

# HABITER ENSEMBLE EN VALENCIENNOIS

La question du logement est généralement abordée dans les différentes études et rapports, en tant que telle, en termes d'équilibre de la demande et de l'offre de logements pour chaque catégorie de population, jeunes, ménages défavorisés, sans abris, cadres, etc.

Cependant, il est notoire désormais que l'habitat comporte des enjeux qui dépassent la simple question de la demande et de l'offre.

Il semble opportun d'élargir le champs de vision, en considérant que, l'habitat participe positivement ou négativement, souvent de façon décisive, sur un territoire, à son attractivité, à l'organisation des transports, à l'occupation de l'espace, au développement durable et à la qualité de vie des populations.

Également, en préalable, il est indispensable de rappeler que l'habitat sans l'habitant n'est qu'une façade sans vie et dépourvu de sens. Plus que jamais, à la lumière des opérations de rénovation urbaine groupées de démolition reconstruction dans les quartiers d'habitat social, et de l'expérience du relogement en habitat diffus de ménages défavorisés, il est indispensable, sous peine de gaspillage des fonds publics ou privés, de s'intéresser simultanément à l'habitant et à l'habitat.

**De ce fait, toute question relative à l'habitat amène à prendre en considération :**

## **l'attractivité du territoire :**

les actions envisagées ont-elles un impact sur l'attractivité ?  
Ou inversement, l'habitat existant a-t-il un effet positif ou négatif sur le développement.  
Dans le Valenciennois, notamment dans les villes du corridor minier, l'image de l'habitat a un fort impact négatif.

## **l'aménagement et la consommation de l'espace :**

Le prix du foncier, les impôts locaux élevés dans certaines villes, l'attrait de la campagne, ont amené ces dernières années un développement sans précédent de lotissements dans les villages périphériques, entraînant une consommation importante de terres agricoles Et des déplacements automobiles journaliers consommateurs d'énergie.

## **un habitat économe en énergie :**

L'habitat est un gros consommateur d'énergie et un émetteur important de CO2.  
En outre, le cout pour les habitants des charges d'énergie ne cessent d'augmenter au fil des années. Dans tout programme d'habitat, la préoccupation environnementale et de consommation des fluides, ne peut plus être considérée comme une option ou une recommandation, mais comme une obligation.

## **La mixité ne se décrète pas, elle se construit :**

L'une des problématiques importante du logement est de l'habiter de façon adaptée.

Rendre possible la cohabitation dans un quartier avec des différences socio-économiques, culturelles l'est tout à fait avec une définition des rituels de voisinage, acceptables et nécessaires, des droits et des devoirs qui relèvent de l'éducatif, d'où un accompagnement indispensable.

Les logements qui accueillent des enfants, des adolescents doivent comporter des espaces intérieurs et extérieurs adaptés pour que la rue ne devienne pas un terrain de jeu créant des nuisances et ainsi éviter les incivilités, la saleté, le bruit.

L'insuffisance de logements sociaux, très sociaux favorise les "marchands de sommeil" qui divisent des logements plus ou moins grands en "appartements".

Ceux ci se créent dans des quartiers autrefois sans histoires qui vivaient une vraie mixité sociale. Les personnes âgées partent laissant des maisons vides propices à des transformations en chambres et appartements :

- ◆ sans isolation phonique
- ◆ sans espaces extérieurs, enfants sur la rue, réparation de molyettes sur le trottoir, poubelles débordantes en permanence, bruits, odeurs, incendie de poubelles, saleté.
- ◆ concentration, nombre de plus en plus importants de ces logements, promiscuité

## Respectant ces orientations, nous considérons comme prioritaires les 7 thèmes suivants

### **La lutte contre l'habitat indigne, insalubre, indécent**

Les actions engagées,  
dans le cadre des programmes Mous insalubrité,  
depuis 2003, les OPAH Renouvellement Urbain  
du centre historique de Valenciennes, du Corridor Minier etc.  
ont permis d'engager des actions nombreuses  
qui ont porté leurs fruits, notamment avec le concours  
du Sous-préfet, du Procureur, de la DDASS,  
de la CAF de Valenciennes, de Valenciennes Métropole.

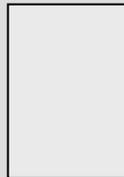
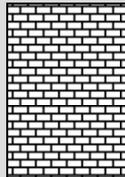
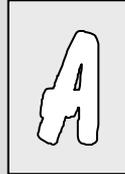
Cependant, la poursuite de ces actions,  
pilotées et coordonnées,  
est nécessaire et même impérative,  
si l'on veut avoir une action en profondeur et durable.

La tâche est immense.

Elle nécessite un véritable engagement  
et une volonté politique sans faille,  
en face d'intérêts privés.

Il s'agit bien, d'éviter le saupoudrage,  
qui se limite à améliorer ici ou là,  
quelques éléments de confort des habitations,  
mais bien de concentrer les moyens  
sur les territoires les plus atteints  
par le phénomène de l'insalubrité.

A ce titre, il paraît indispensable  
d'imaginer des programmes  
qui doivent répondre **aux exigences suivantes** :



#### **La durée :**

les effets ne peuvent se faire sentir  
que sur des actions de longue durée.

#### **L'urbain :**

l'action sur l'habitat  
doit être accompagnée d'actions  
d'aménagement urbain.

#### **Le social :**

de même que les programmes de l'Anru  
intègre obligatoirement  
une dimension sociale forte,  
en direction des habitants,  
la rénovation de l'habitat social de fait, privé,  
doit comporter des actions répondant  
à la situation sociale des habitants,  
car un des moteurs de l'insalubrité  
se rencontre dans la situation d'extrême pauvreté  
et d'exclusion sociale des habitants.

#### **L'incitatif et le répressif :**

permettre aux propriétaires de réaliser  
les travaux de sortie d'insalubrité,  
mais aussi réprimer ceux qui ne respectent pas  
la loi, ni les arrêtés d'insalubrité

#### **L'animation et la coordination :**

les composantes d'un programme  
relevant de différentes préoccupations,  
un pilotage et une coordination,  
apparaissent comme indispensables.

Les territoires, ou les programmes de lutte  
contre l'insalubrité sont à privilégier sont :  
le Denais, avec une action très forte et durable  
sur Denain Ville le Corridor Minier,  
avec une action forte  
sur Condé centre et Vieux Condé.



### **Le logement des cadres : renforcer l'attractivité du Valenciennois**

Ces dernières années, le Valenciennois a bénéficié  
d'une croissance économique et industrielle  
qui s'est traduite par la création de nombreux emplois  
et la venue de l'extérieur, de salariés, techniciens, employés,  
cadres et dirigeants.

Cependant, le travail sur le Valenciennois de ces salariés,  
n'a pas été toujours accompagné, des retombées économiques  
que le territoire pouvait espérer, parce que, faute d'un habitat  
et de services et commerces suffisamment attractifs, l  
es salariés préfèrent habiter ailleurs,  
notamment sur la Métropole Lilloise.

Le cas de l'hôpital général de Valenciennes est de ce point significatif.

La grande majorité du personnel médical y travaillant,  
préfère habiter sur la Métropole lilloise.

La poursuite du renouvellement économique du Valenciennois,  
sur des secteurs d'avenir, comme l'imagerie numérique, les transports,  
doit être accompagné, dans le domaine de l'habitat et des services,  
de programmes modernes et attractifs.



### **Renforcer l'implantation de Maisons relais sur le Territoire**

Les Maisons relais constituent  
une réponse adaptée  
pour les personnes souffrant d'isolement,  
pour lesquelles l'accès  
à un logement social classique  
ne leur permet pas une insertion sociale  
répondant à leur désocialisation.

L'accès à un logement social  
leur est particulièrement difficile  
et souvent inadapté.

Les Programmes locaux de l'habitat  
des deux Communautés d'agglomération  
de Valenciennes et de la Porte du Hainaut

### **Créer un parc très social, à destination des ménages aux ressources les plus faibles.**

Depuis plusieurs années, les logements sociaux à loyer très faible, disparaissent sur le Valenciennois, au rythme des programmes de réhabilitation et de démolition reconstruction.

Des logements sociaux plus grands, plus confortables, avec des loyers au mètre carré, parfois maintenus, mais plus élevés

en raison de l'augmentation de la surface habitable, se substituent aux logements sociaux anciens.

La raréfaction des logements sociaux contribue à diminuer le pouvoir d'achat des ménages les plus pauvres, tout en provoquant des phénomènes de concentration dans des maisons de ville découpées par leurs propriétaires, pour en tirer le maximum de revenus, au mépris souvent de la sur occupation et de l'équilibre des populations.

A ce titre, une surveillance particulière s'impose, pour éviter que des avenues, boulevards et rues entières des principales villes de l'arrondissement se transforment progressivement en ghettos avec tous les problèmes connexes.

La production d'un parc très social, se heurte aujourd'hui à de nombreux obstacles : les maîtres d'ouvrage ont à la fois des problèmes d'équilibre d'opération et de paupérisation de leurs locataires ;

les élus du Valenciennois confrontés à une population souvent à très faible ressource, cherchent à diversifier

l'offre de logement pour attirer les salariés, les associations s'inquiètent de la raréfaction des moyens d'accompagnement social, sans lesquels les relogements se limiteraient à une simple mise à l'abri.

Pour autant et malgré les difficultés, il apparaît dangereux et injuste, de voir perdurer le rythme de production de logements au loyer très social de ces dernières années.

Cette production doit reprendre et s'accompagner de développement social.

### **L'accompagnement social lié au logement**

Les opérations Anru de rénovation urbaine mettent en lumière la nécessité de prendre en compte ans les politiques de l'habitat, le passé, le présent et l'avenir des habitants.

Aujourd'hui, les financements destinés à l'accompagnement social lié au logement ne sont pas bien compris par tous les décideurs, financements considérés comme un luxe

dont on pourrait se passer, notamment dans une situation de crise des finances publiques.

Cependant, la situation budgétaire de nombreux locataires se dégrade, en raison de l'augmentation des loyers et des charges, entraînant de ce fait, des impayés de loyer.

De plus, les bailleurs sociaux, devant la paupérisation d'une partie importante des locataires, se prémunissent de l'arrivée de nouveaux locataires impécunieux par une politique d'attribution sélective.

L'exclusion sociale, résultant de différentes ruptures, professionnelle, familiale, fragilise les candidats à un logement et produit chez de nombreux locataires

une incapacité à faire face à leurs responsabilités locatives.

De ce fait, le problème de l'accès au logement des ménages en difficulté sociale et financière, relève autant de la "qualification" des demandeurs,

que de la création d'une offre adaptée en termes de coût.

L'accompagnement social des demandeurs apparaît donc nécessaire pour permettre une véritable promotion sociale par le logement.

prévoit la création de Maisons relais sur leur territoire respectif.

Force est de constater le peu de volontarisme des élus pour mettre en œuvre et piloter ce type de projet.

Le nombre de places créées à ce jour en Maisons relais sur le Valenciennois est dérisoire et les projets en cours peinent à voir le jour, quand ils ne sont pas amputés dans leur contenu par des déficiences de financeurs.

Disposer sur chaque Communauté d'Agglomération d'une soixantaine de places en Maison relais ne paraît pas un objectif déraisonnable, si l'on regarde le nombre de personnes seules sans logement adapté.

### **L'autonomie des jeunes**

Le constat semble partagé par tous : les jeunes, même disposant de formation et de qualification reconnues, peinent à s'insérer sur le marché du travail ; un parcours fait de précarité, de stage, de CDD, d'intérim est devenu la règle générale.

L'accès à un logement, dans ces conditions devient particulièrement difficile.

Le travail étant le socle de l'insertion, ses caractéristiques se transposent aux autres domaines de la vie sociale : la précarité devient la règle, également en matière d'habitat.

Il convient donc pour les jeunes, non pas de créer un habitat spécifique jeune, ce qui contribuerait à stigmatiser une catégorie d'âge, mais d'imaginer et de mettre en place des dispositifs et des outils constituant des garanties pour les bailleurs, dans le cadre de conventions stipulant un engagement des bailleurs.



## **Mettre en place une politique d'aménagement au vieillissement**

*Le vieillissement de la population est un fait .  
Ses incidences sur la nécessité d'adapter  
les différentes politiques publiques  
se feront sentir de plus en plus.*

*Désormais, il convient de parler davantage,  
d'accompagnement au vieillissement  
plutôt que du traitement de la vieillesse,  
puisque les progrès en matière de santé et d'espérance de vie,  
font que l'on peut, au-delà de 60 ans,  
considérer différentes tranches d'âge, 60 à 75 ans, 75 à 85 ans  
et au-delà de 85 ans.*

*A ces étapes de vie doivent correspondre des réponses différentes  
en matière d'habitat ;*

*l'habitat, comprenant l'espace publique, l'espace collectif et l'espace privé.*

*L'habitat des personnes âgées ne peut se réduire à la construction  
et au développement de maisons de retraite,  
puisque la très grande majorité des personnes  
souhaitent le maintien à domicile  
et que le coût d'une place en maison de retraite est prohibitif  
pour les finances publiques et pour les habitants.*

*Puisque le temps de vie sans incapacité va s'accroître,  
il est souhaitable d'envisager des politiques  
soutenant l'adaptation des domiciles, l'aménagement du lieu de vie,  
le développement de service de proximité,  
en tenant compte de la fragilité économique des personnes âgées.*

*En fait, la prise en compte de l'habitat des personnes âgées  
se retrouve déjà dans certains Programmes locaux de l'Habitat,  
de Plans de Déplacement Urbain et même de SCOT .*

*Plusieurs pistes sont proposées :*

*l'habitat intergénérationnel ou l'habitat partagé,  
les services résidentiels, l'aménagement du lieu de vie.*

*Les expériences en cours s'attachent à l'adaptation du territoire  
au personnes âgées avec le développement des services à la personne .*

**Le C.E.A.S. : Centre d'Étude et d'Action Sociales**

**CEAS de Valenciennes : Siège Social  
27 rue des Récollets 59300 VALENCIENNES**

**CONTACTS :**

**Messieurs**

**le Président : André BOCQUET 03 27 46 63 23**

**Le Vice-Président : Didier BOULARD 03 27 41 03 70**

**boulard.didier @ yahoo.fr**

