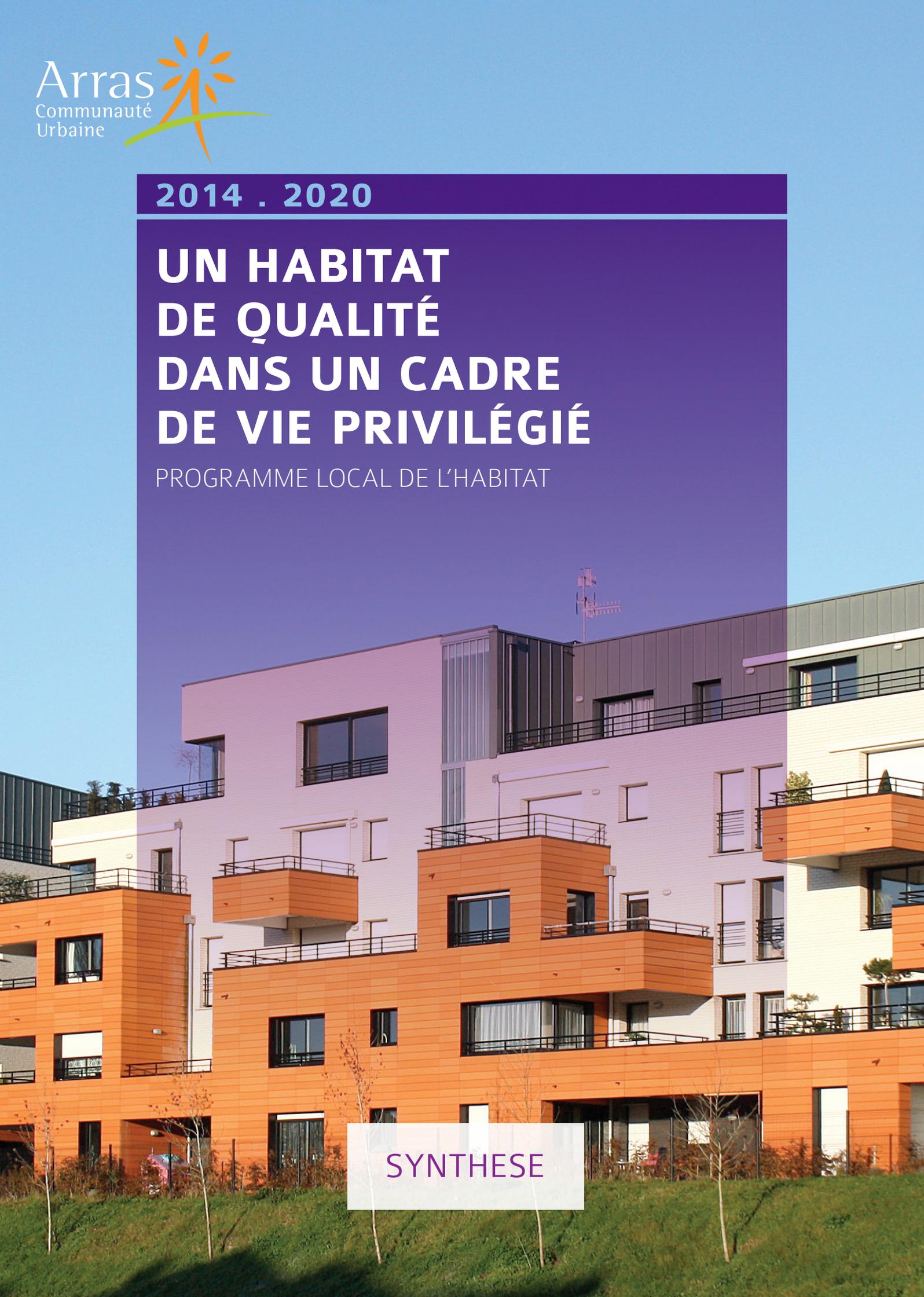


2014 . 2020

UN HABITAT DE QUALITÉ DANS UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



SYNTHESE

Sommaire

Les points-clés du diagnostic p.2

Le bilan du PLH 2008-2013 2

Spécificités du territoire et évolutions récentes de la demande et de l'offre de logements 2

Les besoins d'intervention dans le parc existant, public et privé 2

des territoires infra-communautaires très disparates sur le plan sociologique..... 3

Des publics, prioritaires pour le territoire, aux besoins spécifiques identifiés..... 3

Les jeunes : des besoins en logements financièrement accessibles et des enjeux d'information, d'orientation et d'accompagnement..... 3

Les seniors face au vieillissement : des besoins en termes de logements adaptés (neufs et anciens) et de coordination des acteurs pour améliorer l'accompagnement..... 4

Les personnes en difficulté : des problématiques liées au mal logement clairement identifiées... 4

Les orientations stratégiques du PLH p.6

Orientation n°1 : viser la production de 550 logements neufs par an pour fidéliser les ménages et attirer 3 000 à 3 500 nouveaux habitants à horizon 2020..... 6

Orientation n°2 : développer des offres neuves financièrement abordables, de qualité et innovantes..... 7

Orientation n°3 : poursuivre les interventions sur le parc existant, social et privé, pour maintenir/améliorer son attractivité 9

Orientation n°4 : rééquilibrer le peuplement aux différentes échelles territoriales 12

Orientation n°5 : répondre aux besoins « spécifiques » de certains publics..... 12

Orientation n°6 : promouvoir un modèle de développement résidentiel durable et de qualité pour contribuer à l'attractivité du territoire..... 14

Une condition de réussite pour la mise en œuvre du PLH : le dispositif de pilotage et d'animation 15

Le programme d'actions territoriales..... p.17

Rappel : les critères retenus pour la territorialisation des objectifs par commune 17

Les objectifs validés suite aux rencontres avec les communes 19

L'architecture du programme d'actions thématiques 21

Les points clés du diagnostic

LE BILAN DU PLH 2008-2013

- Des actions engagées par la CUA et les communes en matière réglementaire et du point de vue du foncier mais un enjeu à définir une stratégie globale de maîtrise du foncier à partir du référentiel foncier élaboré dans le cadre de la mission d'étude PLH. Au regard des enjeux quantitatifs et qualitatifs concernant la production de logements dans les prochaines années et de la nécessité de réinvestir le tissu urbain existant, une stratégie/politique foncière à faire « monter en puissance »
- Un déficit de la production neuve de logements au regard des objectifs fixés, notamment sur la Ville d'Arras et les communes rurales.
- La production locative sociale : des objectifs atteints mais des inquiétudes/incertitudes sur le volume de programmation dans les prochaines années ; un enjeu de développer des offres financièrement plus adaptées aux niveaux de revenus des demandeurs (production de PLA-I) et mieux réparties sur le territoire communautaire.
- L'accession aidée à la propriété : des objectifs non atteints, malgré une politique volontariste menée par la CUA
- Les interventions engagées par la CUA pour favoriser la requalification/remise à niveau du parc privé existant : des résultats encourageants mais des freins repérés/des incertitudes pour la suite (évolution du dispositif financier du PIG, restriction des aides pour les propriétaires bailleurs...).
- Des efforts financiers importants et croissants de la CUA pour mettre en œuvre sa politique du logement.

LES SPECIFICITES DU TERRITOIRE ET EVOLUTIONS RECENTES DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Différents atouts contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire : desserte, projets économiques structurants, niveau d'équipements...
- Des ménages avec des niveaux de revenus modestes : 74% sont éligibles au logement locatif social/des niveaux de prix et de loyer dans l'immobilier élevés au regard des capacités financières des ménages ⇒ un décalage entre les niveaux de prix/de loyer et les capacités financières des ménages qui a deux conséquences :
 - o Le territoire perd des primo-accédants et des familles ; une partie d'entre eux s'installe dans les territoires limitrophes pour accéder à la propriété (prix plus attractifs) malgré la politique volontariste conduite par la CUA
 - o Une tension accrue sur le parc locatif social : des délais d'attente qui s'allongent malgré une production récente quantitativement satisfaisante ; une alerte par rapport au faible volume de logements programmés à ce jour pour 2012
- L'innovation sur les formes d'habitat : un levier pour répondre à la diversité des attentes des ménages et produire des offres moins « chères »
- Dans la production locative sociale, un enjeu de développer le logement locatif très social (PLA-I) compte tenu des niveaux de revenus des demandeurs

LES BESOINS D'INTERVENTION DANS LE PARC EXISTANT, PUBLIC ET PRIVE

- Des actions en cours de mise en œuvre ou en réflexion dans le parc locatif social (projets ANRU notamment) et dans le parc privé (Programme d'Intérêt Général...) mais au regard des éléments de

diagnostic ⇒ un enjeu de poursuivre/améliorer ces interventions pour maintenir/renforcer l'attractivité du parc de logements existants :

- Dans le parc de logements tous statuts d'occupation confondus : l'amélioration de la performance énergétique des logements et l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap
- Dans le parc locatif social :
 - o Une réflexion en cours pour la mise en œuvre de nouveaux projets de renouvellement urbain
 - o Des besoins de requalification dans le diffus : amélioration de la performance énergétique, adaptation des logements au vieillissement et la question du devenir des PLA-I en mauvais état en diffus
- Dans le parc de logements privés :
 - o Un travail à conduire pour mieux appréhender les enjeux liés à la vacance et activer les solutions de remise sur le marché, notamment sur la Ville d'Arras.
 - o Des marges d'amélioration des dispositifs existants (accompagnement financier des propriétaires occupants modestes, repérage des situations en amont, communication...).
 - o Dans un contexte de priorité donnée aux propriétaires occupants, comment accompagner les propriétaires bailleurs pour favoriser la requalification du parc locatif privé ?
- Un enjeu nouveau, de requalification/humanisation des Foyers de Jeunes Travailleurs.

DES TERRITOIRES INFRA-COMMUNAUTAIRES TRES DISPARATES SUR LE PLAN SOCIOLOGIQUE

- Des enjeux d'équilibre de peuplement qui se posent aux différentes échelles territoriales :
 - o Entre les différents secteurs et communes de la CUA
 - o Entre les différents quartiers de la ville-centre
 - o Au sein du parc locatif social, entre les différents patrimoines et programmes
 - o Dans les différents parcs de logements : locatif social, locatif privé, propriétaires occupants
- Différents leviers peuvent être mobilisés pour agir sur le peuplement :
 - o Au travers de la production neuve
 - o Mais également en favorisant les mobilités et les mutations dans le parc existant

L'enjeu sera de développer l'attractivité des territoires, créer les conditions de la mixité de manière à réparer, prévenir ou développer l'équilibre en pesant sur la mise en cohérence des différentes politiques publiques. L'un des moyens d'action du PLH c'est la politique de peuplement à travers les attributions mutations d'une part, et d'autre part, sur les conditions d'accompagnement des populations.

DES PUBLICS, PRIORITAIRES POUR LE TERRITOIRE, AUX BESOINS SPECIFIQUES IDENTIFIES

LES JEUNES : DES BESOINS EN LOGEMENTS FINANCIEREMENT ACCESSIBLES ET DES ENJEUX D'INFORMATION, D'ORIENTATION ET D'ACCOMPAGNEMENT

- Trois caractéristiques communes aux publics jeunes : mobilité résidentielle et géographique, faible solvabilité et non-linéarité des parcours résidentiels et professionnels
- Une diversité de profils « jeunes » correspondant à une diversité d'attentes et de besoins en matière d'habitat
- 67% des jeunes logés dans le parc privé, notamment le parc locatif ; un parc locatif social qui joue un rôle important dans le logement des jeunes, comparativement à d'autres territoires
- Un besoin de développer des offres financièrement plus abordables pour les jeunes : **logements** étudiants du CROUS, petits logements dans le parc locatif social (dont des meublés), Foyer de Jeunes Travailleurs, développement des baux glissants pour les jeunes en parcours d'insertion...

- Miser sur la polyvalence des offres destinées aux jeunes/créer des passerelles entre les offres pour optimiser leur utilisation.
- Engager une réflexion spécifique sur le logement des jeunes apprentis / jeunes en alternance
- Développer les solutions alternatives : logement intergénérationnel, colocation « classique », colocation avec projet solidaire (une action mise en œuvre)...
- Les jeunes en difficulté : un enjeu de les orienter le plus rapidement vers le logement autonome, en lien avec un projet d'insertion professionnelle (conforter la Commission Hébergement Insertion).
- Développer l'accompagnement des jeunes dans la recherche d'un logement : le projet de plateforme « logement des jeunes ».

LES SENIORS FACE AU VIEILLISSEMENT : DES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS ADAPTES (NEUFS ET ANCIENS) ET DE COORDINATION DES ACTEURS POUR AMELIORER L'ACCOMPAGNEMENT

- Un vieillissement de la population qui va se poursuivre
- Une grande diversité de situations (niveaux de revenus, degré d'autonomie/de dépendance...) mais un constat majeur : celui de la diminution du niveau de revenus, notamment à partir de 75 ans
- Un enjeu de mieux informer les ménages des solutions de logement qui peuvent leur être proposées (adaptation du logement, logement adapté dans le parc locatif social...) et mieux les accompagner
- Une majorité des seniors souhaite rester à domicile : des besoins d'adaptation des logements existants, dans le parc privé et dans le parc locatif social :
 - o Définir un référentiel partenarial du logement adapté
 - o Recenser les logements adaptés et adaptables
 - o Renforcer le repérage et lever les freins à l'adaptation des logements dans le parc privé (question du reste à charge notamment)
- Développer des offres neuves dédiées/adaptées dans le parc locatif social (« béguinages »), tout en étant vigilant sur le volume global des logements en projet
- Expérimenter des solutions alternatives : exemple du logement intergénérationnel...
- Déterminer les leviers pour réduire le coût de fonctionnement des établissements spécifiques (MARPA et EHPAD)

LES PERSONNES EN DIFFICULTE : DES PROBLEMATIQUES LIEES AU MAL LOGEMENT CLAIREMENT IDENTIFIEES

- Un territoire qui bénéficie d'un taux d'équipement global supérieur (3.58 ‰) à la moyenne départementale des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion (3.30 ‰) ainsi que d'un réseau associatif structuré. Une dynamique de réseau qui répond jusqu'à présent aux besoins quantitatifs mais qui est démunie face à des problématiques complexes ou à des publics spécifiques qui saturent les structures d'accueil.
- Une production de places en hébergement (133) supérieure à l'objectif du PLH (102) mais qui progresse moins vite que les besoins et qui s'explique par :
 - o L'augmentation du nombre de personnes à prendre en charge.
 - o L'allongement des durées de séjour au sein des structures d'hébergement dû à la difficulté d'accéder au logement mais aussi à l'incapacité financière, intellectuelle ou administrative de nombreux résidents à être autonomes
- Une offre en places d'hébergement qui s'est diversifiée et humanisée, mais qui ne permet pas de répondre qualitativement à certaines problématiques ou à certains publics causant une saturation des dispositifs d'hébergement :
 - o une sur représentation des jeunes en déshérence de moins de 30 ans dans les structures d'hébergement

- un phénomène important de souffrance psychique et de pathologies psychiatriques chez les résidents
- ...
- En terme d'accès au logement, un taux de satisfaction en baisse pour certaines catégories de ménage : les mal-logés, les isolés et les ménages monoparentaux (2010) dans un contexte favorisant le « logement d'abord »
- Cependant, un réel travail en réseau entre les institutionnels, les bailleurs, les associations et les travailleurs sociaux qui permet de repérer et de résoudre en amont les problèmes de mal logement, d'accès au logement des ménages les plus fragiles évitant ainsi l'inflation des recours à la commission de médiation et au contingent préfectoral
- La précarité énergétique : un enjeu qui se confirme à travers la mobilisation des acteurs (Mobilisation de l'ANAH, l'Etat, la Région, et le Département qui doit perdurer).

Les orientations stratégiques du PLH

Sur la base des enjeux issus du diagnostic, les bureaux d'études Acadie et Quélleville ont proposé aux élus de la CUA une plateforme d'orientations stratégiques et deux scénarios de développement résidentiel.

Ces orientations et scénarios ont fait l'objet de débats lors **d'un séminaire *ad hoc* associant les 24 Maires de la CUA le 22 octobre 2012**. Lors de ce séminaire, les élus présents ont validé les orientations et objectifs présentés dans ce document.

ORIENTATION N°1 : VISER LA PRODUCTION DE 550 LOGEMENTS NEUFS PAR AN POUR FIDELISER LES MENAGES ET ATTIRER 3 000 A 3 500 NOUVEAUX HABITANTS A HORIZON 2020

Deux scénarios de développement résidentiel ont été présentés aux élus :

- Un scénario issu de la concertation menée avec les communes en juin et juillet 2012.
- Un scénario plus réaliste au regard du contexte et des potentialités du territoire.

Préalablement à la présentation de ces deux scénarios, deux « cadres » de réflexion/référence méritent d'être rappelés s'agissant de l'ambition de développement résidentiel :

- D'une part, les besoins en logements issus des projections démographiques réalisées par l'Insee. Selon les estimations réalisées par l'Insee, entre 2010 et 2030, la CUA (périmètre initial des 24 communes) verrait sa population croître de 7% et le nombre de ménages de 17%. Les besoins en logements seraient, dans les 20 prochaines années, quantitativement moins importants que ceux constatés ces dernières années (de l'ordre de 300/350 logements/an).
- D'autre part, les objectifs définis par le SCoT à horizon 20 ans, en termes de croissance démographique et de production de logements. Par rapport aux projections démographiques, le SCoT définit une ambition de développement démographique et résidentielle plus forte. Il fixe pour objectif d'atteindre 100 000 habitants à horizon 20 ans à l'échelle de la CUA (périmètre initial des 24 communes). L'ambition est donc de gagner environ 7 150 habitants à horizon 2030, à partir d'une population estimée à 92 850 habitants en 2008. Pour accueillir ces nouveaux habitants et répondre aux autres moteurs des besoins en logements (dessalement des ménages et remplacement du parc existant), le SCoT fixe un objectif de production de 10 000 logements au minimum sur la CUA en 20 ans, 8 700 logements dans l'agglomération (Arras et communes urbaines) et 1 300 logements dans les communes rurales, soit 500 logements par an.

Les élus de la CUA ont souhaité retenir un scénario de développement résidentiel volontariste, c'est-à-dire visant une croissance de la population, mais réaliste. L'objectif validé par les élus est de viser la production de 550 logements neufs par an à l'échelle de la CUA (périmètre initial des 24 communes) pour la période 2014-2020. Cette production permettra au territoire de poursuivre son développement démographique à un rythme légèrement supérieur à celui constaté ces dernières années (environ + 0,5%/ an contre 0,4% par an sur la période 1999-2009). Au-delà de la réponse aux besoins des ménages résidents déjà sur la CUA, environ 3 000 à 3 500 habitants supplémentaires pourraient être accueillis à horizon 2020 grâce à ce volume de production.

La définition d'un objectif de production réaliste sur les 6 ans du PLH (3 300 logements) donne des marges de manœuvre et le temps nécessaire à la CUA pour définir une stratégie d'attractivité résidentielle et permettre une « montée en puissance » de ces interventions. La CUA sera ainsi en capacité de développer et renforcer les modalités de collaboration en amont avec les communes et les opérateurs sur le contenu et la qualité des

opérations de logements. Ce temps est également nécessaire pour travailler sur l'innovation et la valorisation du territoire.

N.B. : il convient de préciser que l'objectif de 550 logements par an n'intègre pas la reconstitution de logements éventuellement démolis dans le cadre de futurs projets de renouvellement urbain.

ORIENTATION N°2 : DEVELOPPER DES OFFRES NEUVES FINANCIEREMENT ABORDABLES, DE QUALITE ET INNOVANTES

Le diagnostic a mis en évidence la nécessité de réorienter/ajuster le profil des offres neuves produites sur le territoire, en termes de niveaux de prix/de loyer mais aussi de qualité. A titre de rappel, **les offres neuves sont en décalage avec les capacités financières des ménages du territoire et les formes d'habitat restent « classiques »**, se différenciant peu de ce qui peut être proposé sur d'autres territoires. A l'exception d'opérations ponctuelles, les offres d'habitat développées souffrent d'un déficit d'innovation. Dans ce contexte, certains profils de ménages, notamment les jeunes familles primo-accédantes, quittent la CUA pour s'installer dans des territoires proches, où ils peuvent accéder à des offres financièrement plus abordables.

Pour répondre aux besoins des ménages du territoire, fidéliser les ménages qui quittent la CUA et attirer de nouveaux habitants, les élus ont fixé les objectifs suivants :

	Objectifs du PLH 2008-2013		Résultats sur la période 2008-2011		Objectifs retenus pour le PLH 2014-2020	
	Nombre	Poids dans les objectifs	Nombre	Poids dans la construction neuve	Nombre	Poids dans la construction neuve
Accession aidée dans le neuf	120	22%	60	15%	140	25%
Locatif social	200	37%	191	46%	200	35-40%
Offres privées/"libres"	215	40%	160	39%	210	35-40%
Total production neuve de logements	535	100%	411	100%	550	100%

UN OBJECTIF DE PRODUIRE 1 200 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PLUS-PLA-I SUR LA DUREE DU PLH

L'objectif de production de logements locatifs sociaux fixé dans le PLH 2008-2013, à savoir 200 logements/an, est maintenu. **36% de la production neuve sera dédié au logement locatif social** (essentiellement du PLUS et du PLA-I). Ceci est essentiel au regard des besoins constatés sur le territoire et mis en évidence dans le diagnostic. Les besoins en logement locatif social restent élevés sur le territoire (délai d'attente en augmentation pour accéder au logement locatif social, environ 4 000 demandes en attente, un taux de satisfaction orienté à la baisse...).

N.B. : il convient de préciser que l'objectif de production de 200 logements locatifs sociaux par an n'intègre pas la reconstitution de logements éventuellement démolis dans le cadre de futurs projets de renouvellement urbain.

DES OBJECTIFS VOLONTARISTES EN MATIERE D'ACCESSION AIDEE A LA PROPRIETE POUR FIDELISER LES PRIMO-ACCEDANTS ET FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS

L'accession aidée/sociale à la propriété est un levier majeur pour fidéliser les ménages qui quittent la CUA pour s'installer dans les territoires proches (rappel : environ 300 ménages par an ces 5 dernières années) et offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire.

Le PLH 2014-2020 fixe des **objectifs volontaristes en matière d'accession aidée à la propriété**, dans le neuf et dans l'ancien :

- Le nombre de Prêts à Taux Zéro visé dans le neuf est de 140 par an, soit **25 % de la construction neuve de logements**. Cet objectif est relativement proche de celui fixé dans le PLH 2008-2013. Il s'agit d'un objectif volontariste : en effet, entre 2008 et 2011, seulement 238 PTZ ont été accordés dans le neuf, soit 60 en moyenne par an.
- **La vente de logements locatifs sociaux** constitue également **un levier** pour développer une forme d'accession sociale à la propriété, notamment pour les ménages locataires du parc social, et, par ailleurs, elle apporte aux bailleurs des recettes qui peuvent être réinvesties dans la production ou dans la réhabilitation. Depuis 2008, entre 10 et 20 logements locatifs sociaux sont vendus/an sur le territoire de la CUA. **L'objectif**, pour la période 2014-2020, est de **doubler le nombre de logements vendus, à hauteur de 30 à 40 logements par an**. Dans le cadre de la mise en œuvre du programme d'actions, ce volet sera abordé avec les bailleurs sociaux : il s'agira de définir les actions à mettre en œuvre pour « booster » la vente et mieux l'encadrer, via par exemple une charte communautaire (ce point fait l'objet d'une fiche spécifique dans le programme d'actions thématique du PLH).
- **L'accession aidée dans l'ancien**. Le Prêt à Taux Zéro n'est plus mobilisable pour une acquisition dans l'ancien. La CUA a mis en place un dispositif qui apporte un appui financier aux ménages pour une acquisition dans l'ancien, sous conditions de ressources. Actuellement, le dispositif communautaire permet d'accompagner une quinzaine de familles/an. **L'objectif**, pour les 6 ans du PLH, est de **doubler le nombre de familles bénéficiaires, soit 30 familles/par an** (180 familles sur la période 2014-2020).

POUR FIDELISER/ATTIRER DES HABITANTS, UN ENJEU FORT AUTOUR DE L'INNOVATION ET DE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE PROPOSE SUR LA CUA

Pour fidéliser les ménages sur le territoire de la CUA, la question de l'accessibilité financière des offres d'habitat n'est pas le seul paramètre à intégrer dans la réflexion. En effet, se pose plus globalement la question de l'attractivité des offres et, plus globalement, du cadre de vie que peut offrir la CUA, comparativement aux territoires vers lesquels ont tendance à s'orienter ces ménages, notamment les territoires qui composent le Pays d'Artois. Dans cette optique, la réflexion sur le programme d'actions devra également porter sur :

- La qualité et le degré d'innovation des offres d'habitat : proposer des offres attractives, correspondant à leurs attentes (formes d'habitat intermédiaire, entre l'individuel et le collectif...).
- La valorisation du cadre de vie proposé sur la CUA : offre d'équipements et de services, qualité des offres scolaires...

La production d'offres en accession aidée à la propriété n'est pas une condition suffisante pour fidéliser ces ménages. Il s'agira également de mettre en évidence et de les sensibiliser sur les avantages qu'ils peuvent rencontrer en résidant sur le territoire de la CUA.

DEVELOPPER QUELQUES OPERATIONS IMMOBILIERES TRES QUALITATIVES POUR ATTIRER DES MENAGES DE L'EXTERIEUR

La desserte ferroviaire actuelle et les projets (TGV/TERGV) ouvrent de nouvelles opportunités en termes de stratégie résidentielle pour le territoire de la CUA. Même s'il convient de ne pas surestimer le potentiel de nouveaux habitants que cela pourrait représenter, il s'agit d'un **levier stratégique pour le territoire** au regard de la dynamique de changement d'image qu'il est susceptible d'initier.

On peut faire l'hypothèse que la CUA pourrait attirer quelques dizaines de ménages par an, qui résident actuellement sur Lille ou Paris et dont l'un des actifs travaille sur Arras. Une réflexion spécifique doit être

conduite sur les conditions à réunir pour être en capacité d'attirer ces profils de ménages. Néanmoins on peut supposer que deux grands paramètres sont déterminants :

- Proposer à ces ménages **des offres immobilières très qualitatives**, situées à proximité de la gare ou dans des sites stratégiques, avec un certain « cachet » (Citadelle, Val de Scarpe, Schram,...), à des niveaux de prix attractifs par rapport à ceux de la métropole lilloise et de la région parisienne.
- **Offrir un cadre de vie attractif** à ces ménages en termes de qualité et de facilité d'accès aux services et équipements.

ORIENTATION N°3 : POURSUIVRE LES INTERVENTIONS SUR LE PARC EXISTANT, SOCIAL ET PRIVE, POUR MAINTENIR/AMELIORER SON ATTRACTIVITE

DANS LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN FUTURS, APPREHENDER LA QUESTION DE L'ATTRACTIVITE DES QUARTIERS DE MANIERE GLOBALE

Deux projets de renouvellement urbain sont actuellement conduits sur la CUA dans le cadre du PNRU 1 :

- Le projet de renouvellement urbain de la résidence St Pol à Arras
- Le projet de renouvellement urbain des Nouvelles Résidences à St Nicolas lez Arras et Saint Laurent-Blangy.

Par ailleurs, 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.

Des réflexions sont en cours sur la poursuite du renouvellement urbain sur d'autres quartiers, notamment :

- Le quartier Saint-Michel (Arras),
- Le quartier Baudimont (Arras)
- La Cité Jean-Jaurès (Arras),
- Le secteur Kemmel-Cassel-Gris Nez dans le quartier des Nouvelles Résidences (St Nicolas lez Arras),
- Le quartier 4 AS situé sur la commune d'Achicourt.

La mise en œuvre de deux projets de renouvellement urbain sur la CUA a permis de tirer un certain nombre d'enseignements et notamment de mettre en évidence **la nécessité d'appréhender de manière globale la question de l'attractivité des quartiers d'habitat social.**

L'attractivité de ces quartiers ne renvoie pas uniquement à des actions portant sur le logement. En effet, au-delà des besoins d'intervention sur le bâti (requalification, résidentialisation), se pose plus globalement la question de l'amélioration du cadre de vie. Il s'agit donc **d'apporter des réponses globales et transversales dans ces quartiers, ce qui interpelle différents champs des politiques publiques** : l'accès aux services et aux équipements, la Gestion Urbaine de Proximité, l'occupation sociale, l'image du quartier pour ses habitants mais aussi pour les personnes de l'extérieur....

AU-DELA DES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN, FAVORISER LA REQUALIFICATION DU PATRIMOINE LOCATIF SOCIAL EN DIFFUS

Le diagnostic a mis en évidence différents besoins de requalification dans le patrimoine locatif social en diffus.

L'amélioration de la performance énergétique des logements pour diminuer les charges des locataires

Il est nécessaire aujourd'hui d'avoir une réflexion plus globale à l'échelle de la CUA permettant notamment de :

- **Consolider un état des lieux homogène de la situation du patrimoine des bailleurs** à l'échelle du territoire de la CUA (les résultats des Diagnostics de Performance Energétique seront mobilisés dans la suite de la démarche PLH) et opérer le croisement avec les difficultés sociales des ménages (impayés Loyers + charges).
- **Définir une stratégie collective collectivités-bailleurs** : échéancier, degré de rénovation visé (classe D, BBC...). La question du degré de rénovation visé est d'autant plus essentielle qu'elle peut constituer un levier important dans une stratégie d'amélioration de l'attractivité d'un patrimoine déprécié ou peu recherché.
- **Formaliser une programmation communautaire**, à l'appui de laquelle des financements (européens, régionaux...) pourraient être mobilisés.
- Prévoir des **modalités d'accompagnement et de formation des locataires**.

Trouver des solutions durables pour les PLA-I en mauvais état dans le diffus

Des logements PLA-I individuels ne peuvent plus être loués décemment en l'état. **Il sera donc nécessaire** dans les prochaines années de **trouver des solutions durables pour ces logements** : faut-il les réhabiliter et les garder en tant que PLA-I, envisager de les mettre en vente après réhabilitation ou les démolir ? Quelle est la solution la plus pertinente ?

Favoriser l'adaptation des logements locatifs sociaux existants pour répondre aux besoins des personnes âgées

Il s'agit de répondre aux situations actuelles et d'anticiper sur le vieillissement dans le parc locatif social : 10% des locataires du parc social ont 75 ans et plus et 14% sont âgés de 60 à 74 ans.

Au regard de la multiplicité des réponses qui peuvent être apportées par les collectivités et les bailleurs sociaux, il est nécessaire de **définir une stratégie collective en plusieurs étapes** :

- **Mieux connaître les enjeux actuels et prospectifs liés au vieillissement** dans le parc locatif social, en s'appuyant sur la démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement à l'échelle communautaire.
- **Elaborer un référentiel commun** à l'ensemble des acteurs concernés sur les niveaux d'adaptation. Les échanges organisés lors des ateliers thématiques au cours de la phase de diagnostic ont montré la difficulté à avoir une acception commune de la notion de logement adapté.
- **Disposer d'un recensement précis des logements adaptés et adaptables** dans le patrimoine locatif social.
- **Définir les actions à mettre en œuvre** : les programmes à transformer en béguinages, les nouveaux béguinages à produire, les logements à adapter, les modalités et l'organisation partenariale à mettre en œuvre pour accompagner les seniors dans leur mutation...

DANS LE PARC PRIVE, POURSUIVRE L'ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES DANS LA RENOVATION DES LOGEMENTS PRIVES

Les différents indicateurs mobilisés dans le cadre du diagnostic ont mis en évidence la nécessité de poursuivre et de renforcer les actions engagées par la CUA et ses partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés. Ces actions sont de différents registres (accompagnement, conseil et appui financier) et concernent les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

La poursuite de ces interventions doit permettre de traiter plusieurs problématiques.

L'amélioration de la performance énergétique des logements et la lutte contre la précarité énergétique

Il s'agit de **conduire des actions à deux niveaux** :

- Globalement, à l'échelle de l'ensemble du parc de logements nécessitant une amélioration thermique : **sensibiliser les ménages, qu'ils soient ou non éligibles aux aides de l'ANAH, sur les enjeux de rénovation thermique**, en s'appuyant sur les différents acteurs relais (Espace Info Energie...) et via une communication renforcée.
- Pour les situations de précarité énergétique, **poursuivre l'accompagnement et le financement des travaux au travers du Programme d'Intérêt Général**, en renforçant le repérage des situations, avec l'appui des communes et des différents partenaires de l'action sociale et de l'aide à domicile.

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Différents dispositifs sont mis en œuvre sur le territoire et devront être maintenus/développés dans les prochaines années :

- La CUA anime un **Programme d'Intérêt Général "Lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique"** depuis janvier 2010. Sur deux ans, le PIG a permis la rénovation de 63 logements (629 667 € d'aides propres de la CUA sur deux ans, 2010 et 2011) : 31 logements de propriétaires occupants dont 29 en précarité énergétique, et 32 logements locatifs remis sur le marché.
- Le département du Pas-de-Calais fait partie des 11 départements pilotes du plan national d'éradication de l'habitat indigne. Il dispose prioritairement des moyens mis à disposition par l'Etat dans ce cadre. A cet effet, **un guichet unique a été mis en place par l'Etat** à l'échelle départementale (en DDTM).

Par ailleurs, au-delà des outils et des financements mobilisables, **l'un des enjeux majeurs** pour avoir une action efficace sur l'habitat indigne et dégradé concerne **le repérage en amont des situations**. L'enjeu de repérer le plus en amont possible les situations en s'appuyant sur le réseau des acteurs de terrain ne concerne pas uniquement l'habitat indigne mais est valable pour l'ensemble des problématiques concernant le parc privé nécessitant des travaux de requalification : adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, amélioration de la performance énergétique des logements...

L'adaptation des logements privés au vieillissement et au handicap

Le diagnostic a mis en évidence deux principaux freins/marges de progrès pour les prochaines années :

- **Renforcer le repérage** : ceci suppose d'être en capacité de repérer les situations, en mobilisant les différents acteurs en lien avec le public des seniors, en maillant le territoire grâce au partenariat.
- L'un des principaux freins identifiés est celui du **reste à charge** (pour couvrir le coût d'accompagnement) **pour les ménages, qui est relativement important**, de l'ordre de 800 euros minimum pour un dossier ANAH. Une partie des personnes âgées n'a pas les capacités financières pour assumer ce reste à charge. Le montage du dossier ANAH, qui nécessite un accompagnement compte tenu de sa complexité, n'est pas financé par les partenaires publics.

La remise sur le marché de logements vacants, notamment sur la Ville d'Arras

La vacance de logements concerne plus spécifiquement la Ville d'Arras et notamment le centre. Se pose notamment la question spécifique des logements vacants situés au-dessus des commerces, qui le plus souvent ne sont plus utilisés par les commerçants eux-mêmes et qui pourraient être transformés en logements.

Il existe également des opportunités plus ponctuelles dans les autres communes.

ORIENTATION N°4 : REEQUILIBRER LE PEUPEMENT AUX DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES

En s'appuyant sur la démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement communautaire, le diagnostic du PLH a mis en lumière des disparités sociologiques importantes aux différentes échelles territoriales, entre les communes de la CUA, entre les parcs de logements ainsi qu'entre les quartiers de la Ville d'Arras. L'enjeu sera de développer l'attractivité des territoires, créer les conditions de la mixité de manière à réparer, prévenir ou développer l'équilibre en pesant sur la mise en cohérence des différentes politiques publiques.

L'une des orientations fortes de ce PLH porte sur le rééquilibrage de ce peuplement aux différentes échelles. L'habitat n'est pas le seul champ sur lequel la CUA et les communes doivent intervenir pour mettre en œuvre cette ambition. En effet, d'autres champs des politiques publiques ont un rôle éminemment important à jouer, l'ensemble des interventions concernant le cadre de vie. Dans le domaine de l'habitat, différents leviers peuvent être mobilisés pour agir sur le peuplement, au travers de la production neuve mais aussi en favorisant les mutations et les mobilités dans le parc existant.

Cette orientation peut se décliner selon **trois grands objectifs** :

- Poursuivre le rééquilibrage de l'offre locative sociale.
- Favoriser le rééquilibrage des statuts d'occupation et des profils d'habitants accueillis entre les communes/secteurs de la CUA, au travers de la construction neuve et des mutations dans le parc existant.
- Au sein du parc locatif social, viser un rééquilibrage de l'occupation sociale (démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement à l'échelle communautaire).

ORIENTATION N°5 : REpondre aux besoins « spécifiques » de certains publics

Différents publics ou profils de ménages ont des besoins et des attentes spécifiques en matière d'habitat, notamment les jeunes, les seniors et les ménages en difficulté.

REpondre aux besoins spécifiques des différents publics « jeunes » sans pour autant spécialiser l'offre

Quatre grandes orientations seront à mettre en œuvre pour améliorer l'accès au logement des jeunes sur le territoire de la CUA

- Développer des offres financièrement accessibles (logements du CROUS, petits logements dans le parc locatif social, places en Foyers de Jeunes Travailleurs...)/ créer des passerelles entre ces offres
- Au-delà de l'existence d'une offre dédiée et adaptée aux publics jeunes se pose la question de son utilisation et de son optimisation. Le diagnostic a mis en évidence cet enjeu s'agissant notamment des résidences étudiantes du CROUS et de Pas de Calais Habitat.
- Développer des solutions alternatives/innovantes pour les jeunes. Certaines actions ont déjà été mises en œuvre sur le territoire et pourraient être développées dans les prochaines années : la colocation, le logement intergénérationnel, le logement des apprentis...
- Les jeunes en difficulté : les orienter le plus rapidement vers le logement autonome, en lien avec un projet d'insertion professionnelle. Il s'agira de conforter la Commission Hébergement Insertion qui permet d'accompagner, de prendre en charge 70 ménages et de les faire accéder au logement autonome et de mobiliser des meublés dans le parc locatif social sous la forme de baux glissants, développement de logements temporaires pour favoriser l'insertion de ces jeunes.

LES SENIORS FACE AU VIEILLISSEMENT : PROPOSER DES LOGEMENTS ADAPTES DANS LE NEUF ET DANS L'ANCIEN, MIEUX COORDONNER LES ACTEURS POUR AMELIORER L'ACCOMPAGNEMENT ET ANTICIPER SUR LES SITUATIONS

Différentes solutions doivent être proposées aux seniors :

- Favoriser l'adaptation des logements existants, dans le parc privé et dans le parc locatif social pour permettre le maintien à domicile : le maintien à domicile des seniors apparaît aujourd'hui comme une priorité ou, du moins, comme la solution à privilégier dans une majorité des cas. Compte tenu des perspectives de vieillissement de la population sur le territoire et de l'augmentation quantitative des ménages seniors qu'il est nécessaire d'anticiper (tendance qui n'est pas spécifique à la CUA), les réponses apportées jusqu'à présent ne sauraient suffire. Il est donc nécessaire de :
 - o Définir une stratégie collective pour répondre aux besoins liés au vieillissement dans le parc locatif social.
 - o Dans le parc privé, renforcer le repérage et lever les freins à l'adaptation des logements (question des aides financières notamment pour les propriétaires occupants modestes).
- Développer des offres neuves dédiées/adaptées dans le parc locatif social (« béguinages »), tout en étant vigilant sur le volume global des logements en projet. Le développement d'offres dédiées ou ciblées doit être poursuivi dans les prochaines années, avec deux points de vigilance : ne pas surestimer les besoins et des paramètres clés à intégrer dans la conception des projets (proximité des services et des équipements et degré de « réversibilité »).
- Expérimenter des solutions alternatives /innovantes pour le logement des seniors.
- Anticiper sur la problématique de la prise en charge des personnes dépendantes
- Un enjeu global : mieux informer les ménages des solutions de logement qui peuvent leur être proposées (adaptation, logement adapté dans le parc locatif social...) et mieux les accompagner. Il sera donc essentiel de mieux coordonner les interventions des acteurs pour améliorer l'accompagnement des ménages.

TROUVER DES SOLUTIONS AUX MENAGES EN DIFFICULTE D'ACCES/DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

Pour améliorer l'accès au logement des ménages mal logés ou des ménages hébergés, différents objectifs doivent être poursuivis :

- Globalement, produire et mobiliser une offre adaptée pour offrir des parcours d'insertion à ces ménages. Dans cette optique, différents produits sont à développer :
 - o Des studios meublés ou des T 1 pour les jeunes en parcours d'insertion. Différents types de parcs ou d'offres peuvent être mobilisés : le parc locatif social, les Foyers de Jeunes Travailleurs....
 - o Plus globalement, des besoins en petits logements à des niveaux de loyers accessibles (250 € par mois au maximum hors APL).
 - o Des grands logements dans le parc locatif social pour les familles sortant de structures d'hébergement.
- Orienter les personnes vieillissantes ayant connu un parcours chaotique vers des offres adaptées, dont les pensions de famille- maisons relais.
- Développer l'accompagnement des ménages lors du relogement afin de garantir une insertion durable dans le logement.

Différentes actions sont menées par les acteurs du territoire pour repérer les situations le plus en amont possible, y apporter des solutions et ainsi éviter les expulsions. Il est nécessaire de poursuivre et de renforcer les actions menées dans ce sens.

Les Maires doivent être accompagnés pour préparer l'accueil des publics en difficulté, pour le peuplement des nouveaux ensembles d'habitat social, sur les projets de PLAI en diffus, etc. En la matière, une anticipation sur les nouveaux programmes est nécessaire.

ORIENTATION N°6 : PROMOUVOIR UN MODELE DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL DURABLE ET DE QUALITE POUR CONTRIBUER A L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Offrir un cadre de vie de qualité et durable : il s'agit d'un enjeu stratégique pour la CUA, non seulement pour respecter et mettre en œuvre les orientations fixées au niveau national (Grenelle de l'Environnement) et local (SCoT) mais aussi dans une optique d'attractivité, afin de fidéliser les résidents actuels et d'attirer de nouveaux habitants. « L'exemplarité » et l'innovation en termes de cadre de vie au sens global (pas seulement sous l'angle du logement) doivent permettre à la CUA de valoriser et de se différencier positivement dans un contexte national et régional de plus en plus concurrentiel.

Pour favoriser un développement résidentiel durable et de qualité, différents leviers pourront être mobilisés, notamment :

- Promouvoir une gestion économe et responsable des ressources (foncier, énergie...). En termes de consommation foncière, le SCoT a d'ores et déjà fixé différentes règles qui permettront d'optimiser la mobilisation de foncier pour la production de logements et de réduire la consommation foncière (densités minimum et enveloppes foncières par secteur géographique...).
- Le rôle du PLH dans ce cadre est d'engager une réflexion sur les types de produits à développer/créer pour trouver un compromis permettant de respecter ces règles/répondre à l'enjeu d'optimisation foncière tout en proposant des produits attractifs pour les ménages, qui correspondent à leurs attentes. Il s'agira notamment de développer de nouvelles formes d'habitat que l'on pourrait qualifier « d'intermédiaires », entre l'individuel et le collectif.
- au niveau national ces dernières années, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, ont mis en évidence l'empreinte thermique forte du parc existant et la nécessité de favoriser la requalification/rénovation thermique de ce dernier. Articuler la question de la localisation des nouvelles offres d'habitat avec les déplacements, les équipements, les services... : l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

L'ambition d'innovation implique de développer de nouvelles modalités de travail avec les différents acteurs de l'habitat. Les modes de collaboration « classiques » avec les opérateurs (réunion avec les bailleurs sur la programmation des aides à la pierre, réunions ponctuelles avec les opérateurs privés sur certaines opérations...), ne sont pas adaptés pour mettre en œuvre ce type de stratégie.

La mise en œuvre d'un modèle de développement durable implique d'avoir une stratégie de localisation de l'offre d'habitat neuve cohérente avec les offres de transport en commun existantes et la localisation des pôles de services et d'équipements. Dans le cadre de la stratégie communautaire, il est essentiel d'être plus volontariste sur les questions de planification et d'aménagement du territoire, en termes d'articulation habitat/emploi/déplacements. Sur ce sujet, le PLH initie une réflexion qu'il s'agira de concrétiser dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

UNE CONDITION DE REUSSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH : LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

FAIRE DE L'OBSERVATOIRE UN OUTIL D'ANIMATION ET DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIERE D'HABITAT

La CUA anime un observatoire de l'habitat qui se traduit, en termes de « livrables », par la production (une fois tous les deux ans) de fiches thématiques « Tendances de l'habitat » qui sont diffusées aux partenaires. Cet observatoire est un outil de connaissance, il s'agit d'en faire dans les prochaines années un outil d'animation et de pilotage de la politique communautaire. Il conviendra également « d'informatiser » le dispositif (mise en ligne...).

Il doit être conforté dans son rôle d'apport de connaissances : certaines problématiques/enjeux ne sont pas suffisamment appréhendés aujourd'hui. L'objectif est, au travers de l'observatoire, de construire avec les partenaires une meilleure connaissance sur ces enjeux. Les différents échanges conduits avec les acteurs du logement dans le cadre des ateliers thématiques ont permis de mettre en évidence des axes d'amélioration, de nouveaux indicateurs à intégrer dans l'observatoire : le suivi des niveaux de loyer, le coût de production des logements...

L'observatoire de l'habitat ne doit pas seulement avoir une fonction de connaissance. L'enjeu pour les prochaines années consiste à exploiter au maximum les potentialités qu'il peut offrir et en faire un outil d'aide à la décision.

METTRE EN PLACE DES MODALITES DE TRAVAIL ADAPTEES AVEC LES OPERATEURS ET LES AMENAGEURS

Les modalités de travail actuelles des collectivités (CUA et communes) avec les acteurs de la production du logement (bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs...) ne sont pas suffisantes. L'enjeu consiste à mettre en place **de nouvelles modalités d'échange et de collaboration pour :**

- Aborder la question de l'intervention de ces acteurs sur le territoire de manière plus globale et non plus seulement opération par opération. Ceci est essentiel pour mobiliser dans la durée un « pool » d'opérateurs susceptibles d'intervenir sur le territoire, les inscrire dans une dynamique partenariale et valoriser auprès de ceux-ci la stratégie volontariste de la CUA.
- Définir en amont du montage des opérations des ambitions collectives et partagées en termes de degré de qualité et d'innovation à viser dans les futurs projets de logements.
- Identifier les freins à la production de logements et trouver collectivement des solutions.

ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PLH SUR LEUR TERRITOIRE

Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre du PLH et ce, sur différents aspects :

- Elles ont une connaissance fine des problématiques et des situations qui, sur le territoire, nécessitent/peuvent bénéficier d'une intervention de la puissance publique. Elles sont en capacité de repérer des logements pouvant bénéficier des dispositifs existants en faveur de la rénovation de logements privés (financements ANAH, Programme d'Intérêt Général...) et les orienter vers la structure compétente/le bon interlocuteur. Les communes ont un rôle important à jouer en termes de repérage des situations et d'orientation vers les organismes compétents.
- Les communes sont des relais majeurs auprès des habitants : elles peuvent les informer des dispositifs et aides existantes.

- En termes de production de logements, les communes ont également des outils et des moyens d'intervention : connaissance du foncier et de sa mutabilité, autorisation des permis de construire...

Le rôle des communes dans la mise en œuvre du PLH doit être renforcé dans les prochaines années :

- Les actions de « proximité » (repérage et relais auprès des habitants) sont essentielles à la réussite de la politique communautaire. Seules les communes peuvent en assumer l'exercice.
- Les effectifs de la CUA resteront a priori stables dans les prochaines années, après une période de développement. L'appui et l'intervention des communes seront d'autant plus nécessaires que les objectifs et les orientations du PLH sont volontaristes.

MARKETING TERRITORIAL : AMELIORER LA COMMUNICATION, LA PROMOTION ET LA VALORISATION DE LA QUALITE RESIDENTIELLE DU TERRITOIRE ET DES ACTIONS QUI SONT MENEES POUR Y CONTRIBUER

Dans une stratégie d'attractivité, le développement d'actions innovantes et volontaristes est un axe fondamental d'intervention mais ceci n'est pas suffisant. Encore faut-il être en capacité de communiquer sur ces actions et, plus globalement, de valoriser le territoire. Il s'agit de mettre en place un plan de communication pour valoriser l'image du territoire (qualité de vie, valorisation d'opérations « exemplaires » qui peuvent servir de « produits d'appel » pour attirer des ménages de l'extérieur...) et le dynamisme des collectivités et des acteurs qui le font évoluer.

TRAVAILLER DAVANTAGE SUR L'ARTICULATION HABITAT/EMPLOI/DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : 3 AXES DE COLLABORATION

L'articulation entre l'habitat et la question du développement économique et de l'emploi doit être renforcée sur trois aspects notamment :

- Faire de l'habitat et de la qualité résidentielle proposée sur le territoire un argument pour attirer des entreprises sur le territoire. Actuellement, quelques informations sont données aux entreprises qui le demandent sur les offres de logements (niveaux de prix...). Ces éléments sont plutôt fournies aux entreprises afin de les « rassurer » sur la capacité de leurs salariés à se loger sur la CUA si elles viennent si installer. L'enjeu consiste à avoir une démarche plus valorisante et plus proactive : au-delà des aspects liés directement à l'implantation de l'activité (coût du foncier économique, qualité de la desserte...), il s'agit de mettre en valeur la qualité résidentielle du territoire et d'en faire un argument en tant que tel pour « vendre le territoire » aux entreprises.
- Travailler davantage en lien avec les entreprises et leurs représentants pour mieux répondre aux besoins des salariés.
- Une réflexion est à conduire avec les entreprises du secteur du BTP sur les moyens à mettre en œuvre pour anticiper l'impact de l'évolution des normes règlementaires sur les coûts de construction (appui à la qualification de la main d'œuvre...).

Le programme d'actions du PLH est composé de deux volets :

- **Le programme d'actions territoriales, constitué des 24 fiches communales.**
- **Le programme d'actions thématiques.**

Le programme d'actions territoriales du PLH

Le programme d'actions territoriales du PLH est structuré en deux volets :

- Les objectifs de production de logements pour la période 2014-2020 territorialisés à l'échelle communale.
- Les 24 fiches communales. La fiche communale a trois finalités/grandes rubriques :
 - o Elle rappelle les points clés issus du diagnostic sur la commune concernée.
 - o Elle formalise les objectifs et les priorités en matière d'habitat tels qu'exprimés par la commune.
 - o Elle constitue, pour la commune, une « feuille de route » pour la mise en œuvre du PLH : objectifs de production neuve, enjeux et objectifs d'intervention sur le parc existant, positionnement de la commune par rapport à la vente de logements locatifs sociaux....

La présente note ne reprend pas les fiches communales, celles-ci se trouvent dans le document « programme d'actions territoriales ». Cette note présente de manière synthétique les objectifs de production territorialisés et la méthode de concertation qui a été menée avec les communes pour aboutir à une programmation réaliste et partagée.

RAPPEL : LES CRITERES RETENUS POUR LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS PAR COMMUNE

LA TERRITORIALISATION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION DE 3 300 LOGEMENTS SUR LES 6 ANS DU PLH (550 LOGEMENTS EN MOYENNE PAR AN)

Lors du séminaire du 22 octobre, les élus ont validé une 1^{ère} territorialisation de l'objectif de production de logements de 550 logements neufs par an, 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

Plusieurs critères ont été pris en compte pour proposer un objectif de production à chacune des communes de la CUA :

- 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.

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)

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).

- 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 pourront être financés sur les 6 ans du PLH 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 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 \Rightarrow 35% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve.
- Communes urbaines hors Arras :
 - o Saint-Nicolas : un taux de logement locatif social élevé \Rightarrow 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 (vigilance quant au maintien du taux au-delà des 25%, cf. loi en cours d'adoption) \Rightarrow 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 \Rightarrow 50% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve
- Pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-Les-Loges et Thélus) \Rightarrow 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve
- Communes rurales \Rightarrow 25% de logements locatifs sociaux au sein de la construction neuve

LA TERRITORIALISATION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION D'ACCESSION AIDEE :

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.

Le programme d'actions thématiques du PLH : 60 actions pour 6 ans

L'ARCHITECTURE DU PROGRAMME D' ACTIONS

ORIENTATION n°1 : VISER LA PRODUCTION DE 550 LOGEMENTS NEUFS PAR AN	
Objectif opérationnel	Se mettre en position de réellement piloter la production foncière, son efficacité et son efficience sur la durée du PLH
action 1	Mettre en place des outils de reporting permettant de mieux suivre et de guider l'action de la production foncière pour la production de logements
Objectif opérationnel	Anticiper la production de logements en mobilisant le tableau de bord des gisements fonciers et et adaptant les modalités de travail
action 2	Mettre en œuvre un partenariat nouveau avec les communes en matière d'accompagnement et d'anticipation des opérations d'aménagement
Objectif opérationnel	Replacer la CUA sur la carte des territoires attractifs pour les opérateurs
action 3	Diversifier les opérateurs publics intervenant sur le territoire
action 4	Rendre le territoire attractif pour les opérateurs privés
Objectif opérationnel	Faire du document d'urbanisme l'outil central de la mise en œuvre du PLH
action 5	Concevoir le PLU intercommunal comme l'outil de traduction de la politique habitat dans les opérations
action 6	Faire baisser les prix du foncier à urbaniser par l'utilisation d'outils adaptés
action 7	Dans l'attente de l'approbation du PLU intercommunal, mettre en œuvre les outils permettant d'encadrer les projets
Objectif opérationnel	Favoriser une montée en puissance de l'expertise de la CUA et des communes sur la mobilisation du foncier et le montage des opérations de logements
action 8	Améliorer l'expertise de la CUA et des communes sur les bilans d'opérations
action 9	Organiser des échanges sur les bonnes pratiques et les opérations exemplaires

ORIENTATION N°2 : DEVELOPPER DES OFFRES NEUVES FINANCIEREMENT ABORDABLES, DE QUALITE ET INNOVANTES :	
Objectif opérationnel	Produire et mettre en location 200 logements locatifs sociaux par an
action 10	Mobiliser de nouveaux outils et mettre en place une démarche de travail partenariale concertée et efficace pour être en capacité de produire 200 locatifs sociaux par an
action 11	Poursuivre la production de PLA-I tout en étant vigilant sur la gestion/l'évolution de ces logements
Objectif opérationnel	Développer l'accession aidée/sociale à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien
action 12	Définir les niveaux d'accession aidée/sociale à viser, dans le neuf et dans l'ancien
action 13	Mobiliser tous les leviers pour produire des logements en accession aidée dans le neuf
action 14	Favoriser l'accession aidée à la propriété dans l'ancien
action 15	Elaborer une charte communautaire sur les conditions de la vente de logements locatifs sociaux sur le territoire de la CUA, en concertation avec les communes et les bailleurs
Objectif opérationnel	miser sur l'innovation et l'expérimentation pour proposer des offres d'habitat combinant qualité, attractivité et accessibilité financière
action 16	A partir de la connaissance des besoins et des attentes des ménages ciblés, expérimenter des produits habitat « innovants »

ORIENTATION N°3 : POURSUIVRE LES INTERVENTIONS SUR LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS (SOCIAL ET PRIVE° POUR MAINTENIR/AMELIORER SON ATTRACTIVITE	
Objectif opérationnel	Volet parc social : dans les projets de renouvellement urbain, appréhender la question de l'attractivité des quartiers de manière globale
action 17	Sur la Résidence Saint-Pol et les Nouvelles Résidences, finaliser les projets de renouvellement urbain et engager une réflexion prospective dans le cadre des Plans Stratégiques Locaux
action 18	Poursuivre le renouvellement urbain dans les quartiers d'habitat social à travers la mise en œuvre de nouveaux projets (2014-2019)
action 19	Favoriser la diversification des offres d'habitat dans les quartiers en renouvellement urbain / engager des actions de valorisation et de promotion pour soutenir ces opérations
Objectif opérationnel	Volet parc social : favoriser la requalification du parc locatif social en diffus
action 20	Elaborer une programmation pluriannuelle de requalification du parc locatif social diffus, en concertation avec les bailleurs
action 21	Définir et mettre en œuvre une stratégie d'intervention concertée sur le parc de logements PLA-I anciens et diffus
Objectif opérationnel	Volet parc privé : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique
action 22	Reconduire et intensifier le Programme d'Intérêt Général "Habitat indigne et Précarité Energétique" en faveur de l'accompagnement des ménages modestes
action 23	Optimiser les tables rondes "habitat indigne" en lien avec le guichet unique de l'Etat
action 24	Développer les outils et dispositifs de sensibilisation des ménages aux enjeux énergétiques
action 25	Expérimenter l'auto-réhabilitation accompagnée dans le parc privé
Objectif opérationnel	Volet parc privé : favoriser la remise sur le marché de logements vacants
action 26	Définir et mettre en place un programme opérationnel spécifique sur les logements vacants du centre-ville d'Arras
action 27	Elaborer, en concertation avec les communes, des plans d'actions locaux pour la réappropriation des logements vacants diffus
Objectif opérationnel	Volet parc privé : améliorer et développer le parc locatif conventionné
action 28	Accompagner la requalification technique et énergétique des logements gérés par AIS 62
action 29	Engager une démarche pro-active en direction des propriétaires bailleurs en faveur du (re)conventionnement (avec ou sans travaux)
Objectif opérationnel	Volet parc privé : être vigilant sur l'évolution des copropriétés
action 30	Mettre en place un outil de veille et des actions de sensibilisation auprès des syndicats de copropriété

ORIENTATION N°4 : REEQUILIBRER LE PEUPEMENT AUX DIFFERENTES ECHELLES TERRITORIALES	
action 31	Elaborer et mettre en œuvre une charte de peuplement communautaire
action 32	Améliorer l'adéquation entre l'offre et le besoins en PLA-I dans le cadre du projet territorial

ORIENTATION N°5 : REPONDRE AUX BESOINS "SPECIFIQUES" DE PUBLICS	
Favoriser l'accès des jeunes, jeunes actifs et étudiants au logement	
action 33	Conforter la plateforme logement des jeunes, en tant que guichet unique pour le logement des jeunes et d'appui à l'innovation et à l'observation
action 34	Conforter/amplifier la Commission Hébergement/Insertion
action 35	Créer une nouvelle offre pour les jeunes, jeunes actifs, apprentis et étudiants, en favorisant des solutions alternatives et innovantes
action 36	Mobiliser les logements de droit commun pour répondre aux besoins des jeunes
action 37	Elaborer et mettre en place un plan d'humanisation des Foyers de Jeunes Travailleurs
Prendre en compte le vieillissement, la dépendance, le handicap	
action 38	Définir une stratégie d'adaptation des logements du parc public au vieillissement et à la perte d'autonomie
action 39	Accompagner les propriétaires du parc privé dans l'adaptation préventive du logement en vue de favoriser le maintien à domicile
action 40	Elaborer un schéma de développement des béguinages à l'échelle communautaire
action 41	Développer des solutions alternatives et innovantes pour les seniors
action 42	Favoriser l'accès et maintien dans le logement des personnes souffrant d'un handicap physique ou d'une perte d'autonomie importante
action 43	Favoriser l'accès et maintien dans le logement des personnes souffrant d'un handicap psychique
action 44	Engager une réflexion prospective sur la prise en charge des personnes âgées dépendantes

ORIENTATION N°5 : REpondre aux besoins "SPECIFIQUES" DE PUBLICS (suite)	
Les ménages en difficulté	
-action 45	Etre un partenaire du réseau Accueil-Hébergement-Insertion, au sein du CLEODAS, pour contribuer à la connaissance de la problématique du mal-logement
-action 46	Participer à la révision et à la mise en œuvre du PDALPD
-action 47	Prévenir les situations de mal logement
-action 48	Consolider le pilotage des diagnostics sociaux partagés liés au logement
-action 49	Prévenir les expulsions locatives
Les Gens du Voyage	
-action 50	Mettre en œuvre le schéma départemental d'accueil des Gens du Voyage
-action 51	Favoriser et accompagner la sédentarisation des ménages issus de la communauté des Gens du Voyage

LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'ANIMATION DU PLH	
-action 52	Faire de l'observatoire l'outil d'animation et de pilotage de la politique communautaire
-action 53	Accompagner la "montée en puissance" du rôle des communes dans la mise en œuvre du PLH
-action 54	Créer un poste de chargé de mission "Production de logements"
-action 55	Signer des contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux
-action 56	Revisiter, finaliser et partager le référentiel habitat durable avec l'ensemble des opérateurs et des communes
-action 57	Renforcer les actions de communication/valorisation des atouts du territoire en termes de qualité résidentielle et faire la promotion de l'habitat
-action 58	Renforcer l'articulation habitat/développement économique/déplacements
-action 59	Miser sur l'expérimentation et l'innovation
-action 60	Coordonner les dispositifs d'information et d'accompagnement des ménages



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