



Opération de Restauration Immobilière

**CONCERTATION PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE**

NOTICE EXPLICATIVE

1 - CONTEXTE

Une stratégie globale pour restaurer l'attractivité du centre-ville

La ville de Valenciennes est la principale polarité de la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole. Cependant, son centre-ville connaît une dévitalisation économique et démographique progressive, caractéristique de nombreuses villes moyennes en France, au profit d'un mouvement vers la périphérie. La désaffectation de l'habitat ancien et la diminution des commerces en sont les principaux symptômes.

Les leviers d'interventions mis en œuvre au cours des quinze dernières années (PLH, OPAH RU, aménagements urbains,...) ont permis la réhabilitation de 810 logements de manière incitative et 272 logements de manière coercitive sur la commune. La ville de Valenciennes et Valenciennes Métropole ont exprimé le besoin de prolonger ces politiques pour poursuivre la dynamique de revitalisation du centre-ville.

Dans ce contexte, la ville de Valenciennes, en partenariat avec Valenciennes Métropole, a souhaité engager en 2021 une réflexion sur le devenir de son centre-ville et son rôle structurant au regard d'une agglomération de 200 000 habitants. En 2018, la ville de Valenciennes a été retenue dans le cadre de l'appel à candidature « Action Cœur de Ville ».

Les objectifs du **programme national « Action Cœur de Ville »** sont ainsi déclinés localement en 5 axes thématiques, en cohérence avec le projet de la ville de Valenciennes :

- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics.

Suite à ce constat, la ville de Valenciennes et Valenciennes Métropole ont souhaité porter une attention particulière au premier axe de la convention « Action Cœur de ville », à savoir l'attractivité résidentielle du centre-ville, en passant commande en 2021 pour une étude spécifique sur le parc privé.

Une OPAH RU inscrite dans un projet de requalification innovant

L'étude pré-opérationnelle sur le parc privé, conduite en 2021, a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle du centre-ville de Valenciennes.

Les difficultés ainsi observées au niveau du parc de logements et son occupation, du marché immobilier, et de l'état du bâti, se traduisent ainsi :

- un cœur de ville marqué par une forte vacance structurelle des logements ;
- un taux de pauvreté et une population de séniors, plus présents dans le centre-ville ;
- une activité immobilière qui n'attire pas les familles et les propriétaires occupants en centre-ville ;
- un marché immobilier spécialisé dans le locatif et les petits logements avec des prix élevés au mètre carré ;
- une dégradation immobilière qui pèse sur la fluidité des remises sur le marché de logements ;
- un besoin de structuration et de réhabilitation des copropriétés ;
- des besoins importants en réhabilitation, d'adaptation et de reconfiguration des logements ;
- des situations bloquées appelant une intervention publique.

Afin d'enrayer le processus de déqualification et de restaurer l'attractivité du centre-ville, la ville de Valenciennes et Valenciennes Métropole ont souhaité déployer deux dispositifs simultanés, pour la même période dans le périmètre de l'ORT, étroitement associés et prenant pour l'ensemble des porteurs de projets le visage d'une seule opération avec un seul point d'entrée, à partir duquel ils peuvent être orientés vers l'OPAH-RU et/ou vers le Programme Local Innovant.

Financé par Valenciennes Métropole et la Ville de Valenciennes, le **Programme Local Innovant** assure une communication puissante en direction de tous les porteurs de projets sans condition d'éligibilité. Il propose à chaque porteur de projet un temps de modélisation des options de projet, débouchant sur une orientation de projets qualifiés (publics et projets éligibles) vers l'OPAH-RU et son équipe d'animation et sur un accompagnement hors OPAH-RU pour l'ensemble des autres projets.

En partenariat avec l'Etat et l'Agence nationale de l'habitat, l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU)** s'intègre dans les objectifs globaux du Plan Action Cœur de Ville de Valenciennes.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. Ce dispositif constitue le volet « habitat » de la convention-cadre « Action Cœur de Ville », transformée depuis en convention d'**Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)**.

Lancée en février 2022 pour une durée de cinq ans, l'OPAH RU investit :

- **une dimension coercitive** en réponse à l'habitat indigne, à la vacance et à la dégradation, capitalisant sur le partenariat et les savoirs faire développés à l'occasion des précédentes opérations conduites par Valenciennes Métropole et la ville de Valenciennes ;
- **une dimension incitative** reposant sur la mise en œuvre d'une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne :
 - recherche des meilleurs leviers pour amplifier l'ambition des projets privés et notamment obtenir des réhabilitations réellement requalifiantes à l'issue des acquisitions dans l'ancien réalisées par des bailleurs ou des accédants (une ingénierie forte et des aides renforcées pour les projets les plus ambitieux) ;
 - recherche d'une visibilité des transformations résidentielles pour amplifier les impacts et les effets d'entraînement de l'opération (transformations et réhabilitations incluant les espaces extérieurs, les annexes visibles) ;
 - recherche d'un effet multiplicateur entre :
 - les aides de l'Anah majorées par Valenciennes Métropole ;
 - les aides spécifiques de Valenciennes Métropole et de la Ville de Valenciennes ;
 - les aides de la Région Hauts-de-France, du Département, des caisses de retraite, ...
 - le dispositif Denormandie ;
 - les dispositifs d'Action Logement en Action Cœur de Ville.

L'OPAH-RU propose les moyens, notamment en ingénierie, pour amplifier les projets de rénovation énergétique en abordant la requalification des logements pour aller dans le sens d'une attractivité résidentielle globale (taille des logements, accessibilité, éclairage, qualité architecturale, fonctionnalité modernité) et rompre avec la prévalence en cœur de ville du monoproduit « petit logement locatif de rapport à loyer libre ».

- **une priorité accordée aux projets :**
 - portés par des ménages modestes ou très modestes ;
 - à destination de ménages modestes ou très modestes
 - concourant à la production de logements abordables de qualité et à des réhabilitations requalifiantes et durables.

- **une action massive de ravalement des façades** reposant sur :
 - un périmètre incitatif à l'échelle de l'ORT ;
 - des périmètres obligatoires séquencés durant les 5 ans d'opération parmi lesquels le traitement complet de 3 copropriétés à fort enjeu de dégradation et patrimonial.

La décision d'une action coercitive renforcée

La commune de Valenciennes se situe au cœur d'un territoire ayant bénéficié depuis de nombreuses années d'une politique de l'habitat active et volontariste portée par les collectivités locales.

Au travers de ses PLH consécutifs, l'agglomération s'est engagée fortement dans l'amélioration du cadre de vie de ses habitants en définissant des programmes d'actions en faveur de la requalification de son parc privé ancien et social et notamment sur des actions sur le centre-ville de Valenciennes:

- deux OPAH RU de 2005 à 2010 : OPAH RU Corridor Minier et quartier du Blanc Misseron (sur des quartiers intercommunaux Valenciennes, Anzin, Bruay-sur-Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Fresnes-sur-Escaut, Vieux-Condé, Crespin, Quiévrechain) et une OPAH RU sur les quartiers centraux historiques de Valenciennes ;
- une OPAH RU Val d'Escaut de 2011 à 2017 en accompagnement du PNRQAD pour la requalification des centres anciens de Valenciennes, Anzin, Fresnes-sur-Escaut, Condé-sur-l'Escaut, Vieux-Condé et Onnaing ;

- une OPAH RU Bleuse Borne Faubourg de Lille de 2019 à 2024, qui constitue le volet “rénovation de l’habitat privé” du programme NPNRU d’un quartier situé sur les communes de Valenciennes, Anzin et Bruay-sur-l’Escaut et représentant une entrée de ville majeure de Valenciennes.

Bien que ces dispositifs, s’appuyant sur des leviers incitatifs et notamment la mobilisation de subventions aux propriétaires, aient permis de rénover de nombreux logements (810 logements de manière incitative et 272 logements de manière coercitive sur la commune de Valenciennes), certains indicateurs de fragilité restent préoccupants, principalement visibles dans le centre-ville.

La politique volontariste en faveur de l’habitat n’a pas suffi à freiner le processus de déqualification d’une partie du parc privé, et n’a malheureusement pas permis de traiter en totalité certains points durs, où subsistent des immeubles particulièrement vétustes n’offrant pas les conditions d’habitabilité minimales requises.

2 - ENJEUX

La rénovation de l’habitat ancien et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques comme Valenciennes qui jouissent d’un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

L’enjeu est de mettre et remettre sur le marché, différents types de logements de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti.

Les actions incitatives ont montré leurs limites dès lors que les propriétaires sont dans l’incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux dont ils ont la responsabilité. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire ou du Préfet (procédures de mise en sécurité, de traitement de l’insalubrité,...), voire des outils coercitifs renforcés tels que l’Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d’Utilité Publique de prescriptions travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

Pour mettre fin aux situations d’immeubles dégradés ou en voie de dégradation, non résorbées dans le cadre des OPAH RU antérieures, la ville de Valenciennes souhaite engager une étape supplémentaire avec l’appui de Valenciennes Métropole, en déclarant d’utilité publique la restauration immobilière de certains immeubles en centre-ville.

3 - LA MISE EN PLACE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)

3.1 QU'EST-CE QU'UNE ORI ?

L'ORI est une procédure prévue par le Code de l'Urbanisme (article L.313-4) qui "consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles".

Les ORI constituent des opérations d'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés ou présentant une forte vacance, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne et vacant.

L'ORI étant engagée à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) puis notifiés individuellement aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, la procédure de cessibilité de leur bien peut être engagée.

Les travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier d'une part, d'une défiscalisation et de subventions.

3.2 QUELS SONT LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR L'ORI ?

L'ORI poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents
- Résorber la vacance en remettant des logements inoccupés sur le marché
- Reconquérir le parc d'habitat privé et diversifier l'offre de logements,
- Faciliter les mutations foncières et immobilières,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti avéré de certains immeubles
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- Lutter contre l'étalement urbain et éviter l'artificialisation des terres.

Les objectifs opérationnels sont :

- Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- Remettre sur le marché des logements vacants de longue date,
- Développer le logement locatif conventionné et intermédiaire,
- Traiter le logement indigne et non décent.

4. SITES PRIORITAIRES EN VUE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et restaurer l'attractivité du centre-ville, la ville de Valenciennes a investi dans des projets urbains permettant d'améliorer la qualité des espaces publics : réaménagement et recalibrage des voies de circulation, déploiement des zones 30, réaménagement des rues du vieux Valenciennes, création de parkings silos aux abords des points d'intérêts pour concentrer le stationnement, création d'un espace piéton commerçant au Passage de l' Arsenal, réaménagement de la place du centre en laissant place à la piétonnisation, création d'équipements publics tels que le centre aquatique, végétalisation des espaces publics et création du jardin Jacques Chirac.

De nouveaux projets urbains structurants sont projetés dans le périmètre du centre-ville, tels que la restauration du musée des Beaux arts, la requalification du Passage de la Paix et la création d'un cinéma de centre-ville.

En complément, des opérations de recyclage immobilier ont vocation à apporter une offre résidentielle moderne et de nouvelles formes urbaines tout en préservant le patrimoine bâti caractéristique du centre historique, à l'image de l'ancien Hôpital Général et de l'ancienne caserne militaire Vincent.

Conjointement à ces projets urbains, l'OPAH RU poursuit l'objectif d'initier de nouvelles opérations sur des secteurs ou immeubles stratégiques.

La complexité de traitement du bâti et la réalité de la demande en logements amènent nécessairement à favoriser le changement de l'échelle d'intervention, en visant la réhabilitation complète d'un immeuble. Le recours à l'acquisition publique est également prévu dans le volet d'actions foncières de l'opération, pour intervenir sur les immeubles anciens les plus dégradés.

C'est sur cette stratégie d'intervention que repose la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière, ayant pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration .

En 2021, un repérage exhaustif lors de l'étude pré-opérationnelle a permis de cibler des immeubles dégradés, avec l'appui des services municipaux.

Dès le démarrage de l'OPAH RU, 30 immeubles prioritaires ont été définis pour des interventions spécifiques de la collectivité.

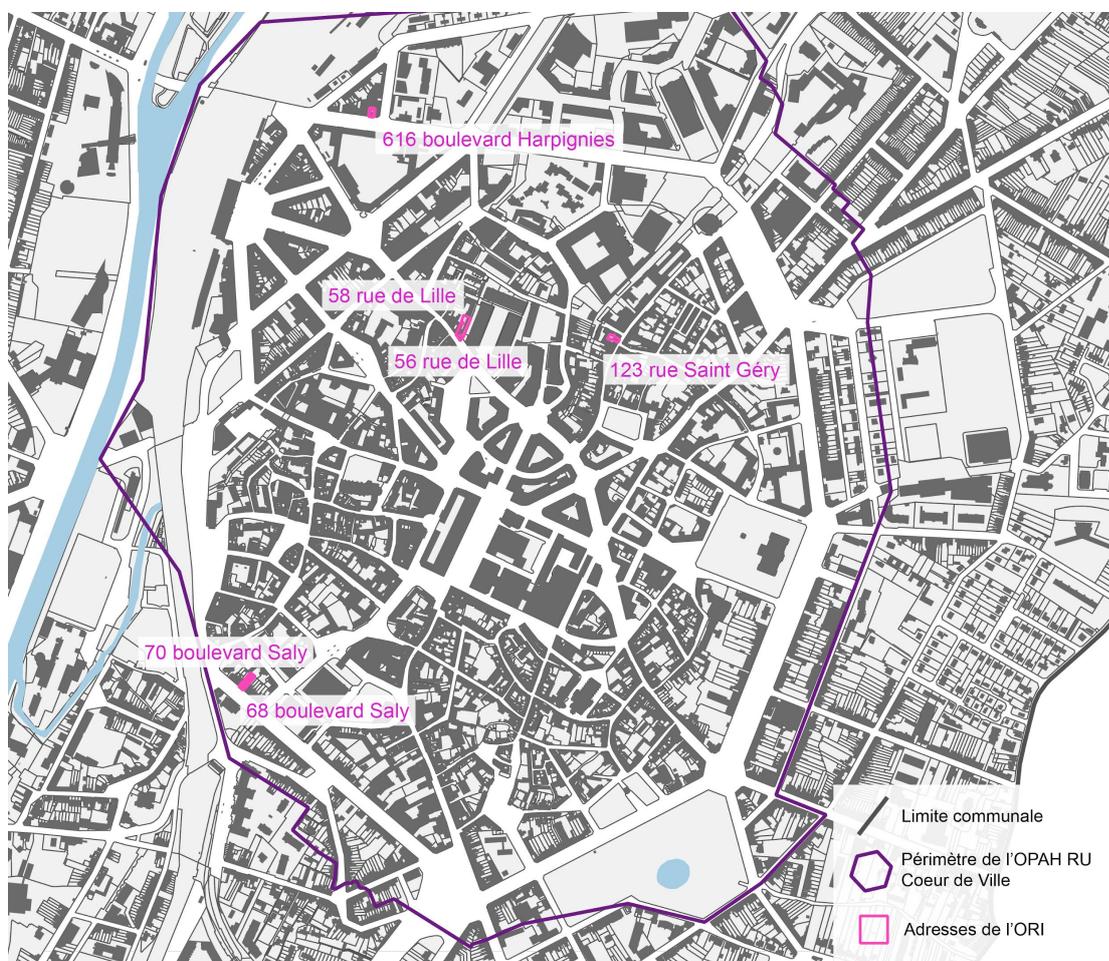
La ville de Valenciennes a choisi dans un premier temps, de concentrer son action sur des immeubles qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- le caractère vacant ou majoritairement vacant des logements ;

- l'absence de volonté manifeste d'exécuter les travaux de la part des propriétaires pour remédier à ces situations de dégradation, malgré le déploiement du volet incitatif s'appuyant sur des actions de conseil et de mobilisation de subventions ;
- la dégradation du bien se manifestant a minima au niveau des parties extérieures (façades, couvertures, menuiseries, ...), voire par de mauvaises conditions d'habitabilité, conduisant dans certains cas à des situations de péril ou d'insalubrité ayant des répercussions sur la qualité et la sécurité de l'espace public ;
- le potentiel résidentiel du bâtiment, sa qualité architecturale et patrimoniale ;
- une opportunité d'améliorer la qualité résidentielle des logements existants (éclairage naturel, curetage d'annexes ou de bâti déqualifiant, optimisation de la surface habitable,...).

En fonction de ces critères, 6 immeubles ont été retenus prioritairement pour la mise en œuvre d'une ORI.

4.1 PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES



4.2 DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (en m ²)	Niveaux habitables ¹	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Nombre de propriétaires ²
56 rue de Lille	AR 914	52	R+2+C	1	1	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
58 rue de Lille	AR 107	517	R+2+C	8	1	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
123 rue Saint Géry	AR 178	154	R+1+C	4	0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur et occupant
68 boulevard Saly	AT 155	158	R+1+C	1	0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
70 boulevard Saly	AT 154	158	R+1+C	1	0	Monopropriété	1 propriétaire bailleur
616 boulevard Henri de Harpignies	AZ 11	138	R+3+C	1	1	Monopropriété	1 propriétaire bailleur

4.3 ETAT D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Adresse	Référence cadastrale	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété	Etat d'occupation
56 rue de Lille	AR 914	1	1	Monopropriété	1 logement occupé à loyer libre 1 local commercial vacant
58 rue de Lille	AR 107	8	1	Monopropriété	8 logements vacants 1 local commercial vacant 1 dépendance isolée
123 rue Saint Géry	AR 178	4	0	Monopropriété	1 logement occupé en résidence principale par son propriétaire 1 logement vacant
68 boulevard Saly	AT 155	1	0	Monopropriété	1 logement occupé à loyer libre 1 logement vacant 1 local commercial vacant
70 boulevard Saly	AT 154	1	0	Monopropriété	1 logement vacant
616 boulevard Henri de Harpignies	AZ 11	1	1	Monopropriété	1 logement vacant 1 local commercial vacant

Tout type d'immeuble ayant vocation d'habitation est potentiellement concerné par le champ de la restauration immobilière. L'immeuble doit être dans un état de dégradation et/ou de vacance suffisant pour que, au regard des conditions d'habitabilité, soient justifiés des travaux relevant de l'utilité publique.

Le recours à l'ORI se justifie notamment :

- lorsque l'on est en présence de difficultés traînant la réhabilitation : grande vétusté, insalubrité, vacance structurelle,
- lorsque des dispositifs indicatifs n'ont pas suffi.

Dans le cas présent et compte tenu de ce qui précède, les immeubles cités ci-avant ont été identifiés comme susceptibles de relever d'une ORI.

Compte tenu de la forte dégradation des conditions d'habitabilité, ces immeubles sont le plus souvent vacants ou occupés dans des conditions précaires. Le mauvais état et le non entretien du bâti depuis plusieurs années nuisent à la qualité urbaine du centre-ville et les propriétaires concernés n'ont pas fixé de devenir pour ces immeubles.

L'intervention publique est donc jugée nécessaire pour sortir de ces situations de blocage ancien et offrir ainsi une perspective de redressement à moyen terme.

Pour autant, la finalité de l'Opération de Restauration Immobilière n'est pas l'appropriation publique de l'ensemble de ces immeubles, mais au contraire de redynamiser l'initiative privée en amenant l'ensemble des propriétaires et copropriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

En contrepartie, l'ORI apporte un renforcement du dispositif incitatif se traduisant par une majoration possible des aides financières ainsi qu'un accompagnement personnalisé à la définition d'un programme de travaux, au bénéfice des propriétaires concernés.

Depuis début 2022, un travail d'animation est engagé dans le périmètre d'OPAH RU.

De nombreuses actions de communication et de sensibilisation ont été entreprises afin d'informer le public sur le dispositif et l'ensemble des outils incitatifs déployés. Cette première année d'OPAH RU a permis à l'opérateur en charge du suivi-animation d'intervenir sur certains immeubles dits « prioritaires », en accompagnant les porteurs de projet et en leur apportant un conseil.

Sur ces immeubles, des potentialités importantes de réhabilitation ont été identifiées mais également des freins à l'exécution des travaux.

La Ville de Valenciennes souhaite mettre en œuvre l'Opération de Restauration Immobilière dès le début de la seconde année de l'OPAH RU, compte tenu du long cours dans lequel s'inscrivent généralement les programmes de restauration immobilière.

Cette opération vient notamment renforcer la campagne de ravalement obligatoire engagée Rue de Lille en 2016 dans le cadre de l'OPAH RU Val d'Escaut, et celle programmée dans la présente OPAH RU 2022 - 2027 sur des îlots et linéaires ciblés.

La collectivité se réserve la possibilité d'engager ultérieurement une Opération de Restauration Immobilière sur d'autres immeubles dans le périmètre d'OPAH RU, qui répondraient aux critères précédemment cités.

5- QUELLES SONT LES PRINCIPALES ÉTAPES ?

Phase préalable

- Concertation préalable d'une durée minimum d'un mois

Phase 1

- Enquête publique préalable à la DUP portant sur les immeubles ciblés
- Arrêté préfectoral déclarant les travaux d'utilité publique (DUP)

Phase 2

- Enquête publique et notification individuelle aux propriétaires des programmes de travaux prescrits
- Arrêté de cessibilité à l'encontre des propriétaires refusant les travaux
- Engagement, si nécessaire, des procédures d'acquisition par voie amiable, préemption ou expropriation.

Pour rappel, les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés dans le montage du dossier de demande de subventions. Différentes aides financières proposées par les acteurs de l'habitat sont mises à leur disposition.

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, le Conseil Municipal de Valenciennes décidera de la pertinence de continuer la démarche. En cas de décision favorable, le dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sera préparé par les services de la Ville en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Une fois l'enquête publique terminée, le Préfet du Département prendra le cas échéant un arrêté de DUP travaux sur les immeubles retenus.

6 - QUE DOIVENT FAIRE LES PROPRIÉTAIRES DONT LES IMMEUBLES SONT CIBLÉS PAR L'ORI ?

Les propriétaires de ces immeubles sont tenus de :

- réaliser les travaux prescrits par la DUP
- de déposer un permis de construire en vue de la réalisation de ces travaux
- de respecter les délais de réalisation prescrits par la DUP

7 - LES MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'ÉTAT ET DES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES

L'intervention s'appuiera sur trois modes d'actions articulés entre l'incitation et la coercition :

- Un mode coercitif dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et/ou vacant ou de l'Opération de Restauration Immobilière, assorti d'une Déclaration d'Utilité Publique de Travaux
- L'acquisition par un opérateur, agissant au nom de la collectivité, d'immeubles susceptibles d'être revendus et rénovés par des investisseurs ou des accédant,

- Un mode incitatif par l'attribution de subventions de la part de l'Anah et de Valenciennes Métropole

Les propriétaires décidant de réaliser les travaux prescrits seront accompagnés techniquement, administrativement et financièrement. En effet, dans le cadre d'une ORI, les projets pouvant aboutir nécessitent une forte participation des pouvoirs publics. L'OPAH sur le périmètre de l'ORT permet de rassembler autour d'un même objectif, tous les acteurs susceptibles d'y jouer un rôle déterminant, de mobiliser les différents financements publics nécessaires à l'opération, d'informer les habitants et de les associer au projet, d'assister les propriétaires dans les démarches complexes du montage techniques et financiers de leurs opérations.

Les aides financières suivantes pourront être mobilisées en fonction des caractéristiques du projet :

- Les aides de l'ANAH et les aides de Valenciennes Métropole
- La défiscalisation avec les différents mécanismes existants
- Les aides d'Action Logement dans le cadre d'Action Cœur de Ville

Les aides aux travaux pour ce type de projet peuvent être cumulées avec les avantages fiscaux.

L'intervention doit permettre d'agir sur :

- La qualité des logements et des immeubles : en les remettant aux normes d'habitabilité actuelles, en rendant salubres et décents les logements présumés insalubres, indécents ou en état précaire, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale des immeubles,
- La nature des logements : en développant une offre locative de qualité avec charges maîtrisées, en développant une offre attractive pour de nouveaux propriétaires occupants.

8 - CONCLUSION

A l'issue de cette concertation préalable et au vu des conclusions, la ville de Valenciennes décidera de l'opportunité de poursuivre la démarche.

En cas de décision favorable, le dossier de DUP sera préparé par les services de la ville de Valenciennes en vue de l'enquête préalable à cette DUP. Une fois l'enquête publique terminée, le préfet prendra officiellement un arrêté de DUP concernant ces immeubles.