

# HABITER ENSEMBLE EN VALENCIENNOIS

G

## 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 .

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 po-  
pulation, jeunes, ménages défavorisés, sans abris, ca-  
dres, etc.

Cependant, il est notoire désormais que l'habitat  
comporte des enjeux qui dépassent la simple ques-  
tion 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 terri-  
toire, à son attractivité, à l'organisation des transports,  
à l'occupation de l'espace, au développement dura-  
ble 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 grou-  
pées de démolition reconstruction dans les quartiers  
d'habitat social, et de l'expérience du relogement en  
habitat diffus de ménages défavorisés, il est indispen-  
sable, 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 consom-  
mateur d'énergie et un émetteur im-  
portant de CO2.  
En outre, le cout pour les habi-  
tants des charges d'énergie ne  
cessent d'augmenter au fil des  
années. Dans tout programme  
d'habitat, la préoccupation envi-  
ronnementale et de consumma-  
tion des fluides, ne peut plus être  
considérée comme une option ou  
comme une obligation.

**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**

### **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'édu-  
catif, 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 histo-  
res 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  
mobyettes sur le trottoir, poubelles débordantes en per-  
manence, 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,  
pilotees 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, susceptibles de faire reculer  
certains élus frileux et peu courageux.  
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 Denaisis, avec une action très forte et durable  
sur Denain Ville le Corridor Minier,  
avec une action forte  
sur Condé centre et Vieux Condé.

**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'abris.

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.

**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, les  
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

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 Maison 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 défections 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.