

2014 . 2020

UN HABITAT DE QUALITÉ DANS UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

PROGRAMME D' ACTIONS TERRITORIALES

Sommaire

La territorialisation des objectifs de production à l'échelle communale	2
Fiches communales	12
<i>ACHICOURT</i>	12
<i>AGNY</i>	30
<i>ANZIN-SAINT-AUBIN</i>	44
<i>ARRAS</i>	59
<i>ATHIES</i>	98
<i>BAILLEUL-SIR-BERTHOULT</i>	112
<i>BEAUMETZ-LES-LOGES</i>	125
<i>BEAURAINS</i>	139
<i>DAINVILLE</i>	154
<i>FAMPOUX</i>	168
<i>FARBUS</i>	179
<i>FEUCHY</i>	190
<i>GAVRELLE</i>	201
<i>MERCATEL</i>	212
<i>MONCHY-LE-PREUX</i>	226
<i>NEUVILLE-VITASSE</i>	238
<i>SAINTE-CATHERINE</i>	249
<i>SAINT-LAURENT-BLANGY</i>	265
<i>SAINT-NICOLAS-LES-ARRAS</i>	282
<i>THELUS</i>	299
<i>TILLOY-LES-MOFFLAINES</i>	311
<i>WAILLY</i>	323
<i>WANCOURT</i>	332
<i>WILLERVAL</i>	344
Annexe : glossaire	355

La territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale

La méthode mise en œuvre pour définir une territorialisation cohérente et réaliste

La définition et la territorialisation des objectifs ont été conduites par la CUA en concertation avec les communes en trois étapes :

- **Phase 1 (diagnostic) : estimation des capacités de production pour élaborer un PLH « opérationnel ».** Au cours de la phase de diagnostic (juin-juillet), les bureaux d'études Acadie et Quélleville ont rencontré chaque commune de la CUA pour estimer les capacités de production de logements sur la période 2014-2020, à partir du recensement des projets connus, en cours ou à venir, et des gisements fonciers mobilisables (échanges avec les communes après repérage de terrain par les bureaux d'études). Ce travail a été restitué et soumis à la validation des communes sous la forme d'un tableau et d'une carte.
- **Phase 2 (définition de la stratégie et des orientations) : lors du séminaire du 22 octobre 2012,** les élus communautaires ont débattu et validé différents objectifs :
 - o Un objectif de production de logements neufs à l'échelle de la CUA : 3 300 logements pour la durée du PLH (2014-2020), soit 550 logements en moyenne par an.
 - o Une première territorialisation par secteur géographique du ScoT de l'objectif global (cf. tableau ci-dessous).
 - o L'objectif de production de logements locatifs sociaux : 1 200 logements sur les 6 ans du PLH, soit 200 logements en moyenne par an
 - o Dédier 25% de la construction neuve à l'accession aidée : 840 logements sur la période 2014-2020, soit 140 logements en moyenne par an
- **Phase 3 (élaboration du programme d'actions) : une rencontre a été organisée avec chaque commune pour :**
 - o Enrichir la fiche communale et ce, sur différents aspects (éléments de diagnostic, objectifs et priorités de la commune en matière d'habitat, enjeux d'intervention sur le parc existant...).
 - o Débattre et valider une proposition d'objectifs à l'échelle communale (production globale, logements locatifs sociaux et accession aidée).
 - o Les échanges avec les communes ont nécessité certains ajustements dans la territorialisation des objectifs proposés initialement mais plutôt à la marge.

La territorialisation de l'objectif de production de 3 300 logements neufs sur les 6 ans du PLH (550 logements en moyenne par an)

Une première répartition par secteur géographique fondée sur les orientations définies dans le SCoT

Au cours de la phase de définition des orientations du PLH, les élus communautaires ont validé une 1^{ère} territorialisation de l'objectif de production de logements neufs selon les secteurs géographiques définis par le Scot (cf. tableau ci-dessous).

	Répartition de la construction neuve de logements fixée dans le SCoT	Répartition de l'objectif fixé dans le PLH 2014-2020	
		Sur les 6 ans du PLH	En moyenne annuelle
Arras	87%	1620	270
Communes urbaines hors Arras		1248	208
Pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-Les-Loges, Thélus)	5%	162	27
Autres communes rurales de la CUA	8%	270	45
Total CUA	100%	3300	550

Les critères retenus pour territorialiser les objectifs de production à l'échelle communale

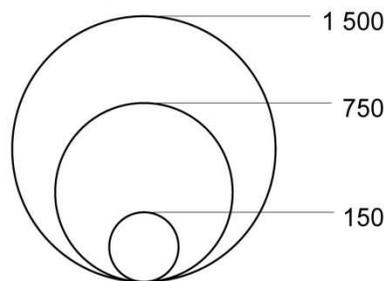
La territorialisation est fondée sur la prise en compte des critères suivants :

- Les capacités de production recensées pour la période 2014-2020 : les projets de logements connus (mise en chantier sur la période 2014-2020) et les gisements fonciers mobilisables.
- Le degré d'atteinte des objectifs fixés par le PLH 2008-2013 (enjeu de relance de la construction neuve sur certaines communes).
- Les enjeux de rattrapage en termes de production de logements locatifs sociaux.

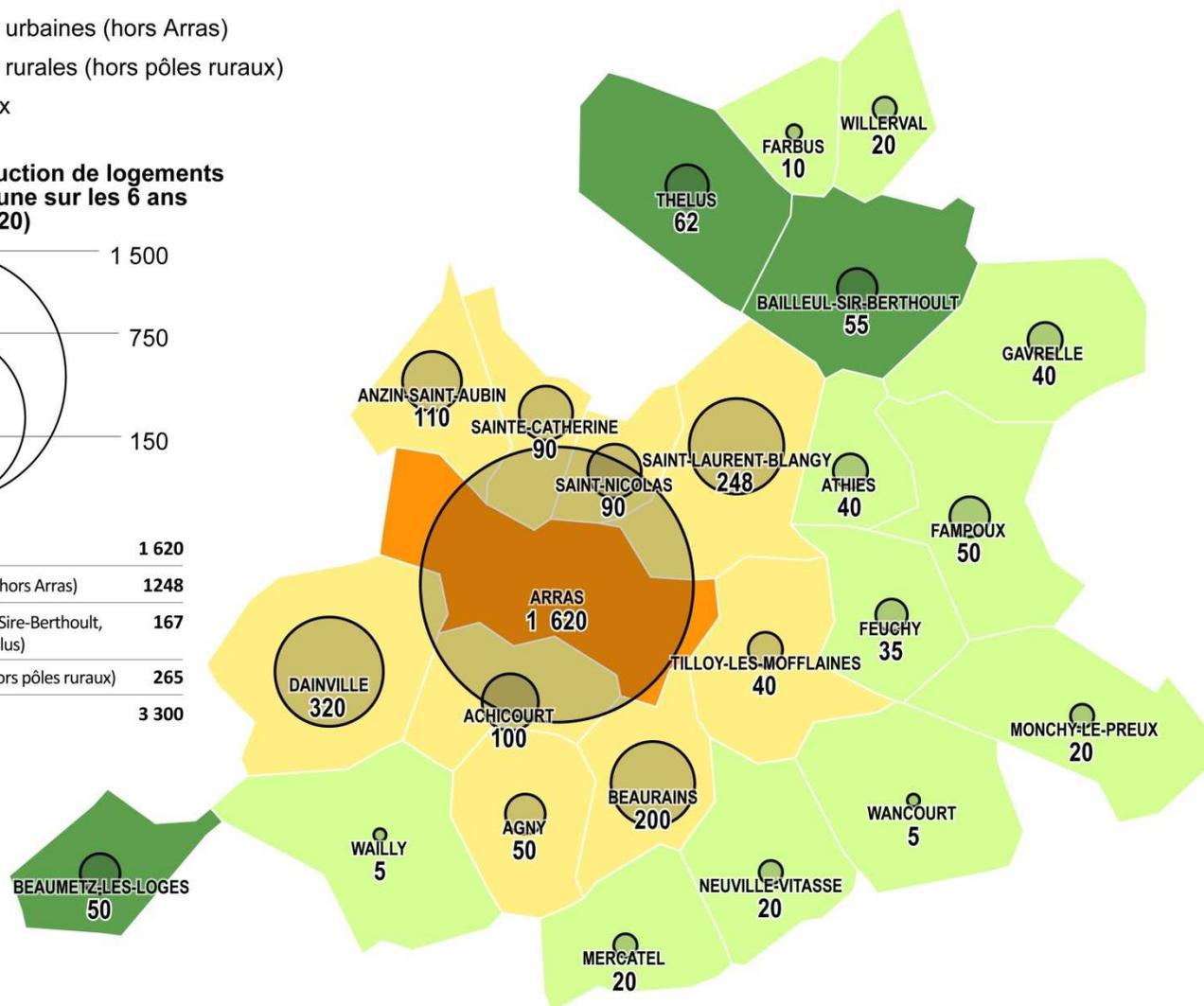
Les objectifs de production neuve de logements par commune

- Arras
- Communes urbaines (hors Arras)
- Communes rurales (hors pôles ruraux)
- Pôles ruraux

Objectif de production de logements neufs par commune sur les 6 ans du PLH (2014-2020)



Arras	1 620
Total communes urbaines (hors Arras)	1 248
Total pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-Les-Loges et Thélus)	167
Total communes rurales (hors pôles ruraux)	265
Total CUA	3 300



La territorialisation de l'objectif de production de 1 200 logements locatifs sociaux sur les 6 ans du PLH (200 logements en moyenne par an)

La production locative sociale globale

Le 22 octobre 2012, les élus ont validé l'objectif suivant : la production de 200 logements locatifs sociaux par an PLUS-PLA-I (hors reconstitution d'une offre locative sociale démolie). Ces 200 logements à produire se répartissent de la manière suivante en termes de financements :

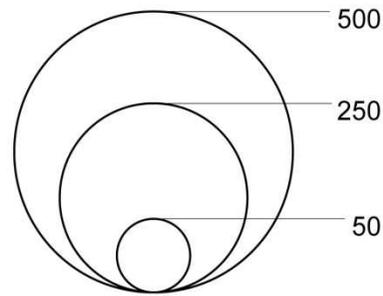
- 70% de la production locative sociale sera constitué de PLUS (logement locatif « standard ») soit environ 140 logements par an. Au sein de ces 140 logements, environ 50 PLS sur les 6 ans du PLH pourront être financés mais de manière très ponctuelle, exceptionnelle, le potentiel de clientèle pour ce type de produit restant limité sur le territoire.
- Conformément à la règle définie par l'Etat au niveau départemental, 30% de la production sera consacré au PLA-I (logement très social), soit 60 logements par an.

La territorialisation des 1 150 logements locatifs sociaux à produire sur la durée du PLH (les 50 PLS ne sont pas territorialisés à l'échelle communale) s'est fondée sur les principes suivants :

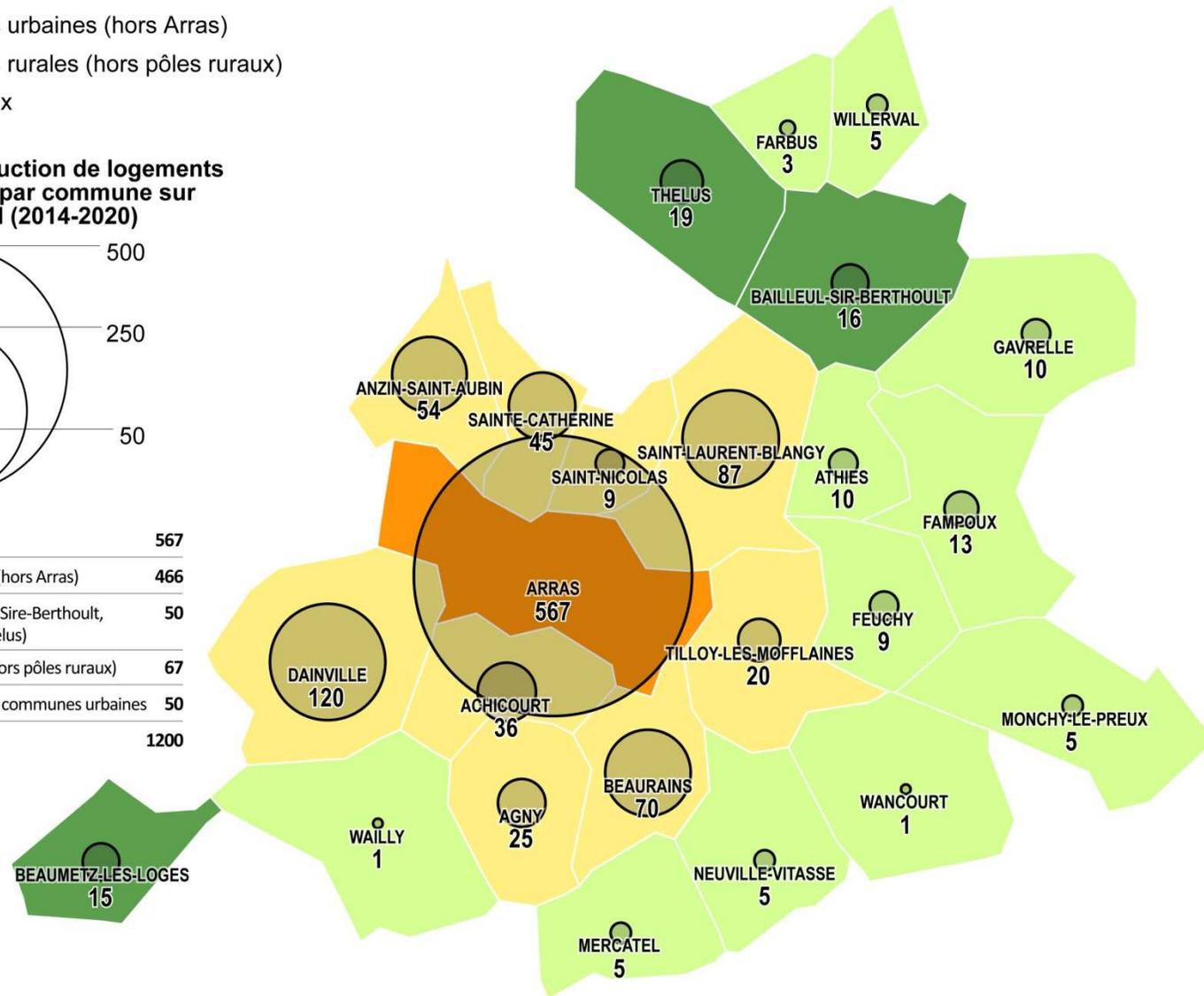
- Arras : maintien du taux de logement locatif social
⇒ 35% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve.
- Les communes urbaines hors Arras :
 - o Saint-Nicolas : un taux de logement locatif social élevé
⇒ Un enjeu de diversifier les offres d'habitat et un objectif très limité en termes de production de logements locatifs sociaux (9 PLA-I sur la durée du PLH).
 - o Les communes avec un taux de logement locatif social compris entre 25 et 35% (Beaurains, Achicourt...) : un objectif de développement modéré du parc
⇒ 35% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve
 - o Les communes avec un taux de logement locatif social inférieur à 20% (Dainville, Agny, Anzin...) : un enjeu de rattrapage
⇒ 50% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve
- Les pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-Les-Loges et Thélus) ⇒ 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve
- Communes rurales : ⇒ 25% de logements locatifs sociaux au sein de la construction neuve

- Arras
- Communes urbaines (hors Arras)
- Communes rurales (hors pôles ruraux)
- Pôles ruraux

**Objectif de production de logements
locatifs sociaux par commune sur
les 6 ans du PLH (2014-2020)**



Arras	567
Total communes urbaines (hors Arras)	466
Total pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthout, Beaumetz-Les-Loges et Thélus)	50
Total communes rurales (hors pôles ruraux)	67
+ 50 PLS à Arras et dans les communes urbaines	50
Total CUA	1200



Répartition entre les PLUS et les PLA-I parmi les logements locatifs sociaux à produire

Le poids actuel des PLA-I dans le parc locatif social varie fortement selon les secteurs géographiques et les communes. Il est de :

- 3% sur la Ville d'Arras.
- 4,5% sur les communes urbaines hors Arras.
- 12,7% sur les pôles ruraux.
- 18,2% sur les communes rurales.

Dans le PLH 2014-2020, l'enjeu est de rééquilibrer la répartition des PLA-I entre les secteurs de la CUA et de fixer un objectif tenant compte de l'armature urbaine du territoire (proximité des axes de transports, des équipements, des services...) :

- Arras : 33% de PLA-I au sein de la production locative sociale (rattrapage d'un taux de PLA-I particulièrement faible).
- Les communes urbaines hors Arras : 32% de PLA-I au sein de la production locative sociale
- Les pôles ruraux : 28% de PLA-I au sein de la production locative sociale
- Les communes rurales : 25% de PLA-I au sein de la production locative sociale

	Total nombre de logements locatifs sociaux à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020)	Dont nombre de PLUS	Dont nombre de PLA-I	Poids du PLUS dans la production locative sociale	Poids du PLA-I dans la production locative sociale
Arras	567	382	185	67%	33%

	Total nombre de logements locatifs sociaux à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont nombre de PLUS</i>	<i>Dont nombre de PLA-I</i>	Poids du PLUS dans la production locative sociale	Poids du PLA-I dans la production locative sociale
Achicourt	36	25	11	69%	31%
Agy	25	17	8	68%	32%
Anzin-Saint-Aubin	54	38	16	70%	30%
Beaurains	70	49	21	70%	30%
Dainville	120	80	40	67%	33%
Sainte-Catherine	45	32	13	71%	29%
Saint-Laurent-Blangy	87	61	26	70%	30%
Saint-Nicolas	9	0	9	0%	100%
Tilloy-lès-Mofflaines	20	14	6	70%	30%
Total communes urbaines hors Arras	466	316	150	68%	32%

	Total nombre de logements locatifs sociaux à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont nombre de PLUS</i>	<i>Dont nombre de PLA-I</i>	Poids du PLUS dans la production locative sociale	Poids du PLA-I dans la production locative sociale
Bailleul	16	11	5	69%	31%
Beaumetz	15	11	4	73%	27%
Thélus	19	14	5	74%	26%
Total pôles ruraux	50	36	14	72%	28%

	Total nombre de logements locatifs sociaux à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont nombre de PLUS</i>	<i>Dont nombre de PLA-I</i>	Poids du PLUS dans la production locative sociale	Poids du PLA-I dans la production locative sociale
Athies	10	7	3	70%	30%
Fampoux	13	9	4	70%	30%
Farbus	3	2	1	67%	33%
Feuchy	9	6	3	67%	33%
Gavrelle	10	8	2	80%	20%
Mercatel	5	4	1	80%	20%
Monchy-le-Preux	5	4	1	80%	20%
Neuville-Vitasse	5	4	1	80%	20%
Wailly	1	1	0	100%	0%
Wancourt	1	1	0	100%	0%
Willerval	5	4	1	80%	20%
Total communes rurales	67	50	17	75%	25%

La territorialisation de l'objectif de production d'accession aidée :

Le 22 octobre 2012, les élus ont validé l'objectif suivant : la production a minima de 840 logements en accession aidée sur les 6 ans du PLH (140 logements en moyenne par an), soit 25% de la production neuve.

Chaque commune de la CUA devra atteindre a minima cet objectif de 25% d'accession aidée dans la construction neuve.

Les objectifs de production par commune : synthèse

	Objectif de production de logements neufs pour les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont objectif de production de logements locatifs sociaux</i>	<i>Dont objectif de production de logements en accession aidée à la propriété</i>	<i>Dont objectif de production logements à loyers/prix libres</i>
Arras	1620	567	405	648

	Objectif de production de logements neufs pour les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont objectif de production de logements locatifs sociaux</i>	<i>Dont objectif de production de logements en accession aidée à la propriété</i>	<i>Dont objectif de production logements à loyers/prix libres</i>
Achicourt	100	36	25	39
Agy	50	25	12	13
Anzin-Saint-Aubin	110	54	28	28
Beaurains	200	70	50	80
Dainville	320	120	87	113
Sainte-Catherine	90	45	22	23
Saint-Laurent-Blangy	248	87	62	99
Saint-Nicolas	90	9	23	58
Tilloy-lès-Mofflaines	40	20	10	10
Total communes urbaines hors Arras	1248	466	319	463

	Objectif de production de logements neufs pour les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont objectif de production de logements locatifs sociaux</i>	<i>Dont objectif de production de logements en accession aidée à la propriété</i>	<i>Dont objectif de production de logements à loyers/prix libres</i>
Bailleul	55	16	14	25
Beaumetz	50	15	12	23
Thélus	62	19	16	27
Total pôles ruraux	167	50	42	75

	Objectif de production de logements neufs pour les 6 ans du PLH (2014-2020)	<i>Dont objectif de production de logements locatifs sociaux</i>	<i>Dont objectif de production de logements en accession aidée à la propriété</i>	<i>Dont objectif de production de logements à loyers/prix libres</i>
Athies	40	10	10	20
Fampoux	50	13	13	24
Farbus	10	3	3	4
Feuchy	35	9	9	17
Gavrelle	40	10	10	20
Mercatel	20	5	5	10
Monchy-le-Preux	20	5	5	10
Neuville-Vitasse	20	5	5	10
Wailly	5	1	2	2
Wancourt	5	1	1	3
Willerval	20	5	5	10
Total communes rurales	265	67	68	130

Achicourt

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 7 688 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 7 727 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 2 984 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 3 254 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 868 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 26%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 29%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 848 logements locatifs sociaux ; 25 logements locatifs sociaux seront livrés au dernier trimestre 2013 rue Roger Salengro. A fin 2013, la commune d'Achicourt comptera 873 logements locatifs sociaux.
- Détail de l'offre locative sociale : 930 logements dont :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 848 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - 76 places en EHPAD (financement PLUS)
 - Résidences étudiantes : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 6 logements conventionnés sociaux et très sociaux

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	923	29%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	502	16%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	1367	42%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	599	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	2402	31%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	404	11%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	128	32%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	554	17%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	179	13%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

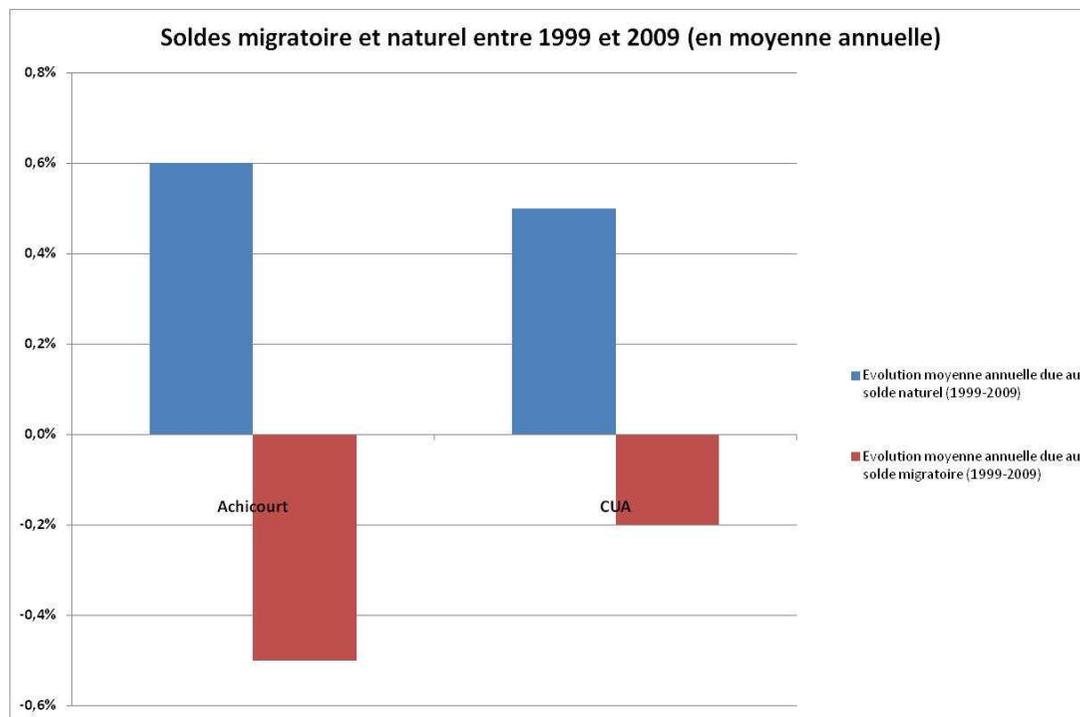
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	509	59,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	298	42,5%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	155	19,0%	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	132	31,88%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	223	28,28%	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population d'Achicourt est passée de 7 688 habitants en 1999 à 7 727 habitants en 2009, ce qui correspond à une croissance annuelle de 0,1%. C'est une tendance démographique cohérente par rapport aux objectifs de la commune qui souhaite se maintenir autour de 7 750 habitants.

Cette croissance démographique est inférieure à celle constatée à l'échelle intercommunale (0,3% en moyenne par an entre 1999 et 2009).

Le solde migratoire est négatif (-0,5% en moyenne par an), le solde naturel est positif (+0,6%).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

Achicourt enregistre un retard relativement important de construction de logements par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013. 60 logements ont été mis en chantier sur la période 2008-2011 pour un objectif de 302 logements sur 6 ans (objectif de 50 logements par an). L'objectif défini dans le PLH 2008-2013 était peu réaliste au regard des capacités de production sur la commune.

En revanche, les objectifs sont atteints concernant la production de logements locatifs aidés puisque 48 logements ont été financés entre 2008 et 2011 et 25 logements le seront en 2012 (livraison fin 2013). Le PLH 2008-2013 fixait un objectif de production de 60 logements locatifs sociaux sur la période 2008-2013.

Concernant l'accession aidée, Achicourt affiche, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 23 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le neuf entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 60 Prêts à Taux Zéro sur 6 ans, entre 3 et 4 PTZ ont donc été financés en moyenne par an. A noter, cependant, qu'un nombre important de Prêts à Taux Zéro a été accordé dans l'ancien (111 PTZ sur la période 2008-2011).

Les caractéristiques de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une population plus âgée que la moyenne intercommunale ; une proportion importante de jeunes dans le quartier 4 AS

En 2008, l'indice de jeunesse¹ (1,1) est inférieur à la moyenne intercommunale (1,3). Il a diminué depuis 1999. Cependant, la part des individus âgés de moins de 25 ans varie selon les quartiers, le secteur 4 AS concentrant plus de jeunes (32,3%) que le Vieil Achicourt (30,9%) ou l'est de la commune (30,2%).

En 2008, la taille moyenne des ménages (2,4 personnes par ménage) est légèrement supérieure à celle constatée sur l'ensemble de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus proches de la moyenne intercommunale

En 2008, 47% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, soit une proportion relativement proche de la moyenne intercommunale (48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 21 623€ (21 786€ à l'échelle intercommunale).

¹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

En 2009, la part des ménages ayant un revenu inférieur à 60% des plafonds HLM (éligibles au logement locatif très social) est de 28% à Achicourt contre 30% à l'échelle de la CUA.

17% des ménages de la commune vivent sous le seuil de pauvreté (19% des ménages à l'échelle de la CUA).

Des disparités entre les secteurs de la commune quant au profil sociologique des habitants : le quartier des 4 AS accueille davantage de ménages en difficulté

En 2008, les familles monoparentales sont, par exemple, davantage représentées dans le quartier des 4 AS (24,4% des ménages) que dans les quartiers du Vieil Achicourt et de l'est de la commune (11,1% des ménages). A l'inverse, les couples avec enfants représentent près de 44% des ménages dans le Vieil Achicourt et dans le secteur est de la commune, contre moins de 40% dans le secteur 4 AS.

Le taux de chômage varie également selon les quartiers. Alors qu'il est d'environ 11,5% à l'échelle communale et de 9,5% dans le Vieil Achicourt, il atteint près de 15% dans le quartier des 4 AS. Il en est de même pour le taux de chômage des jeunes : il est de 31,5% sur l'ensemble de la commune mais s'élève à plus de 36% dans le quartier 4 AS.

Une progression de la part des ménages logés dans le parc locatif social ; un poids du logement locatif social variant fortement selon les secteurs de la commune

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a légèrement baissé entre 1990 et 2009, passant de 64% à 62%. La part des locataires a, quant à elle, à peine évolué, passant de 12% en 1990 à 13% en 2009.

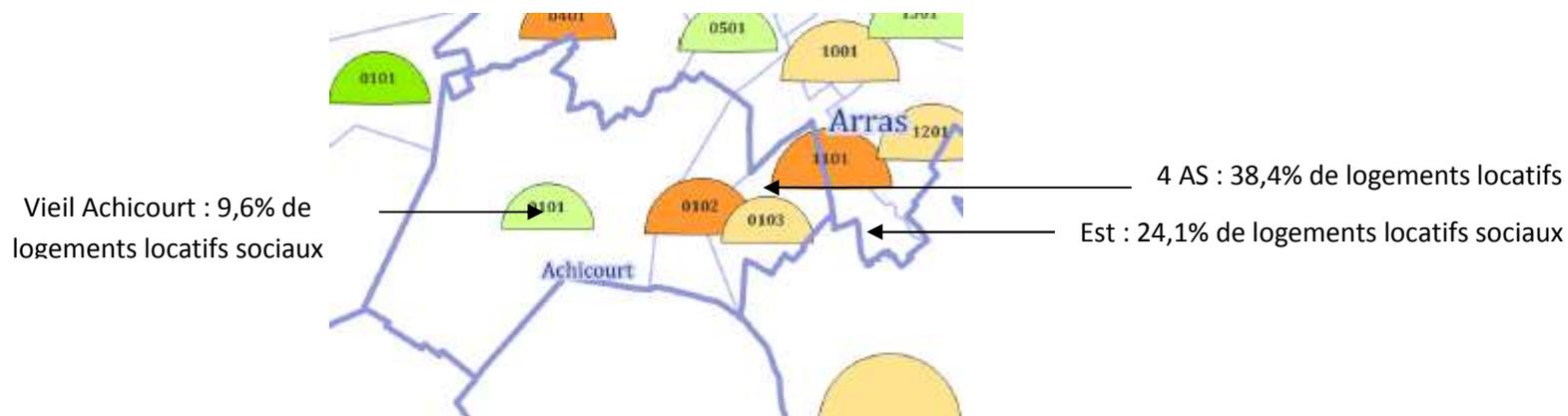
Le parc social : la part des ménages logés dans le parc locatif social est passée de 22% en 1999 à 25% en 2009. En 2009, la proportion de logement locatif social est relativement proche de la moyenne intercommunale (24%).

En 2008, le taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales varie fortement selon les secteurs de la commune :

- 38,5% des résidences principales sur le quartier des 4 AS.
- 24,3% des résidences principales sur le secteur est de la commune.
- 9,6% des résidences principales dans le quartier du Vieil Achicourt.

Localisation des « quartiers/secteurs » : le taux de logements locatifs sociaux

(Source : carte extraite du travail réalisé par HB Etudes et Conseils dans le cadre de l'élaboration de la charte de peuplement communautaire, échelle des Iris de l'Insee)



Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Maintenir un rythme de construction neuve suffisant pour favoriser le renouvellement démographique de la population et infléchir le solde migratoire (négatif ces 10 dernières années).
- Créer les conditions de sortie des opérations de logements. Différentes opérations ont soit rencontré des difficultés de commercialisation (opération du groupe Carrère : volume de logements quantitativement trop important et types d'offres peu adaptés aux attentes et capacités financières des ménages), soit elles ont été abandonnées, les opérateurs estimant que celles-ci ne pouvaient pas s'équilibrer.

La commune constate que les opérateurs ont des difficultés à commercialiser voire à réaliser certains programmes :

- o Une opération de 192 logements privés réalisée récemment par le groupe Carrère s'est commercialisée très difficilement. Pour pouvoir réaliser l'opération, le promoteur a vendu 48 logements en VEFA à Pas-de-Calais Habitat. La plupart des logements ont été vendus en investissement locatif. Ce sont essentiellement des petits logements et ils se louent difficilement.
- o Sur le site de l'ancienne fonderie, seulement 5 lots libres ont été vendus sur les 28 commercialisés par Pas-de-Calais Habitat. Les prix de vente sont relativement élevés (130 €/m²) et peuvent expliquer ces difficultés.
- o Certains projets de logements sont abandonnés ou bloqués. Par exemple, Coopartois a abandonné un projet d'accession sociale rue Salengro. A cet emplacement, Pas-de-Calais Habitat réalisera une opération de 25 logements locatifs sociaux (livraison fin 2013).

- Développer une offre de logements diversifiée permettant de répondre aux différents profils de ménages (jeunes, familles et seniors), à des niveaux de prix/de loyers accessibles au regard des niveaux de revenus des ménages de la commune :
 - o Des produits en accession sociale/aidée à la propriété pour des familles.
 - o Pour les seniors, des logements en accession aidée ou à des niveaux de prix « intermédiaires » (entre l'accession aidée et les prix du marché). La commune dispose d'environ 70 logements en béguinages, qui lui permettent de répondre aux besoins de ces habitants et d'attirer des seniors d'autres communes. Elle considère qu'il n'y a pas de besoin supplémentaire de béguinage. En revanche, elle constate des besoins pour une offre de résidences-services pour des seniors en accession, avec deux gammes de prix, correspondant à de l'accession aidée (par exemple PSLA) d'une part et de l'accession « intermédiaire » d'autre part (inférieurs aux prix du marché). Une opération de ce type pourrait être expérimentée sur la commune d'Achicourt dans le temps du PLH.
- Produire des offres d'habitat plus innovantes, en termes de formes urbaines, d'architecture...
- Au travers de la production de logements ou d'un futur projet de renouvellement urbain sur le quartier des 4 AS, mobiliser tous les leviers pour rééquilibrer le peuplement entre les secteurs de la commune :
 - o Développement de l'offre locative aidée sur les secteurs les moins dotés de la commune (hors quartier 4 AS). Compte tenu du potentiel limité en termes de foncier mobilisable sur les 6 ans du PLH, la production de logements à loyer conventionné dans le parc privé apparaît comme un levier à actionner, d'autant plus que la commune n'en compte que 6 actuellement.
 - o Sur le quartier des 4AS, engager une réflexion sur les opportunités de diversification des offres d'habitat : développement d'offres en accession sociale/privée si des démolitions sont envisagées, vente de logements locatifs sociaux...

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le quartier des 4 AS

Ce quartier concerne 542 logements locatifs sociaux sur la commune d'Achicourt, dont 496 logements collectifs et 46 logements individuels. Le patrimoine appartient à trois bailleurs : Pas-de-Calais Habitat, SIA et Le Logement Rural. Il dispose de nombreux équipements publics (dont un collège et une piscine). La coupure est forte avec le centre-ville.

Les principaux enjeux mis en évidence par la CUA sont les suivants :

- Améliorer la qualité de vie, l'image et l'attractivité du quartier et le désenclaver
- Dédensifier et ouvrir le secteur central d'habitat collectif
- Consolider la présence commerciale
- Conforter les équipements publics (piscine, bibliothèque, centre socioculturel, centre multi accueil, collège, équipements sportifs).

La Cité des Cheminots à Arras-Achicourt (ICF Nord Est) : un projet de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre

Le bailleur social ICF Nord Est a souhaité engager, hors dispositif ANRU, un projet de renouvellement urbain sur la Cité des Cheminots située sur les communes d'Arras et d'Achicourt et comprenant au total 305 logements :

- 186 logements individuels à Arras dont 84 construits en bail à construction.
- 119 logements dont 16 collectifs, situés à Achicourt.

Le schéma directeur du projet prévoit concernant la partie située sur la commune d'Arras :

- la reconstruction, sur site, de 43 logements après le rachat en VEFA de 22 logements neufs, à proximité, déjà livrés ;
- la réhabilitation du patrimoine des années 1940 soit 47 logements.
- la démolition de 39 pavillons logéco.
- l'entretien des 95 logements datant des années 1995.
- la vente de 5 pavillons mitoyens des années 1940 sur Arras.

Sur la commune d'Achicourt, le projet prévoit la vente de 119 logements, qui seraient a priori vendus en bloc par ICF.

Le parc locatif social global

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Achicourt :

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	688	81%
ICF Nord-est	49	6%
SIA	95	11%
Le Logement Rural	16	2%
Total	848	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011, 841 logements sociaux sont loués, dont 251 logements individuels et 590 logements collectifs.

La qualité thermique du parc :

- 57 % des logements locatifs sociaux construits avant 1975.
- Présomption de mauvaise qualité thermique sur le quartier de Manneret (logements appartenant à SIA), malgré la réalisation relativement récente de travaux. La commune constate un « *turn over* » assez important sur ce patrimoine.

L'adaptation du parc de logements locatifs sociaux au vieillissement et au handicap :

- Sur la commune d'Achicourt, 15 % des locataires du parc social ont entre 60 et 74 ans (14% à l'échelle de la CUA) et 13% sont âgés de 75 ans et plus (9,6% à l'échelle de la CUA).
- 17% des 60-74 ans sont logés dans le parc locatif social (18% à l'échelle de la CUA) et 24% des 75 ans et plus (17% à l'échelle de la CUA).

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- En 2008, 67% des logements du parc privé datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique en France (65% à l'échelle de la CUA).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,9% de logements vacants ; une légère progression de la vacance (de 92 logements vacants en 1999 à 132 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 38 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 3,4% des résidences principales sont sans confort² sur la commune d'Achicourt (2,3% à l'échelle de la CUA). 112 résidences principales sont concernées. Ce sont exclusivement des logements privés, 85 d'entre eux sont occupés par leurs propriétaires et 27 par des locataires.

² Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- En 2009, 17,4% des résidences principales (574 résidences principales) ont un confort partiel. 83% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 14% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 3,55% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, les 60-74 ans représentent 9,4% des locataires du parc privé (7,8% pour la CUA) et 30% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 3,7% des locataires du parc privé (moyenne CUA : 5%) et 17,5% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 78% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 5% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 73% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 *(source : guichet unique)*

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 20

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 91 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 172 659 € (9,5% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 8 logements conventionnés, dont 6 logements conventionnés sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 93 843 € (3,4% du montant total des aides)

10 logements ont été agréés dans le cadre du PIG. Trois projets sont en cours d'étude et une nouvelle étude devrait voir le jour. Tous concernent des logements occupés par leur propriétaire.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

Les objectifs et les priorités exprimés par la commune en matière d'habitat sont les suivants :

- Maintenir le niveau de population actuel soit 7 750 habitants.
- Engager un projet de renouvellement urbain sur le quartier des 4 AS.
- Favoriser le réinvestissement urbain, notamment par la mobilisation des dents creuses.
- Favoriser la requalification du parc de logements existants, notamment des logements locatifs sociaux ; être ambitieux et exigeant en termes de rénovation thermique du patrimoine locatif social.
- Répondre aux besoins des seniors par le développement d'offres adaptées et sécurisées : adaptation du parc existant et développement d'offres neuves.
- Réaliser le projet du Belloy.

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 100 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 25 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 11 logements**

Le développement de l'offre en accession aidée à la propriété :

- ▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 25 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Sur la période 2014-2020, aucun projet d'hébergement ou de logements spécifiques n'est prévu sur la commune d'Achicourt.
- A noter que l'aire d'accueil des Gens du Voyage Dainville-Achicourt (24 places) localisée sur la commune d'Achicourt est prévue pour être livrée en 2013.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Aucun Emplacement Réservé au Logement / aucun Secteur de Mixité Sociale mis en place sur la commune d'Achicourt.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

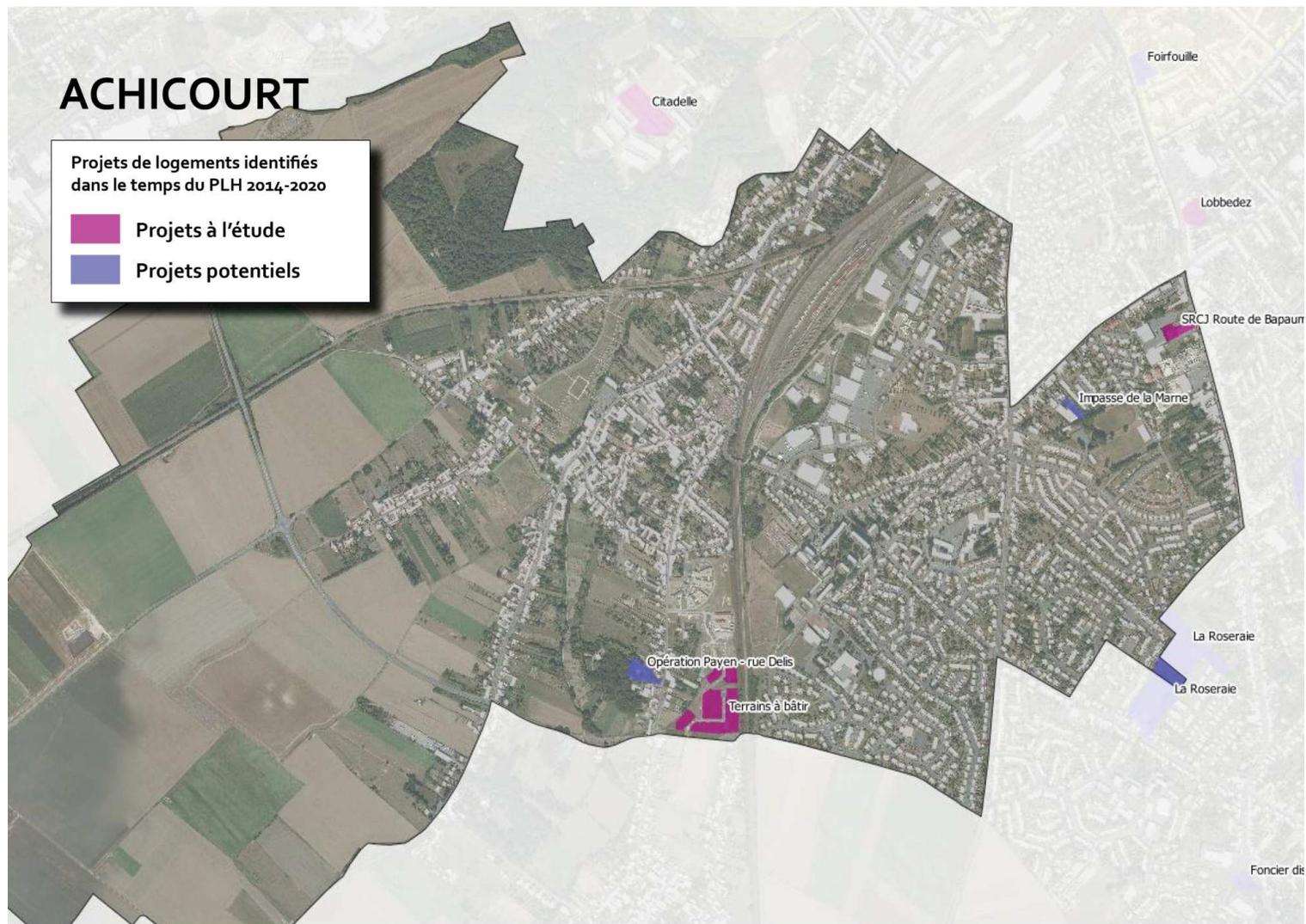
Les opérations de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 91 logements.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nb de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
405	Opération Payen - rue M. Delis	3710	Projet potentiel	Habitat	11		11	0	11
478	Terrains à bâtir	18040	Projet à l'étude	Habitat	26		26	0	54
512	La Roseraie	3530	Projet potentiel	Habitat	10		10	0	10
515	SRCJ - Route de Bapaume	2800	Projet à l'étude	Habitat	40	40	40	0	8
517	Impasse de la Marne	1360	Projet potentiel	Habitat	4		4	0	4

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH (2014-2020) ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 23,7 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **environ 692 logements, dont 10% semblent mobilisables à échéance 2020 (65 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

- Mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain sur le quartier des 4 AS en abordant la question de l'attractivité de ce quartier de manière globale
- Anticiper l'évolution des 119 logements qu'ICF Nord-est envisage de vendre sur la Cité des Cheminots. Une réflexion partenariale, associant ICF Nord-est, la CUA, la commune d'Achicourt ainsi que le futur acquéreur (dans le cas d'une vente en bloc) doit être engagée pour réaliser un état des lieux du patrimoine concerné, déterminer les actions de réhabilitation/requalification à envisager et définir les moyens qui pourraient être mobilisés dans cette optique.
- Traiter les logements énergivores ou de faible qualité thermique dans les autres quartiers d'habitat social et dans le parc locatif social en diffus
- 1 PLA-I ancien, classé E, repéré dans le parc de Pas de Calais Habitat

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires, notamment occupants, à l'adaptation des logements au vieillissement
- Traiter les logements sans confort (pour rappel : 112 logements concernés).
- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, en lien avec le Plan « 100 000 logements » à l'échelle régionale.
(cf. thermographie en annexe)

- Un enjeu spécifique à la commune d'Achicourt et certaines communes urbaines de la CUA : les enjeux de rénovation thermique dans les lotissements des années 70. Sur la commune d'Achicourt, est concerné le tissu pavillonnaire dans et en périphérie du quartier 4 AS. Ce sont essentiellement des logements occupés par leurs propriétaires.
- Entre 2006 et 2011, 91 propriétaires occupants et 8 propriétaires bailleurs ont été accompagnés par l'ANAH
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ACHICOURT	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	67	49	18
	SA HLM ICF NORD-EST	57	16	41
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	20	10	10

- Etat des lieux sur la commune d'Achicourt :
 - o 144 logements locatifs sociaux ont été mis en vente sur Achicourt, soit 17% des logements locatifs sociaux de la commune.
 - o Au 31 décembre 2011, 75 logements locatifs sociaux ont été vendus, soit la moitié des logements mis en vente.
 - o 69 logements sont toujours disponibles à la vente. Il s'agit essentiellement des logements d'ICF (Cité des Cheminots).
 - o ICF a l'intention de proposer à la vente 119 logements (l'hypothèse d'une vente en bloc est également étudiée). Comme évoqué précédemment, une réflexion partenariale devra être engagée pour s'assurer que ces 119 logements soient maintenus comme des logements locatifs sociaux et qu'ils soient de qualité (un état des lieux doit être réalisé pour déterminer si des travaux sont à engager et les moyens que cela nécessite de mobiliser).

- La commune sera vigilante pour que la vente de logements locatifs sociaux n'ait pas d'impact notable sur son taux de logements locatifs sociaux, l'objectif étant de se maintenir au-dessus d'un taux de 25%.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : 30-40 logements vendus/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Agny

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 1 954 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 936 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 664 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 766 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 76 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 10%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 11%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 83 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 83 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 4 logements conventionnés sociaux et très sociaux

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	152	20%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	78	10%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	361	48%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	104	5%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	574	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	77	8%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	24	30%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	93	12%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	14	6%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

Profil sociodémographique des locataires du parc social

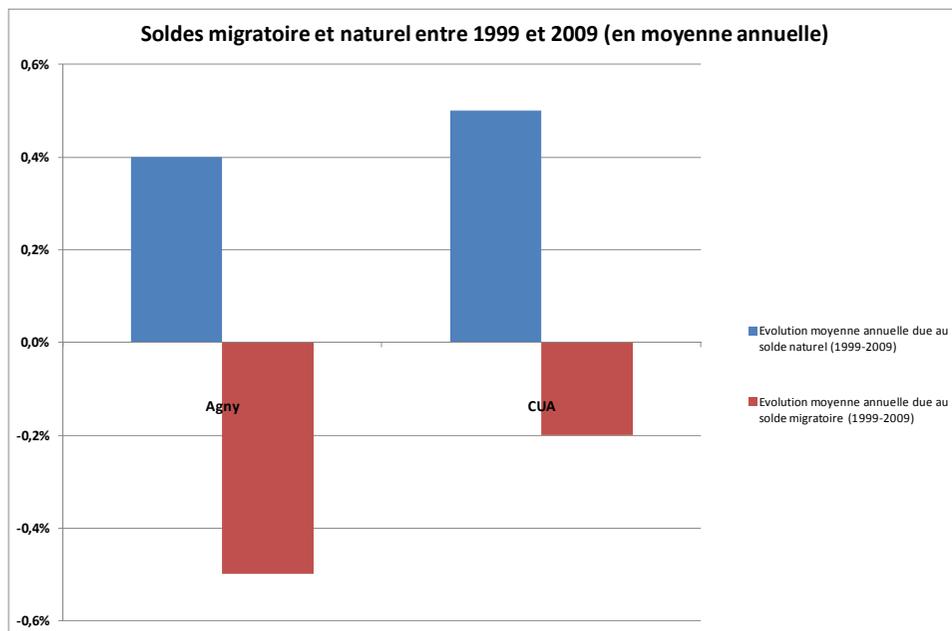
	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	38	50,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	16	37,21%	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	20	46,51%*	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	12	27,91%	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

* Livraison des Hauts d'Agny : 16 logements

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population d'Agny est passée de 1 954 habitants en 1999 à 1 936 habitants en 2009, ce qui correspond à une baisse démographique de l'ordre de -0,1% par an. La commune d'Agny a perdu des habitants ces dernières années dans un contexte de croissance démographique à l'échelle de la CUA (+0,3% par an entre 1999 et 2009).

Cette baisse est liée à un solde migratoire largement déficitaire (-0,5% par an). Le solde naturel est positif (+0,4% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

La commune d'Agny a quasiment atteint les objectifs à 6 ans fixés par le PLH 2008-2013 : 23 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 26 logements.

En revanche, en termes de production de logements locatifs sociaux, la commune enregistre un retard important : elle n'a produit aucun logement locatif social depuis 2008. L'objectif pour la commune fixé dans le PLH 2008-2013 s'élève à 23 logements locatifs sociaux.

Concernant l'accèsion aidée, Agny affiche, à mi-parcours, un retard important par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 1 Prêt à Taux Zéro (PTZ) a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 25 Prêts à Taux Zéro à financer entre 2008 et 2013. A noter, cependant, que 21 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

Les caractéristiques de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une forte représentation des familles sur la commune mais une population qui vieillit

En 2008, l'indice de jeunesse³ d'Agny (1,4) est légèrement supérieur à la moyenne de la CUA (1,3). Il a fortement diminué depuis 1999 (1,9), signe d'un vieillissement de la population.

En 2008, la taille moyenne des ménages (2.5 personnes par ménage) reste largement supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale

En 2008, 40% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, soit une proportion bien inférieure à la moyenne de la CUA (48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 23 437€ (21 786€ en moyenne sur la CUA).

La part des ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social, PLA-I) est de 20% (moyenne de la CUA : 30%).

12% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%).

Un parc essentiellement composé de logements en accession à la propriété ; une offre de logements peu diversifiée

Le parc privé : les propriétaires occupants restent prédominants (76% des résidences principales), malgré une relative diminution depuis une quinzaine d'années (83% de propriétaires occupants en 1990). Le poids des ménages logés dans le parc locatif privé reste relativement stable, aux alentours de 12-13%.

Le parc social : la part des ménages logés dans le parc locatif social a progressé depuis 20 ans, passant de 2% en 1990 à 11% en 2009. Cependant, la proportion de ménages logés au sein du parc locatif social reste nettement inférieure à la moyenne intercommunale (24%). Il convient de rappeler que la commune dispose de 83 logements locatifs sociaux pour près de 400 ménages éligibles au logement locatif social PLUS-PLA-I (50% des ménages du territoire).

³ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Infléchir les tendances démographiques à l'œuvre en développant des logements locatifs sociaux et des logements en accession aidée à la propriété et en diversifiant l'offre de logements afin de favoriser un renouvellement démographique
- Anticiper sur le vieillissement de la population

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Agny

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	70	84%
ICF	10	12%
SIA	3	4%
Total	83	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011, 83 logements sociaux sont loués ou proposés à la location, dont 54 logements individuels et 29 collectifs.

La qualité thermique du parc :

- Un patrimoine locatif social qui a priori ne nécessite pas de rénovation thermique importante : 75% des logements construits après 1975.
- Une hypothèse à confirmer en fonction des résultats des Diagnostics de Performance Energétique demandés auprès des bailleurs.

L'adaptation du parc de logements locatifs sociaux au vieillissement et au handicap :

- Sur la commune d'Agny, 9 % des locataires du parc social (7 ménages concernés) ont entre 60 et 74 ans (14% à l'échelle de la CUA) et 3,9% (3 ménages concernés) sont âgés de 75 ans et plus (9,6% à l'échelle de la CUA).

- 83% des locataires du parc social ont moins de 60 ans, dont environ 42% moins de 40 ans.

Le parc privé : des enjeux plus marqués, compte tenu de l'ancienneté du parc

La qualité thermique du parc : des besoins d'amélioration de la performance énergétique des logements

- En 2008, 65% des logements du parc privé datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique en France (65% à l'échelle de la CUA).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,5% de logements vacants (moyenne de la CUA : 5,4%) ; un quasi doublement du nombre de logements vacants (26 logements vacants en 1999 et 28 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 12 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 4,1% des résidences principales sont sans confort⁴ sur la commune d'Aigny (2,3% à l'échelle de la CUA). 32 résidences principales sont concernées, dont 23 logements propriétaires occupants et 8 logements locatifs privés.
- En 2009, 20,7% des résidences principales (160 résidences principales) ont un confort partiel. 72% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 25% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 2,19% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 11,7% des locataires du parc privé (7,8% pour la CUA) et 23% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 5,3% des locataires du parc privé (moyenne CUA : 5%) et 13% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 89% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 7% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 91% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 6% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

⁴ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1 (rue Jules Guesde)

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 17 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 50 613 € (2,8% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 5 logements conventionnés sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 182 766 € (6,7% du montant total des aides)

3 logements ont été agréés dans le cadre du PIG. Un concernait un propriétaire bailleur, deux un propriétaire occupant. Un logement occupé par son propriétaire fait actuellement l'objet d'une nouvelle étude (rue de Verdun)

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Réinvestir l'urbain pour accueillir les futurs habitants et infléchir les tendances démographiques récentes :
 - o Ambition démographique : atteindre 2 100 habitants dans 10 ans (1936 habitants en 2009)
 - o Accueillir les nouveaux ménages en comblant les dents creuses et en ouvrant à la construction la deuxième zone AU du PLU (frein : refus de vendre des propriétaires)
- Diversifier l'offre de logements pour s'adapter aux besoins des ménages en développant notamment la production :
 - o De logements de grande taille dans le parc locatif social (T5)
 - o De T2/T3 en locatif

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 50 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 17 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 8 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 12 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune d'Agny.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Mise en place d'orientations d'aménagement à l'occasion de la dernière modification du PLU dans le but d'encadrer les nouveaux projets de logements.
- Possible création de zones de réinvestissement ponctuelles afin d'« intensifier » le tissu urbain existant (exemple sur la parcelle Pluchart et la zone du chemin des dix-sept).

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 26 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nb de logements en fonction des seuils de densité du SCoT
169	Tènement foncier nu-chemin des dix-sept	5240	Projet à l'étude	Habitat	13	13	0	15
462	Corps de ferme inoccupé	4400	Projet à l'étude	Habitat	13	13	0	13

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

AGNY

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH (2014-2020) ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 8,6 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **253 logements, dont 20% semblent mobilisables à échéance 2020 (49 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Des enjeux limités d'intervention sur le parc de logements locatifs sociaux compte tenu du caractère récent du parc

- Des interventions qui se feront à la marge, sur quelques logements, notamment pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap
- 8 PLA-I anciens, classés E, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat.

Des enjeux plus marqués concernant le parc privé existant

- Traiter les logements inconfortables
- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements, en lien avec le Plan « 100 000 logements » à l'échelle régionale. (*cf. thermographie en annexe*).
- Sensibiliser les propriétaires privés à la problématique de l'adaptation des logements au vieillissement, notamment dans le parc de propriétaires occupants
- Un projet (encore à l'étude) de réhabilitation d'un corps de ferme inoccupé. La vocation future du bâtiment n'est pas encore arrêtée (commerces ou logements).
- A noter, la présence des Toits de l'espoir qui s'occupent de la gestion des logements conventionnés très sociaux (3 en tout). La commune est associée à l'attribution des logements.
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
AGNY	SA HLM C.A.R.P.I.	1	1	0

- Au 31 décembre 2011, un logement locatif social a été vendu sur la commune d'Agny. Il n'y a actuellement plus de logement disponible à la vente.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : 30-40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La vente de logements locatifs sociaux n'est pas souhaitable tant que la commune n'a pas atteint un niveau satisfaisant de pourcentage de LLS.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

AGNY



RT64/2006/000 2010 © Paysandannes Interdis



Réalisation avec le soutien financier de



Anzin-Saint-Aubin

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 2 472 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 2 742 habitants (2920 au recensement de 2011)
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 856 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 1123 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 53 logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 5 %
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : entre 5 et 6%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 65 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 65 logements locatifs sociaux
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	188	18%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	84	8%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	538	50%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	114	4%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	841	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	71	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	20	26%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	63	6%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	18	6%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

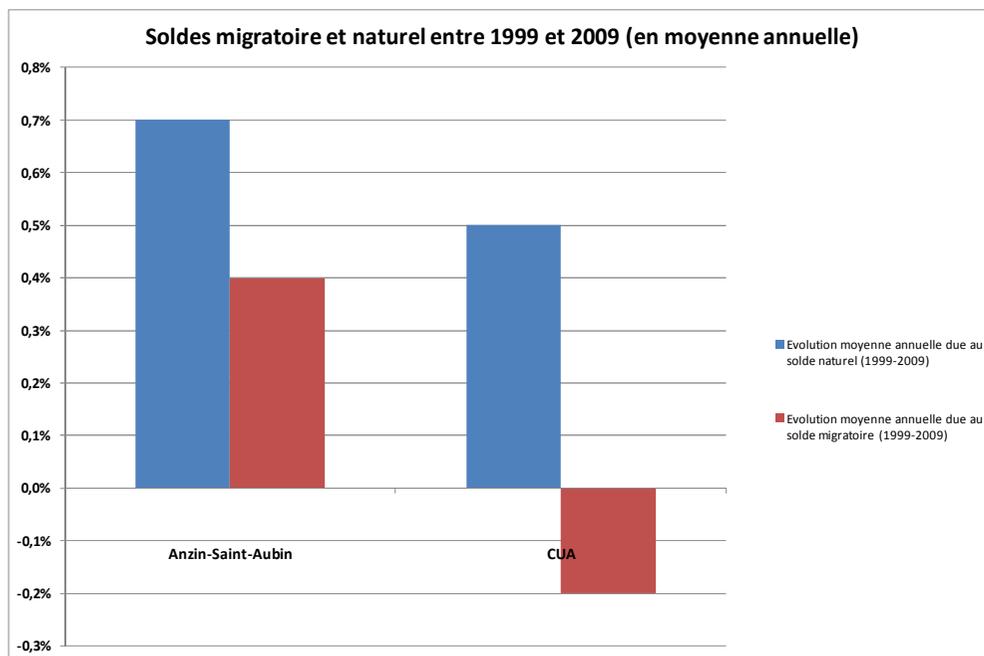
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	22	42,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	13	26,5%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	12	24,5%	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	28	57,14%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	0	0	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population d'Anzin-Saint-Aubin est passée de 2 472 habitants en 1999 à 2 742 habitants en 2009, ce qui correspond à une évolution annuelle moyenne de 1% par an. La commune a donc connu une croissance démographique relativement forte ces 10 dernières années, largement supérieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (0,3% par an).

Cette progression de la population est le résultat d'un solde naturel (0,7%/an) et d'un solde migratoire (+0,4% par an) largement excédentaires.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

La commune d'Anzin-Saint-Aubin a dépassé l'objectif de production de logements fixé dans le PLH 2008-2013 : 118 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 96 logements. (+ 22 lots libres mis en chantier en 2012)

Même constat concernant la production de logements locatifs sociaux : 41 logements (non commencés) ont été financés entre 2008 et 2012 pour un objectif initial de 40 logements.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Anzin affiche, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 7 Prêts à Taux zéro (PTZ) ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif global de 24 Prêts à Taux zéro. (+ 22 ? à ajuster en attente de la réponse du promoteur).

A noter, cependant, que 24 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

Les caractéristiques de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une commune relativement « jeune » ; une forte représentation des familles

En 2008, l'indice de jeunesse⁵ de la commune (1,6) est bien supérieur à la moyenne intercommunale (1.3). Cependant, l'indice de jeunesse a fortement diminué depuis 1999 (indice de jeunesse de 2 en 1999).

En 2008, la taille moyenne des ménages (2,6 personnes par ménage) est supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage) et traduit une forte représentation des familles parmi les profils de ménages résidant sur la commune. La part de couples avec enfants est élevée : ceux-ci représentent 50% des ménages contre 42% à l'échelle de la CUA.

Des ménages nettement plus aisés que sur la moyenne des habitants de la CUA

En 2008, 28% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, soit 20 points de moins que sur la CUA (48% de foyers fiscaux non imposables). Le revenu moyen par foyer fiscal est supérieur celui observé en moyenne sur le territoire de la Communauté Urbaine : il s'élève à 36 055€ (moyenne de la CUA 21 786€).

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social PLA-I) représentent 12% de la population communale (moyenne de la CUA : 30%).

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent moins de 6% de la population communale, c'est le taux le plus bas observé sur le territoire de la CUA.

Ces moyennes sont à nuancer par la répartition réelle en CSP. Quelques ménages à très hauts revenus tirent en effet la moyenne communale vers le haut bien qu'une majorité de ménages soient composée d'ouvriers et d'employés.

⁵ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Un parc essentiellement constitué de logements propriétaires occupants ; un poids de l'offre locative sociale qui reste très limitée

Le profil des ménages accueillis sur le territoire est la conséquence directe du type d'offre d'habitat proposé.

Le parc privé : les propriétaires occupants restent prédominants (79% en 2009), même si leur poids dans les statuts d'occupation est orienté à la baisse depuis 1990 (89%). Le parc locatif privé s'est développé : il loge en 2009 15% des ménages de la commune, contre 10% en 1990.

Le parc social : en 1990, la commune ne disposait pas de logement locatif social. Celui-ci s'est développé mais il reste quantitativement très limité : la commune compte 65 logements locatifs sociaux. A ceux-ci, il faudra ajouter les 41 qui seront mis en chantier en 2013. Ce parc loge aujourd'hui seulement 5% des ménages de la commune, soit une proportion largement inférieure à la moyenne intercommunale (24%).

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Diversifier l'offre de logements en proposant des offres plus accessibles, en locatif aidé ainsi qu'en accession sociale/aidée à la propriété pour contribuer au rééquilibrage du peuplement à l'échelle de la CUA et être en capacité d'attirer d'autres profils de ménages :
 - o Fidéliser les jeunes ménages
 - o Continuer à accueillir des familles
 - o Proposer une offre adaptée aux besoins des seniors
- Maintenir le rythme de production neuve de logements et notamment de locatif social

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent, une occupation « jeune »

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune d'Anzin

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	55	85%
SCI Foncière	10	15%
Total	65	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 65 logements sont loués, dont 35 logements individuels et 30 collectifs.

La qualité thermique du parc :

- Près de 95% des logements locatifs sociaux ont été construits après 1990.
- Compte tenu du caractère jeune du parc social d'Anzin, les logements ne nécessitent pas d'intervention particulière.

L'adaptation du parc de logements locatifs sociaux au vieillissement et au handicap :

- 8 locataires du parc social ont entre 60 et 74 ans et 3 sont âgés de 75 ans et plus.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- o Plus de 68 % des logements du parc privé ont été construits après 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national (moyenne CUA : 65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 2,2% de logements vacants (24 logements vacants) ; une légère augmentation du nombre de logements vacants (15 logements vacants en 1999 et 24 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 18 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- Le caractère relativement récent du parc explique la faible proportion de logements inconfortables. En 2009, 1,5% des résidences principales sont sans confort⁶ sur la commune d'Anzin-Saint-Aubin (2,3% à l'échelle de la CUA). 17 résidences principales sont concernées, dont 15 logements propriétaires occupants et 2 logements locatifs privés.
- En 2009, 11,9% des résidences principales (128 résidences principales) ont un confort partiel. 88% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 12% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 6% des locataires du parc privé (7,8% pour la CUA) et 28% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 0,8% des locataires du parc privé (moyenne CUA : 5%) et 12,2% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 94% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 96% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 1% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 0

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 24 propriétaires occupants

⁶ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 47 167 € (2,9% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 2 logements conventionnés, dont un logement conventionné social
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 38 231 € (1,4% du montant total des aides)
Un logement a été agréé dans le cadre du PIG. Ce dossier a porté sur le conventionnement du logement. .

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Viser une croissance modérée de la population pour préserver le caractère résidentiel de la commune :
 - o Anzin-Saint-Aubin compte actuellement près de 3000 habitants. L'objectif est d'atteindre 3200 habitants en 10 ans. L'ambition démographique est mesurée, la priorité étant de conserver le caractère résidentiel de la commune.
 - o Dans cette optique, le PLU limite la hauteur des constructions et préserve un certain nombre d'espaces verts et de loisirs, parmi lesquels le golf d'Arras.
- Favoriser la mixité intergénérationnelle :
 - o La population communale vieillit. En vue d'accueillir ces ménages seniors, un béguinage de 15 maisons a été financé et devrait être engagé en 2013.
 - o La commune souhaite fidéliser et attirer de jeunes ménages. Cet objectif implique de développer une offre de logements adaptés. Un manque de logements locatifs T2 et T3 est par exemple identifié.
- Offrir des logements adaptés et abordables malgré les coûts élevés du foncier :
 - o Sur la commune, le foncier est à des niveaux de prix plus élevés que sur le reste de la CUA.
 - o Une opération en accession « sociale » a rencontré des difficultés de commercialisation. Deux éléments peuvent expliquer cette situation : les offres proposées n'étaient pas adaptés aux attentes des ménages (absence de garage) et le prix de vente était trop élevé (plus de 180 000€).
- Poursuivre le développement des équipements publics qui contribuent à l'attractivité de la commune

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 110 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 38 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 16 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale/aidée à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 28 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Mise en chantier d'un béguinage de 15 maisons prévue pour fin 2013

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

La commune a mis en place un Secteur de Mixité Social sur la future zone de développement de la commune (5,2 ha) dans l'optique d'atteindre environ 12% de logements locatifs sociaux en 2022 (contre 5 % en 2009). Cet objectif permettra d'anticiper l'éventuelle obligation d'appliquer l'article 55 de la loi SRU. Ce secteur se situe en zone 1AU où la réalisation de 156 logements est envisagée dont 30% minimum en logement locatif social soit 47 logements environ, et 20% minimum en accession aidée soit 31 logements.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 totalisent **96 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
76	Zone Maréchal Haig	50050	Projet potentiel	Habitat	150	50	100	150
316	Parcelle nue - rue Briquet Taillandier	5150	Projet potentiel	Habitat	2	2	0	15
324	emplacement réservé - rue des filatiers	8590	Projet à l'étude	Habitat	10	10	0	25
328	Parcelle nue - rue de la Scarpe	4900	Projet à l'étude	Habitat	5	5	0	14
383	Tennis - foncier Ville d'Arras	10430	Projet à l'étude	Habitat	29	29	0	31

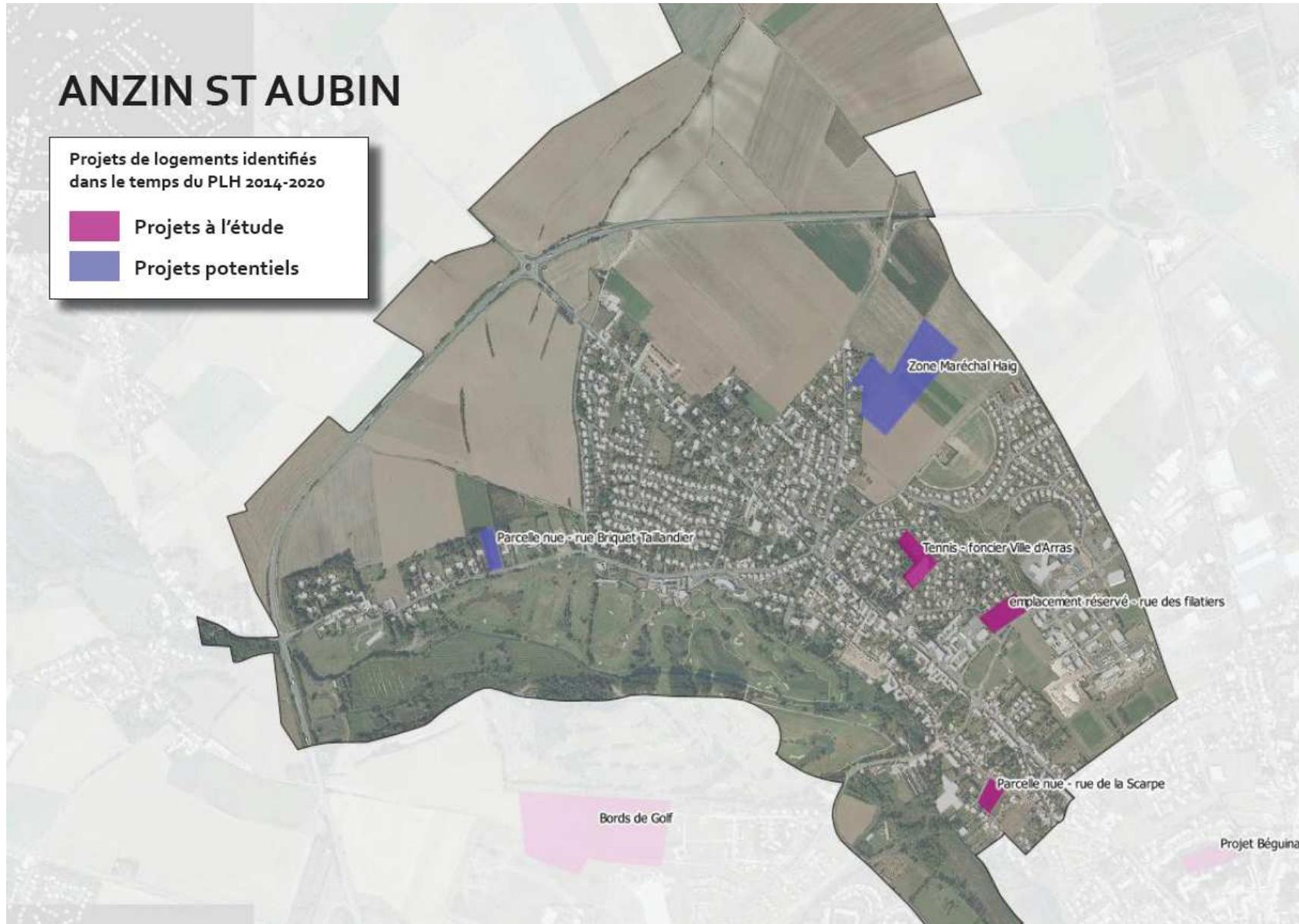
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

ANZIN ST AUBIN

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 2,1hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **62 logements, dont la totalité semble mobilisable à échéance 2020.**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Des enjeux limités d'intervention sur le parc de logements locatifs sociaux compte tenu du caractère récent du parc

- Des interventions qui se feront à la marge, sur quelques logements, notamment pour des travaux d'adaptation au vieillissement et au handicap

Des enjeux plus marqués en termes de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 318 logements construits avant 1975. (cf. *thermographie en annexe*).
- Sensibiliser et informer les propriétaires, occupants et bailleurs, sur le thème de l'adaptation du parc de logements aux besoins liés au vieillissement.
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ANZIN ST AUBIN	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	5	3	2

- 5 logements locatifs sociaux ont été mis en vente sur la commune.
- Au 31 décembre 2011, 3 logements avaient été vendus
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : 30-40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

ANZIN-SAINT-AUJE



Arras

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 40 535 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 42 049 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 17 954 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 20 225 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 6 261 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 33%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA 2010*) : 35%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 6 608 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 6608 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 102 chambres ou studios sur 4 résidences (Pas-de-Calais Habitat), 131 places en résidence universitaire CROUS et 5 places en KAPS
 - 97 places en EHPAD (financement PLS) ; un projet d'EHPAD de 64 places (financement PLUS) livré en 2014
 - 42 places en CRHS (financement PLA-I), structure financée et livrée à horizon 2013-2014
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 38 logements conventionnés sociaux et très sociaux

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	Blancs Monts Baudimont 1 : 322 Blancs Monts Baudimont 2 : 209 Blancs Monts Baudimont 3 : 247 Saint Pol 1 : 338 Saint Pol 2 : 235 Les Hochettes : 488 Faubourg d'Amiens : 256 Préfecture : 761 Vauban : 474 Hyper-centre : 1 173 Saint-Michel : 477 Ronville : 691 Jean Jaurès Cheminot : 463 Quartier Universitaire : 686 Saint Sauveur : 679 Meaulens St Géry : 981	Blancs Monts Baudimont 1 : 37% Blancs Monts Baudimont 2 : 34% Blancs Monts Baudimont 3 : 32,5% Saint Pol 1 : 34% Saint Pol 2 : 28% Les Hochettes : 35,5% Faubourg d'Amiens : 23% Préfecture : 60% Vauban : 46% Hyper-centre : 62% Saint-Michel : 43% Ronville : 46% Jean Jaurès Cheminot : 31% Quartier Universitaire : 55% Saint Sauveur : 7% Meaulens St Géry : 52,5%	14 093	35%	30%
Poids des familles monoparentales (en moyenne)	9 612	23%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	16 233	38%	16834	42%	47%

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	Blancs Monts Baudimont 1 : 196 Blancs Monts Baudimont 2 : 93 Blancs Monts Baudimont 3 : 282 Saint Pol 1 : 123 Saint Pol 2 : 158 Les Hochettes : 207 Faubourg d'Amiens : 149 Préfecture : 151 Vauban : 147 Hyper-centre : 463 Saint-Michel : 165 Ronville : 345 Jean Jaurès Cheminot : 462 Quartier Universitaire : 322 Saint Sauveur : 161 Meaulens St Géry : 207	Blancs Monts Baudimont 1 : 9,5% Blancs Monts Baudimont 2 : 6% Blancs Monts Baudimont 3 : 15,5% Saint Pol 1 : 5% Saint Pol 2 : 7,5% Les Hochettes : 7% Faubourg d'Amiens : 5% Préfecture : 6% Vauban : 7,5% Hyper-centre : 9,5% Saint-Michel : 7,5% Ronville : 12% Jean Jaurès Cheminot : 13% Quartier Universitaire : 12% Saint Sauveur : 7% Meaulens St Géry : 6%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	Blancs Monts Baudimont 1 : 749 Blancs Monts Baudimont 2 : 771 Blancs Monts Baudimont 3 : 474 Saint Pol 1 : 1070 Saint Pol 2 : 915 Les Hochettes : 1004 Faubourg d'Amiens : 1187 Préfecture : 802 Vauban : 552 Hyper-centre : 1725 Saint-Michel : 706 Ronville : 906 Jean Jaurès Cheminot : 1153 Quartier Universitaire : 967 Saint Sauveur : 899 Meaulens St Géry : 1312	Blancs Monts Baudimont 1 : 36,5% Blancs Monts Baudimont 2 : 48% Blancs Monts Baudimont 3 : 26% Saint Pol 1 : 42% Saint Pol 2 : 43,5% Les Hochettes : 34% Faubourg d'Amiens : 40% Préfecture : 33% Vauban : 28% Hyper-centre : 35% Saint-Michel : 32% Ronville : 31% Jean Jaurès Cheminot : 32% Quartier Universitaire : 36% Saint Sauveur : 37,5 Meaulens St Géry : 37%	30597	33%	41%

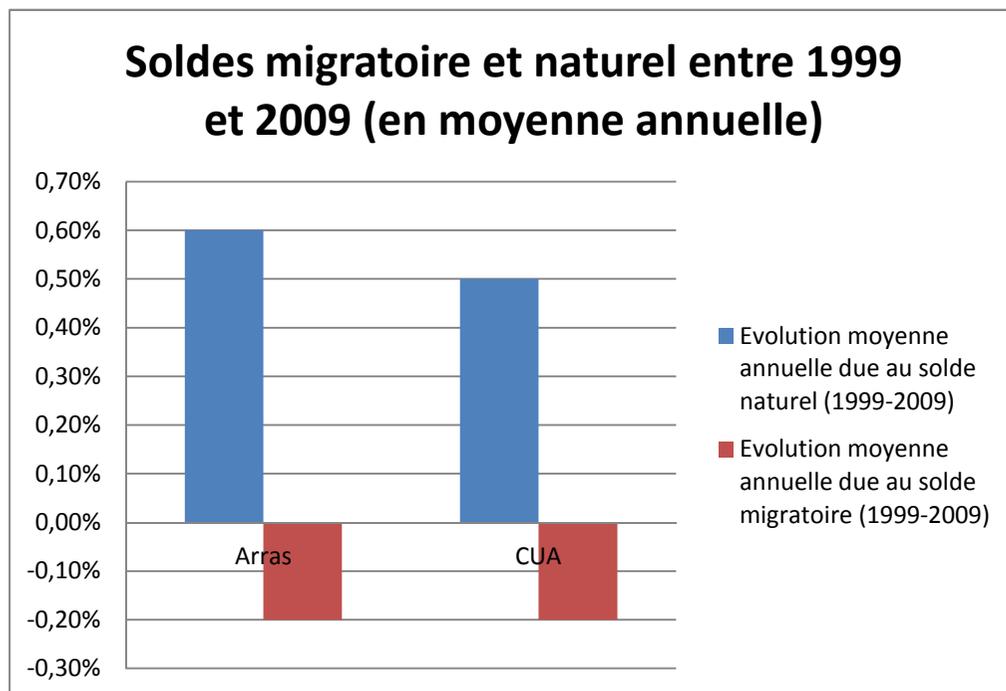
	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	Blancs Monts Baudimont 1 : 147 Blancs Monts Baudimont 2 : 240 Blancs Monts Baudimont 3 : 66 Saint Pol 1 : 315 Saint Pol 2 : 231 Les Hochettes : 246 Faubourg d'Amiens : 125 Préfecture : 155 Vauban : 73 Hyper-centre : 384 Saint-Michel : 215 Ronville : 217 Jean Jaurès Cheminot : 274 Quartier Universitaire : 165 Saint Sauveur : 144 Meulens St Géry : 276	Blancs Monts Baudimont 1 : 17% Blancs Monts Baudimont 2 : 42% Blancs Monts Baudimont 3 : 10% Saint Pol 1 : 30% Saint Pol 2 : 31% Les Hochettes : 18% Faubourg d'Amiens : 7,5% Préfecture : 13% Vauban : 7% Hyper-centre : 15% Saint-Michel : 20% Ronville : 16% Jean Jaurès Cheminot : 18% Quartier Universitaire : 15% Saint Sauveur : 12% Meulens St Géry : 15%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	Blancs Monts Baudimont 1 : 57 Blancs Monts Baudimont 2 : 86 Blancs Monts Baudimont 3 : 37 Saint Pol 1 : 90 Saint Pol 2 : 74 Les Hochettes : 82 Faubourg d'Amiens : 16 Préfecture : 33 Vauban : 21 Hyper-centre : 94 Saint-Michel : 33 Ronville : 51 Jean Jaurès Cheminot : 94 Quartier Universitaire : 61 Saint Sauveur : 44 Meulens St Géry : 96	Blancs Monts Baudimont 1 : 35,50% Blancs Monts Baudimont 2 : 57,5% Blancs Monts Baudimont 3 : 36% Saint Pol 1 : 51% Saint Pol 2 : 49% Les Hochettes : 40% Faubourg d'Amiens : 4,5% Préfecture : 15,5% Vauban : 18% Hyper-centre : 18% Saint-Michel : 25% Ronville : 27% Jean Jaurès Cheminot : 43% Quartier Universitaire : 27,5% Saint Sauveur : 20% Meulens St Géry : 28,5%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	4 577	24%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	2 410	23%	3116	18%	17%

Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	3631	58,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	2263	43,1%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	1147	20,9%	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	2154	37,83%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	1722	33,79%	2402	28,83%	31,5%

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Depuis 1999, une croissance de la population de 0,4% par an



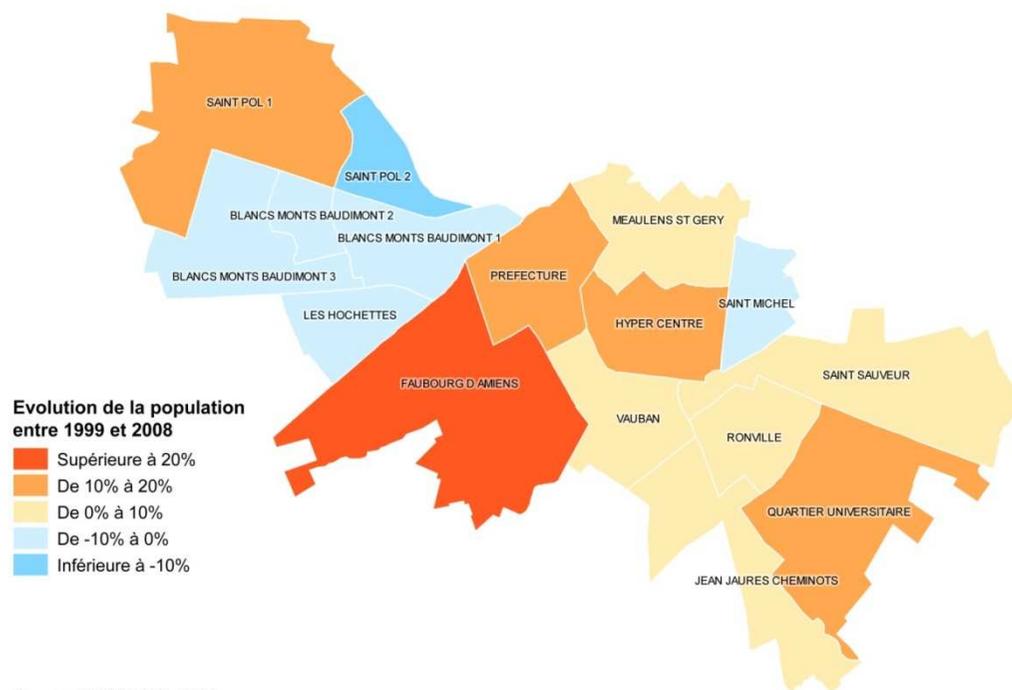
Source : INSEE, 1999 et 2009

La population d'Arras est passée de 40 535 habitants en 1999 à 42 049 habitants en 2009, ce qui correspond à une hausse de 0,4% en moyenne par an. La commune a connu une croissance démographique légèrement supérieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (0.3% par an en moyenne).

Cette légère progression de la population s'explique par un solde naturel (+ 0.6% par an) excédentaire. En revanche, le solde migratoire est déficitaire (-0.2% par an).

La Ville d'Arras voit sa population progresser depuis le début des années 90, après une période de forte diminution dans les années 1970 et 1980.

Des évolutions démographiques contrastées entre les quartiers



Source : INSEE 1999 - 2008

Source : INSEE, 1999 et 2009

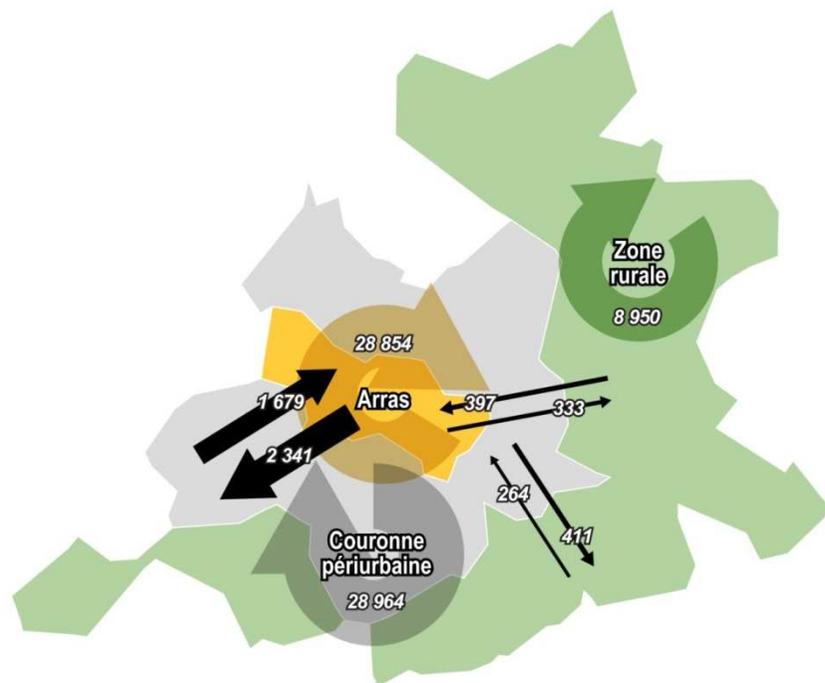
Les dernières données de l'Insee (2009) confirment globalement les tendances d'évolution mises en évidence dans l'Analyse des Besoins Sociaux réalisée par la Ville d'Arras.

La population a fortement augmenté :

- Dans les quartiers centraux : +3,5% / an pour le quartier Faubourg d'Amiens, +2,2% / an dans l'hypercentre, +1,7% / an dans le quartier Préfecture.
- Dans le quartier universitaire : +2,4%/an
- Dans le quartier Saint-Pol 1 : +1,9% / an

La population a diminué dans les quartiers d'habitat social, notamment Saint-Pol 2. Différents facteurs ont pu contribuer à la diminution de la population : effets du projet de Rénovation Urbaine sur la Résidence Saint-Pol, vieillissement de la population dans ces quartiers....

Ces 5 dernières années, environ 2 340 personnes ont quitté la Ville d'Arras pour une autre commune de la CUA



Source : Insee, mobilités résidentielles

Au sein de la CUA, les ménages ont tendance à quitter le centre pour s'installer en périphérie.

2341 personnes ont ainsi quitté la ville centre pour s'installer dans une commune périurbaine ces 5 dernières années. A contrario, seules 1679 personnes ont quitté une commune périurbaine pour s'installer dans la ville centre.

Ces ménages sont :

- relativement jeunes : 50% a entre 25 et 39 ans.
- Des couples de biactifs (51%).
- Au terme de leur mobilité, ces ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement.

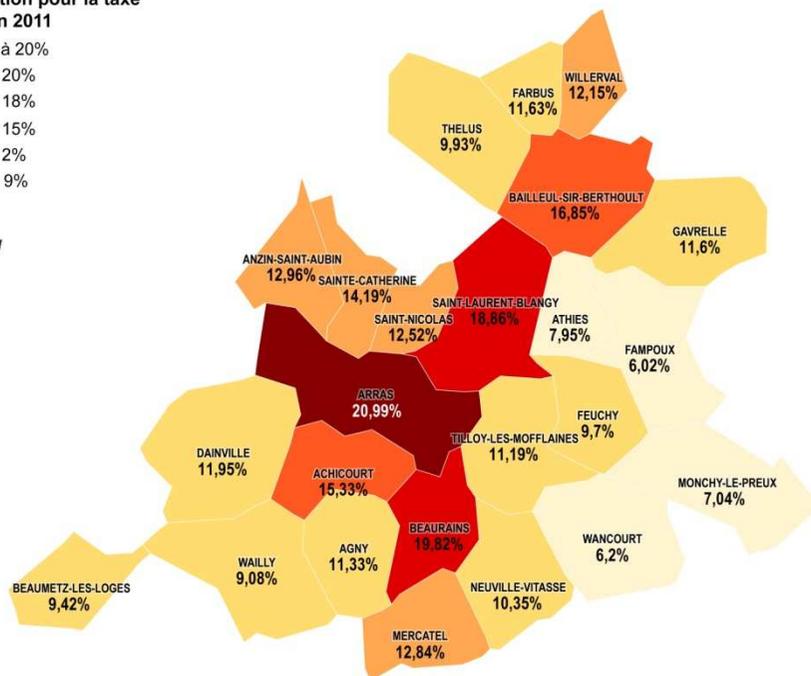
Le desserrement résidentiel d'Arras vers les communes périurbaines, qui a concerné en moyenne 500 personnes par an (un peu moins de 200 ménages), est essentiellement le fait de ménages jeunes biactifs qui souhaitent accéder à la propriété.

Le départ de certains ménages de la Ville d'Arras vers d'autres communes s'explique en partie par un déficit d'offres adaptées aux attentes et aux capacités financières de ces ménages. D'autres facteurs jouent sans doute un rôle, par exemple le taux des « impôts ménages » taxes foncières et d'habitation.

Taux d'imposition pour la taxe d'habitation en 2011



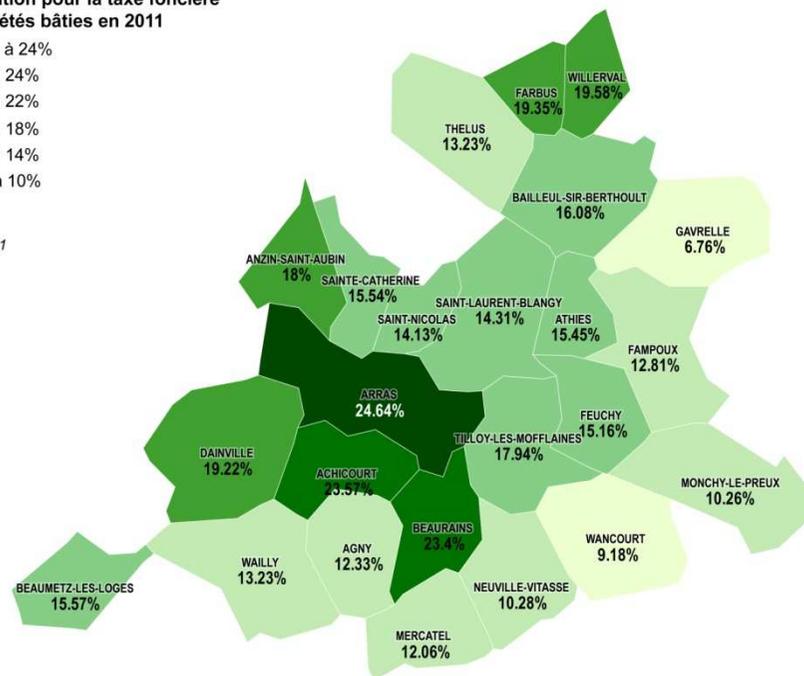
Source : DGI, 2011



Taux d'imposition pour la taxe foncière sur les propriétés bâties en 2011



Source : DGI, 2011



La Ville d'Arras a les taux de TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) et de TH (Taxe d'Habitation) les plus élevés de la CUA, ce qui est à mettre en lien avec les charges de centralité que la ville-centre assume.

S'agissant de la taxe d'habitation, le taux varie du simple au triple sur la CUA (6,2% à Wancourt à 20,99 % à Arras). Les écarts entre les communes sont également marqués concernant le taux de TFPB (Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie) : il varie entre 6,76% pour la commune de Gavrelle et 24,64% pour la Ville d'Arras.

PLH 2008-2013 : des objectifs de production qui ne sont pas atteints

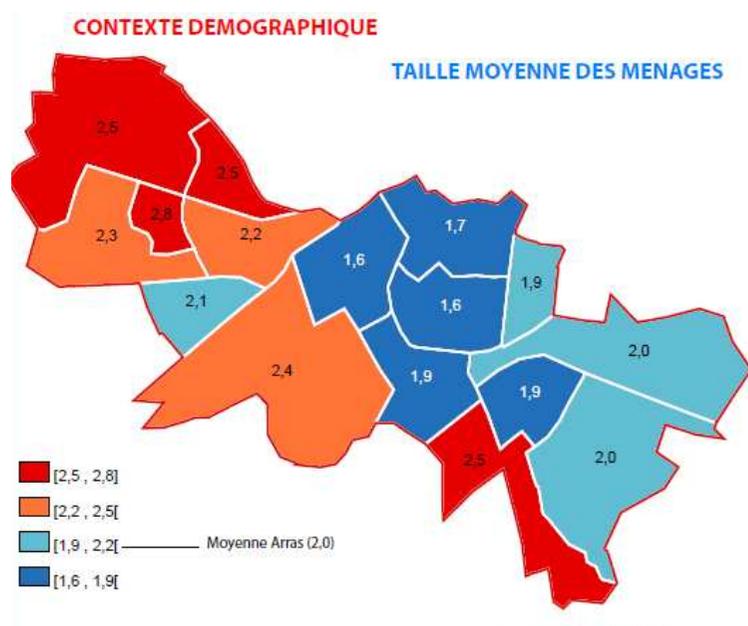
La commune d'Arras enregistre un retard relativement important par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 469 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 1311 logements. Seulement 54% des objectifs sont atteints.

En revanche, les objectifs concernant l'offre locative sociale sont presque atteints : 299 logements ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 333 logements sur 6 ans.

L'accession aidée dans le neuf (nombre de Prêts à Taux Zéro accordés dans le neuf) : seulement 15% des objectifs sont atteints. 34 PTZ ont été accordés entre 2008 et 2011 pour un objectif de 224 sur 6 ans.

Les caractéristiques de la commune : des disparités importantes entre les quartiers en termes d'offres d'habitat et de profils d'habitants

Un rôle d'accueil important joué par la ville-centre dans l'accueil des petits et des grands ménages ; une taille moyenne des ménages différenciée selon les quartiers

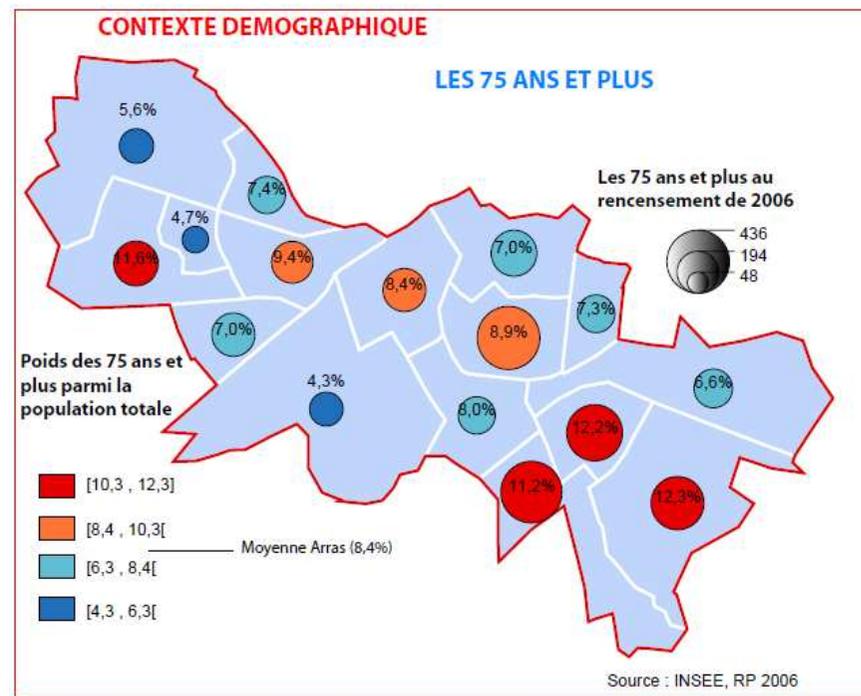
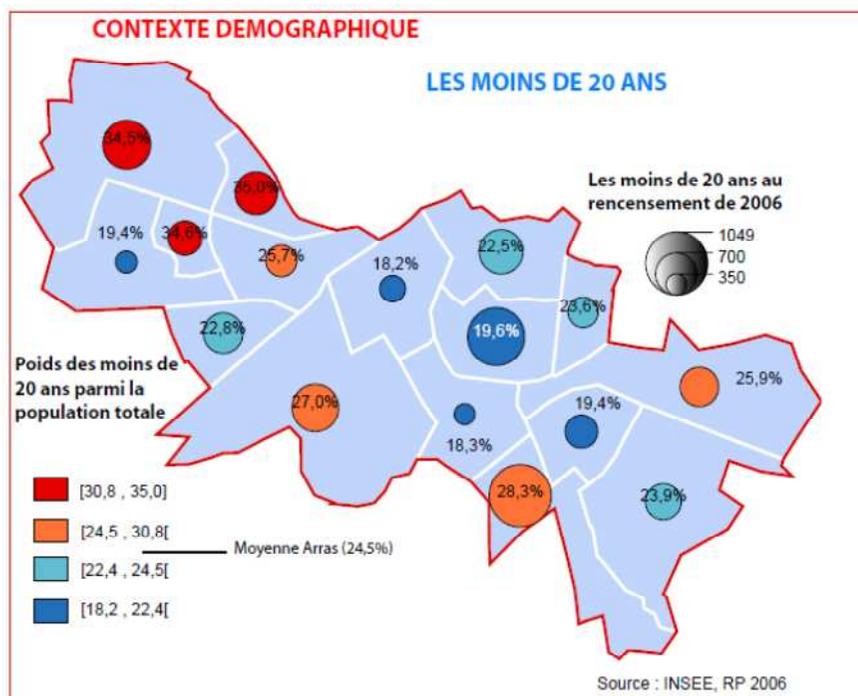


En 2008, la taille moyenne des ménages sur la Ville d'Arras (2 personnes par ménage) est inférieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage) et traduit une forte représentation des personnes isolées et des familles monoparentales sur la commune. On observe cependant que la typologie des ménages varie fortement selon les quartiers. La taille moyenne des ménages varie entre 1,6-1,9 dans les quartiers centraux et 2,5 dans les quartiers ouest.

Les personnes isolées représentent 62% des ménages de l'hypercentre et 50% des ménages résidant dans le quartier Vauban (moyenne de la CUA : 35%). Les familles monoparentales représentent 37% des ménages habitant le quartier Baudimont 2 et 35,5% des ménages résidant dans le secteur de Saint-Pol (moyenne de la CUA : 17%).

Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

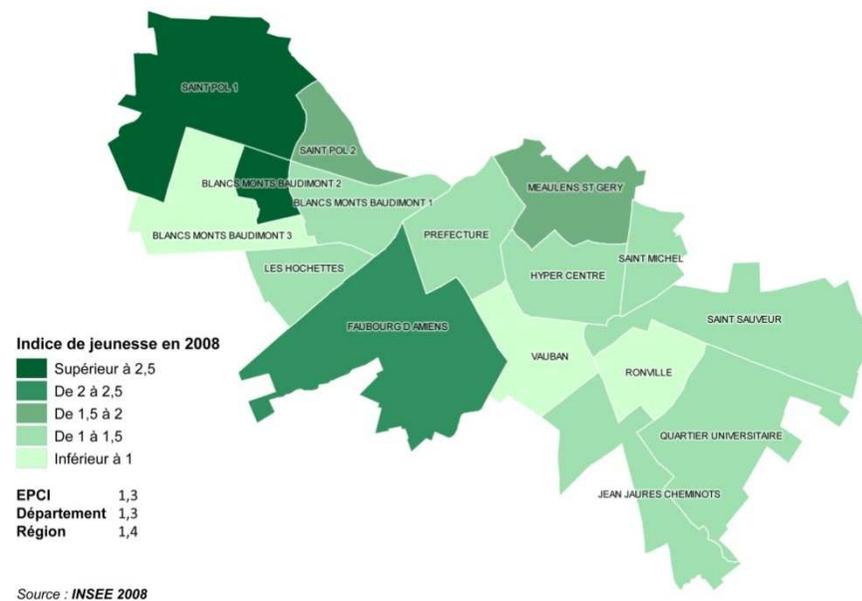
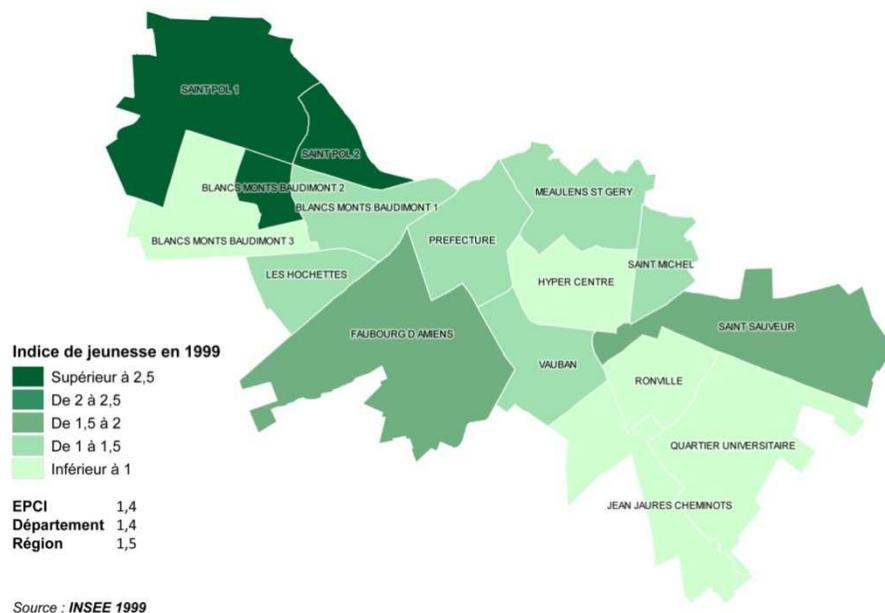
Un poids des ménages âgés plus élevés dans les quartiers centraux ; des ménages jeunes plus représentés dans les quartiers d'habitat social



Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

En 2008, l'indice de jeunesse⁷ de la Ville d'Arras est de 1,3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale. Il enregistre une légère hausse par rapport à 1999 (indice de jeunesse de 1,2 en 1999). On observe de fortes disparités entre les quartiers. Les moins de 20 ans sont davantage représentés dans certains quartiers : Saint-Pol, une partie du quartier Baudimont, Saint-Sauveur, Faubourg d'Amiens et Jean-Jaurès. A l'inverse, la proportion de 75 ans et plus parmi la population est plus marquée dans les quartiers du centre et de l'est de la commune.

⁷ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.



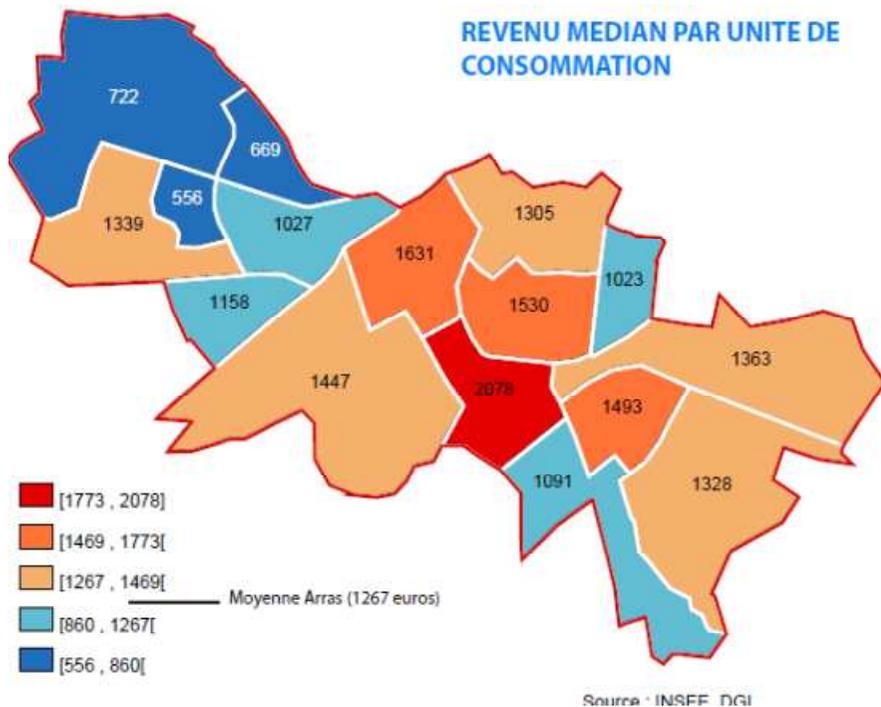
L'indice de jeunesse a évolué dans certains quartiers :

- Il a diminué, signe d'un vieillissement de la population, dans les quartiers de Saint-Pol 2 et de Saint-Sauveur.
- En revanche, il est orienté à la hausse (rajeunissement de la population) dans certains quartiers : Faubourg d'Amiens, l'hypercentre, Meaulens-Saint-Géry...

Une population relativement modeste, en particulier dans certains quartiers

La population d'Arras est globalement plus modeste que la moyenne des habitants de la CUA. En 2008, 54% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, contre 48% à l'échelle intercommunale. Le revenu moyen par foyer fiscal est inférieur à celui observé en moyenne sur le territoire de la Communauté Urbaine : il s'élève à 19 020€ (moyenne de la CUA : 21 786€). Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (éligibles au logement locatif très social) représentent 36% de la population communale, contre 30% à l'échelle intercommunale.

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent près de 24% de l'ensemble des ménages de la ville-centre, c'est le taux le plus élevé observé sur le territoire de la CUA, après celui de Saint-Nicolas.



Le revenu médian fiscal est de 11 492€ dans les quartiers Blancs-Monts et Baudimont alors qu'il dépasse les 25 000 € dans le Faubourg d'Amiens.

Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

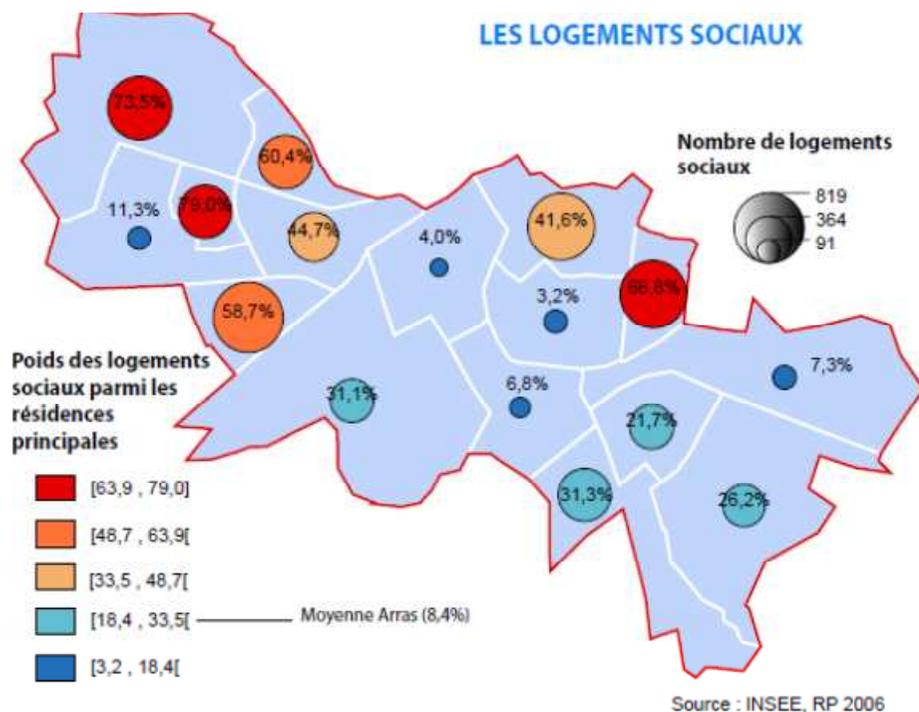
Un taux de chômage plus élevé dans les quartiers d'habitat social

Le taux de chômage varie selon les quartiers. Alors qu'il est de 18% sur l'ensemble de la commune, il atteint près de 42% aux Blancs-Monts-Baudimont. Il en est de même pour le taux de chômage des jeunes (15-24ans) : il s'élève à 31% environ à l'échelle communale mais atteint 43% aux Blancs-Monts -Baudimont et près de 50% dans le quartier Saint-Pol.

Un développement important du parc privé ces dernières années ; un parc locatif social relativement important mais concentré dans certains quartiers

Le parc privé : contrairement à la tendance intercommunale, les propriétaires occupants sont minoritaires dans la ville-centre. Leur poids dans les statuts d'occupation s'élève à 33% en 2009 (moyenne de la CUA : 57%) et est, de plus, orienté à la baisse depuis 20 ans (37% en 1990). Le parc locatif privé s'est fortement développé : il loge en 2009, 33% des ménages de la commune, contre 23% en 1990. Le parc locatif social représente 32% des logements, soit un poids supérieur à la moyenne intercommunale (24%). Ce taux a légèrement baissé depuis 1990 (35%).

Cependant, le parc est concentré sur certains quartiers.



Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

Le poids des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales est contrasté entre les quartiers de la Ville d'Arras.

Il est supérieur à la moyenne de la Ville :

- dans les quartiers ouest (Saint-Pol, Baudimont, Les Hochettes)
- de Meaulens-Saint-Géry
- et de Saint-Michel.

Il est inférieur à la moyenne dans les autres quartiers.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Optimiser le foncier, ressource rare pour être en mesure de produire un volume de logements neufs adaptés aux besoins et à la stratégie d'attractivité portée par la Ville tout en préservant un cadre de vie qualitatif.
- Pour produire 270 logements par an sur la période 2014-2020, avoir une démarche « proactive » vis-à-vis des opérateurs, avec l'appui de la CUA, valoriser le territoire auprès de ces acteurs de la production de logements.
- En tant que ville-centre, la commune d'Arras a un rôle important dans l'accueil des petits ménages, notamment les jeunes et les seniors, ainsi que des ménages modestes. Comme évoqué dans l'Analyse des Besoins Sociaux récemment menée par la Ville, il sera essentiel, à l'avenir, de continuer à produire des petits et des grands logements à loyer abordable sur la ville-centre.
- Pour diversifier les populations accueillies au sein de la ville-centre et veiller aux équilibres sociaux :
 - o Fidéliser une partie des ménages qui quittent Arras pour s'installer dans une autre commune de la CUA ou au-delà ; pour ce faire, la Ville doit développer des offres qui permettent de répondre aux attentes et aux besoins de ces derniers. Il s'agira de développer des offres attractives, c'est-à-dire adaptées à leurs attentes (formes d'habitat intermédiaires entre le collectif et l'individuel) et à des niveaux de prix accessibles (accession sociale/aidée à la propriété).
 - o Développer des offres « vitrines » et innovantes pour attirer des ménages de l'extérieur, résidant actuellement en région parisienne ou sur la métropole lilloise, et dont l'un des actifs travaille sur Arras. Ces offres sont à développer prioritairement sur des sites stratégiques, avec un certain « cachet » tels que le secteur de la Gare, les anciens sites militaires (la Citadelle, Schram...), l'hyper-centre avec ses logements anciens...
- Mobiliser le parc vacant (900 logements vacants recensés sur la Ville) pour répondre aux besoins en logements.
- Mobiliser les futures opérations de renouvellement urbain comme des leviers pour rééquilibrer les offres de logements entre les quartiers et le peuplement :
 - o Dans les quartiers d'habitat social, diversifier les offres d'habitat et les profils de ménages : étudier l'opportunité de vendre certains programmes de logements locatifs sociaux et produire des offres en accession à la propriété (notamment accession sociale) ou des offres spécifiques (pour les jeunes, les seniors...)
 - o Reconstituer l'offre locative sociale qui sera éventuellement démolie dans d'autres quartiers de la ville et d'autres communes de la CUA
- Plus globalement, veiller à ce que la localisation et le contenu des opérations contribuent à rééquilibrer le peuplement entre les quartiers de la Ville.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc social : état des lieux du parc

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune d'Arras :

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	5790	87%
ICF Nord Est	226	3%
SA du Hainaut	104	2%
Habitat 62/59	107	2%
SIA	33	0%
Le Logement rural	287	4%
SCI Foncière DI 01/2006	33	0%
SNI	58	1%
Total (hors logements locatifs conventionnés dans le parc privé)	6638	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logement collectif/ logement individuel

En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 6 608 logements sont loués, dont 5 907 logements collectifs et 700 individuels.

Le parc social : un projet de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre sur la Résidence Saint-Pol

Etat d'avancement

Le projet est en cours de finalisation. Les dernières opérations concernant le logement seront prochainement engagées :

- La démolition de l'immeuble RABELAIS (dernière démolition de 50 logements) en 2013.
- La reconstruction d'un programme de diversification de 15 logements (initialement prévus par la Foncière Logement)

Les principaux enseignements

Ce projet visait principalement à dédensifier le quartier par la démolition de logements locatifs sociaux (204 unités), pour une reconstruction sur site de 22 logements sociaux et de 15 logements diversifiés. La diversification des offres d'habitat par la production d'offres non sociales (15 logements de la Foncière Logement) reste limitée dans le projet.

La reconstitution de l'offre locative sociale (11 % sur site et 89 % hors site) a été uniquement envisagée sur la Ville d'Arras, et pour l'essentiel sur des sites associés. Ceci peut s'expliquer par le fait que la Communauté urbaine d'Arras n'assurait pas la maîtrise d'ouvrage de ce projet de renouvellement urbain et qu'au moment de la conception du projet (2003-2004), elle n'a pas été saisie (ou ne s'est pas saisie) de la problématique de la reconstruction des programmes hors Ville d'Arras, comme une opportunité pour favoriser le rééquilibrage de l'offre de logement social dans le cadre de la mise en œuvre du PLH. Le PRU n'a donc pas été mobilisé comme un levier de diversification de l'offre d'habitat et de l'occupation sociale à l'échelle du quartier, ni comme un levier de rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale entre la ville d'Arras et les autres communes de la CUA.

Le point d'étape réalisé par Acadie en 2010 a permis de tirer quelques enseignements :

Sur la question de l'attractivité de la résidence

- Acquis:
 - o Des effets plutôt positifs sur l'attractivité du parc locatif social du quartier
 - o Succès de la médiathèque (même si pas de données permettant d'apprécier évolution)
 - o Une dynamique de changement positive perçue à l'extérieur
- Limites :
 - o Fréquentation des équipements et services qui reste ancrée dans la proximité
 - o Des pratiques d'évitement des établissements scolaires (notamment collège)
 - o Pas d'effet du PRU sur le marché immobilier privé à proximité
 - o Le quartier conserve une image mitigée à l'extérieur
- Bonnettes:

- Un quartier qui s'affirme indépendant et différent de St Pol
- Une fréquentation des commerces et services publics
- Évitement des établissements scolaires
- Peu de fréquentation des équipements sociaux et culturels

Sur la notion d'amélioration du cadre de vie des habitants

- Des parcours résidentiels positifs, mais des taux d'effort en augmentation
- Un cadre de vie amélioré mais des marges de progrès pour assurer l'appropriation des espaces résidentialisés (Villon et Daudet)
- Equipements et services : des évolutions plutôt vécues positivement
 - manque des activités de proximité concernant la petite enfance (réunion acteurs).
 - Absence sur le quartier de lieu fédérateur d'activités et de projets
- Une image renouvelée mais des difficultés persistantes concernant la vie quotidienne : transports, voisinage, gestion

Les marges de progrès :

- Accentuer la prise en compte de l'amélioration de la performance énergétique dans les réhabilitations afin de diminuer les charges
- Davantage penser le renouveau du quartier dans ses dimensions proximité et lien avec le reste de la ville
- Mieux articuler le projet urbain et la GUP dès le démarrage, aux différentes étapes:
 - Avant les travaux.
 - Gestion des impacts et des nuisances des chantiers.
 - Anticiper la gestion future des nouveaux espaces.
 - « A côté » du projet, limiter les écarts avec les abords immédiats du périmètre du projet.

Un travail visant la mise en place d'un observatoire pour être en veille sur la notion d'attractivité du quartier a été mené. Des indicateurs ont été ciblés, mais difficilement complétés par le bailleur.

Les points restant à traiter

En termes de réhabilitation, un certain nombre d'immeubles de la résidence ST Pol mais non intégrés au périmètre ANRU n'ont pas fait l'objet de réhabilitation lourde (Chateaubriand, Balzac, Descartes). Cet îlot mériterait une intervention pour ne pas courir le risque de stigmatisation à terme.

Le déménagement de services de l'Etat installés Rue Pergaud, Bossuet depuis les DSQ génère une offre de m² qui pourrait être réattribuée à des logements. Une réflexion est à mener avec le propriétaire bailleur Pas de Calais Habitat sur l'avenir de ces locaux, en termes de produit logements et de statut d'occupation.

Une étude est également à mener sur une SCI avec commerces en RDC et logements privatifs en R+1 sur la façade sud de la Place Verlaine.
En termes de Gestion Urbaine de Proximité, un programme d'actions fera l'objet d'une contractualisation entre la CUA, le Ville et le bailleur
En termes de politique de peuplement, il est convenu d'aboutir à une convention d'objectifs, en articulation avec la démarche engagée à l'échelle communautaire.

Le parc social : une réflexion en cours pour engager de futurs projets de renouvellement urbain sur d'autres quartiers d'habitat social

Des réflexions sont en cours sur la poursuite du renouvellement urbain sur d'autres quartiers, notamment les quartiers Saint-Michel, Baudimont, Cité Jean-Jaurès à Arras.

Le parc social : des enjeux d'intervention dans le parc en diffus (amélioration de la performance énergétique et adaptation au vieillissement)

- Les besoins de rénovation thermique doivent être mesurés à partir des données demandées aux bailleurs (Diagnostics de Performance Energétique). Cependant, on peut supposer qu'il existe des besoins relativement importants dans la mesure où 60% du parc locatif social date d'avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national.
- Selon les données Filocom, le parc locatif social accueille environ 920 ménages âgés de 60-74 ans et 635 ménages de 65 ans et plus. Ceux-ci représentent respectivement 14,8 % et 10,1 % des locataires du parc social. Le parc locatif social loge 30% des 60-74 ans (moyenne à l'échelle de la CUA : 18%) et 23% des 75 ans et plus (moyenne CUA : 17%).

Le parc privé : des enjeux importants de requalification du parc privé

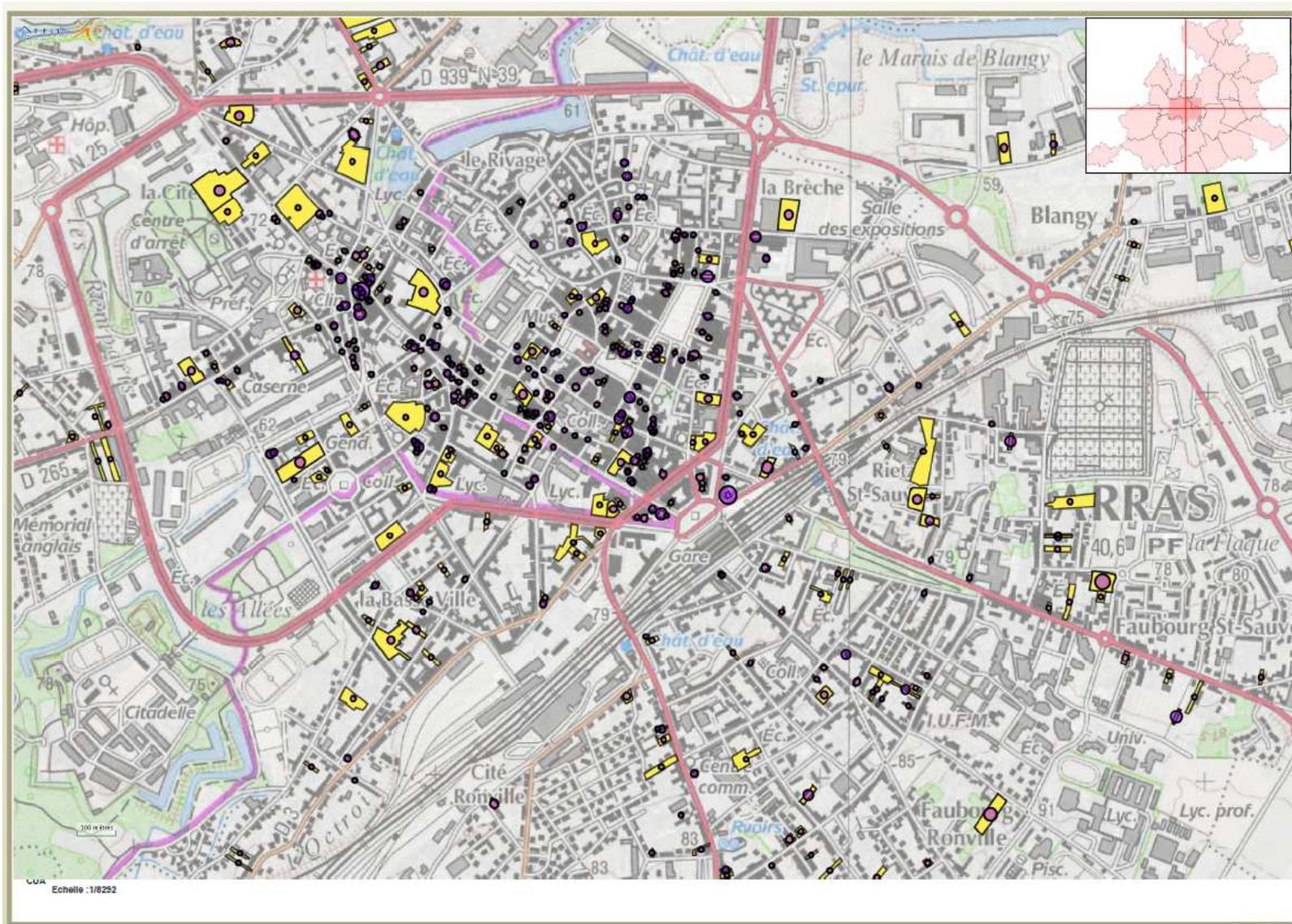
La qualité thermique des logements :

- 61% des logements locatifs privés ont été construits avant 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national.
- Plus de 80% des logements propriétaires occupants sont antérieurs à 1975, contre 65% sur l'ensemble du territoire de la CUA.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 7.2% de logements vacants (1567 logements vacants) ; une augmentation importante du nombre de logements en 10 ans (1296 logements vacants en 1999)
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 916 logements vacants.

Géolocalisation des logements vacants de plus de 2 ans sur le centre-ville d'Arras



- Arras concentre 76% des logements vacants de la CUA
- Se pose notamment la question spécifique des locaux vacants situés au-dessus des commerces qui ne sont pas utilisés et qui pourraient être mobilisés pour produire du logement.

Le niveau de confort du parc

- Les logements inconfortables sont relativement moins représentés dans le parc privé d'Arras (1.9% de logements inconfortables) que sur l'ensemble de la CUA (3% de logements inconfortables) mais représentent un volume relativement important : 239 logements sont concernés, dont 161 logements locatifs privés et 78 logements propriétaires occupants.
- En 2009, près de 18% des résidences principales (2204 résidences principales) ont un confort partiel. 60% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 7,5% des locataires du parc privé (7,8% pour la CUA) et 26% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 3,7% des locataires du parc privé (moyenne CUA : 5%) et 17,5% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 55% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 14% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 66% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 11% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au Guichet Unique depuis 2002 : 299

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 266 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 533 304€ (29.3% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 112 logements conventionnés dont 72 logements conventionnés sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 1 733 608€ (63% du montant total des aides)

26 logements ont été agréés dans le cadre du PIG, dont 18 logements propriétaires bailleurs et 8 logements propriétaires occupants. Trois projets sont en cours d'étude et 17 nouvelles études devraient voir le jour. 12 concernent des logements occupés par leur propriétaire, 8 des logements locatifs.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Maintenir la croissance démographique, l'objectif étant d'atteindre 46 000 habitants à horizon 10-15 ans.
- Faire de la desserte TGV/TRGV un levier pour attirer des ménages de l'extérieur, résidant en région parisienne ou sur la métropole lilloise. Au-delà des projets ou manifestations qui contribuent à changer l'image de la Ville et à la rendre plus attractive (canal Seine-Nord, exposition « Roulez carrosses » dans l'Abbaye de Saint-Vaast, le Louvre Lens, Main Square Festival, le Projet de développement touristique et sportif du Val de Scarpe...), la Ville souhaite engager un travail de valorisation et de communication en direction des médias nationaux et dans les territoires où résident actuellement les futurs habitants potentiels (marketing territorial). Différents sites avec un fort potentiel pourraient être mobilisés pour attirer des ménages de l'extérieur, pour servir de « vitrines » au développement résidentiel du territoire. Il s'agit notamment :
 - o Du secteur de la Gare, en lien avec la politique volontariste engagée par la CUA sur les transports et la mobilité. Ce secteur peut constituer une zone stratégique pour l'accueil de couples biactifs (un des deux actifs travaillant sur un territoire relié en train à Arras).
 - o Des anciens sites militaires (la Citadelle, Schram...).
 - o Les logements anciens de caractère dans l'hyper-centre.
- Veiller aux équilibres de peuplement à différentes échelles :
 - o Naturellement, la ville-centre a un rôle d'accueil des petits ménages (jeunes et seniors) et la Ville développera des offres de logements pour répondre à ces besoins.
 - o Fidéliser/attirer les familles avec enfants (le phénomène de départ des familles aux revenus insuffisants pour accéder à la propriété sur Arras) : développer des logements abordables, des typologies intermédiaires, habitat modulable ou évolutif pour permettre à des couples de rester dans le même logement au moment de l'arrivée d'enfants... Pour fidéliser les familles, la Ville a engagé une réflexion sur l'évolution des tarifs de ses services et équipements (par exemple du tarif de la cantine scolaire).

- Relancer la promotion privée en mettant en place un travail en amont et à l'échelle de la CUA avec les opérateurs privés et en amplifiant la stratégie/politique foncière existante
- Proposer des formes d'habitat alternatives : construire des logements attractifs et abordables fondés sur l'innovation (habitat intermédiaire, modulaire/modulable...)
- Requalifier les logements, sociaux et privés, existants :
 - o Poursuite du renouvellement urbain dans les quartiers de Saint-Michel, Beaudimont et la Cité Jaurès.
 - o Trouver des solutions pour les PLA-I en mauvais état dans le diffus.
 - o Mieux connaître et mobiliser les logements vacants dans le parc privé existant
 - o Une veille à mettre en place sur les copropriétés
- Répondre aux besoins spécifiques : étudiants, seniors, ménages en difficulté...

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

- ▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 620 logements (+10 à 20 logements vacants remis sur le marché par an)**
- ▶ **Volume de logements neufs à produire en moyenne annuelle sur les 6 ans du PLH : 270 logements (hors logements vacants remis sur le marché)**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

- ▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 382 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

- ▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 185 logements**

Le développement de l'offre en accession sociale/aidée à la propriété :

- ▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 405 logements, soit 25% de la construction neuve)**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Livraison du Petit Atre prévue début 2014.
- Enjeu d'humanisation de l'offre en Foyers de Jeunes Travailleurs, en priorité Clair Logis et Anne Franck.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Un Emplacement Réservé pour le Logement dans le PLU
- Aucun secteur de mixité sociale n'est inscrit dans le PLU
- Des Orientations d'Aménagement présentes dans le PLU s'appliquent au secteur Petite Vitesse, un projet d'intérêt communautaire.
- L'EPF intervient à Arras, sur le secteur Bords de Scarpe, dans le but de favoriser la production de logements locatifs sociaux (cf. carte ci-dessous).



Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Les densités fixées par le ScoT pour la Ville d'Arras

Le ScoT définit deux niveaux de densité pour la Ville d'Arras :

- Un objectif de 50-60 logements / ha, dans le cœur de ville d'Arras et dans les secteurs de renouvellement urbain de l'Agglomération.
- Un objectif de 30 logements/ha dans les secteurs périphériques d'Arras.

Les densités des opérations récentes ou en cours de réalisation sur la Ville d'Arras : exemples

Golf : 11 logements par hectare



Hippodrome : 35 logements par hectare



Schramm : 82 logements par hectare



Val de Scarpe: 100 logements par hectare



Saint-Michel : 196 logements par hectare



Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 1 048 logements, soit 65% de l'objectif.**

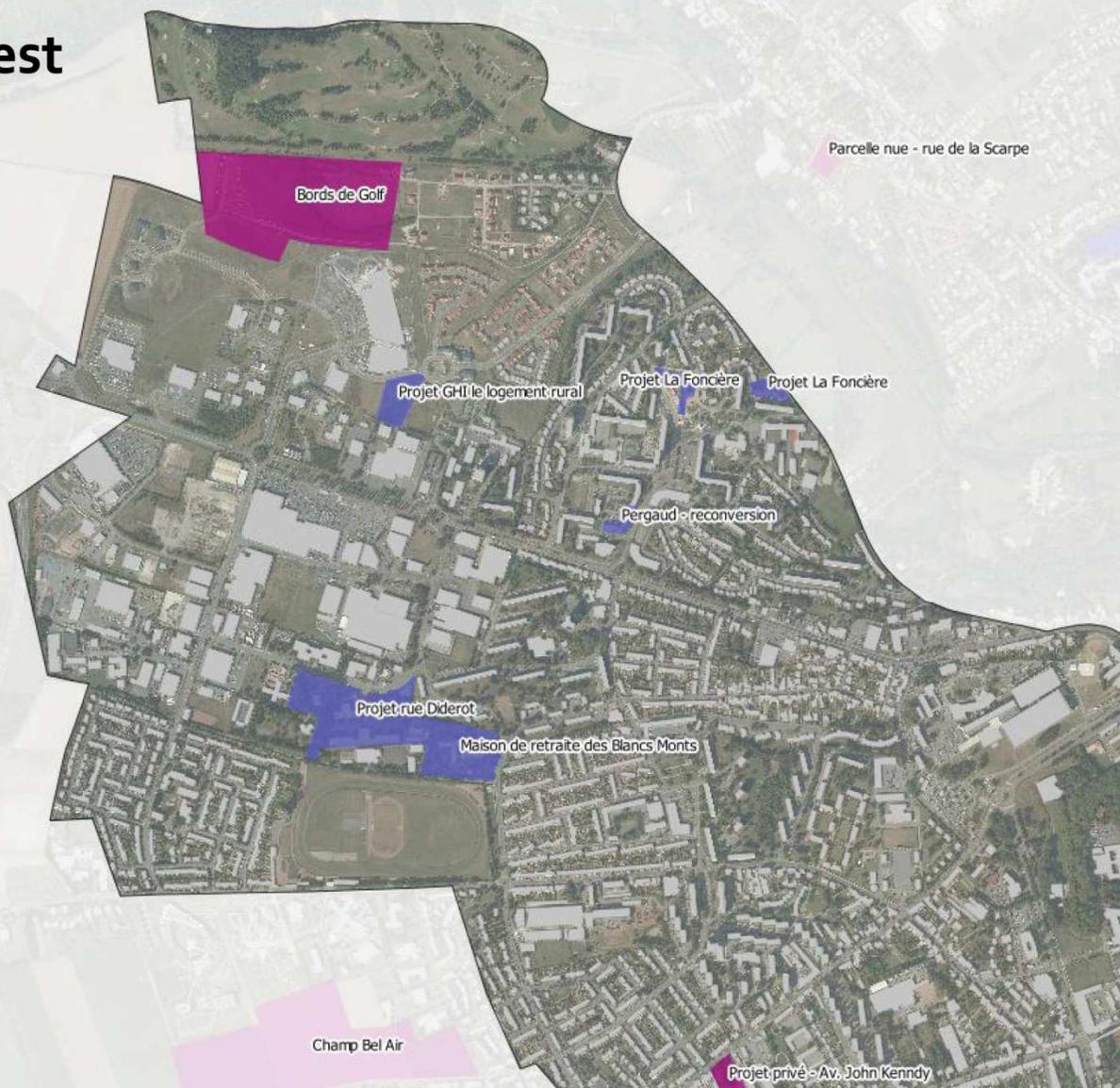
L'application d'une densité de 50 logements par hectare aux projets qui ont une densité inférieure permettrait de produire 1 538 logements sur cette même période, soit 95% de l'objectif (1 620 logements).

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être construits sur la période 2014-2020 en appliquant une densité minimum de 50 logements/ha aux projets qui ont actuellement une densité inférieure
27	Site Herriot - rue Alexandre Ribot	19370	Projet potentiel	Habitat	80		80	0	96
28	Lobbedez	4140	Projet à l'étude	Habitat	44		44	0	44
31	Foïrfouille	4240	Projet potentiel	Mixte	10		10	0	21
33	Site CEGELEC	13710	Projet à l'étude	Habitat	70		70	0	70
34	Site Laridan	2340	Projet potentiel	Habitat	20		20	0	20
44	Terrain Bloorne - rue Louis Blanc	2210	Projet potentiel	Mixte	20		20	0	20
46	Citadelle	12710	Projet à l'étude	Habitat	99		30	66	99
48	Schram - rue Ste Claire	23320	Projet à l'étude	Habitat	190	?	190	0	190
51	Projet rue Diderot	37960	Projet potentiel	Mixte	120	?	120	0	190
53	Bords de Golf	93620	Projet à l'étude	Habitat	217		217	0	470
111	Projet GHI le logement rural	8080	Projet potentiel	Habitat	30		30	0	40
131	Ancien internat rue du Vert Soufflet	690	Projet à l'étude	Habitat	15		15	0	15
132	Préemption CUA - place de l'ancien rivage	220	Projet à l'étude	Mixte	5		5	0	5
445	îlot aux ours	300	Projet à l'étude	Habitat	27		27	0	27
486	val de Scarpe 1	6380	Projet à l'étude	Habitat	25		25	0	32
506	Pergaud - reconversion	2320	Projet potentiel	Habitat	30		30	0	30
507	Maison de retraite des Blancs Monts	19670	Projet potentiel	Habitat	60		60	0	98
50	Projet privé - Av. John Kenndy	7900	Projet à l'étude	Habitat	38		38	0	40
519	Projet La Foncière	2500	Projet potentiel	Habitat	7		7	0	13
518	Projet La Foncière	3600	Projet potentiel	Habitat	10		10	0	18
Total Arras					1117	?	1048	66	1538

ARRAS Nord Ouest

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels







Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 63,6ha. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (50 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **3 066 logements, dont 6% semblent mobilisables à échéance 2020 (195 logements).**

N.B. : gisement = tènement foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.).

Au total, les projets connus de logements et les gisements fonciers repérés comme étant mobilisables pour produire du logement représentent une capacité de production de 1 243 logements sur la période 2014-2020, soit 77% de l'objectif global.

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

Finaliser le PRU de la Résidence Saint-Pol

- Engager les dernières opérations prévues
- Dans le cadre du Plan Stratégique Local, définir les actions à engager sur ce quartier dans les prochaines années (Gestion urbaine de Proximité, peuplement, points non traités dans le cadre du PRU).

Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social

- Des réflexions sont en cours sur la poursuite du renouvellement urbain sur d'autres quartiers, notamment les quartiers Saint-Michel, Baudimont, Cité Jean-Jaurès à Arras.
- Mobiliser les futures opérations de renouvellement urbain comme des leviers pour rééquilibrer les offres de logements entre les quartiers et le peuplement :
 - o Dans les quartiers d'habitat social, diversifier les offres d'habitat et les profils de ménages : étudier l'opportunité de vendre certains programmes de logements locatifs sociaux et produire des offres en accession à la propriété (notamment accession sociale) ou des offres spécifiques (pour les jeunes, les seniors...)
 - o Reconstituer l'offre locative sociale qui sera éventuellement démolie dans d'autres quartiers de la ville (les moins dotés en logement locatif social : Saint-Sauveur, Vauban, l'hypercentre, Ronville...) et d'autres communes de la CUA

Améliorer la connaissance des besoins d'intervention dans le parc locatif social en diffus et définir une stratégie concertée avec les bailleurs pour apporter des solutions durables

- Un enjeu de connaître précisément les problématiques avant de définir une stratégie d'intervention avec les bailleurs sur les deux grands enjeux : amélioration de la performance énergétique des logements (bailleurs sollicités pour recueillir les Diagnostics de Performance Energétique) et adaptation au vieillissement (s'appuyer sur la démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement).
- Trouver des solutions durables pour les PLA-I en mauvais état dans le diffus :
 - o 29 PLA-I anciens classés E et 5 PLA-I anciens classés F repérés dans le parc de Pas-de-Calais Habitat

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Une priorité : la mobilisation des logements vacants (environ 900 logements vacants sur la Ville).
 - o Mieux quantifier et mieux connaître les logements vacants sur la Ville d'Arras. Les données aujourd'hui collectées sont trop peu précises et varient fortement. Une 1^{ère} étape du travail a été engagée par la CUA (géolocalisation des logements vacants).
 - o Envisager des modes d'intervention spécifiques pour favoriser la remise sur le marché les logements vacants, notamment les locaux situés au-dessus des commerces.
- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc privé : 8 875 logements construits avant 1975 (*cf. thermographie en annexe*)
- Favoriser l'adaptation du parc au vieillissement et au handicap.
- La mise en place d'une veille sur les copropriétés jugées fragiles

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ARRAS	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	167	102	65
	SA HLM ICF NORD-EST	16	15	1
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	1	1	0

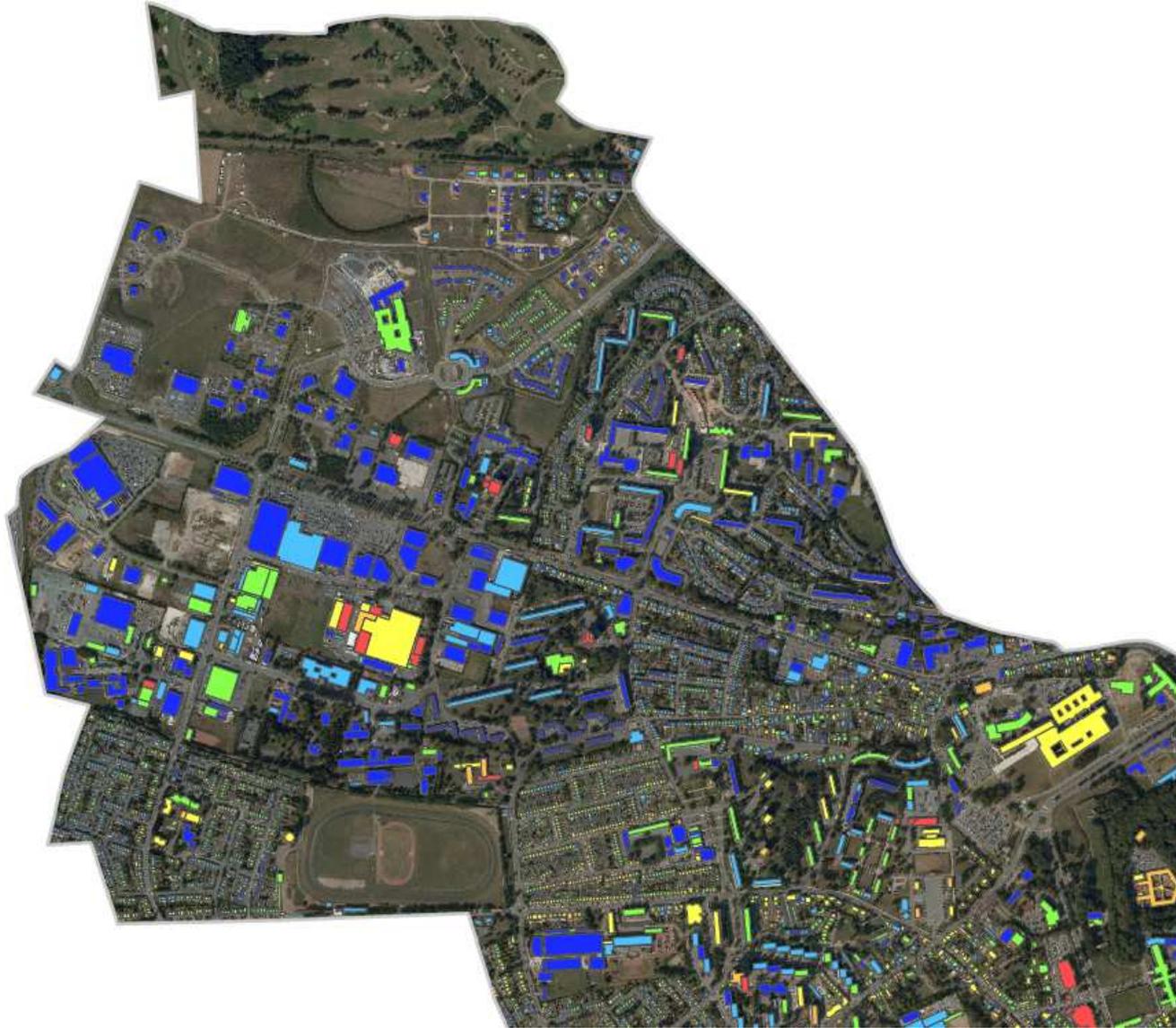
- 184 logements mis en vente, à peine 3% du parc locatif social d'Arras
- Au 31.12.2011, 118 logements ont été vendus
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : 30-40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La Ville d'Arras est favorable à la vente de logements locatifs sociaux, sous réserve que celle-ci soit encadrée, pour développer l'accès social à la propriété. L'opportunité d'une vente de certains logements devra notamment être étudiée dans le cadre de la réflexion conduite actuellement pour la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain sur le quartier Saint-Michel.

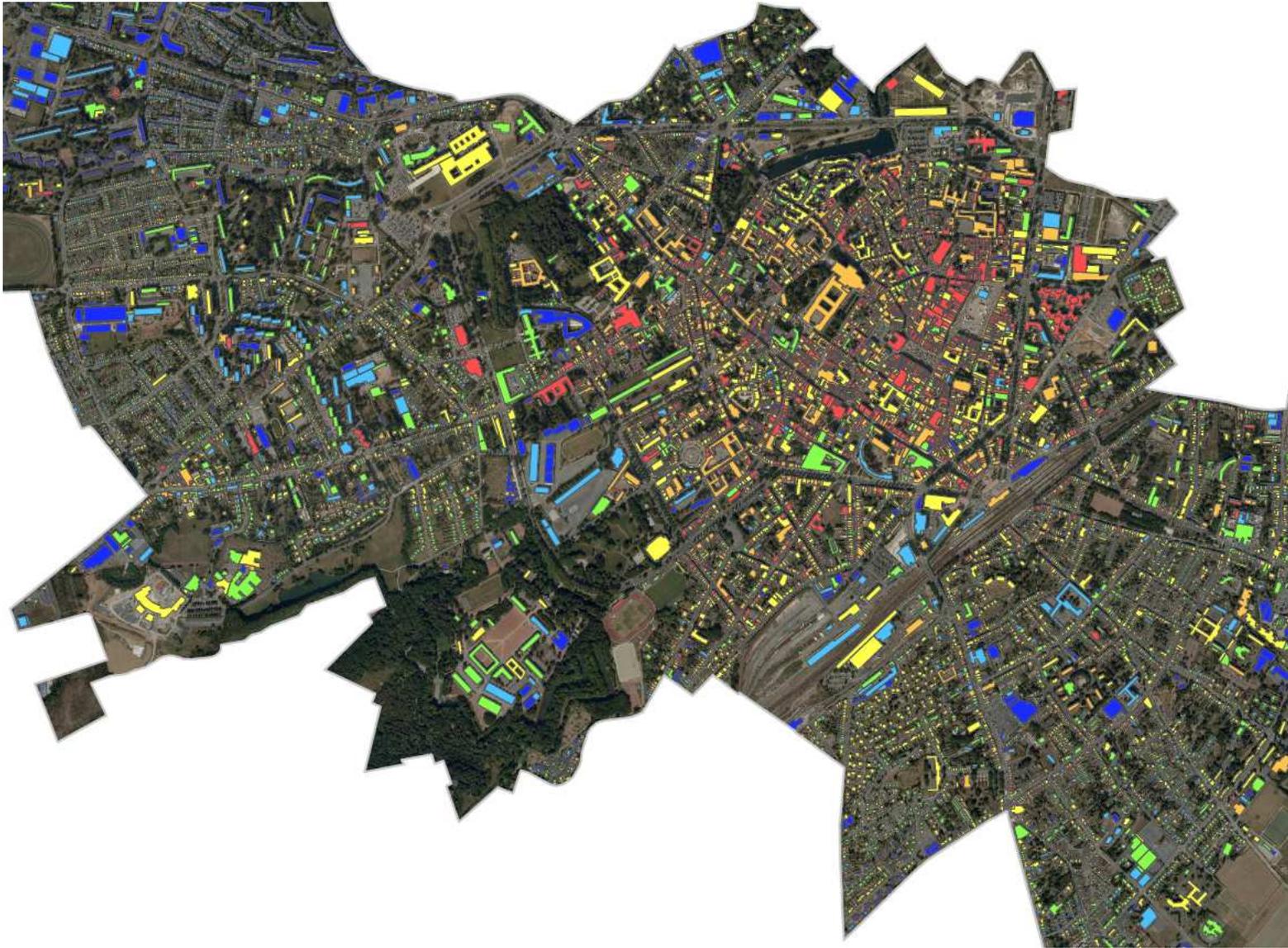
Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Arras Ouest



Arras Centre



Arras Sud-est



Athies

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 930 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 003 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 332 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 378 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 24 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 6%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 7%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 24 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale en 2011 :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 24 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	64	17%	14093	34,9%	30%
Poids des familles monoparentales	15	4%	6863	17,0%	15%
Poids des couples avec enfants	202	53%	16834	41,7%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	62	6%	7240	8,0%	7%
Poids des - de 25 ans	316	32%	30597	33,0%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	33	7%	5470	12,6%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	13	27%	1639	27,8%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	37	10%	7378	18,7%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	9	7%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

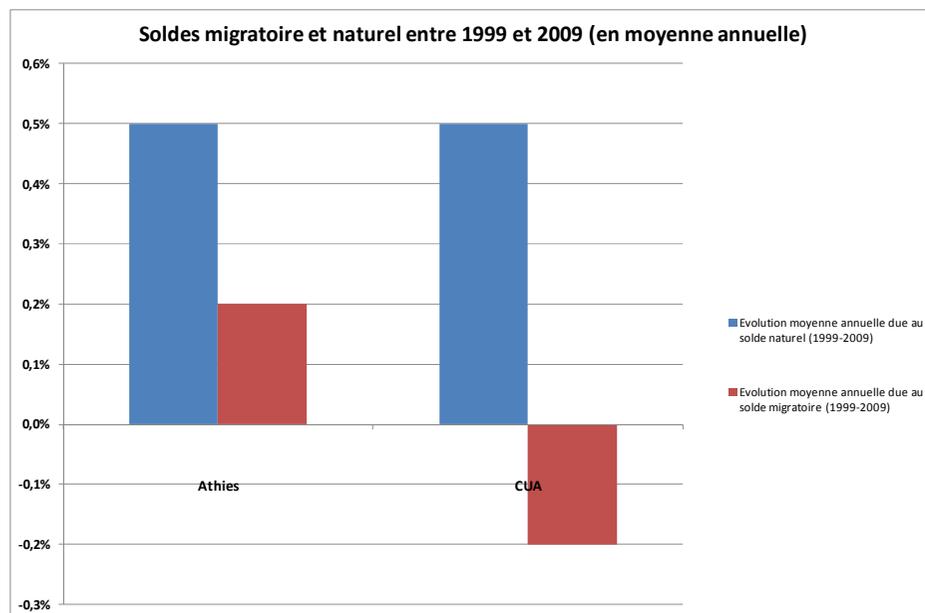
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	14	58,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	NR	NR	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans			2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune d'Athies a gagné 73 habitants entre 1999 et 2009, passant de 930 habitants à 1 003 habitants, ce qui représente une augmentation annuelle moyenne de 0.8%. Cette progression est supérieure à la moyenne de la CUA (+0,3% par an entre 1999 et 2009).

L'évolution annuelle moyenne du solde naturel, entre 1999 et 2008, est de 0,5%, ce qui correspond à la moyenne intercommunale.

L'évolution annuelle du solde migratoire, sur la même période, est de 0.2%, à l'inverse du territoire de la CUA qui présente un solde migratoire déficitaire (-0.1% en moyenne par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

La commune d'Athies est en retard par rapport aux objectifs de construction neuve fixés dans le PLH 2008-2013. En effet, 2 logements ont été produits sur la période 2008-2011 pour un objectif de 10 logements.

Le constat est similaire au regard de la production de logements locatifs sociaux puisqu'aucun logement n'a été financé alors que le PLH 2008-2013 prévoyait la construction de 5 logements locatifs sociaux⁸. Ce retard s'explique en partie par la future mise en place du Plan de prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui a mis en « stand by »/limité les capacités de production.

Concernant l'accession aidée à la propriété, Athies a atteint, à mi-parcours, l'objectif défini dans le PLH 2008-2013 : 1 Prêt à Taux Zéro (PTZ) a été financé entre 2008 et 2011, ce qui correspond à l'objectif initial. A noter que 15 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne intercommunale

L'indice de jeunesse⁹ est de 1.3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale.

La taille moyenne des ménages est de 2.7 personnes par ménage (moyenne de la CUA : 2,2 personnes par ménage). Il s'agit d'une des tailles moyennes les plus élevées de la CUA.

Des ménages avec des niveaux de revenus en moyenne plus élevés que la moyenne intercommunale

En 2008, 38% des foyers fiscaux ne sont pas imposables (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal est de 23 990€ contre 21786€ à l'échelle intercommunale

La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM est de 19%, un chiffre relativement faible quand on le compare à la moyenne intercommunale qui s'élève à 30%.

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent moins de 10% de la population communale contre près de 19% observés en moyenne sur la CUA.

Une offre de logements essentiellement constituée de logements en accession à la propriété

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a très peu évolué entre 1990 et 2009, passant de 85% à 84%. De même, pour les locataires du parc privé, leur part dans l'ensemble se maintient à 9% sur cette même période

Le parc social : la part des locataires HLM est de 6%. Elle a progressé depuis 1990 (3%).

⁸ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

⁹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages : développer l'accès à la propriété et le locatif aidé

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune d'Athies

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	20	83%
Le Logement Rural	4	17%
Total (hors logements locatifs conventionnés dans le parc privé)	24	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 24 logements sociaux sont loués, dont 21 logements individuels et 3 logements collectifs.

La qualité thermique du parc

- Plus de 83% des logements sociaux d'Athies ont été construits après 1975 dont 50% après 1990. Le parc est donc relativement récent.
- Ceci explique en partie l'absence de logements inconfortables et le fait que seul 1 logement soit considéré comme partiellement confortable

L'adaptation du parc de logements locatifs sociaux au vieillissement et au handicap

- Le parc locatif social de la commune accueille 4 locataires de 60-74 ans.
- Les moins de 40 ans représentent 42% des personnes habitant dans le parc, une part nettement plus importante que la moyenne intercommunale (35%).

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- Un peu plus de la moitié du parc privé a été construite avant 1975, cette proportion est plus importante concernant les logements locatifs privés (61%) que les logements occupés par leur propriétaire (49%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 5,3% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (12 logements vacants en 1999 et 21 logements vacants en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), pas de logement vacant identifié.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 3,7% des résidences principales sont sans confort¹⁰ sur la commune d'Athies (2,3% à l'échelle de la CUA). 14 résidences principales sont concernées, dont 11 logements propriétaires occupants et 3 logements locatifs privés.
- En 2009, 21,8 % des résidences principales (83 résidences principales) ont un confort partiel. 79% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 21% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 3,75% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 17% des locataires du parc privé (7,8% pour la CUA) et 23% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 2,2% des locataires du parc privé (moyenne CUA : 5%) et 15,1% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 86% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 10% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 98% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 2% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

¹⁰ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 0

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 4 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 6 933 € (0,4% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 1
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 443 €.

1 logement a été agréé dans le cadre du PIG.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Maintenir une croissance démographique continue mais raisonnable
 - o Constat : une commune attractive pour les jeunes ménages
 - o Produire des logements neufs (les derniers datent de 2007) : construire 50 à 70 logements supplémentaires
- Développer une offre de logements adaptée aux attentes des ménages
 - o Proposer des maisons individuelles
 - o Favoriser la primo-accession (privilégier le produit maison)
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques : une contrainte pour le développement communal

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 40 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 7 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 3 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 10 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'y a pas de projet de logement spécifique sur la commune d'Athies.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

Il n'y a pas de Secteur de Mixité Sociale ou d'Emplacement Réservé pour le Logement sur la commune d'Athies.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité de 16 logements par hectare au minimum.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 23 logements**.

Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs aidés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
Dent creuse - rue de Fampoux	930	Projet à l'étude	Habitat	1		1	0	1
10 Na	13850	Projet potentiel	Habitat	22	5	22	0	22

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

Environ 20 logements supplémentaires pourraient être produits avant 2020 (14 logements dans la zone 10 Na située dans le cœur du village et 5 à 8 logements dans le cadre du réinvestissement d'un corps de ferme).

ATHIES

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH (2014-2020) ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 7,8 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (16 logements minimum par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **125 logements**. 6% de ces gisements semblent mobilisables à horizon 2020 (soit 7 logements).

La commune souhaite favoriser le réinvestissement urbain (mobilisation des dents creuses...). La mobilisation de ces gisements dépendra de l'arrêté du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Sur le parc locatif social, des enjeux d'intervention limités

- 1 PLA-I ancien classé E repéré dans le parc de Pas de Calais Habitat. Ce PLA-I pourrait être intégré dans l'échantillon qui fera l'objet d'une étude dans le cadre de la mise en œuvre du PLH.
- Un grand logement doit être trouvé pour reloger la famille qui occupe actuellement ce PLA-I, en attendant d'être en capacité de leur proposer un logement adapté sur la commune.

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 177 logements construits avant 1975(*cf. thermographie jointe en annexe*)
- Sensibiliser les propriétaires, occupants et bailleurs, à l'enjeu d'adaptation des logements au vieillissement
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages.
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ATHIES	SA HLM C.A.R.P.I.	1	1	0
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	2	2	0

- Les 3 logements mis en vente ont été vendus. Ils représentaient 12.5% du parc social d'Athies
- Rappel des objectifs du PLH : 30-40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

ATHIES



ITC/NERCOM/AGD 2010 © Reproduction interdite



Réalisé avec le soutien financier de



Bailleul-Sire-Berthoult

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 1 148 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 261 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 412 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 479 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 9 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 2%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 2%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 9 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale en 2011 :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 9 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné social ou très social

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	89	18%	14093	35%	29,9%
Poids des familles monoparentales	40	8%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	248	51%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	102	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	385	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	41	7%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	14	31%	1639	28%	32,3%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	42	9%	7378	19%	21,4%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	12	7%	3176	18%	17%

Source : INSEE 2008

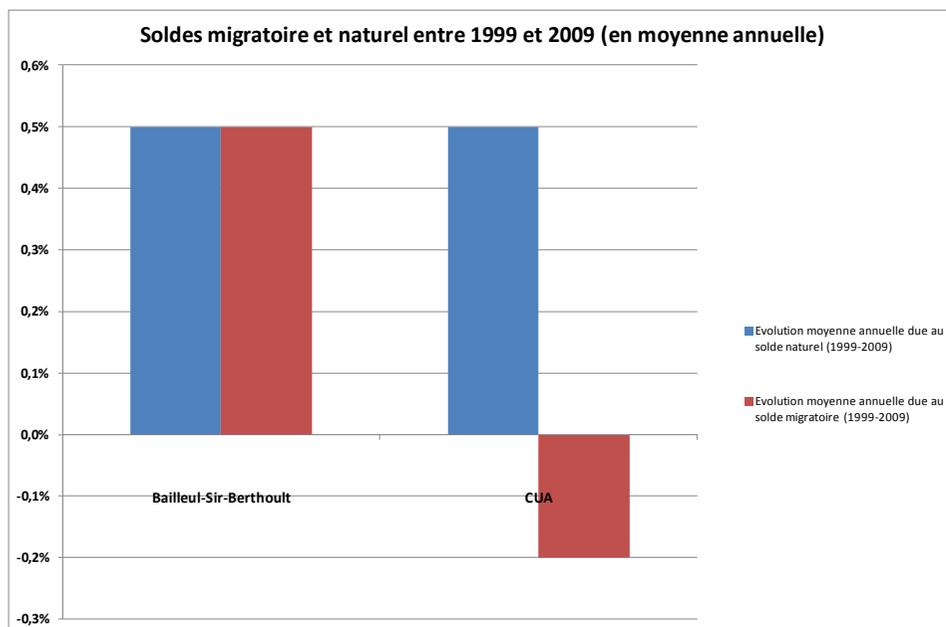
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	6	67%	5551	58%	59 %
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21%	19%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	NR	NR	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans			2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale est passée de 1 148 habitants en 1999 à 1 261 habitants en 2009, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de 0,9% un pourcentage nettement supérieur à celui observé à l'échelle intercommunale (+0,3% par an en moyenne entre 1999 et 2009).

L'évolution annuelle moyenne du solde naturel, entre 1999 et 2009, est de 0,5% par an, ce qui correspond à la moyenne intercommunale

L'évolution annuelle moyenne du solde migratoire, sur la même période, est de 0,5% par an, contre -0,1% en moyenne à l'échelle de la CUA.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

Bailleul-Sir-Berthoult enregistre un retard important par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013. En effet, 15 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 64 logements.

En revanche, la production de logements locatifs sociaux sur la période 2008-2011 est supérieure aux objectifs définis dans le PLH 2008-2013 : 15 logements ont été financés pour un objectif de 5 logements.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Bailleul est, à mi-parcours, proche d'atteindre les objectifs du PLH 2008-2013 : 5 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 8 Prêts à Taux Zéro. A noter que 11 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne de la CUA : une surreprésentation des familles

En 2008, l'indice de jeunesse¹¹ est de 1.3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale. Il est stable depuis 1999.

La taille moyenne des ménages de la commune est de 2,6 personnes par ménage, ce qui est supérieur à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne communale

35% des foyers fiscaux de la commune ne sont imposables (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 27 130€ contre 21 786€ en moyenne à l'échelle de la CUA.

La part des ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) est de 17%, un pourcentage relativement faible comparé à la moyenne intercommunale qui s'élève à 30%.

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent moins de 9% de l'ensemble des ménages (moyenne de la CUA : 19%).

85% de logements propriétaires occupants ; le parc locatif social ne représente que 2% des résidences principales

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a peu évolué entre 1990 et 2009, passant de 87% à 85%. La part des locataires privés a légèrement augmenté sur la même période, passant de 10% à 12%, ce qui est nettement inférieur à la moyenne intercommunale.

Le parc social représente 2% des résidences principales en 2009 ; il était inexistant en 1990.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Développer une offre de logements plus diversifiée en tant que pôle rural (Scot) :
 - o Accession aidée à la propriété
 - o Locatif aidé...

¹¹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un faible volume de logements concernés et un parc récent

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Bailleul

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	9	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 9 logements sont loués, dont 4 logements individuels et 5 collectifs

La qualité thermique du parc :

- Seulement 4 logements locatifs sociaux ont été construits avant 1975. 56% ont été réalisés après 2000.

Des enjeux d'adaptation au vieillissement limités :

- 2 locataires âgés de 75 ans et plus

Des enjeux qui concernent essentiellement le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- Un peu plus de la moitié du parc privé de Bailleul (52.5%) a été construit avant 1975, contre 65% à l'échelle intercommunale.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,3% de logements vacants ; une légère augmentation du nombre de logements vacants (10 logements vacants en 1999 et 16 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 7 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 8,2% des résidences principales sont sans confort¹² sur la commune de Bailleul (2,3% à l'échelle de la CUA). 39 résidences principales sont concernées, dont 28 logements propriétaires occupants et 10 logements locatifs privés.
- En 2009, 19,7% des résidences principales (94 résidences principales) ont un confort partiel. 72% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 26% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 2,63% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- Dans le parc locatif privé, 4 ménages âgés de 60-74 ans et un ménage de 75 ans et plus.
- 21% des propriétaires occupants ont entre 60 et 74 ans et 16,8% sont âgés de 75 ans et plus (58 ménages).
- Les 60-74 ans : 94% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 6% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 96% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 1% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 18 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 65 761 € (3,6% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 4

¹² Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 59 280€ (2,4% du montant total des aides)

6 logements ont été agréés dans le cadre du programme « Habiter mieux », 2 concernaient des propriétaires occupants, 2 des propriétaires bailleurs.

Dans le cadre du PIG, Bailleul fait partie des 8 communes à avoir engagé un dossier « propriétaire occupant » (avec comme cibles : la réduction du nombre de logements insalubres et très dégradés ainsi que la lutte contre la précarité énergétique). De même, 4 à 5 dossiers « propriétaire bailleur » ont été engagés.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Accompagner la future croissance démographique et les nouveaux besoins
 - o Un projet d'aménagement (Nexity) qui devrait faire gagner à la commune 300 habitants environ. Elle en compte aujourd'hui 1 261.
 - o Développer l'offre d'équipements : extension des écoles à anticiper au vu du projet de Nexity, une maison de l'enfant éventuelle, un projet intergénérationnel MARPA /micro-crèche / jardins d'enfants.
- Répondre à la demande des ménages
 - o Développer la production de logements de petite taille dans le locatif aidé
 - o Satisfaire la volonté des ménages de s'installer à Bailleul en développant notamment l'accession aidée à la propriété (afin de palier la cherté du foncier) et le locatif aidé
- Intervenir sur le parc existant
 - o Identification des logements privés insalubres en vue d'une réhabilitation
- Maintenir les partenariats entre la municipalité et les opérateurs

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 55 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 11 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 14 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Projet intergénérationnel MARPA / micro-crèche / jardins d'enfants

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Bailleul est identifié dans le SCOT comme pôle relais avec une densité de 18 à 20 logements/hectare minimum
- Un travail sur la diminution de la taille des parcelles a été effectué dans le cadre du PLU, notamment sur la zone AU (lotissement Nexity)
- Sur la zone AU, un Plan d'Aménagement d'Ensemble a également été instauré
- Aucun emplacement réservé pour du logement ou de Secteur de Mixité Sociale n'a été inscrit au PLU

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les pôles ruraux un objectif de densité de 18-20 logements par hectare au minimum.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent au minimum 56 logements (davantage de logements pourraient être mis en chantier sur la 2^{ème} tranche avant 2020)**. La priorité de la commune est de finaliser l'opération Nexity en cours sur la zone AU, dans les meilleurs délais.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
389	2ème tranche - zone AU	53790	Projet potentiel	Habitat	80	Au minimum 40	40	96
390	1ère tranche zone AU	33920	Projet en cours de réalisation	Habitat	80	16	0	202

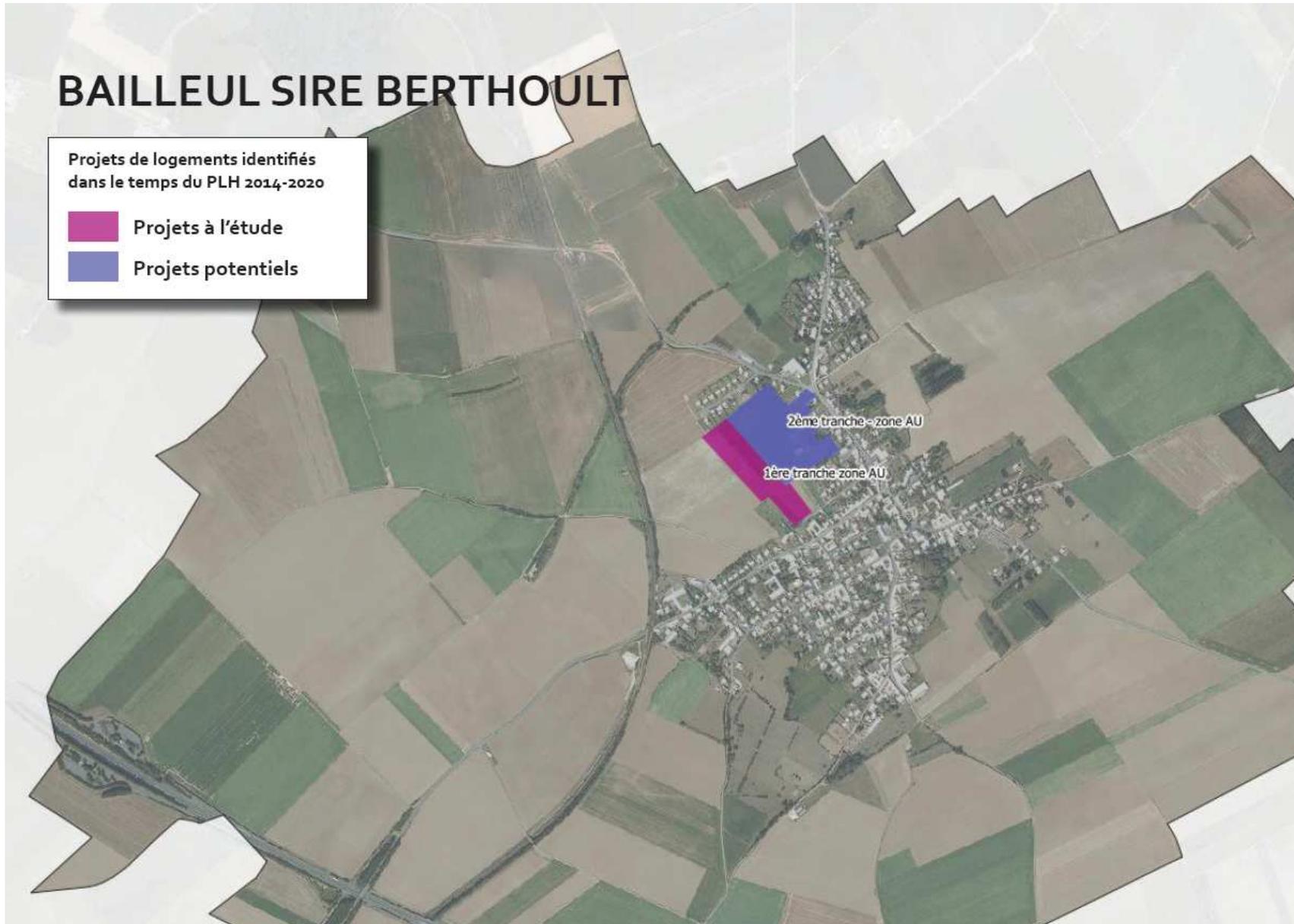
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

BAILLEUL SIRE BERTHOULT

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH (2014-2020) ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 3,6 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (18-20 logements minimum par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **de 65 logements, dont 47% semblent mobilisables à échéance 2020 (27 logements)**.

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Le parc locatif social

- Des enjeux limités sur le parc locatif social compte tenu de son caractère relativement récent
- 4 PLA-I anciens, classés E, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat

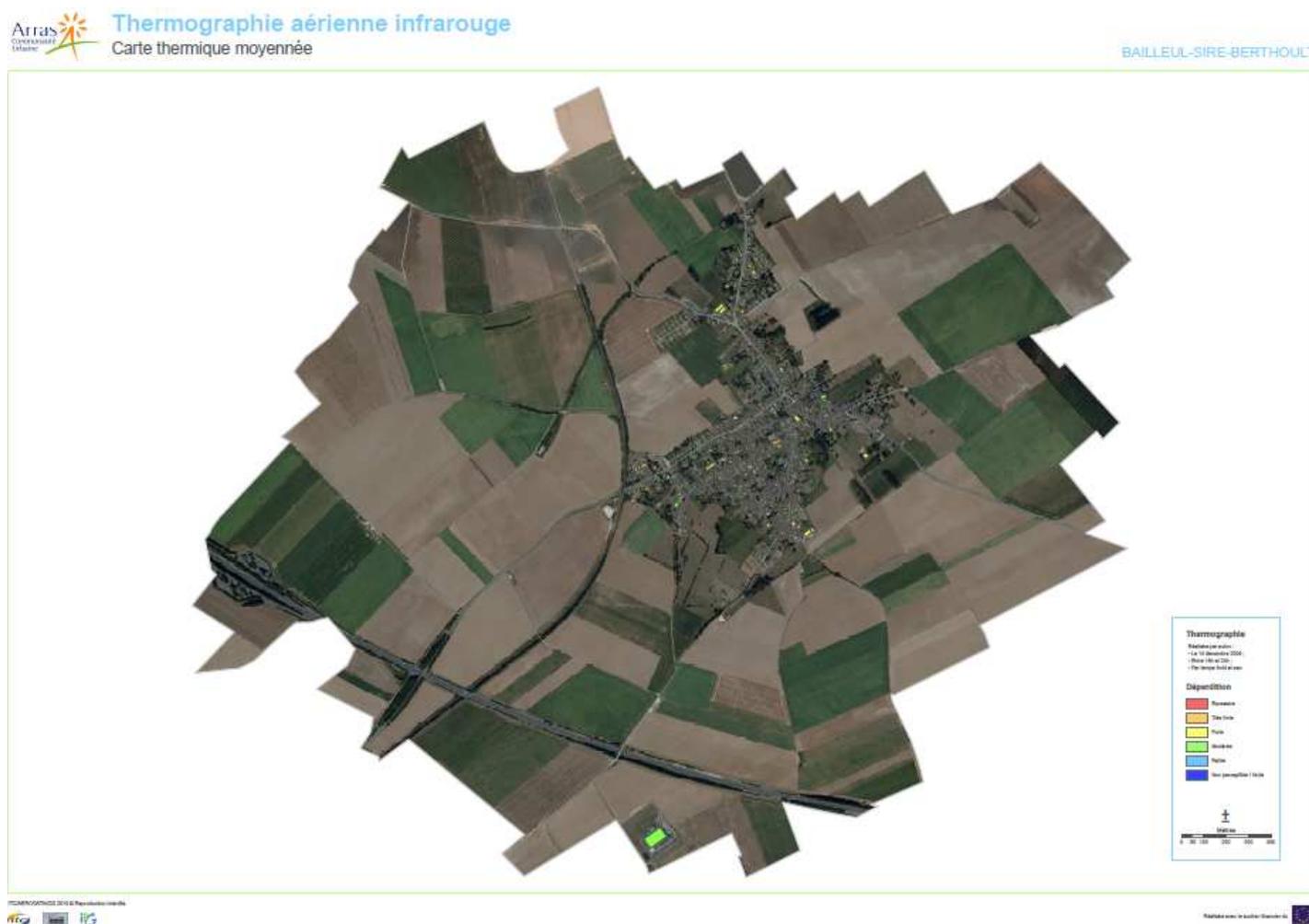
Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement. *(cf. thermographie en annexe)*
- Remédier aux situations de logements sans confort / traitement des logements insalubres.
- Sensibiliser les propriétaires privés, notamment occupant leur logement, à l'enjeu de l'adaptation du parc de logements au vieillissement, notamment pour les propriétaires occupants.
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

- Aucun logement locatif social n'a été mis en vente à Bailleul-Sire-Berthoult.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Beaumetz-Les-Loges

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 909 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 964 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 332 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 381 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 28 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 7%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 9%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 42 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale en 2011 :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 42 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 2 logements conventionnés sociaux et très sociaux

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	94	24%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	60	15%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	180	46%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	55	6%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	321	33%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	47	10%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	16	25%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	54	14%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	7	5%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

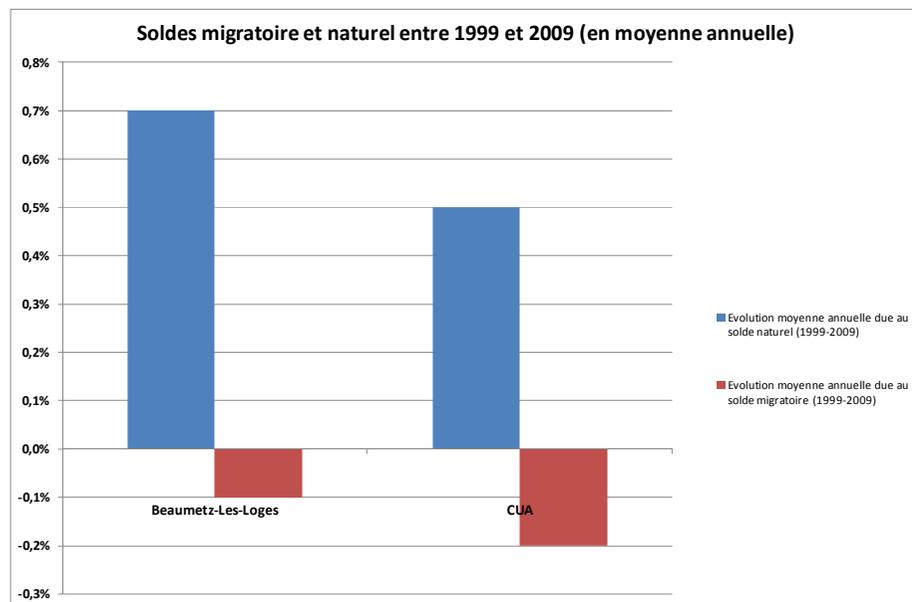
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	16	57,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	15	55,56%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	NR	NR	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale est passée de 909 habitants en 1999 à 964 habitants en 2009, ce qui correspond à une augmentation annuelle moyenne de 0,6%, une hausse supérieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (+0.3% en moyenne par an entre 1999 et 2009).

L'évolution annuelle moyenne du solde naturel, entre 1999 et 2008, est de 0,7%, contre 0.5% à l'échelle intercommunale.

L'évolution annuelle moyenne du solde migratoire, sur la même période, est négative (-0,2% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

Beaumetz enregistre un fort retard en matière de production de logements neufs : 14 logements ont été mis en chantier sur la période 2008-2011 contre un objectif de 50 logements fixé dans le PLH 2008-2013.

Même constat concernant la production locative sociale : aucun logement locatif aidé n'a été fixé alors que le PLH 2008-2013 fixait un objectif de 5 logements¹³.

Concernant l'accès à la propriété, Beaumetz a dépassé, à mi-parcours, les objectifs du PLH précédent : 2 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 1 Prêt à Taux Zéro. A noter que 13 PTZ ont également été financés dans le parc ancien, sur la même période.

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une taille moyenne des ménages supérieure à la moyenne intercommunale

En 2008, l'indice de jeunesse¹⁴ de Beaumetz est de 1.3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale

La taille moyenne des ménages est de 2.5 personnes par ménage, ce qui est supérieur à moyenne intercommunale (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne de la CUA

La part des foyers fiscaux non imposables atteint 44%, ce qui est inférieur à la moyenne intercommunale (48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 27 521€, contre 21 786€ à l'échelle de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 24% de l'ensemble des ménages, contre 30% en moyenne sur l'ensemble du territoire intercommunal.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 9% environ (19% à l'échelle de la CUA).

75% de propriétaires occupants ; un développement du parc locatif social depuis 1990

Le parc privé : après avoir baissé entre 1990 et 1999, passant de 75% à 68%, la part des propriétaires occupants est remontée à 74% en 2009. La part des locataires privés a légèrement augmenté de 3 points entre 1990 et 2009, passant de 16% à 19%.

Le parc social : la part des locataires HLM a fortement évolué. Elle était nulle en 1990, elle est de 8% en 2009.

¹³ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

¹⁴ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Diversifier les offres de logements proposées sur le territoire, en termes de types d'offres (locatif aidé) et de typologies
- Proposer des logements adaptés aux besoins spécifiques, notamment pour les personnes âgées mais aussi pour les jeunes

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Beaumetz-Les-Loges :

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	42	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 42 logements sont loués, dont 39 logements individuels et 3 logements collectifs.

La qualité thermique du parc :

- 93% du parc social de Beaumetz a été construit après 1975, dont 85% après 1990. Les logements sont donc majoritairement récents.

L'adaptation du parc de logements locatifs sociaux au vieillissement et au handicap :

- Les plus de 60 ans représentent moins de 4% des personnes vivant dans le parc social contre 24% à l'échelle intercommunale (2 ménages).
- A l'inverse, 57% des occupants du parc social ont moins de 40 ans, contre 35% à l'échelle intercommunale. 39% ont entre 40 et 59 ans, une part presque similaire à la moyenne CUA.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- Plus de 65% du parc privé a été construit avant 1975. Cette proportion s'accroît avec les logements locatifs privés, produits à 73% avant 1975.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 4,1% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (9 logements vacants en 1999 et 17 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 7 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 5,3% des résidences principales sont sans confort¹⁵ sur la commune de Beaumetz-les-Loges (2,3% à l'échelle de la CUA). 20 résidences principales sont concernées, dont 12 logements propriétaires occupants et 8 logements locatifs privés.
- En 2009, 21% des résidences principales (79 résidences principales) ont un confort partiel. 60% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 40% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 6,65% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap : des enjeux dans le parc de propriétaires occupants et dans le parc locatif privé

- Le parc privé de la commune accueille davantage de seniors que le parc locatif social.
- En 2009, les 60-74 ans représentent 10,4% des locataires du parc privé (7 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 30% des propriétaires occupants (82 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 7,5% des locataires du parc privé (5 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 14,7% des propriétaires occupants (40 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 92% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 8% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 87% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 8% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique, DDTM)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 2

¹⁵ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 9 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 14 746 € (0,8% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 2
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 2 939 € (0,1% du montant total des aides).

Un logement a été agréé dans le cadre du PIG. Un logement occupé par son propriétaire est actuellement l'objet d'une nouvelle étude dans le cadre du PIG (rue Nationale)

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Maintenir une croissance de la population
 - o Objectif : atteindre 1 250 habitants à horizon 20 ans (contre 964 aujourd'hui)
 - o Dégager des opportunités foncières pour permettre un développement communal à la hauteur des ambitions démographiques.
- Développer une offre locative recherchée par les ménages venant de l'extérieur (les béguinages notamment)
- Offrir des parcours résidentiels aux ménages de la commune pour leur permettre d'y rester
 - o Produire une offre suffisante de logements afin de garantir le maintien des habitants
 - o Répondre à la demande de terrains à bâtir
 - o Conserver le statut de pôle d'équilibre en maintenant les infrastructures, services, équipements présents. C'est une garantie d'attractivité.

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 50 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 11 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 12 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Beaumetz-Les-Loges.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Identification dans le PLU de dents creuses à réinvestir
- Mise en place dans le PLU d'outils de (re)connexion entre le nord et le sud de la commune
- Création d'un Emplacement Réservé pour le Logement sur le site UNEAL : la production de 41 logements est envisagée dont 30% de logement locatif social et 20% en accession aidée
- Création d'un Secteur de Mixité Sociale en zone 1AUa où la construction de 41 logements est projetée dont 30% de logement locatif social minimum soit 12 logements et 20% en accession aidée soit 8 logements environ.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les pôles ruraux un objectif de densité compris entre 18 et 20 logements par hectare au minimum.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 61 logements**.

Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements aidés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT (à titre indicatif)
Site 1 AU UNEAL et gare	21360	Projet potentiel	Habitat	41	12 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession aidée	41	0	38
Opération Saphir	20230	Projet en cours	Habitat	34		20	0	36

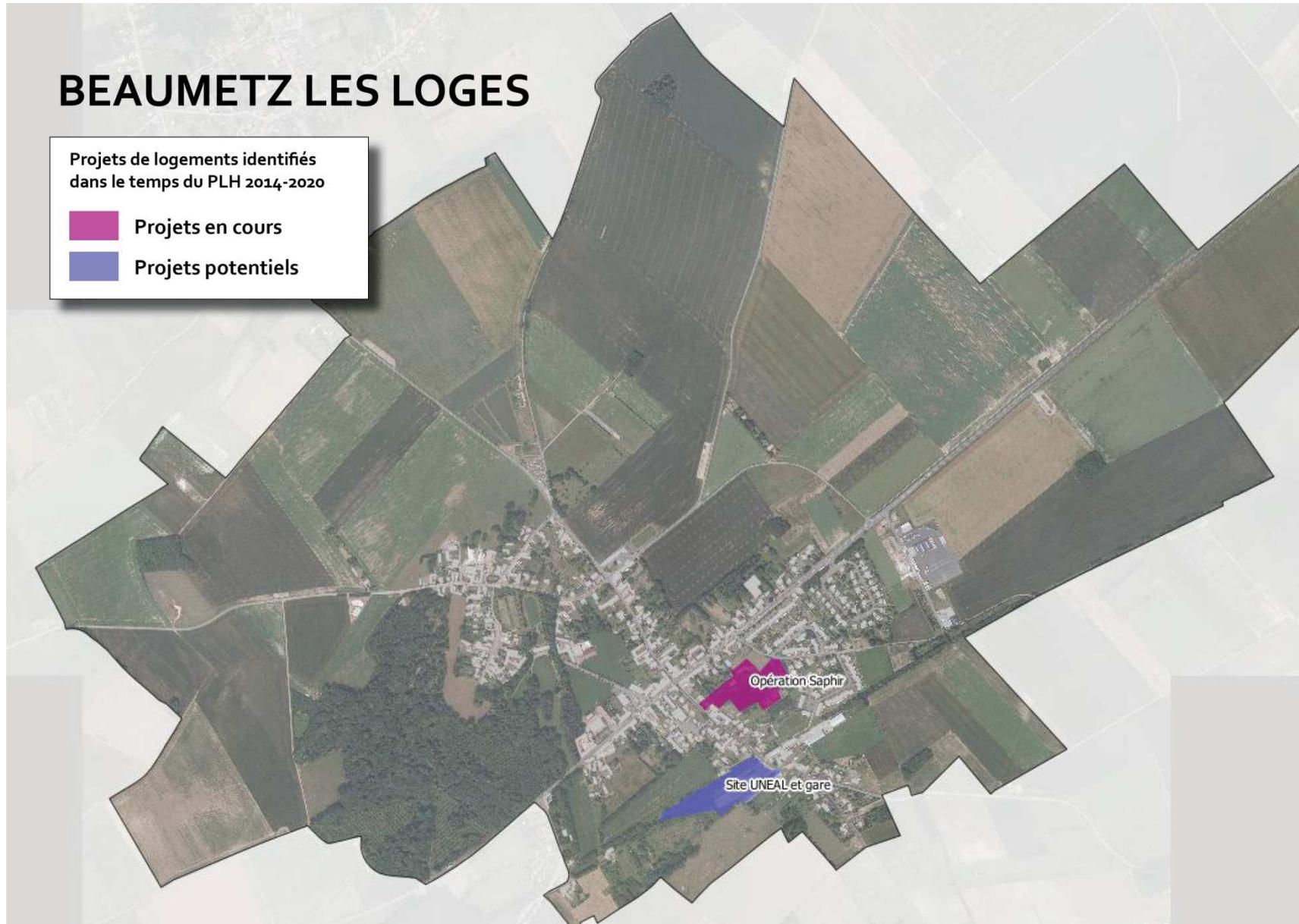
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

BEAUMETZ LES LOGES

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

-  Projets en cours
-  Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 3 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (18-20 logements minimum par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **environ 57 logements, dont 19% (10 logement semblent mobilisables à échéance 2020). Parmi ces gisements figure notamment la zone AU (41 logements envisagés).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Des enjeux limités d'intervention sur le parc de logements locatifs sociaux compte tenu du caractère récent du parc

- Le parc de logements est relativement récent. Toutefois, des besoins d'intervention sont d'ores et déjà nécessaires (demandes d'adaptation au vieillissement, travaux ponctuels...), par exemple sur le patrimoine de Pas-de-Calais Habitat situé Place de la République.
- 2 PLA-I anciens, classés E, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat.

Des enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 318 logements construits avant 1975. (*cf. thermographie en annexe*).
- Sensibiliser et informer les propriétaires, occupants et bailleurs, sur le thème de l'adaptation du parc de logements aux besoins liés au vieillissement ?
- Lutte contre l'habitat indigne : un poids des logements potentiellement indignes dans le parc privé supérieur à la moyenne de la CUA.
- Pour ces différents besoins d'intervention, une attention à porter sur le parc de propriétaires occupants qui concentre quantitativement les besoins ; des enjeux également marqués dans le parc locatif privé de la commune.
- Mobiliser davantage les financements de l'ANAH et du PIG compte tenu du potentiel repéré.
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes sont appelées à jouer un rôle en partenariat avec les structures compétentes dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants.

Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
BEAUMETZ LES LOGES	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	2	0	2

- Deux logements sont proposés à la vente, soit moins de 5% du parc social. Aucun n'a été vendu.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Compte tenu du volume actuel de logements locatifs sociaux sur la commune, il convient de se montrer prudent par rapport à la politique de mise en vente des bailleurs sociaux.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Beaurains

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 4 711 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*): 5 076 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 1 699 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*): 2 069 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 403 logements locatifs au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 20%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*): 562 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 27%
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*): 562 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - *Foyer : foyer APEI (36 logements) non comptabilisé dans les logements locatifs sociaux*
 - Structures d'hébergement : 0
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 6 logements conventionnés

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	529	26%	14093	35%	29,9%
Poids des familles monoparentales	252	12%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	925	45%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	343	7%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	1621	32%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	251	11%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	75	25%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	285	14%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	94	12%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

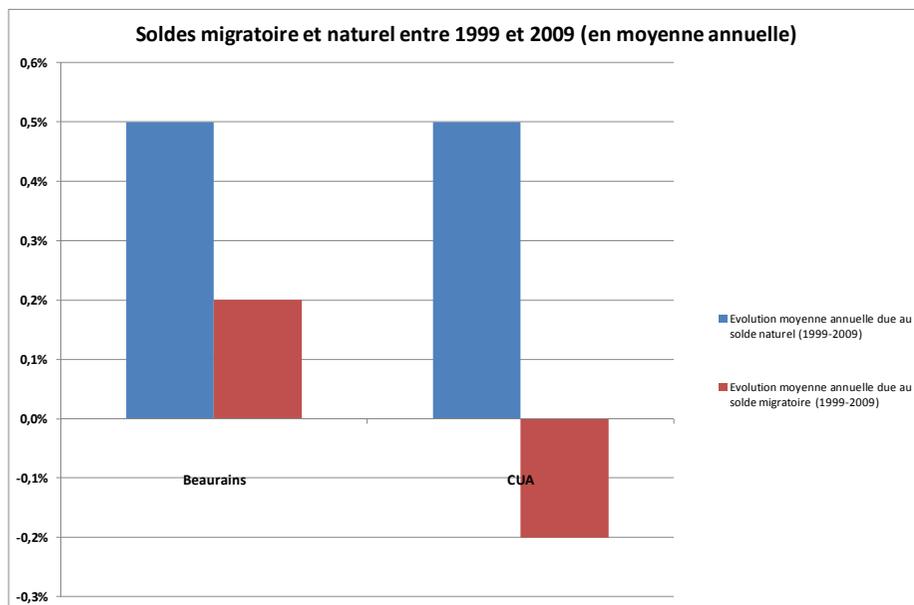
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	215	53%	5551	58%	59%
Poids des personnes isolées	113	38%	3538	41,5%	35%
Poids des familles monoparentales	85	31%	1174	21%	19%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	149	45%	3272	37%	24%
Durée d'occupation >10 ans	38	29%	2402	29%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Beaurains est passée de 4 711 habitants en 1999 à 5 076 habitants en 2009. Elle a augmenté de 0,7% en moyenne par an, soit une croissance deux fois supérieure à celle observée sur l'ensemble de la CUA (+0,3% par an).

Le solde naturel est positif (0,5% par an en moyenne entre 1999 et 2009), et conforme à la tendance constatée au niveau intercommunal.

Le solde migratoire est positif : + 0,2% par an (moyenne de la CUA : -0,2% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013) :

Beaurains a quasiment atteint les objectifs de production de logements neufs fixés par le PLH 2008-2013 : 141 logements ont été mis en chantier sur la période 2008-2011 pour un objectif de 188 logements.

Quant aux objectifs de production de logements locatifs sociaux, les objectifs du PLH 2008-2013 ont été dépassés : 82 logements ont été financés entre 2008 et 2011 (hors PLUS CD) pour un objectif de 68 logements. Sur la période 2008-2012, 173 logements locatifs sociaux auront été financés.

Concernant l'accession aidée à la propriété, Beaurains a presque atteint à mi-parcours les objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 35 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été financés pour un objectif initial de 36 Prêts à Taux Zéro. 9 PTZ ont été financés en moyenne par an.

A noter que 54 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Des familles toujours présentes malgré un constat de vieillissement progressif de la population

En 2008, l'indice de jeunesse¹⁶ de la commune (1,1) est inférieur à la moyenne intercommunale (1,3). Il a fortement baissé par rapport à 1999 (1,6).

La taille moyenne des ménages (2,4 personnes par ménage) est supérieure à la moyenne intercommunale (2,2 personnes par ménage). Elle a fortement baissé depuis 1999 (2,8 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne de la CUA

En 2008, la part des foyers fiscaux non imposables est légèrement inférieure à la moyenne intercommunale (45% sur la commune de Beaurains et 48% à l'échelle de la CUA). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 22 297€, un montant légèrement plus élevé que celui observé en moyenne sur la CUA (21 786€)

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 25% de l'ensemble des ménages (moyenne de la CUA : 30%).

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 14% environ contre près de 19% en moyenne sur l'intercommunalité.

62% de propriétaires occupants ; un développement important du parc locatif, privé et social

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a fortement baissé entre 1990 et 2009, passant de 78% à 62%. A l'inverse, la part des locataires du parc privé a augmenté : ils représentaient 9% de l'ensemble du parc de Beaurains en 1990, contre 16% en 2009.

La part des ménages logés dans le parc locatif social a plus que doublé en 20 ans : elle était de 10% en 1990, elle est de 22% en 2009, ce dernier chiffre étant proche de la moyenne intercommunale qui s'élève à 24%.

¹⁶ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Poursuivre la diversification des offres d'habitats proposés pour accueillir une diversité de profils de ménages (en termes d'âge, de revenus...) :
 - o Le développement du locatif aidé, notamment en individuel et des logements PLA-I.
 - o Produire des offres en accession aidée/sociale à la propriété pour fidéliser les familles et proposer des parcours résidentiels aux locataires du parc social.
- Répondre aux besoins actuels et à venir des seniors et des jeunes : petits logements « financièrement abordables », notamment dans le parc locatif social
- Mixer les opérations en termes de produits (forme, taille et statuts d'occupation) pour favoriser le renouvellement de la population.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Beaurains

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
LTO Habitat	24	4%
Pas de Calais Habitat	276	49%
ICF Nord est	70	12%
Habitat 62/59	20	4%
SIA	2	0%
Le Logement Rural	170	30%
Total	562	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 562 logements sociaux sont loués, dont 310 logements collectifs et 252 individuels

Des besoins de requalification sur le quartier 4 AS

- Une partie du quartier 4 AS est situé sur la commune de Beaurains (98 logements collectifs). La commune constate des besoins de requalification importants dans les logements (remise aux normes des réseaux électriques...). Ce secteur doit faire l'objet d'une intervention depuis plusieurs années mais jusqu'à présent aucune opération de réhabilitation n'a été engagée. L'intervention est reportée en permanence.
- Le reste du parc locatif social est plus récent.
- Il existe des besoins d'adaptation liés au vieillissement dans le parc locatif social existant : 12,4 % des locataires du parc social (50 ménages concernés) ont entre 60 et 74 ans (14% à l'échelle de la CUA) et 10,4% (42 ménages concernés) sont âgés de 75 ans et plus (9,6% à l'échelle de la CUA).

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- En 2008, 59% des logements de la commune datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique en France (moyenne de la CUA : 65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 4% de logements vacants ; une relative stagnation du nombre de logements vacants (46 logements vacants en 1999 et 87 logements vacants en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 31 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 2,7% des résidences principales sont sans confort¹⁷ sur la commune de Beaurains (2,3% à l'échelle de la CUA). 53 résidences principales sont concernées, dont 39 logements propriétaires occupants et 9 logements locatifs privés.

¹⁷ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- En 2009, 18,4% des résidences principales (364 résidences principales) ont un confort partiel. 74% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 17% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 2,86% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 11,7% des locataires du parc privé (25 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 31% des propriétaires occupants (410 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 4,2% des locataires du parc privé (9 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 16,1% des propriétaires occupants (212 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 85% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 5% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 81% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées depuis 2002 : 0

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 70 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 147 922 € (8,1% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 15 logements conventionnés dont 9 logements locatifs sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 207 599€ (7,6% du montant total des aides).

2 logements « propriétaire occupant » et 2 logements « propriétaire bailleur » ont été agréés dans le cadre du PIG.

Dans le cadre du PIG, la commune de Beurains fait partie des 8 communes à avoir engagé des dossiers « Propriétaire occupant » avec comme cible la réduction du nombre de logements insalubres et très dégradés ainsi que la lutte contre la précarité énergétique (2 à 3 dossiers). Beurains fait également partie des communes (12 en tout), ayant lancé des projets de conventionnement de logements dans le parc locatif privé (2 à 3 dossiers ont été engagés)

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Stabiliser la population communale aux alentours de 5 500 habitants
- Développer l'accès social à la propriété en individuel : réduire l'écart entre la demande et l'offre fortement déficitaire (maisons de ville, petits terrains...)
 - o Enjeu de la réduction du coût du foncier, facteur de déséquilibre pour les opérations, notamment en accession sociale
 - o Veiller à la qualité des projets proposés par les opérateurs
- Permettre aux ménages, notamment du parc social, d'avoir un parcours résidentiel
 - o Moyen : produire des logements locatifs sociaux individuels afin de permettre à des ménages logés en collectif de passer à de l'habitat individuel.
 - o Souhait de développer un nouveau béguinage (en plus des deux existants)
- Intervenir sur le parc existant, privé et social :
 - o Dans le parc privé :
 - Lutter contre la précarité énergétique notamment dans le parc « d'accès social » des années 70, dont une partie est actuellement en locatif.
 - Renforcer la communication/l'information sur les dispositifs d'aide à l'amélioration du parc existant auprès des ménages.
 - o Les enjeux concernant le parc locatif social :
 - Etendre la réflexion en cours sur un éventuel projet de renouvellement urbain sur le quartier des 4 AS à Achicourt au secteur situé sur la commune de Beaurains.
- La commune ne souhaite pas que des logements locatifs sociaux individuels soient mis en vente, elle considère que ce type d'offre est un produit intéressant pour proposer des parcours résidentiels positifs aux locataires du parc social. L'opportunité pourra être étudiée pour des logements collectifs.

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 200 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 49 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 21 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 50 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Beaurains.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Possible intégration de la zone agricole en cœur de ville aux zones à urbaniser dans le cadre du futur PLUI (potentiel foncier non négligeable, mais au-delà de 2017)

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 172 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
60	La Roseraie	20710	Projet potentiel	Habitat	60	60	0	62
62	Foncier disponible-rue Pierre Curie	3120	Projet potentiel	Habitat	12	12	0	9
513	Coteaux de Beaurains	45210	Projet à l'étude	Habitat	100	100	0	135

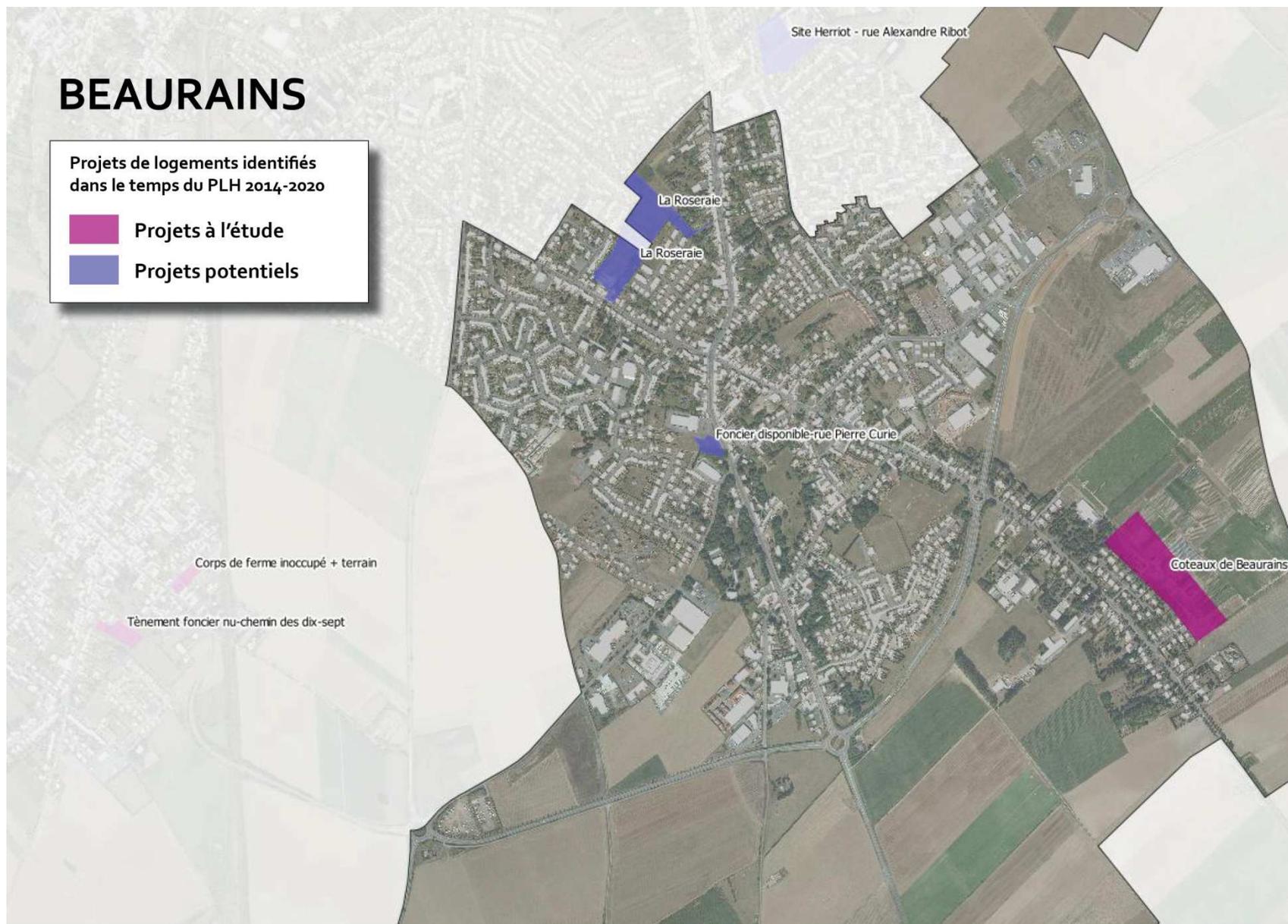
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

BEURAINS

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 43,5 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente une **production potentielle de 1 300 logements, dont 1% semble mobilisable à échéance 2020 (119 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

- Quartier des 4 AS : établir un diagnostic partagé commune-CUA-Pas de Calais Habitat pour déterminer une stratégie d'intervention sur le bâti.
- Adaptation du parc de logements aux besoins des personnes âgées (une réflexion communautaire sera engagée avec les bailleurs pour définir une stratégie de réponse aux besoins des seniors).

La requalification dans le parc privé existant

- Des financements et dispositifs existants fortement mobilisés sur la commune : un enjeu de maintien de cette dynamique en poursuivant l'information, la sensibilisation auprès des ménages
- Sensibiliser les propriétaires, tant bailleurs qu'occupants, à l'enjeu d'adaptation des logements du parc privé au vieillissement de la population.
- Sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique des 899 logements construits avant 1975 ; un zoom particulier sur le parc en « accession sociale » des années 70 pour lutter contre la précarité énergétique. Cette problématique des lotissements des années 70 concerne également d'autres communes de la CUA. Une expérimentation pourrait être conduite sur ces logements (choix d'un échantillon, conseil auprès des ménages en s'appuyant sur le financement d'un audit énergétique et environnementale prévu dans le cadre du plan 100 000 logements conclu avec la Région).
(cf. thermographie en annexe)
- Développer l'information auprès des ménages pour maintenir la dynamique de mobilisation des financements de l'ANAH sur le territoire.

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
BEURAINS	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	39	2	37
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	5	3	2

- 44 logements mis en vente sur Beaurains, soit 8% du parc locatif social de la commune
- Au 31 décembre 2011, 5 logements avaient été vendus.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre 30 à 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux.

La commune ne souhaite pas que des logements individuels soient mis en vente. En revanche pourra être étudiée l'opportunité de mise en vente de certains logements collectifs.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

BEAURAINS



Dainville

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (source : INSEE 1999): 5 380 habitants
- Population en 2009 (source INSEE 2009): 5 504 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (source : INSEE 1999) : 1 977 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (source INSEE 2009): 2 192 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2011 (source : SRU) : 248 logements locatifs sociaux (11,24% des résidences principales)
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (source : RPLS 2012) : 172 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale en 2011 :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 172
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - 150 places en EHPAD (financement PLUS)
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné
- Selon la commune, le nombre de logements locatifs sociaux est de 256 en 2011 et de 308 en 2012.

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	806	23%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	425	12%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	1455	42%	16834	42%	47%
Poids des couples sans enfants	814	23%	2476	6%	8%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	628	12%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	1410	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	174	8%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	56	32%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	159	7%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	42	6%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

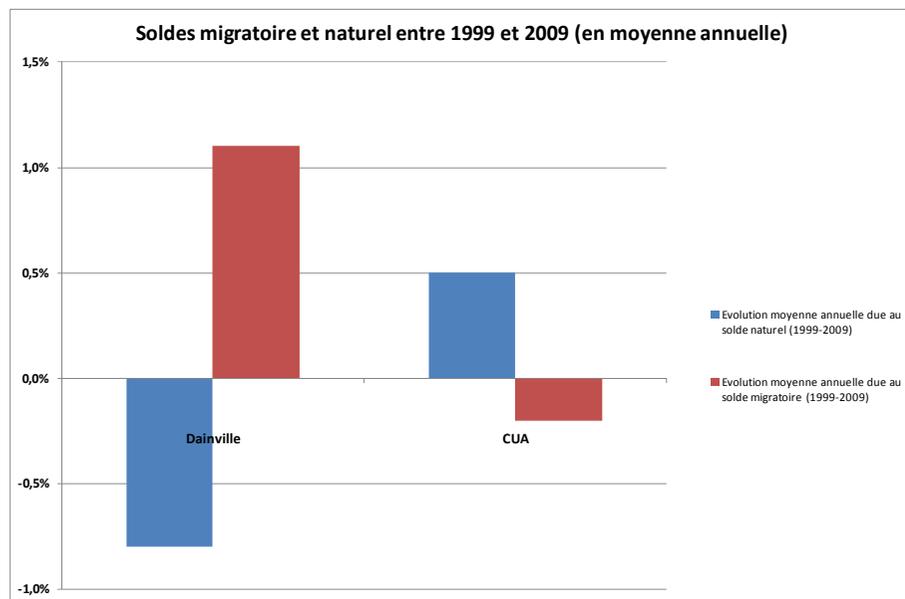
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	68	48,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	29	49,0%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	29	50%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	NR	NR	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale a augmenté entre 1999 et 2009, passant de 5 380 habitants à 5 504 habitants. Ce qui correspond à une hausse de 0,2% en moyenne par an. La croissance démographique de Dainville affiche un dynamisme moindre que la CUA dans son ensemble qui a enregistré, entre 1999 et 2009, une évolution annuelle moyenne de 0,3%.

En termes de dynamiques démographiques, la commune de Dainville présente une spécificité par rapport aux autres secteurs de la CUA :

- Son solde naturel est négatif : -0,8% par an entre 1999 et 2009 (moyenne de la CUA : 0,5% par an).
- Son solde migratoire est largement excédentaire : +1,1% par an entre 1999 et 2009 (-0,2% par an à l'échelle de la CUA).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

La commune de Dainville affiche un important retard en matière de construction de logements neufs. En effet, 37 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 212 logements fixé dans le PLH 2008-2013.

Même constat pour le logement locatif aidé. L'objectif inscrit dans le PLH 2008-2013 était de 127 logements ; 38 logements ont été financés entre 2008 et 2011.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Dainville enregistre, à mi-parcours, un important retard par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 1 Prêt à taux Zéro (PTZ) a été financé entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 42 PTZ sur 6 ans.

A noter, cependant, que 50 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une population relativement « âgée » : une situation liée à la présence d'un EHPAD de 400 places

En 2008, l'indice de jeunesse¹⁸ est de 0,8, c'est le plus faible de l'intercommunalité. La part des personnes âgées de plus de 75 ans à Dainville est par ailleurs la plus élevée enregistrée sur le territoire de la CUA : elle est de plus de 10% au nord est de la commune et de près de 13% au sud est. Cette situation s'explique notamment par la présence d'un EHPAD de 400 places.

La taille moyenne des ménages de Dainville est de 2,4 personnes par ménage, légèrement supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale

En 2008, la part des foyers fiscaux non imposables est de 37%, ce qui est nettement inférieur à la moyenne de la CUA (48%). Le revenu moyen par foyer fiscal atteint 27 065€, contre 21 786 € en moyenne à l'échelle intercommunale

En 2009, les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 16% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle intercommunale.

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent environ 7% de la population communale, un des taux les plus bas enregistrés sur le territoire de la CUA.

78% de propriétaires occupants ; malgré un développement de ce parc ces dernières années, 193 logements locatifs sociaux manquants (source ; inventaire SRU 2011)

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a baissé entre 1990 et 2009, passant de 85% à 78%. A l'inverse, la part des locataires privés a légèrement augmenté au cours de cette période, passant de 11 à 13%.

Le parc social : la part des locataires HLM a été multiplié par près de 3 entre 1990 et 2009, passant de 3 à 8%. Le fichier SRU 2011 comptabilise 193 logements locatifs sociaux manquants sur la commune pour atteindre les 20% fixés par l'article 55 de la loi SRU.

¹⁸ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Développer une offre de logements diversifiée :
 - o Des petits logements financièrement abordables pour fidéliser les jeunes et les seniors.
 - o Des logements en accession aidée/sociale à la propriété pour les familles modestes et les primo-accédants.
 - o Des terrains à bâtir.
- Poursuivre la production de logements locatifs sociaux PLA-I en diffus.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent, des besoins d'intervention limités

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Dainville

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : inventaire contradictoire SRU réalisé par la commune)
Pas de Calais Habitat	105	11%	163
ICF Nord est	42	4%	42
Le Logement Rural	25	3%	25
SCI Foncière			22
Logements privés PLS et logements conventionnés ANAH			4
Total	172	100%	256

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 172 logements sociaux sont loués, dont 102 logements individuels et 70 logements collectifs.

La qualité thermique du parc :

- 94% du parc social a été construit après 1975, date de la première réglementation thermique en France.

Des besoins d'adaptation au vieillissement ponctuels

- 9 ménages âgés de 60 à 74 ans logés dans le parc social et 19 ménages de 75 ans et plus.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- 60% du parc privé de Dainville a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique nationale (moyenne de la CUA : 65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,7% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (40 logements vacants en 1999 et 85 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 29 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- Les logements sans confort¹⁹ sont très peu présents dans le parc privé de Dainville (1%). En revanche, la proportion de logements au confort partiel est supérieure à la moyenne intercommunale (25,2% contre 20%, 552 résidences principales concernées). 71% sont occupés par leur propriétaire et 19% par des locataires.
- En 2007, 1,3% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, les 60-74 ans représentent 5,8% des locataires du parc privé (15 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 32% des propriétaires occupants (569 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 3,5% des locataires du parc privé (9 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 20,4% des propriétaires occupants (357 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 96% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).

¹⁹ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Les 75 ans et plus : 93% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 2% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 77 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 149 422 € (8,2% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 4 logements conventionnés, dont 2 logements conventionnés sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 76 870 € (2,5% du montant total des aides).

5 logements ont été agréés dans le cadre du PIG, tous concernent un logement propriétaire occupant. Dans le cadre du PIG toujours, Dainville fait partie des 8 communes où des dossiers « propriétaires occupants » ont été engagés (2 à 3 dossiers). Ces dossiers ont comme cible la réduction du nombre de logements insalubres et très dégradés ainsi que la lutte contre la précarité énergétique.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Permettre une croissance démographique dynamique et maintenir/renforcer l'attractivité du territoire communal
 - o Objectif : atteindre 5 900 habitants en 2020 (contre 5 504 aujourd'hui). Un objectif réaliste compte tenu des infrastructures, services et équipements, notamment scolaires, existants.
 - o Viser un rééquilibrage de la pyramide des âges, notamment en termes de répartition géographique dans la commune.
 - o Fidéliser les 35-55 ans, qui ont tendance à quitter le territoire communal, et intercommunal de manière générale, en développant une offre qui leur soit adaptée (accession à la propriété financièrement abordable). La commune souhaite être un territoire « pilote » dans la réflexion sur les produits habitat attractifs et abordables à développer pour fidéliser les primo-accédants (travail avec un panel de ménages, association d'un architecte, de banquiers...)

- Poursuivre la production de PLA-I dans le diffus et adapter les moyens de cette production.
- Favoriser la rénovation du parc de logements privés (adaptation au vieillissement, amélioration de la performance énergétique...).
 - o Une problématique particulière : la rénovation des logements dans les lotissements des années 70, dont une partie est aujourd'hui en locatif, et qui n'ont pour la plupart pas fait l'objet de travaux de requalification.

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 320 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 80 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 28 logements + production de 12 PLA-I dans le diffus en acquisition-amélioration**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 87 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

A noter que l'aire d'accueil des Gens du Voyage Dainville-Achicourt (24 places) localisée sur la commune d'Achicourt est prévue pour être livrée en 2013.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Toute opération de plus de 4 logements doit satisfaire le critère de 25% minimum de logement locatif social

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 310 logements.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
54	Champ Bel Air	112560	Projet à l'étude	Habitat	310	1/3 de logements locatifs sociaux	310	0	315

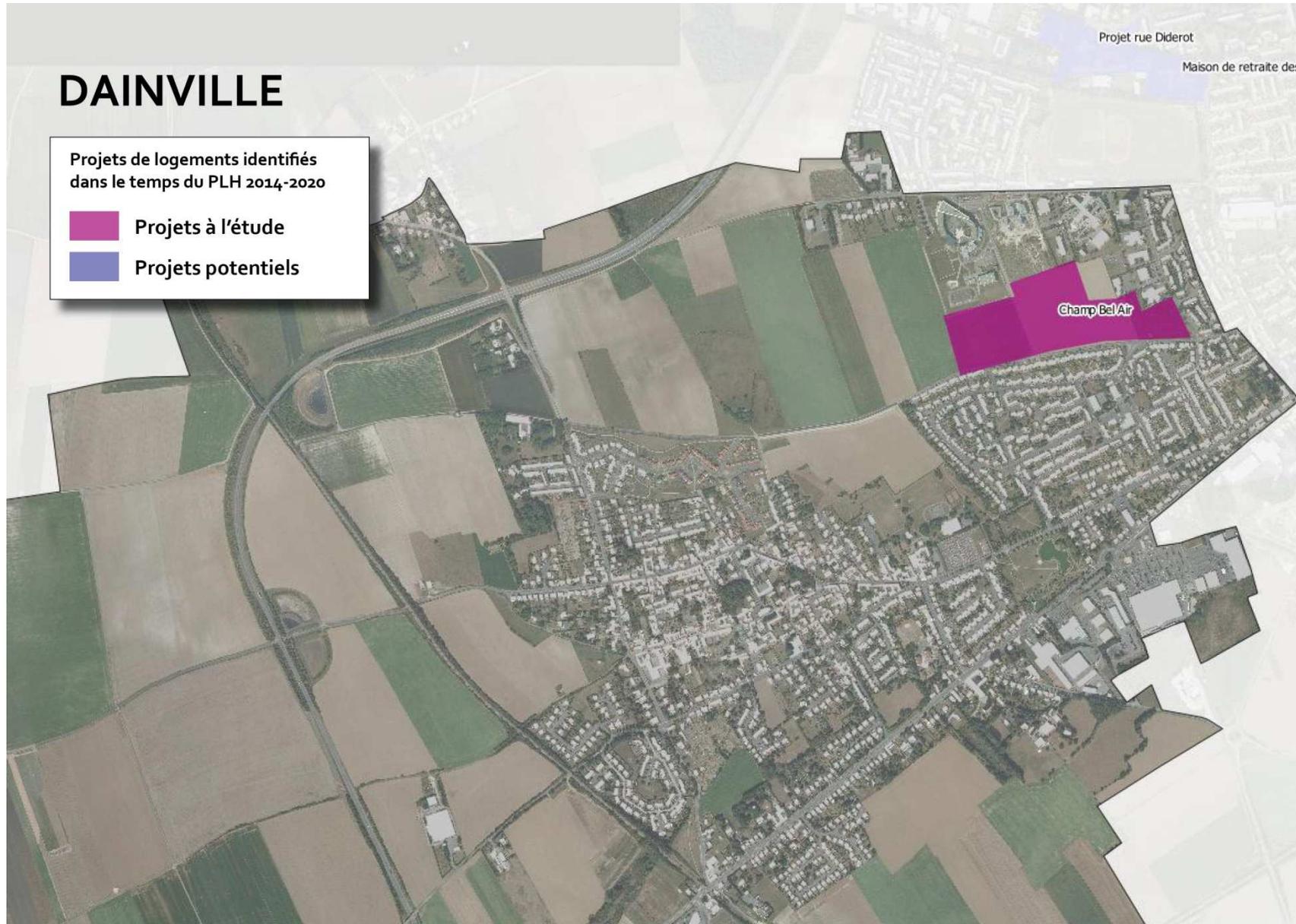
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

DAINVILLE

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 25 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **746 logements, dont 11% semblent mobilisables à échéance 2020 (82 logements)**.

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

- Adapter les logements au vieillissement
- 4 PLA-I anciens, classés E, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat.

La requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à l'enjeu d'adaptation des logements au vieillissement.
(cf. thermographie en annexe)
- Accompagner les propriétaires à la rénovation de leurs logements, dans les lotissements des années 70 notamment
- Sensibiliser les propriétaires privés à l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements
- Une vigilance sur l'évolution de la vacance : prévoir une intervention auprès des propriétaires bailleurs
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

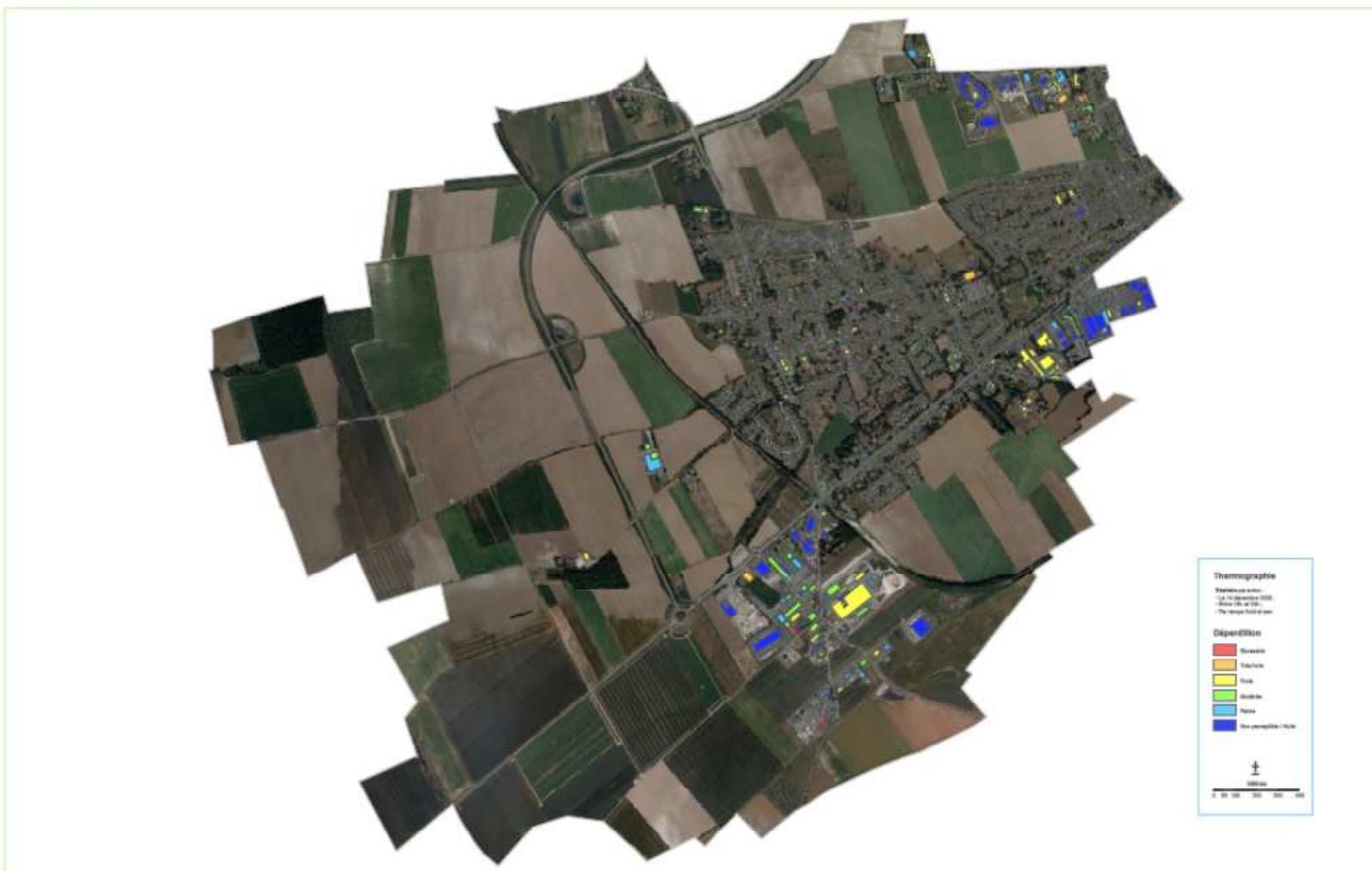
Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
DAINVILLE	SA HLM ICF NORD-EST	2	2	0

- Les deux logements proposés à la vente par le bailleur ICF Nord-est ont été vendus (en 1997 et 1999).
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Au regard de son déficit en logement locatif social (article 55), la commune de Dainville ne peut pas autoriser la vente de logements locatifs sociaux sur son territoire.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Fampoux

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 1 069 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 090 habitants ; selon la commune, la population est d'environ 1 200 habitants en 2012.
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 384 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 418 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 10 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2012 : 2,4%
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 10 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné

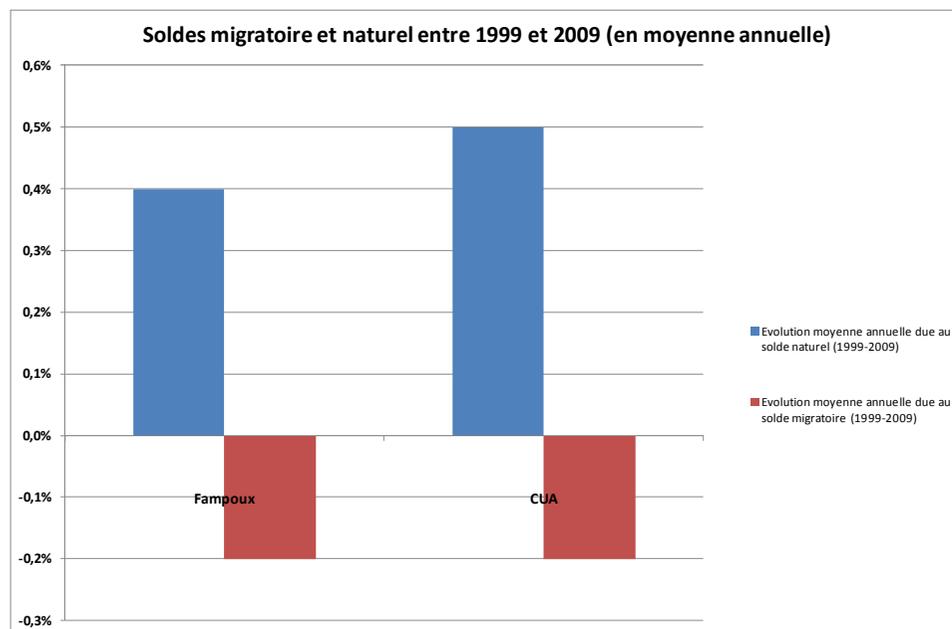
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	88	21%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	15	4%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	207	49%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	90	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	330	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	22	4%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	5	13%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	37	9%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	8	6%	3176	18%	17%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Fampoux est passée de 1 069 habitants en 1999 à 1 090 habitants en 2009, ce qui correspond à une hausse de 0,2% en moyenne par an (moyenne de la CUA : 0,3% par an).

Le solde naturel est positif : +0,4% par an (CUA : 0,5% en moyenne par an)

Le solde migratoire est déficitaire, dans la même proportion que la tendance constatée à l'échelle de la CUA (-0,2% par an).

Les données de l'Insee datent de 2009 et n'intègrent pas l'impact en termes démographiques de la livraison récente de 39 nouvelles habitations.

Tendances en termes de production de logements sur la période 2008-2011 :

La commune de Fampoux a presque atteint l'objectif fixé par le PLH 2008-2013 concernant la production de logements neufs : 48 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 53 logements.

A l'inverse, Fampoux affiche un retard en matière de construction de logements locatifs sociaux : aucun logement locatif aidé n'a été financé entre 2008 et 2011, le PLH 2008-2013 avait fixé un objectif de 5 logements²⁰. Les derniers logements sociaux financés datent de 2006 (résidence Pollux).

Concernant l'accès à la propriété, Fampoux a dépassé, à mi-parcours, les objectifs inscrits dans le PLH 2008-2013 : 20 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été financés pour un objectif initial de 9 Prêts à Taux Zéro. En moyenne, 5 PTZ ont été financés par an. A noter que 11 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés

Une commune où la présence des familles reste importante

En 2008, l'indice de jeunesse²¹ de Fampoux est de 1,3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale. Il est relativement stable depuis 1999.

La taille moyenne des familles (2,6 personnes par ménage) est supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne de la CUA

En 2008, la part des foyers non imposables est de 40%, contre 48% à l'échelle de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal est de 28 655€ contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de l'intercommunalité.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 21% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle de la CUA.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 9%, contre près de 19% en moyenne sur le territoire intercommunal.

Une progression du parc de propriétaires occupants ; une offre d'habitat très faiblement diversifiée

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a augmenté de 6 points entre 1990 et 2009, passant de 88% à 94%. A l'inverse, la part des locataires privés a fortement régressé, sur cette même période, passant de 9% en 1990 à 4% en 2009.

Le parc social : il est quantitativement très limité sur la commune.

²⁰ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

²¹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Diversifier l'offre de logements : produire des logements locatifs sociaux

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social :

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Fampoux

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	2	20%
SIA	8	80%
Total	10	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011, 10 logements sont loués ou proposés à la location, tous sont de type individuel

De manière générale, les enjeux en termes d'adaptation au vieillissement, de réhabilitation...sont limités compte tenu du nombre de logements concernés (10 sur la commune).

Le parc privé :

La qualité thermique du parc : des besoins d'amélioration de la performance énergétique des logements

- En 2009, 74% des logements datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique nationale (moyenne de la CUA : 65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee, le nombre de logements vacants a fortement baissé, passant de 20 logements en 1999 à 8 logements en 2008.
- La commune a recensé 13 logements vacants sur son territoire.

Le niveau de confort du parc :

- Selon Filocom en 2009, 43 logements, soit 10,1% du parc de logements sont sans confort²² sur la commune (moyenne de la CUA : 2,3%). 36 sont des logements propriétaires occupants et 6 sont des logements locatifs privés.
- 29,5% des logements ont un confort partiel, 126 logements sont concernés (moyenne de la CUA : 16%).
- En 2007, 4,51% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- Les ménages seniors sont très majoritairement propriétaires occupants (96% des 60-74 ans et 98% des 75 ans et plus).
- Dans le parc de propriétaires occupants, on comptabilise 92 ménages de 60-74 ans (24% des propriétaires occupants de la commune) et 71 ménages de 75 ans et plus (18,4% des propriétaires occupants de la commune).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 22 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 58 661 € (3,2% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 1
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 34 148 € (1,2% du montant total des aides).

2 logements « propriétaire occupant » et 2 logements « propriétaire bailleur » ont été agréés dans le cadre du PIG.

²² Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Stabiliser la population actuelle et favoriser une croissance démographique raisonnable
 - o Objectif : atteindre 1 250 habitants en 2023
 - o Conserver les écoles et équipements communaux existants
- Accroître l'offre de logements et proposer des solutions adaptées aux besoins des habitants actuels et futurs
 - o Construire des logements locatifs sociaux (forte demande sur la commune) pour répondre aux besoins des jeunes notamment
 - o Inciter les propriétaires de terrains à construire ou à vendre à des opérateurs/bâisseurs
- Favoriser un cadre de vie agréable et durable :
 - o Mise en place d'orientations d'aménagement pour favoriser la concentration des nouvelles constructions vers le centre de la commune
 - o Développer une offre d'équipements et de services de qualité

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 50 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 9 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

► **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 13 logements, soit 25% de la construction neuve:**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

La commune a le souhait de développer un projet de béguinage sur son territoire.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Ouverture, dans le cadre du nouveau PLU, d'une nouvelle zone AU dotée dans laquelle s'appliqueront des orientations d'aménagement (objectif : concentrer la production de logements vers le centre de la commune)
- Mise en place d'un Emplacement Réservé pour un béguinage (rue Mottez), avec la production de 15 logements locatifs sociaux minimum
- Création d'un Secteur de Mixité Sociale en Zone 1AUa avec comme objectif la construction de 39 logements dont 30% minimum de logement locatif social, soit 12 logements, et 20% minimum en accession aidée soit 8 logements.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 57 logements.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
266	Béguinage- RD42	3330	Projet potentiel	Habitat	15	15	15	0	15
362	Zone AU	21000	Projet à l'étude	Habitat	42	12 logements locatifs sociaux + 8 logements en accession aidée	42	0	34

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné ; projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

FAMPOUX

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels

nt creuse - rue de Fampoux
10 Na

Zone AU
Béguinage- RD42



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 2,7 hectares. On peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **68 logements, dont 28% semblent mobilisables à échéance 2020.**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Le parc locatif social

- La requalification du parc de logement social : des enjeux limités compte tenu du faible volume de logements locatifs sociaux sur la commune
- 1 PLA-I ancien, classé E

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires occupants à l'adaptation de leurs logements au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Sensibiliser les propriétaires, occupants comme bailleurs, à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 309 logements construits avant 1975. (cf. thermographie en annexe)
- Traiter les situations d'inconfort/de mauvaise qualité du parc : 42 logements concernés soit 10% du parc
- Poursuivre la dynamique de mobilisation des financements de l'ANAH
- Anticiper et se saisir des opportunités de réinvestissement de corps de ferme (foncier important) qui pourraient émerger dans les prochaines années.
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

Aucun logement locatif social n'a été mis en vente sur la commune de Fampoux.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

FAMPOUX



Farbus

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 532 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 537 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 204 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 221 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 logement locatif social au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 0%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 0 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 0 logement
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné

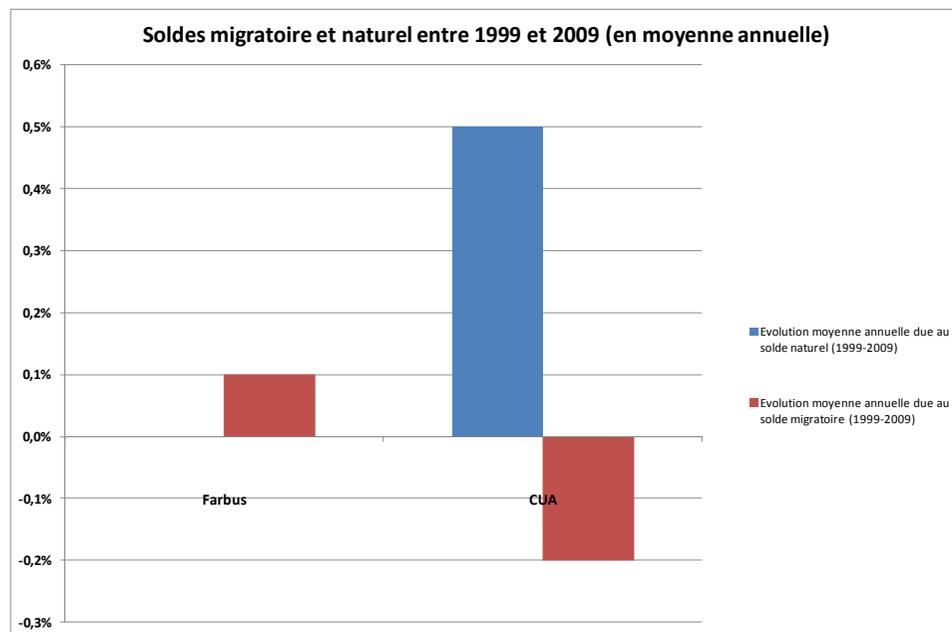
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	52	25%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	22	11%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	112	53%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	55	10%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	149	28%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	13	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	3	13%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	20	9%	7378	19%	21%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Farbus est relativement stable : elle est passée de 532 habitants en 1990 à 537 habitants en 2009, ce qui correspond à une croissance démographique de 0,1% par an (moyenne de la CUA : 0,3% par an).

Le solde naturel est nul et le solde migratoire légèrement positif, de 0,1% par an.

La commune n'a donc pas connu d'évolution démographique significative depuis 1999.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

La commune affiche un retard important concernant la production de logements neufs : 3 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 20 logements (PLH 2008-2013). Cela s'explique, en partie, par la problématique de rétention foncière, particulièrement prégnante sur la zone 1AU de Farbus.

Même constat concernant les objectifs de production de logements locatifs aidés : aucun logement n'a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 5 logements²³ (projet de béguinage reporté en 2014).

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Farbus est, à mi-parcours, en retard par rapport aux objectifs du PLH précédent : 1 Prêt à Taux Zéro a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 6 Prêts à Taux Zéro financés sur 6 ans. A noter, cependant, que 5 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien).

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Un indice de jeunesse légèrement inférieur à la moyenne de la CUA ; une commune qui accueille essentiellement des familles

En 2008, l'indice de jeunesse²⁴ de Farbus est de 1,1. Il est inférieur à la moyenne de la CUA (1,3) et relativement stable depuis 1999.

La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes par ménages : elle est supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménages). Le poids des familles, notamment des couples avec enfants, est plus élevé que la moyenne de la CUA.

Des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés que la moyenne intercommunale

En 2008, la part des foyers non imposables est de 36%, contre 48% à l'échelle de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 29 025€ contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de l'intercommunalité.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 22% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle de la CUA.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 9%, soit 10 points de moins que la moyenne intercommunale.

87% de propriétaires occupants

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a augmenté entre 1990 et 2009, passant de 84% à 87%. La part des locataires a légèrement cru, sur la même période, passant de 8% en 1990 à 9% en 2009.

²³ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

²⁴ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Le parc locatif social s'est développé récemment (9 logements financés entre 2008 et 2011).

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Finaliser le projet de béguinage
- Poursuivre le développement de l'offre locative aidée et de l'accession aidée pour diversifier le profil des ménages accueillis sur la commune

La situation du parc privé existant :

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- 68% du parc privé a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique nationale (moyenne de la CUA : 65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 6,6% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (7 logements vacants en 1999 et 15 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 2 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 15,5% des résidences principales sont sans confort²⁵ sur la commune de Farbus (2,3% à l'échelle de la CUA). 36 résidences principales sont concernées, dont 26 logements propriétaires occupants et 10 logements locatifs privés.
- En 2009, 23,7% des résidences principales (55 résidences principales) ont un confort partiel. 72% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 28% par des locataires du parc privé.

Des besoins importants d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, on recense 1 ménage de 60-74 ans et 4 ménages de 75 ans et plus dans le parc locatif privé.

²⁵ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Le nombre de seniors est plus important dans le parc de propriétaires occupants : 53 ménages de 60-74 ans (23% des propriétaires occupants) et 39 ménages de 75 ans et plus (20% des propriétaires occupants). AU total, les 60 ans et plus représentent 43% des propriétaires occupants de la commune.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées depuis 2002 : 0

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 10 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 18 710 € (1% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 1 propriétaire bailleur (tout conventionnement compris)
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 471 €.

Dans le cadre du PIG :

- 1 logement propriétaire occupant a été agréé dans le cadre du PIG
- Une action de repérage des cibles du PIG a été mise en place sur le territoire de Farbus
- Dans le cadre du PIG, Farbus fait partie des 8 communes à avoir engagé un dossier « propriétaire occupant ». Les cibles du PIG sont, dans ce cas, la réduction du nombre de logements insalubres et très dégradés ainsi que la lutte contre la précarité énergétique. Farbus fait également partie des communes (12 en tout), ayant lancé des projets de conventionnement de logements du parc locatif privé (2 à 3 dossiers ont été engagés).

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Stabiliser la population à son niveau actuel, soit 550 habitants environ
- Développer une offre de logements adaptée aux jeunes ménages (logements locatifs sociaux...)
- Répondre aux attentes des personnes âgées :

- Prise en compte des seniors vivants seuls dans des maisons, peu ou plus adaptées à leur situation
- Projet de construction d'un béguinage comprenant 9 logements (site identifié, des problèmes rencontrés du côté du bailleur social)

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 10 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 2 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 3 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Il existe un projet de béguinage de 9 logements.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Le PLU ne propose pas d'outils réglementaires d'encadrement des projets, mais le droit de préemption urbain pourrait être mobilisé, s'il est dûment motivé, en cas de vente de certains corps de ferme, en vue d'un réinvestissement futur.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Le projet de logements connu et qui sera mis en chantier entre 2014 et 2020 comprend **9 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCOT
288	Projet de béguinage rue Lamartine	1890	Projet à l'étude	Habitat	9	9	9		3

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

FARBUS

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

 Projets à l'étude

 Projets potentiels

et accession

Ferme colette

Zone 1AU

Projet de béguinage rue Lamartine

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 6 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 16 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **96 logements, dont 30% semblent mobilisables à échéance 2020 (29 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique : 153 logements construits avant 1975, soit 68% du parc concerné. (cf. *thermographie jointe en annexe*)
- Réhabiliter les 36 logements inconfortables (16% du parc concerné)
- Sensibiliser les propriétaires à l'adaptation des logements au vieillissement : prise en compte la problématique des personnes âgées isolées occupant des maisons inadaptées à leurs besoins
- Développer le conventionnement dans le parc privé existant
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages.
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

- Aucun logement n'a été mis en vente sur la commune de Farbus
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA

Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d' une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

FARBU:



Thermographie
Réalisée par avion :
- Le 14 décembre 2009 ;
- Entre 18h et 24h ;
- Par temps froid et sec.

Déperdition

Excessive
Très forte
Forte
Moyenne
Faible
Non perceptible / Nulle

Mètres
0 25 50 100 125 150

Feuchy

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (source : INSEE 1999) : 1 167 habitants
- Population en 2009 (source INSEE 2009) : 1 030 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (source : INSEE 1999) : 411 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (source INSEE 2009) : 411 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (source : FILOCOM 2009) : 3 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences sociales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (source : FILOCOM 2009) : 1%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (source : CUA) : 1%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (source : RPLS 2012) : 5 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (source : RPLS 2012) : 5 logements :
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 2 logements conventionnés sociaux et très sociaux. Selon la commune, ces logements présentent des problèmes de qualité.

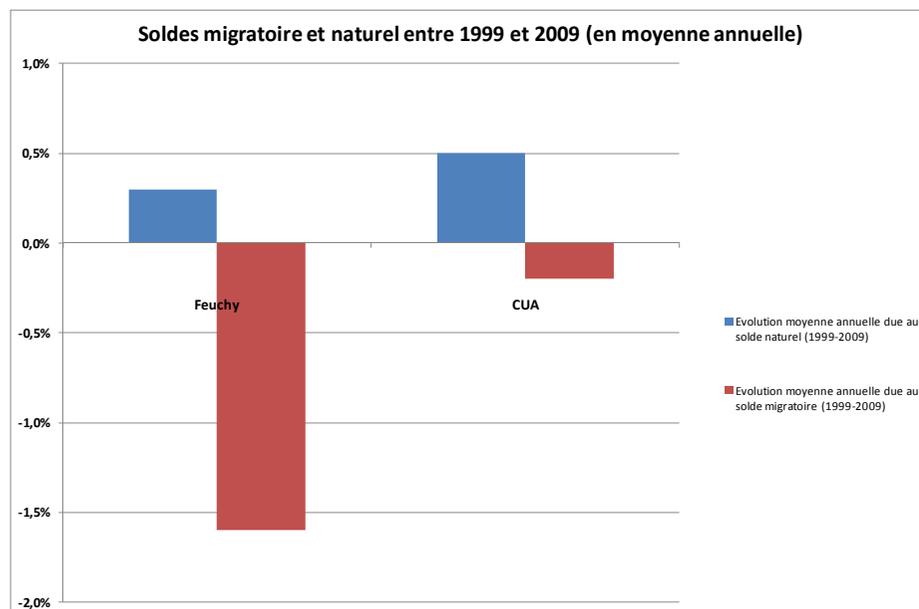
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	94	23%	14093	35%	29,9%
Poids des familles monoparentales	41	10%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	185	44%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	77	7%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	300	29%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	31	7%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	13	27%	1639	28%	32,3%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	60	14%	7378	19%	21,4%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	19	15%	3176	18%	17%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune a vu sa population décroître entre 1999 et 2009, passant de 1 167 habitants en 1999 à 1 030 habitants en 2009, ce qui correspond à une baisse annuelle moyenne de -1,2%, l'une des plus fortes enregistrées sur le territoire intercommunal (à l'échelle de la CUA sur la même période, augmentation de +0,3% par an de la population).

Le solde naturel est positif (+0,3% en moyenne par an) mais légèrement inférieur à la moyenne de la CUA (+0,5% par an).

En revanche, le solde migratoire est très largement déficitaire (-1,6% par an entre 1999 et 2009).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

La commune de Feuchy enregistre un retard important en termes de construction neuve de logements : 2 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 10 logements fixés dans le PLH 2008-2013.

Même constat en matière d'offre locative sociale : 5 logements devaient être construits, aucun n'a été financé²⁶.

²⁶ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Feuchy affiche, à mi-parcours, un retard important par rapport aux objectifs du PLH précédent : aucun Prêt à Taux Zéro n'a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 9 Prêts à Taux Zéro financés en 6 ans. A noter, cependant, que 19 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Un indice de jeunesse faible ; une taille moyenne des ménages qui s'est fortement réduite, signe d'un vieillissement de la population

En 2008, l'indice de jeunesse²⁷ de Feuchy est de 1. Il est inférieur à la moyenne de la CUA (1,3) et en diminution (1,3 en 1999).

La taille moyenne des ménages est de 2,5 personnes par ménage. Elle reste supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage) mais est en forte diminution (2,8 personnes par ménage en 1999).

Des ménages avec des niveaux de revenus modestes, proches de la moyenne constatée à l'échelle intercommunale

En 2008, la part des foyers non imposables est de 46% (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal atteint 21 866€, ce qui est proche de la moyenne intercommunale qui s'élève à 21 786€.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 25%, contre 30% à l'échelle de la CUA.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 14% (moyenne CUA : 19%).

82% de propriétaires occupants ; une offre de logements locatifs sociaux qui reste quantitativement très limitée

Le parc privé : les propriétaires occupants sont prédominants (83%).

Le parc locatif social reste quantitativement limité (5 logements).

²⁷ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée)

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Relancer la construction neuve
- Proposer une offre adaptée aux besoins et aux niveaux de revenu des ménages de la commune pour être en capacité de les fidéliser : accession sociale à la propriété et logements locatifs aidés

La situation du parc privé existant :

La qualité thermique du parc :

- 80% du parc privé a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique nationale. cette proportion atteint plus de 88% si l'on considère uniquement les logements locatifs.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,2% de logements vacants ; une légère augmentation du nombre de logements vacants (12 logements vacants en 1999 et 14 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 11 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 3,8% des résidences principales sont sans confort²⁸ sur la commune de Feuchy (2,3% à l'échelle de la CUA). 16 résidences principales sont concernées, dont 7 logements propriétaires occupants et 8 logements locatifs privés.
- En 2009, 40% des résidences principales (170 résidences principales) ont un confort partiel. 40% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 50% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 3,34% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

²⁸ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap : des enjeux dans le parc de propriétaires occupants et dans le parc locatif privé

- Les seniors (ménages de 60 ans et plus) représentent près de 45% des personnes logées dans le parc privé, une part supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté urbaine (37%).
- 93% des 60-74 ans et des 75 ans et plus sont propriétaires occupants, 7% sont locataires du parc privé.
- Le parc de propriétaires occupants accueille 108 ménages âgés de 60-74 ans (31% des ménages propriétaires occupants) et 65 ménages de 75 ans et plus (18,6% des propriétaires occupants).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 *(source : guichet unique)*

- Nombre de situations signalées depuis 2002 : 2

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 16 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 45 816 € (2,5% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 0

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Assurer le renouvellement de la population
 - o Construire de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants
 - o Conserver les équipements existants (écoles notamment) en maintenant la population communale au-dessus du seuil de 1 000 habitants
- Renforcer/maintenir l'attractivité de la commune
 - o Constat : une commune bien équipée (garderie, crèche, transports en commun...) et donc attractive pour les familles
 - o Développer une offre à destination des ménages avec enfants : proposer des logements locatifs et des maisons en accession à la propriété

- Poursuivre les interventions sur le parc privé (isolation des logements notamment) afin de préserver son attractivité

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 35 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 6 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 3 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 9 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- La commune souhaiterait créer un « béguinage intergénérationnel » sur l'une des zones 2 AU.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

Pas d'outils spécifiques.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 31 logements.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCOT
374	La chapelle de Feuchy	21660	Projet à l'étude	Habitat	23	9	19	0	34
376	Maison à vendre rue d'Arras	1280	Projet à l'étude	Habitat	5	3	5	0	2
	Hangar mis en vente	4000	Projet potentiel	Habitat	7	?	7	0	7

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

FEUCHY

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 6,7 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 16 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **102 logements, dont 38% semblent mobilisables à échéance 2020 (39 logements)**.

Parmi ces gisements figurent deux zones 2AU que la commune souhaite mobiliser. La programmation et les orientations d'aménagement sur ces deux zones doivent être anticipées dès à présent.

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leurs logements : 333 logements construits avant 1975 (80% du parc) :
 - o Un véritable enjeu autour de l'isolation des logements que l'analyse thermographique effectuée par la CUA a mise en évidence (*cf. thermographie en annexe*).
- Favoriser la réhabilitation des logements sans confort (16 résidences principales) ou avec un confort partiel (170 résidences principales) en aidant les propriétaires, bailleurs ou occupants, aux revenus modestes
 - o Une part non négligeable de ces logements correspond à des logements locatifs privés. Depuis 2006, aucun dossier propriétaire bailleur financé sur la commune.
- Sensibiliser les propriétaires occupants à la problématique de l'adaptation de leur logement au vieillissement.

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

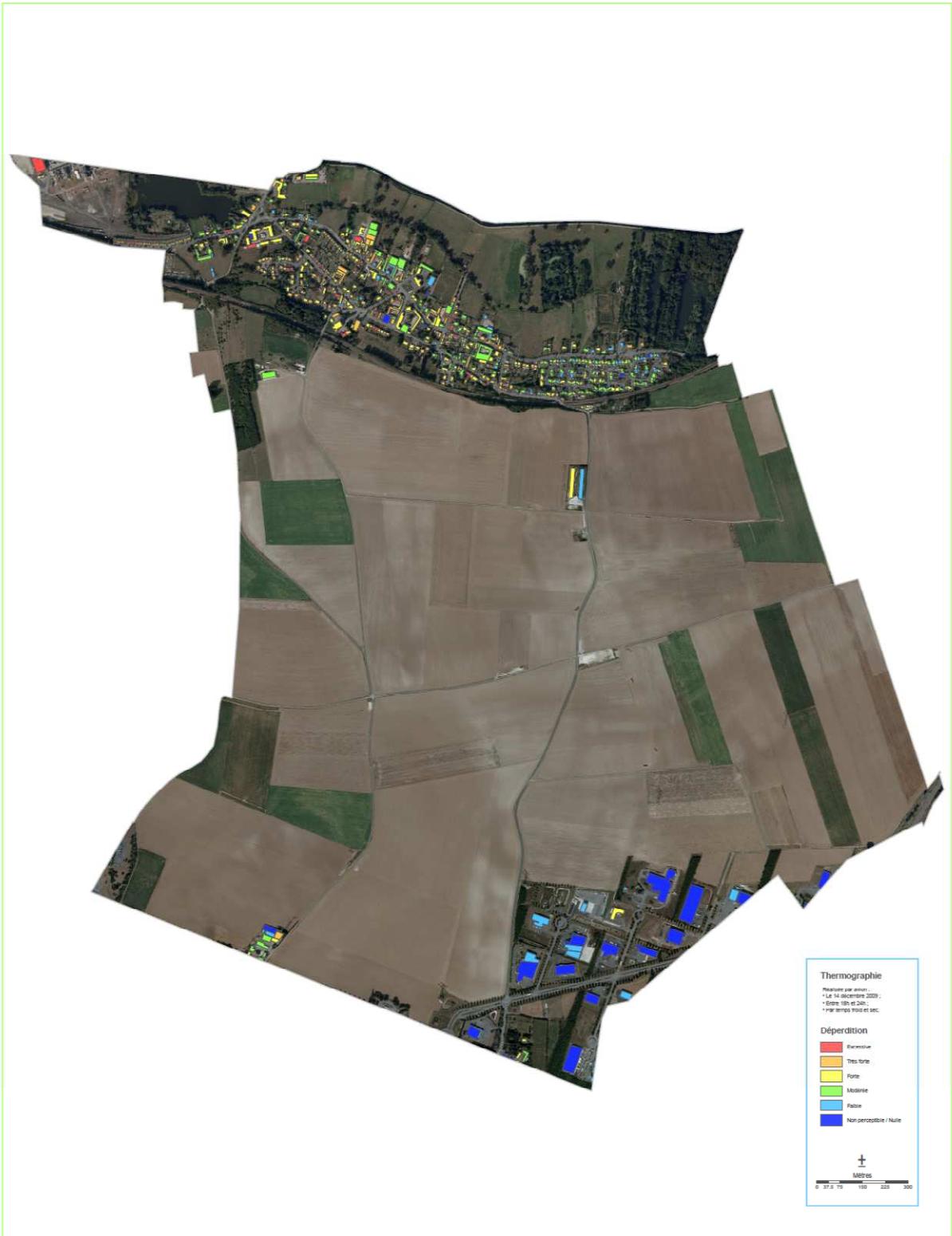
- Aucun logement n'a été mis en vente sur la commune ces dernières années
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

FEUCHY



ITC/ENERGOSONIS 2010 © Reproduction interdite



Réalisé avec le soutien financier de

Gavrelle

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (source : INSEE 1999) : 475 habitants
- Population en 2009 (source INSEE 2009) : 555 habitants ; au 1^{er} janvier 2013, la population municipale est de 566 habitants (population totale : 579 habitants)
- Nombre de résidences principales en 1999 (source : INSEE 1999) : 159 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (source INSEE 2009) : 197 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (source : FILOCOM 2009) : 4 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (source : FILOCOM 2009) : 2%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (source : CUA) : 3%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (source : RPLS 2012) : 5 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (source : RPLS 2012) : 5 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 2 logements conventionnés sociaux ou très sociaux

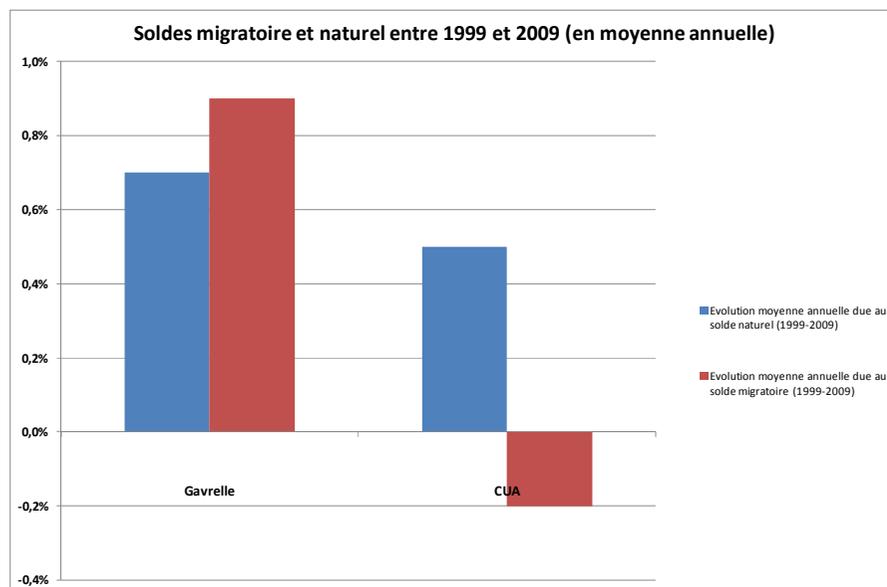
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	41	20%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	15	7%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	125	62%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	30	5%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	202	36%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	13	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	2	25%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	20	10%	7378	19%	21%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Gavrelle a augmenté entre 1999 et 2009, passant de 475 habitants à 555 habitants. Cela correspond à une hausse de 1,6% en moyenne par an, la plus forte hausse observée à l'échelle de la CUA.

Le solde naturel est positif (+0,7% par an) et supérieur à la moyenne de la CUA (+0,5% par an).

Le solde migratoire est largement excédentaire, de 0,9% par an (moyenne de la CUA : -0,2% par an).

La commune est dynamique sur le plan démographique.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

15 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011. Selon les informations fournies par la commune, en 2012 et 2013, environ 13 logements devraient être mis en chantier. On peut donc estimer qu'environ 27 logements auront été mis en chantier sur la période 2008-2013. La commune atteindra a priori l'objectif de 27 logements fixé dans le PLH 2008-2013. .

La commune constate un phénomène de réinvestissement des corps de ferme par des investisseurs privés. Ces opérations doivent être valorisées.

L'offre locative aidée : 5 logements étaient prévus par le PLH 2008-2013, aucun n'a été financé depuis 2008²⁹. Cependant, 3 PLA-I ont été financés dans le parc existant.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Gavrelle a dépassé, à mi-parcours, les objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 7 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 3 PTZ sur 6 ans. (A noter que 2 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien).

La position de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une forte présence de familles jeunes sur la commune et qui s'est renforcée depuis 1999

En 2008, l'indice de jeunesse³⁰ de Gavrelle est de 2,3 (moyenne de la CUA : 1,3). Il s'agit de l'indice de jeunesse le plus élevé sur le territoire de la CUA. Il a fortement progressé depuis 1999 (1,6) reflétant un effet de « rajeunissement » de la population communale.

En 2008, la taille moyenne des ménages atteint 2,8 personnes par ménage (moyenne de la CUA : 2,2 personnes par ménage). Il s'agit du taux le plus élevé observé sur la CUA.

Des ménages avec des niveaux de revenus relativement élevés comparativement à la moyenne de la CUA

En 2008, la part des foyers non imposables est de 38% (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal est de 28 610€, contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 22% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle intercommunale.

La part des ménages vivant sous le seuil de pauvreté est de 10% (moyenne de la CUA : 19%).

Une progression des propriétaires occupants depuis 1999, qui représentent 86% des ménages logés sur la commune

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a augmenté entre 1990 et 2009, passant de 82% à 86%. Sur la même période, la part des locataires dans le parc privé a diminué de 15% à 12%.

²⁹ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

³⁰ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Le parc social : le parc s'est développé récemment. Il reste quantitativement limité : 5 logements.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Relancer la construction neuve de logements
- Diversifier l'offre de logements pour favoriser des équilibres de peuplement et répondre aux besoins : développer le logement locatif social et poursuivre les efforts en matière d'accession aidée à la propriété.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif aidé

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Gavrelle

Bailleur social	Nombre de logements locatifs aidés au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le parc locatif aidé présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	1	20%
Habitat 62/59	4	80%
Total	5	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 5 logements locatifs aidés sont loués, tous sont de type individuel.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- Plus de la moitié du parc privé a été construit après 1975. Les enjeux d'amélioration de la performance énergétique concernent donc un peu moins de la moitié du parc privé.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 2,9% de logements vacants ; une légère augmentation du nombre de logements vacants (2 logements vacants en 1999 et 6 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 3 logements vacants. La commune n'a identifié qu'une seule maison vacante depuis plus de 2 ans.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 5,5% des résidences principales sont sans confort³¹ sur la commune de Gavrelle (2,3% à l'échelle de la CUA). 11 résidences principales sont concernées, dont 9 logements propriétaires occupants et 2 logements locatifs privés.
- En 2009, 20,5% des résidences principales (41 résidences principales) ont un confort partiel. 82% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 18% par des locataires du parc privé.
- Selon la municipalité, l'insalubrité n'est pas un enjeu à Gavrelle. Un logement insalubre et habité a pu être identifié et pris en charge par les services de la CUA et la mairie

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- Le parc locatif privé accueille 2 ménages âgés de 60-74 ans et 5 ménages âgés de 75 ans et plus.
- Les seniors sont pour la majorité d'entre eux logés dans le parc de propriétaires occupants : 31 ménages de 60-74 ans et 26 ménages de 75 ans et plus. Ils représentent 34% des propriétaires occupants.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 0

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 8 propriétaires occupants

³¹ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 12 184 € (0,7% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 2
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 45 119 € (1,6% du montant total des aides).

2 logements propriétaires bailleurs ont été agréés dans le cadre du PIG.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Atteindre au minimum 650 habitants en 15 ans (horizon 2023) pour optimiser les équipements scolaires
- Accroître l'offre de logements dans un contexte d'attractivité croissante de la commune :
 - o Contexte : un positionnement stratégique, une demande en terrains à bâtir et logements locatifs importante (bassins miniers et périphérie lilloise)
- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des habitants :
 - o Répondre aux besoins des jeunes ménages avec enfants : proposer davantage de logements en primo-accession et de logements locatifs (T3/T4)
 - o Offrir des solutions aux personnes âgées : une opération de type béguinage devrait voir le jour prochainement

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 40 logements**

Le développement de l'offre locative aidée (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs aidés (PLUS) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 8 logements**

Le développement de l'offre locative très aidée (financements PLA-I) :

► **Volume minimum de logements locatifs très aidés (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 2 logements**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

► **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 10 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Projet de bégainage sur la zone AU.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Création d'un Secteur de Mixité Sociale en zone 1AUa où est projetée la construction de 49 logements dont 30% minimum de logements locatifs sociaux, soit 15 logements, et 20% minimum d'accession aidée, soit 10 logements

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Le projet de logements connu et qui sera mis en chantier entre 2014 et 2020 **comprendra au minimum 45 logements.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCOT
385	Zone AU - rue de Gavrelle à Plouvain	25000	Projet à l'étude	Habitat	Au minimum 45	13 logements locatifs sociaux + 9 accession aidée	45	0	40

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

GAVRELLE

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 2,3 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 16 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **environ 50 logements, dont 92% semblent mobilisables à échéance 2020 (46 logements)**.

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 94 logements construits avant 1975 (cf. thermographie jointe en annexe)
- Traiter les 11 logements inconfortables
- Sensibiliser les propriétaires occupants à l'adaptation de leur logement au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages.
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
GAVRELLE	SA HLM ICF NORD-EST	1	1	0

- Un logement locatif social a été proposé à la vente et vendu sur la commune.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

GAVRELLE



Mercatel

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 572 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 616 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 199 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 230 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 16 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 16 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 7%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 7%
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 16 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	48	20%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	136	58%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	47	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	204	33%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	24	8%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	9	25%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	37	16%	7378	19%	21%

Source : INSEE 2008

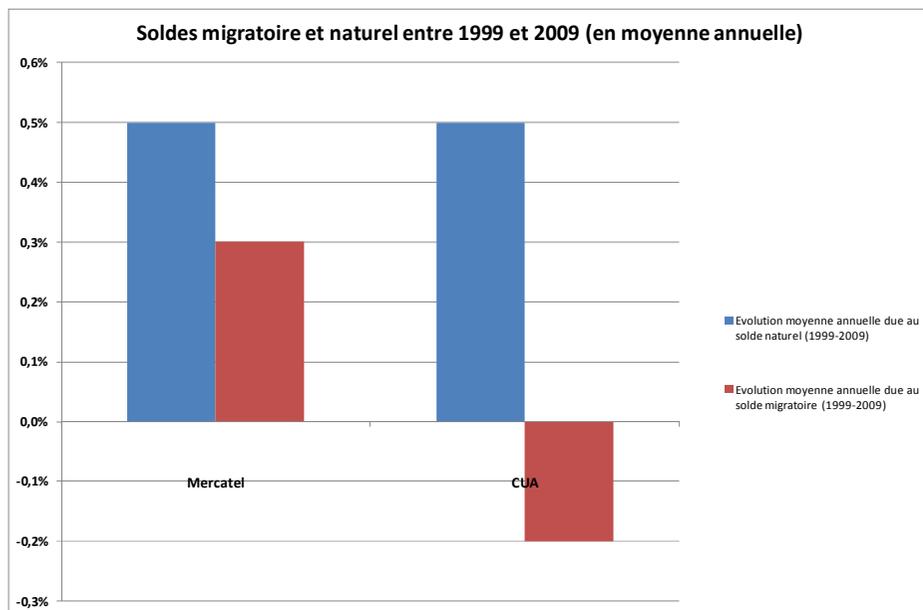
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	13	81%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	NR	NR	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans			2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune de Mercatel a vu sa population augmenter, passant de 572 habitants en 1999 à 616 habitants en 2009, ce qui correspond à une hausse annuelle moyenne de 0,7% (moyenne de la CUA : 0,3%).

Le solde naturel est positif, il est comparable à la moyenne de la CUA (+0,5% par an).

Le solde migratoire est excédentaire, de +0,3% par an (moyenne de la CUA : -0,2% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

8 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011. Selon la commune, en 2012 et 2013, environ 17 logements seront mis en chantier dans le lotissement de l'Etoile. On peut donc estimer à environ 25 le nombre de logements mis en chantier sur la période 2008-2013. La commune serait donc relativement proche de l'objectif de 30 logements fixé dans le PLH 2008-2013.

Le PLH 2008-2013 a fixé un objectif de production de 5 logements locatifs sociaux. Aucun logement locatif social n'a été financé sur la période 2008-2011³². 4 logements locatifs sociaux seront prochainement financés dans le lotissement de l'Etoile.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Mercatel a atteint l'objectif fixé par le PLH 2008-2013 : 1 Prêt à Taux Zéro a été financé entre 2008 et 2011, ce qui correspond à l'objectif initial. A noter que 7 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une taille des ménages supérieure à la moyenne de la CUA

En 2008, l'indice de jeunesse³³ de Mercatel est de 1,3, ce qui correspond à la moyenne intercommunale. Il est stable depuis 1999.

La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par ménage, ce qui est supérieur à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés que la moyenne de la CUA ; des indicateurs qui reflètent néanmoins la présence de ménages modestes sur la commune

En 2008, la part des foyers fiscaux non imposables est de 42% sur la commune de Mercatel, contre 48% à l'échelle de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 32 459€, contre 21 786€ en moyenne à l'échelle intercommunale.

La part des ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) est de 25%, contre 30% à l'échelle de l'intercommunalité.

16% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne CUA : 19%).

81% de propriétaires occupants ; un développement récent du parc locatif social mais qui reste quantitativement limité

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a légèrement baissé entre 1990 et 2009, passant de 84% à 81%. A l'inverse, la part des locataires du parc privé a légèrement augmenté, ils représentent 14% de l'ensemble en 2009, contre 12% en 1990.

Le parc social : il s'est développé depuis 1990 et loge en 2009 5% des ménages de la commune. Cependant, il reste quantitativement limité (16 logements).

³² Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

³³ L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus. Plus l'indice est élevé et plus la population est jeune (plus il est faible et plus elle est âgée)

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Relancer la production de logements
- Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux
- Apporter des réponses aux ménages en situation de précarité sur la commune

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social :

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Mercatel

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	4	25%
Le Logement Rural	12	75%
Total	16	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 16 logements sociaux sont loués, dont 12 logements individuels et 4 logements collectifs.

La qualité thermique du parc :

- Seulement 4 logements locatifs sociaux datent d'avant 1975 et pourraient nécessiter une rénovation thermique.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- 66% du parc privé a été construit avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national (moyenne de la CUA pour l'ensemble des logements : 65%).
- Une proportion qui est plus importante dans le parc locatif privé (72% des logements datent d'avant 1975).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 5,8% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (9 logements vacants en 1999 et 14 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 2 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 13% des résidences principales sont sans confort³⁴ sur la commune de Mercatel (2,3% à l'échelle de la CUA). 30 résidences principales sont concernées, dont 27 logements propriétaires occupants et 2 logements locatifs privés.
- En 2009, 17,8% des résidences principales (41 résidences principales) ont un confort partiel. 90% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 17% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 5,24% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- Si l'on considère l'ensemble du parc privé, 40% des occupants ont plus de 60 ans alors que la moyenne intercommunale est de 37.5%
- Dans le parc de propriétaires occupants, on recense en 2009 45 ménages de 60-74 ans (24% des propriétaires occupants) et 35 ménages de 75 ans et plus (18,8%).
- Le nombre de seniors logés dans le parc locatif privé est moins élevé : 3 ménages âgés de 60-74 ans et 1 ménage de 75 ans et plus.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 18 propriétaires occupants

³⁴ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 43 546 € (2,4% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 2
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 36 718 € (1,3% du montant total des aides).

Autres remarques

- Beaucoup de grandes bâtisses font l'objet d'un réinvestissement, en deuxième rideau notamment. Ce sont des projets de particuliers aidés par la CUA.
- 2 logements « propriétaire bailleur » ont été agréés dans le cadre du PIG

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Maintenir une croissance démographique constante mais dynamique
 - o Objectif : atteindre 1000 habitants d'ici 2020 (contre 620 aujourd'hui)
 - o Moyen : ouvrir certaines zones à l'urbanisation (zones d'extension définies dans le PLU) et réinvestir les dents creuses afin de développer la production de logements.
- Une commune attractive
 - o Un taux d'équipement relativement important, une offre qui se maintient grâce aux initiatives de la municipalité (ouverture d'un centre de loisirs...)
 - o Une demande en terrains qui vient autant des communaux que des ménages extérieurs

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 20 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Mercatel.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Plusieurs zones ont été ouvertes à la construction (objectif : permettre le développement communal et la production de logements)
- La commune souhaiterait réviser son PLU de façon à permettre le réinvestissement des dents creuses, actuellement en zone agricole

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 17 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020
441	Lotissement de l'étoile	59490	Projet à l'étude	Habitat	34	17 (dont 4 logements locatifs sociaux)	0

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 145 logements, aucun ne semble mobilisable à échéance 2020.**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 139 (soit 66% du parc) logements construits avant 1975. (cf. thermographie en annexe)
- Réhabiliter les résidences principales sans confort (30 résidences principales identifiées via Filocom)
- Sensibiliser les propriétaires, occupants notamment, à l'enjeu de l'adaptation de leur logement au vieillissement dans le parc de propriétaires occupants
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

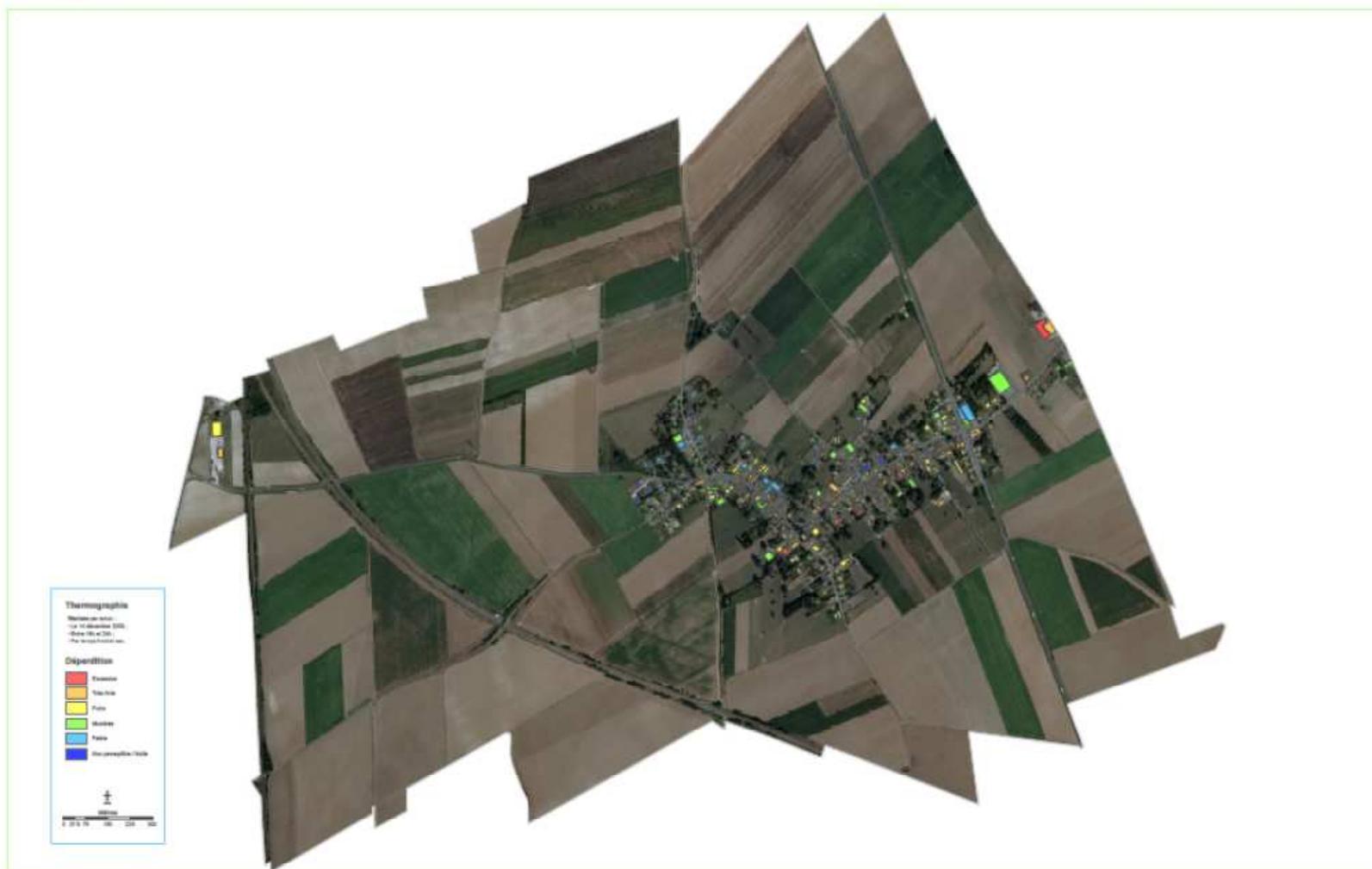
Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
MERCATEL	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	12	4	8

- 12 logements locatifs sociaux ont été mis en vente par le Logement Rural, soit 75% du parc social de Mercatel
- Au 31 décembre 2011, 4 logements ont été vendus.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La commune souhaite être attentive aux conditions de mise en œuvre de la vente (état du bâti, prix, mobilisation des aides financières de l'Etat et de la CUA pour l'accession aidée à la propriété...).

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Monchy-le-Preux

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 523 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 612 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 184 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 225 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 6 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 3%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 8 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 4%
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 8 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

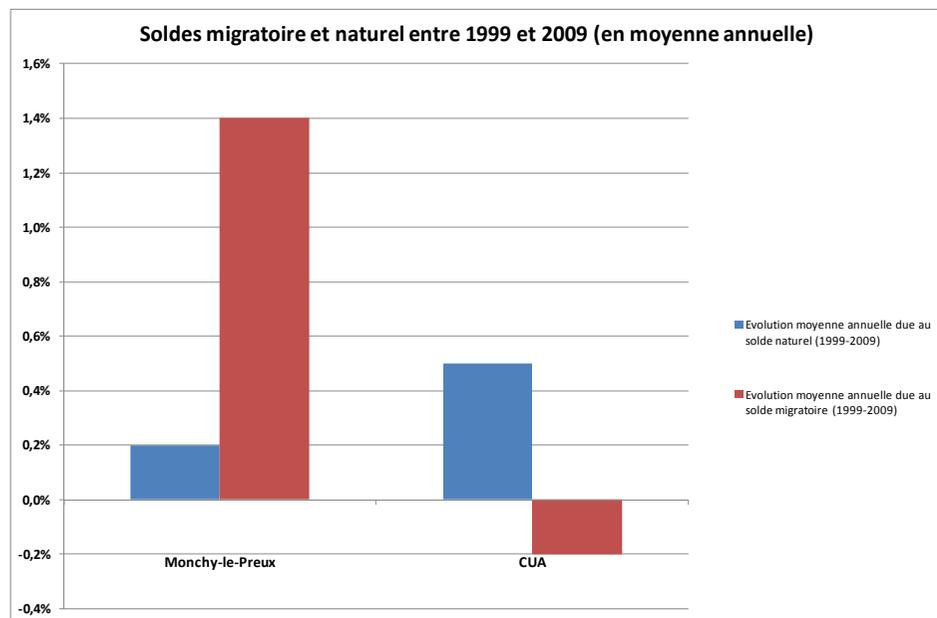
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	35	16%	14093	34,9%	30%
Poids des familles monoparentales	6	3%	6863	17,0%	15%
Poids des couples avec enfants	118	54%	16834	41,7%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	28	5%	7240	8,0%	7%
Poids des - de 25 ans	189	32%	30597	33,0%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	26	9%	5470	12,6%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	8	36%	1639	27,8%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	28	12%	7378	18,7%	21%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale est passée de 523 habitants en 1999 à 612 habitants en 2009, ce qui correspond à hausse de 1,6% en moyenne par an (moyenne de la CUA : 0,4% par an).

Le solde naturel est légèrement positif (0,2% par an) mais inférieur à la moyenne de la CUA (0,4% par an).

La croissance de la population est pour l'essentiel le résultat d'un solde migratoire excédentaire (+1,4% par an entre 1999 et 2009).

La commune de Monchy-le-Preux a une croissance démographique positive.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

10 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011. Selon la commune, environ 23 logements devraient être mis en chantier en 2012-2013. On peut donc estimer que sur la période 2008-2013, environ 33 logements auront été mis en chantier. La commune atteindra a priori l'objectif défini dans le PLH en cours (32 logements).

L'offre locative sociale : 5 logements étaient prévus dans le PLH, aucun n'a été financé entre 2008 et 2011³⁵.

³⁵ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Monchy enregistre, à mi-parcours, un retard par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 2 Prêts à Taux Zéro ont été financés pour un objectif initial de 7 Prêts à Taux Zéro. A noter que 6 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une commune relativement « jeune » et une forte présence des familles

En 2008, l'indice de jeunesse³⁶ de Monchy-le-Preux est de 1,6. Il est supérieur à la moyenne de la CUA (1,3). Il est relativement stable depuis 1999 (1,7).

La taille moyenne des ménages (2,7 ménages par personne) est bien supérieure à la moyenne intercommunale (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale

En 2008, la part des foyers non imposables sur la commune s'élève à 41% (48% à l'échelle de la CUA). Le revenu moyen par foyer fiscal atteint 27 081€, contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 20% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle intercommunale.

12% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté, soit 7 points de moins qu'à l'échelle de la CUA

91% de propriétaires occupants ; un développement récent mais encore limité du parc locatif social

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a augmenté, entre 1990 et 2009, passant de 89% à 91%, tandis que la part des locataires baissait, passant de 7% à 4%.

Le parc social : depuis 1990, le parc locatif social s'est développé mais il reste quantitativement limité (8 logements).

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Relancer la construction neuve (seulement 10 logements mis en chantier en 4 ans).
- Diversifier l'offre de logements, notamment le locatif aidé, pour éviter une mono-spécialisation du parc dans l'accèsion à la propriété classique

³⁶ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Habitat 62/59	8	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 8 logements sont loués, tous sont de type individuel

La qualité thermique du parc :

- La commune de Monchy-le-Preux dispose aujourd'hui de 8 logements sociaux
- Tous ont fait l'objet d'un Diagnostic de Performance Energétique. Aucun n'est énérgivore, tous se situent dans la classe de consommation d'énergie C et dans la classe d'impact sur l'effet de serre D.

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- Près de 54% du parc privé a été construit avant 1975 (date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national), soit une proportion inférieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (64% environ).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 4,7% de logements vacants ; un nombre de logements vacants relativement stable depuis 1999.
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 6 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 7,1% des résidences principales sont sans confort³⁷ sur la commune de Monchy-le-Preux (2,3% à l'échelle de la CUA). 16 résidences principales sont concernées, dont 14 logements propriétaires occupants.
- En 2009, 20,4% des résidences principales (46 résidences principales) ont un confort partiel. 88% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 6% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 5,21% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap : des enjeux dans le parc de propriétaires occupants et dans le parc locatif privé

- Dans le parc de propriétaires occupants, on recense, en 2009, 46 ménages de 60-74 ans (23% des propriétaires occupants) et 26 ménages de 75 ans et plus (12,9%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 9 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 25 311 € (1,4% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 0

2 logements « propriétaire occupant » ont été agréés dans le cadre du PIG. Une étude est actuellement en cours pour un logement, occupé par son propriétaire également, situé rue des Tilleuls

³⁷ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Assurer une croissance démographique tout en maintenant la qualité et l'identité rurale du village
 - o Objectif : atteindre le seuil des 800 habitants à échéance 2017 (contre 600 aujourd'hui)
 - o Renouveler l'offre de services et d'équipements pour satisfaire les attentes des habitants (cf. les divers projets municipaux)
- Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous
 - o Apporter une solution pour les personnes âgées souhaitant se maintenir sur la commune (rien n'est prévu aujourd'hui)
 - o Une contrainte : de rares réserves foncières compliquent le montage d'opérations en locatif social notamment

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 20 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Projet de « bégainage intergénérationnel » (cf. ci-dessous, rue de la Gaieté)

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- En termes d'outil réglementaire, le PLU de Monchy-le-Preux pose peu de contraintes, sauf en termes de structure (constructions en escargot).
- Mobilisation de l'EPF pour la négociation avec le propriétaire du terrain destiné à accueillir le bégainage.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Le projet de logements connu et qui sera mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 15 logements. La mise en œuvre de ce projet est conditionnée par la maîtrise foncière du terrain.**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
246	Projet Bégainage - rue de la Gaieté	2790	Projet potentiel	Habitat	15	15	15	0	4

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

MONCHY LE PREUX

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels

chapelle de Feuchy

Projet Béguinage - rue de la Galeté

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 98 logements, dont 27% semblent mobilisables à échéance 2020 (26 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

- Le parc de logements est relativement récent. Les besoins d'intervention resteront a priori ponctuels (demandes d'adaptation au vieillissement, travaux ponctuels...).

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 116 logements privés construits avant 1975 (*cf. thermographie en annexe*)
- Réhabiliter les logements sans confort ou avec un confort partiel
- Sensibiliser les propriétaires, occupants notamment, à l'adaptation de leur logement au vieillissement
- Renforcer le repérage sur l'habitat potentiellement indigne
- Parmi les gisements recensés, on trouve un corps de ferme, très dégradé, qui pourrait faire l'objet d'un réinvestissement en vue de la production de nouveaux logements
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

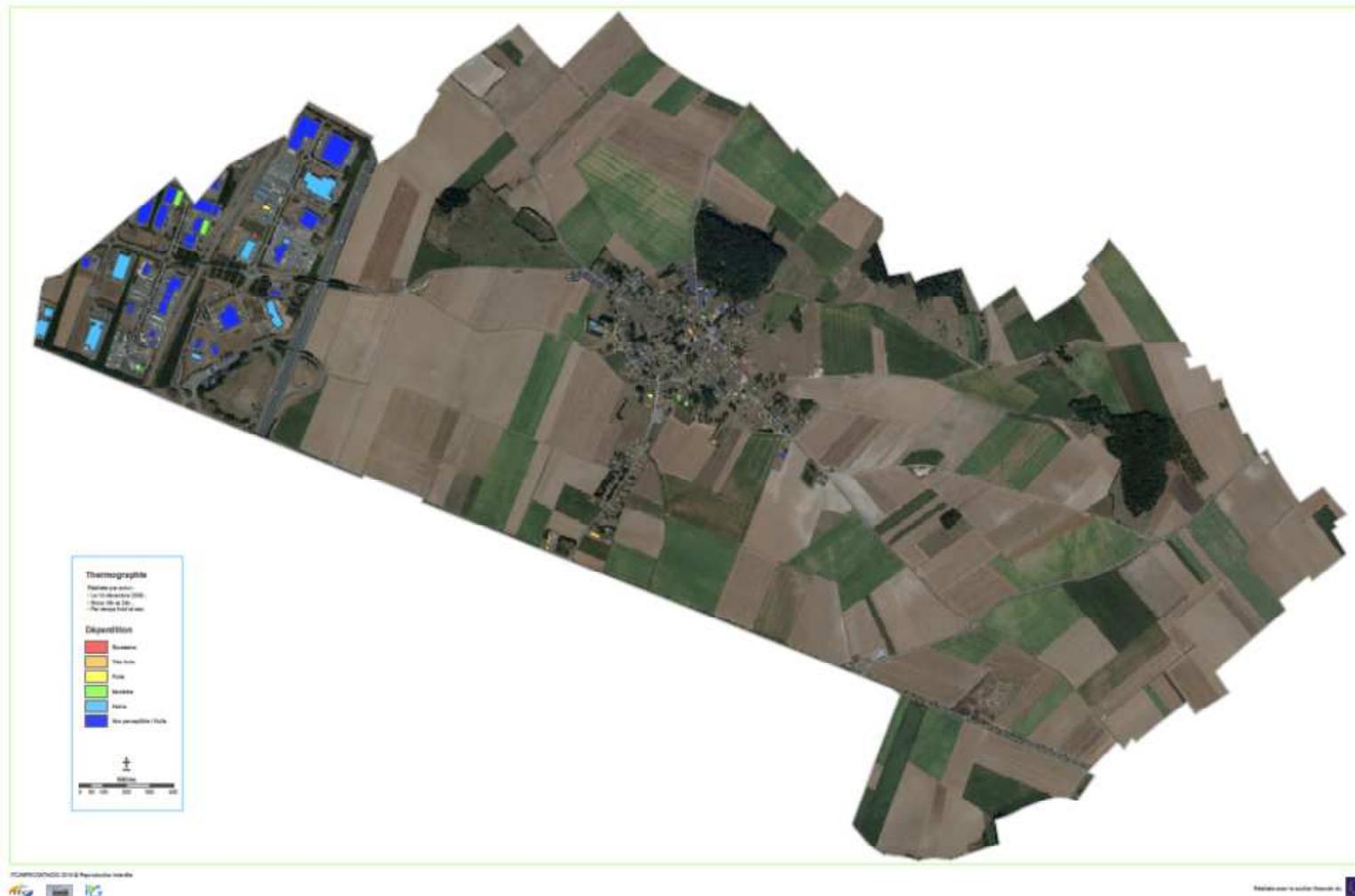
- Aucun logement n'a été mis en vente sur la commune ces dernières années
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

MONCHY-LE-PREUX



Neuville-Vitasse

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 503 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 486 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 174 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 186 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 logement locatif social au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 0%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 0 logements locatif social
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 0 logement
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0

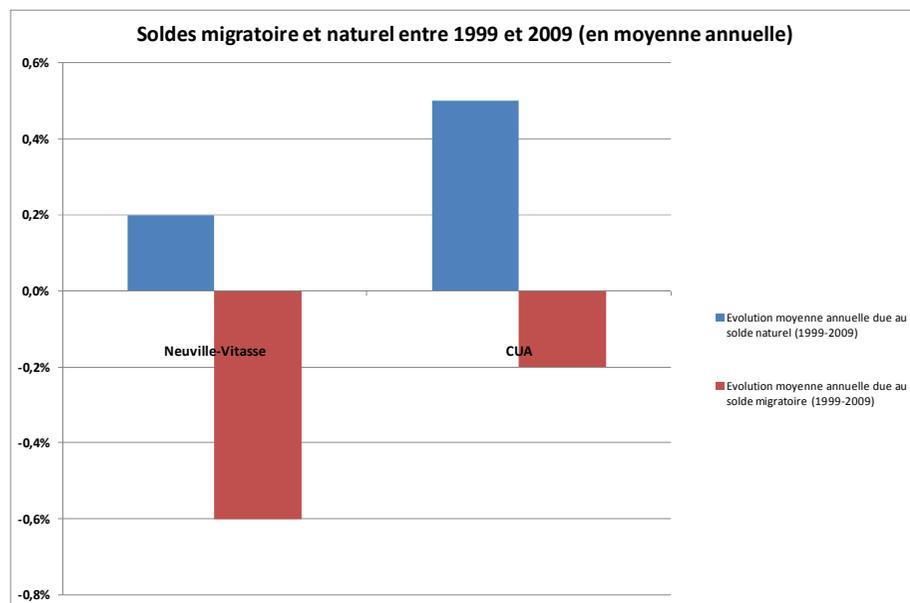
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	28	16%	14093	35%	29,9%
Poids des familles monoparentales	10	6%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	88	51%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	22	5%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	148	31%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	18	7%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	5	19%	1639	28%	32,3%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	18	10%	7378	19%	21,4%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune de Neuville-Vitasse a vu sa population légèrement décroître entre 1999 et 2009, passant de 503 habitants à 486 habitants. La population a baissé de -0,3% par an, dans un contexte de croissance de la population à l'échelle intercommunale.

Le solde naturel est positif (0,2% par an) mais reste inférieur à la moyenne de la CUA (0,5% par an).

Le solde migratoire est fortement déficitaire (-0,6% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

La commune de Neuville-Vitasse a presque atteint les objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 en matière de construction neuve : 16 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 20 logements.

A l'inverse, les objectifs concernant l'offre locative sociale ne sont pas atteints : 5 logements devaient être produits sur la période 2008-2013, aucun n'a été financé sur la période 2008-2011³⁸.

³⁸ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Neuville-Vitasse a presque atteint, à mi-parcours, les objectifs fixés par le PLH précédent : 4 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 5 Prêts à Taux Zéro. A noter que 5 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une population qui reste « jeune » malgré un vieillissement de la population ; une commune qui accueille essentiellement des familles

En 2008, l'indice de jeunesse³⁹ de la commune est de 1,5. Il est supérieur à celui observé à l'échelle intercommunale (1,3). La population de la commune est donc relativement « jeune ». Cependant, l'indice de jeunesse a baissé depuis 1999 (1,9), signe d'un vieillissement de la population.

En 2008, la taille moyenne des ménages est relativement élevée (2,7 personnes par ménage) et supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage). 51% des ménages de la commune sont des couples avec enfants (moyenne de la CUA : 42%).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne de la CUA

En 2008, la part des foyers fiscaux non imposables est de 38%, contre 48% à l'échelle intercommunale. Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 26 323€, contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif social) représentent 21% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle intercommunale.

10% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (19% à l'échelle de la CUA).

85% de propriétaires occupants ; un parc locatif social inexistant

La part des propriétaires occupants a augmenté de 1 point entre 1990 et 2009, passant de 84% à 85%

La part des locataires du parc privé s'est plus fortement accrue : elle était de 10% en 1990 et de 15% en 2009.

La commune ne dispose d'aucun logement locatif social.

³⁹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Poursuivre la dynamique de production de logements pour infléchir les tendances démographiques et limiter le déficit du solde migratoire
- Développer l'offre locative sociale pour répondre aux besoins des ménages de la commune, des jeunes et personnes âgées notamment.

La situation du parc privé existant :

La qualité thermique du parc :

- Environ 60% du parc privé de la commune a été construit avant 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national (moyenne de la CUA : environ 64%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 4,9% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (6 logements vacants en 1999 et 9 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 4 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 4,9% des résidences principales sont sans confort⁴⁰ sur la commune de Neuville-Vitasse (2,3% à l'échelle de la CUA). 9 résidences principales sont concernées, dont 7 logements propriétaires occupants.
- En 2009, 17,6% des résidences principales (32 résidences principales) ont un confort partiel. 78% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 12% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- Dans le parc de propriétaires occupants, on recense en 2009 40 ménages de 60-74 ans (25% des propriétaires occupants) et 16 ménages de 75 ans et plus (10%).
- Le nombre de seniors logés dans le parc locatif privé est moins élevé : 1 ménage âgé de 60-74 ans et 1 ménage de 75 ans et plus.

⁴⁰ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 15 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 47 827 € (2,6% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 1
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 27 083 € (1% du montant total des aides).

2 logements ont été agréés dans le cadre du PIG. 1 concernait un propriétaire occupant, l'autre un propriétaire bailleur.

Plusieurs logements locatifs privés ont été créés dans le cadre d'initiatives privées qui ont permis, notamment, le réinvestissement de hangars et de corps de ferme.

Dans le cadre du PIG, Neuville fait partie des 8 communes où des dossiers « propriétaire occupant » ont été engagés (1 dossier lancé sur Neuville). Ces dossiers ont comme cible la réduction du nombre de logements insalubres et très dégradés ainsi que la lutte contre la précarité énergétique. Neuville fait également partie des communes (12 en tout), ayant lancé des projets de conventionnement de logements du parc locatif privé (1 dossier engagé).

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Enrayer la baisse de la population enregistrée ces dernières années
 - o Atteindre 650 habitants en 2027 contre 497 aujourd'hui
 - o Construire de nouveaux logements afin d'accueillir les nouveaux habitants potentiels (définition de trois zones d'extension pour accueillir des projets de logements)
- Diversifier l'offre de logements malgré les contraintes inhérentes au territoire communal
- Développer une offre adaptée aux besoins spécifiques :
 - o Proposer des logements locatifs pour les jeunes notamment
 - o Offrir des logements adaptés aux personnes âgées (possible construction d'un béguinage)

- Assurer le développement de la commune malgré le problème de rétention foncière (rôle du PLH et de la CUA dans la négociation avec les propriétaires)

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 20 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- La commune envisage un projet de bégainage.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- La commune a défini trois zones d'extension dans son PLU afin d'accueillir du logement (problème de rétention foncière pour le moment)

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 4 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCOT
453	Hangar	670	Projet à l'étude	Habitat	4		4	0	1

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

NEUVILLE VITASSE

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Lotissement de l'étoile

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 209 logements, dont 6% semblent mobilisables à échéance 2020 (12 logements).**

N.B. : gisement = foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires, occupants et bailleurs, à l'amélioration de la performance énergétique du parc de logements
(cf. thermographie en annexe)
- Sensibiliser les propriétaires, notamment occupants, à l'enjeu d'adaptation de leur logement au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

NEUVILLE-VITASSE



Sainte-Catherine

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 3 018 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 3 420 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 1 107 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 396 résidences principales (1 468 estimées en début 2013)
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 48 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 3,5%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : inventaire SRU au 1^{er} janvier 2012*) : 50 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : SRU, 2012*) : 50 logements + une perspective de 36 livrés en 2013, ce qui amènera le nombre de LLS à 86, soit sans environ 6%
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0 (NB : 1 foyer pour handicapés de 135 lits non financé LLS)
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 1 logement conventionné
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 3,6% qui évoluera à 6% en 2013

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	392	28%	14093	35%	29,9%
Poids des familles monoparentales	158	11%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	596	43%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	280	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	1027	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	110	8%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	28	20%	1639	28%	32,3%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	98	7%	7378	19%	21,4%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	39	9%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

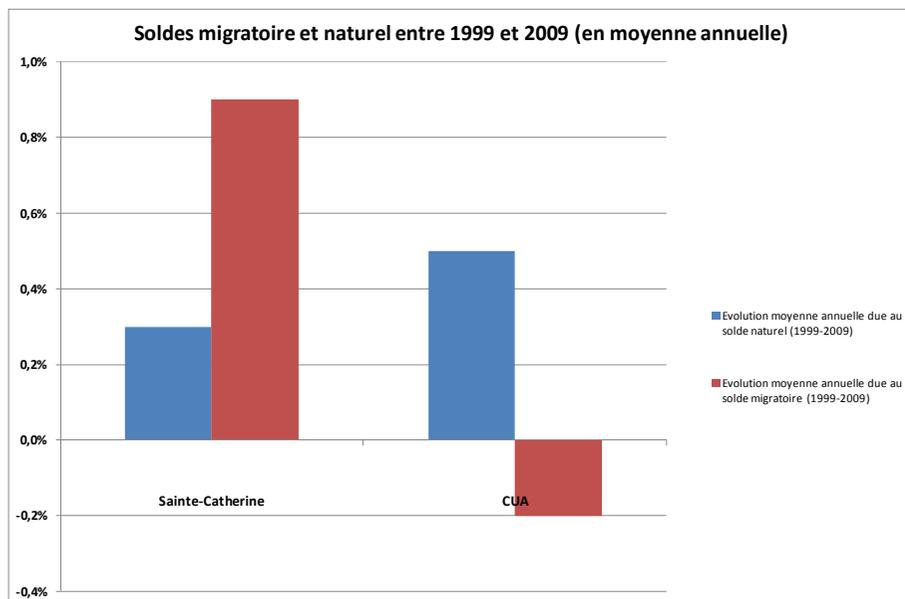
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	18	38,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	16	61,5%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	38	66,67%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	0	0	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale a augmenté entre 1999 et 2009, passant de 3 018 habitants à 3 420 habitants. La croissance démographique de Sainte-Catherine (+1,3% par an) est plus marquée que celle constatée à l'échelle de la CUA (+0,3% par an entre 1999 et 2009).

Cette croissance de population est le résultat d'un solde migratoire largement excédentaire (+0,9% par an). Cette tendance s'inscrit dans un contexte de solde migratoire négatif à l'échelle intercommunale (-0,2% par an). Sainte-Catherine fait partie des communes les plus attractives du territoire.

Le solde naturel est positif (0,3% par an) mais inférieur à la moyenne de la CUA (0,5%).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

A fin 2011, la commune de Sainte-Catherine présentait un fort retard en matière de construction de logements neufs. En effet, l'objectif de production défini dans le PLH 2008-2013 était de 118 logements, et seulement 17 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011. Cependant, 81 logements ayant été commencés en 2012, les objectifs seront atteints sur l'ensemble du PLH.

Le constat de retard s'applique également à la production de logements locatifs aidés mais dans une moindre mesure : 36 logements ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif de 60 logements (2008-2013).

Concernant l'accès à la propriété, Sainte-Catherine affiche, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 2 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 24 PTZ financés sur 6 ans. A noter, cependant, que 44 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période. Aux PTZ s'ajoutent 14 PSLA mis en chantier en 2012, avec une livraison prévue en 2013.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés

En termes d'âges et de typologie, des ménages dans la moyenne de la CUA

En 2008, l'indice de jeunesse⁴¹ est de 1,2. Il est comparable à la moyenne de la CUA (1,3). L'indice de jeunesse est globalement stable (1,3 en 1999).

En 2008, la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes par ménage. Elle est comparable à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage). Elle est en baisse (2,6 en 1999).

Des ménages avec des niveaux de revenus plus élevés que la moyenne de la CUA

En 2008, 35% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 30 667€, contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 14% de l'ensemble des ménages, soit deux fois moins que la moyenne intercommunale (30% des ménages de la CUA).

7% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%), c'est le taux le plus faible observé sur la CUA après celui d'Anzin-Saint-Aubin.

75% de propriétaires occupants ; un développement du logement locatif social ces 10 dernières années mais qui reste quantitativement limité

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a baissé entre 1990 et 2009, passant de 82% à 75%. A l'inverse, la part des locataires du parc privé enregistré, sur la même période, une hausse de 5%, passant de 15 à 20%. Il convient donc de rester vigilant sur la qualité des logements.

Le parc social s'est développé depuis 2000, le taux passant de 3,5% à environ 5%.

Si la commune de Sainte-Catherine passe la barre des 3 500 habitants, elle sera soumise à l'article 55 de la loi SRU : disposer sur son territoire de 20 % (voire 25% après le vote de la loi) de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales).

⁴¹ *L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.*

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Maintenir le rythme de production tout en maîtrisant les nouvelles opérations pour qu'elles répondent aux besoins des seniors et des familles, donc en produisant de nouveaux types de logements
- Amplifier la production de logements locatifs sociaux (article 55 de la loi SRU) et engager un travail sur le logement vacant
- Développer de l'accèsion sociale/aidée à la propriété pour favoriser l'accueil des familles

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social : un parc relativement récent

- Des besoins d'intervention qui resteront ponctuels.

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune Sainte-Catherine

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : inventaire SRU)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	2	4%
Habitat 62/59	21	42%
SIA	26	52%
PACT du Pas-de-Calais	1	2%
Total	50	100%

Source : inventaire du parc locatif social SRU, 1^{er} janvier 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011, 50 logements sociaux sont loués, dont 26 logements collectifs et 24 logements individuels

Le parc privé

La qualité thermique du parc :

- Plus de la moitié des logements du parc privé ont été construits après 1975 (64% à l'échelle de la CUA).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 4,5% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (34 logements vacants en 1999 et 66 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 25 logements vacants.
- La commune a recensé en 2010, 85 logements vacants (bulletins de recensement revenus vides), ce qui représente près de 6% de l'ensemble du parc

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 1% des résidences principales sont sans confort⁴² sur la commune de Sainte-Catherine (2,3% à l'échelle de la CUA). 14 résidences principales sont concernées, dont 10 logements propriétaires occupants et 4 logements locatifs privés.
- En 2009, 12,8% des résidences principales (176 résidences principales) ont un confort partiel. 71% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 29% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 6,65% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (1,38 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, on recense dans le parc locatif privé 26 ménages âgés de 60 à 74 ans et 24 ménages de 75 ans et plus.
- Le parc de propriétaires occupants accueille 251 ménages de 60-74 ans et 203 ménages de 75 ans et plus. Les seniors représentent 43,2% des propriétaires occupants.

⁴² Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 29 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 50 531 € (2,8% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 5 logements conventionnés dont 1 conventionné social
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 3 778 € (0,1% du montant total des aides).

3 logements ont été agréés dans le cadre du PIG. Une nouvelle étude est envisagée rue de Lens pour accompagner un propriétaire occupant.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Assurer une croissance démographique raisonnable en développant l'offre de logements
 - o Objectif : atteindre 3 700 habitants (objectif du PLU)
 - o Répondre à la demande en logements :
 - o Définition d'emplacements réservés dans le PLU et de seuils de densité minimale sur certains sites
 - o Identifier et réinvestir les logements vacants en partenariat avec la CUA
- Parvenir à une mixité sociale et intergénérationnelle tout en maintenant les équilibres existants :
 - o Développer l'offre en petits logements (pour les jeunes notamment)
 - o Proposer des solutions adaptées aux besoins des personnes âgées souhaitant rester à Sainte-Catherine, tant en location qu'en accession
 - o Attirer des familles en s'appuyant sur la qualité des équipements scolaires et périscolaires

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 90 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 32 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 13 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 22 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Un projet de béguinage accueillant seniors et jeunes ménages est actuellement à l'étude
- Réflexion à conduire sur la Juvenery dans le cadre d'un projet conventionné

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

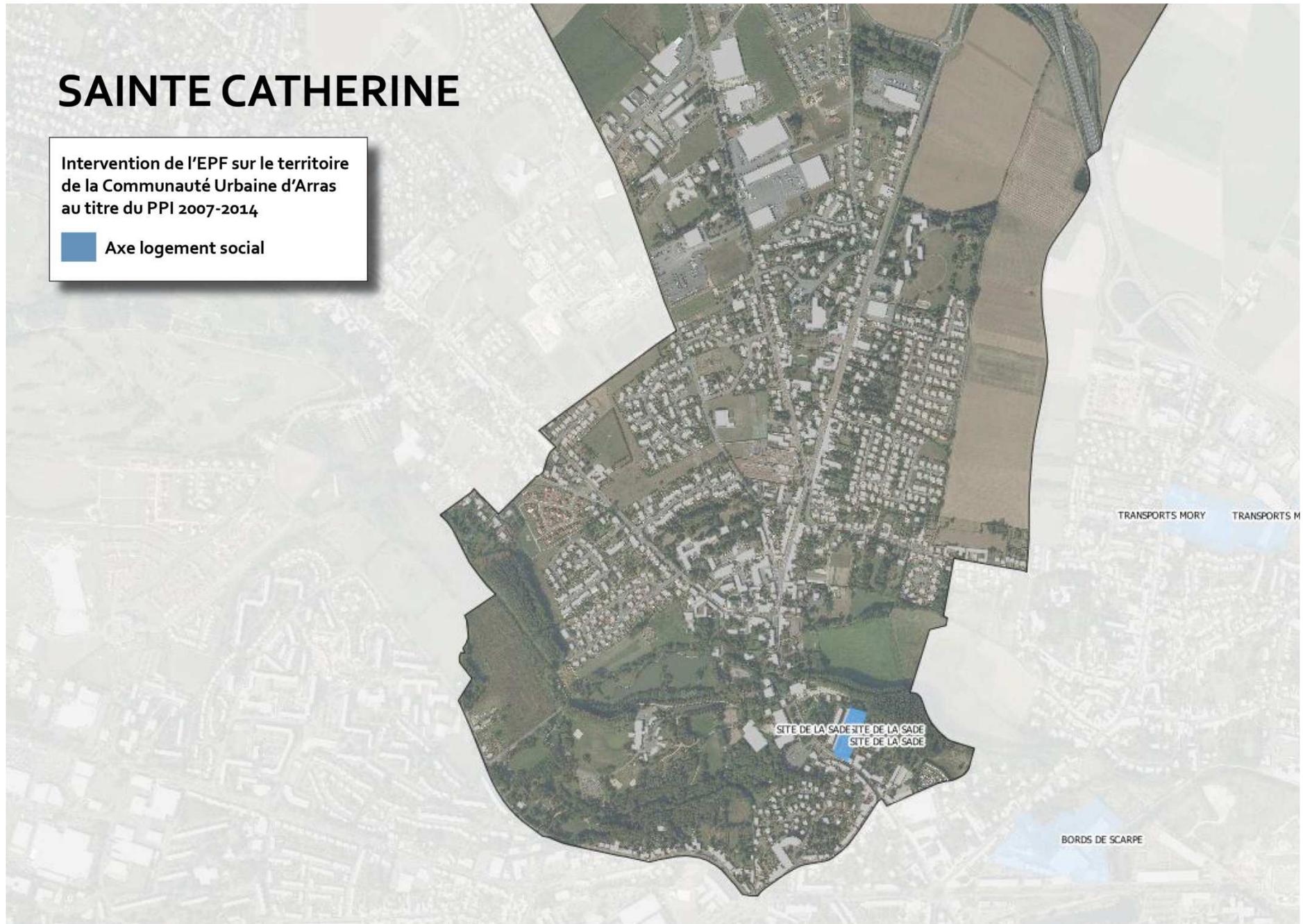
- Toute opération de plus de 6 logements doit comprendre 30% de logements locatifs sociaux (LLS) minimum et 20% minimum d'accession aidée (AA)
- Mise en place de 5 Emplacements Réservés au Logement avec pour chaque site 30% minimum de logements locatifs sociaux et 20% minimum d'accession aidée
 - o Site Asturiennes : 105 logements prévus dont 32 logements locatifs sociaux (LLS) et 21 logements en accession aidée (AA) - EPF
 - o Site Garin/Brunehaut : 28 logements prévus dont 9 LLS et 6 AA - EPF

- Site SADE : 22 logements programmés dont 7 LLS et 5 AA - EPF
- Site Congrégation : 46 logements programmés dont 14 LLS et 10 AA - EPF
- Site Clinique : 42 logements prévus dont 13 LLS et 9 AA
- Mise en place de seuil de densité minimale (35 logements/hectare minimum sur certains sites)
- L'EPF intervient à Sainte-Catherine sur le site de la Sade dans le but de favoriser la production de logements locatifs sociaux.

SAINTE CATHERINE

Intervention de l'EPF sur le territoire
de la Communauté Urbaine d'Arras
au titre du PPI 2007-2014

 Axe logement social



Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 88 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
72	Projet Béguinage - rue Camille Corot	6000	Projet potentiel	Habitat	20	<i>Non défini</i>	20	0	18
75	SADE - RN de Lens	5490	Projet potentiel	Aucun	22	7	22	0	16
332	Terrains des Sœurs	15810	Projet potentiel	Habitat	46	14	46	0	47

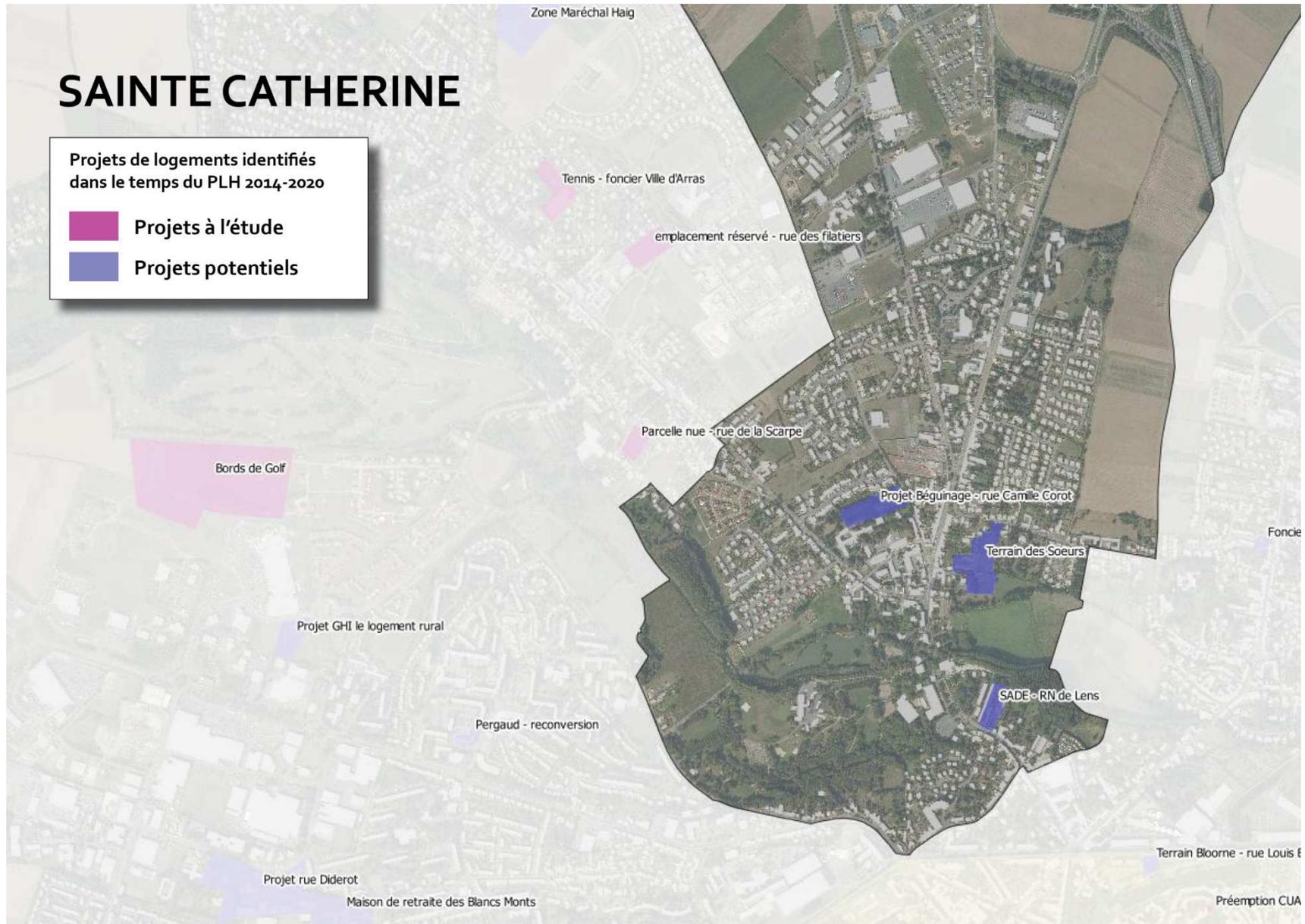
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

SAINTE CATHERINE

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 13,1 hectares. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **environ 388 logements, plutôt mobilisables à long terme (après 2020)**.

N.B. : gisement = tènement foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Des enjeux limités d'intervention sur le parc de logements locatifs sociaux compte tenu du caractère récent du parc

- Le parc de logements est relativement récent. Les besoins d'intervention resteront a priori ponctuelles (demandes d'adaptation au vieillissement, travaux ponctuels...).
- 2 PLA-I anciens, classés F, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat. (1 actuellement vacant)

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 638 logements construits avant 1975 (48.5% de l'ensemble du parc privé). (*cf. thermographie en annexe*)
- Poursuivre le travail engagé par la ville et les services de la CUA sur l'identification et le réinvestissement des logements vacants.
- Sensibiliser les propriétaires, occupants notamment, au thème de l'adaptation des logements existants au vieillissement de la population
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

- Aucun logement locatif social n'a été vendu sur la commune de Sainte Catherine.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA

Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

SAINTE-CATHERINE



Saint-Laurent-Blangy

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 5 567 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 5 877 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 1 699 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 2 069 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 624 logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 25 %
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 797 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 30% (inventaire réalisé récemment par la commune : 31% de logements locatifs sociaux)
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 797 logements locatifs sociaux
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Structures d'hébergement : 0
 - Résidences étudiantes : 0
 - 68 places en EHPAD (financement PLS)
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 0 logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	718	29%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	436	18%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	927	37%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	411	7%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	1670	29%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	295	11%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	88	30%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	412	16%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	111	11%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

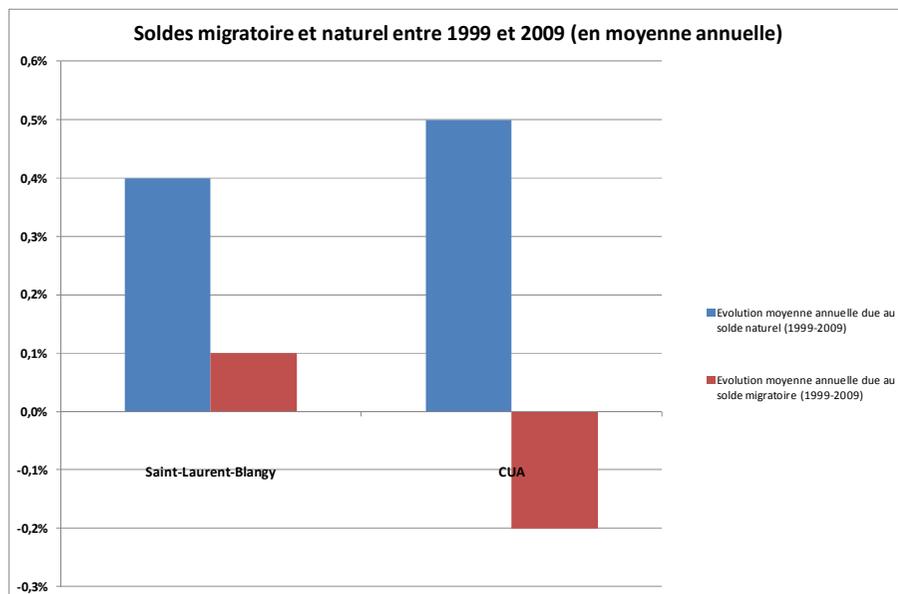
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	334	54%	5551	58%	59,0%
Poids des personnes isolées	244	39%	3538	41%	35,0%
Poids des familles monoparentales	134	19%	1174	21%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	216	31,96%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	141	28,58%	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale est passée de 5 567 habitants en 1999 à 5 877 habitants en 2009.

La commune de Saint-Laurent-Blangy a donc connu une croissance démographique (+0,5% par an) supérieure à la moyenne de la CUA (+0,3% par an).

Le solde naturel est positif (+0,4% par an).

La commune a un solde migratoire positif (+0,1% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

Les objectifs de construction de logements neufs inscrits dans le PLH 2008-2013 ont été largement dépassés : 346 logements ont été mis en chantier sur la période 2008-2011 pour un objectif de 220 logements.

Même constat concernant les objectifs de production de logements locatifs aidés : 138 logements locatifs sociaux hors ANRU ont été financés sur la période 2008-2012 pour un objectif de 84 logements. A noter que 92 logements locatifs sociaux ont été financés dans le cadre de l'ANRU.

Concernant l'accès à la propriété, Saint-Laurent a dépassé, à mi-parcours, les objectifs du PLH 2008-2013 : 60 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 42 PTZ sur 6 ans. 15 PTZ ont donc été financés en moyenne par an. A noter que 83 PTZ ont été financés dans le parc ancien, sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Un vieillissement de la population

En 2008, l'indice de jeunesse⁴³ est de 1,1. Il est légèrement inférieur à la moyenne de la CUA (1,3) et en baisse depuis 1999 (1,3).

Un profil des ménages dans la moyenne de la CUA, en termes de taille, de niveaux de revenus...

La taille moyenne des ménages (2,3 personnes par ménage) est comparable à la moyenne intercommunale (2,2 personnes par ménage).

En 2008, la part des foyers fiscaux non imposables est de 48% (moyenne de la CUA : 48%). Le revenu moyen par foyer fiscal est de 20 078€, il est inférieur au revenu moyen observé à l'échelle de l'intercommunalité (21 786€).

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social) représentent 28% de l'ensemble des ménages, un pourcentage proche de la moyenne intercommunale (30%).

16% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%).

Une forte diminution des propriétaires occupants ; une progression importante du parc locatif social

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a fortement diminué entre 1990 et 2009, passant de 65% à 52% (51% à l'échelle de la CUA). A l'inverse, la part des locataires du parc privé a progressé de 4 points, passant de 12% en 1990 à 16% en 2009, ce qui reste, toutefois, inférieur à la moyenne intercommunale (23%).

Le parc public : la part des ménages logés dans le parc social a fortement augmenté (de 19% en 1990 à 29% en 2009). Elle est supérieure à la moyenne de la CUA (24%).

⁴³ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

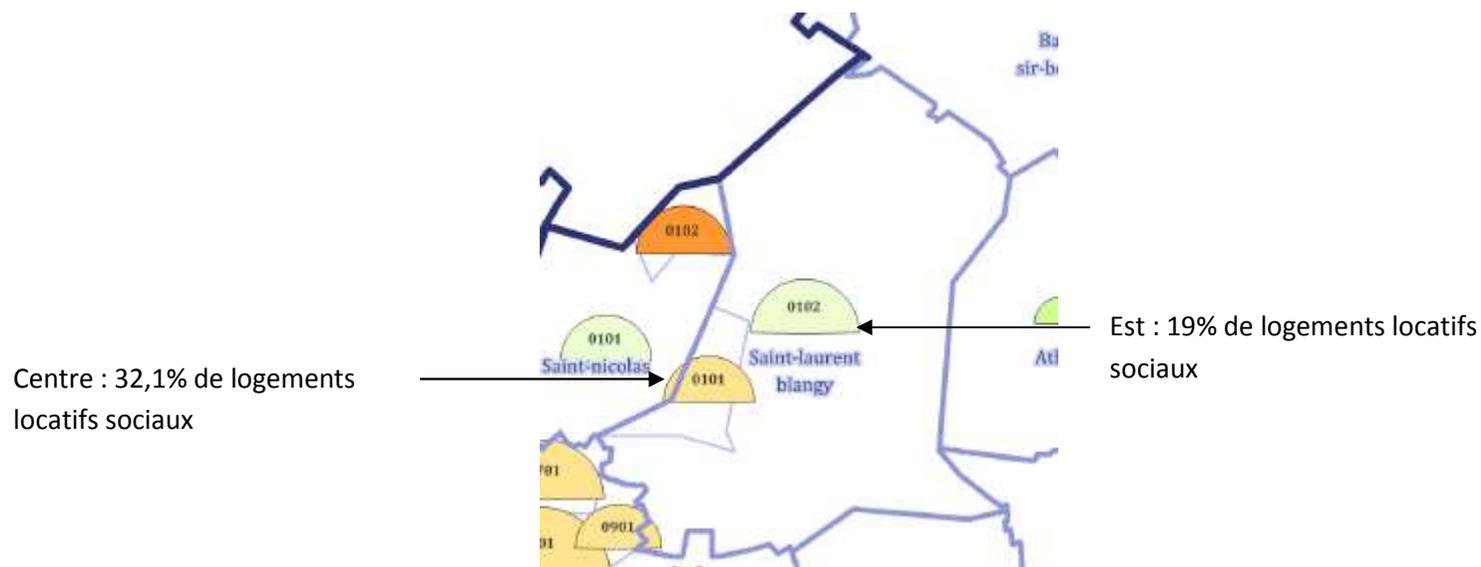
Des disparités observées entre les quartiers de la commune :

Les personnes isolées sont davantage représentées dans l'est de la commune où elles représentent plus de 31% des ménages, contre environ 26% dans le centre. Ces proportions restent inférieures à la moyenne intercommunale (près de 35%). A l'inverse, le centre concentre plus de familles monoparentales (presque 20% contre moins de 16% dans l'est). La part des couples avec enfants est plus importante à l'est (41.5%) qu'au centre (33%).

On observe également des disparités entre les secteurs concernant le taux de chômage. Alors qu'il est de moins de 10% dans l'est, il s'élève à près de 13% dans le centre. L'écart est encore plus important si l'on considère uniquement le chômage des jeunes : il atteint 26% à l'est contre près de 35% au centre (un taux, en outre, nettement supérieur à la moyenne intercommunale qui est de 28% environ).

Localisation des « quartiers/secteurs » : le taux de logements locatifs sociaux

(Source : carte extraite du travail réalisé par HB Etudes et Conseils dans le cadre de l'élaboration de la charte de peuplement communautaire)



Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Maintenir la dynamique de construction neuve de logements

- Diversifier les offres de logements proposées sur la commune : produire de l'accèsion sociale/aidée à la propriété et de l'accèsion classique pour maintenir le poids des propriétaires occupants
- Rééquilibrer le peuplement entre les quartiers : une attention particulière sur la localisation des opérations de logements
- Répondre aux besoins « spécifiques » : jeunes, seniors et ménages en difficulté
- Répondre aux besoins des actifs, des salariés (zone industrielle située sur la commune)

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc social

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Saint-Laurent

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	431	54%
SA du Hainaut	7	1%
Habitat 62/59	230	29%
Le Logement Rural	129	16%
Total	797	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 797 sont loués, dont 706 logements collectifs et 91 logements individuels

Un projet de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre sur le quartier des Nouvelles Résidences

Le projet, porté par la Communauté urbaine d'Arras, a démarré en 2008 (protocole de préfiguration). 60% des logements reconstruits ou en cours de reconstruction le seront sur sites associés essentiellement sur St Laurent-Blangy (163), St Nicolas (32), le reste étant reconstruit sur Arras (18) et Beaurains (2).

Malgré le pilotage communautaire, la reconstruction sur d'autres communes que celles où se font les démolitions a été limitée en raison du manque de foncier mobilisable dans les délais nécessaires.

Le projet est bien engagé, les délais semblent globalement tenus.

Un effort particulier a été apporté à la qualité notamment thermique de la rénovation des logements sociaux puisque 437 logements réhabilités le seront dans les objectifs BBC (245 logements à Saint-Laurent-Blangy et 192 logements à Saint-Nicolas) sur un nombre total de 804 logements non démolis. Les coûts de réhabilitation projetés sont ainsi de l'ordre de 30 000 € par logement.

La diversification de l'offre reconstruite sur site occupe une part plus importante dans ce projet que dans celui de la résidence St Pol puisque deux tiers de l'offre reconstruite à l'échelle du projet (soit 281 logements) constituent une offre nouvelle en termes de produits (PLS, PSLA, Foncière Logement et privés).

Environ 150 locataires ont été relogés en deux ans. A peu près autant doivent être relogés en 1 an d'ici septembre 2013 pour le lancement de la première démolition. Les derniers relogements devraient se faire avant l'été 2014 pour le lancement de la deuxième démolition.

La charte de relogement signée le 9 décembre 2009 doit faire l'objet d'un avenant intégrant le nouveau programme de reconstruction-démolition de St Laurent. Elle prévoit l'élaboration d'une charte de peuplement. Le relogement est rendu difficile par le manque de Types 2 reconstruits et la faible rotation dans les logements existants dans le quartier et par le souhait d'une majorité des locataires de rester dans leur quartier.

Un programme d'actions de Gestion urbaine et sociale de proximité a été validé au printemps 2010 mais la convention n'est pas encore signée.

Différents points restent à traiter :

- Un groupe de travail a été mis en place en 2012 pour travailler sur la promotion du quartier et la commercialisation des nouvelles offres de logements et surfaces commerciales qui sont livrées à partir de début 2013.
- Pour les constructions à venir, un travail doit être fait sur la mobilisation de la promotion privée et le choix de produits logements à promouvoir.
- Dans le cadre de la GUP, devra être traitée l'appropriation des logements neufs et réhabilités BBC par les ménages et les éco-gestes et devra être renforcée la vigilance sur la vie collective.
- La charte de peuplement devrait être élaborée en 2013.
- La question du devenir des immeubles non réhabilités dans le cadre du Programme de rénovation urbaine restera posée, même si ce ne sont pas des passoires thermiques (150KWH/m²/an) : peuplement et vie collective dans les deux tours Peclat et Pelvoux contenant chacune une centaine de logements et dans la tour Cassel (58 logements dont 29 T4 et 27 T3).

Le parc locatif social en diffus

- Les besoins de rénovation thermique devront être mesurés à partir des données demandées aux bailleurs sociaux sur les Diagnostics de performance Energétique.
- Il existe des besoins d'adaptation au vieillissement : les 60 ans et plus représentent 21% des locataires, les 75 ans et plus 8%.

Le parc privé

La qualité thermique du parc :

- La majorité du parc locatif a été produite après 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national (environ 55%). A l'inverse, 67% des logements occupés par leur propriétaire ont été construits avant 1975, une part proche de celle constatée à l'échelle de la CUA (65%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 3,4% de logements vacants ; une légère diminution du nombre de logements vacants (96 logements vacants en 1999 et 86 logements vacants en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 48 logements vacants.

Le niveau de confort du parc : un parc relativement confortable

- En 2009, 1,6% des résidences principales sont sans confort⁴⁴ sur la commune de Saint-Laurent-Blangy (2,3% à l'échelle de la CUA). 43 résidences principales sont concernées, dont 31 logements propriétaires occupants et 7 logements locatifs privés.
- En 2009, 15,4% des résidences principales (388 résidences principales) ont un confort partiel. 72% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 16% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 4,36% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap : des enjeux dans le parc de propriétaires occupants et dans le parc locatif privé

⁴⁴ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- En 2009, les 60-74 ans représentent 8,6% des locataires du parc privé (39 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 31% des propriétaires occupants (439 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 13,7% des locataires du parc privé (254 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 16,3% des propriétaires occupants (238 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 78% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 7% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 75% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 9% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 *(source : guichet unique)*

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 15

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 53 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 117 483 € (6,4% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 5 logements conventionnés
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 :

3 logements ont été agréés dans le cadre du PIG.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Demeurer une commune ouverte à tous les profils de ménages
 - o En matière de croissance démographique, un objectif plus qualitatif que quantitatif a été fixé
 - o Répondre aux besoins spécifiques :
 - o Développer une offre de logements pour les salariés et jeunes actifs en lien avec la proximité de plusieurs pôles d'emplois

- Produire des solutions adaptées pour les personnes vieillissantes, isolées ou en couple, en locatif (de type béguinage) mais aussi en accession (à des niveaux de prix correspondant à de l'accession sociale ou « intermédiaire », inférieurs aux prix du marché).
- Des priorités fortes pour garantir un parc de logements abordable et attractif
 - Produire des logements dans une logique de réinvestissement urbain : exploitation des dents creuses (friches artisanales et agricoles, cœurs d'îlot...), densification de l'habitat...
 - S'adapter à la situation financière des ménages, dont la tendance est à la paupérisation, en développant une offre abordable notamment dans le parc locatif, social comme privé
 - Lutter contre l'habitat de mauvaise qualité (lutte contre les marchands de sommeil, veiller à la qualité de la production des promoteurs privés, locaux notamment et évincer les promoteurs de « mauvaise réputation » en lien avec la CUA...)
 - Veiller à l'équilibre du peuplement à l'échelle de toute la commune
- Permettre à l'ensemble des ménages d'accéder à des parcours résidentiels fluides

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale (hors reconstitution d'une offre locative sociale démolie) :

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 248 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS, hors reconstitution d'une offre locative sociale démolie) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 61 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 26 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 62 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il existe un projet d'extension de l'EHPAD.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Mise en place d'un Secteur de Mixité Sociale en zone 1AUa où 500 logements sont envisagés dont 20% de logement locatif social soit une centaine de logements.
- Définition d'Emplacement Réservés au Logement sur 7 sites avec pour chacun d'entre eux 20% minimum de logement locatif social imposés :
 - Site Cauchy/Curie
 - Site Victor Hugo

- Site Hammelrath
- Site Marbrerie
- Site Folle emprise
- Site Bourel
- Site Décobert/Pasteur

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 338 logements**.

Id	Dénomination	Surface d'emprise au sol	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nombre de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
67	ZAC du Parc Rosati	13280	Projet à l'étude	Habitat	50	50	50	0	39
396	Acquisitions EPF – rue Laurent Gers	3830	Projet potentiel	Mixte	40	20	40	0	11
397	Cité versaillaise	2290	Projet à l'étude	Habitat	+10	10	10	0	6
505	ANRU	64280	Projet à l'étude	Habitat	+38		38	0	340
351	ZAC Centre-ville front de rue	19370	Projet à l'étude	Habitat	150		50	100	58
65	Versailles Nord	19300	Projet à l'étude	Habitat	160		20	140	57
66	Val de Scarpe 2	86850	Projet potentiel	Habitat	550		50	500	260
514	Place Victor Hugo	4590	Projet à l'étude	Habitat	80		80	0	13

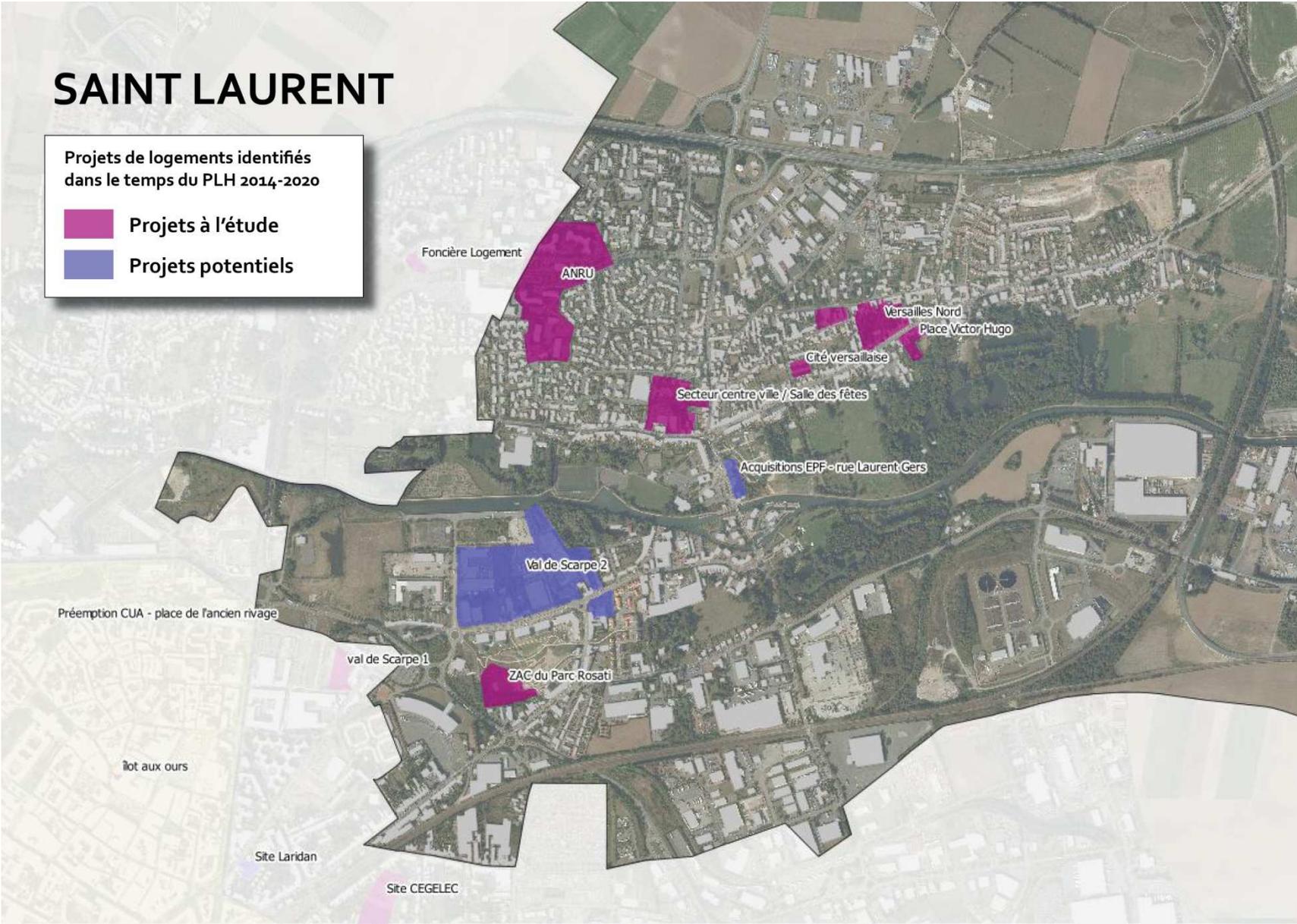
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

SAINT LAURENT

Projets de logements identifiés dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 8,7 ha. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **256 logements, mobilisables plutôt à long terme (après 2020)**.

N.B. : gisement = tènement foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

Le quartier des Nouvelles Résidences

- Finaliser le Projet de Renouvellement Urbain en cours.
- Définir les actions à mettre en œuvre dans la durée sur ce quartier et les engagements de chaque partenaire dans le cadre du Plan Stratégique Local, puis dans le cadre éventuel d'une convention de quartier rénové.
- A l'étude : un futur projet de renouvellement urbain pour la résidence Kemmel-Cassel-Gris Nez (172 logements locatifs sociaux pourraient être concernés).

Le reste du patrimoine locatif social

- Estimer les besoins de rénovation thermique/réhabilitation.
- Adapter les logements au vieillissement.
- 5 PLA-I anciens, classés E, repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Favoriser la rénovation thermique des 1622 logements construits avant 1975, dont 936 occupés par leurs propriétaires. Sensibiliser ces propriétaires à cet enjeu. (*cf. thermographie en annexe*)
- Sensibiliser les propriétaires, notamment occupants, à l'enjeu d'adaptation de leur logement au vieillissement

- Engager une réflexion sur les logements vacants identifiés via le travail de géolocalisation réalisé par la CUA
- Revaloriser les grandes maisons dans le parc existant qui ne trouvent pas d'acquéreurs (piste : créer des petits logements avec des pièces communes pour des jeunes, des petits ménages...).
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Le mécanisme de repérage des cibles du PIG n'a pu être mis en place faute de référent à Saint-Laurent
 - o La commune a fait d'une de ses priorités la lutte contre les marchands de sommeil et de manière générale contre l'habitat de mauvaise qualité
 - o Volonté de développer une plus grande vigilance à l'égard des projets de réhabilitation. Actuellement, un chantier de ce type est en cours mais aucun permis de construire n'a été déposé. Le bâtiment semble indigne, un travail est en cours pour reloger ses occupants
 - o Plusieurs projets de réinvestissement sont en cours : l'îlot Versailles (réhabilitation de hangars) et une cité SNCF appartenant à la commune

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ST LAURENT BLANGY	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	30	16	14
	SA HLM DU HAINAUT	7	0	7
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	1	1	0

- 38 logements ont été proposés à la vente, soit 5% du parc social de Saint-Laurent
- Au 31.12.2011, on recensait 17 logements locatifs sociaux vendus, soit 2% du parc social communal environ
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La commune de Saint-Laurent-Blangy est plutôt favorable à la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

SAINT-LAURENT-BLANGY



ITC/AERODATAGG 2010 © Reproduction interdite



Réalisation avec le soutien financier de



Saint-Nicolas-lès-Arras

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 5 657 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE : 2009*) : 4 934 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 2 098 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 2 111 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 920 logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 44%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 969 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 46% ; le poids des logements locatifs sera amené à baisser, au regard des opérations privées qui sont en cours de réalisation.
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 969 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - 62 places en EHPAD (financement PLS)
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 0 logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	641	30%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	454	22%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	897	42%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	294	Nord : 1,36% Sud : 10,25%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	1663	Nord : 40% Sud : 26,45%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	399	17%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	115	Nord : 43,32% Sud : 20,26%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	595	28%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	182	17%	3176	18%	17%

Source : INSEE 2008

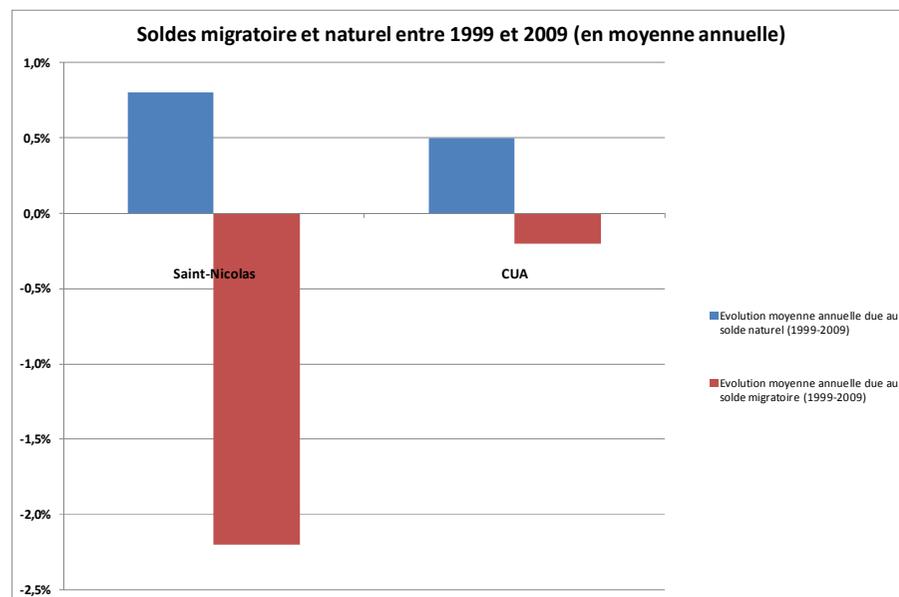
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	608	66%	5551	58%	59%
Poids des personnes isolées	337	40%	3538	41%	35%
Poids des familles monoparentales	209	25%	1174	21%	19%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	314	39,95%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	241	29,35%	2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune de Saint-Nicolas a vu sa population décroître entre 1999 et 2009, celle-ci passant de 5 657 habitants à 4934 habitants.

La population a baissé de -1,4% par an, la plus forte baisse enregistrée sur l'ensemble du territoire de la communauté urbaine (pour rappel, la CUA a vu sa population augmenter dans le même temps de 0,3% par an).

L'évolution annuelle moyenne entre 1999 et 2008 du solde naturel s'élève à 0,8% sur la commune de Saint-Nicolas, contre 0,5% à l'échelle intercommunale.

En revanche, il y a eu, entre 1999 et 2008, plus de départs que d'arrivées dans la commune, le solde migratoire s'établissant à 2,2% en moyenne par an.

La baisse de population est en partie liée aux démolitions (48 logements démolis en 2002 – programme Le Pelat).

Le déficit migratoire est lié au départ de familles vers d'autres communes de la CUA. Ceci peut s'expliquer par différents facteurs : des niveaux de prix du foncier élevés sur la commune, une quantité limitée de logements locatifs sociaux de grande taille suite à la démolition de certains programmes et une perte d'attractivité pour le quartier des Nouvelles Résidences.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

Saint-Nicolas a dépassé les objectifs de production définis dans le PLH 2008-2013. En effet, 228 logements neufs ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 223 logements.

Même constat pour la production de logements locatifs sociaux (ANRU compris) : 107 logements ont été financés sur la période 2008-2011 pour un objectif de 22 logements (+ 132 dans le cadre de l'ANRU).

En revanche, concernant l'accès social à la propriété, Saint-Nicolas enregistre, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 13 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 36 Prêts à Taux Zéro financés sur 6 ans. A noter que 37 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés

Une population relativement comparable à la moyenne de la CUA en termes d'âge et de taille de ménages ; un vieillissement non négligeable de la population

En 2008, l'indice de jeunesse⁴⁵ (1,5) est légèrement supérieur à la moyenne de la CUA. Cependant, il a enregistré une forte baisse par rapport à 1999 où il était de 2,3.

En ce qui concerne la taille des ménages, elle est de 2,4 personnes par ménage à Saint-Nicolas contre 2,2 à l'échelle intercommunale.

Des ménages avec des niveaux de revenus modestes, très nettement inférieurs à la moyenne de la CUA

La part des foyers fiscaux non imposables atteint 57%, soit 9 points de plus que la moyenne de la CUA (48%). Le revenu moyen par foyer fiscal s'élève à 16 912€, c'est le plus bas de l'intercommunalité, le revenu moyen calculé sur l'ensemble de la CUA atteignant 21 786€.

Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent 40% de l'ensemble des ménages (moyenne de la CUA : 30%).

28% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%). C'est le taux le plus élevé recensé sur le territoire de la CUA.

⁴⁵ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

43% de logements locatifs sociaux, un taux presque deux fois supérieur à la moyenne de la CUA

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a peu évolué entre 1990 et 2009, passant de 49% à 48%. De même, pour les locataires du parc privé qui représentaient 7% de l'ensemble en 1999 contre 8% en 2009. Saint-Nicolas se situe, à ce titre largement en-dessous des moyennes intercommunales qui sont de 56% pour les propriétaires occupants et de 22% pour les locataires en 2009.

Le parc social : les locataires HLM ont vu leur part se maintenir entre 1990 et 2009 à 43%. Cette part est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (24%).

Des disparités importantes entre les quartiers de la ville. Le quartier Nord concentre les difficultés et déséquilibres territoriaux :

Les familles monoparentales sont davantage représentées dans le nord de la ville où leur part atteint près de 29% contre moins de 15% dans le sud de la commune. De même, la part des personnes isolées est supérieure dans le nord, elle est de 34% contre 27% dans le sud.

Les écarts de taux de chômage entre les différents secteurs de la commune sont également importants : il est de 9.5% au sud contre 24.5% au nord. Les disparités sont encore plus prégnantes avec le taux de chômage des jeunes (15-24ans) : 20% environ dans le sud contre plus de 43% dans le nord.

Quartiers/secteurs infra-communaux utilisés dans la démarche d'élaboration d'une charte de peuplement à l'échelle communautaire

(Source : carte extraite du travail réalisé par HB Etudes et Conseils dans le cadre de l'élaboration de la charte de peuplement communautaire)



Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Maintenir la dynamique de construction neuve de logements

- Diversifier les offres de logements proposées sur la commune : produire de l'accèsion sociale/aidée à la propriété et de l'accèsion classique
- Rééquilibrer le peuplement entre les quartiers : une attention particulière sur la localisation des opérations de logements
- Répondre aux besoins « spécifiques » : jeunes, seniors et ménages en difficulté

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc social :

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Saint-Nicolas

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	895	92%
ICF Nord est	35	4%
Le Logement Rural	39	4%
Total	969	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 967 logements sont loués, dont 939 logements collectifs et 28 logements individuels.

Un projet de renouvellement urbain en cours de mise en œuvre sur le quartier des Nouvelles Résidences

Le projet bicommunal, porté par la Communauté urbaine d'Arras, a démarré en 2008 (protocole de préfiguration). 60% des logements reconstruits ou en cours de reconstruction le seront sur sites associés essentiellement sur St Laurent-Blangy (163), St Nicolas (32), le reste étant reconstruit sur Arras (18) et Beaurains (2).

Malgré le pilotage communautaire, la reconstruction sur d'autres communes que celles où se font les démolitions a été limitée en raison du manque de foncier mobilisable dans les délais nécessaires.

Le projet est bien engagé, les délais semblent globalement tenus.

Un effort particulier a été apporté à la qualité notamment thermique de la rénovation des logements sociaux puisque 437 logements réhabilités le seront dans les objectifs BBC (192 logements sur la commune de Saint-Nicolas) sur un nombre total de 367 logements non démolis dans la partie du quartier située sur Saint-Nicolas. Les coûts de réhabilitation projetés sont ainsi de l'ordre de 30 000 € par logement.

La diversification de l'offre reconstruite sur site occupe une part plus importante dans ce projet que dans celui de la résidence St Pol puisque deux tiers de l'offre reconstruite (soit 281 logements) constituent une offre nouvelle en termes de produits (PLS, PSLA, Foncière Logement et privés).

Environ 150 locataires ont été relogés en deux ans. A peu près autant doivent être relogés en 1 an d'ici septembre 2013 pour le lancement de la première démolition de 298 logements. Les derniers relogements devraient se faire avant l'automne 2013 pour le lancement de la démolition.

La charte de relogement signée le 9 décembre 2009 doit faire l'objet d'un avenant intégrant le nouveau programme de reconstruction-démolition de St Laurent. Elle prévoit l'élaboration d'une charte de peuplement. Le relogement est rendu difficile par le manque de Types 2 reconstruits et la faible rotation dans les logements existants dans le quartier et par le souhait d'une majorité des locataires de rester dans leur quartier.

Un programme d'actions de Gestion urbaine et sociale de proximité a été validé au printemps 2010 mais la convention n'est pas encore signée.

Différents points restent à traiter :

- Un groupe de travail a été mis en place en 2012 pour travailler sur la promotion du quartier et la commercialisation des nouvelles offres de logements et surfaces commerciales qui sont livrées à partir de début 2013.
- Pour les constructions à venir, un travail doit être fait sur la mobilisation de la promotion privée et le choix de produits logements à promouvoir.
- Dans le cadre de la GUP, devra être traitée l'appropriation des logements neufs et réhabilités BBC par les ménages et les éco-gestes et devra être renforcée la vigilance sur la vie collective.
- La charte de peuplement devrait être élaborée en 2013.
- La question du devenir des immeubles non réhabilités dans le cadre du Programme de rénovation urbaine restera posée, même si ce ne sont pas des passoires thermiques (150KWH/m²/an) : peuplement et vie collective dans les deux tours Peclat et Pelvoux contenant chacune une centaine de logements et dans la tour Cassel (58 logements dont 29 T4 et 27 T3).

Le parc locatif social en diffus

- Les besoins de rénovation thermique devront être mesurés à partir des données demandées aux bailleurs sociaux sur les Diagnostics de performance Energétique.

- Les besoins d'adaptation dans le parc locatif social semblent moins importants que sur d'autres communes. 16.5% des personnes de référence du parc social ont 60 ans et plus et seulement 4% ,75 ans et plus, soit plus de deux fois moins qu'à l'échelle intercommunale

Le parc privé :

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 2,5% de logements vacants.
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 25 logements vacants.

Le niveau de confort du parc : un parc relativement confortable

- En 2009, 1,7% des résidences principales sont sans confort⁴⁶ sur la commune de Saint-Nicolas (2,3% à l'échelle de la CUA).
- En 2009, 15,4% des résidences principales (181 résidences principales) ont un confort partiel. 81% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 15% par des locataires du parc privé.
- En 2007, 2,07% des résidences du parc privé seraient potentiellement indignes (3,07 % à l'échelle de la CUA).

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap : des enjeux dans le parc de propriétaires occupants et dans le parc locatif privé

- En 2009, les 60-74 ans représentent 6,5% des locataires du parc privé (11 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 31% des propriétaires occupants (309 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 4,8% des locataires du parc privé (8 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 17,8% des propriétaires occupants (175 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 71% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 80% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 4% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 6

⁴⁶ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 33 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 60 641 € (3,3% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 3 logements conventionnés
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 2 807 € (0,1% du montant total des aides).

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Poursuivre les efforts en faveur du rééquilibrage du peuplement entre les deux secteurs de la commune
 - o Un constat : une ville à deux visages. D'un côté, les Nouvelles Résidences avec une offre essentiellement locative sociale ; de l'autre, le « village » peuplé en majorité par des propriétaires privés.
 - o Moyens pour parvenir à ce rééquilibrage : poursuivre le PRU des « Nouvelles Résidences » dont les principaux objectifs sont de déconcentrer l'offre de logements sociaux, de diversifier le peuplement et l'habitat pour ainsi créer de la mixité à l'échelle du quartier.
- Des ambitions démographiques importantes
 - o Objectif : maintenir un niveau de population suffisant afin d'assurer la vitalité des équipements et des commerces.
 - o Une ville équipée pour accueillir 6000 habitants. L'ambition est de revenir à 5000 habitants au plus vite.
 - o Palier les départs provoqués par les opérations ANRU et le relogement des ménages sur des sites associés
- Attirer de nouveaux profils de ménages
 - o Capturer des ménages plus aisés et développer une offre de logements qui leur soit adaptée
 - o Fidéliser les jeunes ménages (enrayer le turn over de ces populations peu enclines à rester sur le territoire communal)
 - o Développer une offre (déficiente aujourd'hui) de grands logements pour des familles et de petits logements pour des personnes seules.

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale (hors reconstitution d'une offre locative sociale démolie) :

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 90 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS, hors reconstitution d'une offre locative sociale démolie) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 0 logement**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 9 logements PLA-I en acquisition-amélioration**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 23 logements, soit 25% de la construction neuve**

Même si aucun logement locatif social n'est prévu (pour diversifier l'offre d'habitat sur la commune), des logements locatifs conventionnés pourront être créés ponctuellement.

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

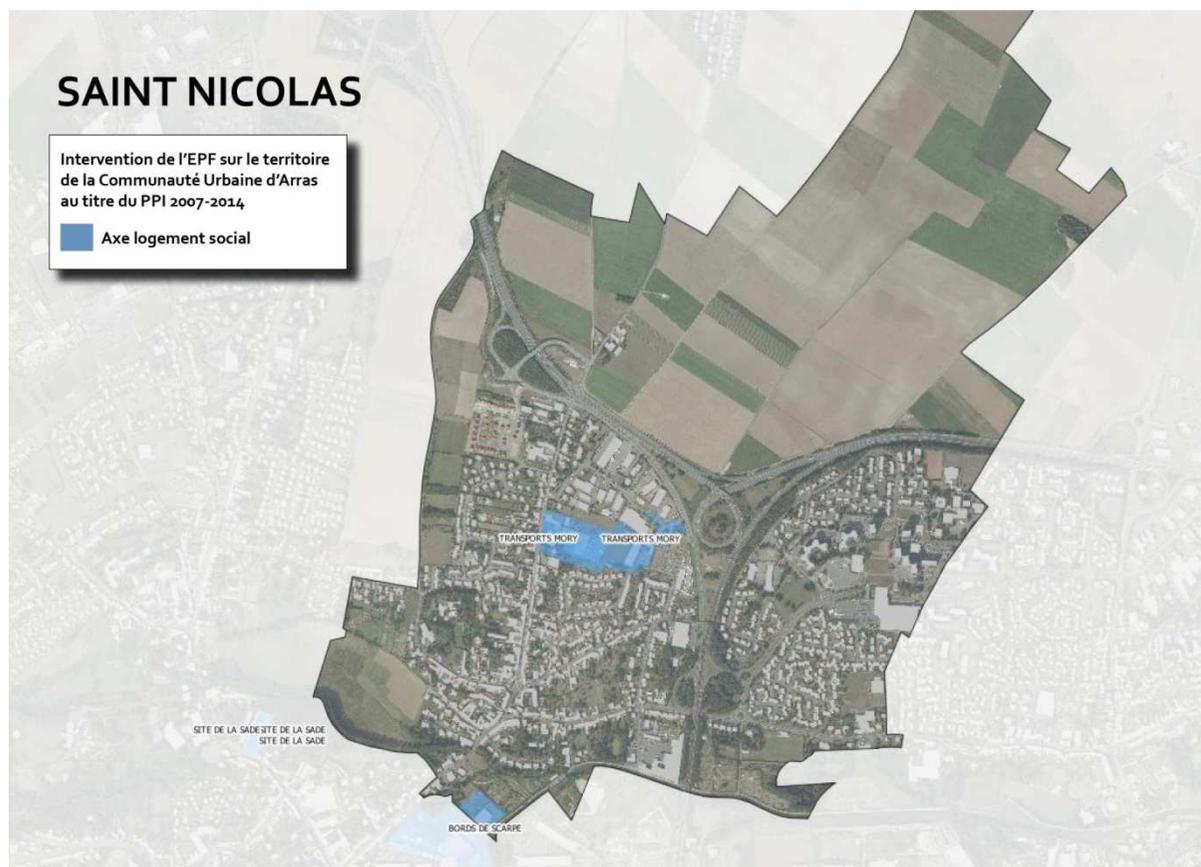
Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Saint-Nicolas.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

Il n'y a aucun Secteur de Mixité Sociale ni aucun Emplacement Réservé au Logement recensés à ce jour sur la commune de Saint-Nicolas.

Deux conventions ont été signées avec l'EPF sur les sites suivants : Vigala et Tricart/France Mélasse (une partie de ce site est sur la Ville d'Arras).

Le site de Vigala sera mobilisé pour la production de logements au-delà de 2020 (échéance du PLH en cours d'élaboration). Cependant, sa programmation doit être anticipée le plus en amont possible. La définition de la programmation et des orientations d'aménagement devra être réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI.



Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 184 logements**.

Id	Dénomination	Surface	Statut	Vocation	Echéance	Nb logements programmés	Nombre de logements sociaux	PLH 2014-2020	Au-delà de 2020	Nb de logements en fonction des seuils de densité du SCoT
401	Foncier public rue Raoul B	1320	Projet potentiel	Habitat	2014-2020	4		4	0	3
447	Foncière Logement	1990	Projet à l'étude	Habitat	2014-2020	55		55	0	5
	Ilots F et G		Projet à l'étude	Habitat	2014-2020	125		125	0	

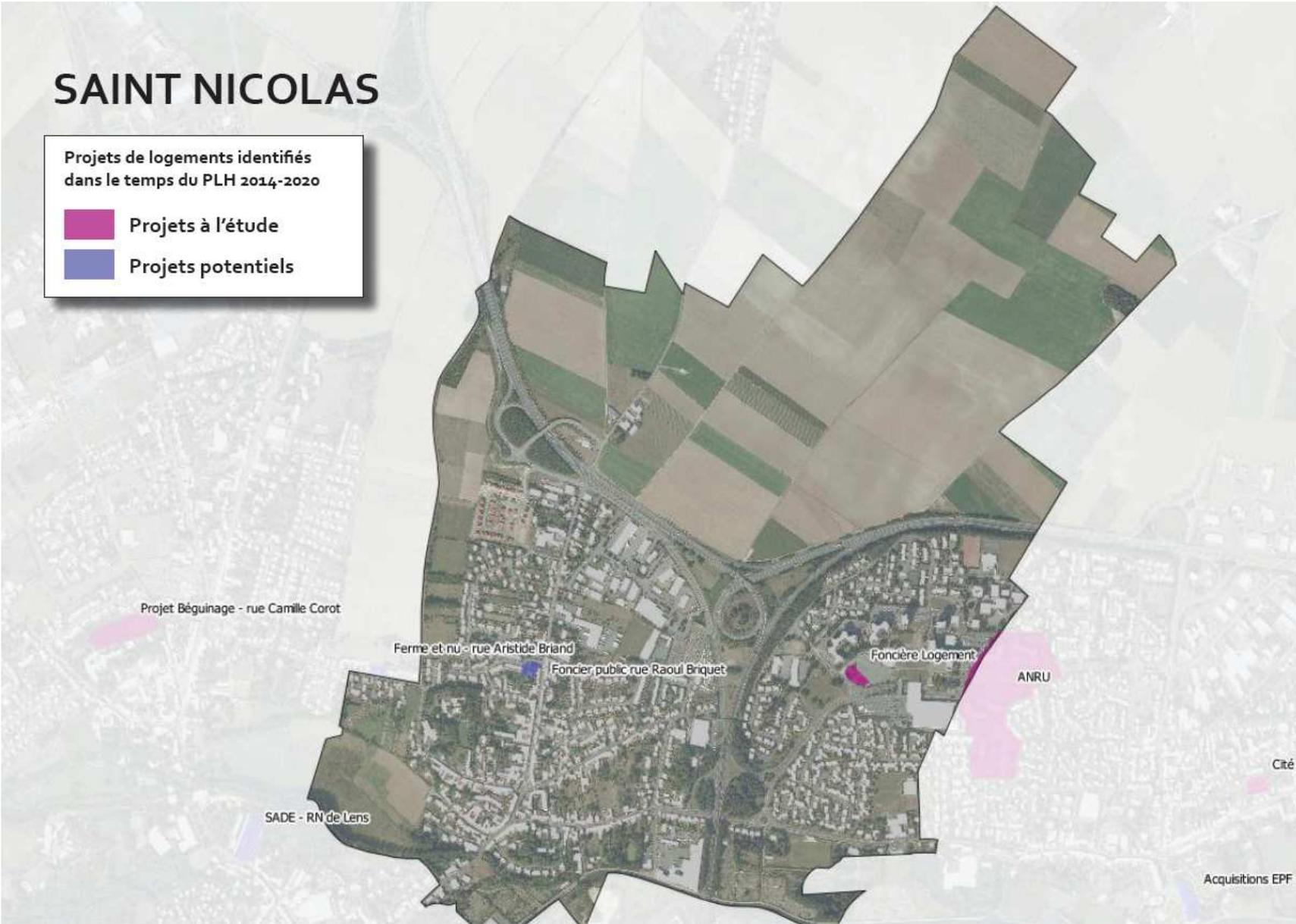
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

SAINT NICOLAS

Projets de logements identifiés dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface d'environ 72 940 m². En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente une **production potentielle de 216 logements, dont 23% semblent mobilisables à échéance 2020 (49 logements)**.

N.B. : gisement = tènement foncier mutable ou évolutif à plus ou moins long terme, susceptible d'accueillir un jour du logement (ex : dents creuses, friches, corps de fermes, etc.)

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

Le quartier des Nouvelles Résidences

- Finaliser le Projet de Renouvellement Urbain en cours.
- Définir les actions à mettre en œuvre dans la durée sur ce quartier et les engagements de chaque partenaire dans le cadre du Plan Stratégique Local, puis dans le cadre éventuel d'une convention de quartier rénové.
- A l'étude : un futur projet de renouvellement urbain pour la résidence Kemmel-Cassel-Gris Nez (172 logements locatifs sociaux pourraient être concernés).

Le reste du patrimoine locatif social

- Estimer les besoins de rénovation thermique/réhabilitation.
- Adapter les logements au vieillissement.
- 4 PLA-I anciens classés E et 1 PLA-I ancien classé F repérés dans le parc de Pas de Calais Habitat

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Peu de mobilisation des financements et des dispositifs existants.

- Sensibiliser les propriétaires privés à l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements : 768 logements privés construits avant 1975, représentant 67% de l'ensemble du parc privé.
(cf. thermographie en annexe)
- Informer et sensibiliser les propriétaires, occupants notamment, à l'enjeu d'adaptation du parc privé au vieillissement de la population
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Le mécanisme de repérage des cibles du PIG n'a pu être mis en place faute de référent présent
 - o Dans le cadre du PIG, Saint-Nicolas fait partie des 12 communes à avoir engagé un dossier dans le but de conventionner (intermédiaire, social, très social) un logement locatif privé.

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
ST NICOLAS	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	25	16	9
	SA HLM ICF NORD-EST	3	3	0

- 28 logements locatifs sociaux mis en vente, soit 3% de l'ensemble du parc social de Saint-Nicolas
- Au 31 décembre 2011, 19 logements avaient été vendus.
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La commune souhaite encourager la vente de logements locatifs sociaux pour développer l'accession sociale à la propriété et favoriser les parcours résidentiels de locataires occupant leur logement depuis longtemps.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

SAINT-NICOLAS



Thélus

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*): 1 022 habitants
- Population en 2009 (*source INSEE 2009*): 1 202 habitants ; selon la commune, la population compterait environ 1 250 habitants en 2011
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 371 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source INSEE 2009*): 490 résidences principales
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 24 logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 5%
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 6%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 28 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires (*source : RPLS 2012*) : 28 logements
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	96	21%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	57	13%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	230	50%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	55	5%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	380	32%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	31	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	6	11%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	47	10%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	8	5%	3176	18%	17%

Source : INSEE 2008

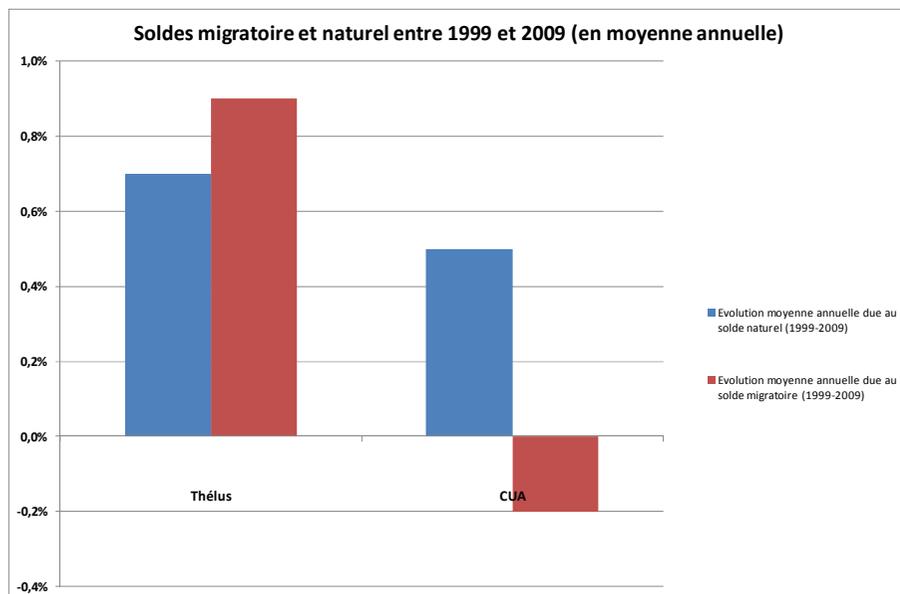
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	11	46%	5551	58%	59%
Poids des personnes isolées	13	54,2%	3538	41,3%	35%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21%	19%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	24	100%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans			2402	28,83%	31,5%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La commune de Thélus a vu sa population augmenter, celle-ci passant de 1 022 habitants en 1999 à 1 202 habitants en 2009. Elle a connu une croissance démographique particulièrement forte, de l'ordre de +1,6% par an, largement supérieure à la tendance observée à l'échelle de la CUA sur la même période (+0,3% par an).

Cette croissance est liée à un solde naturel (+0,7% par an) et migratoire (+0,9% par an) excédentaires.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

14 logements ont été mis en chantier sur la période 2008-2011. Selon la commune, une dizaine de logements sera mis en chantier sur 2012-2013. On peut donc estimer qu'à fin 2013, la commune n'aura atteint que la moitié de l'objectif défini dans le PLH 2008-2013 (60 logements).

Aucun logement locatif social n'a été financé entre 2008 et 2011. 4 logements feront l'objet d'un conventionnement social ANAH dans le parc privé en 2013.

Concernant l'accession aidée à la propriété, Thélus a dépassé, à mi-parcours, les objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 4 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 1 Prêt à Taux Zéro. A noter que 9 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans l'ancien sur la même période.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une population jeune et familiale

En 2008, l'indice de jeunesse⁴⁷ de Thélus est relativement élevé (1,8). Il est supérieur à la moyenne de la CUA (1,3). Il a augmenté depuis 1999 (1,4), traduisant un certain rajeunissement de la population communale.

En 2008, la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par ménage. Elle est nettement supérieure à la moyenne intercommunale (2,2 personnes par ménage).

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale

La part des foyers fiscaux non imposables est de 40%, contre 48% à l'échelle de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal est de 28 315€, contre 21 786€ en moyenne sur le territoire de la CUA.

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif social) représentent 20% de l'ensemble des ménages, contre 30% à l'échelle intercommunale.

10% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%).

79% de propriétaires occupants ; un développement du parc locatif social ces 10 dernières années

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a légèrement diminué, passant de 82% en 1990 à 79% en 2009. A l'inverse, la part des locataires du parc privé a augmenté, passant de 12% en 1990 à 16% en 2009.

Le parc social était quasiment inexistant en 1999. Il s'est développé (stock actuel de 28 logements locatifs sociaux) et loge 3% des ménages de la commune.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Relancer la construction neuve
- Poursuivre le développement du parc de logements locatifs sociaux

⁴⁷ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc social :

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Thélus

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	28	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 28 logements sociaux sont loués, tous de type individuel.

La qualité thermique du parc :

- Les besoins de rénovation thermique seront a priori limités (à confirmer avec les Diagnostics de Performance Energétique des bailleurs).

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- 53% des logements privés construits avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national (moyenne de la CUA : 64%).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 2,2% de logements vacants ; une augmentation du nombre de logements vacants (6 logements vacants en 1999 et 10 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 7 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 7,4% des résidences principales sont sans confort⁴⁸ sur la commune de Thélus (2,3% à l'échelle de la CUA). 35 résidences principales sont concernées, dont 25 logements propriétaires occupants. **La commune a réactualisé les valeurs locatives des logements situés sur son territoire. Sur cette base, elle constate que les données disponibles dans Filocom sur le niveau de confort des logements ne sont pas conformes à la réalité.**
- En 2009, 26,3% des résidences principales (125 résidences principales) ont un confort partiel. 71% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 20% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, les 60-74 ans représentent 3,9% des locataires du parc privé (3 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 29% des propriétaires occupants (106 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 2,6% des locataires du parc privé (2 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 13,5% des propriétaires occupants (50 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 88% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 83% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 3

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 16 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 16 707 € (0,9% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 0

⁴⁸ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Objectif démographique : atteindre 1500 habitants d'ici 2023 (contre 1280 actuellement)
- Attirer/fidéliser un profil de ménages plus jeunes :
 - o Développer les logements en accession aidée afin de favoriser le maintien des jeunes ménages
 - o Maintenir un parc privé de qualité afin de continuer à accueillir les jeunes bénéficiant déjà d'un revenu
- Une réflexion à conduire sur la problématique des grandes maisons vacantes car trop chères à réhabiliter (Exemple de la ferme Colette)

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 62 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 14 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 16 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

- Projet de béguinage dans la zone 2 AU.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- Mise en place d'un Secteur de Mixité Sociale en zone 1AUa et 2AU où 147 logements sont programmés dont 30% minimum de logement locatif social, soit 44 logements environ et 20% d'accession aidée, soit 29 logements.
- Définition d'une zone d'extension de 8 hectares afin de réaliser les objectifs de croissance démographiques fixés.
- Le PLU définit un objectif de production moyen de 10 nouveaux logements par an
- Existence d'un seuil de densité minimal de 18 logements par hectare, en lien avec le statut de pôle d'équilibre de Thélus

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les pôles ruraux un objectif de densité minimum de 18-20 logements par hectare.

Les projets de logements connus

Les projets de logements connus et qui seront mis en chantier entre 2014 et 2020 **totalisent 110 logements**

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020
458	Zone 1 AU	25000	Projet à l'étude	Habitat	32	30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession aidée	32	0
	Zone 2 AU	47000	Projet potentiel	Habitat	78	30% de logements locatifs sociaux et 20% d'accession aidée	78	0

Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

THELUS

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 10 logements (4 logements pouvant être produits sur la période du PLH)**.

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 239 logements construits avant 1975 (*cf. thermographie en annexe*)
- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à la problématique de l'adaptation de leur logement au vieillissement

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

- Aucun logement locatif social n'a été mis en vente sur la commune ces dernières années
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

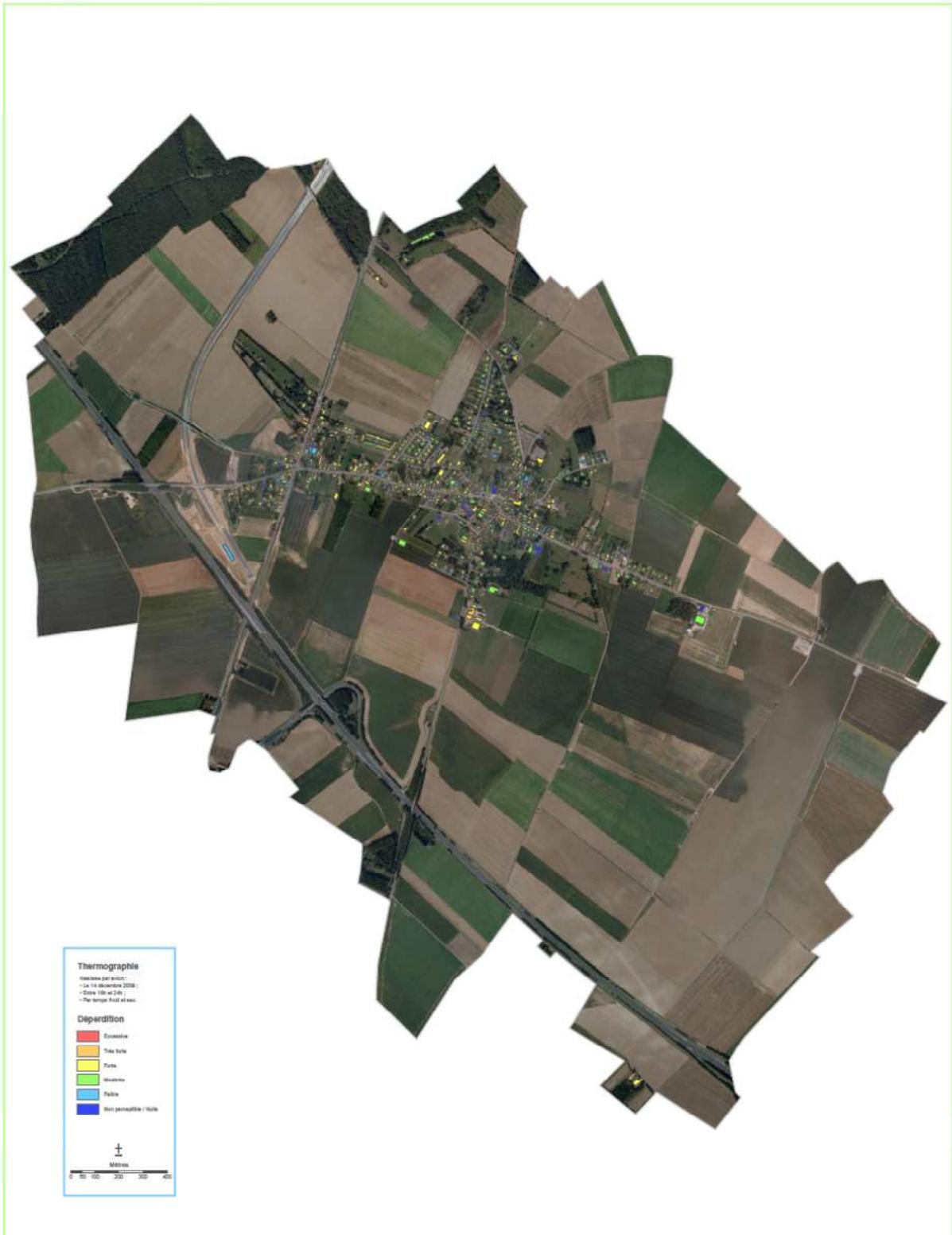
Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge

Carte thermique moyennée

THELUS



Tilloy-lès-Mofflaines

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 1 329 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 1 370 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 421 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 491 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 66 logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 13%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 88 logements locatifs sociaux
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 17% ; la commune précise qu'elle dispose désormais de 96 logements locatifs sociaux et que 6 nouveaux logements seront réalisés en 2013. Elle devrait atteindre un taux de 20% à horizon 2014.
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 88 logements locatifs sociaux
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	92	19%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	56	12%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	246	52%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	69	5%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	555	40%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	67	10%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	22	21%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	67	13%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	19	10%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

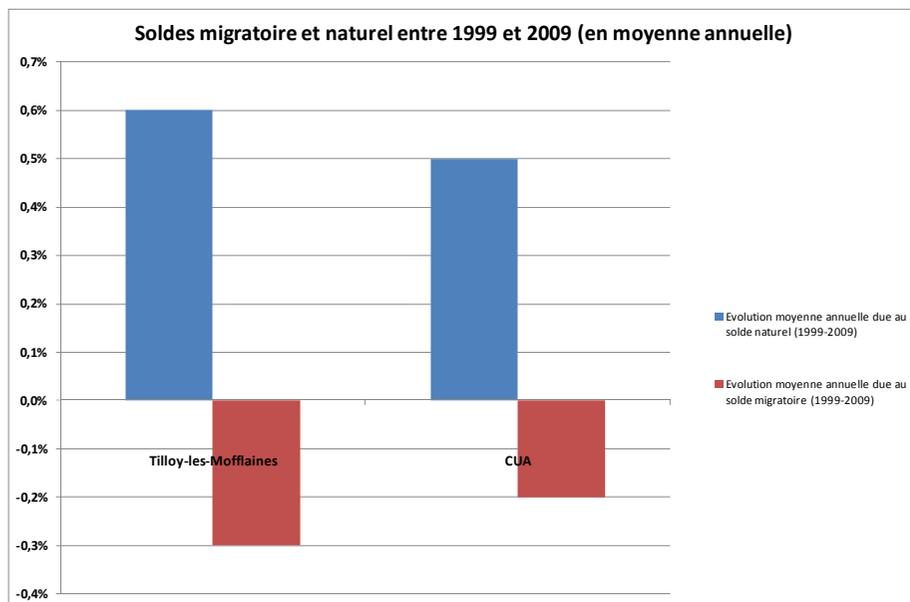
Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	28	42,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	12	21,8%	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	16	29,1%	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	13	23,64%	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans	25	45,45%	2402	28,83%	31,5%

La commune souhaiterait engager une analyse sur les raisons, les motifs qui amènent les locataires du parc social à rester dans leur logement ou à le quitter. Ceci supposerait d'engager un travail avec les bailleurs d'exploitation des données sur les motifs de départ ou de demandes de mutation des locataires.

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population communale est passée de 1 329 habitants en 1999 à 1 370 habitants en 2009, ce qui correspond à une augmentation de 0,3% en moyenne par an. La croissance démographique à Tilloy-Les-Mofflaines est donc comparable à la dynamique constatée à l'échelle de la CUA (+0,3% par an).

Le solde naturel est positif (+0,6% par an).

En revanche, le solde migratoire est déficitaire (-0,3% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 :

Tilloy-les-Mofflaines est en deçà des objectifs de production de logements neufs fixés par le PLH 2008-2013. En effet, 17 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 53 logements. Ce constat est à nuancer dans la mesure où des opérations ont été mises en chantier en 2012 ou le seront en 2013. En comptabilisant ces nouvelles opérations, on peut estimer qu'entre 2008 et 2013, environ 66 logements auront été mis en chantier. L'objectif du PLH sera donc a priori atteint.

A l'inverse, les objectifs de construction de logements locatifs aidés ont été dépassés : 21 logements financés pour un objectif de 13 logements.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Tilloy enregistre, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 8 Prêts à Taux Zéro (PTZ) ont été financés pour un objectif initial de 26 PTZ financés en 6 ans. A noter, cependant, que 20 PTZ ont été financés dans le parc ancien sur la même période. Le retard est à nuancer dans la mesure où 5 logements en accession aidée seront mis en chantier en 2013, ce qui aboutirait à 13 PTZ sur la période du PLH.

La position de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une forte présence des familles avec enfants

En 2008, l'indice de jeunesse⁴⁹ de la commune est de 2,2. Il est nettement supérieur à l'indice de jeunesse observé en moyenne sur la CUA (1,3)

En 2008, la taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes par ménage, elle est largement supérieure à la moyenne de la CUA (2,2 personnes par ménage). Les couples avec enfants sont, en effet, davantage représentés à Tilloy-Les-Mofflaines : ils représentent 52% de l'ensemble des ménages, contre 42% à l'échelle intercommunale.

Des ménages avec des niveaux de revenus légèrement supérieurs à la moyenne de la CUA

Les foyers fiscaux non imposables représentent 43% de l'ensemble des foyers, contre 48% en moyenne sur le territoire de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal est de 23 834€, ce qui est supérieur à celui observé à l'échelle de l'intercommunalité (21 786€)

23% des ménages de la commune ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, soit 7 points de moins qu'à l'échelle intercommunale.

13% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté (moyenne de la CUA : 19%).

70% de propriétaires occupants ; 14% de ménages logés dans le parc locatif social

Le parc privé : la part des propriétaires occupants a peu évolué, elle est passée de 72% en 1990 à 70% en 2009. La part des locataires du parc privé a, quant à elle, augmenté : ils représentaient 10% du parc en 1999, contre 14% en 2009.

Le parc social : 14% des ménages sont logés dans le parc locatif social en 2009. Cette proportion est stable depuis 1990.

⁴⁹ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Maintenir la dynamique de construction neuve.
- Développer une offre de logements abordables et diversifiée (locatif social, accession aidée à la propriété, accession à la propriété classique...).
- Poursuivre le développement de la vente de logements locatifs sociaux

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc social

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur Tilloy-Les-Mofflaines :

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Pas de Calais Habitat	19	22%
Le Logement Rural	69	78%
Total	88	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

- On recense 88 logements sociaux en 2012 dont 73 logements individuels, soit 83% du parc social
- 94% du parc social a été construit après 1975, en majorité entre 1975 et 1989. Les besoins de rénovation thermique seront donc a priori limités (à confirmer avec les Diagnostics de Performance Energétique des bailleurs).
- Des besoins d'adaptation au vieillissement : 26% des personnes de référence occupant un logement social sont âgées de 60 ans et plus contre 24% à l'échelle intercommunale

Le parc privé

La qualité thermique du parc :

- 60% des logements du parc privé datent d'après 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national (67% en moyenne à l'échelle de la CUA).

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 2,3% de logements vacants ; une diminution du nombre de logements vacants (18 logements vacants en 1999 et 11 logements en 2008).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 5 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 1,6% des résidences principales sont sans confort⁵⁰ sur la commune de Tilloy-Les-Mofflaines (2,3% à l'échelle de la CUA). 8 résidences principales sont concernées, dont 7 logements propriétaires occupants et 1 logement locatif privé.
- En 2009, 12,8% des résidences principales (65 résidences principales) ont un confort partiel. 88% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 13% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap :

- En 2009, les 60-74 ans représentent 7,3% des locataires du parc privé (7 ménages sont concernés ; moyenne de la CUA : 7,8%) et 24% des propriétaires occupants (80 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 2,1% des locataires du parc privé (2 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 5%) et 15,2% des propriétaires occupants (51 ménages sont concernés ; moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 82% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 7% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%).
- Les 75 ans et plus : 85% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%).

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 4

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 19 propriétaires occupants

⁵⁰ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 47 363 € (2,6% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 5 logements conventionnés dont 5 logements conventionnés sociaux
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 132 891 € (4,8% du montant total des aides).

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Une commune très attractive aux portes de la Ville-centre
 - o Constat : des logements locatifs, privés comme sociaux, trouvant rapidement preneurs ; un taux de vacance faible ; l'absence d'enjeux de vétusté ou d'inconfort
 - o Les ambitions démographiques : stabiliser la population à 1700 habitants d'ici 15 ans (contre 1400 aujourd'hui). Un objectif qui sera atteint voire dépassé avec la création de l'éco-quartier du Château d'eau.
- Maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle
 - o Les actions existantes : attribution des logements locatifs sociaux en priorité aux familles avec enfants en âge d'être scolarisés afin de permettre le maintien des classes communales ; développement d'une offre locative privée pour permettre aux jeunes de se loger de manière autonome
 - o Développer une offre de logements adaptés aux personnes handicapées et âgées (type béguinage) afin de leur permettre de rester à Tilloy
- Produire une offre de logements attractive et de qualité
 - o Attention portée sur les matériaux utilisés, la densité des opérations et aux modes de déplacement
 - o Faciliter l'installation de commerces et développer les équipements, services... (Ex : création d'une micro-crèche envisagée dans le cadre de l'aménagement du secteur du Château d'eau)
- Etre vigilant sur l'évolution du coût du foncier (Risque de devenir un frein au dynamisme communal)

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 40 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 14 logements*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 6 logements*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 10 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Tilloy-les-Mofflaines. La commune envisage de réaliser un béguinage.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logement

- La municipalité s'appuie sur son PLU pour encadrer les opérations de logements et exerce son Droit de préemption urbain. Ex : maison Mangin préemptée dans le but de réaliser 7 logements locatifs sociaux avec Le Logement Rural
- Une grande attention est portée aux opérations. Le PLU prévoit une emprise au sol de 60% pour les bâtiments et 20% de la parcelle doivent être plantés (les parcelles sont en moyenne de 500m²).

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCoT a fixé pour les communes urbaines hors Arras un objectif de densité minimum de 30 logements par hectare.

Les projets de logements connus

La commune n'a pas de projet programmé en tant que tel pour la période 2014-2020. Le projet « ZAC du Château » (la création d'une ZAC n'est pas encore actée) pourrait démarrer en partie avant l'horizon 2020.

La commune met en évidence ses besoins en termes d'appui technique et juridique pour la réalisation de ce projet (consultation des opérateurs...).

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent une surface de 19ha. En appliquant la règle de densité fixée dans le SCOT (au minimum 30 logements par hectare), on peut estimer que la capacité de production de logements dans ces gisements représente **une production potentielle de 561 logements, dont 36% semblent mobilisables à échéance 2020 (200 logements)**.

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

La requalification du parc de logement social

- Exploiter les données des bailleurs sur les Diagnostics de Performance Énergétique pour mesurer les enjeux de rénovation thermique sur la commune
- Favoriser l'adaptation des logements au vieillissement ou proposer des solutions de mutation aux ménages seniors (une part non négligeable de logements individuels).

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à la réhabilitation et à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leurs logements : 173 logements construits avant 1975 (40% du parc privé).
(cf. thermographie en annexe)
- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'adaptation de leur logement au vieillissement et à la perte d'autonomie
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :

- Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES LOGEMENTS PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
TILLOY LES MOFFLAINES	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	18	5	13
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	23	10	13

- 41 logements locatifs sociaux ont été proposés à la vente
- Au 31 décembre 2011, 15 logements locatifs sociaux avaient été vendus
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

TILLOY-LES-MOFLAINES



TC/ANZ/ROG/KN/IGG 2010 © Reproduction interdite



Financé avec le soutien financier de



Wailly

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 972 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 1 023 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 351 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 404 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 logement locatif social au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 %
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 0%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 0 logement locatif social
- Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 0 logement conventionné

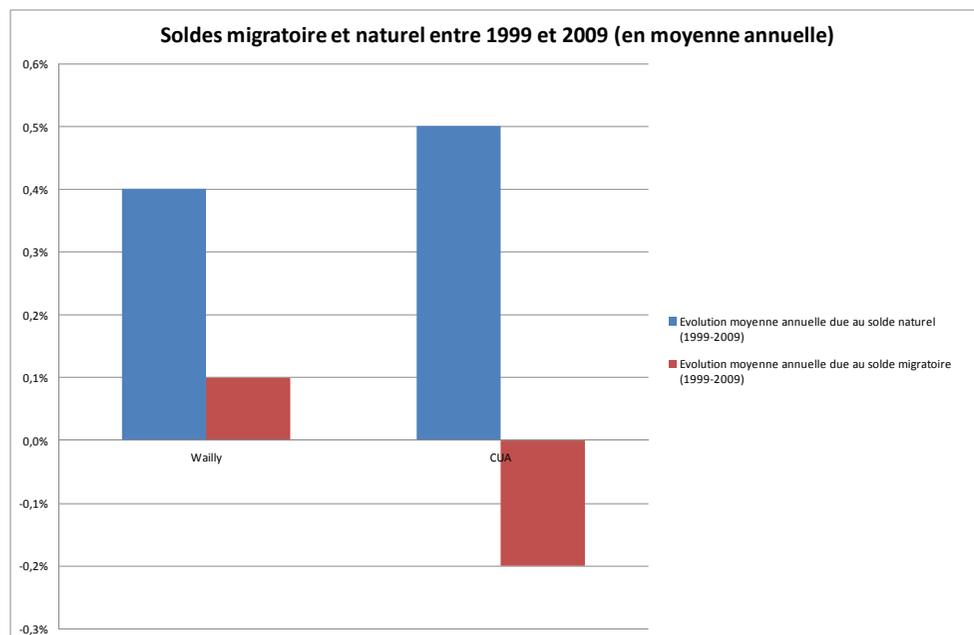
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	72	18%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	44	11%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	172	43%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	65	6%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	294	29%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	25	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	11	24%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	31	8%	7378	19%	21%
Poids des ménages vivant à 100% de prestations sociales	5	5%	3116	18%	17%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Wailly est passée de 972 habitants en 1999 à 1 023 habitants en 2009, ce qui correspond à une hausse démographique de 0.5% en moyenne par an. La commune a donc connu une croissance démographique légèrement supérieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (+0,3% par an).

Cette progression de la population est le résultat d'un solde naturel (+0.4%/an) et d'un solde migratoire (+0.1%/an) excédentaire.

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013)

La commune de Wailly est en retard par rapport à l'objectif de production de logements neufs fixé dans le PLH 2008-2013 : 25 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 50 logements.

Même constat concernant la production de logements locatifs sociaux : aucun logement n'a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 5 logements⁵¹.

Concernant l'accès à la propriété, Wailly enregistre, à mi-parcours, un retard par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 4 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011, pour un objectif initial de 11 Prêts à Taux Zéro financés en 6 ans. A noter, cependant, que 5 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

Les caractéristiques de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une population plus âgée que la moyenne intercommunale

En 2008, l'indice de jeunesse⁵² de la commune (1,1) est inférieur à la moyenne intercommunale (1,3). Il a, de plus, fortement diminué depuis 1999 (1,4). Les jeunes de moins de 25 ans représentent 29% de la population communale contre 33% à l'échelle de la CUA.

En 2008, la taille moyenne des ménages (2,5) est supérieure à la moyenne de la CUA (2,2) et traduit une présence relativement importante des familles parmi les ménages de la commune.

Des ménages nettement plus aisés que la moyenne des habitants de la CUA

En 2008, 31% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, contre 48% à l'échelle de l'intercommunalité. Le revenu moyen par foyer fiscal est nettement supérieur (31 599€) à celui observé en moyenne sur le territoire de la CUA (21 786€).

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social PLA-I) représentent 16% de la population communale (moyenne de la CUA : 30%).

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent 8% de l'ensemble des ménages résidant sur la commune, un taux nettement inférieur à la moyenne intercommunale (19%).

⁵¹ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

⁵² L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Un parc essentiellement constitué de logements propriétaires occupants ; une offre locative sociale inexistante

Le parc privé : les propriétaires occupants prédominent largement (90% en 2009), et ont vu leurs poids dans les statuts d'occupation orienté à la hausse depuis 1990 (88%). Le parc locatif privé s'est fortement développé : la part des locataires privés dans les statuts d'occupation a doublé, passant de 5% en 1990 à 10% en 2009. En revanche, le parc social reste inexistant.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés :

- Relancer la production de logements neufs
- Diversifier l'offre de logements, en développant quelques logements locatifs sociaux.

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- o Près de 53% des logements du parc privé ont été construits après 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national. (moyenne CUA : 65% des logements construits avant 1975)

La vacance :

- Selon l'Insee 2008, 4% de logements vacants (16 logements) ; une légère augmentation du nombre de logements vacants (11 logements vacants en 1999).
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (source : fichier de la Direction des Impôts), identification de 6 logements vacants

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 5% des résidences principales sont sans confort⁵³ sur la commune de Wailly (2.3% à l'échelle de la CUA). 20 résidences principales dont 17 logements propriétaires occupants et 3 logements locatifs privés.

⁵³ Selon la base de données FILOCOM, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et de chauffage central. Un logement avec « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

- En 2009, plus de 22% des résidences principales (90 résidences principales) ont un confort partiel. 92% d'entre elles sont occupées par leur propriétaire et 8% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 5% des locataires du parc privé (7.8% pour la CUA) et 24% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 5% des locataires du parc privé, ce qui correspond à la moyenne intercommunale, et 16% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%)
- Les 60-74 ans : 98% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 2% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%)
- Les 75 ans et plus : 97% sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 3% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%)

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 19 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 51 351€ (2.8% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 1 propriétaire bailleur
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 790€ (0% du montant total des aides)

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Assurer une croissance démographique constante
 - o Objectif : atteindre 1 150 habitants en 2023 contre 1 046 aujourd'hui
 - o Permettre la production de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants : réinvestissement des dents creuses, mise en place de servitudes visant à produire des logements aidés sur les 3 plus grandes zones d'urbanisation de la commune
- Favoriser le développement communal

- Maintien/développement des équipements et services existants : transports à la demande, cantine, garderie, salle des fêtes agrandie...
- Prendre en compte l'absence de commerces sur la commune qui ne peut donc pas accueillir certains types de ménages tels que les personnes âgées

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 0 logement*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 2 logements, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Wailly.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

- La commune a mis en place trois Secteurs de Mixité Sociale, avec pour chacun des secteurs une obligation de produire minimum 30% de logement locatif social (LLS) et 20% d'accession aidée (AA) :
 - Zone 1AU a : 39 logements programmés dont 12 logements locatifs sociaux et 8 logements en accession aidée

- Rue de Dainville : 15 logements prévus dont 4 LLS et 3 AA
- Rue d'Arras : 10 logements programmés dont 3 LLS et 2 AA
- Des Orientations d'Aménagement ont été définies pour le futur PLU

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Les projets de logements connus

Aucun projet de logements n'est à ce jour prévu pour être mis en chantier entre 2014 et 2020.

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 100 logements, dont 30% semblent mobilisables à échéance 2020 (30 logements).**

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires, occupants et bailleurs, à l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements : 191 logements construits avant 1975. *(cf. thermographie jointe en annexe)*
- Améliorer le confort de certains logements du parc privé
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Wancourt

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 587 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 650 habitants ; estimation réalisée par la commune : 658 habitants en 2012
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 198 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 231 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 28 logements locatifs sociaux au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 12 %
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 12%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 28 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 28 logements locatifs sociaux
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : aucun logement conventionné

Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	34	15%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	21	9%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	126	56%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	36	6%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	234	36%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	12	4%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	5	19%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	19	8%	7378	19%	21%

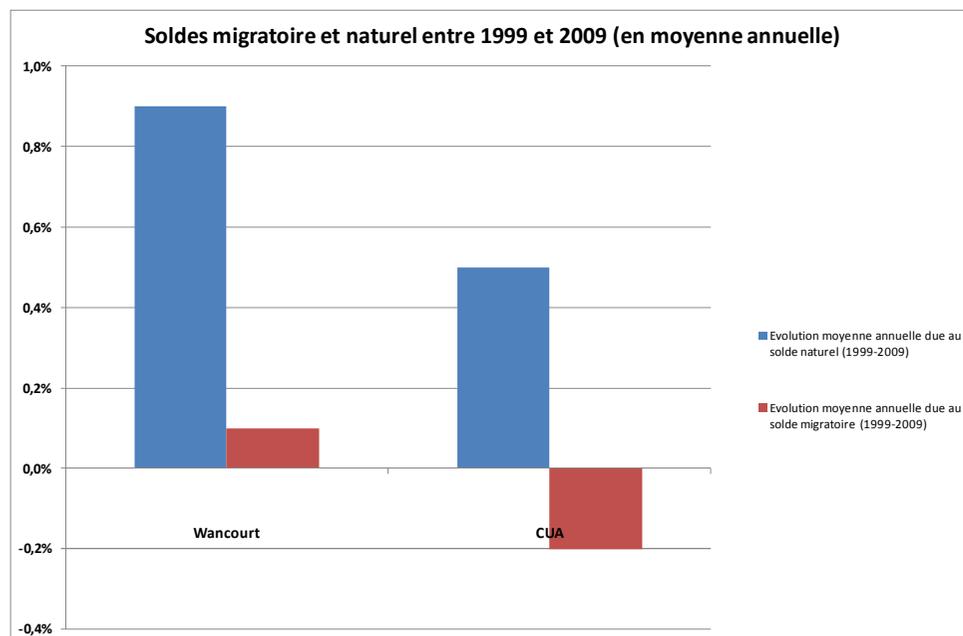
Source : INSEE 2008

Profil sociodémographique des locataires du parc social

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Poids des ménages avec des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM	9	32,0%	5551	58,0%	59,0%
Poids des personnes isolées	NR	NR	3538	41,3%	35,0%
Poids des familles monoparentales	NR	NR	1174	21,0%	19,0%
Ancienneté dans le parc :					
Durée d'occupation < à 2 ans	NR	NR	3272	37,21%	24%
Durée d'occupation >10 ans			2402	28,83%	31,5%

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



Source : INSEE, 1999 et 2009

La population de Wancourt est passée de 587 à 650 habitants, ce qui correspond à une augmentation moyenne de 1% par an. La commune a donc connu une croissance démographique relativement forte ces dix dernières années, largement supérieure à celle constatée à l'échelle de la CUA (0.3%/an)

Cette progression de la population est le résultat d'un solde naturel (0.9% par an) largement excédentaire. Le solde migratoire est, en revanche, à peine positif (0.1% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013)

3 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011. Compte tenu des ventes de terrain constatés et des ouvertures de chantier déjà engagées, la commune estime à environ 6 le nombre de logements mis en chantier entre 2012 et 2013. La commune atteindra a priori l'objectif fixé dans le PLH 2008-2013 (10 logements).

Aucun logement locatif social n'a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 5 logements⁵⁴.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Wancourt a dépassé, à mi-parcours, les objectifs fixés dans le PLH 2008-2013 : 2 Prêts à Taux Zéro ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 1 Prêt à Taux Zéro. A noter que 5 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans le parc ancien sur la même période.

Les caractéristiques de la commune / déséquilibres territoriaux constatés :

Une population « jeune » ; une très forte représentation des familles

En 2008, l'indice de jeunesse⁵⁵ de la commune (2,6) est le plus élevé observé sur la CUA. Il a fortement augmenté depuis 1999 (indice de jeunesse de 2 en 1999).

En 2008, la taille moyenne des ménages (2,8 personnes par ménage) est nettement supérieure à la moyenne de la Communauté Urbaine (2.2 personnes par ménages) et traduit une forte représentation des familles parmi les ménages résidant sur la commune. La part des couples avec enfants est élevée : ceux-ci représentent 56% des ménages contre 42% à l'échelle de la CUA.

Des ménages avec des niveaux de revenus supérieurs à la moyenne intercommunale

En 2008, 38% des foyers fiscaux de la commune ne sont pas imposables, soit 10 points de moins que sur la CUA (48% de foyers fiscaux non imposables). Le revenu moyen par foyer fiscal est supérieur à celui observé sur le territoire intercommunal : il s'élève à 26 852€ contre 21 786€ en moyenne sur la CUA. Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social PLA-I) représentent 17% de la population (moyenne de la CUA : 30%)

8% des ménages vivent sous le seuil de pauvreté sur la commune (moyenne de la CUA : 19%).

⁵⁴ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

⁵⁵ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

Un parc essentiellement constitué de logements propriétaires occupants ; une part de l'offre locative sociale qui régresse

Le parc privé : les propriétaires occupants ont vu leur poids progresser, de 68% en 1990 à 72% en 2009. Le parc locatif privé s'est développé de manière importante : il loge en 2009 21% des ménages de la commune, contre 16% en 1990.

Le parc social : en 1990, le parc social communal logeait 12% des ménages. Ce poids a fortement chuté en vingt ans. En 2009, le parc locatif social ne loge que 4% des ménages de la commune. On compte 28 logements locatifs sociaux sur la commune.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

- Maintenir le parc de logements locatifs aidés
- Proposer des logements adaptés aux besoins des différents publics (seniors, jeunes...)

La situation du parc privé et du parc locatif social existants :

Le parc locatif social

Le patrimoine des bailleurs sociaux présents sur la commune de Wancourt

Bailleur social	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2012 (source : RPLS)	Poids dans le patrimoine locatif social présent sur la commune
Le Logement Rural	28	100%

Source : Répertoire du Parc Locatif Social, 2012

La répartition logements individuels/logements collectifs

- En 2011 (source : RPLS 2010-2011), 28 logements sociaux sont loués, dont 24 logements individuels et 4 logements collectifs.

Un parc relativement récent, une occupation plutôt « jeune »

- Wancourt compte aujourd'hui 28 logements sociaux, tous construits entre 1975 et 1989.
- Des travaux ont d'ores et déjà été réalisés sur ce parc.
- 50% des locataires du parc social de Wancourt ont moins de 40 ans

Le parc privé :

La qualité thermique du parc :

- 57% des logements du parc privé ont été construits avant 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national (moyenne CUA : 65%)
- 84% des logements locatifs privés ont été construits avant 1975 (moyenne intercommunale : 60%), alors que 53% des logements propriétaires occupants ont été produits avant 1975.

La vacance de logements :

- Selon l'Insee en 2008, 5% de logements vacants : 12 logements vacants en 2008 contre 11 logements vacants en 1999.
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (*source : fichier de la Direction des Impôts*), identification de 2 logements vacants (la commune souhaiterait préempter ces logements).

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, 6% des résidences principales sont sans confort⁵⁶ sur la commune de Wancourt (2.3% à l'échelle de la CUA). 12 résidences principales sont concernées, toutes occupées par leur propriétaire.
- En 2009, 15% des résidences principales (30 logements) ont un confort partiel. 90% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 10% par des locataires du parc privé.

Les besoins d'adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 4% des locataires du parc privé (7.8% pour la CUA) et 14% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 14.5% des propriétaires occupants (moyenne CUA : 20%).
- Les 60-74 ans : 89% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 4% sont locataires du parc privé (moyenne CUA : 9%)
- Les 75 ans et plus : 96% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%)

⁵⁶ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 (source : guichet unique)

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 2

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 4
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 2 866€ (0.2% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 0 (à noter qu'un logement a été conventionné en 2012).

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- Une ambition démographique mesurée et réaliste
 - o Atteindre 700 habitants en 2022 contre 658 aujourd'hui. Un objectif réaliste compte tenu du faible potentiel foncier (dents creuses, maisons à vendre...)
- Une commune mixte et relativement attractive
 - o Une mixité de peuplement entre famille, jeunes ménages et personne âgées.
 - o Une demande forte en logements sociaux provenant de l'extérieur
 - o Des opérations qui se commercialisent bien et quasi absence de logements vacants
- Malgré les difficultés liées à l'absence de foncier disponible, une volonté d'accompagner le développement communal
 - o La mise en place d'un emplacement réservé dans le PLU
 - o Une veille foncière sur les gisements identifiés

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ *Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements*

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement*

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ *Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 0 logement*

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

▶ *Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement, soit 25% de la construction neuve*

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Wancourt.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Les projets de logements connus

Aucun projet de logements n'est à ce jour prévu pour être mis en chantier entre 2014 et 2020.

Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 71 logements, dont 77% semblent mobilisables à échéance 2020 (55 logements).**

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Des enjeux limités d'intervention sur le parc de logements locatifs sociaux

- Des interventions pour améliorer la performance énergétique des logements sont à prévoir mais resteront limitées compte tenu du caractère relativement récent du parc

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser et informer les propriétaires privés sur l'enjeu de l'amélioration de la performance énergétique de leur logement, notamment ceux construits avant 1975. (*cf. thermographie mise en annexe*).
- Traiter les situations d'inconfort : 12 résidences principales concernées
- Sensibiliser les propriétaires bailleurs et occupants à l'adaptation de leur logement au vieillissement et au handicap
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES PROPOSES A LA VENTE	VENDUS	Logements disponibles à la vente
WANCOURT	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	6	6	0

- 5 logements locatifs sociaux mis en vente sur la commune de Wancourt, soit 18% du parc social
- Au 31 décembre 2011, 6 logements locatifs sociaux ont été vendus (dont un à l'initiative de l'occupant).
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux

La commune souhaite maintenir son stock de logements locatifs sociaux. Si le Logement Rural souhaite vendre d'autres logements sur la commune, il devra s'engager à en produire de nouveaux.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Willerval

Caractéristiques de la commune

Chiffres clés

- Population en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 653 habitants
- Population en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 640 habitants
- Nombre de résidences principales en 1999 (*source : INSEE 1999*) : 217 résidences principales
- Nombre de résidences principales en 2009 (*source : INSEE 2009*) : 240 résidences principales
- Nombre de logements locatifs en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 logement locatifs social au sein du parc des résidences principales
- Taux de logements locatifs sociaux en 2009 (*source : FILOCOM 2009*) : 0 %
- Taux de logements locatifs sociaux en 2010 (*source : CUA*) : 0%
- Nombre de logements locatifs sociaux en 2012 (*source : RPLS 2012*) : 0 logements locatifs sociaux
- Détail de l'offre locative sociale en 2011 :
 - o Nombre de logements locatifs sociaux familiaux/ordinaires : 0 logements locatifs sociaux
 - o Offres spécifiques dans le parc public :
 - Résidences étudiantes : 0
 - Foyers pour personnes âgées : 0
 - Structures d'hébergement : 0
 - o Nombre de logements conventionnés dans le parc privé : 4 logements conventionnés

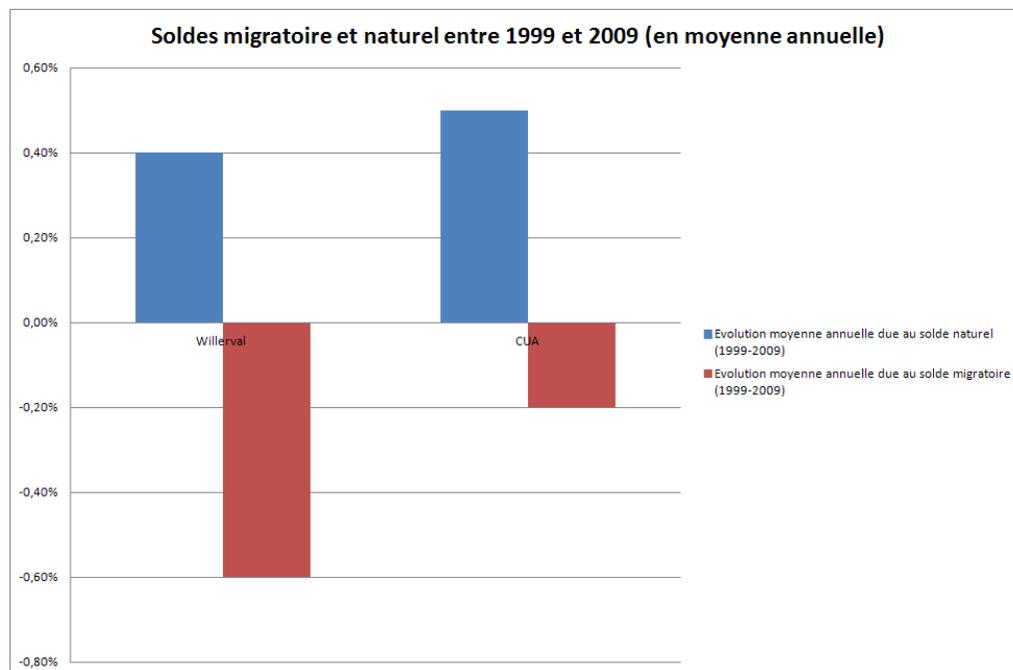
Profil sociodémographique des ménages

	Commune		CUA		Région
	Nombre	%	Nombre	%	%
Composition familiale des ménages					
Poids des personnes isolées (ménages de 1 personne)	33	15%	14093	35%	30%
Poids des familles monoparentales	19	8%	6863	17%	15%
Poids des couples avec enfants	227	52%	16834	42%	47%
Age des ménages					
Poids des + de 75 ans	47	8%	7240	8%	7%
Poids des - de 25 ans	188	30%	30597	33%	41%
Situation économique et financière des ménages					
Taux de chômage	13	5%	5470	13%	15%
Taux de chômage des 15-24 ans	3	14%	1639	28%	32%
Ménages vivant sous le seuil de pauvreté	25	11%	7378	19%	21%

Source : INSEE 2008

Les enseignements issus du Bilan du PLH antérieur et du diagnostic du P.L.H

Tendance démographique sur la période 1999-2009 :



La population de Willerval est passée de 653 habitants en 1999 à 640 habitants en 2009, ce qui correspond à une baisse de 0,2% en moyenne par an (moyenne CUA : +0.3% par an).

Cette baisse de la population est le résultat d'un solde migratoire (-0.6% par an) largement déficitaire. En revanche, le solde naturel est positif (+0.4% par an).

Tendances en termes de production sur la période 2008-2011 (PLH 2008-2013)

La commune de Willerval enregistre un retard de construction de logements par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 12 logements ont été mis en chantier entre 2008 et 2011 pour un objectif de 20 logements.

Même constat concernant la production de logements locatifs sociaux : 1 logement a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 5 logements (PLH 2008-2013)⁵⁷.

⁵⁷ Selon les objectifs du PLH 2008-2013, le nombre global de logements locatifs sociaux à produire sur les communes rurales est de 70 logements, ce qui correspond à une moyenne de 5 logements locatifs sociaux par commune.

Concernant l'accèsion aidée à la propriété, Willerval enregistre, à mi-parcours, un retard relativement important par rapport aux objectifs du PLH 2008-2013 : 1 Prêt à Taux Zéro a été financé entre 2008 et 2011 pour un objectif initial de 6 Prêts à Taux Zéro financés en 6 ans. A noter cependant que 10 Prêts à Taux Zéro ont été financés dans l'ancien sur la même période.

Les caractéristiques de la commune / les déséquilibres territoriaux constatés :

Une forte représentation des familles sur la commune mais une population qui vieillit

En 2008, l'indice de jeunesse⁵⁸ de la commune est de 1,3, il correspond à la moyenne intercommunale. Cependant, il a diminué depuis 1999 (indice de jeunesse de 1.6 en 1999).

En 2008, la taille moyenne des ménages (2.7 personnes par ménage) est largement supérieure à la moyenne de la CUA (2.2 personnes par ménage) et traduit une forte représentation des familles parmi les profils de ménages résidant sur la commune. La part des couples avec enfants est élevée : 52% des ménages contre 42% à l'échelle de la Communauté Urbaine.

Des ménages plus aisés que la moyenne des habitants de la CUA

En 2008, 36% des foyers de la commune ne sont pas imposables, contre 48% à l'échelle de la CUA. Le revenu moyen par foyer fiscal est supérieur à celui observé en moyenne sur le territoire intercommunal : il s'élève à 27 010€ (moyenne de la CUA : 21 786€).

Les ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM (ménages éligibles au logement locatif très social PLA-I) représentent 20%, soit 10 points de moins que sur la CUA (30% de ménages éligibles au PLA-I).

Les ménages vivant sous le seuil de pauvreté représentent 11% de la population communale, contre 19% à l'échelle intercommunale.

94% de propriétaires occupants

Le profil des ménages accueillis sur le territoire est la conséquence directe du type d'offre d'habitat proposé.

Le parc privé : les propriétaires occupants prédominent largement et voient leur poids se maintenir dans les statuts d'occupation de la commune : 94% des ménages en 1990 et en 2009. Le parc locatif privé s'est très légèrement développé : il loge 5% des ménages en 1990 et 6% des ménages en 2009.

La commune ne dispose pas de logement locatif social.

Les enjeux en termes de production de logements / besoins identifiés

⁵⁸ L'indice de jeunesse représente la part des moins de 20 ans sur les 60 ans et plus. Un indice de jeunesse de 1 signifie qu'il y a le même nombre de personnes de moins de 20 ans que de personnes de 60 ans et plus.

- Proposer des logements abordables pour infléchir le solde migratoire (attirer de nouveaux ménages/fidéliser les ménages de la commune) :
 - o Logements locatifs sociaux (offre inexistante sur la commune).
 - o Accession sociale/aidée à la propriété
- Répondre aux besoins des publics spécifiques, les jeunes en particulier

La situation du parc privé existant :

Le parc privé :

La qualité thermique du parc : des niveaux d'ancienneté différents entre logements locatifs et logements propriétaires occupants

- 58% des logements du parc privé ont été construits avant 1975, date de la 1^{ère} réglementation thermique au niveau national (moyenne CUA : 65%)
- Un parc locatif privé construit à 80% avant 1975, contre 56% pour les propriétaires occupants

La vacance des logements :

- Selon l'Insee en 2008, 5% de logements vacants (12 logements vacants) ; une forte augmentation du nombre de logements vacants par rapport à 1999 (3 logements vacants en 1999, soit 1% du parc privé)
- Dans le cadre du travail de géolocalisation des logements vacants établi par la CUA (*source : fichier de la Direction des Impôts*), identification de 4 logements vacants.

Le niveau de confort du parc :

- En 2009, près de 11% des résidences principales sont sans confort⁵⁹. 24 résidences principales sont concernées, dont 23 logements propriétaires occupants.
- En 2009, 27% des résidences principales (60 résidences principales) ont un confort partiel. 85% d'entre elles sont occupées par leurs propriétaires et 15% par des locataires du parc privé.

⁵⁹ Selon la base de données Filocom, un logement « sans confort » correspond à un logement ne disposant ni d'une baignoire, ni d'une douche, ni de WC. Un logement « tout confort » est un logement disposant d'une baignoire ou d'une douche, de WC et du chauffage central. Un logement avec un « confort partiel » regroupe toutes les autres possibilités.

Les besoins en adaptation au vieillissement et au handicap

- En 2009, les 60-74 ans représentent 7% des locataires du parc privé (7.8% pour la CUA) et 24% des propriétaires occupants (moyenne de la CUA : 27%). Les 75 ans et plus représentent 13.3% des locataires du parc privé (moyenne de la CUA : 5%) et 13.7% des propriétaires occupants (20% pour la CUA).
- Les 60-74 ans : 98% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 74%) et 2% sont locataires.
- Les 75 ans et plus : 94% d'entre eux sont propriétaires occupants (moyenne CUA : 76%) et 6% locataires du parc privé (moyenne CUA : 8%)

Les résultats sur la période 2008-2011 en termes de rénovation du parc de logements privés :

Les situations signalées depuis 2002 *(source : guichet unique)*

- Nombre de situations signalées au guichet unique depuis 2002 : 1

Les propriétaires occupants

- Nombre de propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 6 propriétaires occupants
- Montant des aides accordées aux propriétaires occupants accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 34 765€ (2.8% du montant total des aides)

Les propriétaires bailleurs

- Nombre de propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH entre 2006 et 2011 : 4 propriétaires bailleurs
- Montant des aides accordées aux propriétaires bailleurs accompagnés par l'ANAH depuis 2006 : 72 895€ (2.6% du montant total des aides)

3 logements ont été agréés dans le cadre du PIG, 2 dossiers portaient sur le conventionnement des logements.

Les objectifs et les priorités de la commune en matière d'habitat

- La nécessité de renouveler la population
 - o Constat : une population en constante baisse ces dernières années
 - o Objectif : atteindre 680 habitants en 2020 (contre 628 actuellement)
 - o Moyens :

- développer une offre de logements en accession sociale ou du moins des logements locatifs abordables
- Proposer des solutions adaptées aux ménages ciblés (lots libres, accession sociale, locatif social). Parmi ces ménages, les jeunes qui rencontrent des difficultés pour se loger à Willerval.
- Développer l'attractivité et la qualité du parc existant et des nouvelles constructions
 - Pour le parc existant :
 - Veiller à la qualité des bâtis réhabilités suite à leur vente (contexte de vieillissement de la population communale entraînant ventes et réhabilitations des logements existants)
 - Prendre en compte la problématique des vieilles bâtisses mal isolées et dégradées dans lesquelles d'importants travaux sont à prévoir
 - Pour les nouveaux logements :
 - Vérifier le montage des opérations en amont afin de réduire les risques liés à la commercialisation (prix de vente trop élevés...)
 - Nouer des partenariats avec les bailleurs afin d'avoir un regard sur les attributions et la qualité des nouveaux projets

Les objectifs de production pour le PLH 2014-2020

La construction neuve globale

▶ **Volume de logements neufs à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 20 logements**

Le développement de l'offre locative sociale (financements PLUS) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs sociaux PLUS à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 4 logements**

Le développement de l'offre locative très sociale (financements PLA-I) :

▶ **Volume minimum de logements locatifs très sociaux (PLA-I) à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 1 logement**

Le développement de l'offre en accession sociale à la propriété :

► **Volume minimum de logements en accession aidée à la propriété à produire sur les 6 ans du PLH (2014-2020) : 5 logements, soit 25% de la construction neuve**

La production de structures de logements et d'hébergement spécifiques

Il n'existe pas de projets d'hébergement ou de logements spécifiques sur la commune de Willerval.

Les outils inscrits dans les documents d'urbanisme pour la production de logements

La commune a mis en place un Secteur de Mixité Sociale programmant 45 logements dont 30% de logement locatif social et 30% d'accession aidée minimum.

Les capacités de production recensées sur la commune pour la période 2014-2020

Rappel : le SCOT a fixé pour les communes rurales un objectif de densité minimum de 16 logements par hectare

Les projets de logements connus

Un projet de 45 logements pourrait être mis en chantier sur la période 2014-2020. Il existe encore de nombreuses incertitudes sur le calendrier de réalisation en raison d'une absence de maîtrise du foncier. L'atteinte de l'objectif de production est fortement conditionnée par l'opportunité qu'aura la commune d'engager ce projet au cours du PLH.

Id	Dénomination	Surface d'emprise du site	Statut	Vocation	Total de logements envisagés	Dont nombre de logements locatifs sociaux	Nombre de logements envisagés pour le PLH 2014-2020	Nombre de logements envisagés au-delà de 2020	Nb de logements pouvant être produits en appliquant la densité minimale du SCoT
435	Zone 1AU	25170	Projet à l'étude	Habitat	45	15	45	0	52

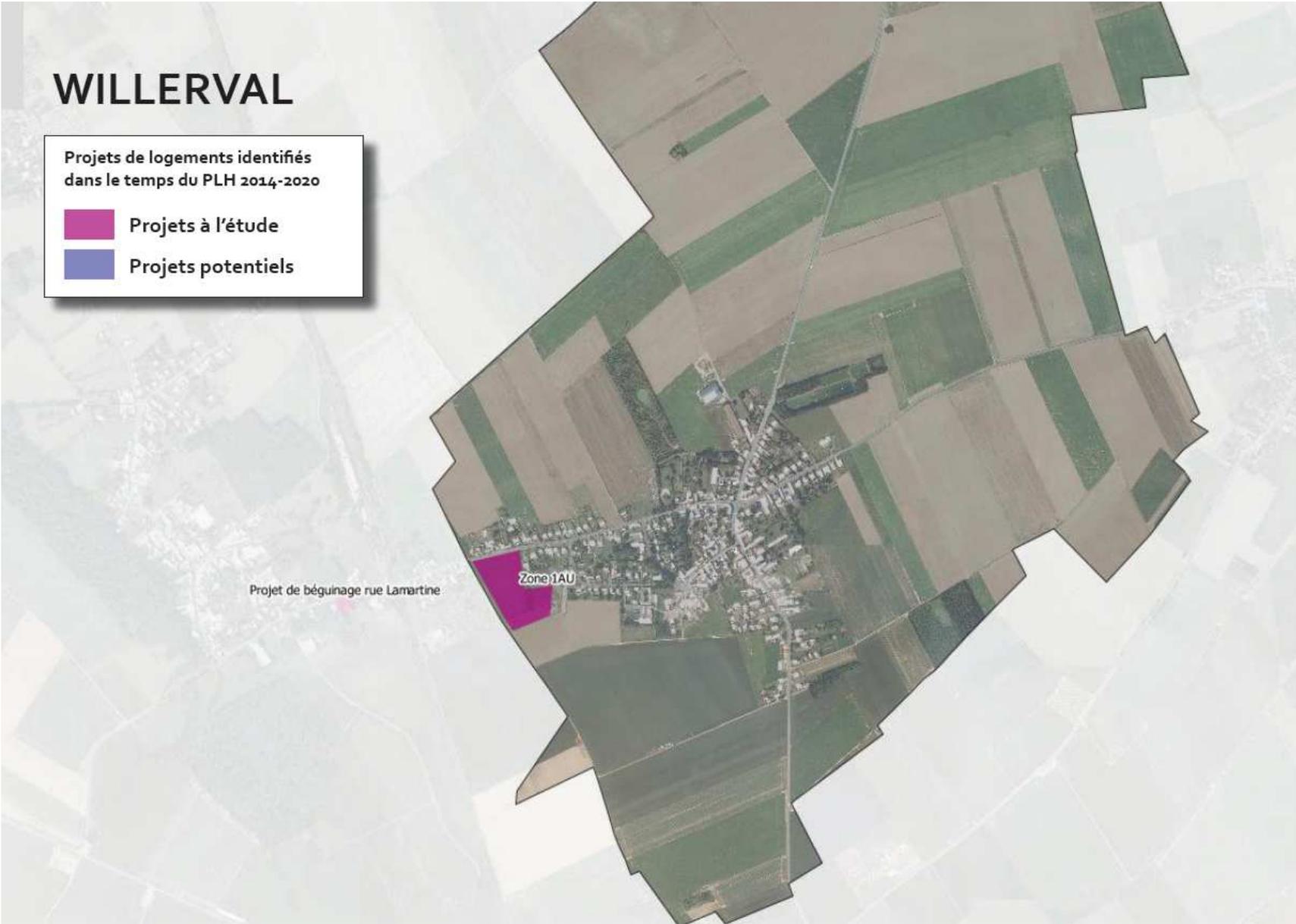
Projet à l'étude : site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, faisant actuellement l'objet d'études, ou sur lequel un opérateur est d'ores et déjà désigné ou positionné.

Projet potentiel : Site destiné à accueillir une programmation à dominante habitat, mais pour lequel la programmation précise et l'opérateur ne sont pas encore connus, ni les études engagées.

WILLERVAL

Projets de logements identifiés
dans le temps du PLH 2014-2020

- Projets à l'étude
- Projets potentiels



Les gisements fonciers mobilisables sur la durée du PLH ou au-delà

Les gisements fonciers mobilisables représentent **une production potentielle de 14 logements, dont 36% semblent mobilisables à échéance 2020 (5 logements).**

Les enjeux et objectifs de requalification du parc de logements existants pour le PLH 2014-2020

Les enjeux de requalification dans le parc privé existant

- Sensibiliser les propriétaires à l'enjeu d'amélioration de la performance énergétique de leur logement : 130 logements construits avant 1975. (*cf. thermographie en annexe*)
- Sensibiliser les propriétaires, occupants en particulier, à l'adaptation de leurs logements au vieillissement
- Le rôle de la commune dans le repérage des situations et l'information des ménages :
 - o Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans le repérage des situations d'habitat privé de mauvaise qualité/de ménages mal logés dans le parc privé. Lorsque des problématiques sont identifiées, les communes peuvent prendre contact avec les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants concernés pour les informer des dispositifs/financements existants. Elles ont également la possibilité de signaler la situation à l'organisme compétent pour intervenir (Agence Régionale de Santé en cas d'insalubrité, la CUA...).
 - o La municipalité semble fortement impliquée sur cet enjeu. En effet, face aux ventes et réhabilitations engendrées (aujourd'hui et prochainement) par le vieillissement de la population, la municipalité craint pour la qualité des bâtis. Une mauvaise expérience est à relever sur un corps de ferme réhabilité par une SCI dans le but de créer des logements locatifs. Ces derniers s'avèrent être de très mauvaise qualité (*turn over* des locataires important).
 - o Une personne de l'ANAH fait des permanences régulières afin d'évaluer les besoins existants en termes de réhabilitation

Les enjeux et objectifs concernant la vente de logements locatifs sociaux

- Aucun logement locatif social n'a été mis en vente sur la commune de Willerval
- Rappel des objectifs du PLH 2014-2020 : vendre entre 30 et 40 logements/an à l'échelle de la CUA
- Action en cours de mise en œuvre à l'échelle de la CUA : élaboration d'une charte communautaire pour encadrer la vente de logements locatifs sociaux.

Annexe : thermographie aérienne réalisée par la CUA le 14 décembre 2009



Thermographie aérienne infrarouge
Carte thermique moyennée

WILLERVAL



Annexe : glossaire

4 AJ : Association Arrageoise pour le logement, l'Accueil et l'Accompagnement des Jeunes

ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement

AIS 62 : Agence Immobilière et Sociale

ALS : Allocation de Logement Social

ALT : Allocation Logement Temporaire

APL : Aide Personnalisée au Logement

AML : Aide à la Médiation Locative

ANAH : Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

ANRU : Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

ARH : Association Régionale de l'Habitat

ARJA : Association Relais Jeunes Artois

ARS : Agence Régionale de Santé

ASA : Association des Sans-abris

ASE : Aide sociale à l'enfance

BBC : Bâtiment Basse Consommation

Béguinage : regroupement de logements (10 à 20 logements) autour d'un espace piéton ou d'un jardin commun, proposant des logements adaptées pour les personnes âgées autonomes (structure non médicalisée)

CADA : Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de Santé au Travail

CHI : Commission Hébergement-Insertion

CIAPH : Commission Intercommunale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées

CLEODAS : Comité Local d'Échange et d'Organisation dans le Domaine de l'Action Sociale

CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination (pour les seniors)

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion sociale

Classement cadastral : est un indicateur de la qualité globale du logement. Une classification des logements a été établie par la DGI à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux, à savoir le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

CUS : Convention d'Utilité Sociale (convention signée entre l'Etat et un organisme HLM)

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EIE : Espace Info Energie

EPARECA : Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

ERL : Emplacement Réservé pour le Logement

FART : Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique des logements

FFB : Fédération Française du Bâtiment

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FSE : Fonds de Solidarité Energie

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GUSP : Gestion Urbaine et Sociale de Proximité

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HPE : Haute Performance Energétique

HUDA : Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile

Logement autorisé : construction pour laquelle un permis de construire a été donné

Logement commencé : construction pour laquelle les travaux ont commencé

LC : Loyer Conventionné (social dans le parc privé)

LCTS : Loyer Conventionné Très Social

LI : Loyer Intermédiaire

Logement potentiellement indigne : logement classé en catégorie 7 ou 8 selon l'échelle du classement cadastral (logements de mauvaise qualité) et occupé par des ménages avec de faibles ressources.

Mal-logement : notion choisie par la fondation Abbé Pierre dans le 1er rapport établi en 2000, qui repose sur 5 indicateurs :

- L'absence de logement
- Les difficultés d'accès au logement
- Le manque de confort et l'insalubrité
- La difficulté de maintien dans le logement
- La mobilité résidentielle

Maisons-relais : Structure collective pour des personnes en situation de grande exclusion (souffrant d'un isolement sociale et affectif)

MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale

PAS : Prêt d'Accession Sociale

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDAHI : Plan Départemental Accueil, Hébergement, Insertion

PDH : Plan Départemental de l'Habitat

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PNRU : Programme National de Rénovation Urbaine

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PTZ : Prêt à Taux Zéro. C'est une aide destinée aux primo-accédants sous conditions de ressources pour financer la construction ou l'achat de leur résidence principale.

RSA : Revenu de Solidarité Active

ROL : Relevé d'Observation Logement

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

Seuil de pauvreté Filocom : est calculé selon la définition de la demi-médiane du revenu net par UCM, soit 7243 €. Le revenu net de FILOCOM ne contient pas les aides sociales. Il ne peut donc pas être directement comparé avec le seuil de pauvreté de la CAF ou de l'INSEE.

SIAO : Service d'Intégration d'Accueil et d'Orientation

SMS : Secteur de Mixité Sociale

Sur-occupation légère : superficie habitable de moins de 16 m² pour la 1ère personne et de moins de 11 m² pour les suivantes

Sur-occupation lourde : superficie habitable de moins de 9 m² par personne.

THPE : Très Haute Performance Energétique

UNPI : Union Nationale de la Propriété Immobilière

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée



Communauté Urbaine d'Arras

la Citadelle, boulevard du Général de Gaulle
bp10345 - 62026 Arras Cedex
tél. 03 21 21 87 00
site internet : www.cu-arras.fr