l'agglomération, la politique communautaire de l'habitat doit :

- Anticiper sur les besoins en foncier pour créer les conditions du développement de l'offre. C'est tout l'enjeu de la politique foncière de l'agglomération pour l'habitat.
- Inciter au développement de formes urbaines moins consommatrices d'espaces.
- Assurer l'accompagnement des communes.

### ◆ **Renforcer l'attractivité de notre parc de logements**

La satisfaction des besoins résidentiels des ménages de l'agglomération passe majoritairement par le parc existant.

Créer des conditions d'habitat pour développer le territoire et proposer un logement acceptable à tous supposent une politique communautaire de l'habitat soucieuse de l'attractivité et de la qualité du parc existant.

A travers les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Opérations **de Renouvellement Urbain (ORU)**, l'**Agglomération Maubeuge – Val de Sambre** est engagée dans cette politique depuis de nombreuses années.

- Des OPAH en direction du parc privé en incitant à la requalification d'un parc accessible à tous les ménages et respectueux du développement durable dans son fonctionnement.
- Des opérations de renouvellement urbain en accompagnant les bailleurs sociaux et l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain dans son action de requalification des quartiers sur Maubeuge, Jeumont, Aulnoye Aymeries et Louvroil.
- Une incitation à la réhabilitation du parc locatif social en dehors des opérations de renouvellement urbain pour maintenir ce parc à niveau et dans les parcours résidentiels.

La politique communautaire poursuivra dans ce sens.

## **Maubeuge – Val de Sambre à l’horizon 2020**

Notre situation géographique est un atout qui, dans les années à venir, va se renforcer. Le développement et l'amélioration des infrastructures ferroviaires (TER – GV) et routière (RN2) vont encore nous rapprocher de la métropole lilloise et de l'agglomération de Mons.

Notre environnement économique proche est un élément d'attractivité pour notre territoire. Des entreprises s'installent, d'autres investissent. Nous avons des atouts à valoriser et des opportunités à saisir.

Notre environnement naturel et le cadre de vie que nous proposons sont des éléments majeurs de l'attractivité du territoire.

Nous avons l'absolue nécessité de renouveler les actifs pour remplacer ceux qui partiront à la retraite dans les 10 années à venir. Nous devons créer les conditions pour que ces nouveaux actifs s'installent dans notre territoire.

**Le contexte dans lequel nous nous développerons et l'ambition de notre projet conduisent à une agglomération qui, en 2020, accueillera 120 000 habitants et 50 000 ménages.**

**Notre PLH va créer les conditions pour accueillir ces ménages et leur offrir les parcours et les choix résidentiels les plus aptes à répondre à leurs besoins.**



## **LES ORIENTATIONS DU PLH**





Inscrits dans un projet global de reconquête du Val de Sambre, les élus de l'Agglomération ont décidé d'agir. Agir sur l'économie, agir sur la culture, agir sur l'environnement, agir sur la solidarité, agir, enfin, sur le logement.

Alors qu'au niveau économique, l'Agglomération commence à recueillir les fruits d'un travail commencé il y a plus de dix ans, avec l'aménagement de la zone de Grévaux. Les opportunités qui se dégagent aujourd'hui risquent de nous échapper si nous n'accompagnons pas ce mouvement par une politique de l'habitat adaptée.

Le constat est évident, si l'Agglomération ne réagit pas, sa population continuera à décroître. L'ambition des élus communautaires n'est pas de poursuivre la baisse démographique, qui s'enraye déjà, selon les derniers chiffres, mais bel et bien d'inverser la tendance et, au contraire, d'avoir une agglomération peuplée d'environ 120 000 habitants et 50 000 ménages à l'horizon 2020. C'est ce niveau de population qui permettra à l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre :

- de répondre aux besoins de son tissu économique et donc de maintenir de l'activité sur notre territoire,
- de maintenir et développer un niveau d'équipements et de services pour répondre aux besoins et exigences des populations
- de participer activement au développement régional

Les difficultés croissantes que rencontre l'Agglomération pour satisfaire les besoins en logement des familles, les opportunités qui se présentent et la volonté d'être un acteur du développement régional ont conduit les élus à s'engager dans une politique locale de l'habitat ambitieuse, mobilisatrice, à la hauteur des enjeux et suffisamment anticipatrice pour créer les conditions de réussite de notre projet de développement dans le registre de l'Habitat.

Pour accueillir ces nouveaux ménages, principalement des jeunes actifs il nous faudra construire, près de 13 000 nouveaux logements d'ici 2020. C'est ambitieux, mais en rien farfelu. 14 à 15 000 emplois sont à renouveler d'ici 2015 : il faudra loger les nouveaux salariés. Nous devons répondre à de nombreuses demandes. Celles des cadres, en recomposant nos centres-villes, qui ont beaucoup souffert de la crise, en leur rendant leur attractivité d'autrefois, en proposant des appartements de standing. A celles des jeunes ménages, des personnes âgées, des personnes seules, des familles, des personnes à faibles revenus... Tout en tenant compte des spécificités de notre territoire multipolaire, tout à la fois urbain, périurbain et rural.

Nous devons aussi nous préparer à l'arrivée du TER-GV, qui mettra le Val de Sambre à une demi-heure de Lille. Les promoteurs immobiliers frappent déjà à nos portes dans cette perspective. Ce PLH est ambitieux, oui, mais raisonné. Il est l'un des éléments du puzzle qui, nous le sentons, se met en place, pièce après pièce, pour assurer un avenir solide au Val de Sambre



## **Le développement durable – fil conducteur du P.L.H**

La population de l'Agglomération Maubeuge – Val-de-Sambre aspire à un développement harmonieux de son cadre de vie et respectueux de son environnement. Notre politique de l'habitat est élaborée dans cet esprit.

Aujourd'hui avec 4 500 hectares, un quart de notre territoire est urbanisé. Notre développement urbain est celui de l'étalement urbain avec, en zones périurbaines et rurales une densité de bâti beaucoup plus faible que dans le milieu urbain. Une urbanisation non organisée, principalement pavillonnaire, se développe le long des voies routières.

Ce développement est très consommateur d'espaces pris sur l'agricole ou le naturel. Il demande une extension des réseaux et un fonctionnement qui se révèlent très coûteux pour les collectivités. Il conduit, si l'on n'y prend garde, à l'abandon des centres villes et des centres bourgs.

Si nous poursuivons notre développement sur la base des pratiques actuelles, l'Agglomération devra urbaniser 900 nouveaux hectares uniquement pour l'habitat, d'ici à 2020.

- La consommation de terres agricoles et d'espaces naturels va se poursuivre. Les conflits d'usage des sols vont se renforcer et compromettre notre développement.
- Les ménages seront encore plus éloignés des lieux de travail et des services. Les coûts induits seront plus élevés et rapidement insupportables. La dépendance à l'automobile sera encore plus forte.
- Les liens sociaux s'affaiblissent. La mixité sociale disparaît.
- Les collectivités verront les coûts d'extension et d'adaptation des réseaux, augmenter fortement. Il en sera de même pour les coûts des services collectifs (collecte des déchets, transports scolaires, distribution postale...)
- Nos ressources en eau seront menacées.

Ce modèle de développement s'accompagne d'une explosion des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Fort de ce constat, notre politique de l'habitat privilégie un modèle de développement qui va dans le sens du développement durable.

Elle s'attachera :

- A protéger nos espaces naturels qui sont un atout majeur de l'Agglomération
- A préserver nos espaces agricoles et maintenir ainsi une activité essentielle quand la demande mondiale s'accélère tant dans l'alimentaire que dans les biocarburants.

...en

- économisant la ressource foncière,
- en privilégiant un développement urbain économe en espace, en énergie et limitant les déplacements

- en favorisant un habitat générateur de lien social et facteur de développement et de progrès.

**Notre politique communautaire de l'habitat s'inscrit résolument dans un projet de développement durable de l'Agglomération Maubeuge – Val-de-Sambre .**

## La production de 13 000 logements à l'horizon 2020

En 2020, l'agglomération accueillera 120 000 habitants et 50 000 ménages. Pour accompagner le projet développement et accueillir cette population nous devons produire 13 000 nouveaux logements, soit en moyenne 1 000 logements par an. Ce rythme peut paraître important, notamment au regard des rythmes moyens constatés dans les périodes récentes même si, ces dernières années, la production s'accélère. Pour autant, c'est le rythme dont le territoire a besoin.

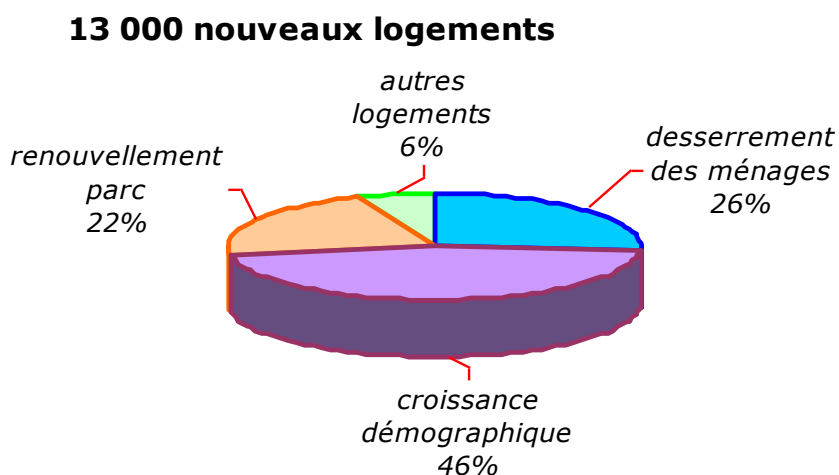
Ces 13 000 nouveaux logements sont destinés à satisfaire des besoins de nature très diverses:

- Une part d'entre eux (22 % - 2800 logements) contribue au renouvellement du parc. Le parc de logements existants est en perpétuel mouvement sous l'effet d'évolutions qui font varier son volume et la nature de l'offre. Citons par exemple, les démolitions, les restructurations de logement, les changements d'usage. Les opérations de renouvellement urbain en sont les manifestations les plus visibles. La production de logements nouveaux contribue donc au remplacement de cette offre existante qui disparaît.
- 3 400 logements, soit 26 % des besoins sont destinés à accueillir les ménages issus du desserrement. Derrière ce vocable se cache une réalité bien connue : le nombre moyen de personnes par logement est de plus en plus faible. Les jeunes quittant le foyer familial, les séparations, les divorces, le vieillissement, les familles éclatées pour des **raisons professionnelles... sont autant** de situations qui contribuent à la baisse de la taille moyenne des ménages.
- Il existe toujours d'autres besoins que la résidence principale (résidences secondaires, logements occasionnels). Ils sont peu importants sur notre territoire et nous les avons estimés à 800 logements.

Les besoins que nous venons de décrire (7000 logements), représentent plus de la moitié du besoin global et pourtant ils ne répondent pas à la croissance démographique.

**En 2020, pour maintenir notre population à son niveau actuel, nous devons produire 7000 nouveaux logements.**

Seuls **6 000 logements**, répondront aux besoins de la croissance démographique et nous permettront d'accueillir les nouveaux ménages qui viendront s'installer sur notre territoire.



## Une politique foncière à la hauteur des enjeux

Aujourd'hui, l'urbanisation occupe 4 500 ha, un quart de notre territoire est urbanisé.

Les besoins en logements sont importants et notre pratique d'utilisation de l'espace pour le développement urbain est fortement consommatrice de foncier. Sur la base des consommations foncières récentes, il nous faudrait près de 900 ha pour répondre aux besoins en logements. Notre surface urbanisée augmenterait ainsi de 20 %.

L'étalement urbain se poursuivrait.

- **Les conflits d'usage des sols se renforceraient** et viendraient compromettre notre développement. Nos ressources en eau pourraient être menacées.
- **Les coûts d'aménagement et de fonctionnement deviendraient insupportables** pour les collectivités.

Nous ne pouvons accepter ce scénario du « laisser faire ». **Nous disposons aujourd'hui d'un potentiel foncier mobilisable à plus ou moins long terme.**

Les PLU prévoient 165 hectares de zones à urbaniser à moyen terme (zonage 1 AU) et 260 hectares à urbaniser à long terme (zonage 2 AU). En outre, une centaine **d'hectares de friches sont mobilisables pour l'habitat. Ces réserves importantes et potentiellement disponibles** sont globalement insuffisantes dans le scénario du « laisser faire ».

Ce constat nous conduit à mettre en œuvre une politique foncière à la hauteur des enjeux de notre développement.

### ◆ **Accélérer la production de foncier aménagé**

Il s'agit, pour l'Agglomération et les Communes, d'anticiper les besoins à venir pour constituer des réserves foncières à court, moyen et long terme dans les secteurs d'extension urbaine qui s'inscrivent dans le cadre de notre politique communautaire de l'habitat.

L'Agglomération Maubeuge – Val-de-Sambre multipliera ses interventions sur le portage d'acquisitions en vue de la réalisation d'opérations répondant aux critères du PLH.

L'Agglomération veillera à la cohérence entre les documents d'urbanisme réglementaire, la programmation des opérations d'habitat, les besoins de foncier maîtrisé et les calendriers d'aménagement.

La gestion de la ressource foncière s'inscrit dans le temps, l'Agglomération s'assurera du renouvellement du foncier disponible, au fur et à mesure des programmations et des réalisations.

## Produire mieux pour répondre aux besoins de tous

### ◆ Une offre diversifiée et abordable

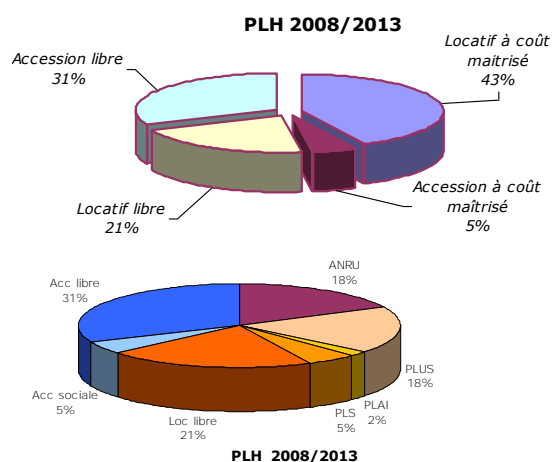
Le diagnostic le montre clairement, le marché ne répond pas aux besoins de tous les ménages de l'Agglomération, il produit de l'exclusion. Notre politique communautaire de l'habitat doit d'une part corriger les effets pervers du marché et d'autre part peser sur son fonctionnement pour impulser une dynamique vertueuse à travers des effets de régulation.

Ainsi la finalité de notre politique communautaire de l'habitat est d'offrir à chaque ménage la possibilité de réaliser le parcours résidentiel adapté aux différentes étapes de sa vie.

La politique communautaire de l'habitat, à travers la diversification de l'offre, s'attachera à apporter des réponses aux besoins des ménages de l'Agglomération, à renforcer les mixités sociales et générationnelles et à rétablir les parcours résidentiels. Les logements proposés devront s'adapter aux capacités financières des ménages de l'Agglomération. Ils devront être accessibles à des jeunes ménages actifs en début de leur itinéraire professionnel. Ils répondront aux besoins d'accès à la propriété et offriront des réponses locatives de qualité.

Avec la production liée aux opérations de renouvellement urbain. Près de la moitié des nouveaux logements du PLH 2008 – 2013 (2415 logements) seront des logements à coût maîtrisé en locatif et en accession sociale à la propriété.

L'Agglomération Maubeuge Val de Sambre apportera des aides financières aux projets des communes s'inscrivant dans cette perspective de diversification de l'offre.



### ◆ Des logements durables

Notre politique communautaire de l'habitat s'inscrit dans un projet global de développement durable de notre territoire.

L'agglomération Maubeuge-Val-de-Sambre souhaite favoriser la production d'une offre de logements plus respectueux de l'environnement et de ses ressources.

Trois orientations majeures structurent notre politique de développement de l'offre en logement :

- Le développement d'une offre nouvelle privilégiant une gestion économe des ressources en optimisant notamment les équipements.
- Le développement d'une offre par requalification du parc existant privilégiant également une gestion économe des ressources.
- L'encouragement de pratiques innovantes dans la gestion de l'espace à travers notamment des approches environnementales de l'urbanisme en phase opérationnelle. Nous favoriserons l'intégration des dimensions qualité et développement durable tout au long du processus d'élaboration et d'évaluation des programmes.

A travers ces trois axes, il s'agit d'inciter à la production d'un habitat moins consommateur d'espace et écologiquement plus performant notamment en matière d'énergie.

L'agglomération élabore dès maintenant un référentiel "développement durable" dans l'ancien et dans le neuf qui servira à définir l'aide qu'elle apportera.

### ◆ **Des formes urbaines nouvelles et plus économes en espace**

C'est un axe fort de notre politique communautaire de l'habitat. Il oriente notre mode de consommation du foncier vers des pratiques plus économes de la ressource.

Sur la dernière décennie, nous consommons un hectare pour produire au plus 15 logements. Avec cette densité, les zones potentiellement urbanisables ne suffiraient pas pour satisfaire des besoins de notre projet de développement durable.

Ainsi les enjeux autour de la forme urbaine sont considérables. Le tableau ci-dessous, volontairement caricatural, montre l'impact des choix de développement urbain sur la consommation foncière. Selon les choix, la consommation varie de 1 à 10.

Type de développement urbain	Densité moyenne de logts/ha	Consommation de foncier pour 13 000 logts
Individuel diffus – lotissement – parcelle de 800 à 1 000 m <sup>2</sup>	10	1 300 ha
Individuel en lotissement dense sur parcelle de 500 à 600 m <sup>2</sup>	17	765 ha
Individuel groupé sur parcelle de moins de 300 m <sup>2</sup>	30	435 ha
Opérations mixtes individuels groupés et petits collectifs	50	260 ha
Collectifs de hauteur limitée (R + 3 – R + 4)	800/100	145 ha

L'accélération de la production pour répondre aux besoins de notre projet de développement nous conduit à privilégier des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle traditionnelle de lotissement.

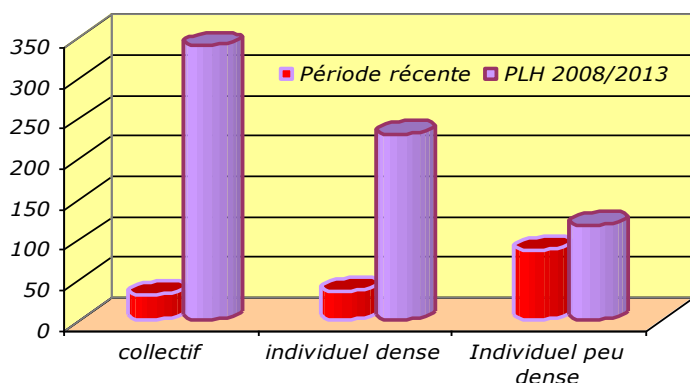
### **Notre objectif est d'avoir une consommation foncière sur la période 2008/2013 correspondant à une production moyenne de trente logements à l'hectare.**

Il s'agit bien d'une densité moyenne qui permet d'envisager toutes les formes urbaines de développement en sortant du développement monotype de la maison individuelle traditionnelle de lotissement.

Dans les secteurs urbains, en greffe des centres bourgs, nous favoriserons des opérations plus denses en mixant les types d'immeubles (individuel, intermédiaire, collectif).

Dans les secteurs plus ruraux, les densités resteront généralement inférieures à 20 logements à l'hectare.

Par rapport à la période récente, cette volonté de réduire la consommation d'espaces à travers des formes urbaines innovantes conduit à privilégier les opérations mixtes pour faire face aux besoins de notre projet de développement.



L'individuel peu dense se maintiendra à ce niveau moyen de production supérieur à celui constaté sur la période 2000/2005.

En revanche, la croissance de la production et son recentrage sur les villes centres nous conduisent à envisager une forte augmentation de la production en collectif et en individuel dense.

## Une solidarité dans l'effort de production

### ◆ La territorialisation de la production

Nous sommes confrontés au phénomène d'étalement urbain et à ses conséquences néfastes pour le territoire, les collectifs et les ménages. Ces conséquences sont susceptibles de freiner voire même d'empêcher notre projet de développement durable. Notre politique communautaire de l'habitat, va donc s'attacher à créer les conditions de notre projet sur la base des principes qui orientent l'action :

- Freiner l'étalement urbain
- Rapprocher les ménages des lieux de travail et de services
- Optimiser les équipements et les services
- Réduire les coûts pour les collectivités (coût d'extension et d'adaptation des réseaux, coût des services) et pour les ménages (transport, plusieurs véhicules...)

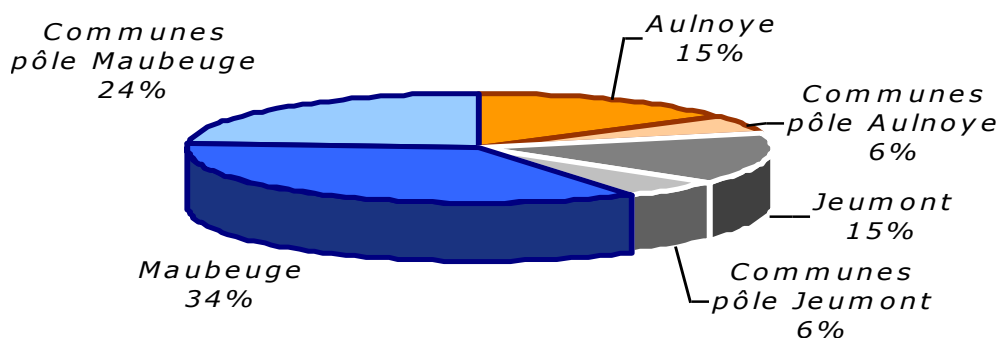
### Ces principes généraux nous conduisent à promouvoir un nouveau mode de développement de l'urbanisation.

C'est ainsi qu'à travers le PLH :

- L'effort de production va se recentrer sur les trois villes centres : Maubeuge, Jeumont et Aulnoye-Aymeries. Ces trois secteurs urbains concentrent en effet l'essentiel des emplois, des services, de l'offre culturelle et commerciale.
- Sans pour autant ignorer les autres communes qui composent l'Agglomération. L'effort de production d'une offre habitat à hauteur de nos enjeux sera également pris en charge par ces communes leur permettant ainsi de maintenir un dynamisme démographique et de pérenniser leurs équipements.

En dehors de la production liée à l'ANRU (900 logements sur la période du PLH), la répartition territoriale de l'offre nouvelle est la suivante :

Pôle	Ville centre	Autres communes du pôle	TOTAL PÔLE
AULNOYE	15%	230	<b>850</b>
JEUMONT	15%	250	<b>870</b>
MAUBEUGE	35%	1 450	<b>2 430</b>
<b>TOTAL</b>	<b>65%</b>	<b>1 460</b>	<b>4 150</b>



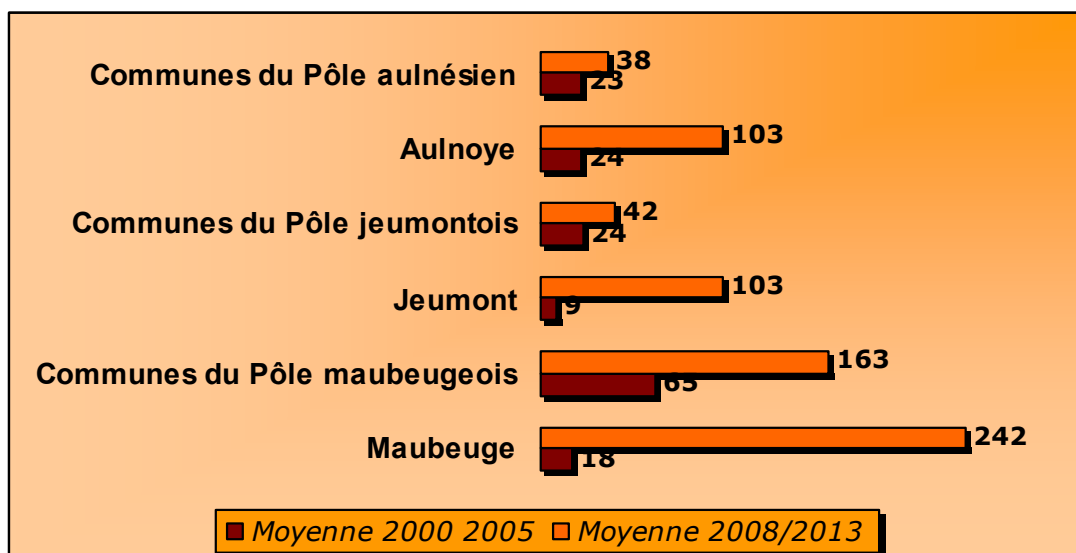
Cette répartition de l'offre est à comparer à celle que nous venons de connaître dans les dix dernières années.

Cette nouvelle répartition de l'offre nouvelle se caractérise par :

- Une forte augmentation sur les villes centres.
- Une augmentation plus modérée de l'offre sur les autres communes du pôle, croissance de la production plus conforme à leurs potentialités.

Comme le montre le graphique ci-dessous, il s'agit, pour les villes centres comme pour chacune des autres communes de l'agglomération, de développer une offre bien plus importante en volume que sur le début de la décennie 2000.

Les années 2006-2007 enclenchent déjà cette dynamique.



#### ◆ **La contribution à la réalisation des objectifs qualitatifs**

Faciliter les parcours résidentiels, satisfaire les besoins là où ils s'expriment sont deux objectifs majeurs de notre politique communautaire de l'habitat. Elle se doit donc de privilégier le développement d'une offre diversifiée sur tout le territoire mais aussi de développer une offre adaptée aux besoins des ménages que nous voulons accueillir et plus particulièrement des jeunes actifs. Nous avons retenu les principes suivants :

- L'offre en locatif social (PLUS – PLAI) se répartit à parts égales entre les trois villes centres et les autres communes de l'agglomération.
- L'offre en locatif à coût maîtrisé (PLS), compte tenu de sa spécificité, est néanmoins **développée sur les trois villes centres. Toutefois l'Agglomération ne s'interdit pas d'aider** le développement d'une telle offre en dehors des trois villes centres si le projet se révèle pertinent :



- L'offre en accession sociale se répartit en parts égales entre les trois villes centres et les autres communes de l'agglomération.
- L'offre libre sur les villes centres est équilibrée entre le locatif et l'accession.
- Dans les autres communes des pôles, l'accession à la propriété est largement favorisée (80 % de l'offre nouvelle).

Pôle	Offre locative				Offre en accession		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLS	Privé	Sociale	Privé	
<b>Aulnoye</b>	<b>75</b>	<b>15</b>	<b>50</b>	<b>220</b>	<b>25</b>	<b>235</b>	<b>620</b>
<b>Périphérie</b>	<b>80</b>	<b>15</b>		<b>30</b>	<b>25</b>	<b>80</b>	<b>230</b>
<b>Jeumont</b>	<b>85</b>	<b>15</b>	<b>50</b>	<b>210</b>	<b>25</b>	<b>235</b>	<b>620</b>
<b>Périphérie</b>	<b>85</b>	<b>15</b>		<b>30</b>	<b>25</b>	<b>95</b>	<b>250</b>
<b>Maubeuge</b>	<b>270</b>	<b>40</b>	<b>150</b>	<b>480</b>	<b>75</b>	<b>435</b>	<b>1 450</b>
<b>Périphérie</b>	<b>275</b>	<b>40</b>		<b>100</b>	<b>75</b>	<b>490</b>	<b>980</b>
<b>TOTAL</b>	<b>870</b>	<b>140</b>	<b>250</b>	<b>1 070</b>	<b>250</b>	<b>1 570</b>	<b>4 150</b>

**2330 – 56%**

**1820 – 44%**

### Renouveler notre patrimoine existant

Le parc de logements existants joue un rôle déterminant dans la réussite de notre projet. Il joue un rôle essentiel dans le fonctionnement du marché local. Ce parc est le principal chaînon de l'offre d'habitat. C'est un élément majeur de la fluidité des parcours résidentiels. La grande majorité des mouvements résidentiels se font et se feront dans le parc existant qu'il soit public ou privé.

C'est également un facteur essentiel de la qualité urbaine de notre territoire. Le diagnostic nous a montré que ce parc était de qualité médiocre et souvent inadapté aux besoins actuels des ménages.

Plusieurs défis se posent à nous à travers le parc existant :

- Un défi social –Maintenir un parc privé à vocation sociale, complémentaire de l'offre publique et répondant aux besoins des ménages modestes.

- Un défi urbain – **pour éviter l'augmentation de la vacance et la dévalorisation dans le tissu urbain le plus ancien. Il s'agit de maintenir la vitalité de nos quartiers anciens dans les villes centres comme dans les centres bourgs**
  
- **Un défi patrimonial pour d'une part améliorer la qualité urbaine de notre territoire et d'autre part maintenir un niveau satisfaisant de qualité dans le parc social non concerné par les opérations de renouvellement urbain**

L'Agglomération Maubeuge –Val de Sambre a déjà obtenu des résultats sur ces différents plans à travers l'action sur le parc existant que nous menons depuis plusieurs années. La politique communautaire de l'habitat poursuit en accentuant les efforts de requalification de ce patrimoine.

Nous accompagnerons la réhabilitation du parc réglementé, non concerné par les opérations de renouvellement urbain, pour le maintenir au niveau des exigences des ménages.

**En poursuivant l'opération "1 000 façades" et en abondant les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat, nous favoriserons l'adaptation et la requalification du parc privé.**

Ces interventions sur le parc existant, soutenues par l'Agglomération, s'inscriront dans une logique de développement durable, en favorisant des opérations privilégiant par exemple l'isolation thermique ou la réduction des consommations et donc des charges. Nous travaillons actuellement sur un référentiel "développement durable".

## **Répondre aux besoins des populations spécifiques**

### **◆ Fidéliser et accueillir les étudiants et les jeunes**

Ces publics sont des populations cibles dans notre projet de développement territorial. Notre **politique de l'habitat veillera à satisfaire leurs besoins tant dans l'offre nouvelle que dans le parc existant.**

Nous engagerons, dès 2008, un travail partenarial avec les acteurs de ce marché pour cerner la réalité quantitative et qualitative des besoins.

Plusieurs principes guident notre action en faveur de ces publics :

- **Dans le cadre de conventions d'objectifs avec les opérateurs, développer une offre répondant aux besoins.**
  
- **Faciliter l'accueil et l'information de ces publics.**

### **◆ Les jeunes actifs et les ménages modestes**

La hausse des prix du marché immobilier et les niveaux de prix actuels conduisent à un **durcissement de l'accès au marché.**

Selon la source notariale au 1<sup>er</sup> semestre 2007, les prix moyens sur l'agglomération sont de :

92 400.00 €		Pour un appartement ancien
103 000.00 €		Pour une maison ancienne
145 000.00 €		Pour une maison neuve
28 000.00 €		Pour un terrain à bâtir

Ces prix restent compétitifs au regard de ceux pratiqués dans les autres secteurs du département. Mais, compte tenu des caractéristiques de solvabilité des ménages de l'Agglomération, ils sont trop élevés pour une très grande majorité d'entre eux.

Notre politique communautaire de l'habitat doit permettre aux jeunes actifs qui viendront demain, occuper les emplois d'aujourd'hui, mais aussi aux ménages modestes de trouver sur notre territoire une offre leur permettant de réaliser leur itinéraire résidentiel et d'accéder à la propriété.

Elle s'attachera à développer cette offre et à faciliter la fluidité résidentielle pour élargir l'offre dans l'ancien.

### ◆ **Les personnes âgées**

Notre politique de l'habitat cherche à répondre aux nouveaux besoins démographiques et plus particulièrement à ceux résultant du vieillissement de la population.

- Une croissance forte de la population âgée. D'ici 2020 la population de 60 ans et plus augmentera de 30 à 35 %.
- Une évolution plus rapide des plus de 80 ans. Ils seront deux fois plus nombreux en 2020.
- Une évolution de la demande des ménages vieillissant vers des résidences proches des commerces et des services.

A travers le PLH, l'Agglomération favorisera la diversité des réponses en :

- Développant une production adaptée en terme de localisation et de prestations
- Favorisant l'amélioration et l'adaptation du parc existant.
- Facilitant le maintien à domicile par la prise en compte des services.

### ◆ **Les handicapés**

L'Agglomération Maubeuge - Val-de-Sambre s'attachera dans son PLH à :

- Mobiliser les acteurs sur la question du logement des handicapés
- Améliorer l'état des connaissances sur les besoins de ces publics
- Aider financièrement les adaptations du parc public et privé.

### ◆ **Les ménages défavorisés**

En fluidifiant l'accès au logement et en optimisant les moyens et dispositifs d'intervention existants, l'Agglomération s'attachera à apporter, en partenariat avec les collectivités compétentes et le milieu associatif, des réponses aux besoins des ménages en difficultés économiques et/ou sociales.

La programmation de notre action intégrera ces besoins spécifiques en s'appuyant sur les produits adaptés existants et les besoins recensés (structures de mise à l'abri, structures d'hébergement, structures d'accueil temporaires, logements adaptés...).

Nous travaillerons avec nos partenaires sur l'optimisation des moyens d'intervention et dispositifs d'accompagnement existants tels que La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), Accord Collectif Local, Plan Départemental d'Action pour Les Personnes Défavorisées (PDALPD).

Nous participerons au développement d'une offre adaptée à ces ménages en :

- aidant financièrement et de manière significative la production de logements en PLAI
- **recherchant des opportunités foncières et immobilières avec l'appui d'une MOUS** (recenser des locaux existants, des parcs vacants pouvant être réaffectés, organiser le partenariat nécessaire pour la réhabilitation éventuelle de telles opportunités, évaluer les montages appropriés et rechercher les financements)

#### ◆ **Les gens du voyage**

L'aménagement d'aires d'accueil respectueux du mode de vie des gens du voyage est une nécessité sur le territoire de l'Agglomération. Nous devons offrir un panel de réponses en terme d'accueil et d'habitat, qui doit répondre aux attentes de tous les publics des gens du voyage – grands rassemblements – publics en voie de sédentarisation –publics de passage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, arrêté en 2002, prévoit :

- La création de plusieurs aires d'accueil de passage
- Une aire d'habitat adapté destinée aux familles en voie de sédentarisation
- Une aire dédiée aux grands rassemblements.

L'Agglomération s'est déjà largement engagée dans la réalisation de ce programme. Dans le PLH 2008 – 2013, nous entendons achever le programme en portant la capacité d'accueil de passage à 108 places et en créant l'aire d'habitat adapté.

Notre politique de l'habitat prévoit également :

- D'assurer le fonctionnement des aires
- D'apporter un accompagnement social en fédérant le réseau partenarial.

## **Un projet habitat communautaire**

#### ◆ **Un système d'aides incitatif**

L'Agglomération va mettre en place, dans le cadre de son P.L.H., un système d'aides et d'appui incitatif pour maîtriser une part significative de la production et donc impulser une dynamique de marché tout en la réglementant.

#### **Une logique de « montée en puissance »**

En dehors de la production liée à l'ANRU, production identifiée, nous devons développer une offre nouvelle de 4150 logements sur la période du PLH, 2008-2013, et 12 100 à l'horizon de notre projet. Sur la période de notre PLH, plus de 1 500 logements à produire sont plus

particulièrement destinés aux ménages qui éprouvent aujourd'hui le plus de difficultés à se loger sur notre territoire.

Pour atteindre ces objectifs et organiser le rattrapage du déficit de logements, l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre s'inscrit dans une logique de « montée en puissance » de la production sur la durée du P.L.H.

Dès 2 008, 1.4 M € seront consacrés aux acquisitions foncières et 2.7 M€ pour les aides à l'habitat, avec une perspective de « rythme de croisière » dès la fin du PLH et donc pour le prochain.

### **Un objectif de 870 logements sociaux hors ANRU (PLUS) sur 2008/2013**

Il s'agit des logements sociaux « traditionnels » (PLUS) réalisés par les organismes HLM. Plus de 80% de la population peut y avoir accès, mais il s'agit plus particulièrement de proposer une offre aux jeunes, aux familles, aux actifs en début de vie professionnelle, aux ménages en difficulté d'accès au logement.

L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre met en place **une aide plafonnée à 10 000 € par logement** pour toutes les opérations qui répondront aux critères d'attribution de cette aide. L'aide de l'Agglomération sera attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération de critères de localisation, de techniques spécifiques et/ou innovantes, de développement durable, de limitation de la quittance des loyers.

### **Un objectif de 140 logements très sociaux (PLAI)**

Les ménages les plus démunis sont les publics concernés par le développement de cette offre. Ce produit spécifique, proposé par les bailleurs sociaux, comprend un accompagnement social assuré par des associations.

L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre met en place **une aide plafonnée à 20 000 € par logement PLAI** pour toutes les opérations qui répondront aux critères d'attribution de cette aide.

### **Un objectif de 250 logements en accession sociale**

Offrir l'opportunité d'accéder à la propriété à des ménages modestes, c'est à cet objectif que répond le développement de cette offre, créant ainsi des mouvements de ménages dans un parc locatif social de plus en plus figé.

L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre met en place **une aide plafonnée à 15 000 € par logement** en accession sociale pour toutes les opérations qui répondront aux critères d'attribution de cette aide.

L'aide de l'Agglomération pourra atteindre **5000 € par logement**, elle est attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération. Elle est conditionnée par des critères de localisation et de clientèle qui renvoient aux priorités de l'Agglomération.

Cette aide permet la mise en place d'un pass foncier avec le CIL ou la CDC.

### **Un objectif de 250 logements locatifs intermédiaires**

La création d'une offre intermédiaire est de nature à répondre à des besoins générés par notre projet de développement – jeunes ménages bi actifs, cadres mutés par exemple. L'objectif est aussi de proposer un itinéraire résidentiel à des ménages souhaitant par exemple, quitter le parc social pour un autre type d'offre, mais aussi d'accueillir des populations actives.

Un travail partenarial avec les promoteurs, les aménageurs et les bailleurs sociaux accompagnera cette aide.

L'aide apportée par l'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre peut atteindre **2500 € par logement**. Elle est conditionnée par des critères de localisation et de clientèle qui renvoient aux priorités de l'Agglomération.

## **Un système d'aide qui n'oublie pas le parc existant**

**Dans le parc social** pour maintenir à niveau l'ensemble du patrimoine et ne pas uniquement se focaliser sur le renouvellement urbain. L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre met en place une aide pouvant atteindre **1 300 € par logement** et attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération. **Notre objectif est de 400 logements par an**

**Pour maintenir le parc privé**, qui joue un rôle d'accueil des ménages modestes, et participe à la satisfaction des besoins de mobilité résidentielle L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre met en place une aide pouvant atteindre **1000 € par logement pour un objectif de 250 logements par an**. En complément des actions de réhabilitation du parc privé, nous poursuivons le programme « 1000 façades »

Enfin, les opérations de réhabilitation du parc existant qui intégreront une adaptation du parc au vieillissement et au handicap auront une majoration de l'aide de base **pouvant atteindre 1 500 € par logement**. Dans le parc public et le parc privé.

### **◆ Un système d'aides incitatif qui s'inscrit dans les attentes de L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre dans ses règles d'attribution**

L'obtention des aides de L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre s'inscrit dans un système partenarial répondant aux attentes de La Communauté d'Agglomération

- Une nécessaire montée en puissance de la réalisation des objectifs compte tenu de la réalité objective de la production réalisée depuis 2000 et des contraintes et engagements budgétaires.
- Une contractualisation entre L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre et les acteurs de l'habitat. Il s'agit en premier lieu des communes de la Communauté d'Agglomération, mais aussi les opérateurs publics et privés. Cette contractualisation repose sur un principe d'engagement de chacun des acteurs pour satisfaire les besoins des ménages de l'agglomération.
- Une élaboration de la programmation des opérations conjointes par L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre et les communes
- Des objectifs de production de logements HLM répondant aux critères de localisation du P.L.H.
- Toutes les opérations n'ont pas vocation à être financées par L'Agglomération Maubeuge - Val de Sambre ; l'équilibre financier des opérations est étudié pour l'obtention des aides communautaires.
- L'obtention des aides communautaires est conditionnée par l'application d'un principe d'optimisation de la ressource foncière (densification et formes urbaines nouvelles)
- Les opérations de réhabilitation du parc social ancien seront encouragées et accompagnées dans les communes pour le parc non concerné par l'ANRU
- Les opérations de réhabilitation du parc privé ne seront accompagnées que dans les zones déjà urbanisées des communes.

Une évaluation sera faite fin 2010 pour ajuster le dispositif si nécessaire.

### ◆ **Une contractualisation pour un partenariat opérationnel**

La mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat s'appuie sur notre Programme Local de l'Habitat, socle commun d'un contrat global entre l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre et l'ensemble des ses partenaires institutionnels et professionnels.

L'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre contractualisera avec tous les partenaires, et en premier lieu, avec les communes, qui accepteront **de s'engager à contribuer à la réalisation des objectifs communautaires**

#### **Une contractualisation avec les communes**

Les communes sont le maillon essentiel de la mise en œuvre de la politique communautaire de l'habitat. Il s'agit donc de contractualiser avec chacune, et dans chaque pôle, sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs, sur les modalités d'application de la diversité des types de logements, des formes urbaines et de la localisation.

En contre partie des engagements de chaque commune, l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre s'engage sur des appuis financiers et d'ingénieries diverses (financement d'études, maîtrise foncière, assistance opérationnelle et juridique).

Dans l'hypothèse d'absence ou de non respect de contrat, seules les aides liées à la maîtrise foncière pourront être mobilisées. Les opérations, sur des tènements fonciers portés par l'Agglomération, seront conformes aux orientations du PLH.

#### **Mais aussi avec les professionnels**

**Les bailleurs sociaux**, face à un objectif important de production en relation avec la réalité des besoins, pour définir au mieux les aides au bouclage des opérations du logement social traditionnel comme du logement très social. Les conventions d'objectifs entre les bailleurs sociaux et l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre prévoiront d'une part les engagements quantitatifs et qualitatifs des bailleurs sociaux dans le cadre d'une programmation partagée et définiront les appuis financiers de la Communauté d'Agglomération.

**Les promoteurs**, dans un nouveau partenariat qui se construit autour de produits intermédiaires et maîtrisés et dont les règles seront précisées dans des conventions entre les promoteurs et la Communauté d'Agglomération. Ces conventions traiteront notamment de la proportion de logements sociaux dans les opérations, du partenariat de gestion avec des bailleurs sociaux, des seuils acceptables du logement à coût maîtrisé en locatif comme en accession.

**Les aménageurs**, dans une logique d'optimisation de la ressource foncière alors que la maîtrise de l'étalement urbain est notre priorité : mais aussi dans la perspective de produire une charge foncière répondant aux objectifs de maîtrise de la production pour répondre aux besoins de tous les ménages. Enfin il s'agira d'accélérer la production de foncier aménagé pour faire face aux besoins du PLH et de notre projet de développement.

**La filière du bâtiment**, pour un diagnostic précis des ressources face aux besoins, et l'élaboration conjointe de pistes de solutions à inventer pour attirer la main d'œuvre, rendre attractif les formations et produire dans des conditions de qualité et de coût compatibles avec les attentes de l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre.

**Les associations** pour un accompagnement et un partenariat toujours plus renforcés pour les publics les plus en difficulté.

### ◆ **Une gouvernance adaptée au projet**

Que ce soit en termes d'information et de concertation, de suivi et d'évaluation, l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre se dotera, dans le cadre de son PLH 2008/2013 de la maîtrise des moyens nécessaires à sa mise en œuvre et à son évaluation. Nous traiterons également des délégations de compétences.





## **DES ORIENTATIONS A L'ACTION**





## DES ORIENTATIONS A L'ACTION -

### UN TERRITOIRE COMPETITIF ET ATTRACTIF

#### **Actions 1 - Proposer une gamme de logements étendue et accessible**

Action 1-1 - Développer l'offre de logements sociaux (PLUS et PLA I)

Action 1-2 - Développer une offre en logements locatifs intermédiaires

Action 1-3 - Développer une offre en accession sociale

#### **Action 2 - Fidéliser et accueillir les étudiants et les jeunes actifs**

#### **Action 3 - Impliquer la filière de production de logements dans l'ambition du PLH**

Action 3.1 - Promouvoir un partenariat avec la filière production

Action 3.2 - Favoriser une politique d'emploi et de formation dans la filière BTP

### UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET SOLIDAIRE

#### **Action 4 - Mieux répartir et diversifier l'offre habitat sur le territoire**

Action 4.1 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements

Action 4.2 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux

Action 4.3 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements locatifs intermédiaires

Action 4.4 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements en accession sociale à la propriété

Action 4.5 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements sur le marché libre

#### **Action 5 - Traduire le Programme Local de l'Habitat dans les Plans Locaux d'urbanisme**

#### **Action 6 - Accueillir les gens du voyage**

#### **Action 7 - Adapter l'offre aux besoins des personnes handicapées et âgées**

#### **Action 8 - Faciliter le maintien et l'accès au logement des plus démunis**

#### **Action 9 - éradiquer le logement indigne**

### UN TERRITOIRE RESPECTUEUX DE SES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET DE SON CADRE DE VIE

#### **Action 10 - Requalifier le parc existant**

Action 10.1 - Favoriser la réhabilitation du parc public

Action 10.2 - Favoriser le renouvellement du parc public

Action 10.3 - Favoriser la réhabilitation du parc privé

**Action 11 - Mobiliser et optimiser la ressource foncière**

**Action 12 - Promouvoir de nouvelles formes urbaines**

**Action 13 - Produire des logements durables**

## **LA GOUVERNANCE DU PLH**

**Action 14 - Contractualiser avec les communes**

**Action 15 - délégation des compétences**

**Action 16 - Accompagner la mise en œuvre du PLH d'actions d'information, de communication et de sensibilisation**

**Action 17 - Développer et animer le partenariat**

**Action 18 - Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH**

## **UN TERRITOIRE COMPETITIF ET ATTRACTIF**

---

### **Actions 1 - Proposer une gamme de logements étendue et accessible**

#### **Action 1-1 - Développer l'offre de logements sociaux (PLUS et PLA I)**

##### **CONTENU**

En dehors de la production ANRU :

- Proposer 1010 nouveaux logements sociaux sur la durée du PLH dont :
  - 820 PLUS
  - 70 PLAI neuf
  - 50 PLUS en acquisition amélioration
  - 70 PLA I en acquisition amélioration
- Élaborer et assurer la mise en œuvre d'une programmation communautaire dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat à l'Agglomération Maubeuge – Val de Sambre
- Répartir cet effort sur l'ensemble du territoire et au sein de chaque opération d'urbanisme

##### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Déterminer dans le cadre de la contractualisation, la participation de chacune des communes à l'objectif de production
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif
- Élaborer avec les communes et les bailleurs sociaux la programmation de l'année N+1 au mois de septembre de l'année N
- Apporter des aides financières au financement des opérations locatives sociales dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année
- Imposer dans les ZAC communautaires un quota de logement locatif social
- Utiliser le montage en baux emphytéotiques pour les opérations locatives développées par les bailleurs sociaux sur du foncier communal ou communautaire
- Mettre au point un référentiel de bilans avec les bailleurs sociaux pour analyser les projets selon les mêmes critères.

##### **LES AIDES**

- Attribuées en fonction de l'équilibre de l'opération, elles sont limitées à 10000€ par logement en PLUS et 20000€ par logement en PLAI.
- Elles sont attribuées en fonction de critères de localisation, de techniques spécifiques et/ou innovantes, de développement durable, de limitation de la quittance

##### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

## **Action 1-2 - Développer une offre en logements locatifs intermédiaires (PLS)**

### **CONTENU**

- Faciliter la production d'une offre en logements locatifs intermédiaires éligibles aux financements PLS contingentés par l'État d'au moins 250 logements sur la période du PLH
- Négocier avec l'État un contingent annuel permettant d'atteindre progressivement cet objectif.
- Orienter prioritairement le locatif intermédiaire en direction des étudiants, des jeunes ménages et des personnes âgées.
- Orienter prioritairement la production de logements locatifs intermédiaires sur les 3 villes centres

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de logements locatifs intermédiaires
- Imposer dans les ZAC communautaires un quota de logements locatifs intermédiaires
- Apporter des aides financières au financement des opérations locatives intermédiaires dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année
- Élaborer avec les communes, les bailleurs sociaux et les promoteurs privés, la programmation de l'année N+1 au mois de septembre de l'année N
- Utiliser le montage en baux emphytéotiques pour les opérations locatives développées par les bailleurs sociaux sur du foncier communal ou communautaire.
- Une clause d'obligation de louer pendant 15 ans pour les bailleurs publics ou privés dans les opérations ayant bénéficié d'une aide financière de l'Agglomération.
- Mettre au point un référentiel de bilans avec les bailleurs sociaux pour analyser les projets selon les mêmes critères

### **LES AIDES**

- Attribué en référence au financement (PLS), l'aide apportée par L'Agglomération peut atteindre 2500 € par logement.
- Cette aide est conditionnée par des critères de localisation et de clientèle qui renvoient aux priorités de l'Agglomération

### **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

## **Action 1-3 – Développer une offre en accession sociale**

### **CONTENU**

- Favoriser la production d'une offre en accession sociale (exemple : prêt à taux zéro (PTZ) – prêt social à la location accession (PSLA)) d'au moins 250 logements sur la période du PLH
- S'adresser à une clientèle de primo accédants à revenus modestes et intermédiaires, éligibles au PTZ et entrants dans les plafonds du logement locatif social
- Répartir cet effort sur l'ensemble du territoire et au sein de chaque opération d'urbanisme

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de logements en accession sociale
- Imposer dans les ZAC communautaires un quota de logements en accession sociale
- Apporter des aides financières au financement des opérations d'accession sociale dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année
- Mettre au point un référentiel de bilans avec les bailleurs sociaux pour analyser les projets selon les mêmes critères.
- Définir, dès 2008, les critères précis de sélection de clientèles cibles
- Définir, dès 2008, les clauses anti spéculatives
- Constituer et, animer un groupe d'experts permettant d'examiner techniquement et financièrement les opérations complexes programmées

### **LES AIDES**

- Attribuée en référence au financement (PTZ - PSLA) et aux conditions de ressources de l'accédant, l'aide apportée par l'Agglomération peut atteindre 5000 € par logement, elle est attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération.
- Cette aide est conditionnée par des critères de localisation et de clientèle qui renvoient aux priorités de l'Agglomération
- Cette aide permet la mise en place d'un pass foncier avec le CIL ou la CDC

### **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

## **Action 2 - Fidéliser et accueillir les étudiants et les jeunes actifs**

### **CONTENU**

- S'assurer que les opérations neuves aidées par l'Agglomération, selon leur localisation, permettent de satisfaire les besoins de ces populations.
- S'assurer, dans les interventions sur le parc existant, de la production de logements adaptés à ces populations en typologie et niveau de loyer.
- Faciliter l'accueil des étudiants et des jeunes dans la recherche de logement
- Améliorer l'accès à l'information, à la recherche de logement

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Engager, dès 2008, un travail d'études prospectives afin de définir les critères précis de sélection des clientèles cibles et de mieux identifier leurs attentes respectives
- Engager un travail avec les partenaires et notamment les responsables d'établissement et de foyers sur :
  - la définition précise des besoins de ces clientèles
  - Les modalités d'information à mettre en œuvre
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de petits logements en direction de ces populations
- Apporter des aides financières au financement des opérations locatives dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année
- Mettre au point un référentiel de bilans avec les bailleurs sociaux pour analyser les projets selon les mêmes critères.

### **LES AIDES**

- Les aides sont celles attribuées aux opérations de logements locatifs dans le neuf comme dans l'ancien.

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

## **Action 3 - Impliquer la filière de production de logements dans l'ambition du PLH**

### **Action 3.1 - Promouvoir un partenariat avec la filière production**

#### **CONTENU**

- Anticiper l'accroissement d'activité notamment dans le Bâtiment et les Travaux Publics
- Organiser le rapprochement qualitatif et quantitatif entre l'offre et la demande d'emploi
- Mobiliser les acteurs de l'emploi et de l'insertion dans le cadre de ce partenariat

#### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Engager, dès que possible, un travail avec la Région pour examiner les déclinaisons locales de la réflexion en cours dans le cadre du SRDE.
- Définir les modalités du partenariat avec la filière production
- Mettre en place un groupe de travail avec la filière du bâtiment pour déterminer l'état des lieux des besoins et élaborer conjointement des pistes de solutions

#### **LES MOYENS**

- Mise en place d'un partenariat avec le GIP DSU et la nouvelle Maison de l'Emploi

**ECHEANCIER : 2008**

## **Action 3.2 - Favoriser une politique d'emploi et de formation dans la filière BTP**

### **CONTENU**

- Evaluer le volume de main d'œuvre nécessaire à l'accroissement d'activité et les métiers sollicités
- Analyser la capacité des entreprises locales à répondre à de nouveaux marchés
- Mener des actions d'information destinées aux entreprises et aux publics
- S'assurer de la mise en place de formations adaptées aux besoins du territoire et aux nouvelles exigences de constructions
- Généraliser la pratique de la clause d'insertion
- Développer les contrats en alternance

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Mise en place d'un observatoire du marché d'emploi
- Contractualiser avec les PLIE pour l'accompagnement des entreprises et des maîtres d'ouvrage
- Faire le lien avec le programme de formation de la Région

### **LES MOYENS**

- Mise en place d'un partenariat avec le GIP DSU et la nouvelle Maison de l'Emploi

**ECHEANCIER : 2008**



## UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET SOLIDAIRE

---

### Action 4 - Mieux répartir et diversifier l'offre habitat sur le territoire

#### Action 4.1 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements

En dehors de la production ANRU l'objectif de production sur les 6 années du PLH est de **4150 logements** pour répondre aux besoins du projet de développement du territoire.

Cet objectif est réparti en fonction :

- D'un principe d'aménagement du territoire visant à limiter les effets négatifs de l'étalement urbain par un renforcement des villes centres et des centres bourgs
- D'une volonté de préserver les espaces agricoles
- D'une volonté de maintenir le cadre naturel et paysager du Val de Sambre
- D'un partage solidaire de l'effort de production entre toutes les communes de l'agglomération

Selon ce principe la répartition territoriale de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013 – est suivante :

Pôle de	Ville centre	Autres communes du pôle	Total production
<b>AULNOYE AYMERIES</b>	<b>620</b>	<b>230</b>	<b>850</b>
<b>JEUMONT</b>	<b>620</b>	<b>250</b>	<b>870</b>
<b>MAUBEUGE</b>	<b>1450</b>	<b>980</b>	<b>2 430</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 690</b>	<b>1 460</b>	<b>4 150</b>

#### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

### **Action 4.2 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements locatifs sociaux**

La répartition proposée dans le PLH intègre les réalités objectives du territoire et s'inscrit dans une logique de rééquilibrage :

- Une concentration de l'offre locative sociale sur les communes centres
- Une demande sociale largement diffusée sur le territoire avec plus du tiers des demandeurs en dehors des 3 pôles
- Des parcours résidentiels freinés dans le parc locatif social par manque d'offre les facilitant.

1010 logements sociaux (hors ANRU) à mettre sur le marché sur la période du PLH dont la moitié en dehors des 3 villes centres – Aulnoye Aymeries – Jeumont et Maubeuge

Selon ce principe la répartition territoriale de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013 – est suivante :

<b>Pôle de</b>	<b>Ville centre</b>	<b>Autres communes du pôle</b>	<b>Total production</b>
<b>AULNOYE AYMERIES</b>	<b>90</b>	<b>95</b>	<b>185</b>
<b>JEUMONT</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>200</b>
<b>MAUBEUGE</b>	<b>310</b>	<b>315</b>	<b>625</b>
<b>TOTAL</b>	<b>500</b>	<b>510</b>	<b>1 010</b>

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

### **Action 4.3 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements locatifs intermédiaires**

250 logements locatifs intermédiaires à mettre sur le marché sur la période du PLH

Compte tenu de la spécificité de cette offre et des clientèles cibles, le PLH prévoit de réaliser ces produits sur les 3 villes centres. Toutefois, l'Agglomération pourra aider des opérations en dehors des villes centres si celles ci répondent aux objectifs du P.L.H.

Selon ce principe la répartition territoriale de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013 – est suivante :

<b>Pôle de</b>	<b>Ville centre</b>	<b>Autres communes du pôle</b>	<b>Total production</b>
<b>AULNOYE AYMERIES</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>JEUMONT</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>MAUBEUGE</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
<b>TOTAL</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

### **Action 4.4 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements en accession sociale à la propriété**

250 logements en accession à la propriété à mettre sur le marché sur la période du PLH

Cette offre est de nature à fluidifier les parcours résidentiels dans le parc locatif social. Le PLH prévoit une répartition territoriale identique à celle du locatif social PLUS et PLA1.

Selon ce principe la répartition territoriale de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013 – est suivante :

<b>Pôle de</b>	<b>Ville centre</b>	<b>Autres communes du pôle</b>	<b>Total production</b>
<b>AULNOYE AYMERIES</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>50</b>
<b>JEUMONT</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>50</b>
<b>MAUBEUGE</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>150</b>
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>250</b>

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

**Action 4.5 - Assurer une répartition territoriale de la production de logements sur le marché libre**

2 640 logements à mettre sur le marché libre sur la période du PLH en accession comme en locatif.

Le PLH prévoit de renforcer les villes centres et donc :

- de favoriser le développement de l'offre locative libre sur les villes centres
- de diffuser dans le territoire l'offre en accession

Selon ce principe la répartition territoriale de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013 – est suivante :

Pôle de	Offre locative			Offre en accession		
	Ville centre	Autres communes	Total	Ville centre	Autres communes	Total
<b>AULNOYE AYMERIES</b>	<b>220</b>	<b>30</b>	<b>250</b>	<b>235</b>	<b>80</b>	<b>315</b>
<b>JEUMONT</b>	<b>210</b>	<b>30</b>	<b>240</b>	<b>235</b>	<b>95</b>	<b>330</b>
<b>MAUBEUGE</b>	<b>480</b>	<b>100</b>	<b>580</b>	<b>435</b>	<b>490</b>	<b>925</b>
<b>TOTAL</b>	<b>910</b>	<b>160</b>	<b>1 070</b>	<b>905</b>	<b>665</b>	<b>1 570</b>

***ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013***

## MIEUX REPARTIR ET DIVERSIFIER L'OFFRE HABITAT SUR LE TERRITOIRE

### ASSURER UNE REPARTITION TERRITORIALE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le tableau ci dessous récapitule la répartition de l'offre nouvelle sur la période du P.L.H – 2008/2013

Pôle	Offre locative				Offre en accession		TOTAL
	PLUS	PLAI	PLS	Privé	Sociale	Privé	
<i>Aulnoye</i>	75	15	50	220	25	235	620
<i>Périphérie</i>	80	15		30	25	80	230
<i>Jeumont</i>	85	15	50	210	25	235	620
<i>Périphérie</i>	85	15		30	25	95	250
<i>Maubeuge</i>	270	40	150	480	75	435	1 450
<i>Périphérie</i>	275	40		100	75	490	980
<b>TOTAL</b>	<b>870</b>	<b>140</b>	<b>250</b>	<b>1 070</b>	<b>250</b>	<b>1 570</b>	<b>4 150</b>

*Echéancier : La durée du PLH 2008 – 2013*

## **Action 5 - Traduire le Programme Local de l'Habitat dans les Plans Locaux d'urbanisme**

### **CONTENU**

Traduire dans les PLU les objectifs du PLH en fonction :

- Des principes d'aménagement du territoire retenus
- Des potentiels de chaque commune
- Des contraintes légales et réglementaires
- Des engagements contractuels

Faciliter la réalisation des objectifs du PLH en permettant :

- Une mixité sociale dans les opérations d'habitat
- Une production de logements sociaux en locatif et en accession
- L'optimisation des ressources foncières
- Des formes urbaines économes d'espace et relevant des objectifs du développement durable

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

Réaliser les objectifs du PLH et donc du projet de développement du territoire ne peut se faire qu'en mettant les PLU en compatibilité avec les orientations de la politique de l'habitat communautaire.

Deux démarches sont à engager

1- la définition des secteurs « **d'accueil** » de mixité sociale au sens de la loi ENL en fonction de :

- la répartition quantitative et qualitative des objectifs PLH sur le territoire,
- l'analyse du potentiel des communes pour les inscrire dans les PLU

2- la prise en compte du PLH dans les PLU

- le rapport de présentation des PLU doit reprendre le diagnostic formulé par le PLH
- le PADD n'est pas opposable mais doit être cohérent avec le règlement du PLU. Il doit reprendre les objectifs de la nouvelle politique locale de l'habitat et notamment les objectifs de production de logements sociaux

- l'inscription dans le règlement de servitude de mixité sociale (art L123-2b) sur les zones U et AU = délimitation de zones dans lesquelles un pourcentage de logements locatifs sociaux peut être défini
  
- l'inscription dans le règlement de servitude «logement locatif social» (art L123-2d) sur les zones U et AU = emplacement réservé pour la réalisation d'un programme d'habitat.

### ***LES AIDES***

- Prise en charge des dépenses relevant de la compétence communautaire «élaboration, modifications et révisions des PLU »
- Une aide technique de l'Agglomération en matière de définition des projets de développement de l'urbanisation
- L'accès aux aides de l'Agglomération dans le domaine de l'Habitat et du foncier

### ***ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013***

## **Action 6 - Accueillir les gens du voyage**

### **CONTENU**

- Poursuivre la mise en œuvre du schéma communautaire engagé au regard du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage et de sa révision en 2008.
- Diversifier l'offre permettant de répondre aux attentes de tous les voyageurs (grands rassemblements, publics en voie de sédentarisation, publics de passage).
- Assurer les conditions de bon fonctionnement des aires d'accueil proposées sur le territoire.

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

Arrêté en 2002, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage prévoit pour le territoire de l'Agglomération la création de plusieurs aires d'accueil de passage, d'une aire d'habitat adapté destinée aux familles en voie de sédentarisation et une aire dédiée aux grands rassemblements. Dans le cadre du précédent PLH, trois aires de passage ont été mises en service en 2006 à Jeumont (16 places), Feignies (16 places) et Louvroil (30 places) et en 2007 à Aulnoye-Aymeries (16 places) soit au total une capacité d'accueil de 78 places.

Dès 2008, l'Agglomération entend poursuivre la deuxième tranche de réalisation du schéma communautaire portant sa capacité d'accueil à 108 places de passage et en se dotant d'une aire d'habitat adapté.

- Contribuer, à l'échelle de l'arrondissement d'Avesnes/Helpes et en concertation avec les services de l'Etat et les autres collectivités compétentes, à la mise en place d'un schéma d'accueil des grands rassemblements.
- Participer à la révision du schéma départemental qui sera engagée dès 2008.
- Améliorer, développer, renforcer et optimiser la politique de gestion des équipements d'accueil
- Apporter un accompagnement social en direction des familles accueillies en fédérant un réseau partenarial

### **LES AIDES**

Compétente en matière d'accueil des gens du voyage, l'Agglomération assure la création des terrains d'accueil depuis la conception jusqu'au financement des équipements ainsi que le fonctionnement de ceux-ci.

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**



## **Action 7 - Adapter l'offre aux besoins des personnes handicapées et âgées**

### **CONTENU**

- Répondre aux exigences d'adaptation du parc existant aux handicaps et au vieillissement de la population.
- Faciliter le maintien à domicile
- Dans le cadre des interventions sur le parc locatif existant, public ou privé, le PLH prévoit l'adaptation d'un logement sur dix soit un **objectif annuel de 65 logements**

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Constituer et fédérer un groupe de travail rassemblant les principaux partenaires compétents tels que les CCAS, les associations, la CNAV, la CAF, les instances du PDALPD et les bailleurs, l'objectif étant de partager les éléments de connaissance, les besoins de ces populations, et les modes d'action possible
- Dans le cadre de la convention d'objectif avec les bailleurs sociaux, contractualiser sur un programme pluriannuel de l'adaptation du parc social
- Accompagner financièrement les opérations neuves du parc public ou privé qui prévoient une adaptation du logement aux handicaps et/ou au vieillissement. Cette aide financière est modulée en fonction de l'équilibre financier de l'opération et de la nature des travaux. Elle est complémentaire des aides de l'État, de l'aide de l'Agglomération et des aides des autres partenaires (Conseil Général, CAF, CNAV)
- Définir, dès 2008, les modalités précises d'accès à l'aide spécifique.

### **LES AIDES**

- L'Agglomération apporte une aide complémentaire aux aides destinées à l'amélioration du parc existant pour toutes mesures prises pour adapter le logement aux besoins des handicapés et des personnes âgées.
- Cette aide est plafonnée à 1 500 € par logement dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée

Il est à noter que la construction neuve de type EPHAD bénéficie également d'une aide de l'agglomération au titre de l'aide à la pierre et dans la limite des enveloppes budgétaires

### **ECHÉANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – définition des modalités d'accès à l'aide spécifique

## **Action 8 - Faciliter le maintien et l'accès au logement des plus démunis**

### **CONTENU**

- Assurer l'accueil des populations fragiles dans le parc social existant, le parc privé et les résidences spécifiques répondant aux besoins de ces populations.
- Optimiser, revitaliser, renforcer les moyens existants et déjà actifs sur la Communauté d'Agglomération en facilitant les synergies entre tous les acteurs institutionnels, bailleurs et associations.
- Organiser et animer un partenariat avec les collectivités compétentes et l'ensemble des acteurs

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Participer à la mise en œuvre et à la mise à jour du Plan Départemental pour Les Personnes Défavorisées et les autres dispositifs existants ou à développer (Conférence Intercommunale du Logement, accord collectif, accueil logement etc...)
- Impulser et accompagner le développement d'une offre de logements adaptés (financement PLAI)
- Dans le cadre de la convention d'objectifs, impliquer les bailleurs sociaux dans des objectifs de production de PLA I et d'attribution de ces logements sociaux.
- Accompagner financièrement les opérations locatives sociales dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée chaque année
- Mise en place d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale dont la mission serait d'identifier et de recenser des opportunités foncières et immobilières, d'assurer la réalisation de logements adaptés, d'évaluer les montages appropriés, d'optimiser les plans de financement, d'organiser et d'animer le partenariat.
- Optimiser les dispositifs existants en renforçant l'animation, en améliorant les synergies afin de simplifier les fonctionnements

### **LES AIDES**

- L'Agglomération apporte une aide au développement d'une offre en PLAI . Cette aide, allouée en fonction de l'équilibre de l'opération, est plafonnée à 20 000 € par logement.
- Participation de l'Agglomération au financement d'une MOUS
- Soutien de l'agglomération aux associations dans le cadre du suivi social des ménages en difficulté

### **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – mise en place de la M.O.U.S

En 2008 – Convention d'objectif avec les bailleurs sociaux

## **Action 9 - Eradiquer le logement indigne**

### **CONTENU**

- Requalifier le parc privé du territoire, caractérisé par une part importante de constructions anciennes et par un niveau de confort qui ne semble plus correspondre aux normes en vigueur.
- Inscrire ce parc inconfortable dans les potentialités de renouvellement de l'offre
- Mobiliser les acteurs potentiels, développer les synergies et renforcer les dispositifs de repérage et d'accompagnement des familles
- A l'aide de l'outil « Aide à la pierre », répondre aux objectifs du programme 13 du Plan de Cohésion Sociale qui vise l'éradication du logement indigne.

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Poursuite du Programme « ELIAS » initié dans le précédent PLH : ce programme comporte un dispositif de lutte contre le logement indécent (Animation « Santé des Habitants au travers de l'Habitat » et dispositif d'alerte en partenariat avec la CAF), de lutte contre le logement insalubre (Programme d'Intérêt Général), une animation de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale. Ces dispositifs seront menés à leur terme et seront reconduits, avec, le cas échéant, quelques ajustements afin de les améliorer
- Conforter et animer un réseau partenarial permettant de sensibiliser et de mobiliser l'ensemble des acteurs susceptibles de contribuer à l'éradication du logement indigne (travailleurs sociaux, personnels communaux, services de santé, ...), avec notamment une optimisation des dispositifs de repérage et de suivi des familles.
- Expérimentation et développement de nouveaux outils facilitant les sorties d'insalubrité des propriétaires impécunieux
- Création et mise en service de 3 logements relais (1 par pôle) permettant de loger en urgence toute famille en situation délicate (logement insalubre, incendié, ...) et de 3 garde meubles (1 par pôle)
- Mise en place de MOUS insalubrité permettant de prendre en considération la composante sociale (en situation de souffrance) qui accompagne le relogement d'une famille issue d'un logement frappé d'insalubrité.
- L'Agglomération étudiera la pertinence et la faisabilité de mettre en place des opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de prise en charge d'opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre en lieu et place des communes

### **LES AIDES**

- Accompagnement technique et financier des dispositifs de lutte contre le logement indigne,
- Soutien financier apporté aux propriétaires bailleurs requalifiant un logement frappé d'insalubrité
- Participation technique et financière pour la création et le fonctionnement de logements relais

### **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

## **UN TERRITOIRE RESPECTUEUX DE SES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES ET DE SON CADRE DE VIE**

---

### **Action 10 - Requalifier le parc existant**

#### **Action 10.1 - Favoriser la réhabilitation du parc public**

##### **CONTENU**

- Accompagner les opérations de réhabilitation du parc locatif social non concerné par les opérations de renouvellement urbain en complémentarité avec l'ANRU. L'action de l'Agglomération a pour objectif de favoriser des interventions sur ce parc quand tous les moyens sont concentrés sur les opérations de renouvellement urbain. Il s'agit d'éviter une dégradation de ce parc et de le maintenir dans les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération
- L'ambition du PLH s'inscrit dans un objectif à plus long terme de l'Agglomération qui est de réhabiliter l'ensemble du parc concerné sur les 15 prochaines années. L'objectif du PLH est de réhabiliter 2 400 logements sur les 6 prochaines années

##### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif
- Prendre en compte des plans stratégiques de patrimoine des organismes bailleurs
- Favoriser le conventionnement global et en être un co signataire
- Apport d'une aide financière modulée en fonction de l'équilibre financier de l'opération et complémentaire aux aides de l'Etat (PALULOS – PAM), dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée.
- Élaborer avec les communes et les bailleurs sociaux la programmation de l'année N+1 au mois de septembre de l'année N
- Organiser des rencontres bi annuelles avec les organismes de logements publics sociaux pour le suivi et l'avancement de la programmation des opérations de réhabilitation.
- Constituer et animer un groupe d'experts permettant d'examiner techniquement et financièrement les opérations complexes de réhabilitation

##### **LES AIDES**

- Attribuées en fonction de l'équilibre financier de l'opération, elles peuvent atteindre 1 300€ par logement.

##### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – Convention d'objectif avec les bailleurs sociaux

## **Action 10.2 - Favoriser le renouvellement du parc public**

### **CONTENU**

▪Accompagner les opérations de démolition du parc locatif social non concerné par les opérations de renouvellement urbain en partenariat avec l'ANRU. L'action de l'Agglomération a pour objectif de favoriser des interventions sur ce parc quand tous les moyens sont concentrés sur les Opérations de Renouvellement Urbain. Il s'agit d'éviter une dégradation de ce parc et de le renouveler afin de l'inscrire dans les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération

▪Le PLH prévoit d'accompagner les opérations de démolition du parc locatif social non subventionnées sur les crédits de droit commun

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif
- Prise en compte des plans stratégiques de patrimoine des organismes bailleurs
- Favoriser le conventionnement global et en être un co signataire
- Apport d'une aide financière au financement des opérations de démolition dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée.
- Élaborer avec les communes et les bailleurs sociaux la programmation de l'année N+1 au mois de septembre de l'année N
- Organiser des rencontres bi annuelles avec les organismes de logements publics sociaux pour le suivi et l'avancement de la programmation des opérations.
- Constituer et animer un groupe d'experts permettant d'examiner techniquement et financièrement les opérations complexes proposées à la démolition

### **LES AIDES**

- L'aide de l'agglomération est de 35% du montant de l'opération plafonnée à 5 000 € par logement.
- Les modalités d'accès à cette aide seront précisées dès 2008

### **ECHÉANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – Convention d'objectif avec les bailleurs sociaux

En 2008 – définition des modalités d'accès à l'aide de l'Agglomération.

## **Action 10.3 - Favoriser la réhabilitation du parc privé**

### **CONTENU**

- Accompagner les opérations de réhabilitation du parc locatif privé. Il s'agit de préserver l'attractivité de notre territoire et son patrimoine bâti en évitant une dégradation de ce parc et en le maintenant dans les parcours résidentiels des ménages de l'agglomération
- Remettre sur le marché locatif privé des logements à loyer maîtrisé, accessibles à la majorité des ménages de l'Agglomération.
- Poursuivre les actions de réhabilitation déjà engagées à travers des OPAH; avec un dispositif contractuel intercommunal (Etat, AMVS, communes, Conseil Général, Conseil Régional) ciblé sur des territoires et/ou des thématiques particulières▪ Favoriser la prise en compte du développement durable dans les opérations de réhabilitation (économies d'énergie, réduction de la quittance) ; renforcer le réseau partenarial, se doter d'outils techniques d'appréciation (référentiel HQE ?) et d'outils de communication
- L'objectif du PLH s'inscrit dans un objectif à plus long terme de l'agglomération qui est de réhabiliter l'ensemble du parc concerné sur les 15 prochaines années. L'objectif du PLH est de réhabiliter **1 500 logements** sur les 6 prochaines années

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Mise en œuvre d'une ou plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat
- Engager une étude pré-opérationnelle permettant de définir la faisabilité de l'opération, et notamment le type d'opération (OPAH généraliste / OPAH (ou PIG) thématique / OPATEB), les territoires concernés, et les thématiques retenues
- L'Agglomération soutient des opérations situées dans les zones urbanisées des communes – centre ville – centre bourg – faubourg dense
- Apport d'une aide financière modulée en fonction de l'équilibre financier de l'opération et complémentaire aux aides de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat et des autres partenaires (Région – ADEME - ...) dans la limite de l'enveloppe budgétaire allouée.
- Poursuivre le « programme façades » sur toute la durée du PLH

### **LES AIDES**

- Attribuées en fonction de l'opération, elles sont limitées à 1 000 € par logement.
- Financement des différentes études préalables, des nouveaux outils
- Poursuite du programme « 1000 façades »

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – engagement des études préalables

## Action 11 - Mobiliser et optimiser la ressource foncière

Sur la base des objectifs quantitatifs définis et des pratiques de consommation foncière pour l'habitat constatés, les besoins en foncier pour réaliser le PLH s'élevaient à plus de 55 Ha par an. L'étalement urbain se poursuivrait, les conflits d'usage des sols se renforceraient et viendraient compromettre la réussite du projet de développement, les coûts d'aménagement et de fonctionnement deviendraient insupportables pour les collectivités.

Dans ces perspectives, la mise en place et l'engagement d'une politique foncière apparaît indispensable. Celle-ci constituera une des clés de la réussite du PLH, et même au delà celle du développement du territoire dans son ensemble, alors même que les effets de certaines politiques foncières se font ressentir plusieurs années après (réserves foncières).

Il s'agit donc pour la Communauté d'agglomération, en relation étroite avec les communes qui maîtrisent le droit des sols, d'utiliser les différents outils de l'urbanisme permettant d'agir sur le foncier et de procéder à des acquisitions foncières.

Le PLH prévoit donc d'aider les communes à mettre en place les outils réglementaires nécessaires et réserve un budget pour les acquisitions foncières destinées à l'habitat et pouvant relever de deux logiques différentes mais complémentaires :

- Les réserves et acquisitions foncières pour des opérations d'ensemble, de développement de nouveaux quartiers ( sous forme de ZAC, de PAE..) : acquisition de foncier non aménagé en général. Revente des charges foncières après aménagement avec possibilité de péréquation en faveur du logement social.
- Les acquisitions foncières pour réaliser des opérations de logement social. Il s'agit là d'identifier et d'acquérir des parcelles ou des biens immobiliers qui pourront être soit vendus, au prix d'acquisition ou à un coût minoré, soit mis à disposition par bail emphytéotique à un opérateur, pour la réalisation d'opérations locatives (en acquisition-amélioration par exemple). Cette politique foncière pourra permettre également la réalisation d'opérations en accession sociale.

Dans tous les cas, une partie des fonds investis, quelquefois la quasi totalité, est récupérée par la collectivité. Dans l'hypothèse du bail emphytéotique, la collectivité se constitue un patrimoine.

Le PLH se fixe comme objectif de permettre aux collectivités de maîtriser une part suffisante des besoins en foncier pour d'une part réaliser leur projet et d'autre part impulser une dynamique conforme aux attentes du projet de développement . Pour cela, un budget annuel est prévu pour des acquisitions foncières destinées à l'habitat. D'autre part le partenariat avec l'EPFR est maintenu et renforcé pour réaliser les objectifs du PLH.

Les leviers réglementaires et fiscaux seront également mobilisée au profit du PLH :

- Les outils propres à l'action foncière et l'aménagement public, permettant à la collectivité de maîtriser le foncier et la programmation de logements : Droit de Préemption Urbain (D.P.U.), Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.), échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.), Zones d'Aménagement Concerté ;
- Les dispositions permettant d'identifier des secteurs réservés au logement social ou à des opérations mixtes comportant une part minimale de logement social. Ces servitudes

sont applicables immédiatement sans attendre l'approbation des Plans Locaux d'Urbanisme, par simple modification au sein des Plans d'Occupations du Sol existants.

- Les outils permettant de mieux équilibrer les opérations de logement social :
  - Majoration du COS sur l'ensemble du territoire pour la réalisation des logements sociaux
  - Exonération des participations d'urbanisme type TLE, PAE ou PVR en cas de réalisation de logements sociaux
  
- **L'action fiscale visant à inciter la mise sur le marché des terrains constructibles et des logements vacants** : taxe sur les terrains nus devenus constructibles et taxe sur les logements vacants.



## **CONTENU**

L'action foncière est un préalable à la réalisation des objectifs du PLH. La stratégie foncière quelle soit communale ou intercommunale doit s'inscrire au service des projets du territoire. Cette action se traduit par la mobilisation d'outils réglementaires sur des sites à enjeux préalablement définis pour la constitution d'un portefeuille foncier.

- Anticiper les besoins pour la mise en œuvre du PLH et donc faire des réserves foncières à court, moyen et long terme, conséquentes et judicieuses permettant la réalisation des projets de l'Agglomération avec une maîtrise des coûts du foncier.
- S'assurer du renouvellement du foncier disponible au fur et à mesure des programmations et des consommations
- S'assurer de la cohérence entre PLU, programmation des opérations, besoins de foncier maîtrisé et calendrier d'aménagement.

### **Modalités de mise en œuvre**

- Définir les sites communautaires à enjeux en fonction des grands principes d'aménagement retenus par le PLH.
- Analyser les potentialités foncières actuelles et futures au regard des orientations d'aménagement du territoire de l'Agglomération et des besoins du PLH
- Mettre en place les outils de maîtrise foncière adapté :
  - Suivi régulier des D.I.A.
  - Utilisation du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)
  - Utilisation de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)
  - Définition de périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
  - Définition de périmètres de Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)
- Prospector les opportunités foncières diffuses, en renouvellement urbain et privilégier la reconquête urbaine.
- Renforcer les partenariats notamment avec l'Etablissement Public Foncier et la SAFER
- Réserver une enveloppe budgétaire annuelle pour des acquisitions destinées à l'habitat
- Mettre en place une fonction prospection foncière au sein de l'Agglomération
- Soutenir techniquement et juridiquement les communes dans le cadre des négociations foncières, de la politique foncière, du choix des outils juridiques, etc

## **LES AIDES**

- Une enveloppe budgétaire et prévue chaque année, en fonction des besoins à 3 ans, afin de permettre une maîtrise publique du foncier suffisante pour réaliser le projet et impulser une dynamique

## **ECHÉANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – Définir les sites communautaires à enjeux

En 2008 – Analyser les potentialités foncières actuelles et futures

En 2008 – Mettre en place une fonction prospection foncière

## Action 12 - Promouvoir de nouvelles formes urbaines

Sur la base des pratiques actuelles de consommation de la ressource foncière pour l'habitat, les besoins en foncier pour réaliser les 5050 logements prévus dans la période du PLH (y compris ANRU) sont de 330 à 350 ha.

Le PLH a pour objectif de freiner l'étalement urbain et d'optimiser la gestion de la ressource foncière. Il prévoit de doubler la densité moyenne constatée pour atteindre une trentaine de logements à l'hectare en moyenne sur la période 2008/2013.

Cet objectif passe nécessairement par la promotion de nouvelles formes urbaines différentes de l'individuel diffus ou du lotissement peu dense sans pour autant exclure ces types de développement de l'urbanisation mais en diversifiant la production :

- De l'individuel diffus sur la base de 10 logements à l'hectare notamment pour l'accession à la propriété en dehors des villes centres mais aussi quelques lotissements sur les pôles urbains.
- De l'individuel dense sur la base d'une trentaine de logements à l'hectare en particulier pour l'accession sociale et des opérations locatives en dehors des pôles urbains
- Du collectif notamment dans les logiques de renouvellement de la ville sur elle même.

Dans le cadre d'opération de type ZAC, le cahier des charges favorisera des opérations mixtes en appui sur ces formes d'urbanisation en recherchant à minima une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

Sur cette base la répartition typologique de la production est celle décrite ci après. Cette répartition typologique permet d'atteindre l'objectif de 30 logements l'hectare en moyenne sur la période du PLH – 2008/2013.

Pôle	Ensemble de l'offre			TOTAL
	Collectif	Individuel dense	Individuel peu dense	
<i>Aulnoye</i>	<b>345</b>	<b>230</b>	<b>45</b>	<b>620</b>
<i>Périphérie</i>	<b>85</b>	<b>80</b>	<b>65</b>	<b>230</b>
<i>Jeumont</i>	<b>345</b>	<b>230</b>	<b>45</b>	<b>620</b>
<i>Périphérie</i>	<b>90</b>	<b>85</b>	<b>75</b>	<b>250</b>
<i>Maubeuge</i>	<b>845</b>	<b>520</b>	<b>85</b>	<b>1 450</b>
<i>Périphérie</i>	<b>350</b>	<b>240</b>	<b>390</b>	<b>980</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 060</b>	<b>1 385</b>	<b>705</b>	<b>4 150</b>

## **CONTENU**

L'intensité résidentielle (la densité) est à considérer comme un objectif majeur de développement durable, garantissant une marge de manœuvre pour la satisfaction des besoins des générations futures

- Inciter la production d'une offre diversifiée et constituer une gamme de produits facilitant les parcours résidentiels
- Assurer une production économe d'espaces
- Optimiser la localisation des programmes d'habitat
  - Greffes sur le tissu existant
  - Renouvellement de la ville sur elle même
  - Reconversion de friches

## **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines à travers les PLU et les opérations d'habitat à maîtrise publique.
- Promouvoir la réalisation d'opérations d'habitat « expérimentales » en lien notamment avec d'autres thématiques liées au développement durable.
- Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même en utilisant au mieux les potentialités du tissu urbain existant et les friches en milieu urbain.
- Favoriser les appels à projet, les concours d'idées, développer l'approche environnementale de l'urbanisme
- Élaborer un cahier des charges reprenant les objectifs du PLH

## **LES AIDES**

- L'accès aux aides de l'agglomération est conditionné au respect de cet objectif.

## **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 – élaborer un cahier des charges types des opérations d'aménagement destinée à l'habitat

## **Action 13 - Produire des logements durables**

### **CONTENU**

➤ Promouvoir le développement d'un habitat durable, innovant en matière de performance et de production énergétique et de gestion-valorisation des ressources disponibles (eau, déchets) mais également en matière de confort (traitement des nuisances) et de santé humaine.

- Produire des logements abordables et durables pour les ménages de l'Agglomération intégrant la réduction des charges dans un souci de développement durable et d'économie d'énergie
- Promouvoir des actions de développement durable dans les opérations d'habitat

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Promouvoir une opération pilote pour la construction d'une maison écologique PLH
- Etablir et mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement urbain stratégiques du territoire une Charte de Qualité Environnementale du type de celle des « éco quartiers »
- Développer les approches environnementales de l'urbanisme dans toutes les opérations sous maîtrise publique
- Établir un référentiel « développement durable »
- Promouvoir le référentiel auprès des constructeurs
- Apport d'aides financières de l'Agglomération en complément des aides allouées par les partenaires (État - ANAH - Région - ADEME -...)

### **LES AIDES**

- L'aide de l'agglomération est de 20% du surcoût plafonnée à 2000 € par logement dans la limite de l'enveloppe budgétaire. Cette aide concerne le parc public et le parc privé.

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

En 2008 - référentiel développement durable

## **LA GOUVERNANCE DU PLH**

---

### **Action 14 - Contractualiser avec les communes**

#### ***CONTENU***

La contractualisation a pour objectif de définir avec les communes les engagements des parties sur leur contribution à la réalisation du volet habitat du projet communautaire traduit dans le PLH.

- Objectifs de contribution aux objectifs de production
- Objectifs qualitatifs
- Appuis financiers et techniques

#### ***MODALITES DE MISE EN ŒUVRE***

- Négociation des objectifs par pôle
- Travail avec les communes pour décliner le PLH
- Travail avec les communes pour l'identification des potentiels fonciers, des projets
- Détermination conjointe des objectifs quantitatifs et qualitatifs
- Identification des besoins d'ingénierie ou d'accompagnement de la part des services de l'Agglomération
- Préparation de la contractualisation dès l'adoption du PLH
- Signature des conventions dans le courant du 1er trimestre 2009
- Mise en place d'un dispositif de suivi et d'évaluation des contractualisations

#### ***LES MOYENS***

- Assistance technique apportée par l'ingénierie communautaire

***ECHEANCIER :                      2008 – 2009***

## **Action 15 - délégation des compétences**

### **CONTENU**

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales permet à l'Etat de déléguer aux EPCI compétents en matière d'habitat la gestion des aides à la pierre (parc public et privé) et du contingent préfectoral

L'Agglomération est actuellement délégataire de la gestion des aides à la pierre pour une période de 3 ans (2006-2008)

- Renouveler cette délégation pour la durée du PLH 2009/2013
- Élargir la délégation actuelle à la gestion des attributions relevant du contingent Préfet
- Prendre en charge à moyen terme l'instruction des dossiers

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Préparer avec la DDE la nouvelle convention de délégation sur la base des objectifs du PLH
- Mettre en place un groupe de travail avec les bailleurs sociaux et la DDE pour examiner la gestion des attributions du contingent Préfet
- Mettre en place un groupe de travail avec l'ANAH et la DDE pour examiner la gestion des aides à la pierre
- Elaboration d'un programme de recrutement et de formation du personnel

### **LES MOYENS**

- Un renforcement de l'ingénierie du service habitat avec le recrutement d'agents instructeurs (de catégorie B, un pour le parc privé, un pour le parc social)
- Des moyens financiers propres au délégataire afin d'accompagner les aides à la pierre déléguées par l'Etat

**ECHÉANCIER : 2008 – 2009**

## **Action 16 - Accompagner la mise en œuvre du PLH d'actions d'information, de communication et de sensibilisation**

### **CONTENU**

- Faire connaître le PLH auprès de tous : acteurs institutionnels, partenaires socio-professionnels, habitants
- Informer sur sa mise en œuvre et ses évolutions

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Développer des outils de communication permettant de faire connaître le PLH et la politique menée :
  - Lettre du PLH
  - Rubrique sur les sites Internet des communes et sur celui de l'AMVS
- Créer un à deux événement(s) par an autour du PLH (Forum Habitat)
- Rencontrer régulièrement les communes sur les différents dossiers du PLH. Mettre en place ou relayer des séances d'informations sur des thèmes particuliers en direction des élus et des techniciens (sur l'insalubrité, le développement durable, etc. par exemple),
- Communiquer dans la presse locale et les journaux des communes
- Mener des actions auprès du grand public, du type : réunion d'information sur le PLH
- Développer et optimiser les partenariats avec tout acteur compétent : ADIL, notaires, ...
- Alimenter ce programme de communication à l'aide des données et constats mis en lumière par l'observatoire de l'habitat

### **LES MOYENS**

- Un budget est prévu dans le PLH sous l'intitulé « études diverses » - 250 000 € par an sur la durée du PLH pour l'ensemble des actions – 5000 à 10 000 € pourraient être réservés à ce type d'action.
- Mobilisation des moyens humains du service habitat et du service communication de l'Agglomération

### **ECHÉANCIER : LA DURÉE DU PLH 2008 – 2013**

## **Action 17 - Développer et animer le partenariat**

### ***CONTENU***

Renforcer et animer un partenariat avec les acteurs locaux pour permettre de mener à bien les actions du PLH sur toute la période du PLH

### ***MODALITES DE MISE EN ŒUVRE***

- Mettre en place et travailler les actions avec les acteurs concernés
- Constituer des groupes de travail autour des grands axes du PLH : groupe de travail bailleurs, associations, action foncière, etc.
- Développer le partenariat avec les acteurs privés : promoteurs, lotisseurs, agences immobilières, notaires, etc.

### ***LES MOYENS***

Mobilisation des moyens humains des services de l'Agglomération, en particulier le pôle Aménagement de l'Espace et Habitat, le service financier et les affaires générales

### ***ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013***



## **Action 18 - Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH**

### **CONTENU**

- Conduire une évaluation annuelle
  - des actions engagées
  - des réalisations
- Alimenter et apporter tout ajustement au PLH au regard des évaluations
- Suivre les conventions avec les communes, les partenaires
- Organiser un bilan à mi parcours du PLH – premier trimestre 2011
- Etablir un bilan détaillé en fin de période pour préparer le deuxième temps du projet habitat communautaire 2014/2020

### **MODALITES DE MISE EN ŒUVRE**

- Développer les outils d'observation de la politique communautaire : observatoire de l'habitat, utilisation de tableaux de bord
- Mettre en place une grille d'évaluation de l'avancée des actions à partir des indicateurs de suivi
- Mettre en place un dispositif d'évaluation avec les acteurs
- Constituer les groupes de suivi thématiques et en assurer l'animation : composition, périodicité des réunions, etc.
- Restituer annuellement au comité de pilotage les opérations menées au cours de l'année

### **LES MOYENS**

- Le service Habitat et le (s) opérateur(s) de l'observatoire communautaire de l'habitat

### **ECHEANCIER : LA DUREE DU PLH 2008 – 2013**

Développer les outils d'observation En 2008 -Mettre en place un dispositif d'évaluation avec les acteurs



## **LE BUDGET DU PLH**

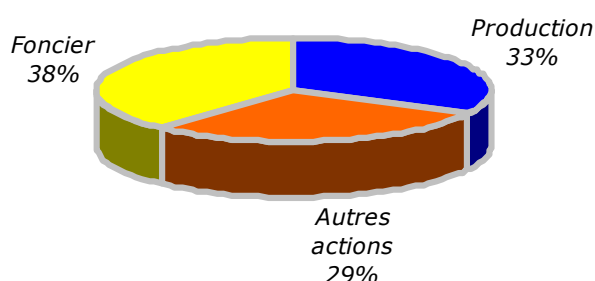




## LE BUDGET DU PLH

Le budget du PLH est défini à partir :

- D'un système d'aides décrit dans le tableau ci-après, basé sur un abondement de l'Agglomération à hauteur des aides de l'État
- D'un rythme de production correspondant à la montée en puissance du PLH (cf ci après)

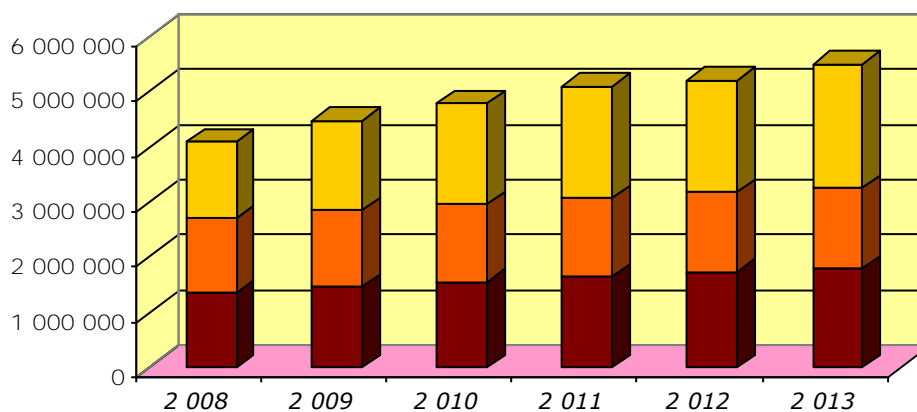


➤ Et répondant aux besoins du projet développement et à ses orientations. Sur la période du PLH, le budget affecté à la politique communautaire de l'habitat s'élève à **29M€**. Cette estimation est faite à partir du système d'aides décrit ci après.

Ce budget est relativement équilibré entre 3 axes structurants de l'action de l'Agglomération en faveur de l'Habitat :

- |   |                   |
|---|-------------------|
| ➤ La politique foncière -                       | 38% soit 11.18 M€ |
| ➤ Développement et requalification de l'offre - | 33% soit 9.55 M€  |
| ➤ Autres actions pour l'Habitat                 | 29% soit 8.47 M€  |

Le budget annuel consacré à l'habitat connaît une croissance régulière pour accompagner la montée en puissance de PLH



	2 008	2 009	2 010	2 011	2 012	2 013	TOTAL
AIDES A LA PRODUCTION	1 355 000	1 452 500	1 550 000	1 647 500	1 745 000	1 799 750	<b>9 549 750</b>
AUTRES ACTIONS	1 347 500	1 395 500	1 409 500	1 423 500	1 437 500	1 451 500	<b>8 465 000</b>
POLITIQUE FONCIERE	1 395 000	1 632 857	1 825 714	2 031 429	2 038 500	2 256 429	<b>11 179 929</b>
<b>BUDGET TOTAL</b>	<b>4 097 500</b>	<b>4 480 857</b>	<b>4 785 214</b>	<b>5 102 429</b>	<b>5 221 000</b>	<b>5 507 679</b>	<b>29 194 679</b>

Le tableau ci après détaille le système d'aides de l'Agglomération mis en place dans son P.L.H

<b>ACTION</b>	<b>Principe de l'aide AMVS</b>	<b>Montant de l'aide</b>
PLUS neuf	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	10 000 par log
PLUS AA	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	10 000 par log
PLAI Neuf	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	20 000 par log
PLA I AA	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	20 000 par log
PLS	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	2 500 par log
Accession sociale à la propriété	Attribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	5 000 par log
Réhabilitation parc locatif social	Pour les opérations hors ANRUAttribuée en fonction de l'équilibre de l'opération et plafonnée à	1 300 par log
Réhabilitation parc privé	une base permettant de poursuivre l'effort actuel et de le renforcer au travers d'une OPAH RU	1 000 par log
Aide à la démolition du PLS	35% du coût - sur les opérations non subventionnées sur les crédits de droit commun et plafonnée à	5 000 par log
Etudes diverses	estimation annuelle	250 000 par an
Fonds de concours HQE	<b>20% du surcout plafonné à 2000€</b>	2 000 par log
Accueil gens du voyage	budget prévu dans le temps du PLH pour réaliser 2 aires, un terrain d'accueil et faire fonctionner l'existant. Budget global réparti sur les 6 ans du PLH	350 000 par an
Logement relais -	un logement relais par pôle	50 000 par an
Adaptation handicap	Aide plafonnée à	1 500 par log
Programme façades	poursuite du programme "1000 façades".	250 000 par an