

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'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.

**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.