

2014 . 2020

UN HABITAT DE QUALITÉ DANS UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

DIAGNOSTIC



Préambule : le contexte d'élaboration du PLH 2014-2020.....	p. 4
1. Une montée en puissance de la politique communautaire en matière d'habitat au cours des 15 dernières années.....	4
2. Le PLH 2014-2020 : un outil opérationnel au service de la politique intercommunale de l'habitat et un document transitoire avant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).....	5
3. L'habitat, au cœur des enjeux locaux du Développement Durable	6
4. Le PLH : un cadre de référence pour l'ensemble des acteurs locaux, intégrateur des politiques nationales, régionales et départementales....	9
5. Un contexte institutionnel particulier : l'élargissement du périmètre de la CUA à 15 nouvelles communes au 1 ^{er} janvier 2013.....	11
6. Les moyens mobilisés pour l'élaboration du diagnostic.....	12
Première partie : le bilan du PLH 2008-2013	p. 14
1. Le dispositif de pilotage, d'animation et d'observation.....	15
2. Différentes actions foncières et règlementaires mises en œuvre pour favoriser et encadrer la production de logements.....	21
3. Une production de logements en-deçà des objectifs et en forte baisse	39
4. La production locative sociale : un bilan plutôt encourageant mais des efforts à poursuivre pour maintenir le niveau de production et développer des offres plus sociales et géographiquement mieux réparties	44
5. L'accession aidée à la propriété: des objectifs à mi-parcours non atteints malgré une politique volontariste de la CUA.....	46
6. Des avancées significatives en matière de renouvellement urbain et déjà des premiers enseignements tirés	51
7. Une montée en puissance de la politique communautaire en faveur de la rénovation des logements privés : des résultats encourageants mais de nombreux freins repérés	59
8. Une nette amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement en cohérence avec le Plan Départemental Accueil, Hébergement, Insertion (PDAHI)	65
9. Des réponses apportées aux besoins spécifiques en cohérence avec le Plan Départemental pour l'Accueil et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).....	68

10. Une production d'aires d'accueil pour les gens du voyage et un projet social en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)	70
11. Une montée en régime de l'appui opérationnel aux communes assuré pr la CUA	76
12. Des moyens financiers importants et croissants mobilisés par la collectivité	p. 80
Deuxième partie : spécificités du territoire et évolutions récentes de la demande et de l'offre en logements	p. 86
1. Différents atouts contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire.....	87
2. Les évolutions sociodémographiques : une attractivité qui ne bénéficie pas à l'ensemble des communes et qui reste « fragile »	93
3. Caractéristiques et évolution de l'offre de logements sur la CUA	116
4. Les besoins d'intervention dans le parc existant, public et privé.....	153
Troisième partie : des territoires infra-communautaires très disparates sur le plan sociologique	p. 170
1. Des écarts importants entre communes, entre quartiers et entre les parcs de logements.....	171
2. Les tendances d'évolution observées en termes de peuplement sur la période récente.....	191
3. Les points de fragilité du territoire.....	195
Quatrième partie : des publics, prioritaires pour le territoire, aux besoins spécifiques identifiés	p. 203
1. Les jeunes : des besoins en logements financièrement accessibles et des enjeux d'information, d'orientation et d'accompagnement	204
2. Les seniors face au vieillissement : des besoins en termes de logements adaptés (neufs et anciens) et de coordination des acteurs pour améliorer l'accompagnement	221
3. Les personnes en difficulté : des problématiques liées au mal logement clairement identifiées	233
4. Les Gens du Voyage : une partie des familles en attente de sédentarisation	245
Le bilan qualitatif de la concertation avec les communes	p. 249
Annexe : la liste des indicateurs de l'observatoire de l'habitat.....	p. 253
Annexe : glossaire	p. 271

Préambule : le contexte d'élaboration du PLH 2014-2020

1. Une montée en puissance de la politique communautaire en matière d'habitat au cours des 15 dernières années

Depuis une quinzaine d'années, la CUA a engagé et développé une politique volontariste en matière d'habitat :

- 1996 : élaboration d'un 1^{er} PLH par le Syndicat d'Etudes du Schéma Directeur de la Région d'Arras pour la période 1996-2001.
- 1998 : création de la Communauté Urbaine d'Arras, issue du District Urbain d'Arras. La CUA exerce deux compétences en matière d'habitat : élaboration des Programmes Locaux de l'Habitat et « actions de réhabilitation d'intérêt communautaire ».
- 2000 : élaboration du 2^{ème} PLH, qui constitue le volet Habitat du Schéma Directeur de l'Arrageois.
- 2005 : élargissement des compétences de la CUA en matière d'habitat, prise de compétences « en matière d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire ».
- 2005 : signature d'une première convention de délégation de la gestion des aides à la pierre pour une période de 3 ans.
- 2008 : approbation du PLH 2008-2013 et signature avec l'Etat d'une convention de délégation des compétences des aides à la pierre pour une période de 6 ans (2008-2013).
- 2009 : passage au niveau 3 de la délégation des aides à la pierre, prise en charge par la CUA de l'instruction des aides de l'ANAH et des aides aux bailleurs sociaux.
- Janvier 2011 : modification des statuts de la CUA, prise de compétences « création, aménagement de zones d'habitations » (13 zones listées) et « création et réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC), pour autant que celles-ci concernent des opérations relevant des compétences de la Communauté Urbaine d'Arras ».
- 2012 : modification du PLH 2008-2013 pour prise en compte de l'évolution du contexte et mise en conformité avec la loi Molle.

- 2012 : élaboration du PLH pour la période 2014-2020, qui a vocation à devenir le support du volet habitat du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

2. Le PLH 2014-2020 : un outil opérationnel au service de la politique intercommunale de l'habitat et un document transitoire avant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

Un nouveau cadre législatif et réglementaire, renforçant la portée du PLH

Les évolutions législatives récentes dans le domaine du logement et de l'habitat ont toutes contribué à renforcer l'importance du Programme Local de l'Habitat, en introduisant de nouvelles obligations pour les EPCI, mais aussi de nouvelles opportunités :

- En 2004, la loi « Libertés et Responsabilités Locales » a accordé la possibilité aux structures intercommunales se dotant d'un Programme Local de l'Habitat de demander la délégation de compétences en matière de gestion des « aides à la pierre » (pour le développement et la réhabilitation du parc locatif social, les interventions sur le parc privé existant, l'offre d'hébergement...).
- En 2005, la loi de programmation pour la « Cohésion Sociale » (2005-2009) a défini des objectifs ambitieux aux niveaux national et local en matière de développement de l'offre locative sociale, ainsi que d'intervention dans le parc privé vacant ou « indigne ».
- La loi « Engagement National pour le Logement » de 2006 précise le contenu des PLH, notamment en matière de prise en compte de l'habitat indigne, tout en ouvrant de nouvelles possibilités pour la mise en œuvre opérationnelle de la politique habitat des collectivités locales (sur des thèmes aussi centraux que le développement de la construction neuve ou l'accession « sociale » à la propriété...).
- La loi instituant le « Droit Au Logement Opposable » (DALO) de 2007 impacte fortement la question de l'articulation du PLH avec les politiques sociales du logement : possibilités d'une délégation du DALO pour les territoires dotés d'un PLH, mise en place du droit au logement et à l'hébergement opposable, extension de l'application de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain), principe de continuité dans l'hébergement.
- La loi « Mobilisation pour le Logement et Lutte contre les Exclusions » (loi MOLLE, mars 2009) précise le contenu des PLH et renforce l'articulation PLH/PLU pour une plus grande efficacité : durée obligatoire de 6 ans pour la définition des objectifs du PLH, renforcement de la portée opérationnelle du programme d'actions (obligation de territorialiser à l'échelle communale, voire infracommunale pour les grandes villes, les objectifs et le programme d'actions), renforcement de l'articulation entre PLH et PLU (délai de mise en compatibilité réduit de trois à un an)...
- Les lois issues du Grenelle de l'Environnement définissent un cadre ambitieux pour l'atteinte d'objectifs de performance énergétique dans le parc de logements, notamment en matière de construction neuve mais aussi de réhabilitation du parc existant.

Un outil de programmation pour la production de logements

Pour être en capacité d'atteindre les objectifs fixés (nombre et localisation des logements à produire, rééquilibrage territorial des offres d'habitat entre les communes...), il convient d'aller au-delà d'une territorialisation des objectifs à la commune et d'identifier très précisément les programmes de logements et les disponibilités foncières à mobiliser au cours du PLH.

Le PLH doit donc déterminer l'échéance de mobilisation, la hiérarchisation entre des différentes disponibilités en fonction de différents critères à définir avec la collectivité (localisation, surface...) et émettre des préconisations sur les moyens/leviers à mobiliser pour développer sur ces secteurs des programmes de logements répondant aux objectifs et orientations du PLH.

La démarche d'élaboration du PLH intègre cette préoccupation et comporte un volet foncier particulièrement développé. Une analyse spécifique et précise est conduite pour identifier sur chacune des communes :

- Les programmes de logements en cours ou prévus.
- Les gisements fonciers mobilisables pendant la durée du PLH ou au-delà. Pour chaque gisement, seront précisés les leviers et les moyens à actionner pour contribuer à l'atteinte des objectifs.

Un cadre de référence pour le renouvellement de la convention de délégation des aides à la pierre

En 2008, l'Etat a délégué à la CUA la gestion des aides à la pierre pour une durée de 6 ans. La convention arrive à terme à fin 2013.

Le nouveau PLH servira de cadre de référence pour la définition du contenu de la future convention qui devrait prendre effet en 2014 pour une durée de 6 ans.

Un support pour le volet habitat du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En application de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, la Communauté Urbaine d'Arras envisage l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui tiendra lieu de PLH et de PDU.

Le PLH en cours d'élaboration est un document transitoire qui servira de support au volet habitat du futur PLUI. Compte-tenu des contraintes législatives liées à l'article 19 de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010, il devra impérativement être approuvé par l'assemblée délibérante de la C.U.A avant le 13 juillet 2013.

L'intégration du PLH dans un document de planification plus transversal, le PLUI, permettra de renforcer l'articulation de la stratégie en matière d'habitat avec les autres politiques publiques d'aménagement du territoire ainsi que l'opérationnalité du PLH en tant que tel.

3. L'habitat, au cœur des enjeux locaux du Développement Durable

L'habitat est une composante essentielle du développement territorial, aux différentes échelles (CUA, SESDRA, Pays de l'Artois...). Différentes stratégies/démarches fixent des orientations et des objectifs en matière d'aménagement du territoire, à l'échelle de la CUA ou supra-communautaire

(Schéma de Cohérence Territoriale, Pays de l'Artois...). Les réflexions menées dans le processus d'élaboration du PLH devront s'articuler avec ces documents de référence.

Les orientations et les objectifs affichés dans le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration

Un SCoT « Grenelle » a été élaboré à l'échelle de trois intercommunalités (41 communes, 107 597 habitants) :

- Les 24 communes de la CUA dans sa configuration initiale
- Les 7 communes de l'ex- Communauté de Communes de l'Artois
- Les 10 communes de l'ex- Communauté de Communes du Val de Gy.

Le processus d'élaboration (animation et étude) est porté par le SESDRA (Syndicat d'Etude du Schéma Directeur de la Région d'Arras). Le SCoT a été approuvé en fin d'année 2012.

Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et leur déclinaison dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) sont les suivants :

Les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	La déclinaison du PADD dans le Document d'Orientations et d'Objectifs
Axe 1. Faire de l'arrageois un territoire exemplaire au regard du grenelle de l'environnement ... pour des ressources durables et un cadre de vie valorisé	• La performance environnementale, pour la mise en valeur et le renforcement de la qualité du cadre de vie
Axe 2. Développement économique et de croissance de l'emploi : vers une diversification des filières et une montée en gamme des entreprises	• Des réponses foncières, immobilières et urbaines de qualité pour une croissance de l'économie et de l'emploi
Axe 3. Le rural, un atout pour lui même et pour l'urbain : structurer le territoire par la mise en valeur de l'espace rural	• La valorisation de la ruralité, pour renforcer l'agriculture mais aussi comme atout pour l'urbain
Axe 4. Adapter l'outil de mobilité et les infrastructures pour développer l'accessibilité du territoire	• Organiser le développement sur une armature urbaine support de services pour les habitants
Axe 5. Promouvoir un territoire équitable, un territoire du « bien vivre ensemble »	• Une politique résidentielle pour l'amélioration du cadre de vie et des mixités sociales et urbaines (production de 500 logements minimum/an sur la CUA).

Le PLH devra être compatible avec les orientations du SCoT, notamment en matière d'équilibre social de l'habitat et de production de logements.

Les démarches conduites par le Pays d'Artois : le Plan Climat Territorial

Le Pays d'Artois regroupe 255 communes (la CUA et 10 intercommunalités rurales) et compte 205 000 habitants. De nombreuses réflexions sont menées par le Pays d'Artois sur différentes thématiques (santé, logement...).

Le 30 septembre 2011, le Pays a adopté un Plan Climat Territorial. L'objectif est de définir une stratégie et de mettre en place des actions pour mieux lutter contre le changement climatique, dans différents domaines et notamment celui du logement.

Le schéma Communautaire d'Aménagement et de Développement

Dans le cadre du Schéma Communautaire d'Aménagement et de Développement 2012-2030, la CUA a défini cinq orientations stratégiques pour guider l'action publique communautaire :

- Promouvoir le territoire en dynamisant son accessibilité
- Développer l'offre économique pour faire croître l'emploi
- Perfectionner la qualité du cadre de vie et la performance environnementale de manière durable
- Promouvoir la place de l'humain dans le développement territorial
- Valoriser la dimension rurale comme un atout d'un développement territorial harmonieux.

Dans ce schéma, la croissance démographique envisagée est celle d'un gain de 6 000 habitants à horizon 2030.

Les autres engagements de la Communauté Urbaine d'Arras en faveur du développement durable et de la cohésion sociale

En matière de développement durable, la CUA a engagé d'autres démarches, notamment :

- La mise en œuvre d'une Charte d'Engagement vers un Développement Durable signée par le Président et les Vice-présidents de la CUA, et qui a fait l'objet d'un programme d'actions.
- La CUA porte 13 des 52 actions inscrites au Plan Climat réalisé à l'échelle du Pays.
- **La CUA a engagé en 2012 l'élaboration d'un PCET (Plan Climat-Energie Territorial) en vue d'une adoption fin 2012**

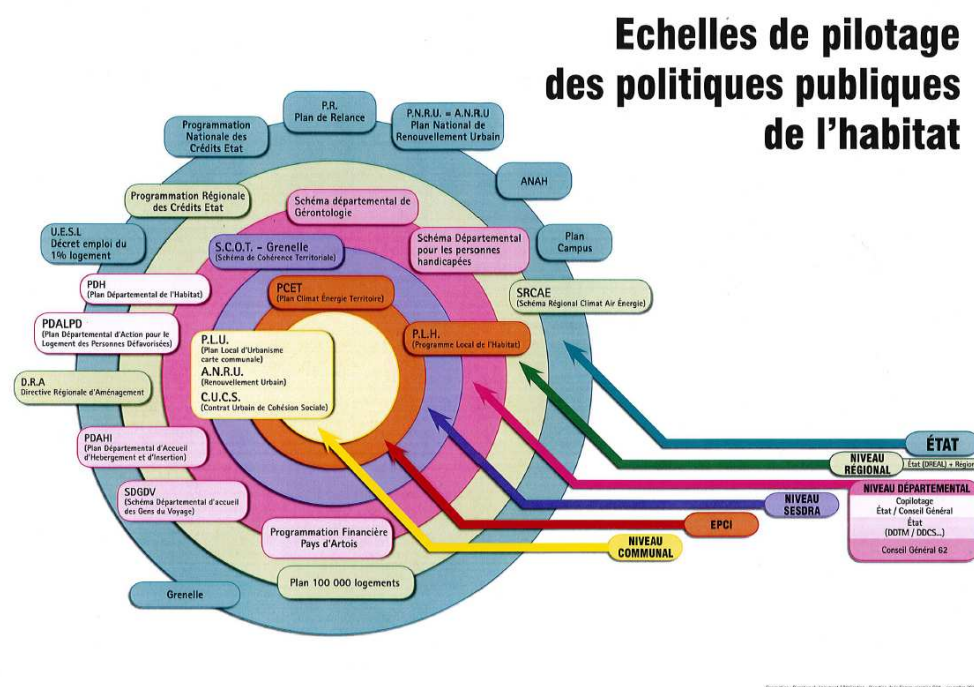
LA CUA a pris de nombreux engagements pour favoriser la cohésion sociale :

- Le Plan de Développement Social et Urbain définit pour la période 2010-2013 les nouveaux enjeux de développement social dans les quartiers considérés comme prioritaires.
- Deux conventions ont été signées avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine pour mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain sur les quartiers de la Résidence St-Pol (Arras) et des Nouvelles Résidences (Saint-Laurent et Saint-Nicolas).

- La CUA a également contractualisé avec le Conseil Général du Pas-de-Calais (Contrat Territorial de Développement Durable) et la Caisse d'Allocations Familiales du Pas-de-Calais sur les aspects de cohésion sociale.

4. Le PLH : un cadre de référence pour l'ensemble des acteurs locaux, intégrateur des politiques nationales, régionales et départementales

L'habitat est une compétence partagée par différents niveaux de collectivités (Etat, Région, Département, Communauté Urbaine, communes) et mobilise une multitude d'acteurs. Les stratégies et les compétences des différentes collectivités évoluent, donnant au PLH le rôle de fédérateur/coordonnateur au niveau intercommunal de l'ensemble de ces interventions.



Parmi ces acteurs, il convient notamment de citer plus précisément les partenaires suivants :

- L'Etat demeure garant de la solidarité nationale et du droit au logement (financement des aides à la personne et des aides à la pierre...). Depuis 2005, l'Etat a délégué à la Communauté Urbaine d'Arras la gestion des aides à la pierre. Dans le processus d'élaboration du PLH, les services de l'Etat

ont transmis à la Communauté Urbaine d'Arras le Porter à Connaissance précisant les obligations législatives et réglementaires ainsi que les attentes de l'Etat. Il validera le projet de PLH et suivra la mise en œuvre des actions et des orientations.

- La Région Nord-Pas-de-Calais apporte un appui financier à la mise en œuvre des Projets de Rénovation Urbaine et met en œuvre actuellement un programme de rénovation et de réhabilitation du parc de logements, le « plan 100 000 logements ».
- Le Département du Pas-de-Calais traite de différents enjeux de solidarité et de cohésion sociale : copilotage avec l'Etat de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), gestion du Fond de Solidarité du Logement (FSL), chef de file de l'action en faveur des personnes âgées (schéma gérontologique), amélioration de la vie quotidienne des personnes handicapées...
- Les 24 communes sont des acteurs essentiels de la politique de l'habitat, que ce soit au travers des aides/appuis qu'elles peuvent apporter au développement/requalification des programmes de logements ou au travers de la gestion des autorisations de construire.
- Les opérateurs (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs) et gestionnaires sont des partenaires essentiels des collectivités pour mettre en œuvre les orientations et atteindre les objectifs.
- Le réseau des acteurs de l'hébergement et de l'insertion
- Le réseau associatif œuvrant dans le domaine du Droit au Logement...

Le PLH a un rôle majeur à jouer pour limiter l'empilement des dispositifs et des compétences, coordonner et améliorer l'efficacité des actions des différents acteurs. Cet enjeu est d'autant plus stratégique, compte tenu du contexte actuel de priorisation budgétaire et des financements.

Pour jouer son rôle de fédérateur/coordonnateur local des politiques publiques, il est fondamental d'associer de manière large les acteurs du logement et de l'habitat aux différentes étapes d'élaboration et de validation du PLH. Les partenaires de la Communauté Urbaine d'Arras sont mobilisés dans plusieurs cadres/instances :

- Le Comité Technique : il réunit les principaux partenaires et acteurs de l'habitat (Etat, différents services concernés de la Communauté Urbaine d'Arras, bailleurs sociaux, Conseil Régional, Conseil Général, PACT du Pas-de-Calais, ADIL du Nord, Fondation Abbé Pierre, Cléodas...) pour échanger sur les éléments de contenu et préparer le Comité de Pilotage.
- Le Comité de Pilotage partenarial du PLH qui associe de manière très large l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat. Cette instance sera mobilisée aux différentes étapes d'élaboration du PLH pour contribuer aux réflexions et valider les travaux.
- Deux séries d'ateliers/groupes de travail partenariaux sont prévues pour contribuer à l'élaboration du PLH : lors de la production du diagnostic (des ateliers thématiques ont eu lieu en juin) et au moment de l'élaboration du programme d'actions.

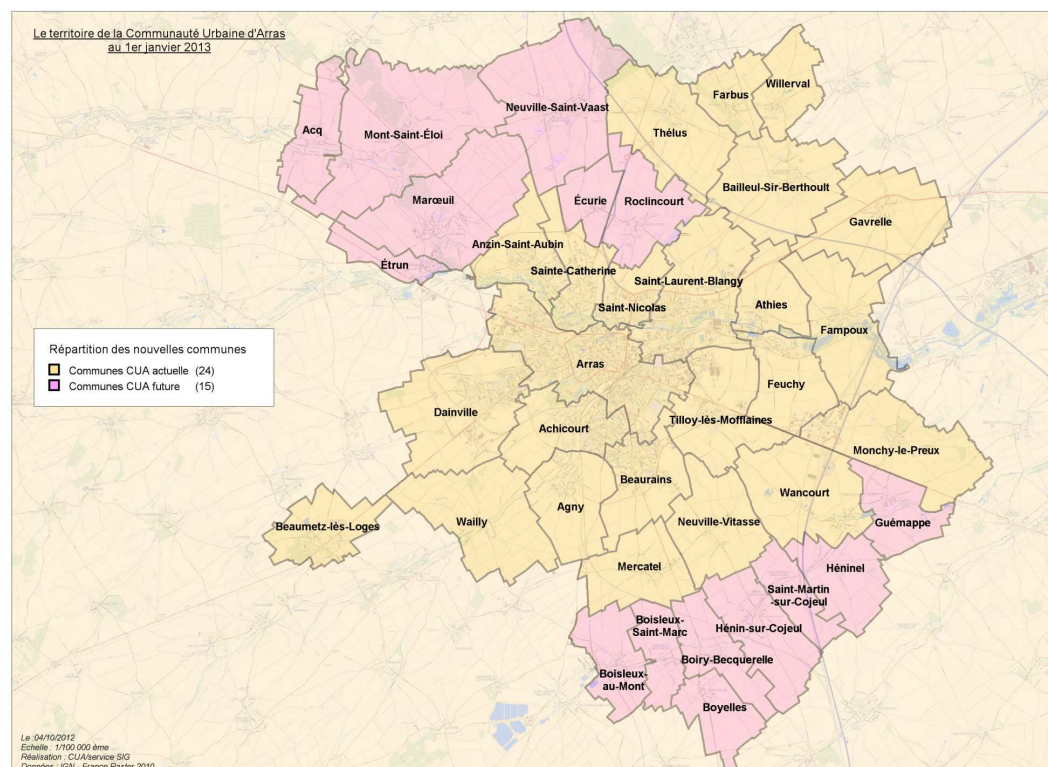
Les objectifs et orientations du PLH doivent s'articuler avec les stratégies formalisées aux niveaux régional et départemental :

- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH)
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007-2012

- Le Plan Accueil-Hébergement-Insertion signé par l'Etat le 11 février 2011
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018, adopté par arrêté préfectoral du 12 avril 2012
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, dont l'adoption est prévue en 2012.

5. Un contexte institutionnel particulier : l'élargissement du périmètre de la CUA à 15 nouvelles communes au 1^{er} janvier 2013

Dans le cadre de la réforme territoriale, la CUA a intégré 15 nouvelles communes rurales (9 438 habitants) au 1^{er} janvier 2013. Le PLH 2014-2020 en cours d'élaboration couvre le périmètre initial des 24 communes (les 15 nouvelles communes ne sont pas prises en compte).



Une procédure de modification du PLH sera engagée dès juin 2013 pour intégrer ces nouvelles communes à partir d'un approfondissement du diagnostic qui sera initié dès janvier 2013.

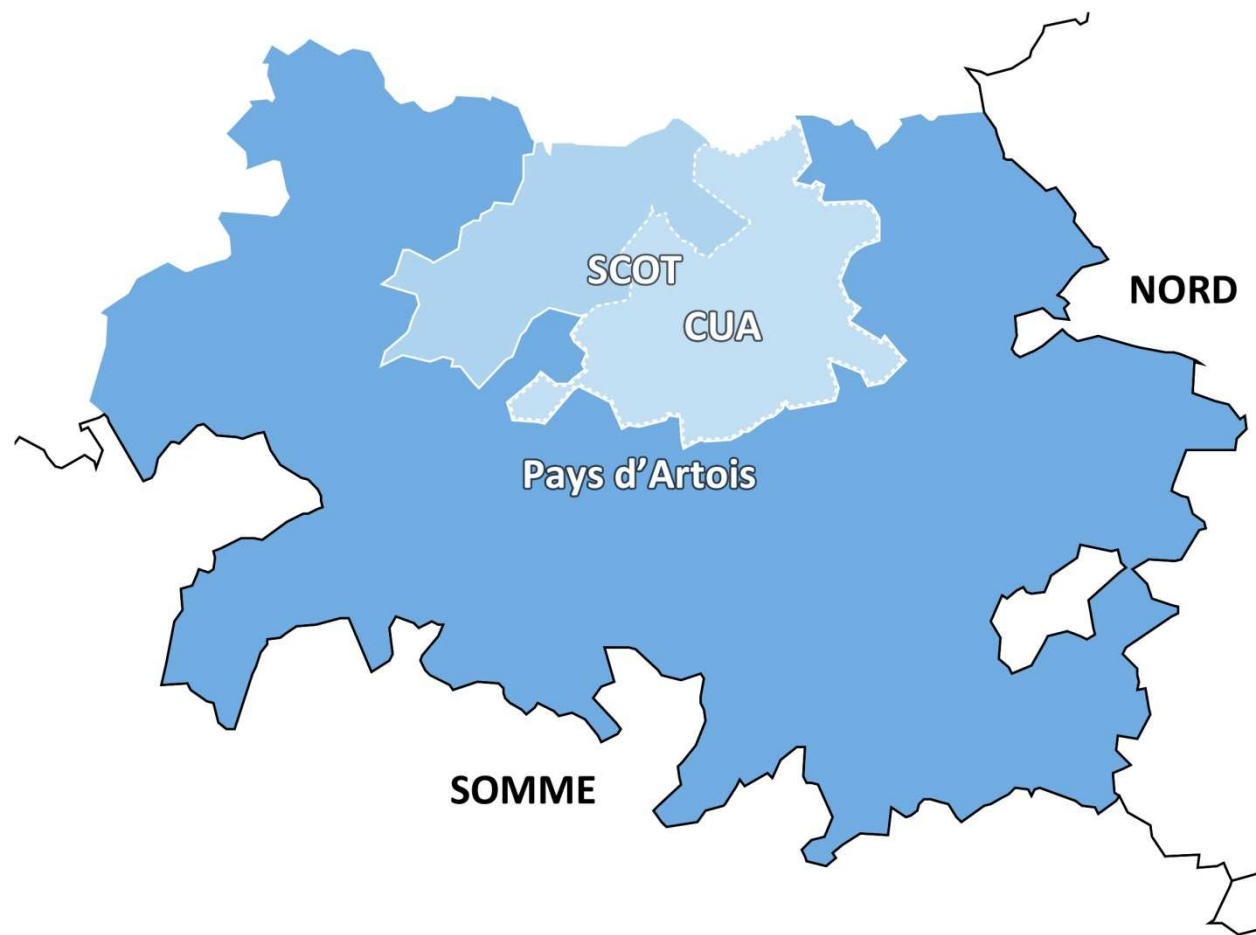
6. Les moyens mobilisés pour l'élaboration du diagnostic

Un croisement d'approches quantitatives et qualitatives

Différents moyens d'investigation ont été mobilisés pour établir l'état des lieux :

- L'actualisation des indicateurs statistiques relatifs aux évolutions du marché local de l'habitat (demande, offre...).
- Des entretiens de cadrage avec les principaux partenaires institutionnels (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Conseil Général, SESDRA...)
- Une rencontre avec chaque commune de la CUA pour :
 - o Recueillir leur point de vue sur les actions déjà menées en matière d'habitat, leurs préoccupations et leurs attentes vis-à-vis du prochain PLH.
 - o Recenser les projets et les opérations connus en matière de logement, à court, moyen et long termes sur chaque commune.
 - o Initier le travail de repérage des fonciers disponibles ou mutables dans le tissu urbain existant, de façon à dégager des capacités constructives nouvelles en faveur de la production de logements pour les prochaines années.
- Organisation de 5 ateliers thématiques avec les acteurs du logement et de l'habitat :
 - o Le rôle du parc locatif privé dans la réponse aux besoins en logements
 - o Les parcours résidentiels des jeunes
 - o Les parcours résidentiels des seniors
 - o Le rôle de l'accession aidée à la propriété dans la fidélisation des familles et des primo-accédants sur le territoire de la CUA
 - o Le mal logement, état des lieux et enjeux de partenariat
- Une réunion de travail avec l'ensemble des bailleurs sociaux sur leurs stratégies patrimoniales.
- Une réunion de travail spécifique avec Pas de Calais Habitat.

Les différentes échelles d'analyses retenues pour le diagnostic



Les analyses du diagnostic sont réalisées à différentes échelles :

- Pour rendre compte des interactions entre la CUA et ses territoires limitrophes.
- Pour replacer les tendances constatées à l'échelle de la CUA dans un contexte territorial plus global et plus cohérent.

Trois échelles sont mobilisées :

- La CUA
- Le territoire du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région d'Arras : 3 intercommunalités, 41 communes, 107 597 habitants
- Le Pays d'Artois : 255 communes, 212 360 habitants

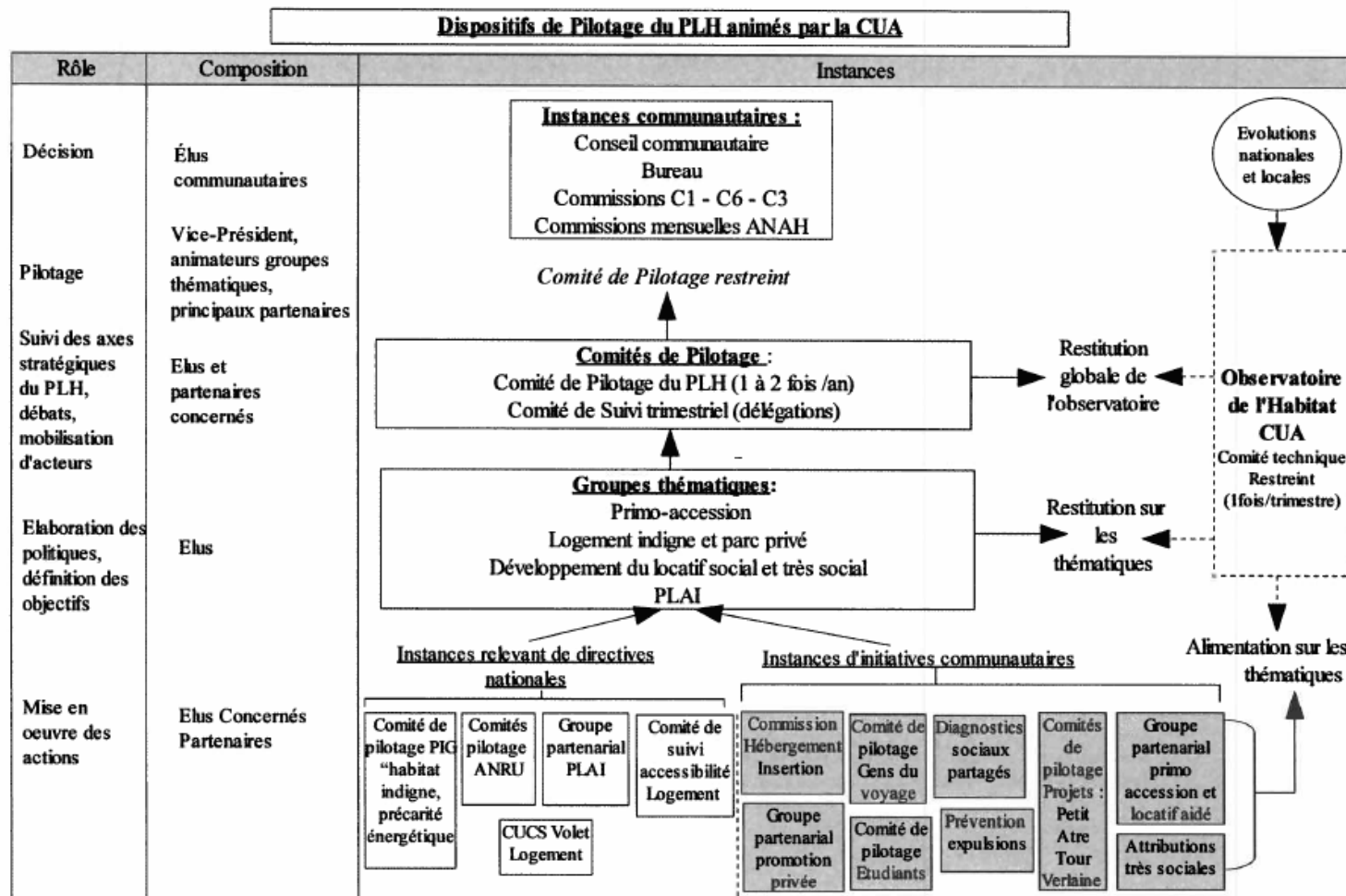
Source : INSEE – recensement 2012

Pour chaque indicateur mobilisé figurent les moyennes départementale, régionale et nationale (dans la mesure de leur disponibilité).

Première partie : le bilan du PLH 2008-2013

1. Le dispositif de pilotage, d'animation et d'observation

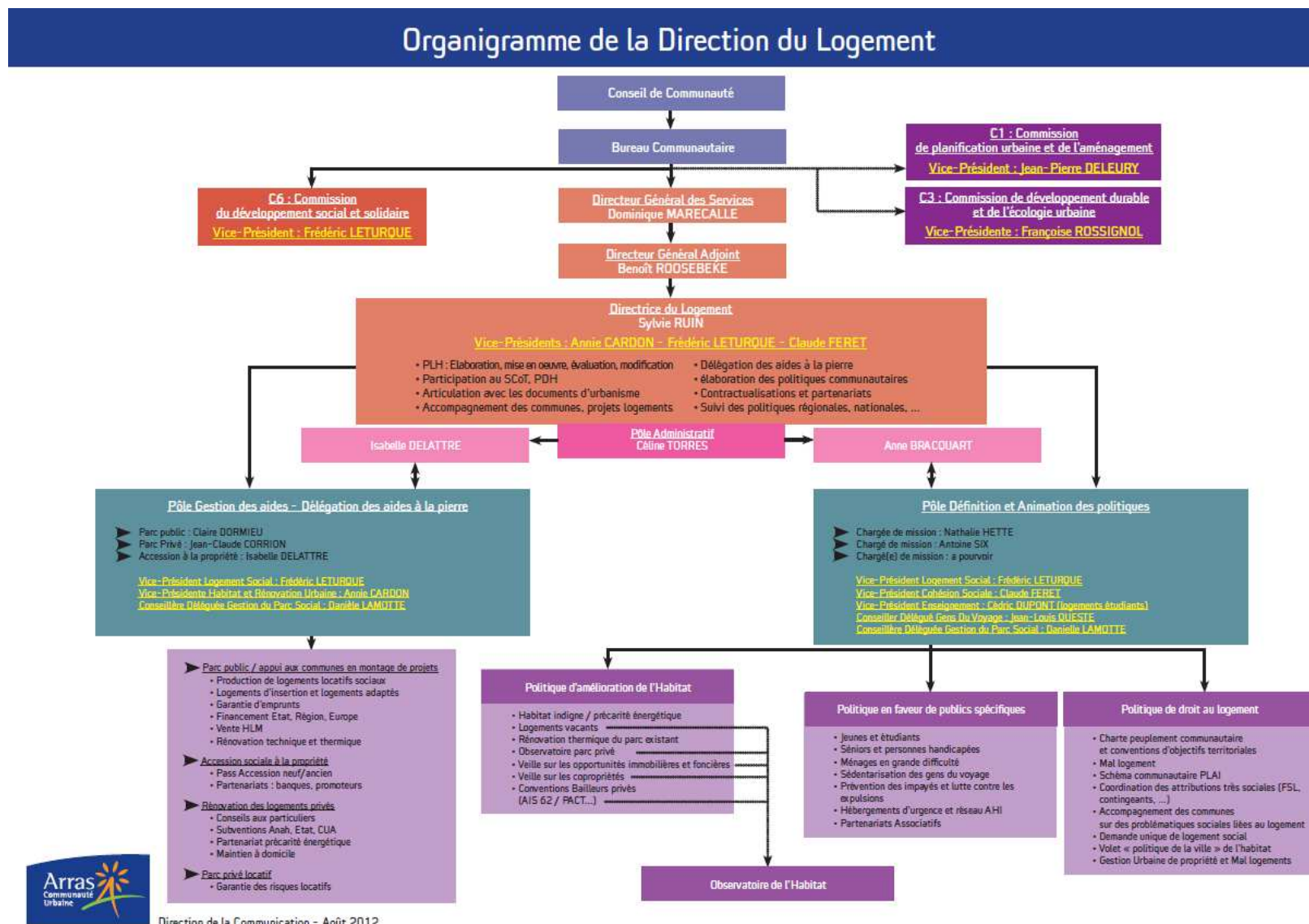
Le renforcement du dispositif de pilotage et d'animation du PLH



La CUA a mis en place un dispositif de pilotage et d'animation adapté pour la mise en œuvre du Programme local de l'Habitat.

Différentes instances contribuent à évaluer, mettre en œuvre et faire vivre le PLH, au-delà de son élaboration (cf. schéma ci-contre).

L'évolution de l'ingénierie communautaire et son adaptation aux nouveaux enjeux



La période 2008-2013 a été marquée par un renforcement de l'ingénierie communautaire dédiée à la mise en œuvre de la Politique du logement.

En 2008, les moyens humains mobilisés au sein du Service Logement étaient les suivants :

- 1 responsable Logement
- 2 chargés de mission
- 2 secrétaires

Soit 5 ETP (Equivalents Temps Plein)

Le renforcement de l'équipe a été réalisé en deux principales étapes :

- 1) **au 1er janvier 2009** avec la prise de délégation Niveau 3 : création d'un pôle « Gestion des aides à la pierre » impliquant le recrutement de 2 gestionnaires (Parc Public et Parc Privé) et un secrétaire, **soit 2.8 ETP supplémentaires**.
- 2) **au 1er janvier 2013** : un chargé de mission « Amélioration de l'Habitat », soit **1 ETP supplémentaire**, sera recruté pour accompagner la montée en puissance de la politique engagée par la CUA en faveur de la rénovation thermique des logements privés

Au 1^{er} janvier 2013, le Service Logement de la CUA sera constitué de 8,8 Equivalents Temps Plein. Parmi eux, 3 ETP (Equivalents Temps Plein) sont mobilisés pour travailler sur la thématique du mal logement, soit 40% du service dédiée à la coordination, à l'animation du réseau partenarial, au pilotage de dispositifs communautaires et à l'aide au montage technique et financier des dossiers portés par les associations. Les élus de la CUA interpellent régulièrement les autorités de tutelle sur les difficultés rencontrées par le réseau associatif.

La mobilisation de ces moyens d'ingénierie est nécessaire compte tenu de l'évolution des missions du Service Logement. On peut notamment constater :

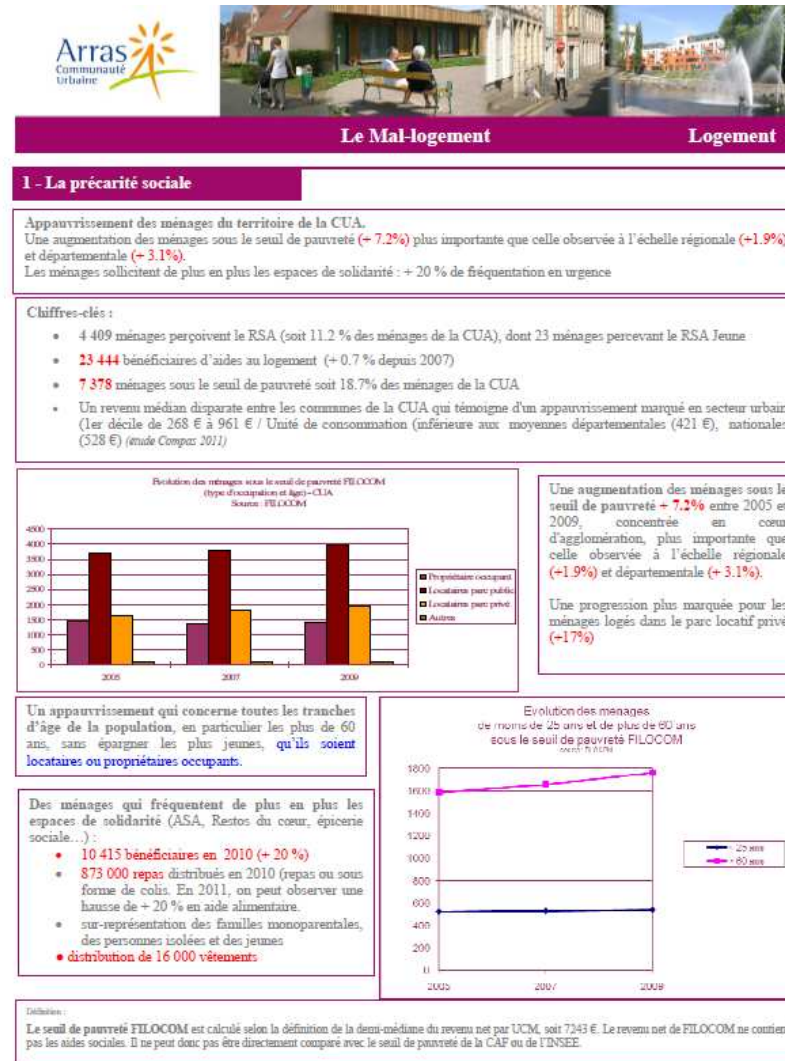
- **une demande croissante de la part des communes** (notamment rurales) d'appui et d'accompagnement aux projets nécessitant une expertise qui mériterait d'être mutualisée ou renforcée au niveau de l'équipe.
- **une sollicitation de plus en plus fréquente pour la résolution de situations individuelles complexes** qui a nécessité la mise en place de nouveaux dispositifs partenariaux de résolution de problèmes (table ronde habitat indigne,...)
- **une politique de l'habitat conduite de façon plus transversale au niveau interne CUA** qui mobilise davantage de temps d'ingénierie lié à la coordination des politiques (SCoT, PCET, ANRU, ...)

Une première étape dans la création d'un dispositif d'observation

La Direction du Logement de la CUA anime un observatoire de l'habitat. Celui-ci couvre différentes thématiques : la production de logements, l'occupation du parc, le logement des jeunes, le logement des seniors...

La liste des indicateurs de l'observatoire de l'habitat est intégrée en annexe de ce document.

Des fiches « tendances de l'habitat » consacrées aux différentes thématiques sont produites et diffusées aux partenaires une fois par an (cf. exemple ci-dessous d'une page de la fiche « tendance de l'habitat » portant sur le mal logement). Elles rendent compte des actions conduites par la CUA et des tendances d'évolution (actualisation des indicateurs de diagnostic).



Développement d'un outil d'observation de mesure du mal logement sur le territoire de la CUA

La tenue des Assises Régionales de la Fondation Abbé Pierre à Arras, le 31 mars 2011 a été l'occasion de rappeler que le territoire de l'Arrageois n'est pas à l'abri du phénomène du « mal logement ».

La lutte contre le mal logement, et contre tout phénomène d'exclusion ou de discrimination lié au logement, a été, dans le cadre du Programme Local de Habitat 2008-2013 de la Communauté Urbaine d'Arras, une priorité des politiques du logement et de la cohésion sociale conduites de façon transversale.

C'est ainsi qu'avec l'aide des partenaires institutionnels et des associations locales, la CUA a dressé son portrait du « mal logement », et de ses tendances, qui recouvrent autant de réalités que de familles concernées. Cet outil d'observation est actualisé chaque année et analysé.

Il traite la thématique sous 5 angles :

- la précarité sociale
- l'absence de logement
- la difficulté d'accès au logement
- la difficulté de se maintenir dans son logement
- les mauvaises conditions d'habitat

Le diagnostic une fois établi, la Communauté Urbaine d'Arras entend poursuivre, avec ses partenaires et notamment le réseau Accueil, Hébergement et Insertion, le travail engagé tant pour accompagner la production de logements ou d'hébergement abordables et adaptés, que pour maintenir les moyens d'accompagnement nécessaires. Le milieu associatif est particulièrement actif et engagé sur le territoire.

De nouveaux axes d'observation à développer

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

Il semble que les données Clameur mobilisées dans le diagnostic (seule source actuellement disponible sur le territoire) ne correspondent pas tout à fait aux niveaux de loyer réellement pratiqués sur le territoire, notamment s'agissant des petites superficies.

Ceci pose la question des sources qui pourraient être mobilisées dans les prochaines années pour mieux mesurer et suivre les évolutions des niveaux de loyer dans le parc locatif privé :

- Une piste : la création d'un observatoire des loyers mais à quelle échelle ? L'échelle départementale apparaît comme la plus pertinente (dans de nombreux départements, ce type d'observatoire est animé par l'ADIL).
- A défaut, la CUA mobilisera les professionnels de l'immobilier (notaires et agences immobilières) pour recueillir des données sur les niveaux de loyers.

L'accession aidée à la propriété et la primo-accession

Il est essentiel de renforcer l'observation sur ce volet, pour mesurer les effets des actions qui sont actuellement menées et celles qui seront mises en œuvre dans le cadre du futur PLH. Il s'agira notamment de suivre et d'observer dans la durée :

- L'évolution des prix de revient des opérations (coût du foncier, de la construction...) à travers l'analyse des bilans d'opération.
- Le profil des ménages bénéficiant des dispositifs/ offres d'accession aidée à la propriété...

Ceci impliquera de solliciter régulièrement les opérateurs pour recueillir des données. Il est essentiel que cette transmission d'informations fasse l'objet d'une convention formalisée avec les opérateurs.

Les copropriétés

La question des copropriétés n'est pas apparue jusqu'à présent comme une problématique majeure. Cependant, ce point devra être abordé par la suite, éventuellement par la mise en place d'un outil de veille et de prévention.

Un point qui reste en suspens : l'actualisation dans les prochaines années des données sur la demande en logement social

Jusqu'à présent, les données étaient fournies annuellement par l'Association Régionale de l'Habitat (ARH). Depuis la mise en place du guichet unique, l'infocentre, désormais piloté par l'Etat, n'est pas encore opérationnel. Le territoire ne dispose donc pas de données exploitables sur la demande en logements depuis le 1^{er} juillet 2011. Ceci pose la question suivante : comment être en capacité localement d'actualiser et de suivre l'évolution de la demande en logement social dans l'attente de la mise en place du guichet unique ?

Un déficit de connaissance sur les demandes de mutation au sein du parc locatif social

Le poids des demandes de mutation n'est pas négligeable dans la demande de logement locatif social (35%). La réponse à ces demandes renvoie à un enjeu majeur, celui de permettre des parcours résidentiels au sein du parc locatif social.

Les données disponibles ne permettent pas d'avoir une connaissance suffisante de ces demandes et des réponses qui leur sont apportées (motifs de la demande, profils des ménages demandeurs, délai d'attente et taux de satisfaction...).

Le coût de production des logements

Compte tenu du contexte actuel (tassement de la construction neuve, abandon de certains projets par les opérateurs...), il est nécessaire de mieux connaître l'évolution du coût de production du logement et des équilibres d'opérations et ce, pour les différents types d'offres (accession à la propriété privée, accession sociale à la propriété, locatif social...). Dans cette optique, il est nécessaire, dans le cadre de l'observatoire, de consacrer un volet à cette question :

- Evolution de la charge foncière
- Evolution des coûts de construction
- Evolution des prix de vente

2. Différentes actions foncières et règlementaires mises en œuvre pour favoriser et encadrer la production de logements

Depuis 2005, une consommation foncière pour l'habitat orientée à la baisse à l'échelle du Syndicat d'Etudes du SCoT de la Région d'Arras (SESDRA)

Surfaces occupées par l'habitat en 1998, 2005 et 2009
(Source : SIGALE)

	Surface (en hectares)			Evolution annuelle moyenne (en ha)		Evolution annuelle moyenne (en %)	
	1998	2005	2009	1998-2005	2005-2009	1998-2005	2005-2009
Habitat collectif haut	77	77	77	0,0	0,2	0,0%	0,2%
Habitat isolé	82	84	83	0,2	-0,2	0,3%	-0,2%
Habitat résidentiel	2 643	2 858	2 953	30,7	23,7	1,1%	0,8%
Habitat continu dense	77	77	77	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Espaces à vocation résidentiel	2 882	3 114	3 209	33,0	23,8	1,1%	0,8%
Ensemble des espaces artificialisés	4 852	5 287	5 437	62,2	37,3	1,2%	0,7%

Eléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

Le développement résidentiel a généré une consommation foncière non négligeable ces quinze dernières années : dans le rapport de présentation du SCoT, la consommation foncière pour l'habitat est estimée à environ 327 hectares entre 1998 et 2009 à l'échelle de la Région d'Arras.

Cependant, deux points méritent d'être soulignés ici. D'une part, la consommation foncière est orientée à la baisse depuis 2005 :

- Entre 1998 et 2005, 33 hectares étaient consacrés chaque année à la construction de logements.
- Contre 24 hectares par an entre 2005 et 2009.

D'autre part, cette évolution est le résultat d'une tendance globale à la densification des opérations de logements :

- Entre 1998 et 2005, à l'échelle du SCOT, 33 hectares étaient consommés annuellement pour la production de 630 logements en moyenne par an, soit une densité moyenne d'environ 20 logements/hectare.
- Entre 2005 et 2009, la densité moyenne des opérations de logements s'est avérée plus élevée, de l'ordre de 25 logements/hectare.

A l'échelle de la CUA, une consommation foncière pour la production de logements d'environ 17 hectares par an entre 2005 et 2011

A l'échelle de la CUA, on peut estimer qu'environ 120 hectares ont été consommés pour la production de logements entre 2005 et 2011, soit 17 hectares en moyenne par an. Depuis 2005, la densité moyenne des opérations de logement est de 30 logements par hectare (densité nette qui ne tient pas compte des autres aménagements).

Densité résidentielle (en logements/ Ha)		
	Objectifs du SCOT en matière de densité moyenne des opérations	Densité moyenne des opérations entre 2005 et 2011
Arras	Au minimum 50-60 logements par hectare dans le cœur de ville et dans les secteurs de renouvellement urbain ; au minimum 30 logements par hectare dans les autres secteurs	55,0
Communes urbaines hors Arras	Au minimum 30 logements par hectare	30,8
Pôles ruraux	Au minimum 18- 20 logements par hectare	10,2
Communes rurales	Au minimum 16 logements par hectare	8,6
Total CUA		30

Communes urbaines hors Arras : Achicourt, Agny, Anzin Saint Aubin, Beaurains, Dainville, Sainte-Catherine, Saint-Laurent Blangy, Saint-Nicolas, Tilloy-les-Mofflaines

Pôles ruraux: Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-les-loges, Thélus

Communes rurales : Athies, Fampoux, Farbus, Feuchy, Gavrelle, Mercatel, Monchy-le-Preux, Neuville-Vitasse, Wailly, Wancourt, Willerval

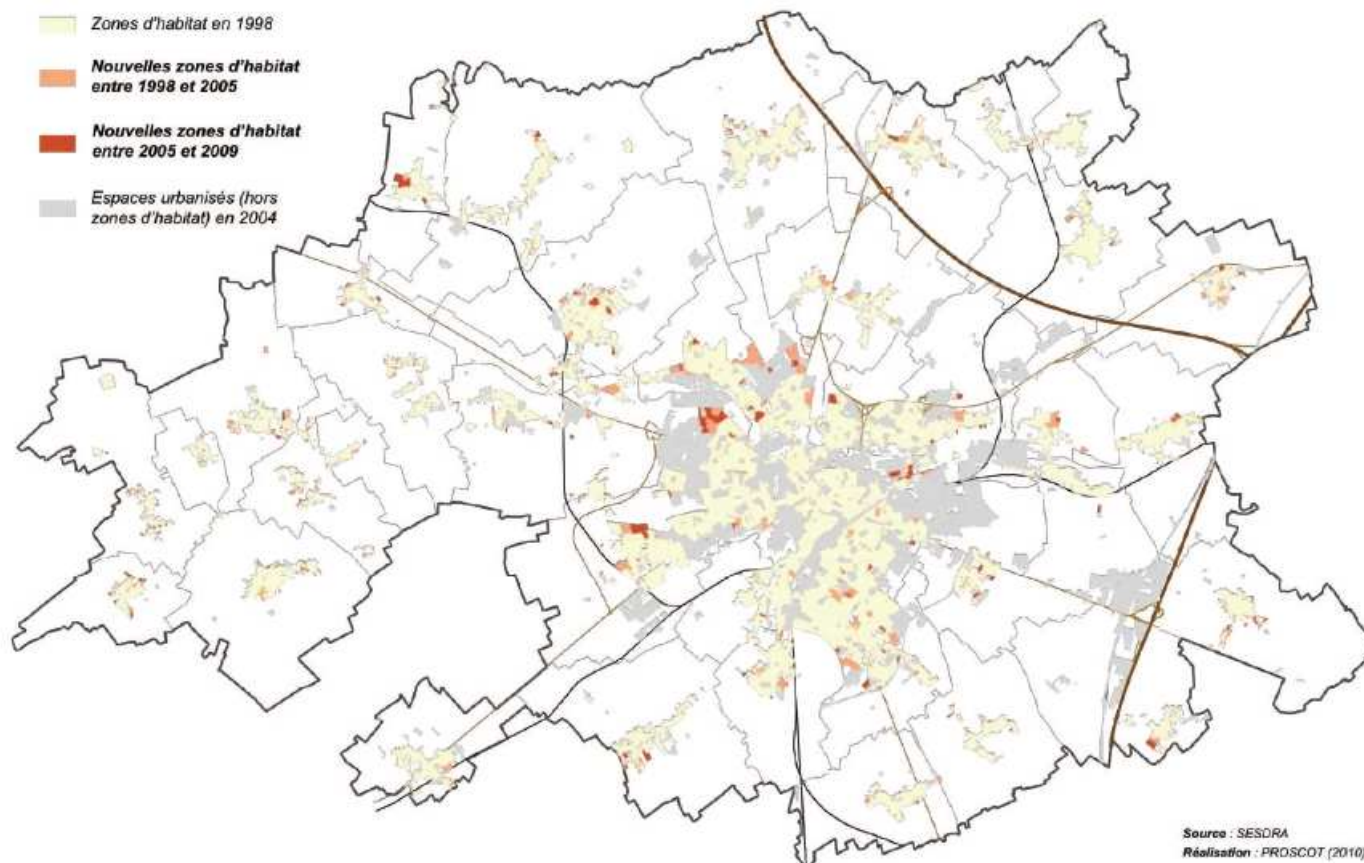
N.B. :

- *densités moyennes des opérations affichées dans le SCoT : il s'agit de densités résidentielles brutes comprenant tous les aménagements réalisés dans le cadre de l'opération (voiries, espaces verts, bassins de rétention, etc....).*
- *Analyse rétrospective de la densité moyenne des opérations entre 2005 et 2011 : densité nette ne tenant pas compte des aménagements (source : fichier des permis de construire, Sitadel).*

Le SCoT prescrit des densités minimales pour les différents secteurs de la CUA. La comparaison entre la densité moyenne des opérations récentes (densité nette) et les densités affichées dans le SCoT (densité brute) doit être analysée avec prudence. Cependant, on peut supposer que sur la Ville d'Arras et les communes du pôle urbain, la densité moyenne des opérations de logements réalisées depuis 2005 se situe dans un ordre de grandeur compatible avec les objectifs visés dans le SCoT. En revanche, dans les pôles relais et les communes rurales, la densité moyenne des opérations est davantage en décalage avec les objectifs du SCoT.

Un développement résidentiel essentiellement localisé à proximité d'espaces urbanisés...

Transformation d'espaces naturels ou agricoles en zones d'habitat (1998 – 2005 et 2005 - 2009)
(Source : SIGALE)



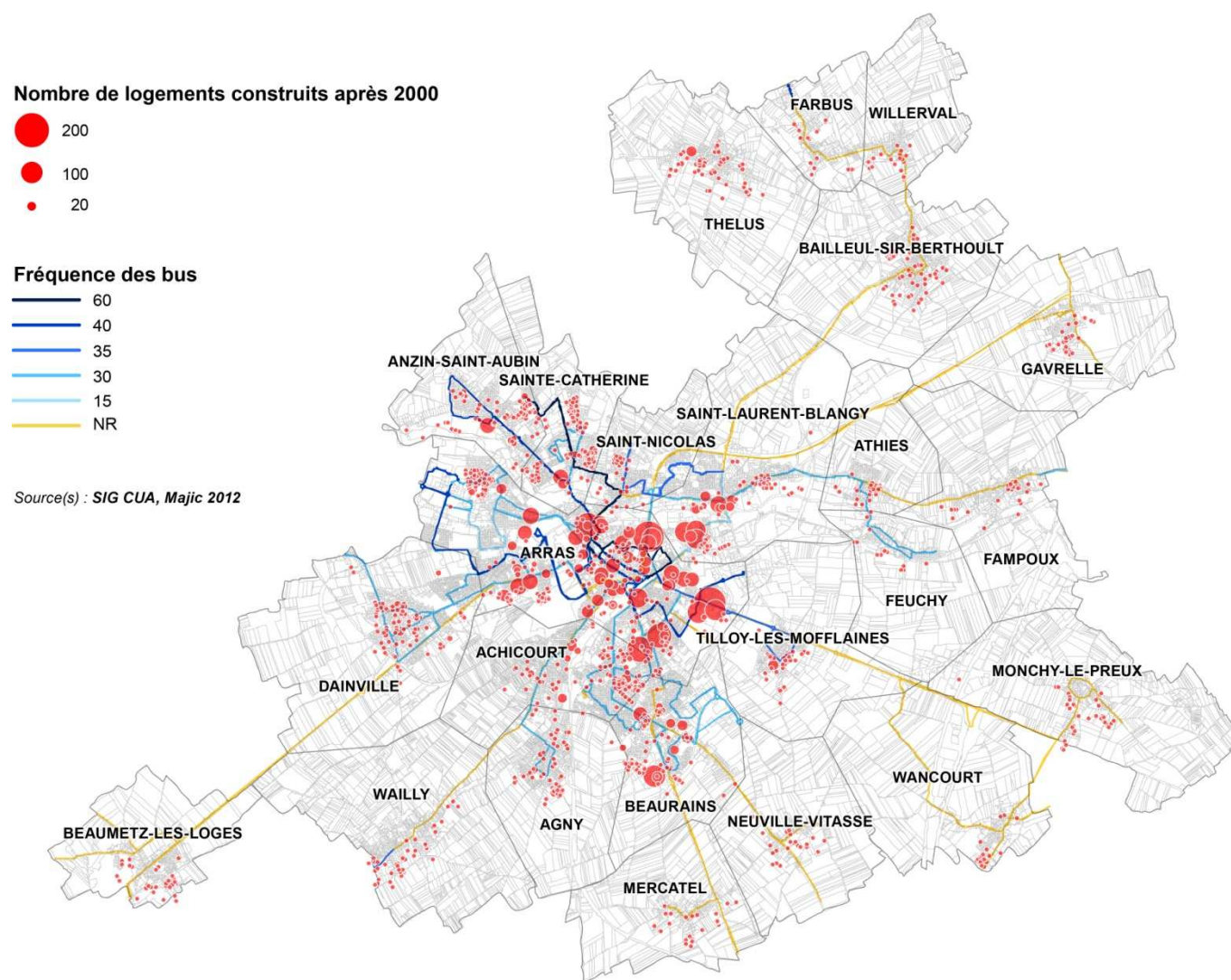
Éléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

Ces dernières années, l'urbanisation par l'habitat s'est essentiellement fait dans la continuité ou à proximité des zones urbanisées.

Cependant, on constate, comme sur la plupart des agglomérations, un phénomène de desserrement du cœur urbanisé.

Pour déterminer la localisation des futures opérations de logements, le PLH 2014-2020 devra tenir compte des différents enjeux environnementaux et d'aménagement du territoire : optimisation de l'utilisation du foncier pour économiser l'espace, concordance des lieux de résidence, de travail et de loisirs pour limiter les déplacements...

...et dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun (lignes de bus)



Ces dernières années, la construction de logements neufs s'est principalement localisée dans les secteurs de l'agglomération les mieux desservis par les transports en commun, autrement dit dans la continuité ou à proximités des zones urbanisées.

Cependant, on constate également que des logements ont été construits dans des communes où la desserte en bus est très peu développée voire inexistante. C'est notamment le cas de Thélus.

Dans les années à venir et dans le cadre de la mise en œuvre du PLH, la desserte en transports en commun devra constituer un critère pour la localisation des futures opérations de logements.

27% des secteurs 1AU identifiés dans le PLH 2008-2013 déjà urbanisés ou en passe de l'être à horizon 2013

Production prévisionnelle de logements sur les zones 1 AU des PLU identifiées au moment de l'élaboration du PLH en 2008

	Nbre ha en 1AU	Surface affectable à l'habitat	Potentiel en nombre de logements	Nombre de logements livrés ou livrables à 2013		Taux de réalisation	Répartition des programmes de logements livrables à 2013 en zones 1 AU
				Total	dont LLS + accession sociale		
Arras	29,5	20,7	1035	0	0	0%	0%
Communes Urbaines	103,8	72,1	2882	1084	719	37,60%	85%
Communes rurales	52,1	33,5	835	192	62	23%	15%
Total	185,4	126,3	4754	1276	781	27%	100%

Dans le précédent PLH, 185,4 hectares étaient inscrits en zone 1 AU représentant un potentiel de 4 754 logements. 27% des secteurs 1 AU ont été urbanisés ou le seront à horizon 2013. Les 1 276 logements construits ou prévus en zone 1 AU se répartissent à 85% sur les communes urbaines et 15% sur les communes rurales. La production de logements en zone 1AU représente 40% des objectifs du PLH 2008-2013 (objectifs de production du PLH 2008-2013 : 3 210 logements, en tenant compte de la modification récente des objectifs).

Les actions foncières et réglementaires mises en œuvre par la CUA

Le partenariat avec l'Etablissement Public Foncier Régional

La CUA a signé une convention-cadre avec l'Etablissement Public Foncier Régional le 31 janvier 2007. Cette convention-cadre a fait l'objet de plusieurs avenants et couvre la période 2007-2014.

La convention-cadre signée entre la CUA et l'EPF concerne deux champs d'intervention s'agissant de l'habitat:

- Mobiliser du foncier pour produire du logement social et favoriser la mixité (avec un objectif d'optimisation de la consommation d'espace en milieu urbain et d'utilisation économe du foncier agricole).
- Favoriser le recyclage foncier et le réinvestissement du tissu urbain existant, notamment autour des Disques de Valorisation des Axes de Transport et sur les sites d'activité en mutation (exemple des entrées de ville).

Le budget alloué à l'intervention de l'EPF est de 15M€, dont 11M€ de fonds propres. L'EPF accompagne également la CUA sur d'autres volets thématiques (consolidation de sites naturels, projets économiques d'envergure...).

L'EPF soutient plusieurs opérations de logements (cf. carte et tableau ci-dessous) dans l'ensemble de la CUA. En tout, ce sont 34 hectares qui sont concernés. Actuellement, il intervient essentiellement dans le cadre de grands projets complexes de réinvestissement urbain (Val de Scarpe 2 à Saint Laurent-Blangy par exemple) et sur des terrains d'une certaine dimension (plusieurs hectares). A l'avenir, l'EPF pourrait jouer un rôle plus important dans des communes rurales pour accompagner la mise en œuvre de petits projets en tissu urbain existant. Son action est relativement bien identifiée par les communes, qui l'intègrent comme un partenaire à part entière. Le partenariat avec l'EPF doit devenir un levier majeur de la politique intercommunale de l'habitat et de l'action foncière.

Tableau des sites concernés par un portage foncier par l'EPF

Date de la convention opérationnelle	Commune	Opération	Surface
15/05/2007 avenant en cours	Arras / St Laurent	Val de Scarpe 2	21 ha
04/11/2008	Arras / St Nicolas	Tricart / France Mélasse	4 ha
04/11/2008	St Nicolas	Transports Mory	3,5 ha
12/05/2010	St Nicolas	Vigala	2,5 ha
En cours	Arras	Comar / Foir'Fouille	44 a
18/08/2009	Dainville	UNEAL	3 ha

Les périmètres d'intervention de l'EPF sur la Communauté Urbaine d'Arras au titre du renouvellement urbain et de l'appui au développement du logement social

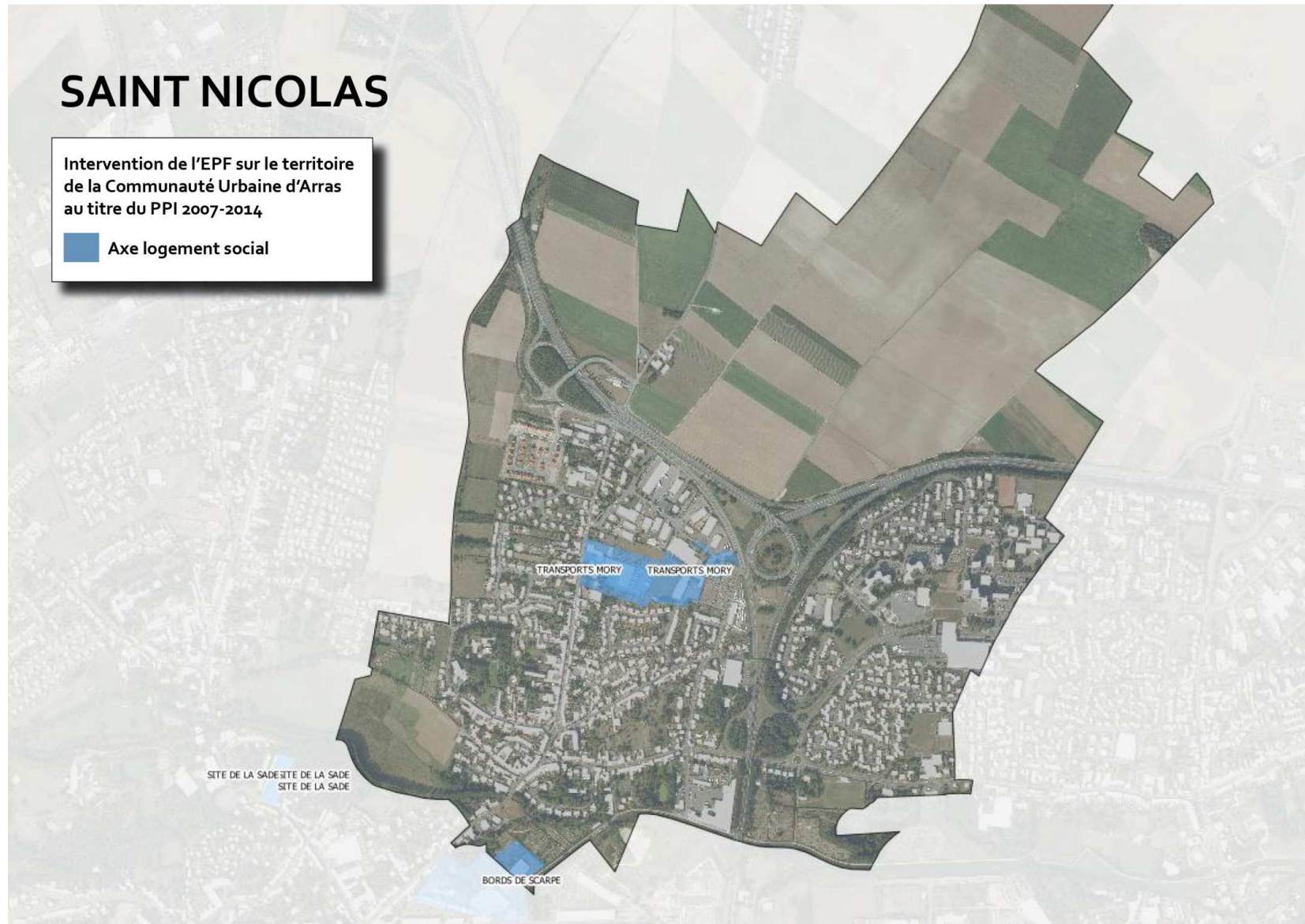




SAINT NICOLAS

Intervention de l'EPF sur le territoire
de la Communauté Urbaine d'Arras
au titre du PPI 2007-2014

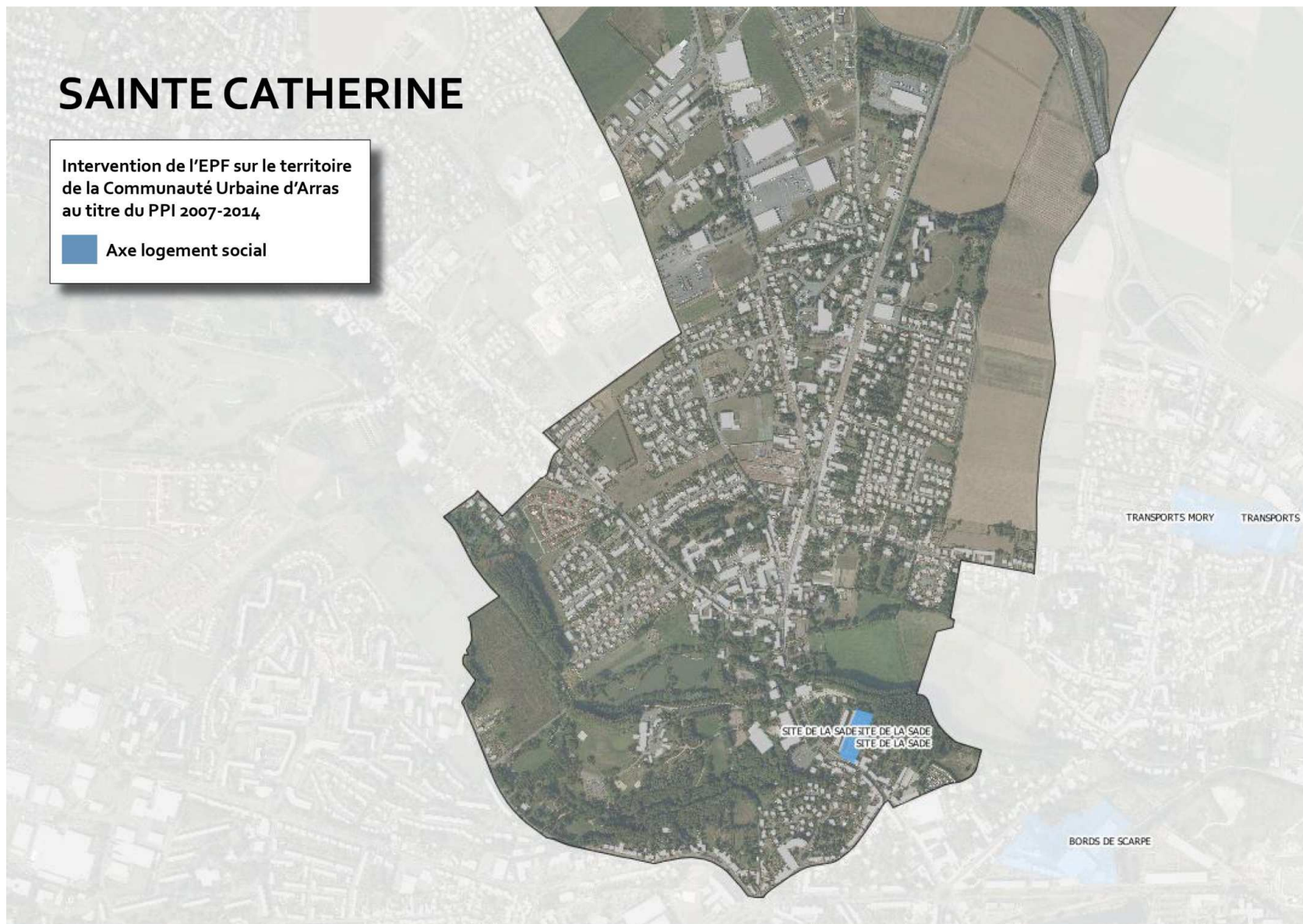
 Axe logement social



SAINTE CATHERINE

Intervention de l'EPF sur le territoire
de la Communauté Urbaine d'Arras
au titre du PPI 2007-2014

 Axe logement social



WANCOURT

Intervention de l'EPF sur le territoire
de la Communauté Urbaine d'Arras
au titre du PPI 2007-2014



Axe logement social



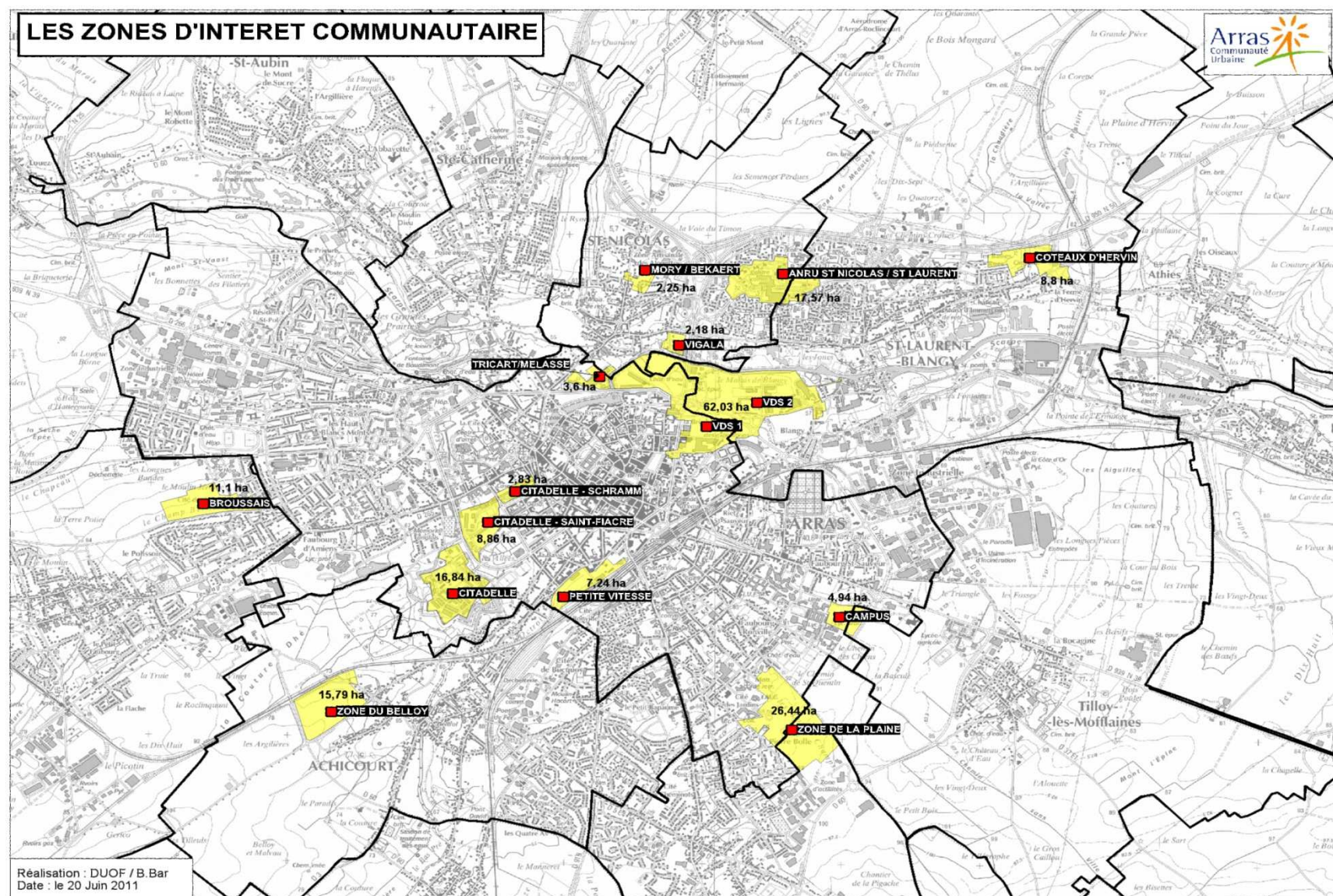
Bilan de la politique de préemption et d'acquisition foncière conduite par la CUA depuis 2008 pour le logement

BUDGET	Préemption de logements anciens dans le diffus pour production de PLA-I	Acquisition de foncier pour la production de logements sociaux	Préemption, expropriation ou acquisition pour réserves foncières à vocation d'habitat	Aide aux équilibres d'opérations
2008		Nouvelles Résidences (ANRU) Acquisition à EPF après portage 1 560 927,00 €	Grand Rue à Thélus 260 000,00 €	
			Val de Scarpe (SERNAM) Acquisition à EPF après portage 1 447 462,00 €	
			Place du Rivage à Arras : expropriation Loi Vivien 80 000,00 €	
2009			Rue de la Forge au Fer à St Nicolas 85 000,00 €	
			Zone du Belloy : 2 préemptions de terrain agricole à Achicourt 5 363,55 €	
2010	5 Route de Doullens à Dainville (2 PLA-I) 150 000,00 €	Côteaux d'Herwin à St Laurent : Acquisition au CG d'un terrain pour un collectif Pas de Calais Habitat 85 480,00 €		
2011	23 Résidence de l'Armançon à St Laurent (1 PLA-I) 65 000,00 €	Site Cegelec à Arras : Acquisition à la Ville pour Petit Atre et Programme LLS Pas de Calais Habitat 757 000,00 €	Rue Bergaigne à Arras : Préemption pour Petite Vitesse 190 000,00 €	Concession d'aménagement ADEVIA Champ Bel Air à Dainville 181 000,00 €
			Rue Mellin à St Laurent : Préemption pour Val de Scarpe 2 190 800,00 €	
2012	1 bis rue d'Etrun à Dainville (2 PLA-I) 125 000,00 €			Concession d'aménagement ADEVIA Champ Bel Air à Dainville 181 000,00 €
	5 rue Ampère à Dainville (1 PLA-I) 90 000,00 €			

Les acquisitions foncières réalisées depuis 2008 pour la production de logements ont eu différentes finalités : maîtrise du foncier dans les zones d'intérêt communautaire, création d'une réserve foncière en zone AU, acquisition de foncier pour réaliser des opérations d'accession sociale... A noter que la CUA mène également une politique de préemption de logements individuels en secteur diffus pour produire du PLA-I en acquisition-amélioration.

La politique de préemption et d'acquisition foncière est un levier intéressant mais elle présente des limites/des risques qu'il convient d'anticiper. Compte tenu des montants financiers en jeu, la préemption ne peut être qu'un des leviers d'une stratégie plus globale. Ce mode d'intervention n'est pas pertinent dans tous les cas de figure et doit être utilisée avec prudence, après vérification de la faisabilité et de la viabilité d'une opération. Par exemple, la CUA a acquis une ferme en 2008 sur la commune de Thelus. Le prix d'achat (260 000 €) s'est avéré relativement élevé au regard du type de programme envisageable sur ce terrain. Les opérateurs ne sont pas intéressés par ce bien, même dans l'hypothèse de cession à l'euro symbolique par la collectivité.

Les zones d'intérêt communautaire à vocation d'habitat



Par délibération en date du 15 avril 2011, la CUA a défini la liste des zones d'intérêt communautaire à vocation d'habitat en distinguant les secteurs d'aménagement de court, moyen et long termes. Ces zones couvrent 190,47 hectares.

Des enjeux forts de réinvestissement urbain, tant en milieu urbain que dans les communes rurales

Conformément aux orientations nationales du Grenelle de l'Environnement, le SCoT affiche l'objectif de produire 48% des nouveaux logements (5 400 logements en 20 ans) dans le tissu urbain existant. Cet objectif est décliné par secteur, à environ 50% (4 350 logements) dans le pôle urbain et 30% (390 logements) dans la partie rurale de la CUA (ainsi que dans le reste du territoire du SCoT). Ces objectifs ne constituent pas des moyennes à décliner à l'identique dans chaque commune. En effet, si des opportunités d'acquisition-amélioration existent dans le tissu existant, tant dans le cœur d'agglomération que dans les communes rurales, la capacité du tissu à accueillir de nouvelles constructions est propre à chaque territoire et évolue dans le temps.

Un travail spécifique est en cours de réalisation dans le cadre de l'élaboration du PLH, pour identifier des gisements fonciers mutables sur la période du PLH et au-delà.

Dans le cœur d'agglomération, les gisements sont de différentes natures : grandes emprises (exemple des terrains de La Défense), sites d'activités susceptibles de muter...

Dans les communes rurales, les dents creuses, ou les anciennes exploitations en cœur de village sont nombreuses, mais posent la question de la négociation avec les propriétaires, parfois difficile. Sur certaines communes, de nombreuses opportunités sont bloquées, en raison de la réticence des propriétaires à vendre des biens qui ne sont plus utilisés. Différentes pistes d'actions pourront être examinées dans le cadre du PLH : renforcement de l'accompagnement des communes dans la négociation avec les propriétaires fonciers, communication auprès des propriétaires sur les aides qu'ils peuvent avoir en réinvestissant seuls leurs terrains...

Le travail de référentiel foncier a permis d'identifier des sites de reconquête de cœurs de village (hangars désaffectés, sites d'activités inadaptés à la localisation, dents creuses...). Ce travail devra se pérenniser (actualisation, complément lorsque nécessaire) pour permettre de disposer d'informations lisibles sur les potentiels de reconquête dans le tissu existant, et de développement en réinvestissement urbain, pour limiter autant que possible l'extension. Il faut également signaler que certaines communes ont pu mener en partie ce travail d'identification de dents creuses au cours de l'élaboration de leur PLU (exemple de la commune de Beaumetz Lès Loges).

Une stratégie foncière à clarifier sur la base du référentiel foncier en cours d'élaboration

La CUA et les communes mobilisent différents outils fonciers : partenariat avec l'EPF, politique de préemption et d'acquisitions foncières, zones d'intérêt communautaire...

Cependant, il est nécessaire de clarifier la stratégie de la CUA en matière d'intervention foncière pour déterminer le rôle que peut jouer chacun de ces outils/leviers : quels sont les sites/terrains que la CUA et les communes souhaitent maîtriser ? Pour quels types d'opérations ? Quel est l'outil foncier le plus

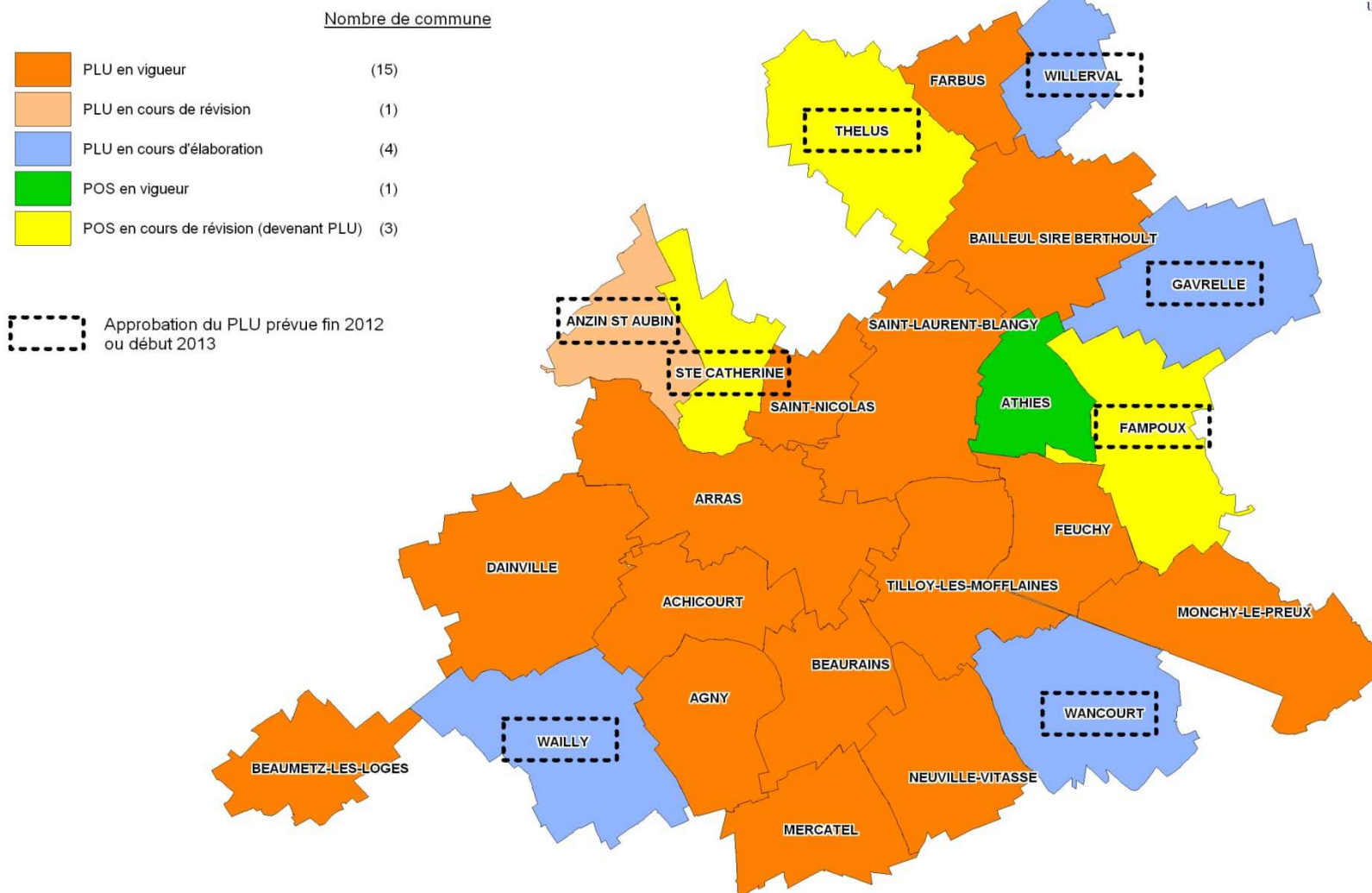
adapté ? Le référentiel foncier actuellement élaboré dans le cadre de la mission d'étude PLH (repérage des gisements fonciers mobilisables d'ici 2020 et au-delà) doit servir de base, de support pour identifier les « fonciers à enjeux » et définir le ou les outils adaptés à mobiliser.

Une autre marge d'amélioration concerne la capacité au sein des services de la CUA à établir des bilans prévisionnels d'opérations, à réaliser de mini-études de faisabilité en amont des décisions. Par exemple, avant de décider s'il est pertinent d'acquérir un terrain ou un bâtiment, il est essentiel de savoir si une opération est possible et si cette opportunité est susceptible ou non d'intéresser les opérateurs.

Les outils règlementaires mobilisées par la CUA et les communes

Des communes dotées de documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme dans la CUA au 1er septembre 2012



Quasiment toutes les communes de la CUA disposeront d'ici peu d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé (seule la commune d'Athies est actuellement en POS, dans l'attente de l'arrêt du Plan de Prévention des Risques Technologiques). Ce travail a permis de remettre à jour des documents souvent très obsolètes, et d'inciter les communes à entrer dans une démarche plus prospective sur leur territoire. Ceci facilitera l'élaboration d'un PLU intercommunal.

La mise en place de secteurs de mixité sociale et d'emplacements réservés dans les PLU

De nouveaux outils réglementaires mobilisés depuis juin 2011 (délibération du 30 juin 2011)

Dans une délibération-cadre en date du 30 juin 2011, la CUA a défini les conditions de mise en œuvre des objectifs du PLH dans le cadre des nouveaux PLU. Elle s'adresse plus particulièrement aux communes déficitaires (au regard des objectifs définis dans le cadre du PLH) en logements aidés (locatif social et accession aidée). Cette délibération comprend 4 axes :

- La possibilité d'inscrire des Emplacements Réservés pour le Logement, avec un droit de délaissement vers la CUA. L'EPF est potentiellement fléché pour l'acquisition de ces sites, notamment en cas d'exercice du droit de délaissement.
- L'obligation d'inscrire des Secteurs de Mixité Sociale (50% de logements aidés pour les opérations de 6 à 18 logements ; 30% de locatifs aidés et 20% d'accession aidée pour les opérations de plus de 18 logements) pour les communes déficitaires en logements aidés.
- Le conditionnement de la réalisation des équipements publics nécessaires à l'urbanisation de zones d'aménagement privées au respect par le promoteur de la réalisation de 50% de logements aidés du programme pour les communes déficitaires, de 30% du programme sur les autres communes.
- La possibilité pour la CUA de rechercher, d'acquérir ou faire acquérir à l'amiable ou par exercice du droit de préemption urbain, après accord des communes déficitaires et étude de faisabilité, des logements anciens en vue de la réalisation par les bailleurs sociaux de PLA-I.

12 communes ont mis en place des secteurs de mixité sociale

Actuellement 12 communes sur les 24 que compte la CUA ont inscrit des secteurs de mixité sociale dans leur PLU : Anzin-Saint-Aubin, Beaumetz-les-Loges, Dainville, Fampoux, Gavrelle, Saint-Laurent, Sainte-Catherine, Thélus, Wailly, Wancourt et Willerval. Dans la majorité des cas, les servitudes de mixité sociale portent sur des secteurs précis ou les zones 1AU. Elles portent sur tout le territoire communal à Dainville (25% minimum de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 4 logements) et à Sainte-Catherine (30% minimum de logement locatif social et 20% minimum d'accession aidée pour toutes les opérations de plus de 6 logements).

Plusieurs communes ont mis en place des servitudes pour la production d'offres en accession aidée : Beaumetz-les-Loges, Anzin-Saint-Aubin, Sainte-Catherine...

Ces secteurs de mixité sociale constituent un levier important pour la production de logements aidés : elles pourraient permettre sur les 12 communes concernées de produire pas moins de 245 logements locatifs sociaux et 100 logements en accession aidée à horizon 2020/2023. Au regard de l'intérêt de cet outil, il s'agira de réfléchir dans l'élaboration du PLU intercommunal sur l'opportunité de le généraliser à l'ensemble des communes.

Les emplacements réservés pour le Logement

5 communes ont mis en place des emplacements réservés dans leur PLU : Beaumetz-les-Loges, Fampoux, Saint-Laurent, Sainte-Catherine et Wancourt. Ces ERL devraient permettre de produire environ 100 logements locatifs sociaux et 60 logements en accession aidée à horizon 2020/2023 (l'ERL de Saint-Laurent-Blangy n'est pas comptabilisé).

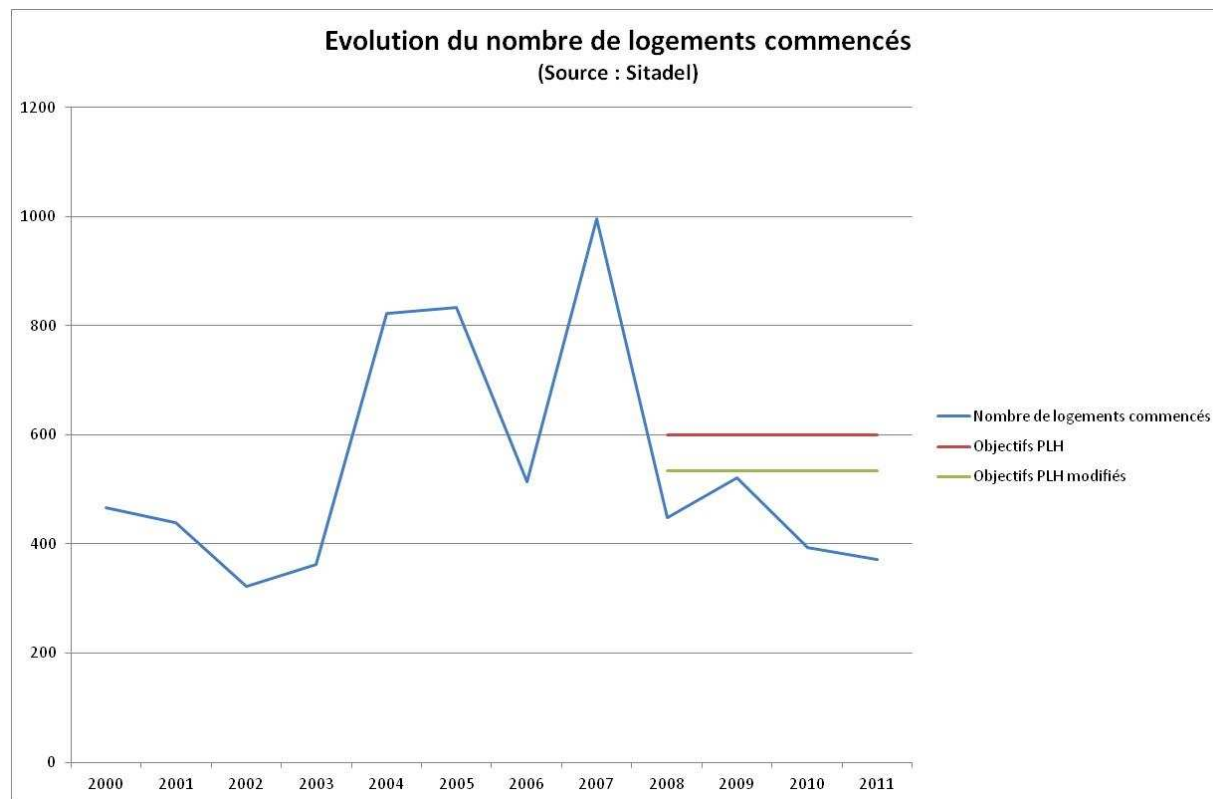
Un accompagnement important de la CUA auprès des communes sur les questions réglementaires

La CUA accompagne et conseille les communes sur les questions réglementaires : les outils mobilisables, les impacts des projets de logements en termes d'équipements, de déplacements...

Un bilan de l'appui opérationnel de la CUA auprès des communes est présenté pages 72 à 75 de ce document.

3. Une production de logements en-deçà des objectifs et en forte baisse

Un déficit de construction de logements neufs au regard des objectifs initiaux ; des objectifs modifiés



Le PLH 2008-2013 avait fixé comme objectif la production de 600 logements neufs par an pour répondre aux besoins.

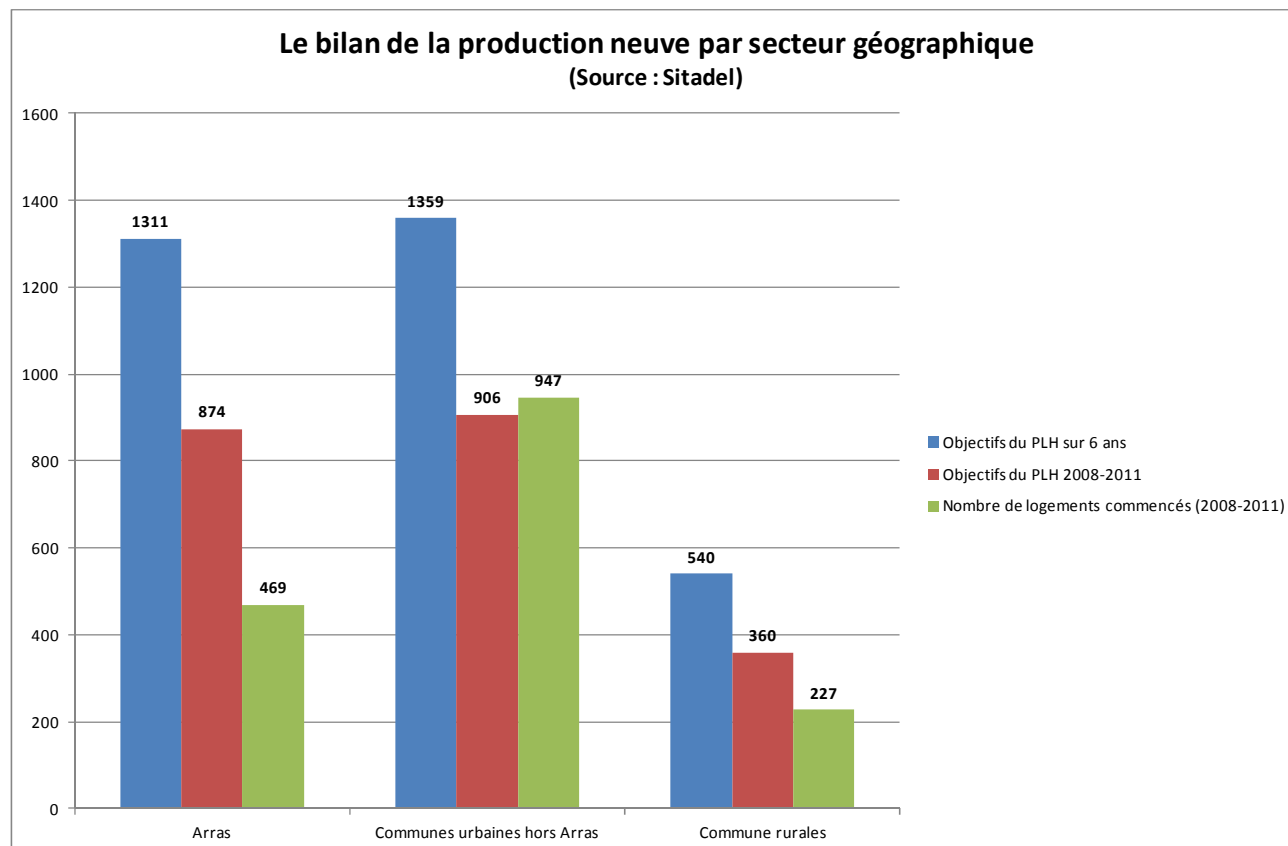
Les objectifs du PLH ont été modifiés en juin 2012 pour tenir compte de certaines évolutions (report de l'urbanisation de certaines zones suite à la maîtrise récente des terrains militaires, une baisse des objectifs sur les communes rurales motivée par le souhait d'anticiper sur les futurs objectifs du SCoT en cours d'élaboration...). L'objectif est désormais de 535 logements par an.

Pour la période 2008-2011, on constate un déficit de production d'environ 400 logements par rapport aux nouveaux objectifs. Le nombre de logements commencés a chuté depuis 2008.

Le territoire de la CUA est peu investi par les opérateurs privés (saturation du marché pour les T2, intervention prioritaire des promoteurs et des investisseurs dans des territoires plus tendus dans le contexte de marché immobilier actuel moins porteur...).

Les communes du territoire ont évoqué plusieurs exemples d'opérations immobilières abandonnées ou bloquées, aussi bien des opérations privées que des opérations d'accession sociale. Les opérateurs expliquent que les opérations sont difficiles à équilibrer financièrement compte tenu du niveau élevé des charges foncières. Ce point sera à approfondir dans la suite de la démarche d'élaboration du PLH, notamment au stade de la programmation et de la définition du programme d'actions.

Une production insuffisante sur Arras et dans les communes rurales pour répondre aux objectifs du PLH 2008-2013



Au-delà de ce déficit global, le bilan du PLH du point de vue de la construction neuve est contrastée selon les secteurs considérés :

- Sur la Ville d'Arras, 469 logements ont été commencés entre 2008 et 2011 pour un objectif sur la même période de 874 (54% des objectifs atteints).
- Dans les communes urbaines hors Arras, les objectifs à mi-parcours du PLH ont été dépassés : 947 logements commencés pour un objectif de 906 logements.
- Dans les communes rurales, seulement 63% des objectifs sont atteints (227 logements commencés pour un objectif de 486 logements).

Le déficit de construction neuve constaté au regard des objectifs du PLH concerne deux secteurs de la CUA : la Ville d'Arras et les communes rurales.

NB. Objectifs 2008-2013 intégrant la modification faite en juin 2012

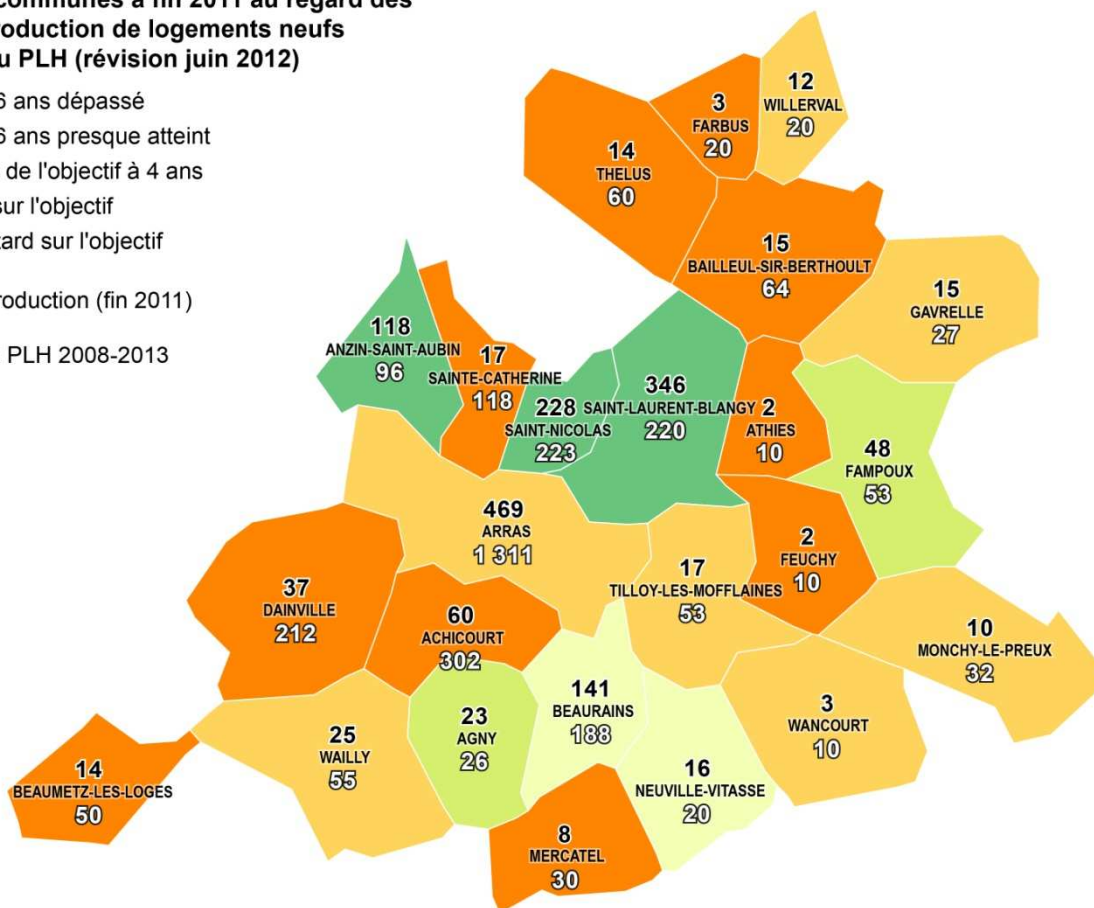
17 communes en retard par rapport à l'objectif de production fixé par le PLH

Situation des communes à fin 2011 au regard des objectifs de production de logements neufs commencés du PLH (révision juin 2012)

- Objectif à 6 ans dépassé
- Objectif à 6 ans presque atteint
- Au-dessus de l'objectif à 4 ans
- En retard sur l'objectif
- Très en retard sur l'objectif

XX Résultat production (fin 2011)

XXX Objectif du PLH 2008-2013

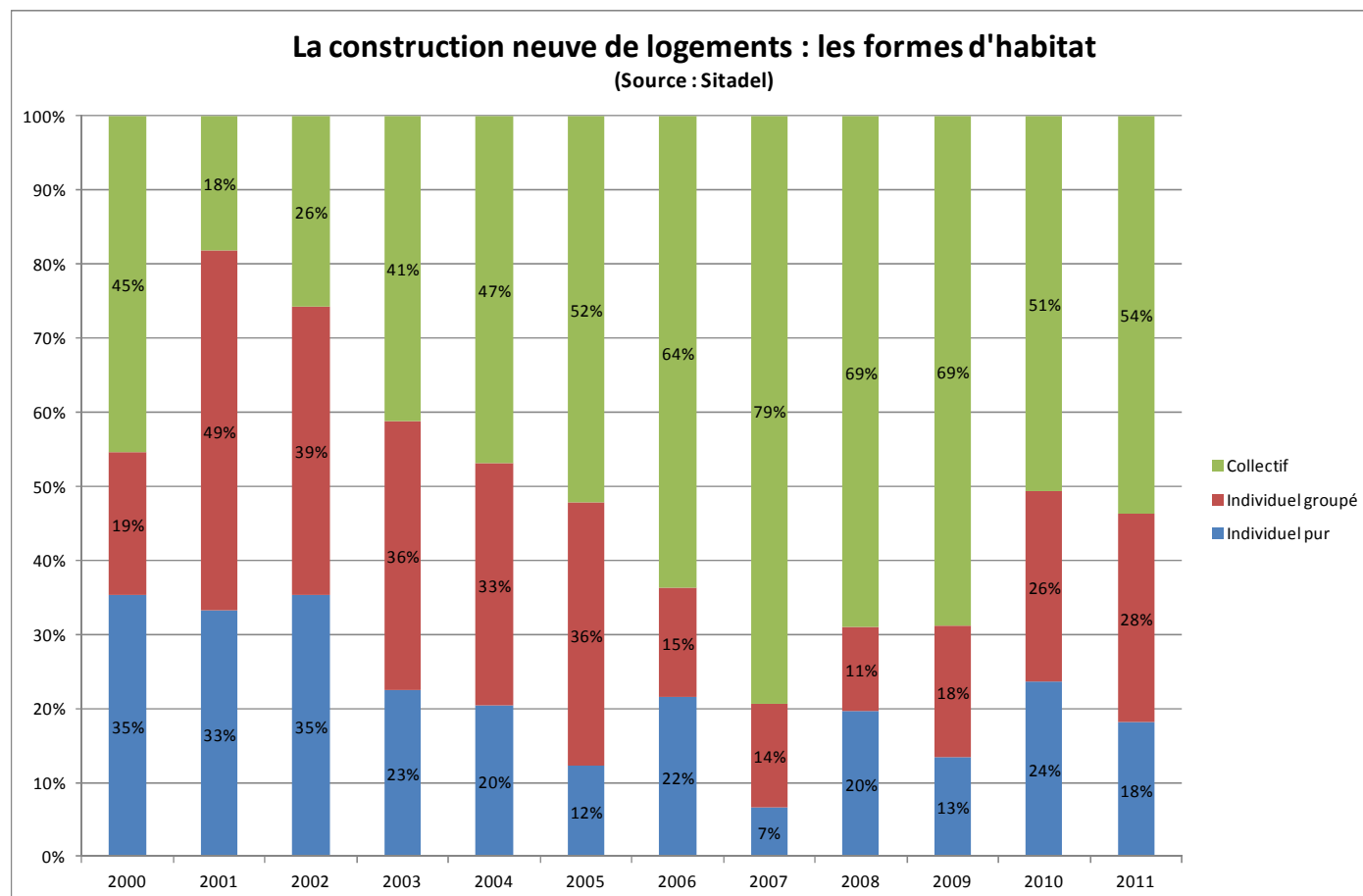


3 communes ont atteint voire dépassé l'objectif de production de logements fixé par le précédent PLH : Anzin-Saint-Aubin, Saint-Nicolas, et Saint-Laurent-Blangy.

17 communes sont en retard par rapport à l'objectif. Quantitativement, les communes les plus concernées sont :

- Arras
- Achicourt (60 logements commencés pour un objectif de 302 logements)
- Dainville (37 logements commencés pour un objectif de 212 logements).
- ...

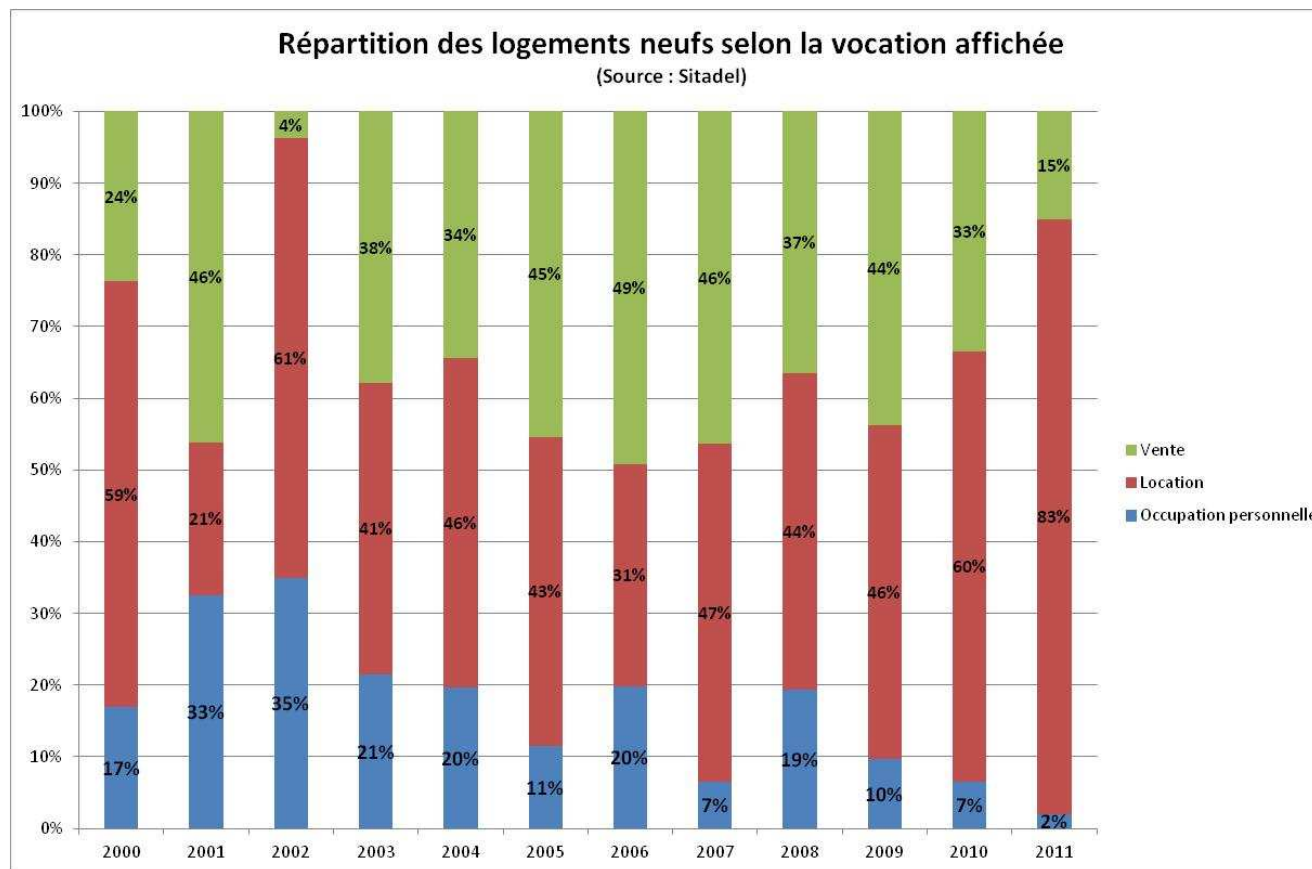
Une progression du collectif dans la construction neuve



Les formes de la construction neuve ont évolué ces dix dernières années :

- Le poids de l'individuel pur a diminué : il représentait environ 30 à 35% des logements construits aux débuts des années 2000, contre moins de 20% aujourd'hui.
- Le collectif a globalement progressé : ces dernières années, entre 50 et 70% de la construction neuve correspond à des logements collectifs.

Une majorité des logements neufs construits sont destinés à la location

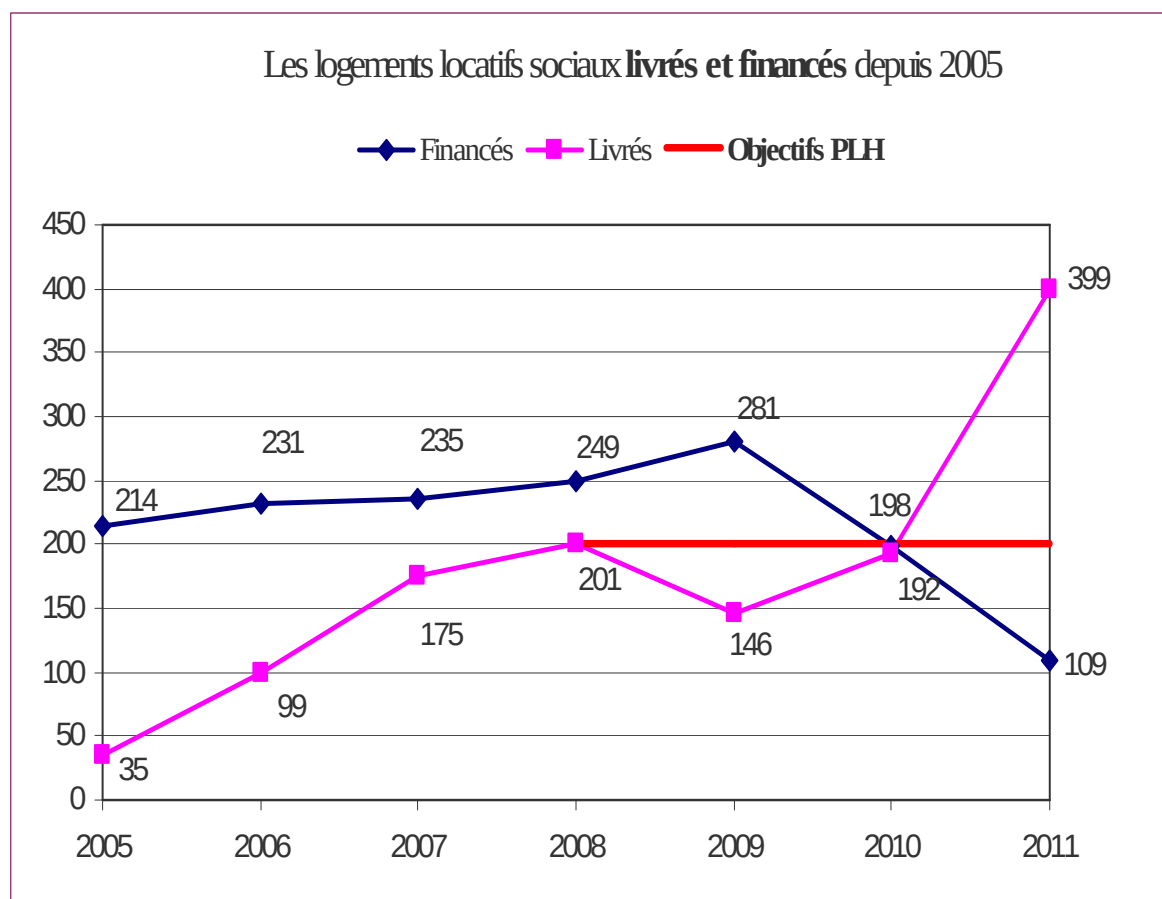


N.B. : ces éléments sont à analyser avec prudence compte tenu de la fiabilité des informations fournies dans les permis de construire.

- Selon les années, entre 40 et 50% des logements neufs construits sont destinés à la location. La proportion semble encore plus marquée pour 2011.
- Les logements construits pour une occupation personnelle représentent entre 10 et 20% des logements neufs.
- Le nombre de logements destinés à la vente a eu tendance à progresser dans le temps, notamment entre 2005 et 2007, il tend à diminuer depuis 2008.

4. La production locative sociale : un bilan plutôt encourageant mais des efforts à poursuivre pour maintenir le niveau de production et développer des offres plus sociales et géographiquement mieux réparties

Un bilan quantitativement satisfaisant en termes de production de logements locatifs sociaux ces dernières années mais une programmation faible depuis 2011



Le précédent PLH (2008-2013) avait fixé comme objectif la production de 200 logements locatifs sociaux par an.

Cet objectif est atteint puisque ce sont en moyenne 217 logements locatifs sociaux qui sont produits chaque année depuis 2005.

La production de logements locatifs sociaux est plus élevée que dans les années 90 (113 logements en moyenne par an entre 1990 et 1998).

Cependant, le niveau de programmation actuel pose question : compte-tenu de l'état d'avancement des projets, seuls environ 150 logements seraient actuellement financés pour l'année 2012.

Les difficultés pour équilibrer les opérations en zone 3 sont un frein au développement de la production locative sociale.

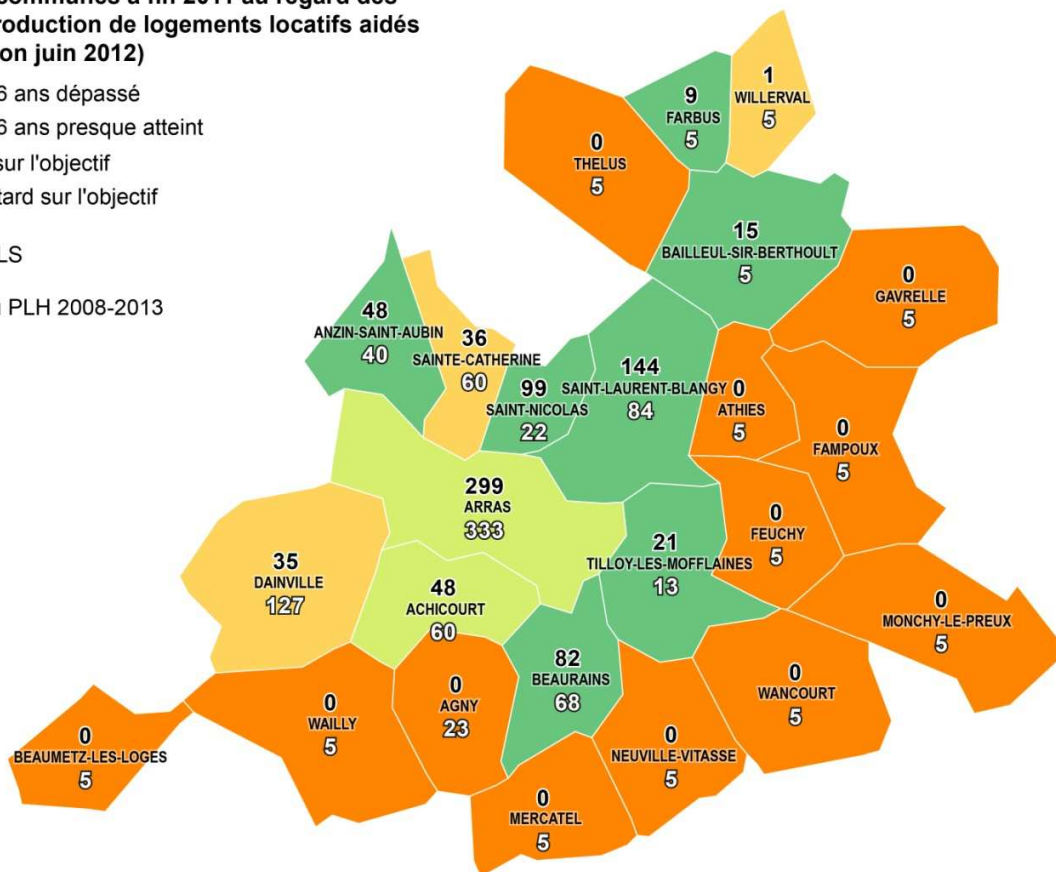
La production de logements locatifs sociaux : des difficultés pour atteindre les objectifs dans les communes rurales

Situation des communes à fin 2011 au regard des objectifs de production de logements locatifs aidés du PLH (révision juin 2012)

- Objectif à 6 ans dépassé
- Objectif à 6 ans presque atteint
- En retard sur l'objectif
- Très en retard sur l'objectif

XX Résultat LLS

XXX Objectif du PLH 2008-2013

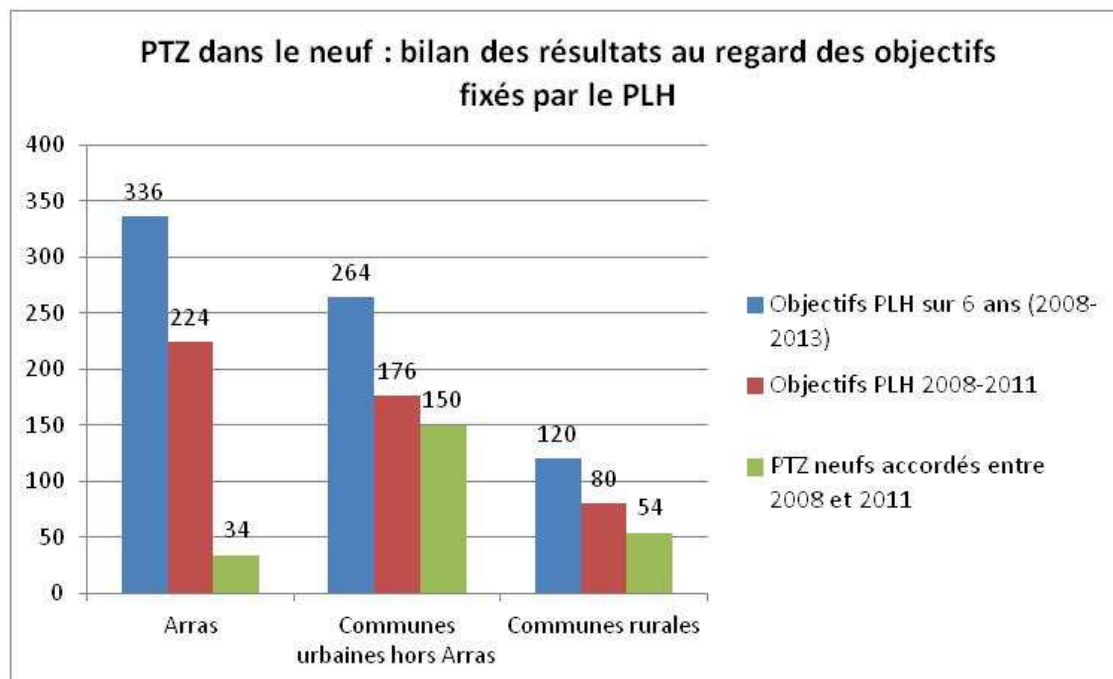


Le logement locatif social constitue un levier stratégique pour rééquilibrer l'occupation sociale entre les secteurs.

Or, on constate que le taux de réalisation des objectifs du PLH pour la production locative sociale varie fortement selon les secteurs et les communes :

- Arras : 90% des objectifs atteints après 4 ans de mise en œuvre du PLH
- Communes urbaines hors Arras : des objectifs d'ores et déjà dépassés après 3 ans de mise en œuvre du PLH
- Un retard prononcé dans les communes rurales (moins d'1/3 des objectifs atteints)

5. L'accession aidée à la propriété dans le neuf: des objectifs à mi-parcours non atteints malgré une politique volontariste de la CUA



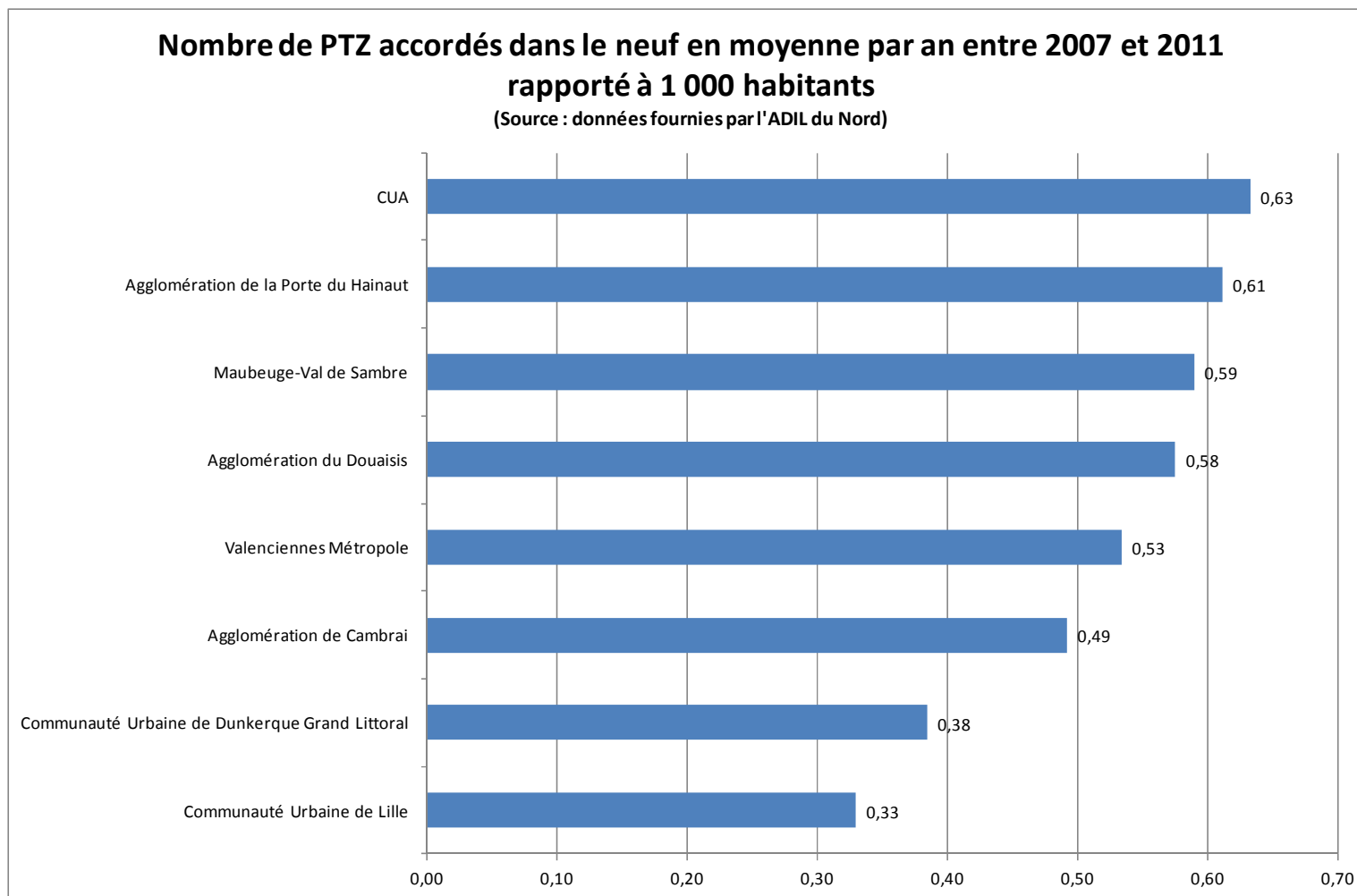
Le PLH 2008-2013 avait fixé comme objectif 720 Prêts à Taux Zéro dans le neuf sur 6 ans (soit 120 PTZ par an).

Les objectifs ne sont pas atteints : 238 PTZ ont été accordés entre 2008 et 2011, soit 50% de l'objectif visé.

Le déficit est particulièrement marqué sur la Ville d'Arras :

- 85% des objectifs atteints dans les communes urbaines hors Arras.
- 68% des objectifs atteints dans les communes rurales.
- Sur la Ville d'Arras, seulement 15% des objectifs sont atteints : 34 PTZ ont été accordés entre 2008 et 2011 pour un objectif de 224.

Les rencontres avec les communes ont permis de constater que dans certains cas, les opérateurs s'engagent en amont des opérations sur la réalisation de logements en accession aidée à la propriété et ne respectent pas les engagements. Outre l'encadrement en amont (mise en place de secteurs de mixité sociale, négociation avec l'opérateur), il est essentiel d'accompagner les communes dans le pilotage et le suivi des projets dans la durée pour s'assurer que le programme initialement défini est bien respecté.



Même si les objectifs fixés par le PLH 2008-2013 ne sont pas atteints, on constate que le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés dans le neuf ces dernières années sur la CUA rapporté à 1 000 habitants est supérieur à celui constaté dans les agglomérations du Département du Nord.

Par ailleurs, les résultats en matière d'accession aidée dans le neuf méritent d'être relativisés au regard du nombre de Prêts à Taux Zéro accordés pour une acquisition dans l'ancien : 1 253 ménages en ont bénéficié entre 2007 et 2011, soit environ 250 ménages par an.

Compte tenu du degré de fiabilité des données concernant les transactions immobilières sur le marché d'occasion (données notariales Perval), il s'avère difficile de mesurer le poids de l'accession aidée/primo-accession dans l'ancien. Ceci constitue un axe d'observation à développer/améliorer dans la mise en œuvre du futur PLH.

Une politique volontariste menée par la CUA pour favoriser l'accession aidée à la propriété

De 1999 à 2011, la collectivité a proposé un prêt à taux zéro pour les primo-accédants dans le neuf et dans l'ancien. Depuis 2011, un nouveau dispositif d'aide communautaire en faveur de l'accession aidée à la propriété a été mis en place en logement neuf et en logement ancien (avec aide financière pour la réalisation de travaux). En 2009 et 2010, la CUA a également mis en œuvre le PASS FONCIER.

Pour un achat dans le neuf, l'aide apportée par la CUA à l'accédant est comprise entre 4 000 et 8 000 € sous conditions de ressources.

1 – Ménages bénéficiaires	2 – Nature des logements concernés	3 – Modalités et montant de l'aide CUA	4 – Autres Conditions
- <u>Primo-Accédants</u> : Ne pas avoir été propriétaire de son logement dans les 2 ans qui précède l'acquisition et Occuper le logement à titre de résidence principale soit au moins 8 mois / an <u>Une exception</u> : critère de primo-accession non exigé en cas d'achat dans le cadre d'un logement financé en PSLA - ET - <u>Ménages sous conditions de ressources</u>	• Logement (Acquisition + terrain hors frais) inférieur ou égal à 200 000 € TTC • et Plafond maximum de vente ou Prix de revient maximum (terrain + maison) 1 900€ HT/ m² SH • <u>Nature d'opération</u> <u>Cas 1</u> : Logements financés en PSLA par un bailleur (TVA 5,5) <u>Cas 2</u> : Logements construits en zone ANRU ou dans les 500 m d'un quartier faisant l'objet d'une convention ANRU (Art 28 Loi du 13 juillet 2006 – ENL) <u>Cas 3</u> : Autres logements neufs (VEFA ou CCMI)	Aide versée directement à l'accédant, via le notaire, à la signature de l'acte notarié lié à la vente <u>Niveau 1</u> : 8 000 € pour les ménages sous plafond de ressources du prêt PLUS <u>Niveau 2</u> : 6 000 € pour les ménages sous plafond de ressources PSLA <u>Niveau 3</u> : 4 000 € pour les ménages sous plafond de ressources PLS Accession	♦ <u>Taux d'endettement</u> < à 33% (hors assurances) ♦ <u>Occupation du logement pendant au moins 8 ans</u> (à défaut remboursement au prorata des années occupées) ♦ <u>Surface du logement</u> d'au minimum 60 m² ♦ <u>Emprise foncière</u> inférieure à 500m² et inférieure à 450m² sur les communes urbaines pour les permis déposés à compter du 1^{er} janvier 2013. ♦ <u>Un niveau énergétique BBC</u> pour les permis déposés à compter du 1^{er} janvier 2012.

Pour un achat dans l'ancien, l'aide apportée par la CUA à l'accédant est de 4 000 € et est articulée, le cas échéant, à une aide aux travaux sous conditions de ressources.

1 – Ménages bénéficiaires	2 – Nature des logements concernés	3 – Modalités et montant de l'aide CUA	4 – Autres Conditions
- <u>Tout Primo accédant</u> souhaitant acheter un logement ancien - ou - <u>Locataires HLM</u>, n'ayant pas été propriétaire d'un logement dans les 2 ans précédant l'acquisition et souhaitant acheter un logement HLM mis en vente ET <u>Ménages sous conditions de ressources</u>	- <u>Logement ancien privé</u> avec ou sans travaux ♦ Coût total d'opération (Acquisition hors honoraires*) fixé à 160 000 € TTC maximum * maîtrise d'œuvre, honoraires de négociation immobilière,... - <u>Logement HLM mis en vente</u> (logements inscrits dans une programmation validées par les collectivités)	Aide versée directement à l'accédant, chez le notaire, à la signature de l'acte notarié lié à la vente → 4 000 € pour les ménages sous plafonds de ressources PLUS avec obligation de consultation de l'EIE et l'ADIL pour analyser les possibilités de financement de travaux à l'acquisition pour faire un saut de 2 classes énergétiques ou atteindre un niveau D mais pas d'obligation de travaux. → 4 000 € pour les ménages sous plafonds de ressources PLS Accession mais sous condition d'un engagement de travaux permettant de franchir 2 classes énergétiques ou atteindre un niveau D si le logement n'est pas en classe énergétique D Dans l'hypothèse de réalisation de travaux : une prime complémentaire pour les ménages (de 15% à 25% des travaux d'économie d'énergie dans la limite de 20 000 €) selon les niveaux de ressources. Cette subvention est cumulable avec la mobilisation d'un Eco-PTZ Etat. * Prime non cumulable avec les aides aux toitures et isolation de la CUA	♦ <u>Taux d'endettement</u> < à 33% (hors assurances) ♦ <u>Occupation du logement pendant au moins 3 ans</u> (à défaut remboursement au prorata des années occupées) ♦ <u>Surface du logement</u> d'au minimum 60 m² ♦ <u>D.P.E obligatoire d'entrée</u> + un <u>état des lieux technique</u> à l'entrée dans le logement ♦ Passage obligatoire à l'<u>Espace Info Energie</u> de la CUA pour validation du programme de travaux projeté ♦ Engagement à <u>commencer les travaux dans les 3 mois de l'achat</u> et justifier de la fin des travaux 1an après l'achat (sauf prolongation sollicitée et justifiée).

L'aide financière de la CUA telle qu'elle est mise en place aujourd'hui permet d'accompagner certains ménages dans leur projet d'accession à la propriété ; mais présente certaines limites mises en évidence par les acteurs, notamment un possible effet « spéculatif ». La collectivité a mis en place une clause anti-

spéculative : l'accédant rembourse, à la revente, une quote-part de l'aide. Mais ce remboursement peut s'avérer difficile et problématique dans certains cas, par exemple en cas de divorce.

Dans le cadre du programme d'actions du PLH, une réflexion sera à conduire sur les ajustements à envisager s'agissant du dispositif d'appui financier de la CUA à l'accession à la propriété. Deux questions seront à examiner plus précisément :

- Est-il plus opportun d'apporter des aides aux opérateurs ou aux accédants ?
- Quelle priorité/quelles stratégies complémentaires entre l'accession dans le neuf et l'accession dans l'ancien ? Faut-il privilégier certaines formes d'accession par rapport à d'autres ?

La vente de logements locatifs sociaux : un levier relativement peu mobilisé sur la CUA

En 2011, les logements locatifs sociaux mis en vente représentent 4,71% du parc locatif social de la Communauté Urbaine d'Arras, ce qui, en volume, correspond à 488 logements. La vente de logements locatifs sociaux est relativement moins développée sur la CUA qu'à l'échelle départementale. En effet, les logements locatifs sociaux mis en vente dans le Pas-de-Calais représentent 9,12% de l'ensemble du parc social du département. A titre de comparaison, le poids des logements locatifs sociaux mis en vente s'élève à 9,02% sur la Communauté d'agglomération du Calais et à 8,80% sur la Communauté d'Agglomération de Saint-Omer. Seule la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin est dans une situation relativement similaire à celle de la CUA (4,52% du parc social mis en vente en 2011).

Concernant les logements locatifs effectivement vendus, la Communauté Urbaine d'Arras enregistre, là encore, un retard au regard de ce qui est observé à l'échelle départementale. Le poids des logements du parc locatif social vendu est de 2,60% en 2011 (soit 269 logements), contre 3,69% sur l'ensemble du Pas-de-Calais. Les logements locatifs sociaux vendus représentent respectivement 4,67% et 4,90% des parcs sociaux des Communautés d'agglomération du Calais et de Saint-Omer. A l'inverse, les Communautés d'agglomération du Boulonnais et de Hénin-Carvin enregistrent un retard plus important que celui de la CUA, le poids des logements locatifs sociaux vendus s'élevant respectivement à 2,20% et 1,15% des parcs sociaux de ces territoires.

La vente de logements locatifs sociaux n'a pas été utilisée comme un levier majeur pour développer l'accession sociale à la propriété sur le territoire de la CUA, une marge de progression importante existe.

Le bilan des autres dispositifs favorisant l'accèsion aidée à la propriété

Le nombre de Prêt d'Accession sociale est orienté à la hausse mais reste quantitativement limité : en 2010, 50 ménages ont mobilisé un PAS, contre 39 en 2009. Nous ne disposons pas des données concernant l'année 2011 : celles-ci seront intégrées par la suite dans le diagnostic.

Peu d'opérations PSLA ont été engagées jusqu'à présent sur le territoire : entre 2008 et 2010, les opérateurs de l'accèsion sociale se sont investis fortement dans le dispositif « Pass Foncier ». Le PSLA est désormais davantage mobilisé : 45 logements ont été financés en 2011.

6. Des avancées significatives en matière de renouvellement urbain et déjà des premiers enseignements tirés

Les projets conduits dans le cadre du Plan National de Rénovation Urbaine 1 (P.N.R.U 1)

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.

A horizon 2013, ce sont au total 561 logements qui seront démolis et 869 qui seront reconstruits sur site et hors site dans le cadre de ces deux projets.

Synthèse des deux conventions ANRU en cours

Communes	Quartiers	Convention et avenants	Montant total de la convention	Participation ANRU		Participation Région		Remarques	Taux d'engagement	Taux de paiement	1) reconstruction LLS 2) réhabilitation (part BBC) 3) démolition 4) résidentialisation 5) logements privés
				Subvention	%	Subvention	%				
ARRAS	Résidence St POL	18 janvier 2005	44 534 397 €	10 480 283 €	24%	3 288 844 €	7%	Avenant de sortie de convention en cours	96%	64%	1) 178 2) 522 (120) 3) 204 4) 200 5) 15 (en attente)
		10 juillet 2009									
ST LAURENT-ST NICOLAS	Nouvelles Résidences	9 décembre 2009	82 864 485 €	24 509 837 €	30%	10 423 726 €	13%		29%	13%	1) 357 2) 437 (437) 3) 357 4) 803 5) 281 (PLS, PSLA)

Le Projet de Rénovation Urbaine de la Résidence Saint-Pol à Arras

Etat d'avancement du projet

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)

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.

Les premiers enseignements tirés du PRU de la Résidence Saint-Pol :

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:
 - o Un quartier qui s'affirme indépendant et différent de St Pol
 - o Une fréquentation des commerces et services publics
 - o Évitement des établissements scolaires
 - o 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
 - o manque des activités de proximité concernant la petite enfance (réunion acteurs).
 - o 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:
 - o Avant les travaux.
 - o Gestion des impacts et des nuisances des chantiers.
 - o Anticiper la gestion future des nouveaux espaces.
 - o « 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 (cf extrait ci-dessous).

Domaine	Objet de l'évaluation	Indicateurs
HABITAT	Attractivité de la résidence	Taux de refus de proposition de logements à Baudimont =nombre de refus/nombre de proposition par an, en dissociant deux origines : . Venant de l'extérieur de Pas-de-Calais-habitat . Mutations au sein du parc de Pas-de-Calais-habitat
		Marché privé : évolution du prix au m²
		Demande de mutation : St Pol /Baudimont : . Venant du quartier pour rester sur le quartier . Venant de l'extérieur pour le quartier
	Parcours résidentiel suite aux relogements	Evolution du taux d'effort avant après relogement
		Densité d'occupation
	Evolution des charges et loyers	Montant moyen des charges annuelles

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 ilot 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 privés en R+1 sur la façade sud de la Place Verlaine. La ville d'Arras va solliciter la CUA pour mener cette réflexion dans le cadre du dossier multi-sites.

En termes de Gestion Urbaine de Proximité, un programme d'actions fera l'objet d'une contractualisation entre la CUA, la 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 projet de renouvellement urbain des Nouvelles Résidences à St Laurent et St Nicolas (Communauté urbaine d'Arras)

Etat d'avancement du projet

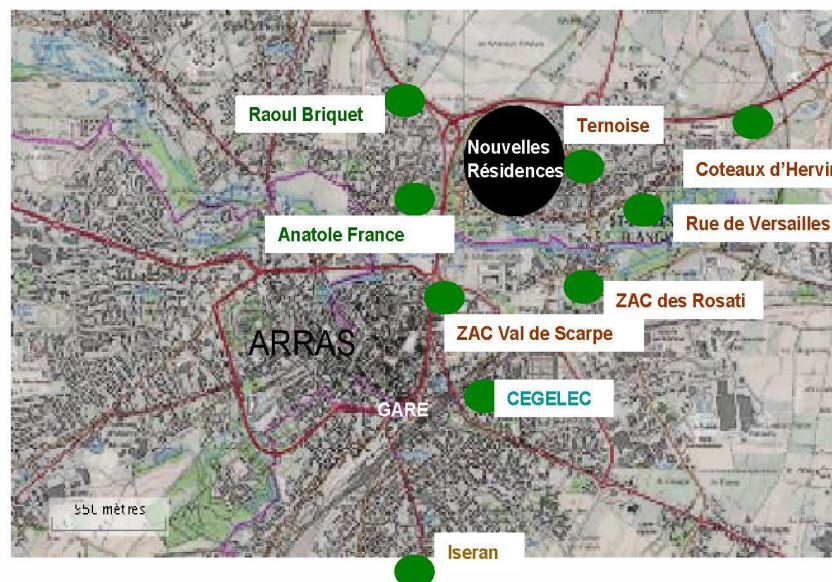
Le projet, porté par la Communauté urbaine d'Arras, a démarré en 2008 (protocole de préfiguration). 60% des logements reconstruits ou en cours de reconstruction le seront sur sites associés essentiellement sur St Laurent-Blangy (163), St Nicolas (32), le reste étant reconstruit sur Arras (18) et Beaurains (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.

Annexe 1

Habitat Reconstitution de logements locatifs sociaux



357 logements seront reconstruits de 2009 à 2012 pour compenser la démolition de 298 logements situés à St Nicolas et les 59 situés sur St Laurent Blangy.

142 logements seront reconstruits dans le quartier, dont 139 PLUS CD et 3 PLAI.

215 logements dont 13 PLAI seront reconstruits sur des sites associés :

- A Saint Nicolas : 4 maisons aux verts coteaux, 28 appartements rue Anatole France dont 4 PLAI
- A Saint Laurent : 57 appartements au parc des Rosati, 40 maisons aux coteaux d'Hervin, 25 appartements dans la ZAC Val de Scarpe dont 5 PLAI, 18 logements sur le site de la Ternoise dont 4 PLAI, 23 logements rue de Versailles
- A Arras, 18 logements derrière la gare SNCF (site CEGELEC)
- A Beaurains, 2 logements (site Iseran)

Sur la période 2009-2011 sont reconstruits en parallèle 90 logements PLUS CD sur la ville d'Arras dans le cadre de la convention ANRU de la résidence Saint Pol.

Le PLH prévoit par ailleurs la construction de 167 logements locatifs sociaux PLUS et PLAI par an sur le territoire de la Communauté Urbaine. En 2008 : 175 logements ont été financés, en 2009 : 202 logements, en 2010 : 190 logements et 137 logements sont programmés en 2011.

Les premiers enseignements tirés du PRU des Nouvelles Résidences

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 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 (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.

Les points restant 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 Peclet et Pelvoux contenant chacune une centaine de logements et dans la tour Cassel (58 logements dont 29 T4 et 27 T3).

Les enseignements communs pour les futurs projets de renouvellement urbain

- La place de la diversification des offres d'habitat. Cet axe est essentiel pour faire évoluer l'occupation sociale des quartiers. Différentes offres peuvent être développées : PSLA, Accession sociale,.... La vente de logements sociaux anciens, accompagnée en termes de travaux, pourrait être encouragée ainsi que le développement d'offres répondant à des besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes,...).
- L'échelle de reconstitution de l'offre locative sociale démolie : celle-ci doit être envisagée à l'échelle de la CUA pour contribuer au rééquilibrage du logement locatif social entre les secteurs de l'agglomération.

Le projet de renouvellement urbain conduit sur la Cité des Cheminots à Arras-Achicourt (ICF Nord Est)

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 :

- 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 124 logements : 5 pavillons mitoyens des années 1940 sur Arras et 119 logements sur Achicourt.

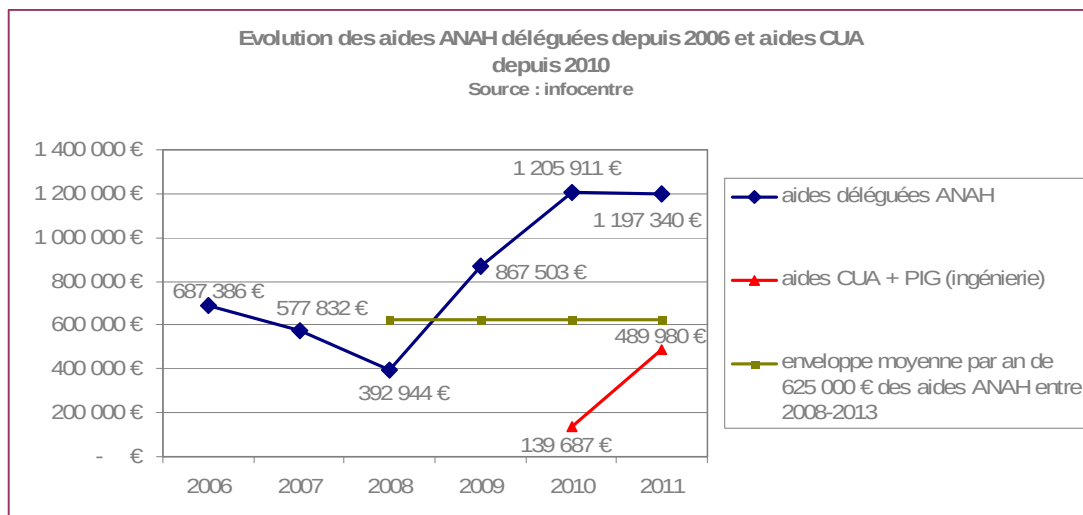
Les relogements sont bien avancés dans le cadre d'une opération tiroir qui permettra notamment à certains ménages de réintégrer les maisons reconstruites.

5 logements sont actuellement mis en vente mais l'hypothèse de la vente de 119 logements sur la Commune d'Achicourt est encore en débat entre la CUA, la Ville et le bailleur.

7. Une montée en puissance de la politique communautaire en faveur de la rénovation des logements privés : des résultats encourageants mais de nombreux freins repérés

La CUA conduit des interventions pour favoriser la requalification/remise à niveau du parc privé existant :

- Elle gère les aides de l'ANAH dans le cadre de la délégation des aides à la pierre (niveau 3 de la délégation des aides à la pierre depuis le 1^{er} janvier 2009 : instruction des dossiers).
- Elle 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 : 31 logements de propriétaires occupants dont 29 en précarité énergétique, et 32 logements locatifs remis sur le marché



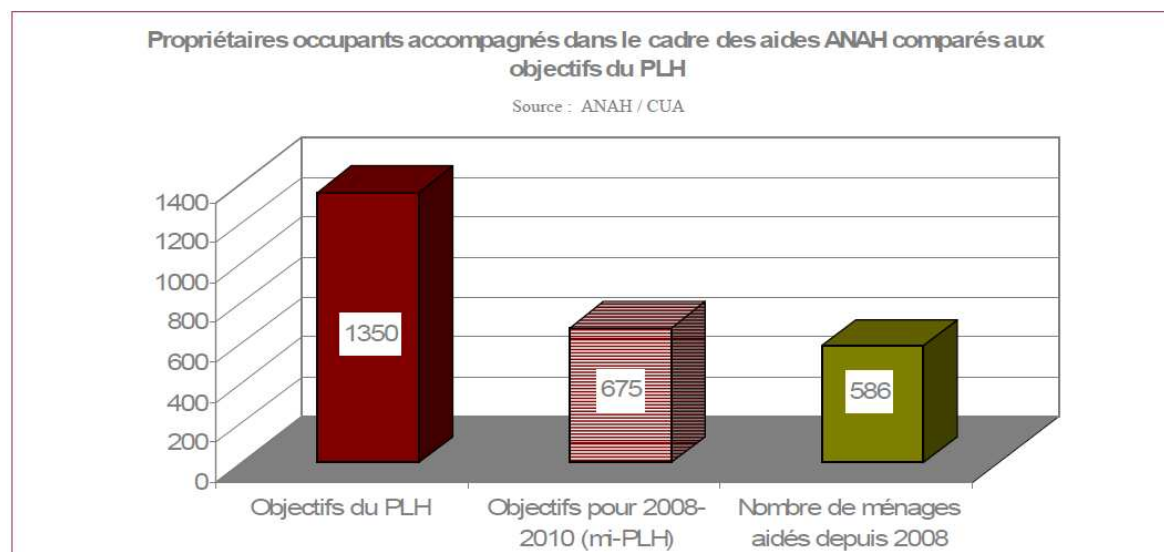
Depuis 2005, la CUA gère par délégation les aides de l'ANAH et, depuis le 1^{er} janvier 2009, la CUA assure l'instruction des demandes de financements des travaux présentées par les propriétaires privés.

En 2010, la CUA a défini une nouvelle politique d'aides communautaires articulée autour des trois priorités suivantes : la lutte contre la précarité énergétique, la résorption de l'habitat indigne et/ou dégradé, la rénovation du logement insalubre. Depuis, la CUA abonde les subventions de l'ANAH dans une fourchette variant de 20 à 25% de subvention.

Pour assurer l'exercice de la délégation au niveau 3 (instruction) et la mise en œuvre du Programme d'Intérêt Général, des moyens supplémentaires ont été mis en place, tant du point de vue financier (139 687 € en 2010 et 489 980 € en 2011) qu'en termes de moyens humains, par la mobilisation de 2,25 ETP (en plus de 0.5 ETP de l'équipe d'animation).

A noter que la CUA apporte également des aides, plus ponctuellement, aux bailleurs sociaux, pour la réhabilitation de leur patrimoine

Bilan concernant les propriétaires occupants : des objectifs partiellement atteints

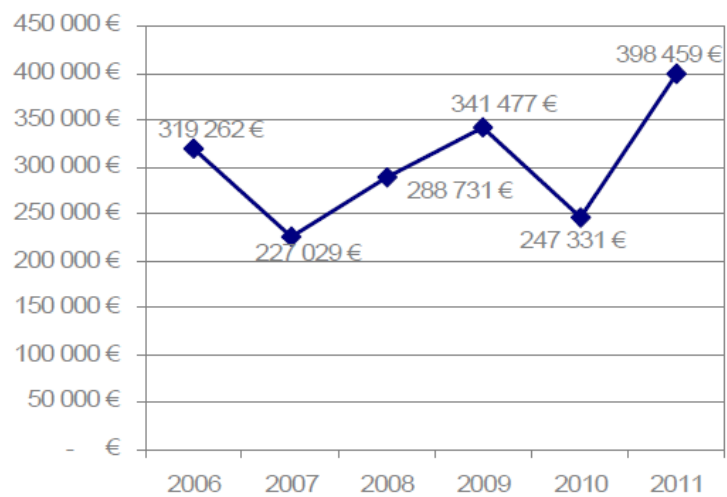


Depuis 2008, la CUA a accompagné en moyenne 150 propriétaires occupants par an. L'objectif est partiellement atteint (586 ménages aidés entre 2008 et 2011, soit 150 dossiers par an pour un objectif de 225). Les dossiers ont concerné pour l'essentiel des travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement (cf. tableau ci-dessous).

		2006	2007	2008	2009	2010	2011
	tous travaux	154	119	136	157	142	151
dont	lutte contre l'habitat indigne	3	3	0	2	0	8
	logements très dégradés	0	0	0	4	3	2
	adaptation au handicap	49	34	37	57	38	
	Ménages de plus de 60 ans	0	75	81	103	97	
	autonomie						5

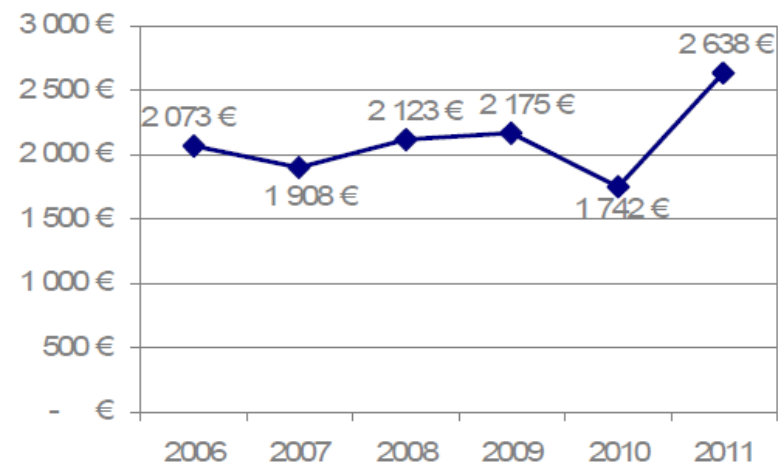
Volume des aides ANAH mobilisées par an par les propriétaires occupants modestes

Source : infocentre ANAH



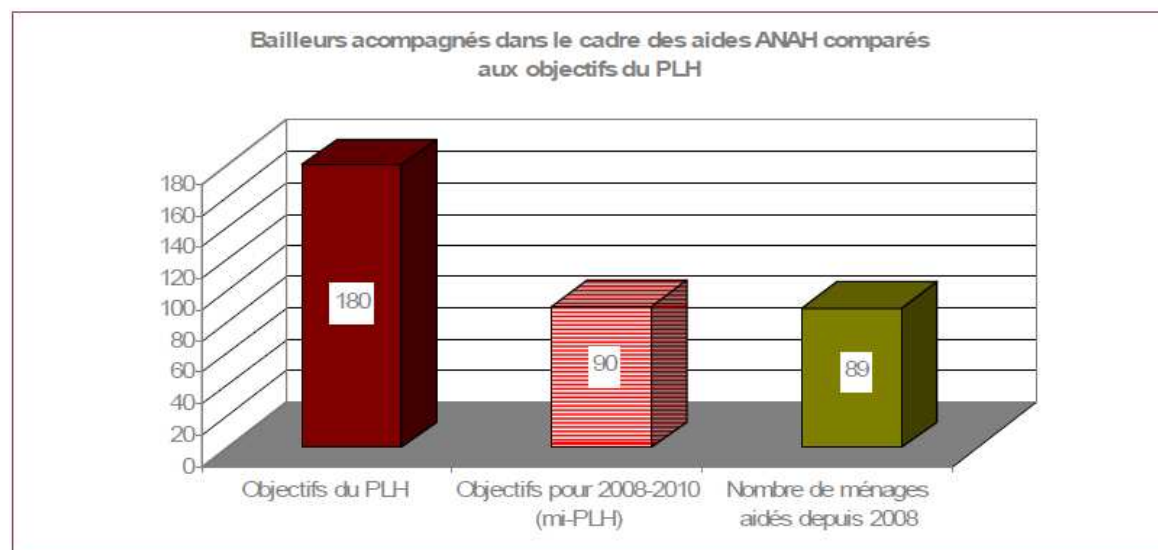
Coûts moyens de subventions des logements conventionnés pour les propriétaires occupants

Source : infocentre ANAH



En 2011, le volume d'aides de l'ANAH sollicité par les propriétaires occupants a augmenté, après une forte baisse en 2010.

Bilan concernant les propriétaires bailleurs : des objectifs atteints à mi-PLH mais une chute du nombre de dossiers financés entre 2010 et 2011 suite à la réforme des aides de l'ANAH



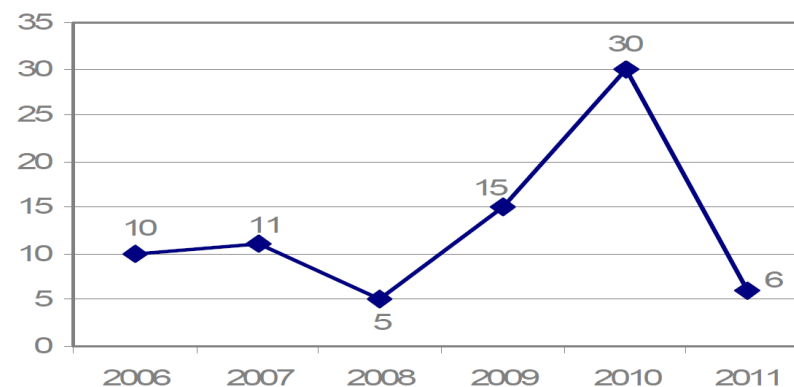
Les objectifs à mi-PLH sont atteints ; cependant, la réforme des aides de l'ANAH a eu pour conséquence une chute du nombre de logements locatifs privés financés par l'ANAH entre 2010 et 2011. L'année 2011 est donc marquée par une chute de près de 50% des aides ANAH accordées aux propriétaires bailleurs. En revanche, le montant moyen de subvention atteint plus de 40 000 € contre 27 000 € en 2010.

Depuis 2009, la priorité est accordée aux logements conventionnés au détriment des logements à loyers libres. On constate une forte baisse du nombre de logements vacants remis sur le marché en 2011.

Caractéristiques des logements locatifs privés subventionnés depuis 2006

	Loyers conventionnés très sociaux	Loyers conventionnés	Loyers intermédiaires	Loyers libres
2006	10	0	1	20
2007	6	2	0	14
2008	0	4	1	23
2009	5	8	5	0
2010	6	27	2	0
2011	4	6	1	0

Evolution des logements vacants remis sur le marché depuis 2006 dans le cadre de l'ANAH



Le PIG « Lutte contre l'habitat indigne et Précarité énergétique » : un bilan positif mais des incertitudes pour la suite liée à l'évolution du dispositif financier

Le rapport intermédiaire d'Activité du Programme d'Intérêt Général (août 2012) indique que le nombre de dossiers agréés en 2012 devrait être sensiblement le même qu'en 2011 (soit environ 30 dossiers par an). Ce résultat est globalement positif, compte tenu du contexte économique actuel (difficultés pour les ménages à financer le reste à charge, frilosité des banques pour accorder des prêts...). Même si le nombre de dossiers traités peut paraître quantitativement limité, il convient de préciser que le PIG permet de traiter des situations lourdes. Autre élément positif, des dossiers sont actuellement en cours de traitement dans des communes où le PIG n'avait pas encore donné de résultats, notamment dans les communes rurales.

Le dynamisme du PIG est fortement lié au dispositif financier incitatif (aides financières de l'ANAH, de la CUA et du programme « Habiter Mieux ») et au partenariat développé avec Procivis Nord pour financer le reste à charge des ménages modestes et très modestes. Or, le dispositif financier sera modifié en fin d'année 2012, impliquant de trouver des solutions de substitution pour maintenir la dynamique :

- Procivis Nord propose deux types d'outils particulièrement adaptés, qui fonctionnent relativement bien mais dont la pérennité n'est pas garantie :
 - o Un prêt Travaux Missions Sociales (prêt à taux nul ouvrant droit à une allocation de la CAF)
 - o Une caisse d'avance accordée par Procivis et garantie par la Collectivité

- La Fondation Abbé Pierre permet d'obtenir une aide complémentaire pour les ménages en dessous ou au niveau du seuil de pauvreté. La Fondation ne semble retenir que les dossiers bénéficiant d'une aide de la CAF. Or, il n'est pas possible de monter des projets lourds avec un prêt de courte durée (durée courte = condition pour bénéficier d'une aide de la CAF). Plusieurs demandes ont été faites auprès de la Fondation Abbé Pierre avec des prêts d'une durée longue. L'opérateur Habitat et Développement est en attente de leur réponse.
- Des ménages retraités accompagnés dans le cadre du PIG dépendent de la CARSAT.

Au regard de ces évolutions, il paraît nécessaire de rechercher des pistes de financements de substitution, auprès de la CAF, du Crédit Mutuel, de la Région, recours au microcrédit (partenariat avec la Région et la Caisse des Dépôts et Consignations), partenariat avec les établissements bancaires...

Globalement, le bilan des actions menées ces dernières années est globalement positif, grâce à un partenariat actif et à une communication renforcée, bien que les objectifs quantitatifs ne soient pas tout à fait atteints. Des dispositifs d'observation ont été mis en place, comme l'observatoire du guichet unique, ou la table ronde de l'habitat indigne.

L'ADIL a constaté que la mobilisation est parfois inexistante ou insuffisante parce que les partenaires, les « relais » possibles n'ont pas été formés, sensibilisés à l'habitat indigne. Ils ne savent donc pas à qui s'adresser pour faire un signalement, orienter vers le bon interlocuteur en fonction de la nature et de la gravité de la situation. Il est donc nécessaire de former les partenaires, les « signalants » à la connaissance des dispositifs, des intervenants en matière d'habitat indigne et de leur rôle, des procédures.....

Des problématiques restent à traiter et les dispositifs existants doivent être améliorés sur différents points, notamment le repérage des ménages en précarité énergétique, la remise sur le marché de logements vacants et l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées. La problématique pour les personnes âgées réside, en particulier, dans le coût de l'accompagnement qu'elles doivent supporter dans l'hypothèse de réalisation de travaux d'adaptation pour le maintien à domicile.

8. Une nette amélioration des conditions d'accueil et d'hébergement en cohérence avec le Plan Départemental Accueil, Hébergement, Insertion (PDAHI)

Une diversification récente de l'offre d'hébergement

	2008 (au 01/01/2008)	2010 (au 01/01/2010)	2014 (projection PDAHI)
Hébergement d'urgence	5	14	18
Nuitées d'hôtel	0	30	0
CHRS Urgence	36	36	36
CHRS	116	126	132
Stabilisation	16	16	16
ALT	259	264	264
Total 1	432	486	466
Maisons Relais dont résidence accueil	21	29	86 (dont 15 résidences accueil)
Résidence sociale hors FJT	0	0	20
FJT	83	83	116
Total 2	104	112	136
CADA	0	0	60
Total 3	0	0	60
HUDA	0	22	22
Total 4	0	22	22
Total des places	536	620	684
Dispositif de veille sociale :			
115	1	1	1
SIAO	1	1	1
Equipe mobile	1	1	1
Infirmier	0	0,5	1
Equipe mobile PSY	0	0	1
CAVA	0	0	30

Le PLH 2008-2013 a fixé comme objectif la création de 102 places d'hébergement.

Depuis 2008, 118 places ont été créées sur la CUA (date du 01/01/2010), renvoyant à une gamme diversifiée d'offres d'hébergement et de logements adaptés :

- 56 places en offres d'hébergement (cf. total 1).
- 8 places en maisons relais.
- 60 places en CADA (Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile)
- 22 places en HUDA (Hébergement d'Urgence pour les Demandeurs d'Asile).

Des offres nouvelles ont été développées pour répondre à des besoins qui n'étaient pas satisfaits auparavant, notamment à destination des demandeurs d'asile (Hébergement d'Urgence – HUDA – et Centre d'Accueil – CADA).

Des actions engagées pour humaniser les structures existantes

Par ailleurs, depuis le 01/01/2010, les opérations suivantes ont été programmées voire engagées :

Ville	Opérateur/ gestionnaire	Nature	Nombre de places	Date de livraison
Arras	Pas de Calais Habitat/Coin Familial	CHRS Masculin (reconstruction)	23	sept-21
Arras	Logement Rural/ Coin Familial	Maison relais des Bonnettes	22	mai-12
Arras	Pas de Calais Habitat/Coin Familial	Résidence sociale Tour Verlaine	20 places en Résidence sociale	avr-12
Arras	CUA/A.S.A	Reconstruction du Petit Atré	48	avr-13

Les perspectives de développement de l'offre d'hébergement sont suspendues, par le PDAHI, jusqu'en 2014, dont la priorité est le logement d'abord malgré les besoins forts en logements transitoires ou d'insertion (résidence sociale...) établis dans le cadre du diagnostic territorial, pour des publics spécifiques dont le degré d'autonomie ne permet pas systématiquement l'accès au logement de droit commun.

Les projets récemment réalisés ont donc essentiellement pour objectif d'améliorer, « d'humaniser » les structures existantes :

- La reconstruction du CHRS masculin géré par le Coin Familial à Arras (22 places), livré en septembre 2012.
- La reconstruction du Petit Atré, rue Gustave Collin, à Arras (48 places), a démarré en octobre 2012.

Un réseau de partenaires organisé autour d'un guichet unique : le SIAO et doté d'une instance de coordination : le CLEODAS (comité local d'échange et d'organisation dans le domaine de l'action sociale)

L'année 2010 a été celle de la refondation des modes de prises en charge des sans abri avec l'identification du SIAO comme plateforme d'accueil et de prise en charge des personnes à la rue ou risquant de l'être. La stratégie nationale de prise en charge des personnes sans abri ou mal logées repose désormais sur l'organisation d'un service public de l'hébergement et de l'accès au logement. La mise en place des SIAO s'inscrit dans cette stratégie.

L'objectif est d'améliorer l'orientation et la prise en charge des personnes sans abri ou risquant de l'être, et de construire un parcours d'insertion adapté et individualisé.

La mise en place des SIAO doit se traduire par une orientation plus directe vers le logement « politique du logement d'abord » des personnes en capacité d'y accéder, au besoin avec un accompagnement social ; à cet effet le SIAO peut demander une mesure d'accompagnement vers et dans le logement, ou d'un diagnostic social.

Le SIAO a 4 missions :

- La régulation des orientations : plateforme unique qui doit favoriser la transition de l'urgence vers l'insertion et garantir la nécessaire fluidité vers le logement (en lien avec le contingent préfectoral) – à ce titre elle coordonne les accès dans les structures d'hébergement.
- La coordination des acteurs locaux de l'hébergement et du logement.
- Le soutien à l'accompagnement personnalisé
- L'observation

Le SIAO travaille en étroite relation avec le réseau associatif du territoire notamment les gestionnaires de structures :

- l'Association d'Aide aux sans abri qui gère l'hébergement d'urgence du « Petit Atre et l'accueil de jour « la Margelle »
- Le Coin Familial qui gère principalement les CHRS masculin , féminin ainsi que la maison relais des Bonnettes
L'association 4AJ qui rassemble 3 résidences sociales mixant des places CHRS, urgence, FJT et ASE.
- L'association « Relais Jeune Artois » qui gère des dispositifs d'accueils et d'insertion en diffus et qui est davantage spécialisés sur le volet de l'accueil des étrangers et notamment au travers de la gestion de places d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile et d'un CADA à Arras

Par ailleurs, les acteurs du réseau AHI (Accueil, Hébergement et Insertion) se réunissent régulièrement au sein du CLEODAS, afin de partager les projets de développement des structures, d'échanger et de coordonner la mise en œuvre des objectifs du Plan Départemental d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion, de l'évaluer, de partager les évolutions législatives et réglementaires, de lancer des groupes de travail sur des problématiques spécifiques ex la souffrance psychique... Cette instance est ouverte à l'ensemble des partenaires institutionnels EPCI, communes, Conseil Général, CAF, justice, Hôpital... associatifs ou caritatifs (Restos du cœur, Croix Rouge, Mission locale, La Vie active, ...) les bailleurs associatifs ou sociaux; ce qui en fait sa richesse et qui permet de mailler les dispositifs entre eux.

Une politique volontariste menée par la CUA : des moyens importants mobilisés

La CUA est fortement mobilisée dans la lutte contre l'exclusion et l'insertion par le logement. Elle soutient le financement des projets d'investissement : depuis 2008, la CUA a investi au total un peu plus d'1,5 million d'euros.

Ville	Opérateur/ gestionnaire	nature	Nombre de places	Prix de revient Investisse- ment €TTC	Subventions Investissement € TTC				Date de livraison
					Etat	CUA	1%	Autres	
Arras	CUA/A.S.A	Accueil de jour La Margelle	0	276 597		266 597		10 000	Juin 2009 <i>livré</i>
Arras	Pas de Calais Habitat/Coin Familial	CHRS Masculin reconstruction	23	2 054 117	255000	255000			1 ^{er} trimestre 2012 <i>livré</i>
Arras	Logement Rural/ Coin Familial	Maison relais Des Bonnettes	22	1 996 867	205 301	300 000			Livraison septembre 2012
Arras	Pas de Calais Habitat/Coin Familial	Résidence sociale Tour Verlaine	20 Résidence sociale 60 Béguinage 41 T2	3 996 307	307 355	200 000	200 000	605 000 Feder 363 000 CR	<i>En service depuis Avril 2012</i>
Arras	CUA/A.S.A	Reconstruction du Petit Atre	48 pl	2 941 977	1 900 000	500 000	297 000		Démarrage construction en 2012
Arras	ARJA	CADA	60pl	1 273 523		1€			<i>Mis en service en Sept 2010</i>
Total			133 places nouvelles dont 63 places reconstruites		2 667 656	1 521 597	497 000	978 000	

Les conditions d'accueil et d'hébergement se sont améliorées sur le territoire de la CUA. Cependant, des enjeux forts perdurent sur différents points :

- Des incertitudes sur la pérennisation des structures associatives (problèmes financiers/ fonctionnement)
- Etre en capacité de proposer des parcours résidentiels aux personnes en difficulté vers des structures/logements adaptés à leurs besoins, dans le cadre du logement d'abord.
- Apporter des réponses aux problématiques ou aux publics spécifiques (grande marginalité, souffrance psychique, les jeunes de 18-25 ans, les personnes sortant de détention...).

9. Des réponses apportées aux besoins spécifiques en cohérence avec le Plan Départemental pour l'Accueil et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)

De nombreuses actions conduites sur le territoire de la CUA permettent d'apporter des réponses aux ménages « mal-logés » et de prévenir les expulsions :

- Le travail en réseau entre les institutionnels, les bailleurs, les associations et les travailleurs sociaux permet de repérer et de résoudre en amont les problèmes d'accès au logement des ménages les plus fragiles évitant ainsi l'inflation des recours à la commission de médiation et au contingent préfectoral.

- Un travail partenarial qui permet de traiter les situations en amont et d'éviter certaines expulsions : travail de la Commission de prévention des expulsions, Diagnostics sociaux partagés liés au logement sur la Ville d'Arras (345 familles suivies et accompagnées entre 2008 et 2011), travail des organismes HLM sur les impayés de loyer...

	Nombre d'assignations	Nombres de commandements de quitter les lieux	Nombre de concours de la force publique
2008	392	93	40
2009	414	179	61
2010	396	173	45
2011	385	156	46

Le nombre d'expulsions est orienté à la baisse mais les chiffres doivent être analysés avec prudence : certaines personnes quittent le logement avant l'assignation... Les ménages viennent solliciter de l'aide trop tardivement, le jour même de leur expulsion. Il est essentiel d'anticiper sur les situations possibles d'expulsion, d'agir davantage en amont, en prévention.

Toutefois, la forte mobilisation des acteurs a permis de contenir le nombre d'expulsions effectives (cf. tableau ci-dessus), et ce en dépit d'un contexte de précarisation importante des ménages.

- La commission hébergement-insertion : pilotée par la CUA, elle accompagne les jeunes ménages en grande difficulté dans leur parcours d'accès au logement (52 ménages relogés et 145 ménages accompagnés entre 2008 et 2011).
- Le Groupe Partenarial PLA-I : animé par la CUA, il a pour mission de définir les conditions de production d'une offre en adéquation avec les besoins du territoire ainsi que les critères d'éligibilité au PLA-I et des modes d'accompagnement des ménages.
- La Commission intercommunale d'accessibilité des personnes handicapées : les travaux ont été engagés au sein du comité de suivi des logements
- Le Programme d'Intérêt Général Habitat Indigne et Précarité Énergétique contribue à lutter contre le mal logement.

Au-delà de ces actions, d'autres acteurs interviennent pour lutter contre le mal logement et favoriser l'insertion par le logement : l'ADIL (permanences juridiques gratuites pour les ménages –financées par la CUA, l'Etat et la CAF – sur toute question liée à l'habitat, 310 ménages informés, conseillés et orientés entre 2008 et 2011), le PACT (organisation d'ateliers et d'actions sur le territoire, notamment sur la maîtrise de la consommation énergétique et sur la gestion d'un budget, 250 familles bénéficiaires entre 2008 et 2011)...

10. Une production d'aires d'accueil pour les gens du voyage et un projet social en cohérence avec le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV)

Rappel des obligations législatives

La loi dispose que toutes les communes de plus de 5 000 habitants ont l'obligation d'aménager des aires d'accueil pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage. La population prise en compte est la population totale des communes connue au dernier recensement publié (RGP 2008). Une exception : la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine prévoit, dans son article 15, que les communes de moins de 20 000 habitants dont la moitié de la population habite dans une zone urbaine sensible sont exclues, à leur demande, du champ d'application des dispositions de la loi du 5 juillet 2000.

Les autres communes sont reprises dans le schéma départemental qui fixe les obligations de production de places pour chaque territoire.

6 communes sont concernées sur la CUA : Achicourt, Arras, Dainville, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas-les-Arras, Beaurains.

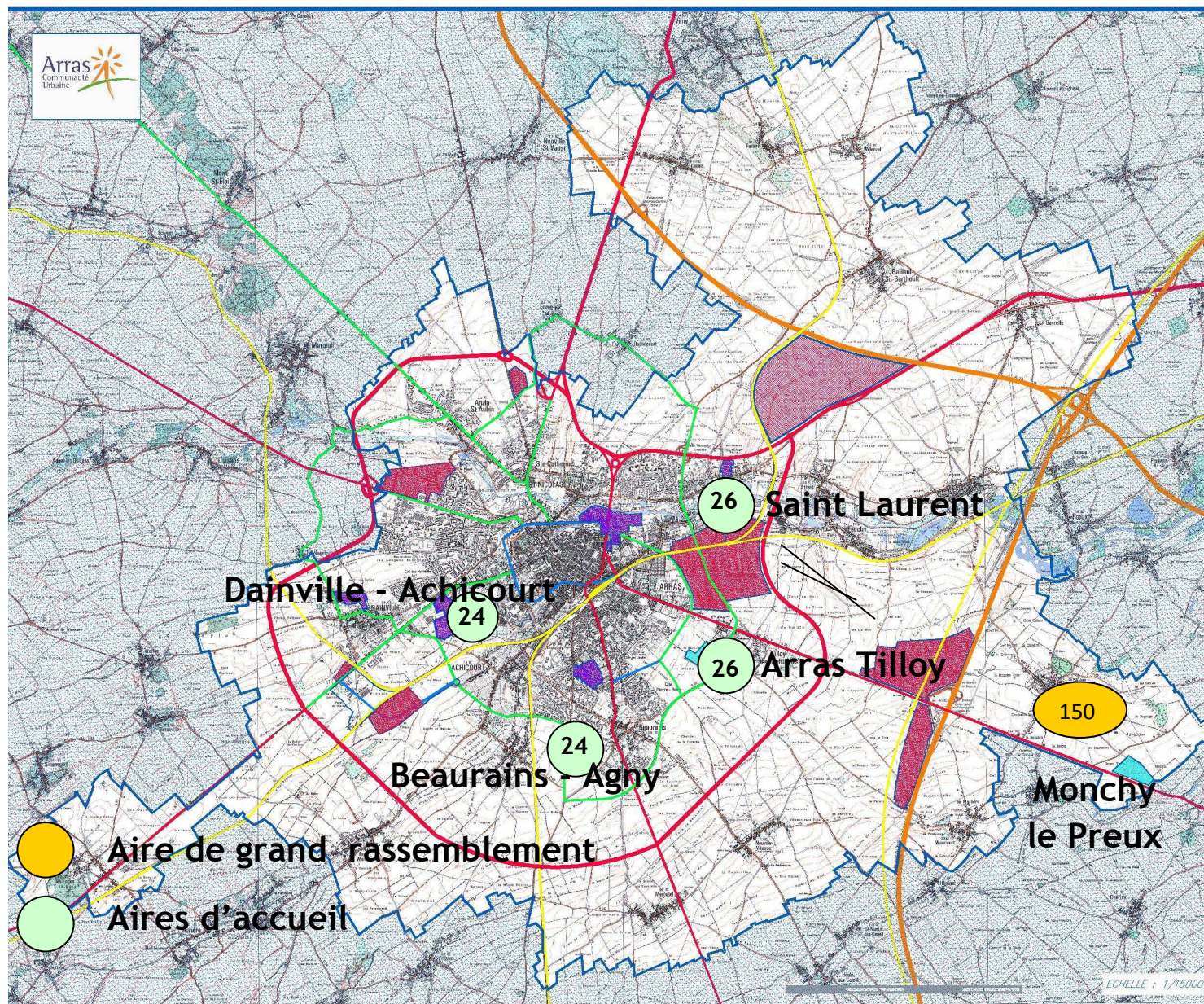
Les aires d'accueil permanentes : 76 places existantes et 24 en projet, soit un total de 100 places pour un objectif de 120 fixé dans le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2012-2018

L'objectif fixé par le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage en aires d'accueil est de 120 places. 76 places ont été réalisées en 2005 et 24 places seront livrées en 2013, soit 100 places sur le territoire de la CUA. Une extension de 20 places est à réaliser au regard de la libération des AAP sédentarisées par la mise en place de solutions habitat (à créer selon les efforts de solutions de sédentarisation produites sur le territoire).

LES AIRES D'ACCUEIL DU TERRITOIRE					
VOLET TECHNIQUE Objectif fixé par le Plan Départemental d'accueil des gens du voyage : 120 places					
Nom de l'aire d'accueil	Arras Tilloy	Agny Beaurains	Saint Laurent Blangy	Dainville Achicourt	total
Nbre d'emplacements	13	12	13	12	50
Nbre de places	26	24	26	24	100
Date de mise en service	juin 2005	Janvier 2005	Sept 2005	2013	
Cout global	542 318€	658 886€	357 513€	800 000€	
Subvention Etat	212 702€	277 459€	116 475€	256 116€	
Surface moyenne des places	75 m2	75 m2	75 m2	75 m2	
Aire collective	x	x	x		3
Aire semi collective					
Aire individualisée				x	1
Prix de journée				A définir	
Prix fluides				A définir	
caution	120€	120€	120€	A définir	

Le territoire dispose d'une aire de grand passage de 150 places sur la commune de Monchy-le-Preux.

Localisation des aires d'accueil des gens du voyage et de grands passages



Les aires d'accueil affichent des taux d'occupation relativement importants :

- Saint Laurent : 100%
- Arras Tilloy : 100%
- Beaurains : 65%

2008- 2013 : une dynamique communautaire contrariée par les dégradations multiples sur les aires d'accueil obérant toute capacité d'investir sur la création de solutions d'accueil et d'habitat

La réparation des dégradations a mobilisé des moyens financiers relativement importants, au détriment du développement de nouvelles solutions d'habitat adapté pour des personnes souhaitant se sédentariser :

- Coût de fonctionnement des aires d'accueil de 2008 à mi 2012 : 335 212€ soit une moyenne de 96 000 € annuel. Le coût de fonctionnement recouvre des frais de petits entretiens, des dépenses de fluides non couvertes par les redevances.
- Coût d'investissement sur les aires d'accueil de 2008 à mi 2012 : 442 422€ lié à des réhabilitations d'aires entièrement dégradées. Beaurains a fait l'objet de 2 réhabilitations consécutives sur 2010 et 2011 ; l'aire a été fermée administrativement pendant 10 mois suite à des actes de vandalisme. Ce coût d'investissement représente la moitié du coût de l'aire de Dainville Achicourt qui reste à réaliser.

Une politique volontariste en matière d'accompagnement social

La loi du 5 juillet 2000 prévoit dans son article 1er un accompagnement social vers la scolarisation, l'accès aux soins et l'activité économique.

Sur le territoire de la CUA, le suivi social est confié à l'Association Régionale d' Etude et d'Action auprès des gens du voyage (AREAS). L'association accompagne les publics résidant sur les aires d'accueil, celles qui sont en stationnement spontané et celles qui sont relogées en habitat depuis moins d'un an. Une moyenne annuelle de 45 000€ est affectée par la CUA depuis 3 ans au seul volet social selon un projet socio éducatif défini et une convention d'objectifs signée avec l'AREAS. Cet accompagnement social a permis de construire des partenariats autour des questions liées à la scolarisation, l'insertion professionnelle mais aussi la citoyenneté et la santé.

Bilan concernant la scolarisation :

76 enfant sont scolarisés - tous les enfants des familles stationnées sur les aires d'accueil sont scolarisés en maternelle et primaire ; au collège, malheureusement beaucoup de familles optent encore pour les cours du CNED.

Sur les stationnements illicites, la scolarisation reste à l'arrière plan des préoccupations familiales. Seules 3 familles ont leurs enfants scolarisés. Un partenariat avec l'association Culture et Liberté devrait permettre d'aider les parents à comprendre la nécessité pour leurs enfants d'acquérir les apprentissages fondamentaux.

Des liens étroits ont aussi été tissés avec l'inspection académique afin de mieux appréhender cette question. Par ailleurs, de multiples actions visent l'accès à la culture et aux services publics tels que les bibliothèques.

Bilan concernant l'insertion professionnelle

Le bilan sur ce volet est également positif :

- 9 adultes ont fait l'objet d'un accompagnement individualisé à l'emploi.
- Le programme « horizon » a permis à 12 jeunes de 18 à 25 ans de définir leur projet professionnel et de suivre un parcours de remise à niveau ; à l'issue de ce parcours, 2 jeunes ont obtenu un CDD. Le conseil Général du Pas de Calais, l'AFP2i, la CAF, la Mission Locale et l'Areas sont partenaires de ce projet.
- L'Areas a également accompagné 11 jeunes adultes dans leur démarche de création d'entreprise sous forme d'auto entreprises.
- Une réflexion est également en cours sur la création d'un CAVA (centre d'adaptation à la vie active) axé sur la petite maintenance et l'entretien des espaces verts des aires d'accueil.

Bilan en matière de santé

Le travail mené est surtout un travail de veille et de prévention, la question de la santé étant un sujet tabou. Néanmoins des résultats sont obtenus sur la prévention des addictions et l'accompagnement des familles dans l'accès aux soins.

La citoyenneté

La sédentarisation conduit à l'oisiveté des jeunes souvent peu ouverts sur le monde extérieur. Des actions ont été mises en place pour créer du lien avec les centres sociaux afin de leur permettre d'accéder à des pratiques culturelles ou sportives. Des chantiers éducatifs sont organisés autour d'actions d'embellissement de leur cadre de vie. Des actions socio éducatives basées sur des séjours extérieurs permettent à des adolescents de comprendre le monde extérieur hors de leur milieu.

L'accès au logement

Le mode de vie des gens du voyage et la discrimination dont ils font parfois l'objet, nécessitent de travailler sur des produits spécifiques ou des modes d'accompagnement personnalisés pour mieux les amener vers le droit commun.

La CUA souhaite faire de l'accès au logement des gens du voyage un des axes de travail alternatif au développement d'aires d'accueil puisque celles-ci sont à 80% occupées par des sédentaires.

Deux enjeux sont identifiés :

- Consolider la politique communautaire d'accès au logement des gens du voyage en voie de sédentarisation et des familles ne pouvant pas accéder à un logement social ordinaire du fait de leur mode de vie. La priorité est donnée à la création de deux terrains familiaux de respectivement 2500m² et 1500m² afin de répondre à des besoins identifiés.

- Harmoniser les pratiques et élaborer un Schéma Communautaire complémentaire du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage qui permette le parcours résidentiel des familles désireuses de se sédentariser, dans le respect des équilibres de peuplement, des enjeux de solidarités, et partagé par l'ensemble des acteurs du territoire

Dans cette optique, il est projeté de mettre en place trois groupes de travail :

- L'accès au logement de droit commun : l'élaboration d'un protocole partenarial. L'objectif est la rédaction d'un protocole partenarial des acteurs du territoire sur les conditions d'accès au logement et d'accompagnement des familles.
- La création d'un projet Habitat mixte : définition d'un programme et appel à projet auprès des bailleurs
- La réalisation de deux terrains familiaux (terrains à identifier).

La question de la création d'une MOUS gens du voyage reste toujours d'actualité.

11. Une montée en régime de l'appui opérationnel aux communes assuré par la CUA

43 projets de logements (dont privés) ont mobilisé l'ingénierie de la Direction du Logement depuis 2008 en coordination étroite avec la Direction de l'Urbanisme et Opérations Foncières.

Communes	Projets Concernés	Contribution de la Direction du logement
Achicourt	Les Jardins de Manon (2010) Programmes de ventes de logements d'ICF (2011-2012)	Négociation d'une VEFA entre Carrère Promotion et Pas de Calais Habitat Echanges sur les conditions de la vente
Agny	Projet Francelot sur la Zone des Maraîchers (2011) Propriété de M. PLUCHART (2011)	Engagement de la réflexion avec la commune Analyse des potentialités du site
Anzin Saint Aubin	Projet de Créer Promotion, rue du Maréchal HAIG Projets Rue Cadot et Chemins des Filatiers (2011-2012)	Travail sur le programme de logements Négociation avec le bailleur

Communes	Projets Concernés	Contribution de la Direction du logement
Arras	Réunion mensuelle de coordination sur les programmes de logements de la ville, notamment : - projets d'ICF, cité des Cheminots - projets du Logement Rural sur les Bonnettes (Maisons relais, béguinage, 43 logements) - Projet de la SIA sur le Val de Scarpe (60 logements) - Projet de site Associé sur Cégélec - Projet Rue d'Amiens - Place du Rivage	Négociation d'une VEFA
Athies	Projet de M. Lenglet (2012)	Appui au programme
Bailleul Sire Berthoult	Domaine du Bon Lieu, Nexity (2009 à 2011) Projet de MARPA sur ancien corps de ferme	Négociation du programme Visite de la MARPA de Neuville St Vaast.
Beaumetz les Loges	Projet de la Résidence SAPHIR d'Escaut Habitat (2009-2010-2011) repris par EDIFIS pour un projet de lotissement de 34 parcelles.	Négociation avec le promoteur Escaut Habitat.
Beaurains	Projet Rue Pierre CURIE (Eiffage / SRCJ)-2012 Projet du Secteur des 4 as (12 LLS) Projet de Urba Immobilier (2010) Projet de la SOFIM, zone de la Pigache (2010-2011)	Négociation de la VEFA Suivi de la programmation Avis sur programme et négociation d'une part de logements aidés Négociation du programme
Dainville	Quartier du Champ Bel Air (2011-2012) Acquisition-amélioration de logements anciens PLAI Les Jardins du Luxembourg (2010)	Définition de la programmation Etudes de faisabilité (DIA) Négociation d'une VEFA

Communes	Projets Concernés	Contribution de la Direction du logement
Fampoux	Les Jardins de Pollux, 12 logements en accession (2010) Projet d'acquisition d'un corps de ferme	Mobilisation du Pass Foncier Mobilisation de l'EPF
Farbus	Projet de 9 logements en béguinage (2010-2012) Projet de transformation de la Gare en 1 logement (2012)	Négociation avec le bailleur Suivi de l'étude de faisabilité
Feuchy		
Gavrelle		
Mercatel	Projet de lotissement de Francelot (2011-12)	Négociation d'une part de logements aidés
Monchy le Preux	Projet de béguinage sur un ancien corps de ferme (2012)	Mobilisation de l'EPF et engagement d'un travail sur le projet.
Neuville Vitasse		
Sainte Catherine	Projet de béguinage sur un terrain privé (Congrégation) – 2011-12	Visites de béguinages. Appui méthodologique au projet.
Saint Laurent Blangy	Cité Versaillaises (2010) Sites associés Rue de Versailles (2011-12) Projet privé Rue Colin/République (2010-11)	Appui juridique et administratif Appui à l'élaboration du programme Appui à la Commune dans le suivi du projet
Saint Nicolas lez Arras	Projet d'accession Rue de la Forge au Fer P.S.L.A – Nouvelles Résidences	Négociation du programme avec les promoteurs Appui à la promotion du produit

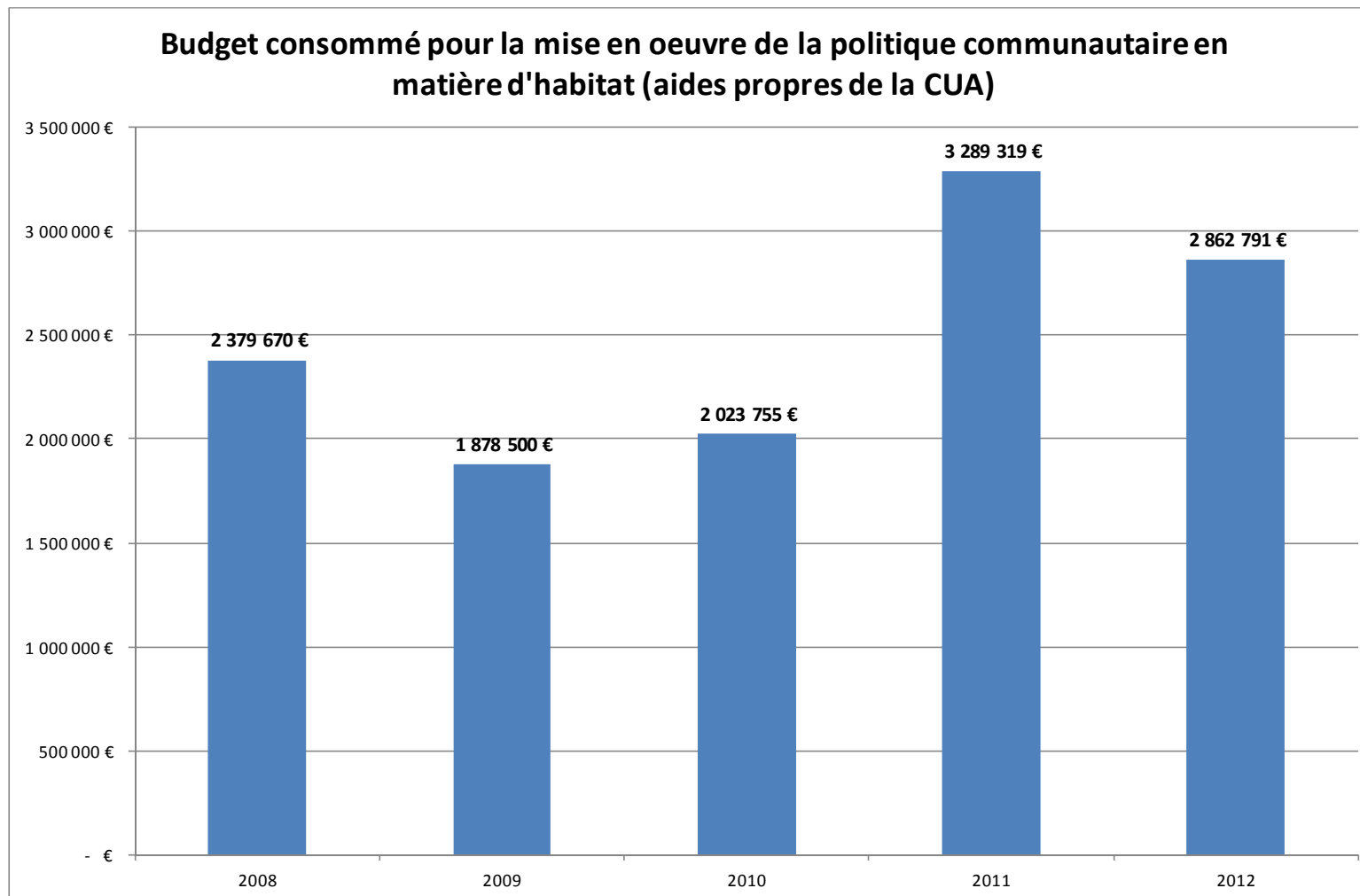
Communes	Projets Concernés	Contribution de la Direction du logement
Thélus	Projet de restructuration d'un corps de ferme (2009 à 2012) Projet de lotissement de la zone 1 AU (2011) Projet d'accèsion aidée de Habitat 62-59 (2012)	Recherche de promoteur et négociation du projet Rencontres avec le promoteur privé Recherche d'un opérateur et négociation du programme et de son financement.
Tilloy les Mofflaines	ZAC du Château (2011-12) Projet Route de Cambrai (2010-2011) Lotissement Nexity (2011-2012)	Appui à la définition du programme Mobilisation d'un bailleur social Suivi du programme de logements aidés (Escaut Habitat)
Wailly les Arras		
Wancourt	Projet de résorption d'un îlot insalubre (café) et identification d'un ERL	
Willerval	Lotissement privé	Appui sur le programme de logements et les conditions de réalisation

12. Des moyens financiers importants et croissants mobilisés par la collectivité

Des moyens financiers croissants depuis 2008 autour de politiques ciblées

Les interventions financières de la CUA sur ses fonds propres

Depuis 2008, des montants financiers conséquents mobilisés pour la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat



Le budget consommé pour la mise en œuvre de la politique du logement est important et orienté à la hausse : il est passé de 2 379 670 € en 2008 à 3 289 319 €.

Une montée en puissance des moyens financiers de la CUA sur les différents champs d'intervention

	Budget consommé en 2008	Budget consommé en 2009	Budget consommé en 2010	Budget consommé en 2011	Estimation du budget qui sera consommé en 2012
Appui à la production de logements locatifs sociaux (hors actions foncières)	524 234 €	1 746 229 €	1 617 726 €	1 677 473 €	1 894 317 €
Politique foncière	1 787 462 €	90 364 €	235 480 €	1 202 800 €	215 000 €
Aides à l'accession à la propriété	29 564 €	24 788 €	88 073 €	193 408 €	172 058 €
Amélioration des logements du parc privé	727 €	1 852 €	58 879 €	129 265 €	323 078 €
Accompagnement des jeunes dans le logement (Commission Hébergement-Insertion)	37 682 €	15 268 €	23 597 €	26 373 €	20 820 €
Aides aux structures d'hébergement	- €	- €	- €	60 000 €	158 888 €
Etudes					78 630 €

Les moyens financiers mobilisés par la CUA ont progressé pour les différents registres/axes d'intervention :

- Le budget consommé pour l'appui à la production de logements locatifs sociaux a été multiplié par plus de 3 ces dernières années, passant de 524 324€ en 2008 à 1 713 317€ en 2012 (ces chiffres intègrent les aides aux équilibres d'opérations).
- Les aides pour favoriser l'accession à la propriété ont progressé, de moins de 30 000 € en 2008 à 172 058 € en 2012.
- Le budget utilisé par la CUA dédié à l'amélioration des logements du parc privé s'élève à 32 078 € en 2012, il était inférieur à 2 000 € avant 2009.
- En 2011 et 2012, la CUA est intervenue financièrement pour accompagner le développement/l'humanisation des structures d'hébergement.

Le soutien aux actions engagées par les Associations œuvrant dans le domaine du Droit du Logement

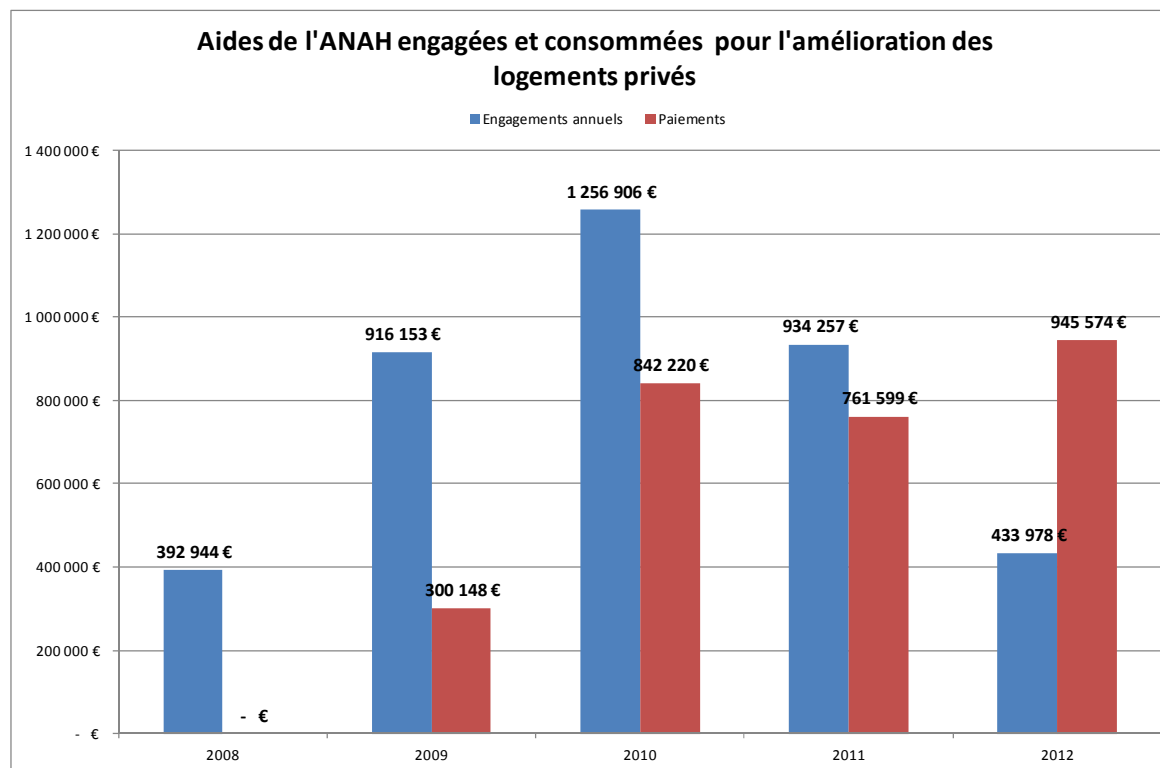
La CUA accompagne et soutient financièrement les associations du territoire, dans leurs actions de lutte contre les exclusions, mais aussi dans leurs stratégies de développement sur le territoire. Les chiffres de 2012 seront intégrées par la suite au diagnostic.

2008	207 730 €	
2009	270 317 €	+30%
2010	292 064 €	+8%
2011	317 933 €	+8,5%

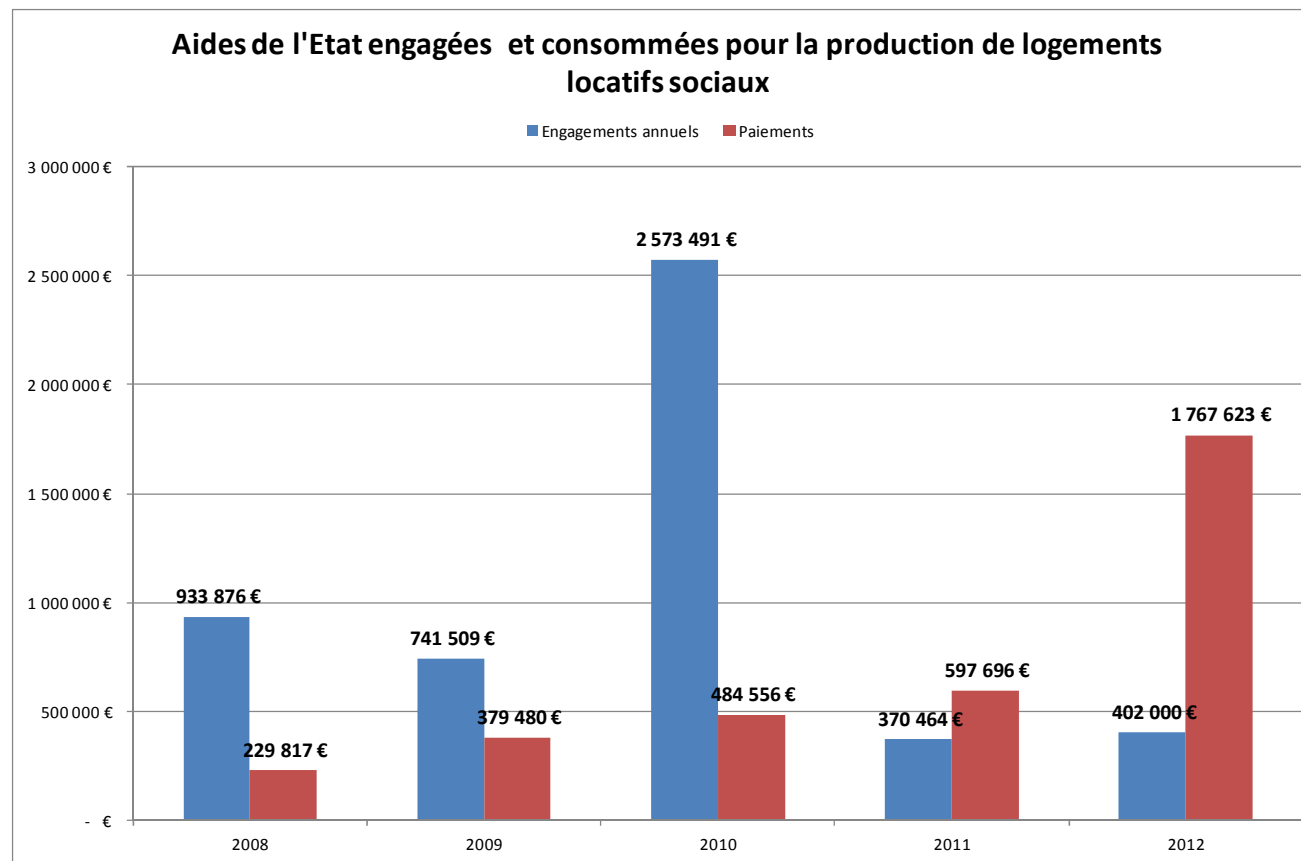
ASA (fonctionnement de la margelle), ARJA (CHI et SIAO), Via active (CHI), 4AJ (fusion), Coin Familial (chantiers d'insertion, maison de la parentalité...), AIS 62 (développement de l'offre locative sociale dans le parc privé), Pact (ateliers Habitat, production de PLAI dans le diffus), ADIL (permanences juridiques)...

Les montants financiers engagés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre

Les aides de l'ANAH pour la rénovation des logements privés



Les moyens financiers délégués par l'Etat pour la production de logements locatifs sociaux



Le caractère exceptionnel des montants engagés en 2010 et consommés en 2012 est lié à la reconstruction du Petit Atré.

La convention de délégation des aides à la pierre, signée en 2008, prévoyait les moyens financiers suivants pour la période 2008-2013 :

- Pour l'Etat (dont l'ANAH) : environ 8 millions d'euros.
- Pour la CUA : 6,15 millions d'euros.

	Montant prévu dans la convention de délégation des aides à la pierre pour 2008-2013	Montants engagés sur la période 2008-2012	Paiements sur la période 2008-2012
Aides ANAH pour l'amélioration des logements privés	2 808 645 €	3 934 238 €	3 399 541 €
Aides de l'Etat versées aux bailleurs sociaux	5 243 156 €	5 021 340 €	4 486 591 €
Total	8 051 801 €	8 955 578 €	7 886 132 €

Sur la période 2008-2012, les aides délégués de l'Etat (montants engagés) s'élèvent à près de 9 millions d'euros, soit un million de plus que les engagements pris dans la convention.

La CUA a également dépassé les engagements financiers pris dans la convention de délégation des aides à la pierre : entre 2008 et 2012, les montants financiers affectés à la politique du logement se sont élevés à 12,4 millions d'euros € (soit le double du montant prévu initialement).

Les points clés :

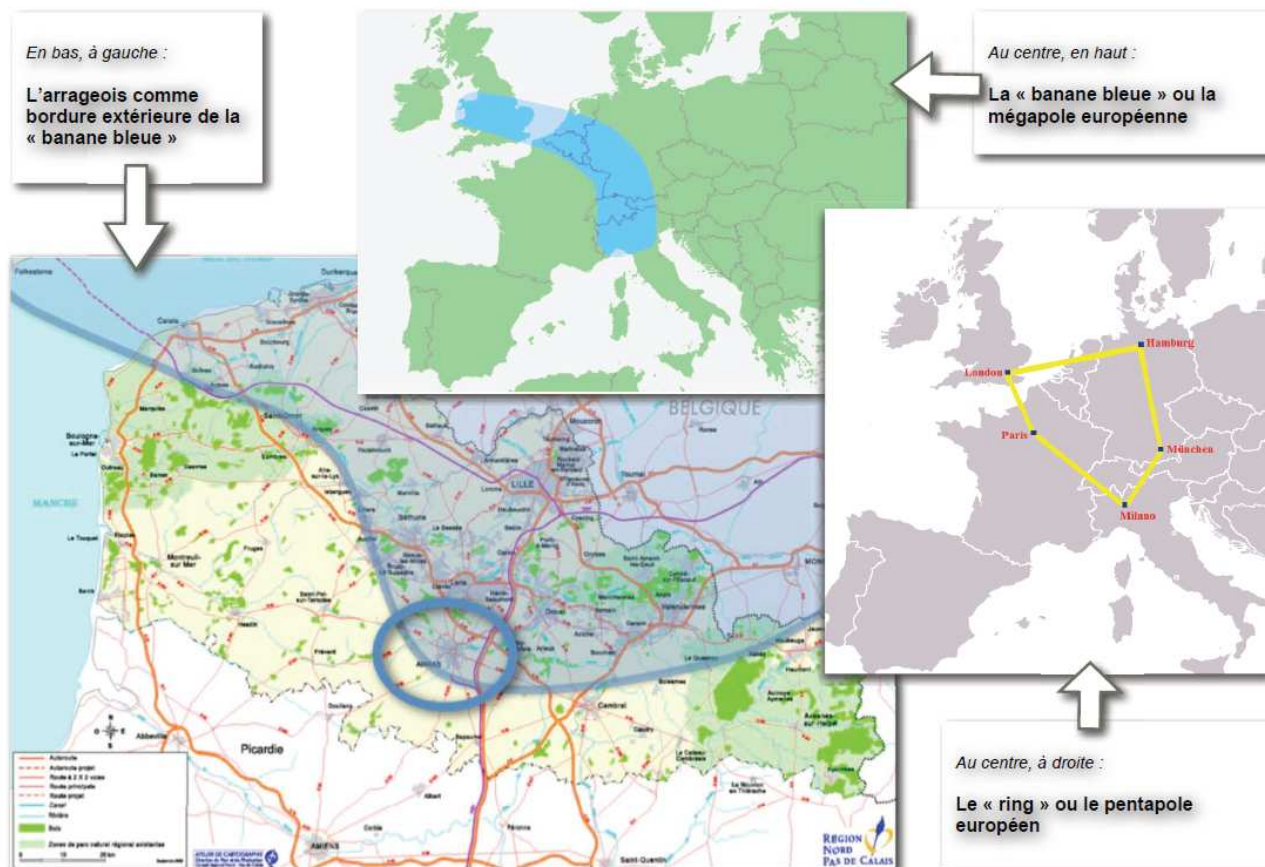
- Un renforcement de l'ingénierie communautaire pour s'adapter aux nouveaux enjeux et à la montée en puissance de la politique communautaire en matière d'habitat ; un dispositif d'observation à développer sur de nouveaux champs
- Des actions engagées par la CUA et les communes en matière réglementaire 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'accèsion 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 : un montant financier engagé depuis 2008 supérieur à ce qui était prévu dans la convention de délégation des aides à la pierre

Deuxième partie : spécificités du territoire et évolutions récentes de la demande et de l'offre de logements

1. Différents atouts contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire

Un positionnement géographique stratégique



Source : SESDRA-SCoT de la Région d'Arras

Le territoire de l'Arrageois occupe une position géographique stratégique. L'axe nord-européen reste en effet l'une des principaux axes économiques du monde, et la proximité de l'arrageois avec le centre de la « banane bleue », son insertion dans le « pentapole européen », détermine des potentiels de développement spécifiques.

Cet axe nord-européen se caractérise par les plus fortes densités de population, de grandes villes, les plus fortes productions et valeurs ajoutées au km², les plus forts trafics, etc.

Le territoire arrageois se situe à l'intersection de deux axes, est-ouest (de Londres à l'Allemagne) et nord-sud (Paris-Bruxelles), ce qui lui confère un rôle potentiellement important de « territoire pivot ».

Une desserte routière, ferrée et fluviale qui constitue un atout majeur pour l'attractivité économique et résidentielle du territoire



Éléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

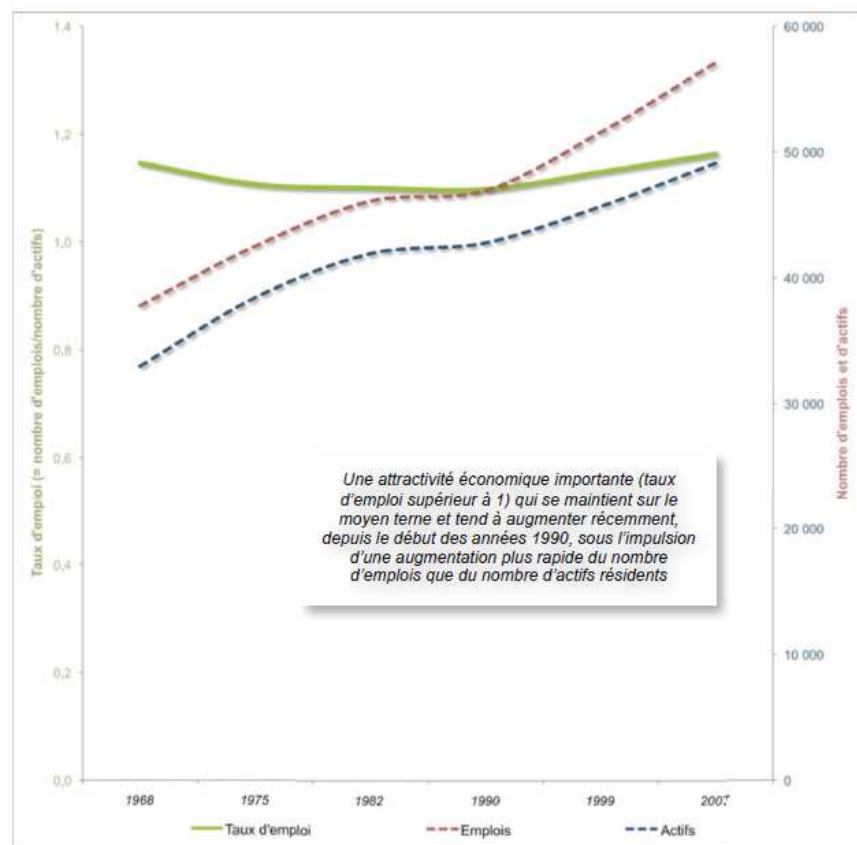
Le territoire de l'Arrageois bénéficie d'une bonne desserte routière, ferrée et fluviale.

Cette desserte lui assure une liaison rapide aux grandes métropoles européennes (Londres, Paris, Bruxelles, Lille) et permet son intégration dans un réseau interrégional dense de voyageurs et de marchandises.

La desserte en moyens de transport et axes de communication constitue des atouts d'attractivité, pour le développement économique et résidentiel.

Des projets économiques structurants à horizon 2015

Evolution de moyen terme du nombre total d'emplois et d'actifs
(Source : Recensements 1968-2007, INSEE)



Evolution 1999 – 2007 de l'emploi total
(Source : RGP 1999 et RRP 2007, INSEE)

	Evolution (en %)
CC de l'Artois	13,7
CC du Val de Gy	6,5
CU d'Arras	12,8
SCOT	12,7
Pas-de-Calais	9,4
NPDC	9,4
France	12,0

Eléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

La CUA est dynamique du point de vue de l'emploi : entre 1999 et 2007, le nombre d'emplois a cru de 12,8%, soit une évolution supérieure aux moyennes départementale, régionale et nationale. C'est principalement dans le secteur tertiaire non marchand que l'emploi a progressé, notamment dans l'administration publique. Deux secteurs nouveaux se sont également développés : la logistique et l'agro-alimentaire.

Le territoire du SCOT se caractérise par une forte attractivité économique, en témoigne le taux d'emploi supérieur à 1 : le territoire compte davantage d'emplois que d'actifs résidents (7 emplois pour 6 actifs résidents).

De nombreux projets de développement économiques, plus ou moins avancés, devraient émerger à horizon 2015 (cf. carte ci-contre) et contribuer à la dynamique et à la création d'emploi.

Par ailleurs, le potentiel de l'Arrageois est renforcé par certains atouts :

- Un taux d'activité élevé de la population : les actifs représentent en 2007 près de 70% de la population en âge de travailler (15-64 ans), soit une proportion supérieure aux moyennes départementale et régionale. Ceci s'explique notamment par une présence plus marquée des femmes sur le marché du travail.
- Un bon niveau de qualification de la population : les personnes ayant au moins le baccalauréat sont surreprésentées par rapport aux moyennes de référence (départementale, régionale et nationale).

Un nombre croissant d'actifs ne résidant pas sur le territoire du SCoT viennent y travailler

Lieux de résidence des actifs travaillant dans le SCOT – (Source : INSEE 2006)

Lieux de résidence		Nombre d'actifs	Part des actifs
Hors SCOT		25 255	44%
Communes du SCOT		31 862	56%
Total actifs sortants		57 119	100%
DÉTAILS COMMUNES DU SCOT			Part des actifs travaillant dans le SCOT
DÉTAIL PAR EPCI	CUA	28 160	88%
	communauté de communes Artois	2 109	7%
	communauté de communes Val de Gy	1 592	5%
DÉTAILS DANS ET HORS COMMUNES DE RÉSIDENCE	Commune de résidence	14 511	25%
	Autre commune de résidence dont :	17 350	75%
	CUA	14 494	84%
	communauté de communes Artois	1 609	9%
	communauté de communes Val de Gy	1 247	7%
DÉTAILS HORS SCOT			Part des actifs travaillant hors du SCOT
DÉTAILS PAR RÉGION	NORD PAS DE CALAIS dont :	24 145	96%
	Nord	3 375	13%
	Pas de Calais	20 770	82%
	ILE DE France	157	1%
	PICARDIE dont :	689	3%
	Somme	537	2%
	AUTRE RÉGION	264	1%
DÉTAILS HORS SCOT TERRITOIRES VOISINS	Zone d'emplois d'Amiens	407	2%
	Lille Métropole	1 314	5%
	Lens (SCOT)	5 803	23%
	Valenciennes (SCOT)	166	1%
	Béthunes (SCOT)	2 511	10%
	Douais (SCOT)	950	4%
	Cambrai (SCOT)	362	1%
	St-Pol-sur-Ternoise	353	1%

Eléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

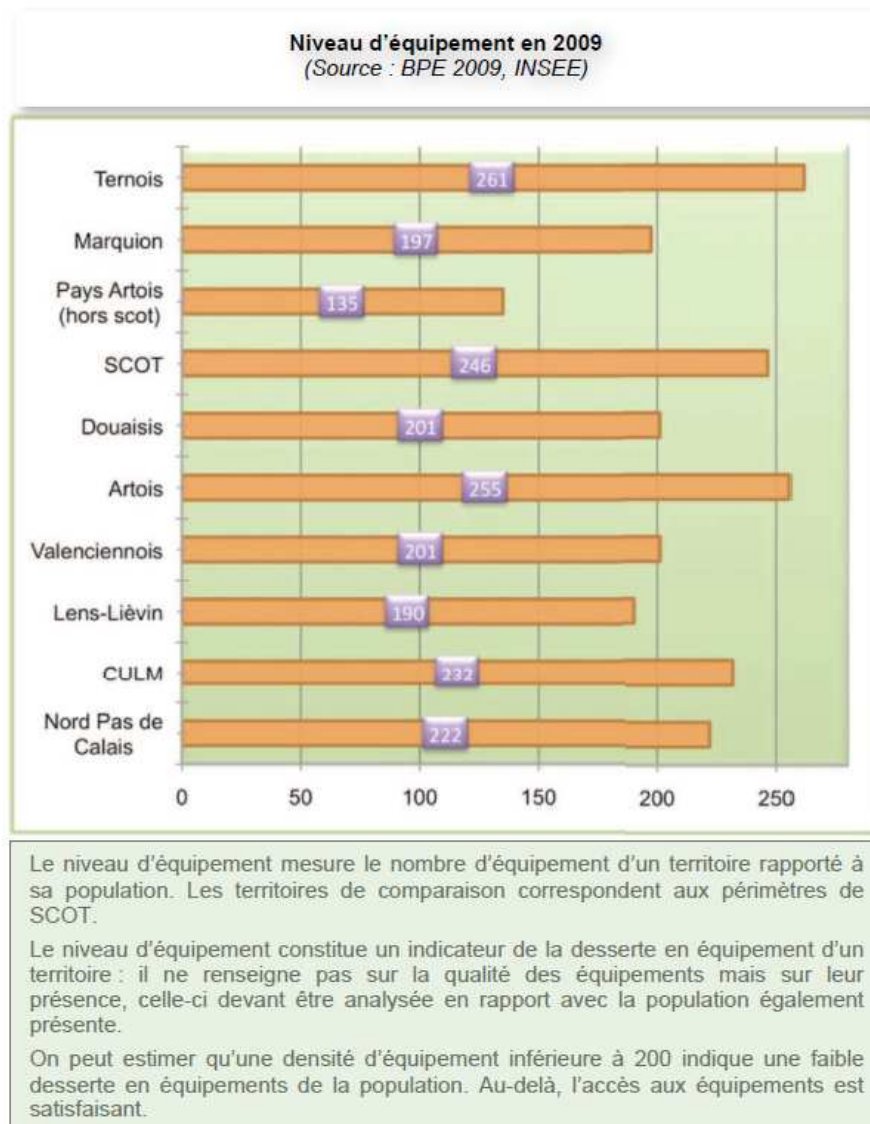
La Région d'Arras accueille chaque jour des actifs extérieurs au territoire, résidant dans des territoires voisins. 44% des actifs travaillant dans le territoire du SCoT n'y résident pas. Ces actifs proviennent pour l'essentiel du département du Pas-de-Calais et notamment des territoires de Lens et de Béthune.

Les flux d'actifs entre le territoire du SCoT et l'extérieur ont augmenté depuis 1999 :

- + 3 000 personnes environ résidant dans le territoire du SCoT et travaillant à l'extérieur
- + 4 300 personnes travaillant sur le territoire du SCoT mais résidant à l'extérieur.

Le territoire a gagné en attractivité : le solde positif entrants/sortants a progressé de 11% entre 1999 et 2006.

Un niveau d'équipement supérieur à la moyenne régionale



Eléments extraits du diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale

Le territoire du SCoT présente un niveau d'équipement supérieur celui des bassins de vie voisins.

Avec 2 500 équipements, le territoire présente un niveau d'équipement satisfaisant, ce qui constitue un atout essentiel pour le développement économique et résidentiel du territoire.

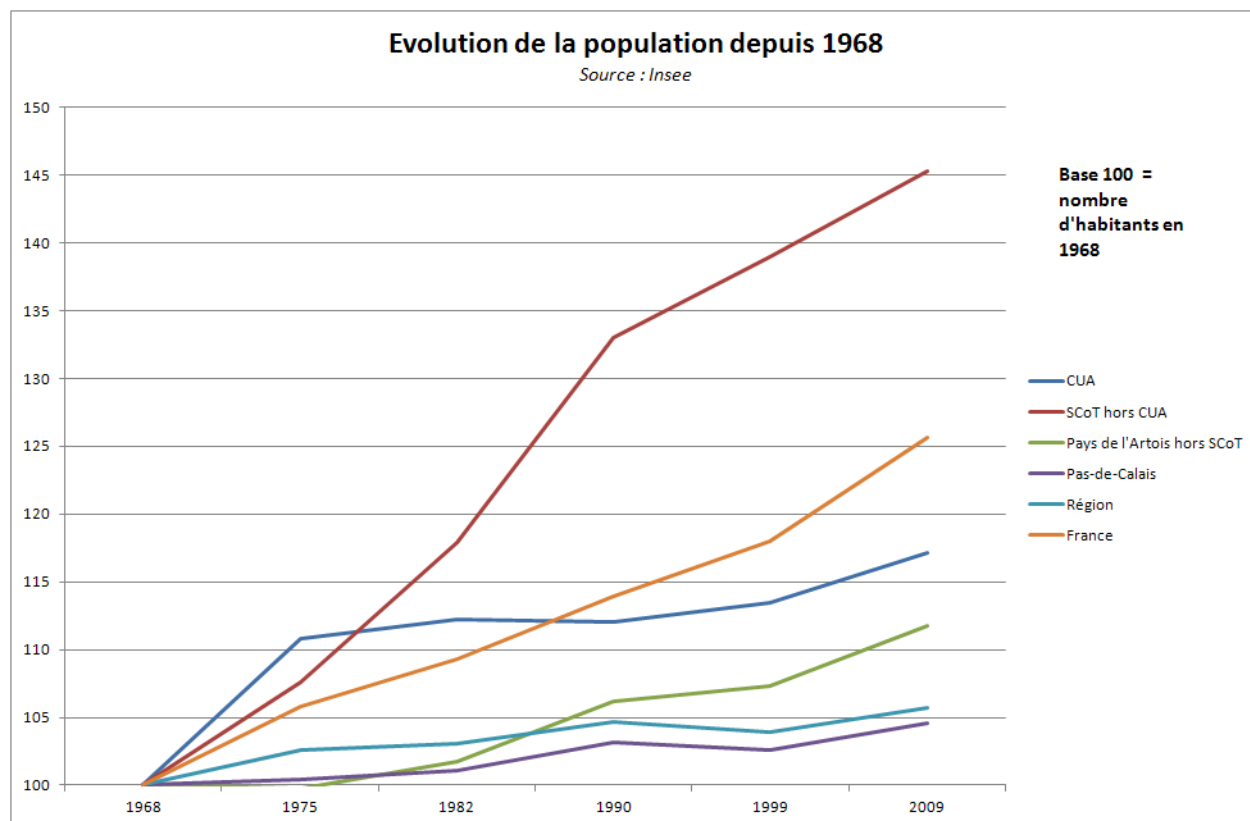
L'aire d'influence de ces équipements dépasse le périmètre du SCoT, ce qui pose la question des complémentarités à envisager avec des polarités secondaires mais potentiellement concurrentes situées dans les bassins de vie limitrophes du territoire, notamment au nord.

90% des équipements sont localisés sur la CUA (46% sur la Ville d'Arras). Le niveau d'équipements y est plus élevé que la moyenne du SCoT (252). Arras a un rôle de pôle régional, fortement attractif et possédant en outre des spécificités dans le domaine de la culture et de la formation notamment.. Les projets de l'agglomération tels que le Val de Scarpe et le pôle culturel de l'Abbaye de St-Vaast contribuent au renforcement du positionnement de l'agglomération en tant que pôle d'équipement de grande qualité, source d'attractivité résidentielle pour des ménages à la recherche d'un cadre et d'un confort de vie de qualité.

2. Les évolutions sociodémographiques : une attractivité qui ne bénéficie pas à l'ensemble des communes et qui reste « fragile »

Un territoire en croissance démographique

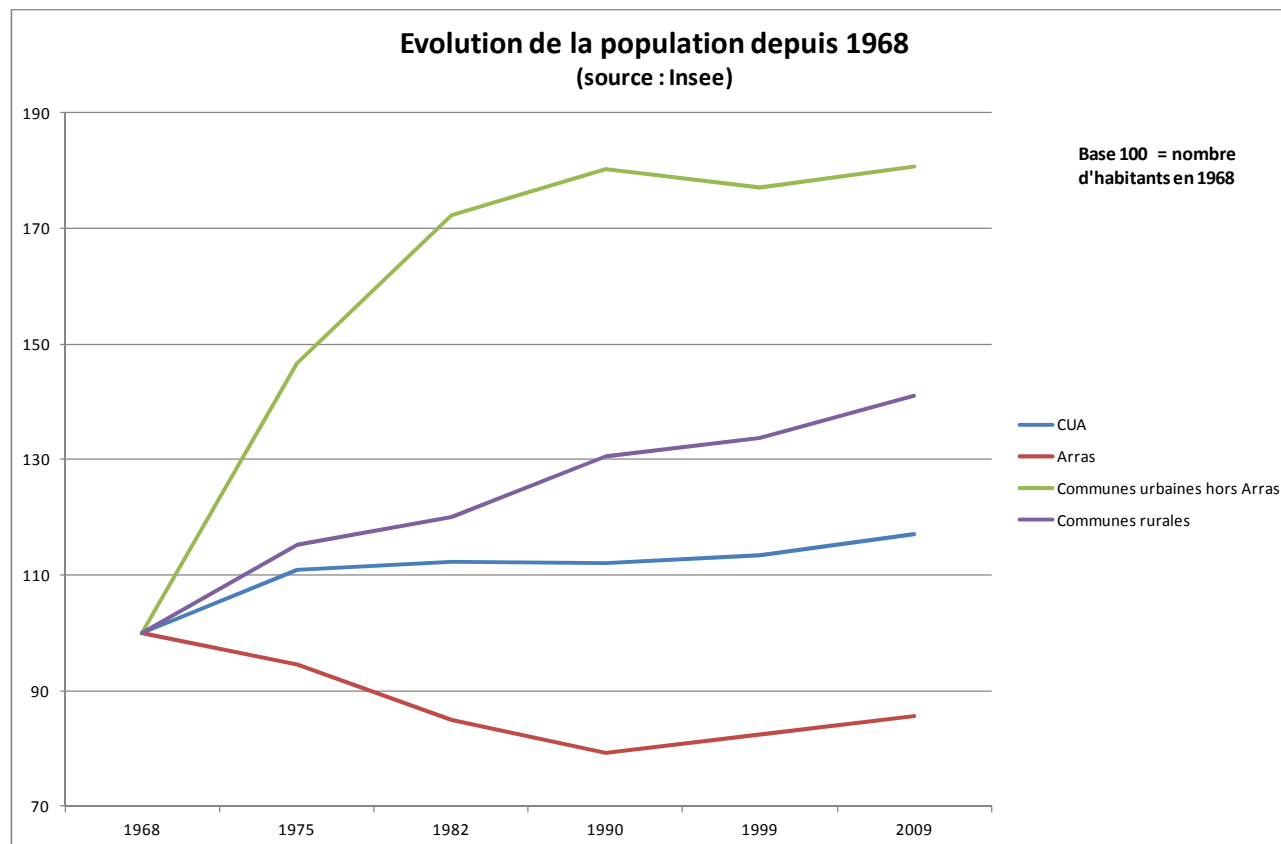
Depuis 1968, une croissance démographique plus marquée que les tendances régionale et départementale



La CUA connaît une croissance démographique relativement linéaire depuis 1968.

Cette croissance est plus marquée que les tendances constatées aux niveaux départemental et régional, mais largement moins marquée que dans le reste du territoire du SCoT (qui a gagné près de 4.000 habitants en 40 ans).

Dans la durée, une croissance démographique essentiellement portée par les communes urbaines hors Arras



La croissance démographique n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire de la CUA. Elle est essentiellement le fait des communes rurales et des communes périurbaines.

De 1968 à 1990, ce sont les communes urbaines hors ville d'Arras qui ont connu la croissance démographique la plus importante : leur population a augmenté de 80%. Sur la même période, la commune d'Arras connaît un déficit démographique important (-25%).

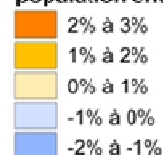
A partir de 1990, la situation s'inverse : la population des communes urbaines hors Arras stagne, alors que celle d'Arras augmente légèrement.

Les communes rurales connaissent quant à elle une légère croissance démographique quasi linéaire sur la période.

NB. Les communes urbaines hors Arras sont les suivantes : Achicourt, Agny, Anzin-Saint-Aubin, Beaurains, Dainville, Sainte-Catherine, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas, Tilloy-lès-Mofflaines. Les communes rurales sont : Athies, Bailleul-Sir-Berthoulot, Beaumetz-lès-Loges, Fampoux, Farbus, Feuchy, Gavrelle, Mercatel, Moncy-le-Preux, Neuville-Vitasse, Thélus, Wailly, Wancourt, Willerval

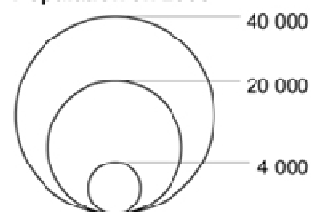
Ces 10 dernières années, une croissance démographique de +0,4% par an à l'échelle de la CUA ; des évolutions contrastées selon les communes

Evolution annuelle moyenne de la population entre 1999 et 2008



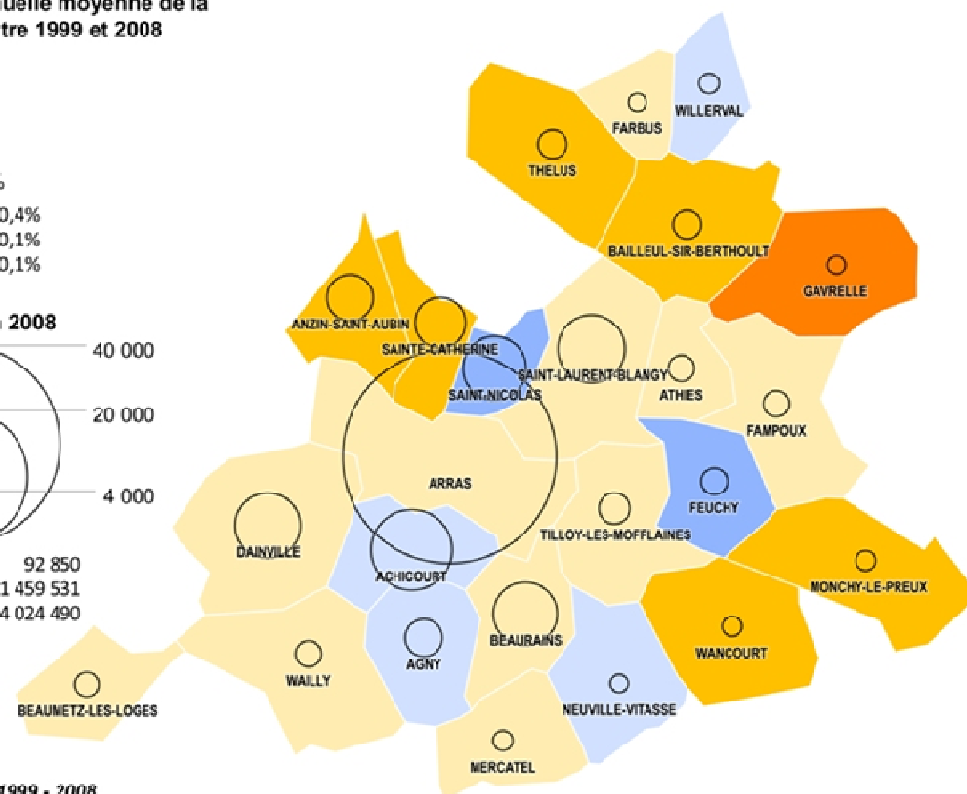
EPCI	0,4%
Département	0,1%
Région	0,1%

Population en 2008



EPCI	92 850
Département	1 459 531
Région	4 024 490

Source : INSEE 1999 - 2008



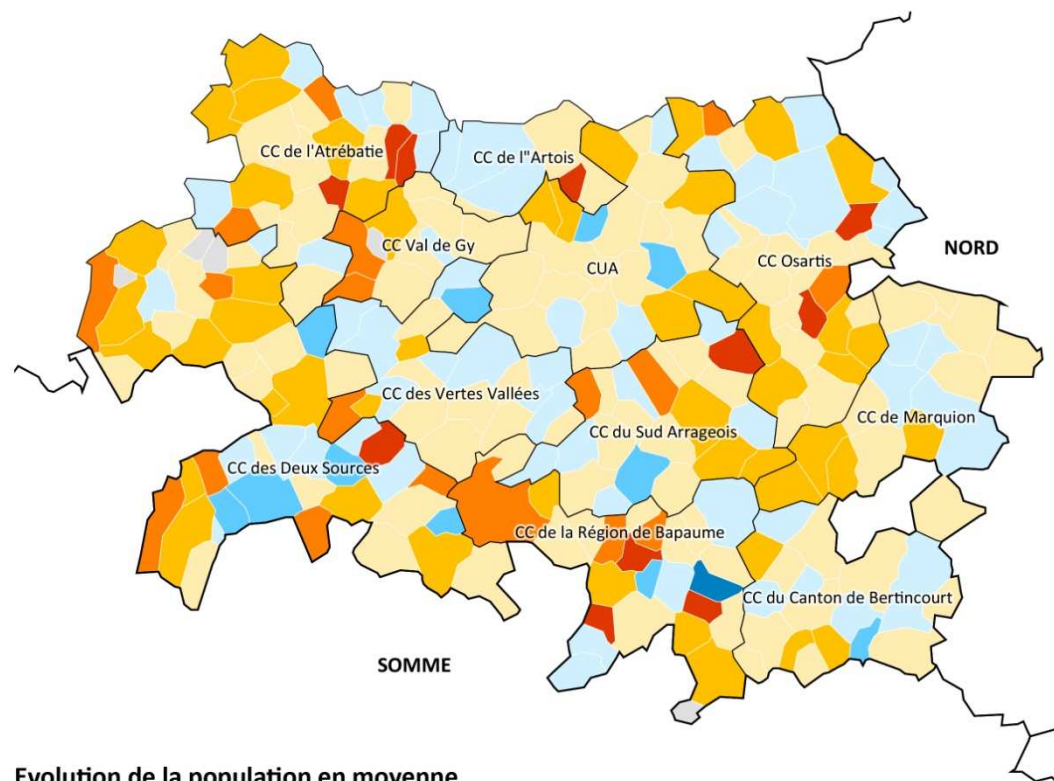
Entre 1999 et 2008, la CUA a connu une croissance démographique de + 0,4% par an en moyenne, soit une augmentation de population plus marquée que dans les années 90 (+ 0,1% par an).

Cette progression est supérieure aux moyennes départementale et régionale (+ 0,1% par an).

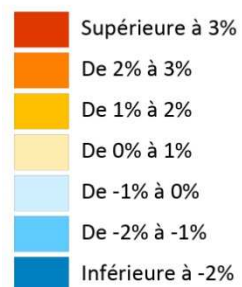
La croissance démographique n'est pas homogène au sein de la CUA :

- Une hausse marquée dans certaines communes, en termes de pourcentage d'évolution : Gavrelle, Thelus, Anzin-Saint Aubin...
- Une diminution de la population à Saint-Nicolas, Achicourt, Feuchy...
- Contrairement à de nombreuses villes-centres d'agglomérations de taille comparable, Arras a vu sa population augmenter depuis 1999 (de l'ordre de + 0,6% par an, soit une progression supérieure à la moyenne de la CUA).

Une croissance démographique légèrement plus marquée dans les territoires limitrophes (reste du Pays d'Artois)



Evolution de la population en moyenne annuelle entre 1999 et 2009



CUA : **0,3%**
 SESDRA hors CUA : **0,5%**
 Pays de l'Artois hors SESDRA : **0,4%**

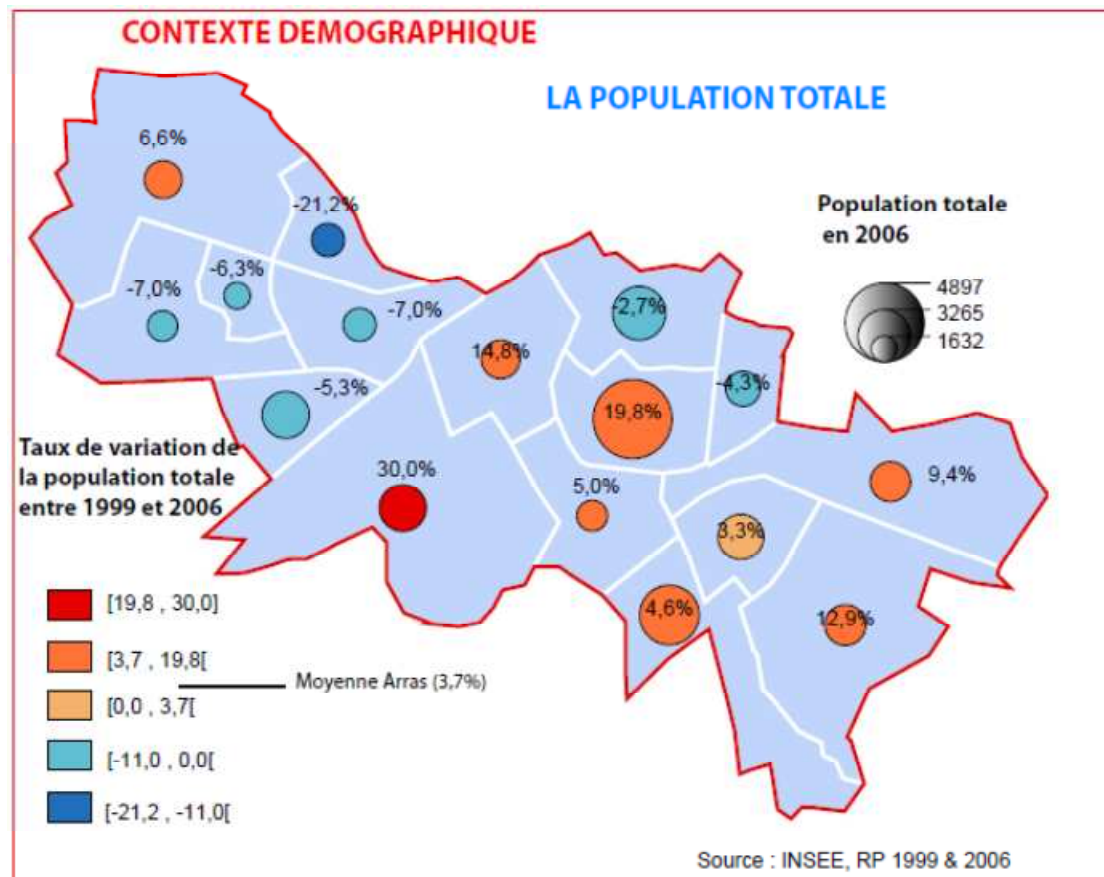
Source : *recensements INSEE, 1999 et 2009*

Si la CUA connaît une croissance démographique certaine entre 1999 et 2008 (+0.4%), elle ne fait pas figure d'exception dans le Pays d'Artois.

En effet, les territoires limitrophes connaissent également une croissance démographique qui s'avère même plus soutenue que celle de la CUA, de l'ordre de 0.5% dans le reste du territoire du SCoT, et de 0.4% dans le reste du Pays d'Artois.

Les évolutions sont contrastées entre les communes.

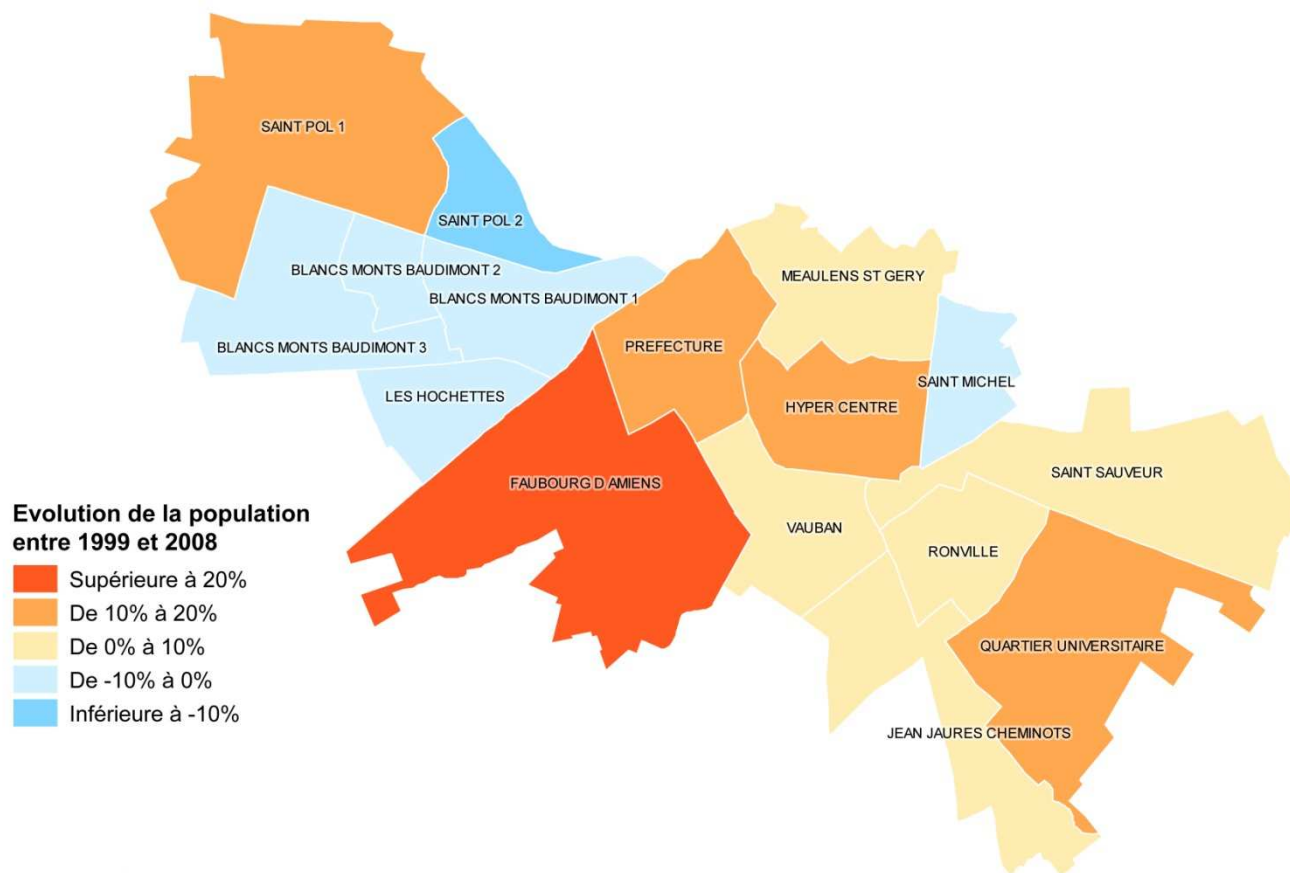
Ville d'Arras : des évolutions démographiques contrastées entre les quartiers



Les évolutions démographiques récentes sont contrastées entre les quartiers de la Ville d'Arras :

- Certains quartiers ont vu leur population diminuer : Baudimont, Les Hochettes, Meaulens Saint-Gery, Saint-Michel et une partie du quartier Saint-Pol. Ce sont essentiellement des quartiers d'habitat social.
- Les autres quartiers ont connu une augmentation de population.
- Les quartiers de Faubourg d'Amiens et de l'hyper-centre ont connu une croissance démographique forte entre 1999 et 2006, respectivement de 30% et de 19,8%.

Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras



Source : INSEE 1999 - 2008

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 (effets du projet de Rénovation Urbaine).

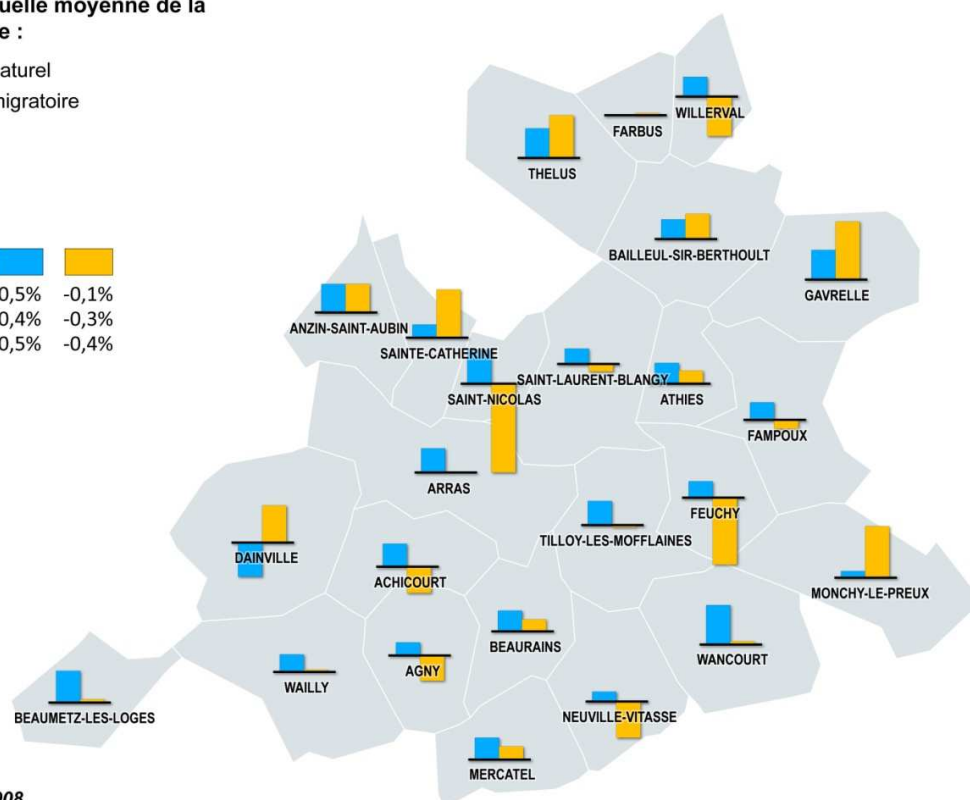
Des soldes migratoires contrastées selon les communes

Evolution annuelle moyenne de la population due :

■ au solde naturel
■ au solde migratoire



EPCI	0,5%	-0,1%
Département	0,4%	-0,3%
Région	0,5%	-0,4%



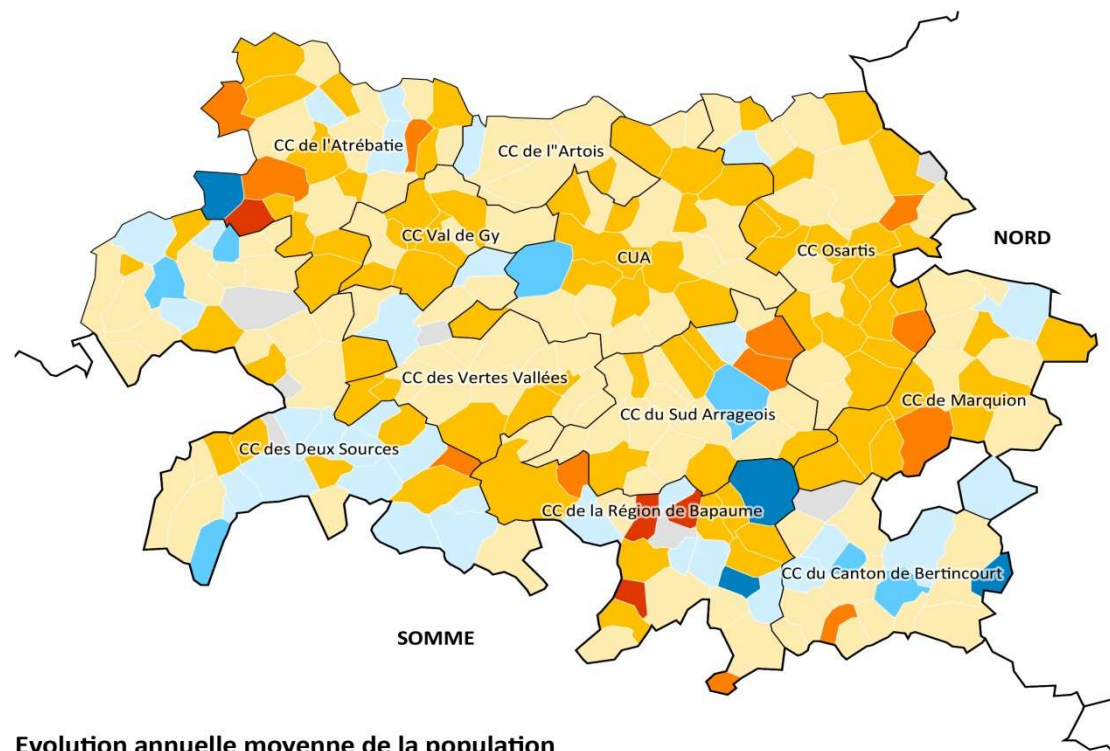
Source : INSEE 008

La quasi-totalité des communes a un solde naturel positif.

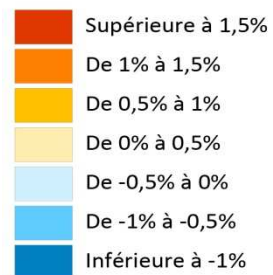
En revanche, les dynamiques d'évolution sont contrastées s'agissant du solde migratoire :

- Certaines communes ont un solde migratoire largement positif : Gavrelle, Sainte-Catherine, Monchy-le-Preux, Thelus, Dainville...
- Le solde migratoire est déficitaire pour les communes de Saint-Nicolas, Feuchy, Neuville-Vitasse, Achicourt, Agny...
- La Ville d'Arras a un solde migratoire à l'équilibre (autant d'arrivées que de départs).
- Dainville est la seule commune de la CUA ayant un solde naturel négatif.

Une spécificité de la CUA par rapport aux autres territoires du Pays d'Artois : un solde naturel qui reste important



Evolution annuelle moyenne de la population due au solde naturel entre 1999 et 2009



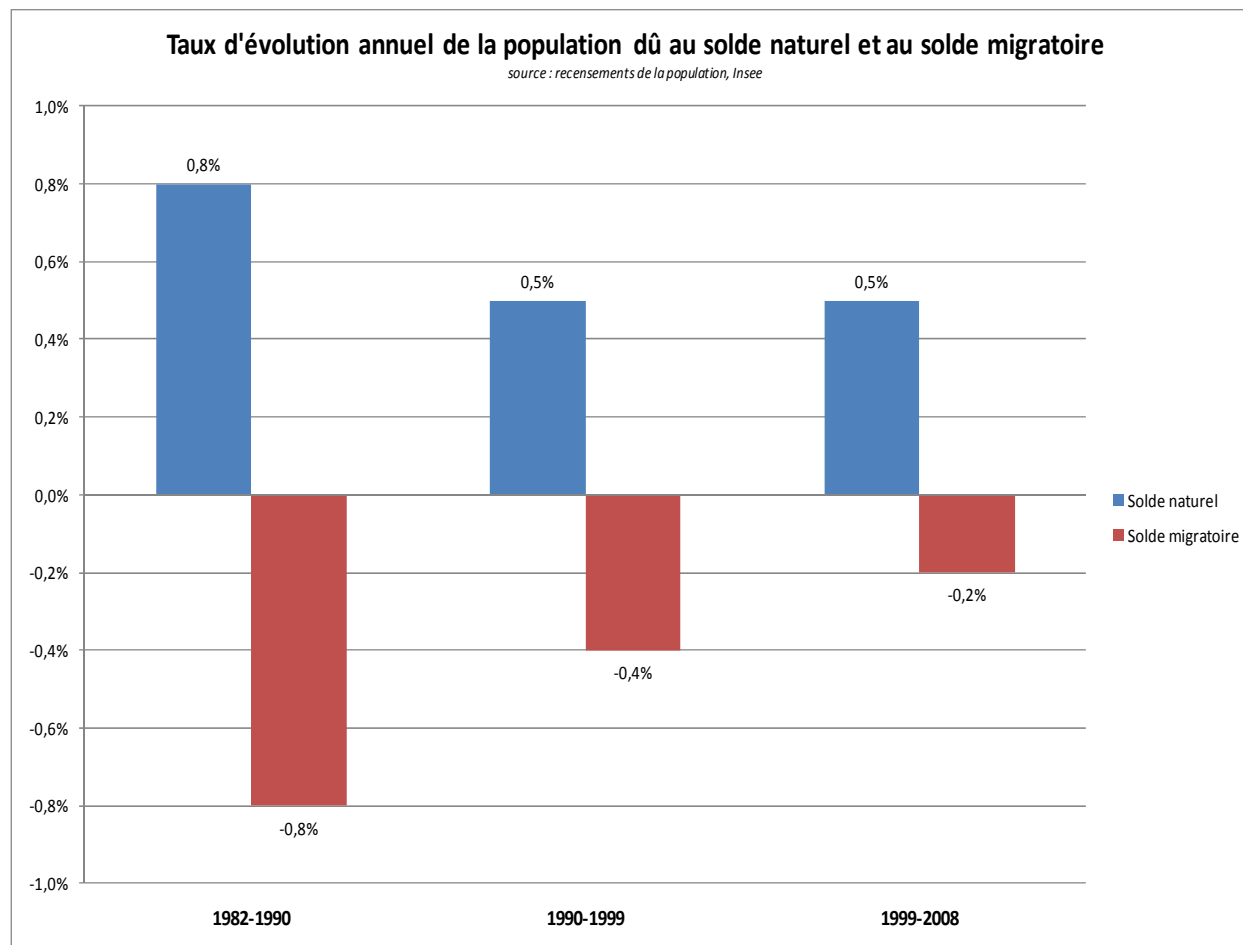
CUA : **0,5%**
 SESDRA hors CUA : **0,4%**
 Pays de l'Artois hors SESDRA : **0,3%**

Source : recensements INSEE, 1999 et 2009

La croissance démographique de la CUA est en grande partie portée par un solde naturel excédentaire.

De l'ordre de 0.5% par an, l'évolution moyenne de la population due au solde naturel est, entre 1999 et 2009, plus importante sur le territoire de la CUA que sur les territoires limitrophes (0.4% dans le reste du territoire du SCoT, et 0.3% dans le reste du Pays d'Artois).

Un solde migratoire moins déficitaire que dans les années 90

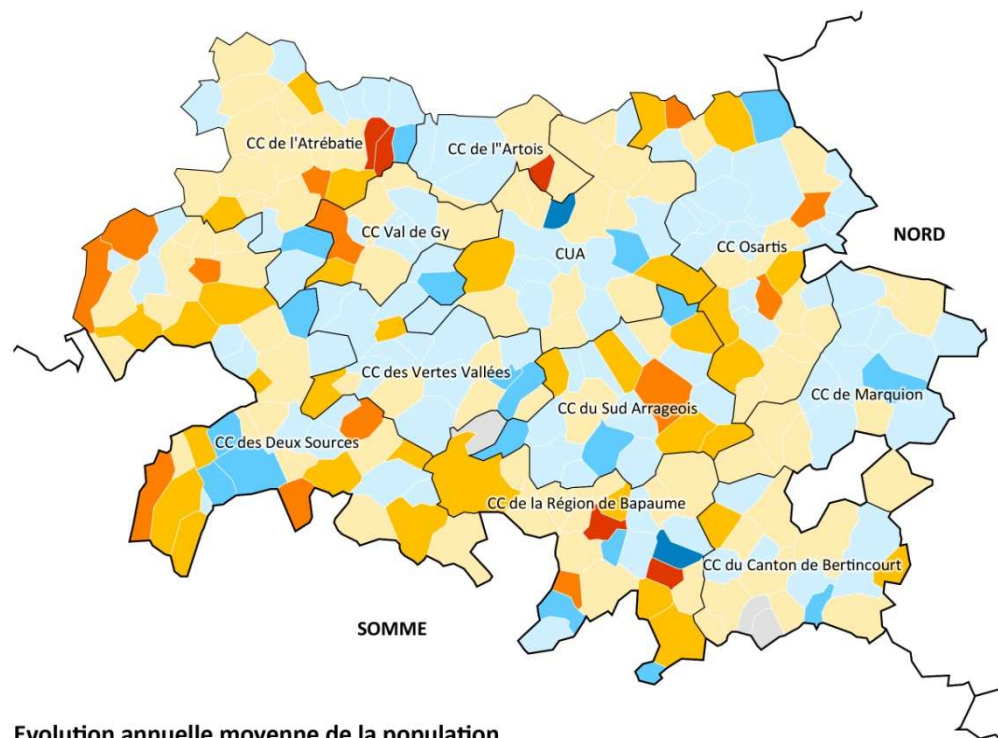


Depuis le début des années 80, le solde naturel est positif mais orienté à la baisse : il est passé de + 0,8% par an sur la période 1982-1990 à + 0,5% par an entre 1990 et 2008.

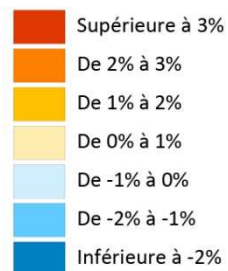
Le solde migratoire reste déficitaire mais il a eu tendance à se résorber ces trente dernières années. Il était fortement négatif dans les années 80 (- 0,8% par an), il est quasiment à l'équilibre sur la période récente (-0,2% par an).

L'accentuation de la croissance démographique depuis 1999 est donc essentiellement le résultat d'une résorption progressive du déficit migratoire.

Le solde migratoire : déficitaire sur la CUA et excédentaire dans le reste du Pays d'Artois



Evolution annuelle moyenne de la population
due au solde migratoire entre 1999 et 2009



CUA : **-0,2%**
 SESDRA hors CUA : **0,1%**
 Pays de l'Artois hors SESDRA : **0,1%**

Source : *recensements INSEE, 1999 et 2009*

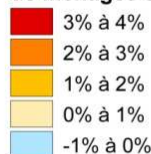
Le solde migratoire de la CUA entre 1999 et 2009 est déficitaire (-0.2% par an).

Ce déficit migratoire est une spécificité de la CUA. En effet, le Pays d'Artois hors CUA connaît un solde migratoire légèrement positif, de l'ordre de 0.1% par an.

Deux moteurs des besoins en logements sur la période 1999-2008 : le desserrement des ménages et la croissance démographique

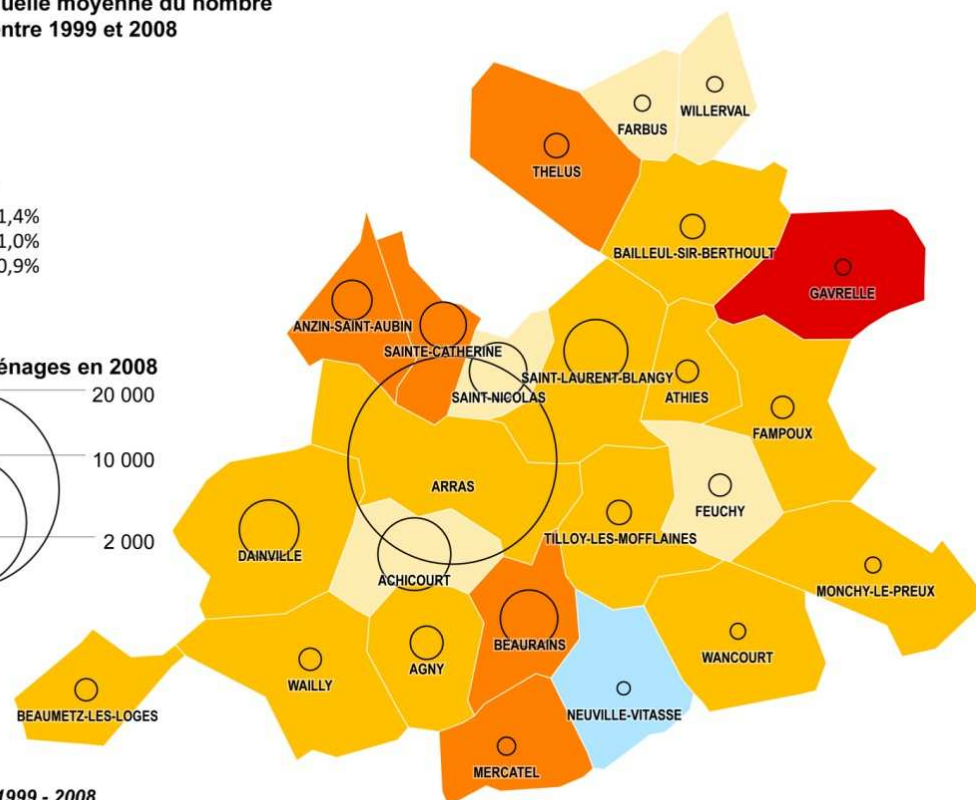
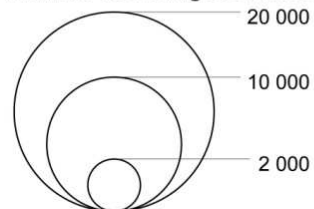
Une progression du nombre de ménages de 1,4% par an

Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages entre 1999 et 2008



EPCI 1,4%
Département 1,0%
Région 0,9%

Nombre de ménages en 2008



Source : INSEE 1999 - 2008

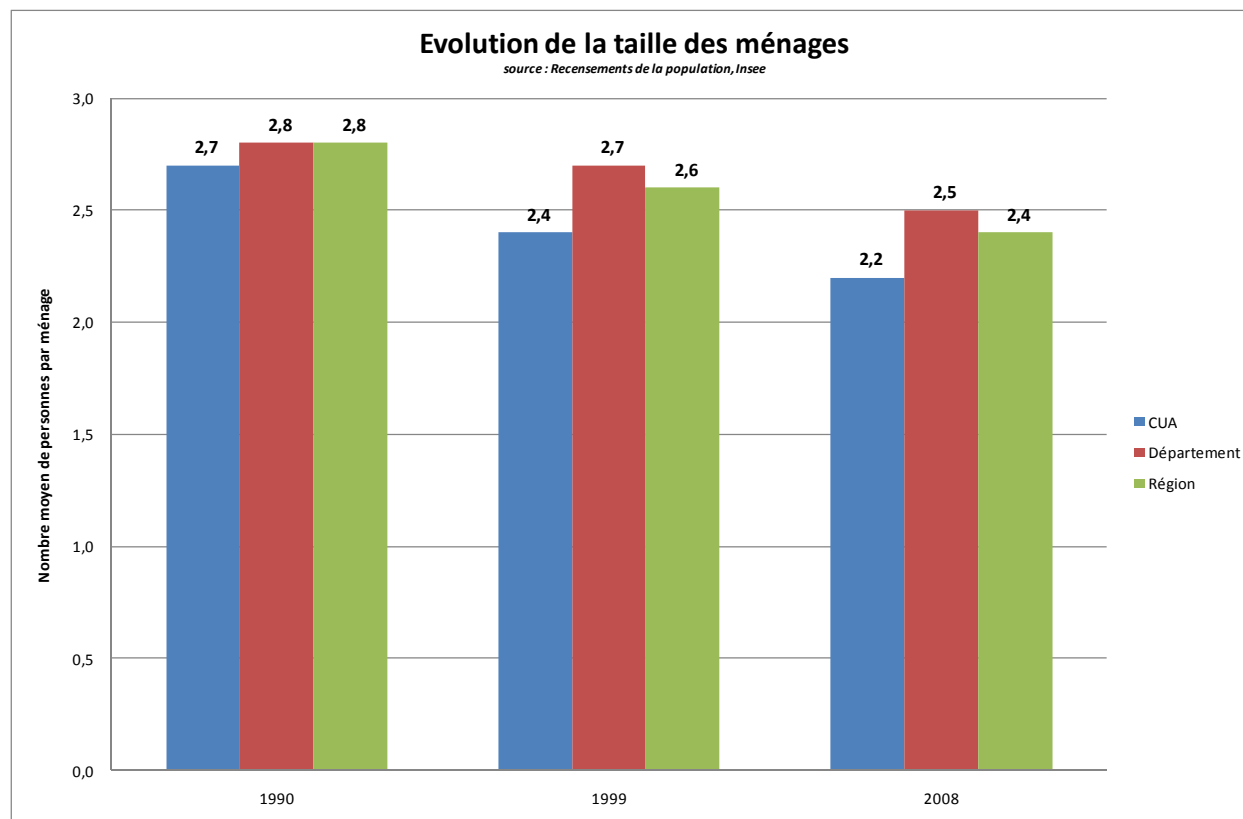
Entre 1999 et 2008, le nombre de ménages a augmenté de 1,4% par an, soit un rythme supérieur aux moyennes départementale et régionale. Cette croissance s'est avérée légèrement supérieure à celle constatée dans les années 90 (+ 1,3% par an).

La progression du nombre de ménages est liée à deux phénomènes : la croissance démographique d'une part et le desserrement des ménages (réduction de la taille moyenne des ménages) d'autre part.

Le rythme est plus ou moins marqué selon les communes :

- Seule une commune a connu une diminution du nombre de ménages : Neuville-Vitasse.
- La plupart des communes de la CUA ont connu une progression du nombre de ménages comprise entre 1 et 2 % par an.
- Quelques communes ont vu leur nombre de ménages augmenter plus fortement (+ de 2% par an) : Anzin-Saint Aubin, Beaurains, Mercatel, Sainte-Catherine, Thélus et Gavrelle. Cette dynamique est essentiellement liée à une augmentation de la population.

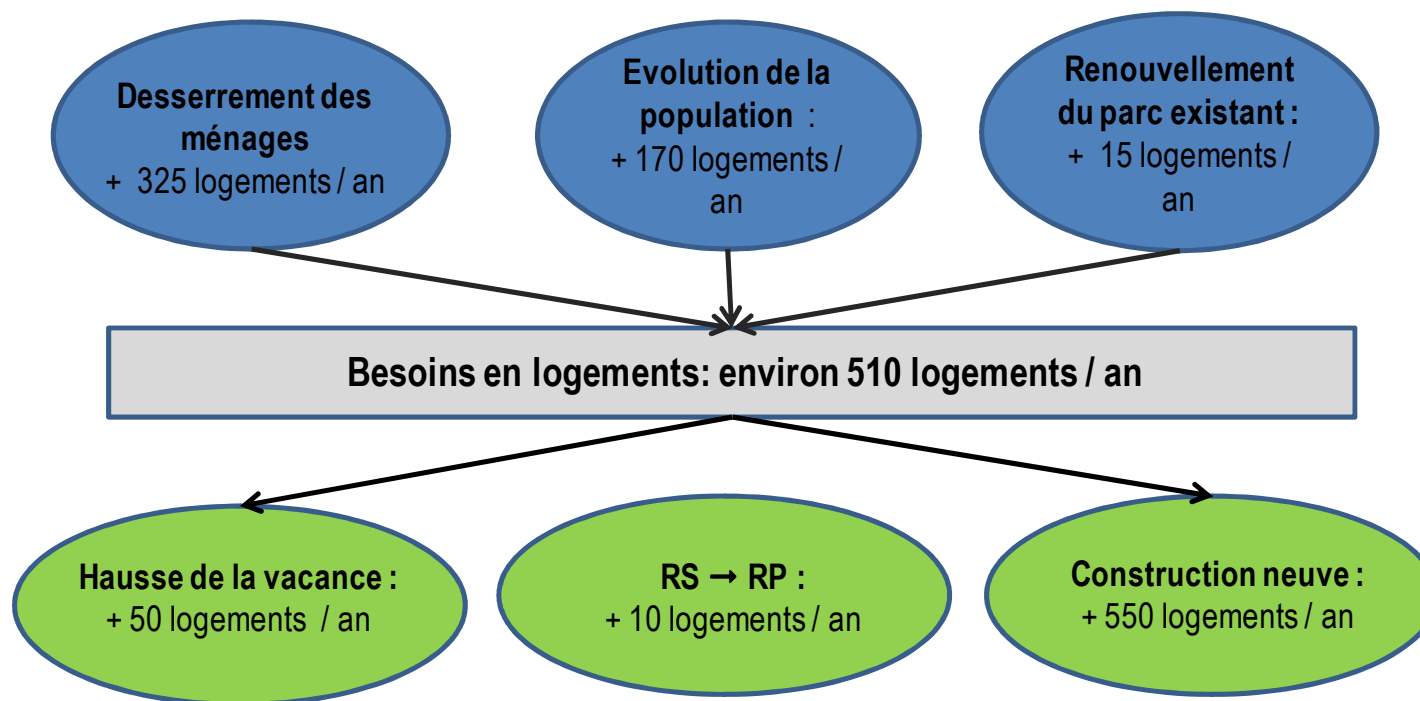
Une réduction de la taille moyenne des ménages plus forte que les moyennes départementale et régionale



Sur le long terme, la taille moyenne des ménages (nombre moyen de personnes par ménage) s'est considérablement réduite, passant de 2,7 personnes par ménage en 1990 à 2,2 personnes en 2008.

La taille des ménages sur la CUA en 2008 est inférieure à celle constatée au niveau départemental (2,5 personnes) et régional (2,4 personnes).

Les moteurs de la demande en logements



Les réponses de l'offre

Entre 1999 et 2008, le desserrement des ménages et la croissance démographiques ont été les principaux moteurs des besoins en logements, estimés à environ 510 logements par an :

- 325 logements par an ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à la réduction de la taille moyenne des ménages (vieillessement, décohabitation, séparations...) et 170 logements/ an à la croissance démographique.
- Le remplacement du parc existant a généré peu de besoins en logements.

La construction neuve, de l'ordre de 550 logements par an, a été supérieure aux besoins, ce qui s'est traduit par une hausse de la vacance dans le parc existant. Il convient d'être prudent sur ce point dans la mesure où la hausse de vacance n'est pas uniquement liée à une production neuve supérieure aux besoins. En effet, la vacance est la conséquence de plusieurs facteurs et notamment de l'inadaptation d'une partie de ce parc aux attentes des ménages, en termes de qualité notamment.

Les besoins estimés pour les prochaines années

Les projections démographiques réalisées par l'Insee

L'Insee a réalisé des projections démographiques en 2011 pour le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras. Ceux-ci mettent en évidence un ralentissement de la croissance du nombre de ménages dans les 20 prochaines années. Selon les estimations réalisées par l'Insee, entre 2010 et 2030, la CUA verrait sa population croître de 7% et le nombre de ménages de 17%.

La hausse resterait supérieure à la tendance régionale (+3% pour la population et +15% pour le nombre de ménages). La Communauté Urbaine d'Arras resterait selon ces projections l'un des territoires les plus dynamiques de la région sur le plan démographique.

Les projections démographiques réalisées par l'Insee à l'échelle du périmètre initial de la CUA (24 communes)

	Estimation du nombre de ménages						
	1999	2007	2010	2015	2020	2025	2030
CUA	35 910	39 835	40 954	42 528	43 827	45 310	46 773
Région Nord-Pas-de-Calais	1 491 153	1 605 307	1 644 145	1 702 064	1 750 188	1 799 740	1 849 400

Source : projections démographiques réalisées par l'Insee en 2011, extrait du Porter à Connaissance de l'Etat

Le ralentissement de la croissance du nombre de ménages a des conséquences sur les besoins quantitatifs en logements. En effet, selon les projections réalisées par l'Insee, 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).

Cependant, la question des besoins en logements ne se pose pas uniquement en ces termes. En effet, les projections démographiques ne tiennent pas compte des stratégies et des politiques qui peuvent être mises en œuvre par la collectivité en matière de croissance démographique et d'attractivité résidentielle du territoire.

Le travail qui sera conduit dans la phase 2 tiendra compte des ces projections : celles-ci seront considérées comme correspondant au scénario « tendanciel ». D'autres scénarios de développement résidentiel seront débattus, intégrant la volonté et les ambitions des communes en termes d'évolution socio-démographiques. Ces réflexions s'inscriront dans le cadre de référence fixé à horizon 20 ans par le SCoT.

Une orientation centrale dans le SCoT: renouveler l'attractivité résidentielle et économique de l'Arrageois

Les évolutions récentes (besoins en logements, volume de production neuve de logements...) sont à mettre en perspective avec les orientations et les objectifs fixés dans le cadre du SCoT.

Le SCoT fixe une ambition démographique : atteindre 100 000 habitants sur le territoire de la CUA (périmètre des 24 communes actuelles) à horizon 20 ans, soit une augmentation d'environ 7 000 habitants.

Pour répondre aux besoins en logements (accueil des 7 000 nouveaux habitants, desserrement des ménages, remplacement du parc existant), le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT a fixé un objectif de production de 10 000 logements sur la CUA en 20 ans, soit 500 logements par an :

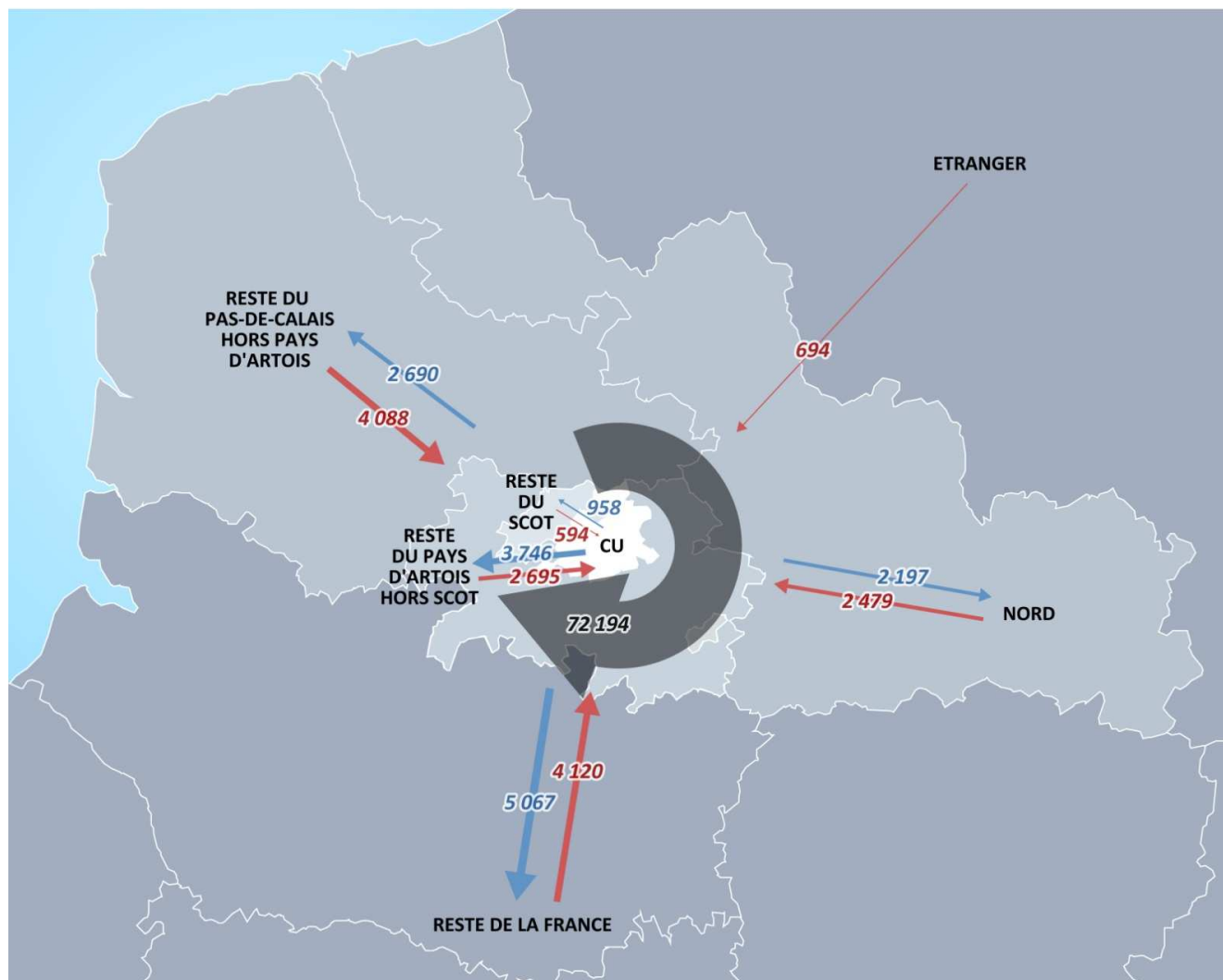
- 8 700 logements dans l'agglomération (435 logements par an en moyenne).
- 1 300 logements dans la partie rurale (65 logements par an en moyenne).

Au sein des territoires ruraux du SCoT, dont la partie rurale de la CUA, cinq pôles relais ont été identifiés . Ces pôles relais ont vocation à accueillir au moins 35% des logements à produire. Concrètement, à titre indicatif, cela correspond à un objectif minimal de production de l'ordre de 455 à 520 logements dans les pôles de Bailleul, Thélus et Beaumetz pour ce qui est de la CUA rurale.

Les besoins en logements prospectifs seront retravaillés lors de la phase suivante du PLH, en fonction des scénarios et des orientations stratégiques retenus par les élus. Il s'agira notamment de décliner et préciser les ambitions démographiques du SCoT et les objectifs qui en découlent pour la durée du PLH (6 ans).

Le positionnement du territoire vis-à-vis de l'extérieur : analyse des mobilités résidentielles

83% des habitants actuels résidaient déjà dans la CUA il y a 5 ans



83% des habitants actuels de la CUA résidaient déjà sur le territoire il y a 5 ans.

La moitié des nouveaux arrivants sont originaires du reste du département

Origine des habitants qui ne résidaient pas dans la CUA il y a 5 ans		
	Valeur absolue	%
Originaires du reste du territoire SCoT	594	4%
Originaires du reste du Pays d'Artois (hors SCoT)	2695	18%
Originaires du reste du département du Pas-de-Calais (hors Pays d'Artois)	4088	28%
Originaires du département du Nord	2479	17%
Originaires du reste de la France	4120	28%
Originaires de l'étranger	694	5%
Total des personnes qui ne résidaient pas dans la CUA il y a 5 ans	14671	100%

Les nouveaux habitants (14 671 nouveaux habitants en 5 ans) proviennent pour la moitié d'entre eux du Pas-de-Calais, notamment du reste du Pays d'Artois (un peu plus de 3 000 personnes) mais aussi de l'aire urbaine de Lens-Douai (2 530 personnes).

Une part non négligeable des nouveaux arrivants provient des autres régions françaises (environ 4 120 personnes). Ce sont essentiellement des personnes originaires des régions proches :

- Picardie : 823 personnes
- Ile-de-France : 1 204 personnes

Des ménages qui ont quitté la CUA pour s'installer dans les territoires proches et dans d'autres régions

Lieux de destination des personnes qui ont quitté la CUA ces 5 dernières années		
	Valeur absolue	%
Vers le reste du territoire SCOT	958	7%
Vers le reste du Pays d'Artois	3746	26%
Vers le reste du département du Pas-de-Calais (hors Pays d'Artois)	2690	18%
Vers le département du Nord	2197	15%
Vers le reste de la France	5067	35%
Vers l'étranger	0	0%
Total	14658	100%

Les personnes qui ont quitté la CUA ces 5 dernières années se sont notamment installées dans les territoires ruraux limitrophes (33% dans le reste du Pays) et dans d'autres régions françaises, notamment l'Ile-de-France, Rhône-Alpes mais aussi les régions du sud (effet de l'héliotropisme), le Languedoc-Roussillon, l'Aquitaine et Paca.

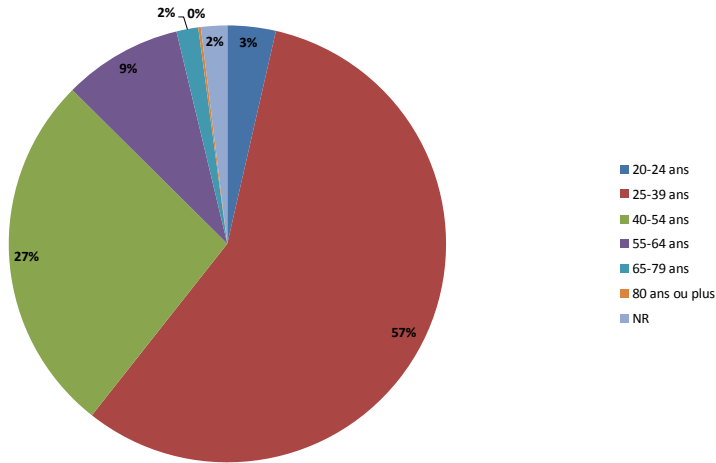
Synthèse des flux de migrations résidentielles : la CUA déficitaire vis-à-vis des territoires ruraux limitrophes et des régions du Sud de la France ; en revanche, un solde migratoire positif avec l'Ile-de-France

Solde de la CUA avec :	Entrées	Sorties	Solde
Reste du territoire du SCoT	594	958	-364
Reste du Pays d'Artois (hors SCoT)	2695	3746	-1051
Reste du département du Pas-de-Calais	4088	2690	1398
Département du Nord	2479	2197	282
Reste de la France	4120	5067	-947
<i>Dont Ile-de-France</i>	<i>1204</i>	<i>422</i>	<i>782</i>
<i>Dont Picardie</i>	<i>823</i>	<i>250</i>	<i>573</i>
<i>Dont Rhône-Alpes</i>	<i>206</i>	<i>430</i>	<i>-224</i>
<i>Dont PACA</i>	<i>283</i>	<i>445</i>	<i>-162</i>
<i>Dont Aquitaine</i>	<i>100</i>	<i>265</i>	<i>-165</i>
<i>Dont Languedoc-Roussillon</i>	<i>81</i>	<i>339</i>	<i>-258</i>
...	...	...	...

Les personnes qui ont quitté la CUA pour s'installer dans le reste du Pays de l'Artois : des ménages jeunes, biactifs qui souhaitent accéder à la propriété

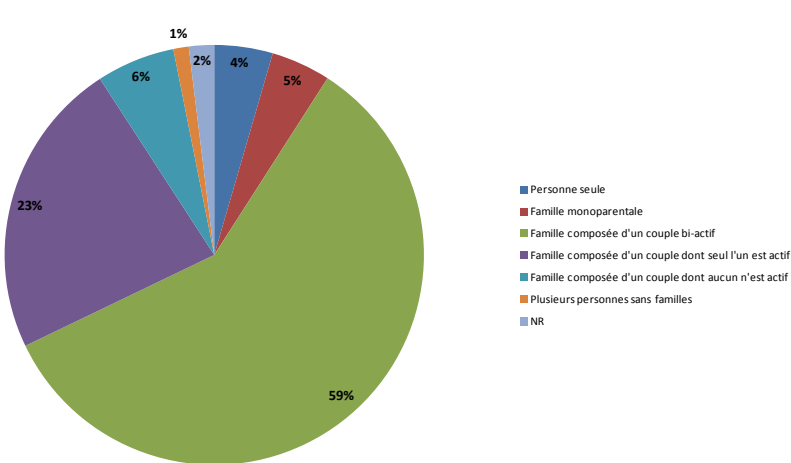
Age des personnes qui quittent la CUA pour s'installer dans le reste du Pays

source : Insee 2008



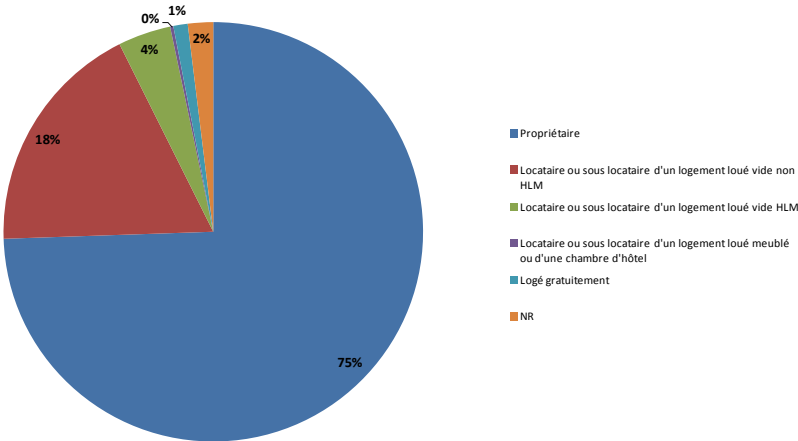
Situation familiale des personnes ayant quitté la CUA pour s'installer dans le reste du Pays

source : Insee 2008



Statut d'occupation des personnes ayant quitté la CUA pour s'installer dans le reste du pays

source : Insee 2008



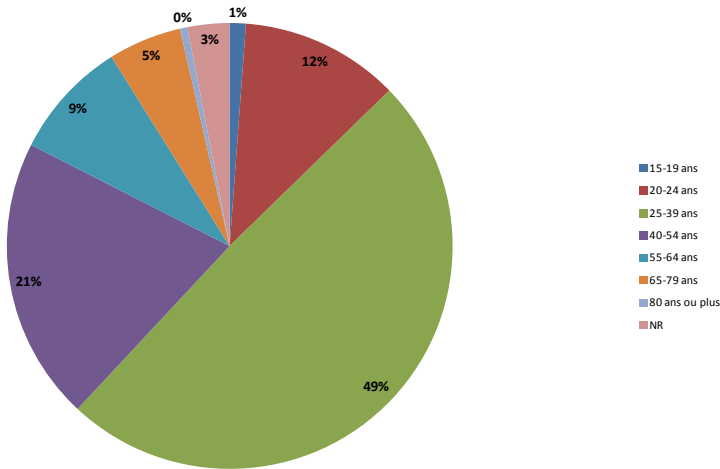
Les ménages quittent la CUA pour s'installer dans le reste du territoire du Pays sont principalement :

- des ménages jeunes : 60% a moins de 40 ans.
- 59% de ces ménages sont des couples de biactifs, appartenant à la classe moyenne (employés, professions intermédiaires...).
- Ils sont, pour la grande majorité, propriétaires au terme de leur mobilité résidentielle.

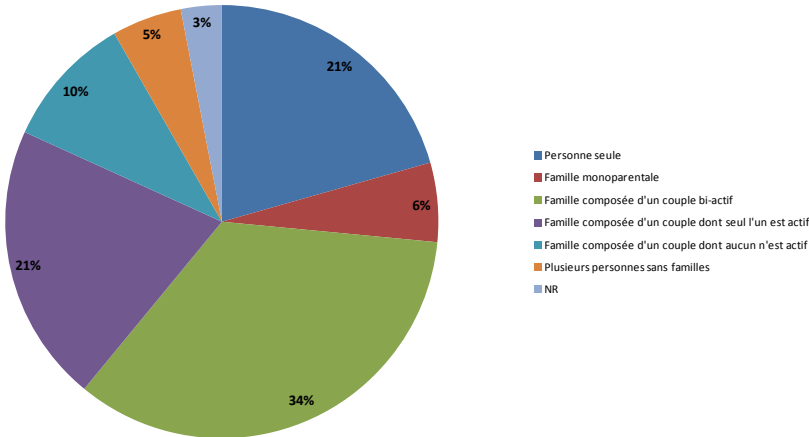
Le desserrement résidentiel de la CUA vers les autres territoires du pays est ainsi principalement le fait de familles, notamment primo-accédantes, qui souhaitent accéder à la propriété.

Les personnes qui ont quitté la CUA pour s'installer dans une autre région française

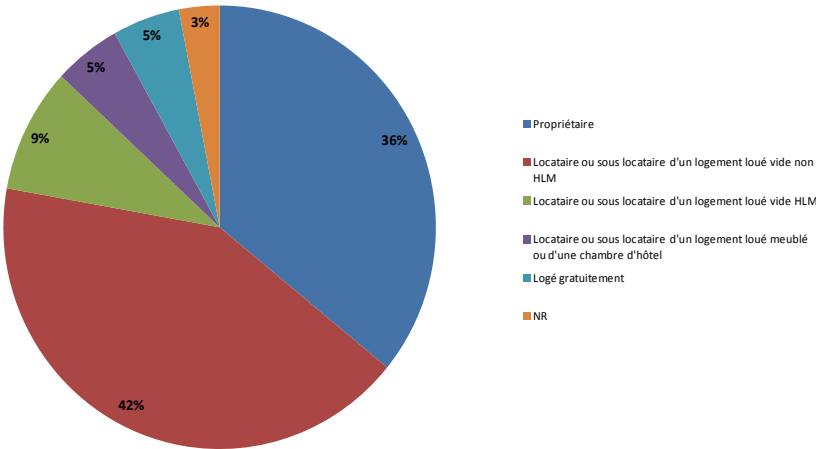
Age des personnes ayant quitté la CUA pour s'installer dans une autre région française
source : Insee 2008



Situation familiale des personnes ayant quitté la CUA pour s'installer dans une autre région de France
source : Insee 2008



Statut d'occupation des personnes ayant quitté la CUA pour s'installer dans une autre région de France
source : Insee 2008



Les ménages ayant quitté la CUA pour s'installer dans une autre région de France sont essentiellement des couples de biactifs plutôt jeunes : 13% a moins de 25 ans ; 49% entre 25 et 39 ans.

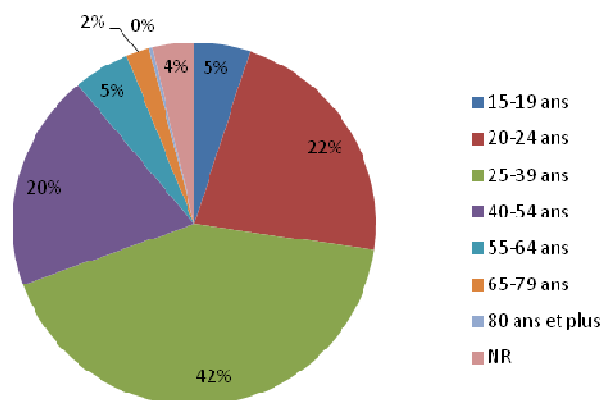
Une part non négligeable de personnes seules (21%) et de familles monoparentales (21%) quitte également la CUA pour le reste de la France. Au terme de leur mobilité, ces différents ménages sont principalement locataires du parc privé. Seuls un tiers d'entre eux a accédé à la propriété.

Contrairement aux migrations vers le reste du Pays de l'Artois, les départs de ménages pour d'autres régions françaises ne sont pas motivés par des questions de logement mais sont à mettre en lien avec les problématiques de l'emploi et des études.

Les personnes originaires du reste de la région qui s'installent sur la CUA

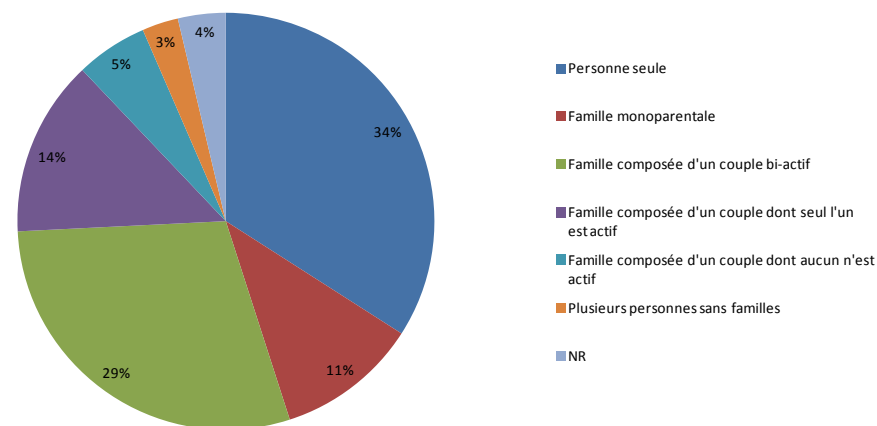
Age des habitants de la CUA originaires du Nord-Pas-de-Calais

source : Insee MIGCOM 2008



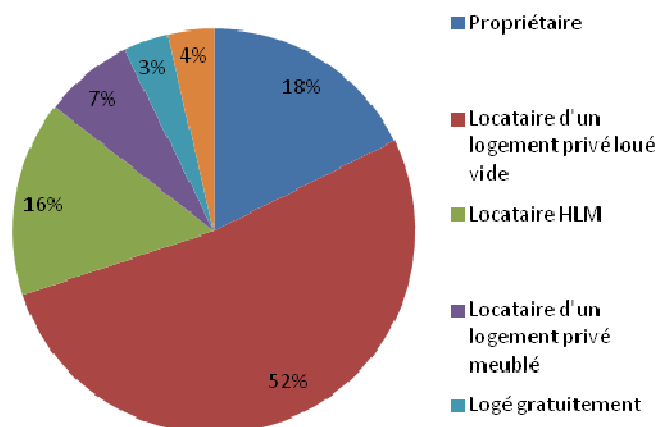
Situation familiale des habitants de la CUA originaires du Nord-Pas-de-Calais

source : Insee MIGCOM, 2008



Statut d'occupation des habitants de la CUA originaires du Nord-Pas-de-Calais

source : Insee MIGCOM 2008



Les habitants de la CUA originaires du reste de la région sont essentiellement de jeunes ménages : 27% a moins de 25 ans ; 42% entre 25 et 39 ans.

- 34% d'entre eux vivent seuls.
- 52% sont locataires du parc privé au terme de leur mobilité.

Le profil de ces personnes est différent des profils analysés précédemment. En effet, les personnes qui viennent s'installer sur la CUA sont relativement jeunes (proportion à mettre en lien avec le rayonnement de l'université arrageoise, s'agissant des 20-24 ans) et se logent dans le parc locatif privé

Les points clés

- Différents atouts contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire : desserte, projets économiques structurants, niveau d'équipements...
- Une croissance démographique depuis 1968.
- Sur la période 1999-2008, une croissance démographique de 0,4% par an (+3477 habitants), légèrement moins forte que celle du reste du pays de l'Artois ; des situations contrastées selon les communes.
- Un solde naturel positif ; un solde migratoire légèrement déficitaire mais moins négatif que dans les années 90.
- Une progression des ménages de 1,4% par an ; un desserrement des ménages qui génèrent environ 65 % des besoins en logements.
- Des besoins en logements estimés à environ 510 logements par an sur la période 1999-2008.
- Selon les projections démographiques de l'Insee, des besoins en logements qui seraient moins importants dans les prochaines années.
- Des besoins en logements et des objectifs de production neuve définis à 20 ans dans le cadre du SCoT avec un objectif, redonner de l'attractivité résidentielle au territoire. Des éléments à décliner et préciser pour les 6 prochaines années dans le cadre du PLH.
- Une attractivité qui reste « fragile » : de jeunes ménages quittent le territoire de la CUA pour accéder à la propriété dans des territoires limitrophes.

⇒ Enjeu : assurer dans la durée la production d'un volume de logements neufs adaptés aux enjeux et aux ambitions démographiques du territoire

3. Caractéristiques et évolution de l'offre de logements sur la CUA

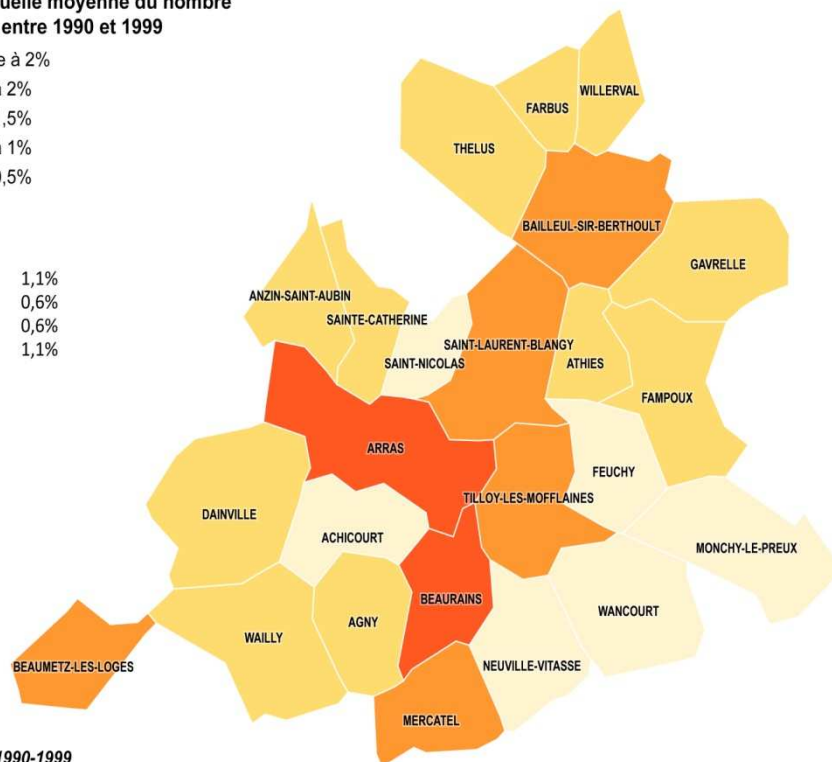
Les spécificités de la CUA : la progression du parc locatif privé et des petits logements

Depuis 1999, une augmentation du nombre de logements supérieure à celle des années 90

Evolution annuelle moyenne du nombre de logements entre 1990 et 1999



EPCI	1,1%
Département	0,6%
Région	0,6%
France	1,1%

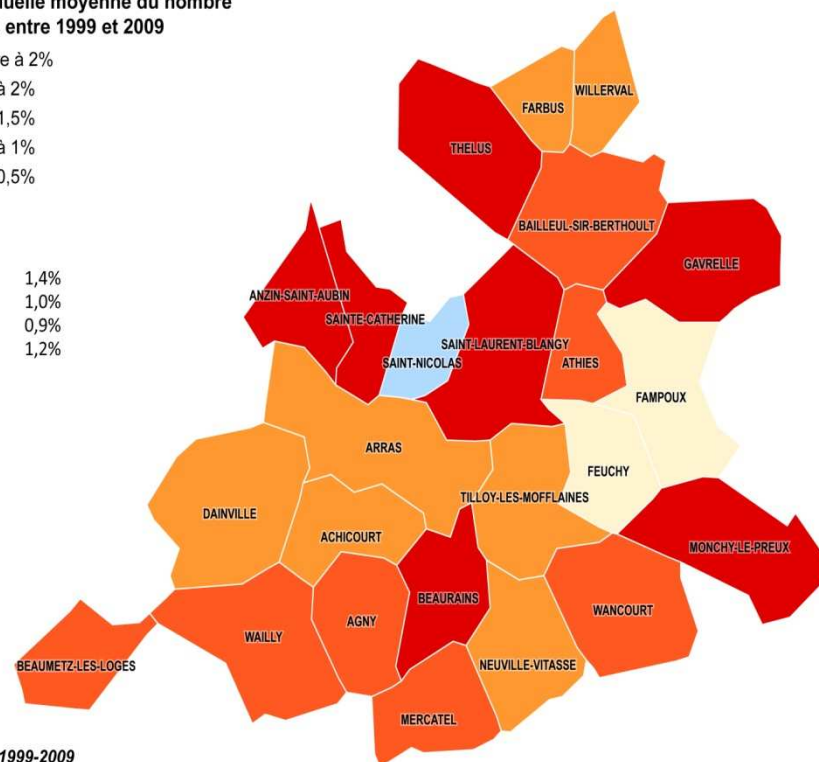


Source : INSEE 1990-1999

Evolution annuelle moyenne du nombre de logements entre 1999 et 2009



EPCI	1,4%
Département	1,0%
Région	0,9%
France	1,2%



Source : INSEE 1999-2009

La croissance du parc de logements a été plus marquée sur la CUA que sur les territoires de références, et ce sur les deux périodes intercensitaires, 1990-1999 et 1999-2009. Cette croissance est plus forte depuis 1999 (+1.4%/an) qu'entre 1990 et 1999 (+1.1% par an). Cependant, les évolutions sont contrastées entre les communes de la CUA. Dans certaines communes périurbaines ou rurales, notamment celles situées au nord-est de la CUA, le parc de logements s'est développé de manière relativement importante ces 10 dernières années : Thélus, Gavrelle, Anzin-Saint-Aubin, Saint-Laurent-Blangy... A contrario, l'augmentation du nombre de logement à Arras était légèrement plus soutenue sur la période 1990-1999 (+1.5%/an) que sur la dernière période

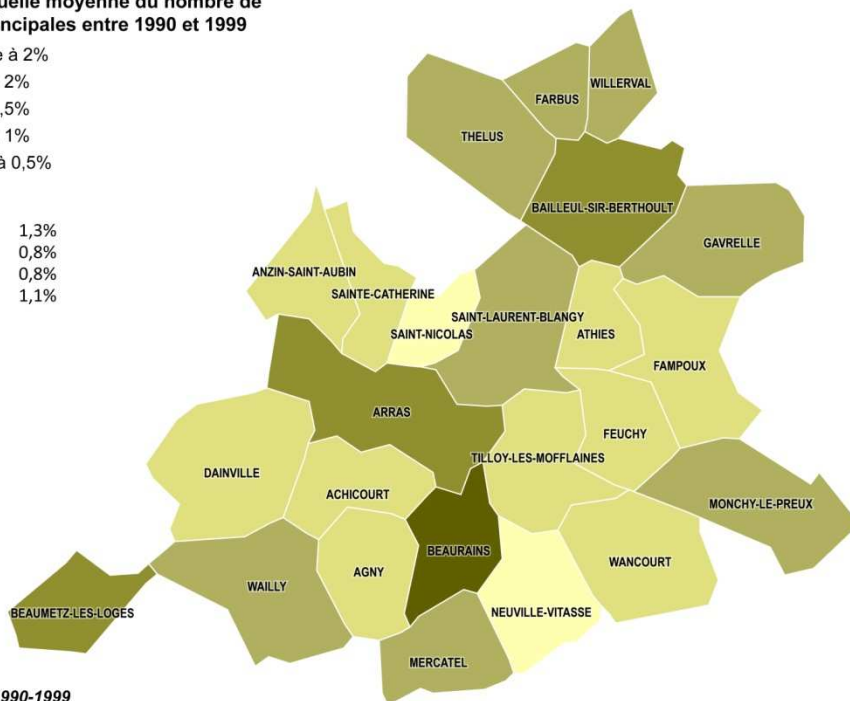
(+1.3%/an). Sur la commune de Saint-Nicolas, le nombre de logements a légèrement diminué depuis 1999, on peut supposer que cette évolution est liée aux démolitions réalisées et en cours dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine.

Une croissance du parc de logements qui a porté exclusivement sur les résidences principales

Evolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1990 et 1999



EPCI	1,3%
Département	0,8%
Région	0,8%
France	1,1%

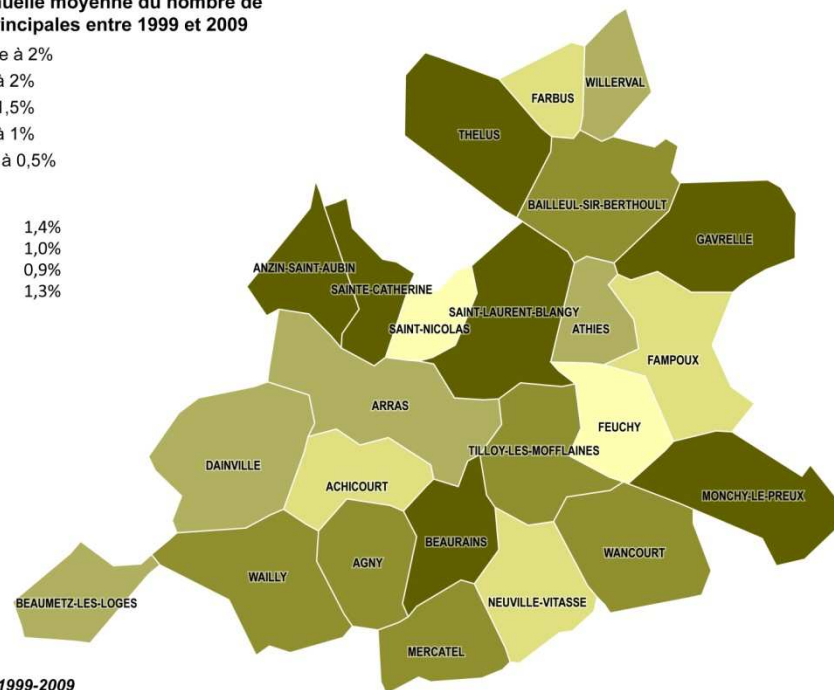


Source : INSEE 1990-1999

Evolution annuelle moyenne du nombre de résidences principales entre 1999 et 2009



EPCI	1,4%
Département	1,0%
Région	0,9%
France	1,3%



Source : INSEE 1999-2009

L'évolution du nombre de résidences principales est similaire à celle du parc de logements : la croissance du parc de logements s'est traduite par une progression du volume de résidences principales.

Sur le territoire de la CUA, les résidences secondaires sont très minoritaires dans le parc de logements (242 logements en 2009, soit 0,1% du parc de logements) et leur nombre est orienté à la baisse (339 logements en 1999).

Les constats sont identiques à ceux formulés pour l'évolution du parc de logements : la progression des résidences principales a été plus marquée sur certaines communes situées dans la partie nord-est du territoire.

Une diminution du poids des propriétaires occupants/une progression des ménages logés dans le parc locatif privé

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS			LOCATAIRES DU PARC PRIVE			LOCATAIRES HLM			HEBERGES GRATUITEMENT		
	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009
CUA	56%	52%	51%	17%	19%	23%	24%	25%	24%	4%	3%	2%

Département	56%	56%	57%	19%	18%	22%	14%	19%	17%	11%	7%	3%
Région	55%	55%	56%	20%	20%	22%	17%	20%	19%	7%	5%	2%
France	54%	55%	58%	25%	25%	25%	15%	16%	15%	6%	5%	2%

En 2009, le poids des propriétaires occupants sur le territoire de la CUA (51%) est inférieur aux moyennes constatées au niveau départemental (57%), régional (56%) et national (58%). Il est orienté à la baisse tandis qu'il progresse dans les territoires de référence.

Le poids des ménages logés dans le parc locatif privé a augmenté sur la CUA, notamment entre 1999 et 2009. Ceci est lié au développement relativement important du locatif privé sur le territoire, notamment en raison d'un niveau élevé d'investissement locatif.

Le poids des ménages logés dans le parc locatif social est relativement stable depuis 1990 et supérieur aux moyennes départementale (17%), régionale (19%) et nationale (15%).

Une spécificité de la CUA par rapport aux moyennes des territoires de référence : le poids et la progression des petits logements

	1-2 pièces			3-4 pièces			5 pièces et +		
	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009
CUA	13%	16%	17%	45%	44%	40%	42%	40%	43%
Département	9%	10%	9%	49%	46%	41%	42%	43%	49%
Région	12%	13%	13%	47%	44%	39%	41%	43%	48%
France	19%	19%	18%	52%	49%	47%	30%	32%	35%

En 2009, 17% des logements de la CUA sont des petits logements (1 et 2 pièces). Cette proportion est supérieure aux moyennes départementale (9%) et nationale (13%). La part des 1-2 pièces dans le parc a progressé, notamment entre 1990 et 1999.

La proportion de grands logements (5 pièces et plus) est inférieure à la moyenne départementale (49%) et régionale (48%).

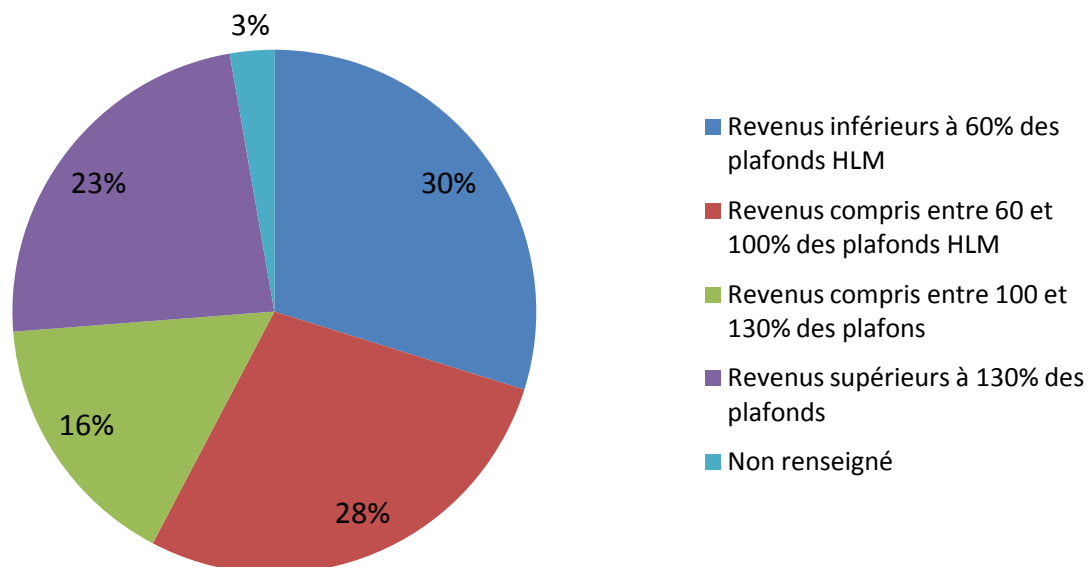
Le poids des logements de taille intermédiaire (3 et 4 pièces) est en légère diminution, notamment depuis 1999.

Un décalage entre les capacités financières des ménages locaux et les niveaux de prix/de loyer sur le territoire

Des ménages avec des niveaux de revenus modestes : 74% des ménages du territoire sont éligibles au logement locatif social

Situation des ménages vis-à-vis des plafonds de revenus permettant l'accès à un logement HLM

Source: Filocom, 2009



Les ménages du territoire ont des niveaux de revenus globalement modestes. 74% des ménages sont éligibles au logement locatif social (tous financements confondus, PLA-I, PLUS et PLS).

30% ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et sont éligibles au logement locatif très social.

Des niveaux de prix qui sont légèrement plus élevés que dans les arrondissements voisins et qui continuent de progresser

La comparaison du marché immobilier arrageois avec ceux des autres arrondissements du département permet de dresser les constats suivants :

- S'agissant de l'immobilier ancien (appartements et maisons), le prix moyen au m² est légèrement plus élevé sur l'arrondissement d'Arras que sur les territoires de Lens, de Béthune et de Calais.
- Les appartements neufs : le prix moyen en €/m² est supérieur à l'arrondissement de Béthune mais légèrement inférieur à celui de Lens.
- Le prix moyen des terrains à bâtir reste attractif par rapport aux autres arrondissements. Cependant, il convient de préciser que le prix des terrains à bâtir varie fortement au sein même de l'arrondissement d'Arras : le prix des terrains atteint 103 €/m² sur la Ville d'Arras.

Entre le 1^{er} avril 2011 et le 31 mars 2012, les prix ont continué à progresser sur l'arrondissement d'Arras :

- +1,9% pour les appartements anciens
- +1% pour les maisons anciennes
- + 7,2% pour les appartements neufs
- +5,1% pour les terrains à bâtir

Département du Pas-De-Calais - 1er avril 2011 au 31 mars 2012

APPARTEMENTS ANCIENS		Ensemble	
Pas-de-Calais	prix / m² moyen	9,2%	2 512 €
	prix / m² médian		2 284 €
	prix moyen	131 282 €	
	surface habitable	52 m²	
ARRONDISSEMENT D'ARRAS	prix / m² moyen	1,9%	1 825 €
	prix / m² médian		1 909 €
	prix moyen	105 865 €	
	surface habitable	58 m²	
ARRONDISSEMENT DE BETHUNE	prix / m² moyen	-0,3%	1 772 €
	prix / m² médian		1 812 €
	prix moyen	83 543 €	
	surface habitable	47 m²	
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE	prix / m² moyen	-0,7%	1 859 €
	prix / m² médian		1 688 €
	prix moyen	112 091 €	
	surface habitable	60 m²	
ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL	prix / m² moyen	3,5%	2 817 €
	prix / m² médian		2 752 €
	prix moyen	109 941 €	
	surface habitable	39 m²	
ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER	prix / m² moyen		1 564 €
	prix / m² médian		1 537 €
	prix moyen	110 219 €	
	surface habitable	70 m²	
ARRONDISSEMENT DE CALAIS	prix / m² moyen	0,2%	1 727 €
	prix / m² médian		1 750 €
	prix moyen	109 824 €	
	surface habitable	64 m²	
ARRONDISSEMENT DE LENS	prix / m² moyen	6,9%	1 751 €
	prix / m² médian		1 850 €
	prix moyen	107 937 €	
	surface habitable	62 m²	
SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET	prix / m² moyen	6,2%	4 499 €
	prix / m² médian		4 328 €
	prix moyen	208 055 €	
	surface habitable	46 m²	

Source : Conjoncture immobilière départementale, Perval

Département du Pas-De-Calais - 1er avril 2011 au 31 mars 2012

MAISONS ANCIENNES		Ensemble	
Pas-de-Calais	prix moyen	2,3%	152 666 €
	prix médian		138 500 €
	surface habitable	105 m²	
	surface de terrain	838 m²	
ARRONDISSEMENT D'ARRAS	prix moyen	1,0%	151 105 €
	prix médian		139 900 €
	surface habitable	110 m²	
	surface de terrain	940 m²	
ARRONDISSEMENT DE BETHUNE	prix moyen	3,2%	142 833 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable	105 m²	
	surface de terrain	816 m²	
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE	prix moyen	-1,4%	161 939 €
	prix médian		147 000 €
	surface habitable	104 m²	
	surface de terrain	640 m²	
ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL	prix moyen	10,0%	161 890 €
	prix médian		150 000 €
	surface habitable	101 m²	
	surface de terrain	1 066 m²	
ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER	prix moyen	0,9%	141 976 €
	prix médian		137 000 €
	surface habitable	105 m²	
	surface de terrain	1 259 m²	
ARRONDISSEMENT DE CALAIS	prix moyen	1,9%	138 552 €
	prix médian		130 000 €
	surface habitable	100 m²	
	surface de terrain	862 m²	
ARRONDISSEMENT DE LENS	prix moyen	1,9%	136 556 €
	prix médian		132 400 €
	surface habitable	101 m²	
	surface de terrain	509 m²	
SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET	prix moyen	-6,9%	432 154 €
	prix médian		425 000 €
	surface habitable	124 m²	
	surface de terrain	1 013 m²	

Source : Conjoncture immobilière départementale, Perval

Département du Pas-De-Calais - 1er avril 2011 au 31 mars 2012

APPARTEMENTS NEUFS		Ensemble	
Pas-de-Calais	prix / m ² moyen	16,7%	3 518 €
	prix / m ² médian		3 208 €
	prix moyen		198 375 €
	surface habitable		56 m ²
ARRONDISSEMENT D'ARRAS	prix / m ² moyen	7,2%	2 862 €
	prix / m ² médian		2 669 €
	prix moyen		179 527 €
	surface habitable		63 m ²
ARRONDISSEMENT DE BETHUNE	prix / m ² moyen	2,7%	2 689 €
	prix / m ² médian		2 810 €
	prix moyen		140 302 €
	surface habitable		52 m ²
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE	prix / m ² moyen	14,1%	3 482 €
	prix / m ² médian		3 417 €
	prix moyen		225 637 €
	surface habitable		65 m ²
ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL	prix / m ² moyen	-8,2%	3 160 €
	prix / m ² médian		3 403 €
	prix moyen		161 322 €
	surface habitable		51 m ²
ARRONDISSEMENT DE LENS	prix / m ² moyen	10,3%	2 951 €
	prix / m ² médian		3 208 €
	prix moyen		147 089 €
	surface habitable		50 m ²
SECTEUR CONDETTE-NEUFCHATEL-LE TOUQUET	prix / m ² moyen	7,2%	5 982 €
	prix / m ² médian		6 048 €
	prix moyen		335 875 €
	surface habitable		56 m ²

Source : Conjoncture immobilière départementale, Perval

En 2010, à l'échelle de la CUA, les niveaux de prix sur le territoire sont de l'ordre de :

- 2 747 €/m² pour les appartements neufs et 1 759 €/m² pour les appartements anciens.
- Un prix moyen de vente de 161 831 € pour les maisons anciennes et 199 531 € pour les maisons neuves.
- Le prix de terrains à bâtir varie fortement selon les secteurs de la CUA : il est de 69 €/m² à l'échelle de la CUA et de 103€/m² sur la Ville d'Arras.

Département du Pas-De-Calais - 1er avril 2011 au 31 mars 2012

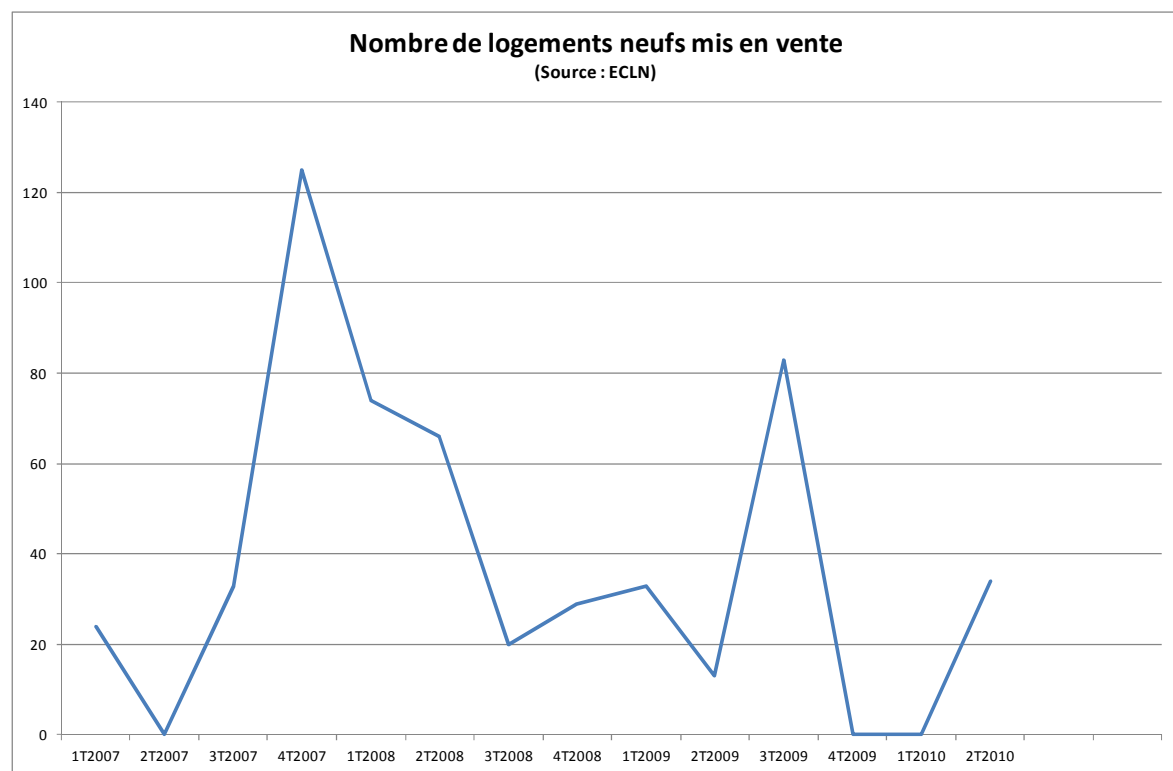
TERRAINS À BÂTIR		Ensemble	
Pas-de-Calais	prix / m ² moyen		60 €
	prix moyen	4,5%	60 236 €
	prix médian		55 500 €
	surface de terrain		1002 m ²
ARRONDISSEMENT D'ARRAS	prix / m ² moyen	5,1%	55 €
	prix moyen		57 020 €
	prix médian		55 360 €
	surface de terrain		1046 m ²
ARRONDISSEMENT DE BETHUNE	prix / m ² moyen	8,4%	66 €
	prix moyen		64 780 €
	prix médian		59 800 €
	surface de terrain		980 m ²
ARRONDISSEMENT DE BOULOGNE	prix / m ² moyen	-1,8%	64 €
	prix moyen		69 919 €
	prix médian		65 000 €
	surface de terrain		1096 m ²
ARRONDISSEMENT DE MONTREUIL	prix / m ² moyen	5,4%	43 €
	prix moyen		54 434 €
	prix médian		47 000 €
	surface de terrain		1264 m ²
ARRONDISSEMENT DE SAINT OMER	prix / m ² moyen	1,6%	46 €
	prix moyen		55 477 €
	prix médian		55 000 €
	surface de terrain		1199 m ²
ARRONDISSEMENT DE CALAIS	prix / m ² moyen	-3,8%	78 €
	prix moyen		70 581 €
	prix médian		68 000 €
	surface de terrain		902 m ²
ARRONDISSEMENT DE LENS	prix / m ² moyen	5,5%	87 €
	prix moyen		51 141 €
	prix médian		48 244 €
	surface de terrain		586 m ²

Source : Conjoncture immobilière départementale, Perval

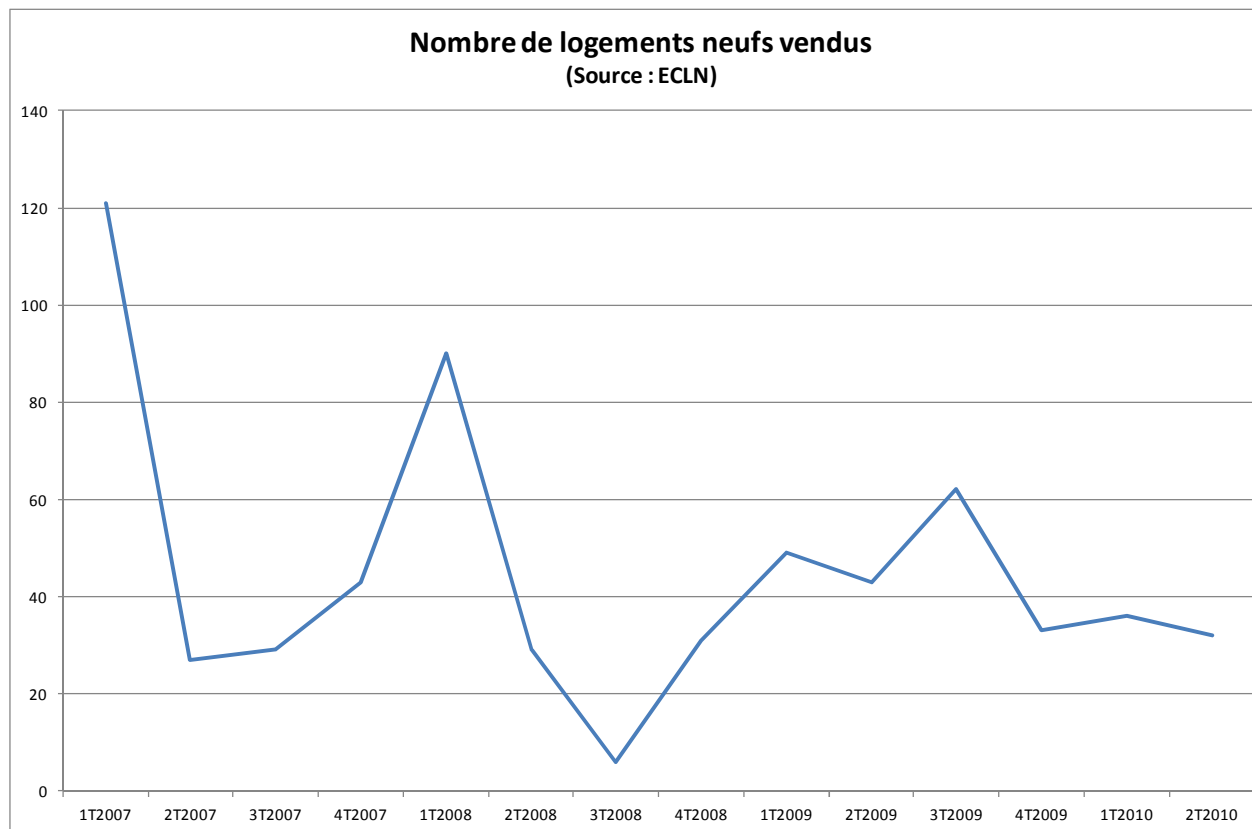
Niveaux de prix en 2010, selon le type de bien source : données notariales Perval, 2010					
	Appartements neufs (en €/m²)	Appartements anciens (en €/m²)	Maisons anciennes (prix moyen par transaction)	Maisons neuves (prix moyen par transaction)	Terrains à bâtir (en €/m²)
Communauté Urbaine d'Arras	2 747 €/m²	1 759 €/m²	161 831 €	199 531 €	69 €/m²
Ville d'Arras	2 689 €/m²	1 801 €/m²	160 805 €	Non disponible	104 €/m²

Un ralentissement de la dynamique immobilière, aussi bien dans le neuf que dans l'ancien

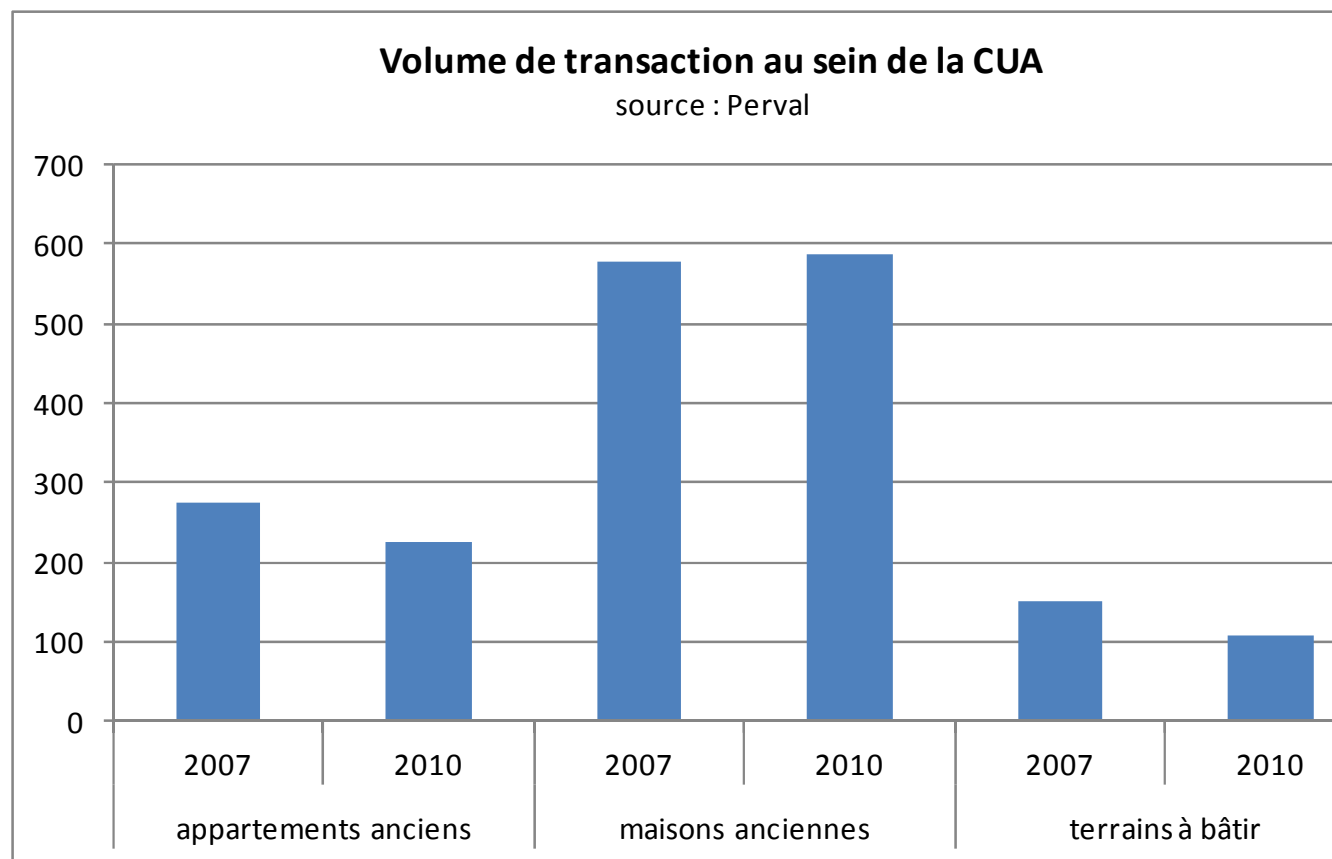
Dans le neuf, un ralentissement du nombre de logements mis en vente et du nombre de logements vendus



Le nombre de logements neufs mis en vente est irrégulier. Néanmoins, on peut constater une baisse relativement marquée depuis la fin 2007.

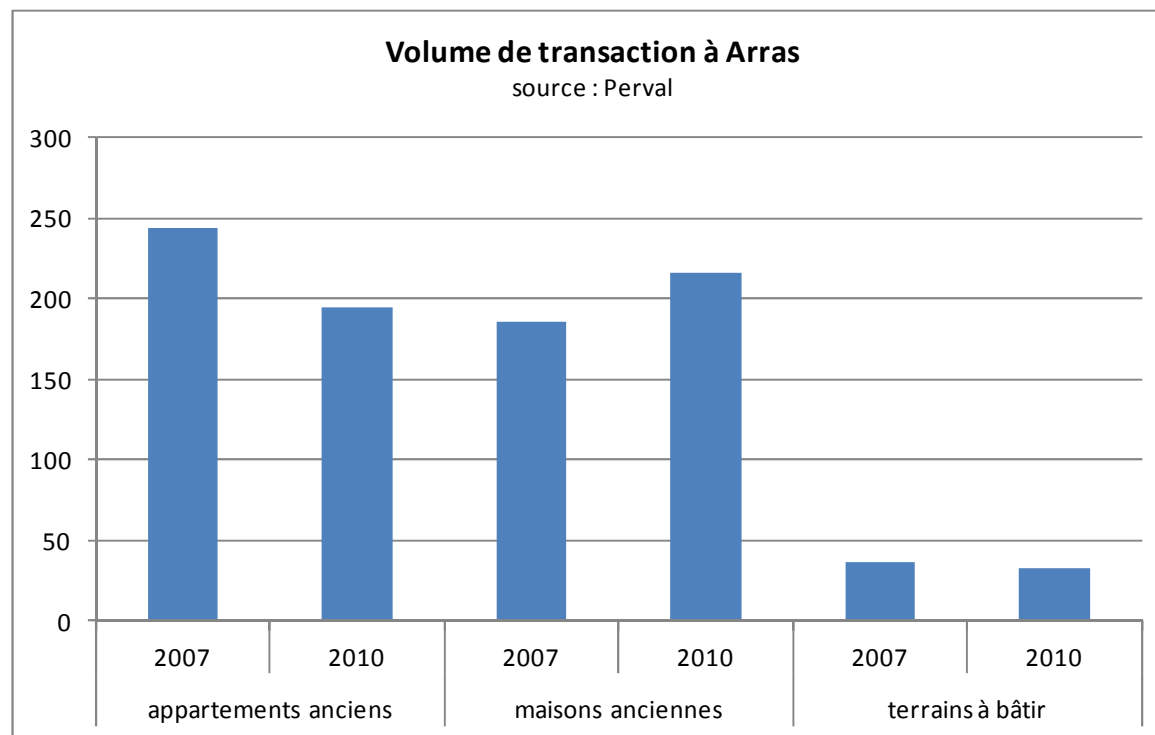


Le volume de logements neufs vendus est nettement orienté à la baisse. Ce ralentissement de la dynamique immobilière concerne plus spécifiquement les logements neufs situés en collectif.



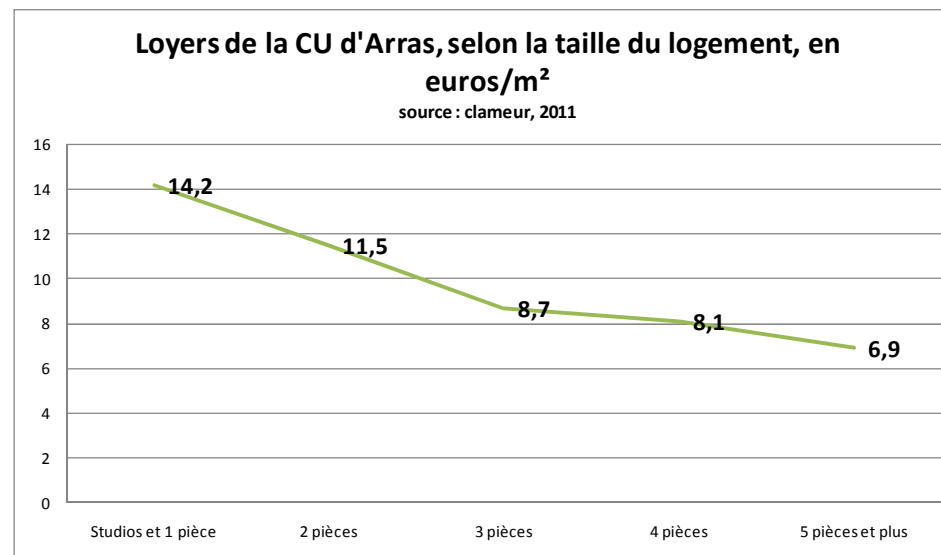
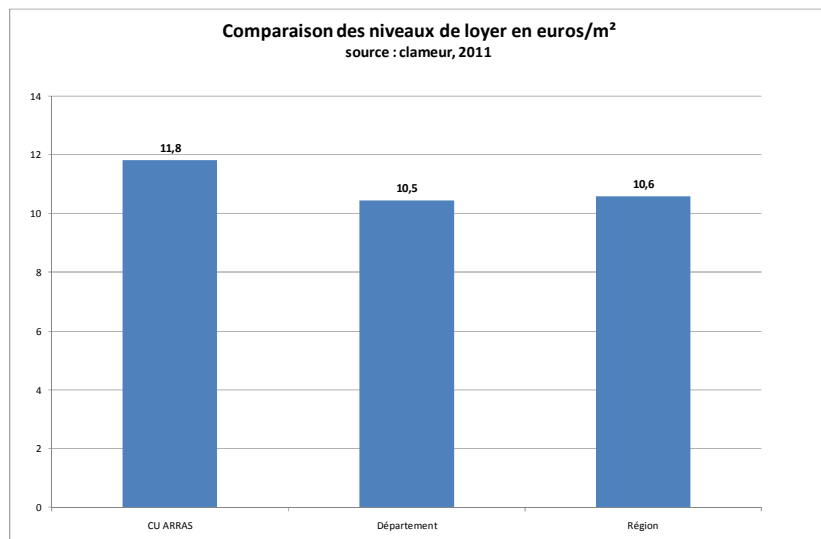
N.B. : ces données sont à analyser avec prudence compte tenu du degré de représentativité des transactions immobilières consolidées par Perval.

S'agissant du logement ancien, entre 2007 et 2010, le volume de transaction est orienté à la baisse pour les appartements et les terrains à bâtir, et est relativement stable s'agissant des maisons anciennes.



Sur la Ville d'Arras, la diminution du nombre de transactions pour les appartements anciens est encore plus marquée. En revanche, le nombre de transactions a augmenté s'agissant des maisons anciennes.

Des niveaux de loyers relativement élevés dans le parc locatif privé, notamment pour les petites surfaces



N.B. : il convient d'être prudent sur l'utilisation des données Clameur. En effet, il semble que ces données (seule source actuellement disponible sur le territoire) ne correspondent pas tout à fait aux niveaux de loyer réellement pratiqués sur le territoire, notamment s'agissant des petites superficies.

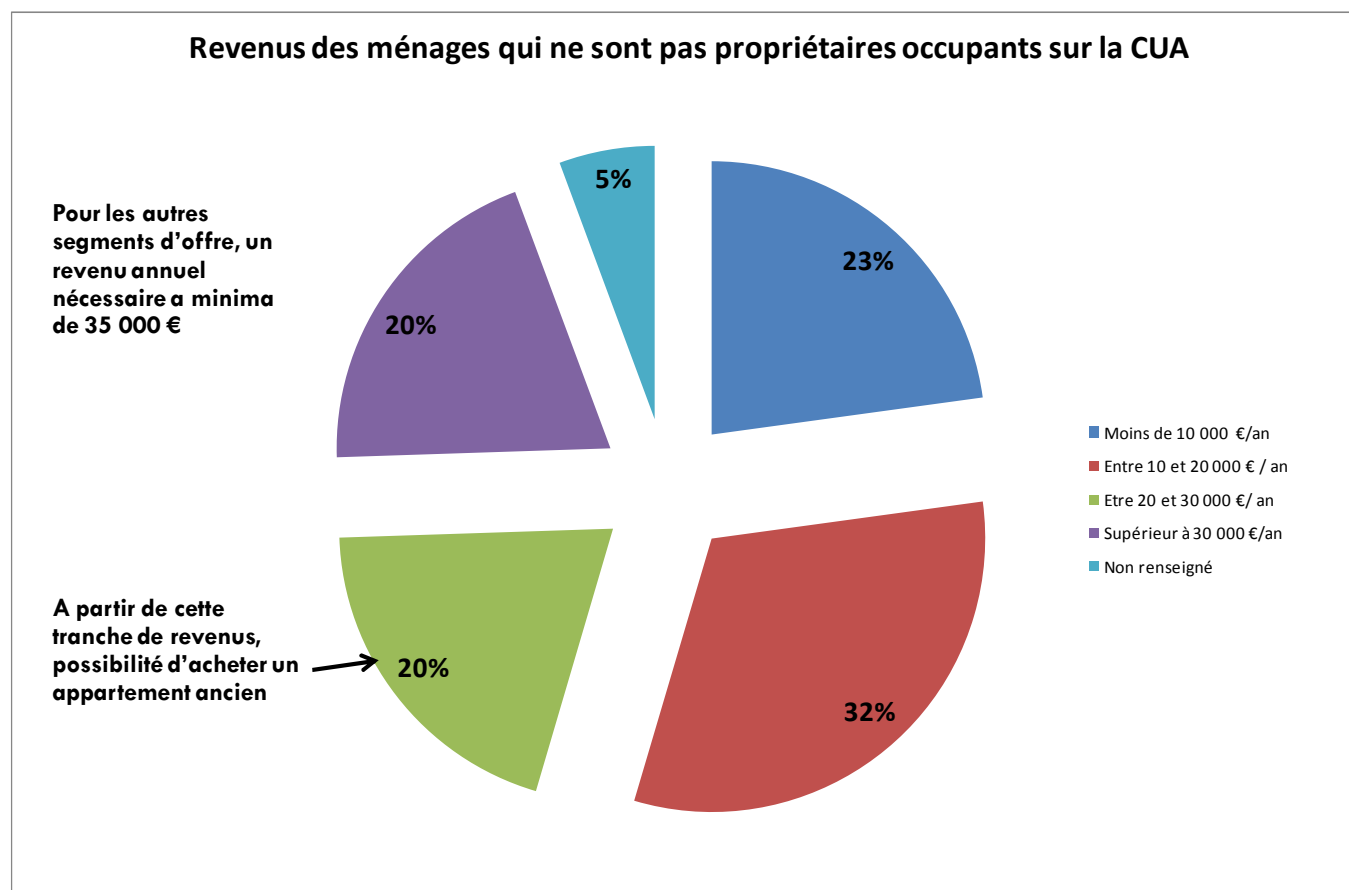
Ceci pose la question des sources qui pourraient être mobilisées dans les prochaines années pour mieux mesurer et suivre les évolutions des niveaux de loyer dans le parc locatif privé. Au-delà et même s'il convient de relativiser quelque peu les données affichées, les acteurs confirment que le niveau des loyers pour les petites surfaces est élevé sur le territoire au regard des capacités financières des ménages locaux, notamment des jeunes et des ménages défavorisés.

Le niveau de loyer moyen sur la Communauté Urbaine est de 11,8 €/m². Il est supérieur aux moyennes départementale (10,5 €/m²) et régionale (10,6€/m²). Il est relativement élevé : un ménage qui disposerait d'un revenu médian par unité de consommation (17 754 euros/an) est seulement en capacité de louer 41 m². Par ailleurs, l'Arrageois n'a pas été concerné par les récentes dispositions visant à plafonner l'augmentation des loyers.

Le niveau de loyer varie fortement selon les typologies de logements et est particulièrement élevé pour les petits logements, notamment les studios (14,2 €/m²) posant la question de la capacité des jeunes et, plus globalement, des personnes isolées à se loger dans ces conditions de marché.

Le niveau de loyer n'est pas le seul critère de choix ou la seule difficulté à laquelle les ménages sont confrontés pour se loger ; la question des charges est essentielle, d'autant plus qu'elle est peu couverte par l'APL/l'ALS. Des travaux de rénovation effectués dans les logements peuvent permettre de réduire la consommation énergétique mais le coût global des logements à la location dans le parc privé continuent à progresser, sous l'effet conjugué d'une augmentation des loyers et des tarifs d'accès à l'eau, à l'énergie... Certains ménages reviennent vers le parc social après un passage dans le parc locatif privé car le coût (loyers+charges) est trop élevé.

Compte tenu des niveaux de prix, une faible proportion de ménages locataires en capacité financière d'accéder à la propriété sur le territoire

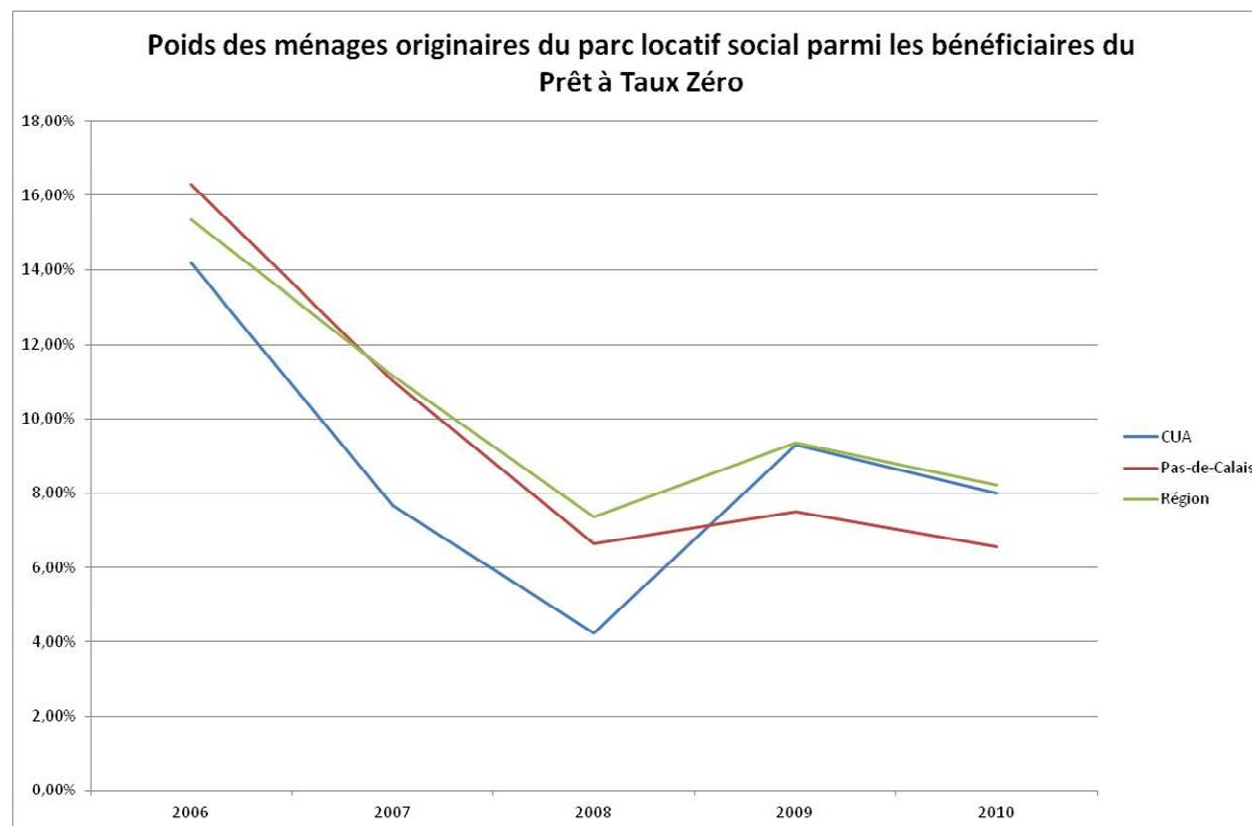


Une part relativement limitée des locataires de la CUA est en capacité financière d'accéder à la propriété sur le territoire, compte tenu des niveaux de prix évoqués précédemment.

Mis à part les appartements anciens, un revenu minimum annuel de 35 000 € est nécessaire pour acquérir un bien sur le territoire (appartement neuf, maison ancienne ou neuve, achat de terrain à bâtir et construction d'une maison). Or, seulement 20% des ménages locataires ont des revenus supérieurs à 30 000 € annuels.

Les acteurs du logement constatent que certains logements, neufs ou anciens, se vendent difficilement en raison de cette inadéquation.

Compte tenu de ces niveaux de prix, des possibilités limitées de parcours résidentiels entre les différents parcs de logements



Les possibilités de parcours résidentiels et la fluidité entre les différents segments de l'offre de logements peuvent s'analyser au travers de différents indicateurs.

Premier indicateur dont témoigne le graphique ci-contre : la part de ménages originaires du parc locatif social parmi les bénéficiaires du Prêt à Taux Zéro. La proportion de ménages originaires du parc locatif parmi les bénéficiaires du PTZ a tendanciuellement baissé depuis 2006 : elle est passée de 14% en 2006 à 8% en 2010, avec une chute en 2008 (4%).

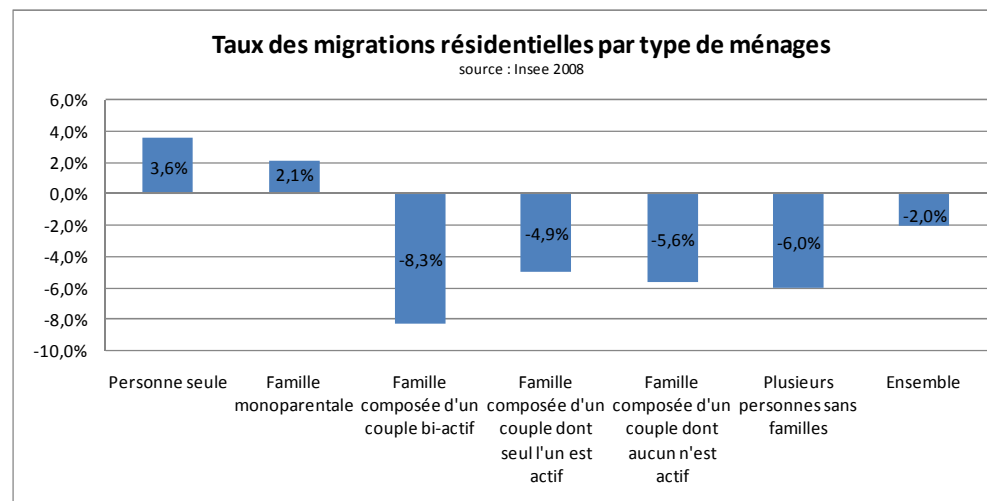
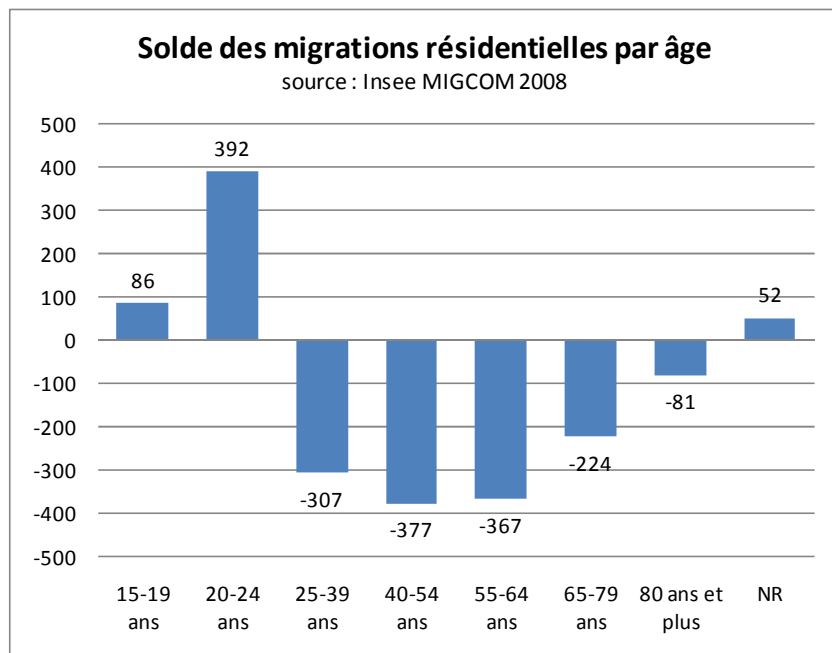
Deuxième indicateur : les écarts entre les niveaux de prix/de loyers sont importants entre les différents segments d'offre :

- De 1 à 2 entre le parc locatif social et le parc locatif privé.
- De 1 à 2 entre le locatif social et les appartements anciens
- De 1 à 3 entre les loyers du parc locatif social et les niveaux de prix pour une acquisition dans le neuf.

Deux phénomènes constatés : le départ de familles de la CUA, notamment vers le reste du Pays d'Artois, et une tension accrue sur le parc locatif social

Le départ de familles de la CUA vers le reste du Pays d'Artois

Un solde migratoire déficitaire pour les familles et les primo-accédants



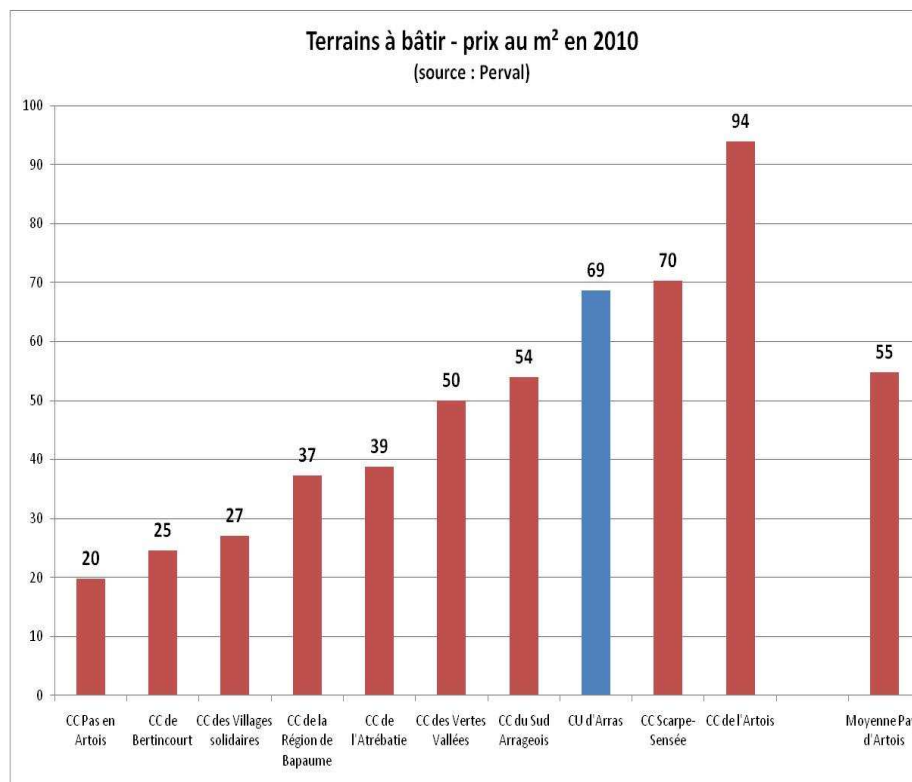
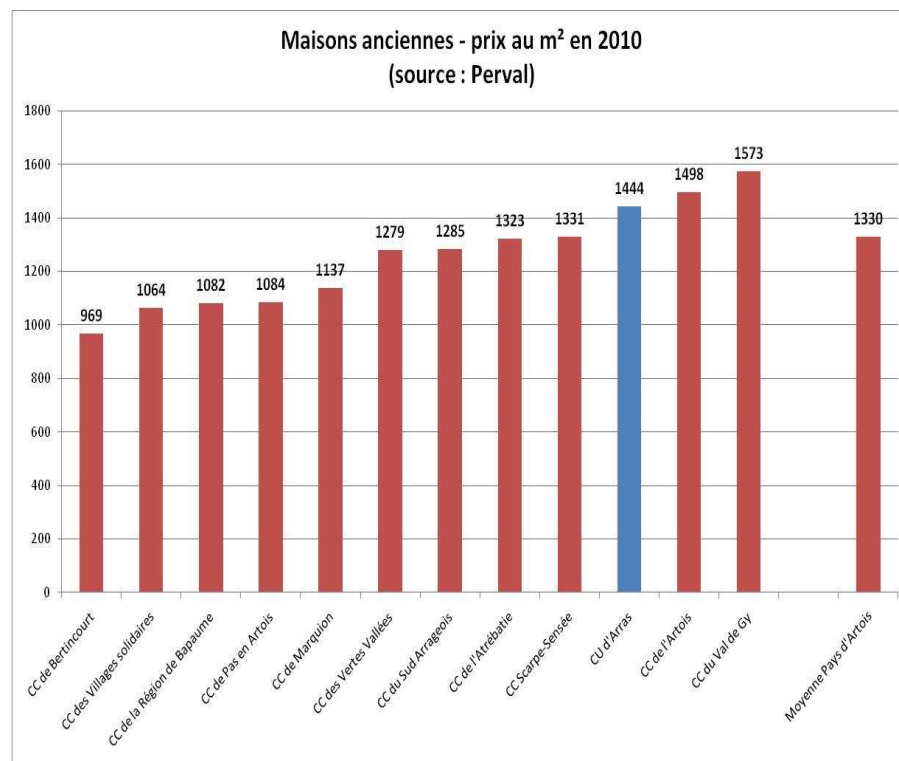
Le solde migratoire de la CUA est déficitaire pour les familles :

- Les personnes âgées de 25 à 64 ans.
- Notamment les familles de biactifs.

Un desserrement résidentiel de ménages du cœur de l'agglomération vers les autres territoires du SCoT et du Pays de l'Artois, notamment de familles souhaitant accéder à la propriété

Comme évoqué dans la partie consacrée aux mobilités résidentielles, la CUA perd des habitants au profit du reste du Pays de l'Artois. Ce sont essentiellement des jeunes ménages biactifs qui quittent la CUA pour accéder à la propriété dans des territoires où les niveaux de prix sont plus accessibles.

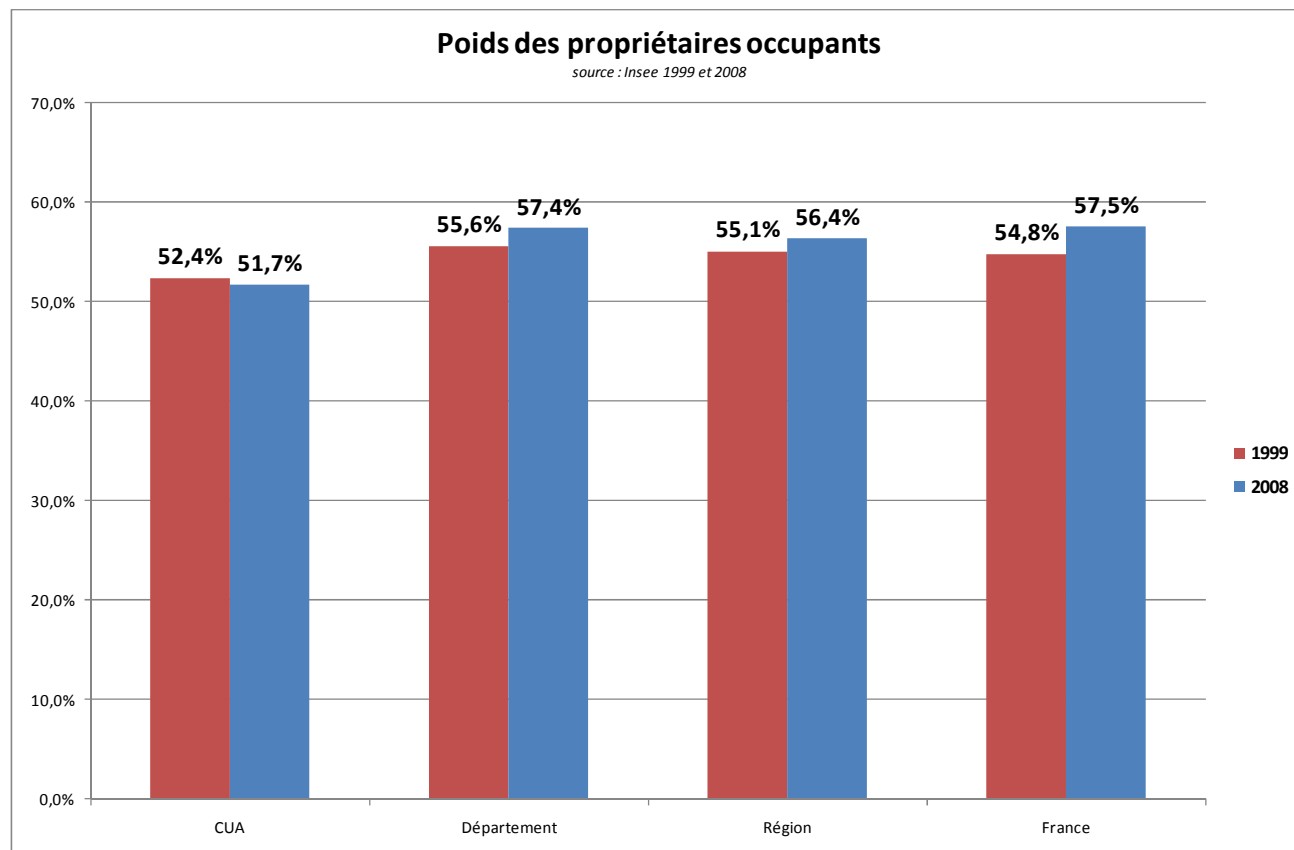
Un desserrement résidentiel alimenté par les écarts de niveaux de prix entre la CUA et les EPCI environnants



Le départ de certains ménages de la CUA vers les EPCI voisins pour accéder à la propriété est notamment lié aux prix de l'immobilier. Il existe des écarts de prix entre le territoire de la CUA et les autres EPCI du Pays de l'Artois, que ce soit pour les maisons anciennes ou les terrains à bâtir.

Il existe également des écarts de niveaux de prix entre les différents secteurs/communes de la CUA. Les données actuellement disponibles ne permettent pas d'avoir une connaissance territoriale fine.

Un poids des propriétaires occupants inférieur à la moyenne des territoires de référence et en baisse depuis 1999



En 2008, 51,7% des ménages de la CUA sont propriétaires occupants. Cette proportion est inférieure à celle constatée pour les territoires de référence, qu'il s'agisse du département (57,4%), de la région (56,4%) ou de la moyenne nationale (56,5%).

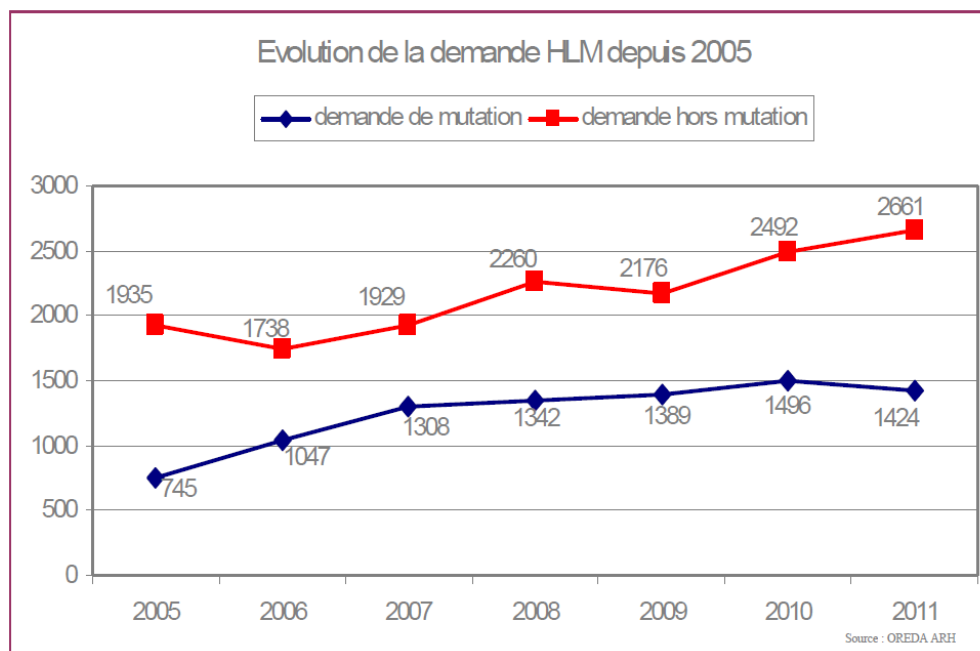
Par ailleurs, le poids des propriétaires occupants a baissé depuis 1999 : il est passé de 52,2% à 51,7%.

Ceci est le résultat de difficultés rencontrées par les ménages pour accéder à la propriété sur le territoire de la CUA.

Le diagnostic fait le constat d'un décalage entre les niveaux de prix de l'immobilier et les revenus des ménages du territoire. Une faible proportion de ménages a la capacité d'accéder à la propriété sur le territoire de la CUA, malgré les aides et dispositifs existants. Ceci met en évidence un enjeu fort pour le PLH 2014-2020 : la production d'une offre d'accession « aidée ou financièrement plus abordable pour fidéliser les familles et les primo-accédants, offrir des parcours résidentiels aux locataires du parc social...

Une tension accrue sur le parc locatif social

Une demande en augmentation, notamment de la part de ménages non encore logés en HLM, et un allongement des délais d'attente



On compte sur le territoire de la CUA 4085 demandes de logement locatif social au 1er janvier 2011. Cette demande est en augmentation constante, notamment de la part de ménages qui ne sont pas encore logés en HLM.

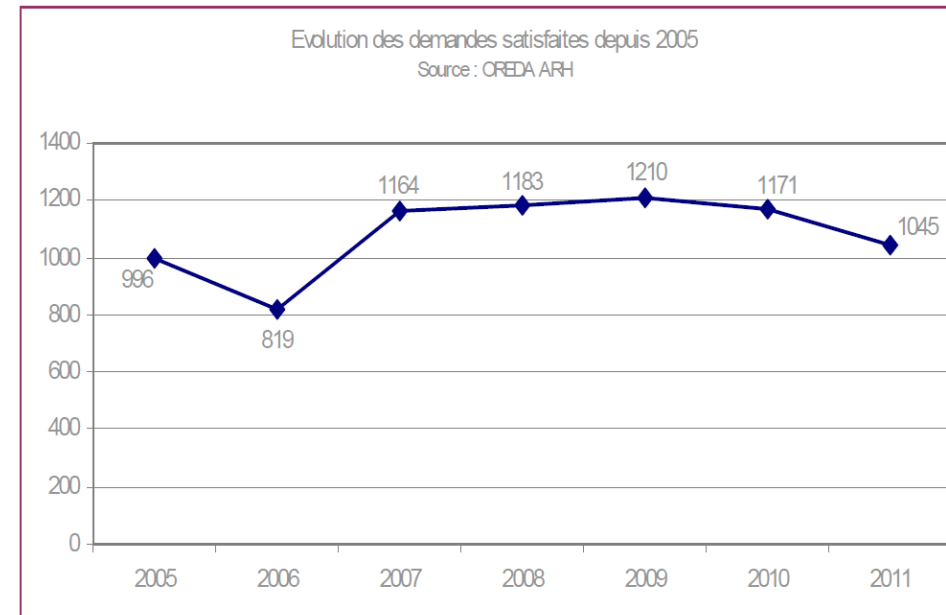
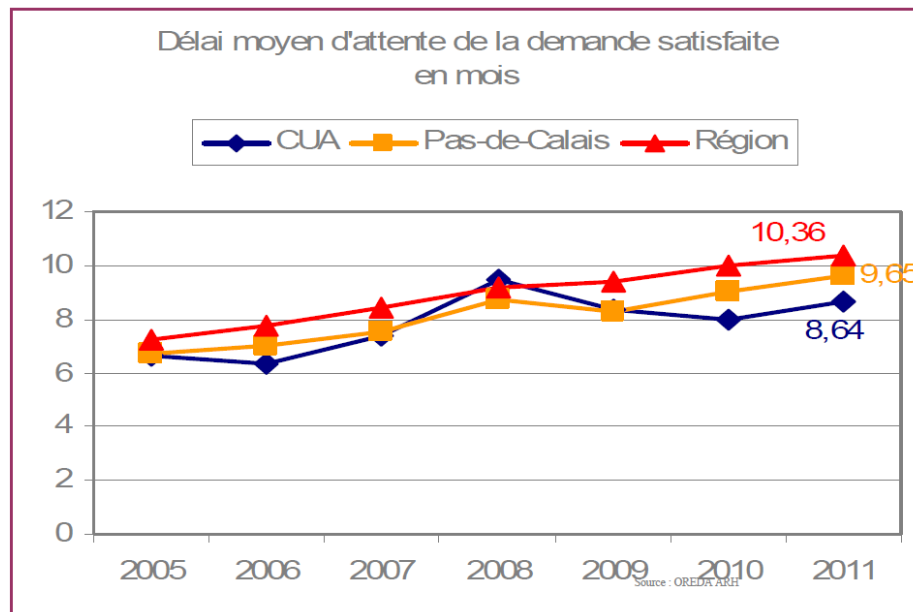
Suite à la mise en place du numéro unique sur le territoire de la CUA, les données disponibles sur la demande de logement locatif social ont évolué.

Les premières données disponibles suite à la mise en place du numéro unique concernent la période du 1er avril au 31 décembre 2011. Ces éléments doivent être analysés avec prudence et mériteront d'être affinés dans la suite de la démarche.

Pour estimer la demande réelle sur son territoire, la CUA a mobilisé les données issues du numéro unique ainsi que des éléments de l'Association Régionale HLM sur les attributions :

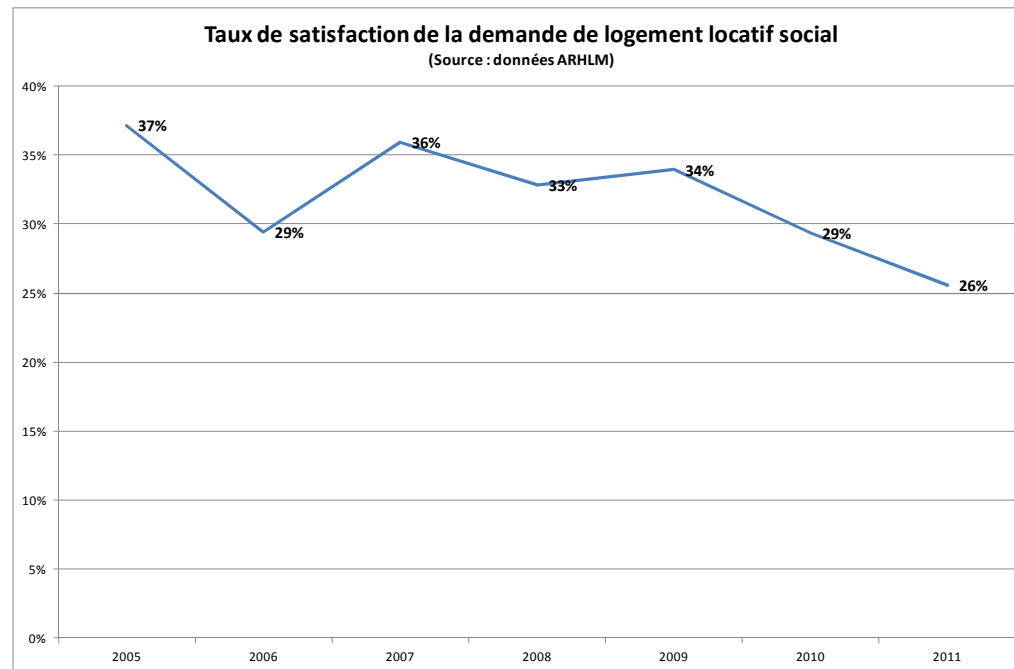
	du 1er Avril 2011 au 31.12.2011 Demandes Actives enregistrées source : DDTM n°unique	Du 1er avril 2011 au 31-12-2011 Radiations enregistrées Source : DDTM n°unique	Du 1er Avril 2011 au 31-12-2011 Attributions réelles Source : ARH	Demandes actives réelles (calcul CUA)
Total CUA	4024	2461	1058	2621

Cette estimation méritera d'être réexaminée par la suite pour s'assurer de sa fiabilité. Cependant, elle interpelle sur le volume réel de demandes sur le territoire.



Le délai moyen d'attente de la demande satisfaite, s'il demeure inférieur aux moyennes départementale et régionale, est néanmoins orienté à la hausse. En 2011, le délai moyen d'attente pour accéder à un logement locatif social est de près de 9 mois sur la CUA.

Du fait de l'augmentation du nombre de demandes, et en dépit d'une sensible augmentation du nombre de demandes satisfaites en 2006 et 2007, le taux de satisfaction de la demande est orienté à la baisse sur la période récente (2005-2011).

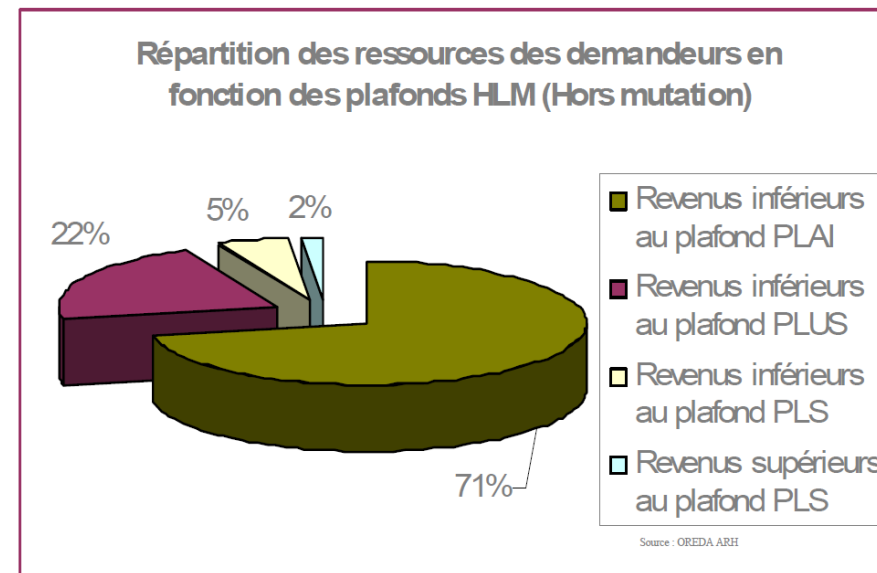
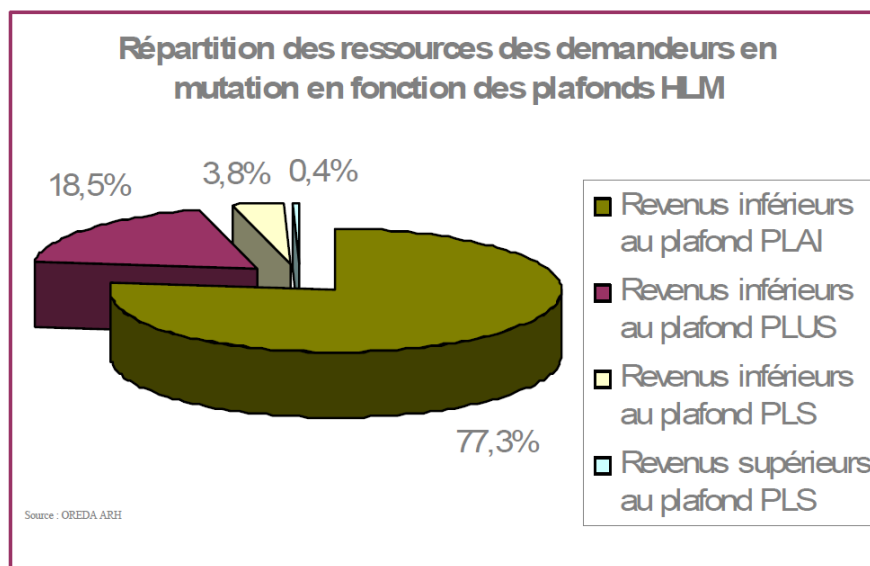


Dans le cadre de l'observatoire de l'habitat, il est essentiel d'intégrer des éléments complémentaires sur la demande locative sociale, notamment sur les mutations : les motifs de la demande, le profil de ces ménages, le délai d'attente et le taux de satisfaction, les critères de satisfaction...

Ces éléments de connaissance sont nécessaires au regard du poids non négligeable des demandes de mutation dans la demande de logement locatif social (35%) et des enjeux que cela sous-tend, à savoir la possibilité pour les locataires d'avoir des parcours résidentiels au sein du parc locatif social.

Un décalage entre les financements mobilisés pour la production de logements locatifs sociaux ces dernières années et les niveaux de revenus des demandeurs

Plus de 70% des demandeurs ont des niveaux de revenus éligibles au logement locatif très social (PLA-I)

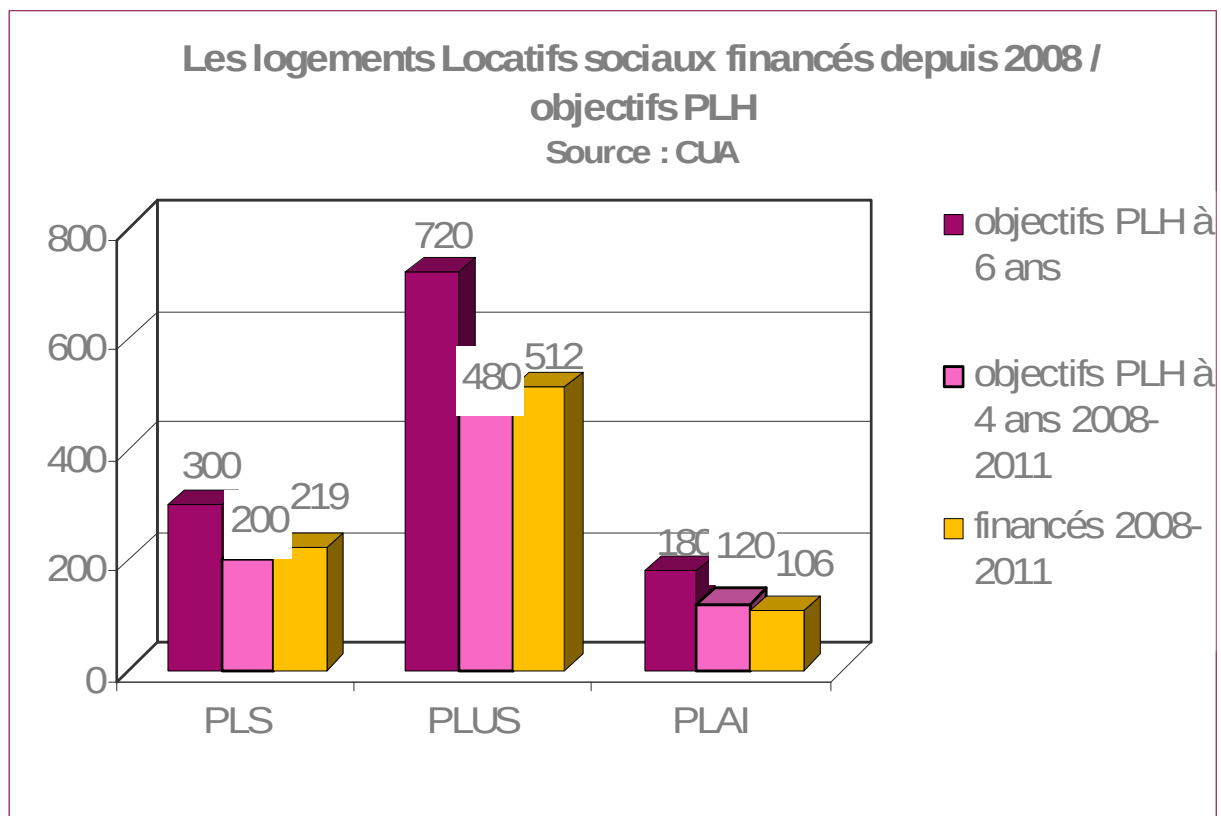


77,3% des demandeurs de mutation et 71% des demandeurs externes (non encore logés dans le parc HLM) ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM et sont éligibles au logement locatif très social. Le développement des PLA-I est donc un enjeu important pour les prochaines années.

Cependant, les critères d'éligibilité au PLA-I, tels que définis dans le PDALPD, destinent ces produits aux ménages cumulant des difficultés. Les logements PLA-I ne sont donc pas seulement attribués en fonction des niveaux de ressources. Ceci rend plus difficile la production de logements PLA-I.

Ce constat pose une question plus globale : dans le parc locatif social, l'adéquation des niveaux de loyers avec les capacités financières des ménages locataires et des demandeurs.

Des difficultés pour atteindre l'objectif de production de PLA-I malgré les progrès constatés depuis 2008



Depuis 2008, l'évolution des priorités de financement de la CUA a permis de développer la production de PLA-I

Cependant, les objectifs fixés dans le cadre du PLH 2008-2013 ne sont pas atteints I : 106 ont été financés entre 2008 et 2011 pour un objectif de 120 logements.

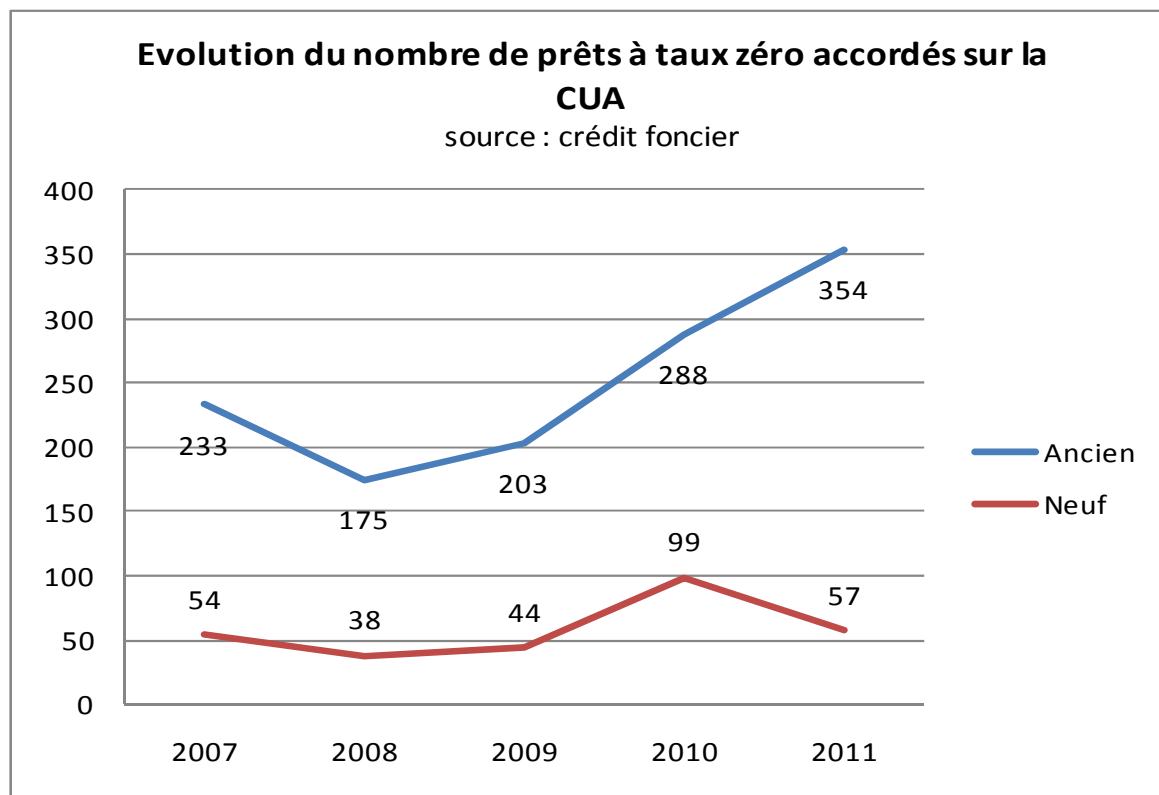
La production récente de logements locatifs sociaux : des difficultés à produire en zone 3

Les difficultés de production dans les communes rurales s'expliquent notamment par la difficulté d'atteinte des équilibres financiers, liées au coût de mobilisation du foncier en milieu rural et aux plafonds de loyers imposés par le zonage (zone 3).

L'accession aidée, un levier pour fidéliser les familles et les primo-accédants sur le territoire de la CUA ?

Comme évoqué précédemment, les objectifs fixés dans le précédent PLH n'ont pas été atteints s'agissant de l'accession aidée à la propriété.

80% des Prêts à Taux Zéro réalisés dans l'ancien, sans garantie de qualité technique et thermique



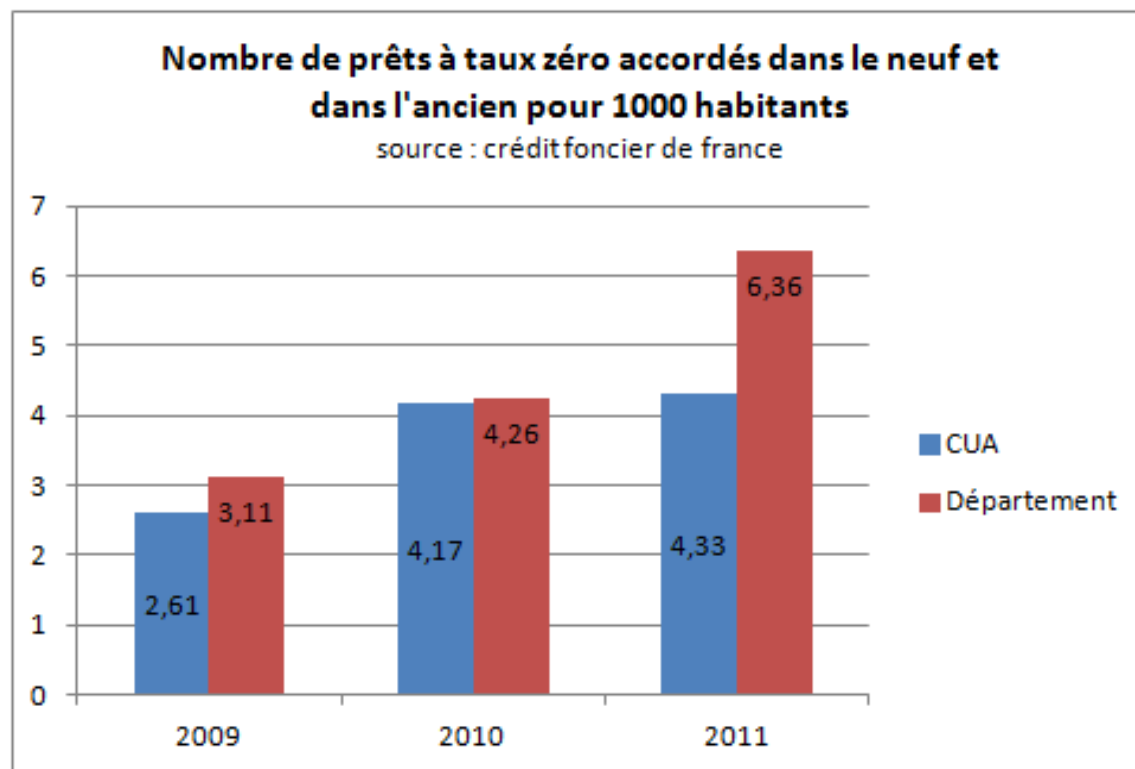
Le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés a augmenté à partir de 2010 (387 PTZ en 2010 et 411 en 2011 contre 250 en moyenne les années précédentes). Cette progression du nombre de PTZ est liée à l'élargissement des conditions d'accès à ce dispositif.

Depuis 2007, 80% des PTZ accordés l'ont été pour un achat dans l'ancien, sans garantie de qualité technique et thermique. En effet, la qualité du logement n'est pas un critère d'octroi du PTZ. Compte tenu des profils de ménages ciblés par le PTZ, on peut s'interroger sur leur capacité financière à engager des travaux de rénovation thermique et de requalification dans leur nouveau logement.

Les constats présentés ci-dessus seront amenés à évoluer à partir de 2012, dans la mesure où le dispositif PTZ a connu une évolution majeure : le PTZ n'est plus ouvert à une acquisition dans l'ancien, sauf dans le cas de la vente des logements locatifs sociaux (sous conditions).

On peut supposer que cette réforme aura pour effet de diminuer la primo-accession sur le territoire de la CUA (à confirmer avec les chiffres de 2012).

Un retard de la CUA par rapport à la moyenne départementale en matière d'accès à la propriété



Le graphique ci-contre compare le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés pour 1 000 habitants sur les territoires de la CUA et du département.

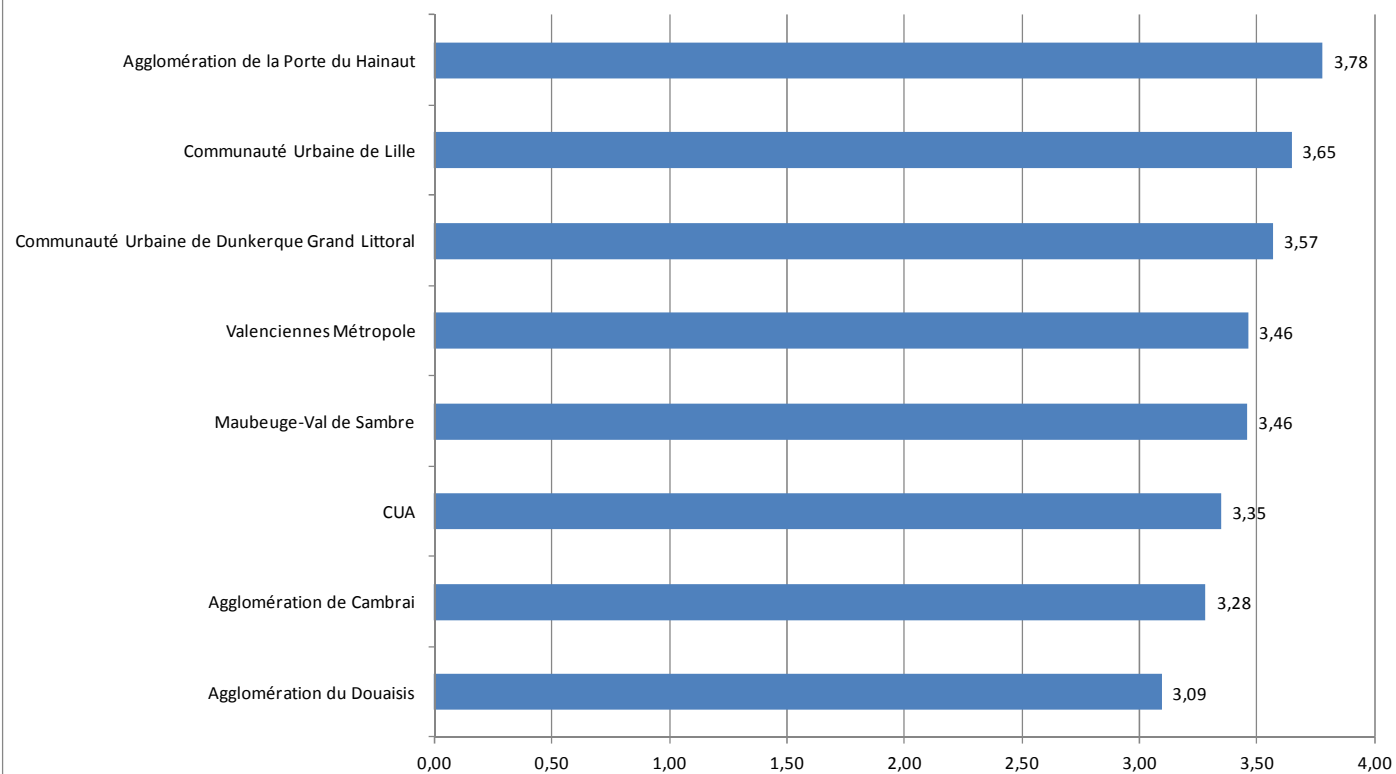
Le nombre de PTZ pour 1 000 habitants a augmenté sur la CUA ces trois dernières années, sous l'effet de l'élargissement des conditions d'accès au PTZ.

Cependant, il reste globalement inférieur à la moyenne départementale. La primo-accession est moins développée sur la CUA qu'elle ne l'est au niveau du Pas-de-Calais.

On constate même un décrochage en 2011.

Nombre moyen de PTZ accordés dans le neuf et dans l'ancien entre 2007 et 2011 (en moyenne annuelle) rapporté à 1000 habitants

(Source : données fournies par l'ADIL 59)



Comparé aux agglomérations du département du Nord, le nombre de Prêts à Taux Zéro accordés sur la CUA rapporté à 1 000 habitants reste limité.

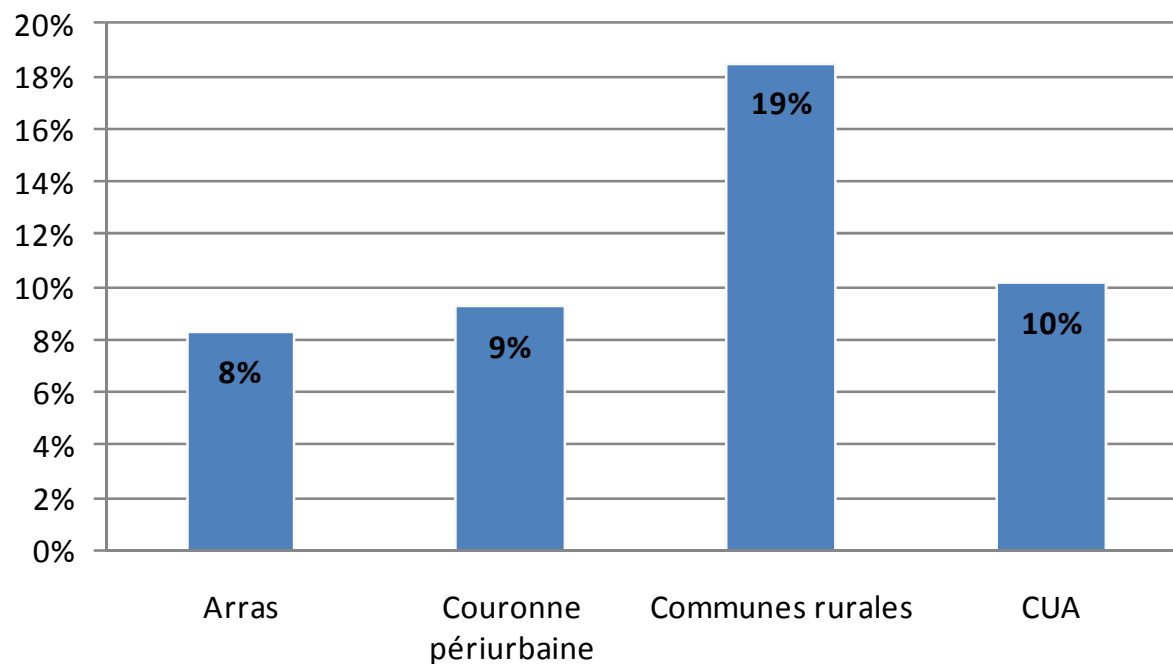
Comme évoqué dans la partie consacrée au bilan du PLH 2008-2013, le nombre de PTZ accordés dans le neuf sur la CUA est proportionnellement au nombre d'habitants supérieur à ce qui est constaté dans les agglomérations du Nord.

C'est donc pour l'accession aidée/primo-accession dans l'ancien que la CUA est moins bien positionnée, relativement aux agglomérations du Nord.

Un poids limité de la primo-accession dans la construction neuve

Nombre de PTZ neuf rapporté au nombre de logement construits sur la période 2007-2010

source : Insee et permis de construire



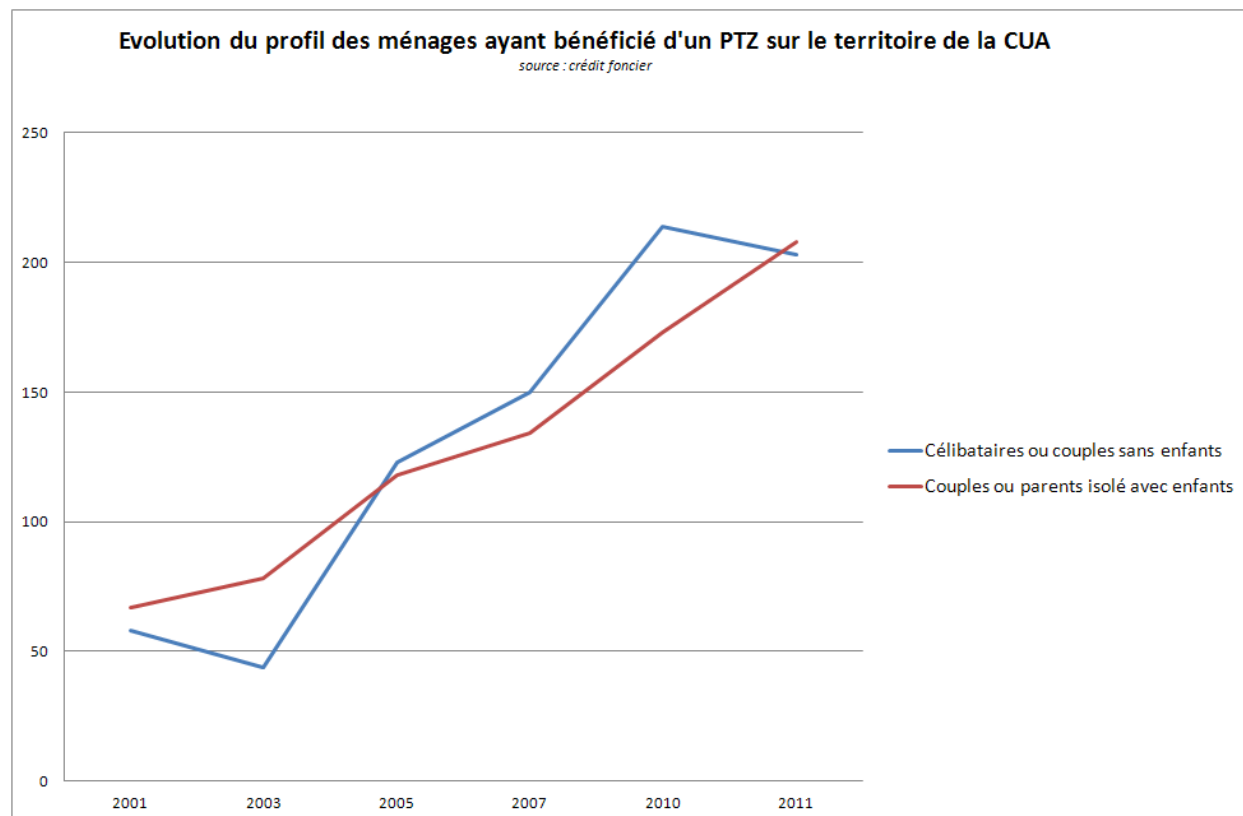
La primo-accession (bénéficiaires de PTZ) ne représente que 10% des logements neufs construits depuis 2007.

Cette proportion varie néanmoins selon les secteurs de la CUA :

- Elle est inférieure à 10% sur la Ville d'Arras et dans les communes urbaines hors Arras.
- Elle est plus élevée, de l'ordre de 19%, dans les communes rurales.

Cette variation renvoie à la question des prix de l'immobilier et du foncier. La primo-accession est plus développée dans les secteurs de la CUA où les prix sont les moins élevés.

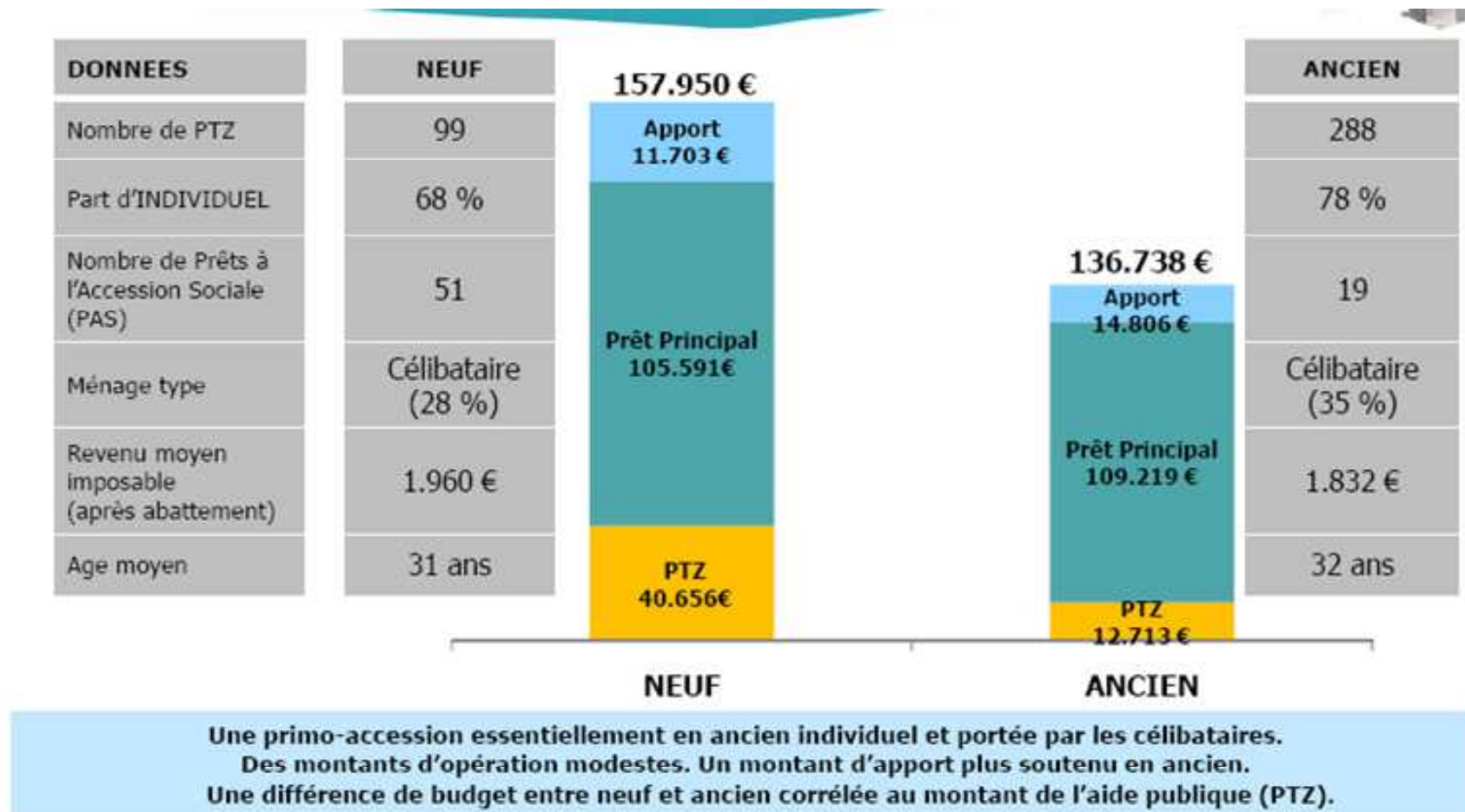
Une progression des célibataires et des couples sans enfants parmi les bénéficiaires du PTZ



Le profil des bénéficiaires du PTZ a connu des évolutions depuis 2007 :

- La proportion de célibataires ou de couples sans enfants a fortement progressé jusqu'en 2010, avant de connaître une légère régression en 2011. Ces ménages représentent la moitié des bénéficiaires du PTZ en 2011
- Le nombre de familles bénéficiant du PTZ a quant à lui progressé de façon moins marquée, mais quasi-linéaire depuis 2011.

Le profil moyen des bénéficiaires du PTZ sur la CUA en 2010 : des célibataires avec un niveau de revenu mensuel de l'ordre de 1 900 €



Source : Crédit Foncier de France

Dans le PLH, un enjeu de définition de l'accession aidée

Dans le PLH précédent, l'accession aidée était abordée sous l'angle du Prêt à Taux Zéro. Compte tenu des évolutions récentes du dispositif PTZ, il ne semble plus opportun de retenir cette clé d'entrée. Il est donc nécessaire dans le PLH 2014-2020 d'en donner une définition précise. Il s'agit notamment de définir les profils de ménages ciblés et les prix de vente plafonds correspondants. Il conviendra de s'assurer que des indicateurs pourront être mobilisés pour mesurer l'effet des actions menées. Cette définition devra être intégrée dans le programme d'actions du PLH.

Les échanges avec les acteurs au cours de l'atelier consacré à l'accession aidée à la propriété ont permis d'apporter des premiers éléments de réflexion :

- Il est possible de distinguer plusieurs niveaux d'accession aidée : l'accession aidée « classique » ou l'accession très sociale. Les ménages visés pourraient être :
 - pour l'accession aidée « classique » les ménages percevant 2 à 3 SMIC.
 - pour l'accession « très sociale » les ménages percevant 2 SMIC ou locataires du parc social.
- A ces niveaux de revenus des ménages visés doivent correspondre des prix de vente plafonds.
 - o Exemple des prix plafonds définis sur la Communauté Urbaine de Lille : 2000€/m² pour l'accession très sociale et 2400€/m² pour l'accession aidée classique

La fixation des prix plafonds de vente dans le PLH est un élément important pour les opérateurs publics car elle facilite leurs négociations avec les propriétaires fonciers et les opérateurs privés, elle encadre les négociations et limitent la surenchère pour l'achat des terrains.

Améliorer l'accès des ménages aux dispositifs d'appui financier à l'accession aidée

Les acteurs font le constat d'une méconnaissance par les ménages des prêts/aides dont ils peuvent bénéficier (PTZ national, dispositif de la CUA...). L'ADIL et les opérateurs de l'accession sociale proposent systématiquement aux ménages le PTZ mais ces derniers sont informés trop tard dans le montage de leur dossier. Il est donc essentiel de développer des partenariats avec d'autres acteurs pour que ceux-ci soient en capacité de communiquer en amont auprès des ménages et de les informer sur les aides existantes : les agents immobiliers, les banquiers...

La réflexion et les échanges avec les banquiers devront également porter sur l'amélioration des conditions d'octroi des prêts. Actuellement, les conditions d'octroi des prêts ont tendance à se resserrer. Le plafond d'emprunt s'élève à 150-160 000€ pour un ménage qui gagne environ 2 SMIC. Les banquiers demandent de l'apport personnel aux accédants. L'accédant qui gagne 2 SMIC a souvent du mal à payer les garanties de prêt au départ. Pas de Calais-Habitat témoigne de son expérience de partenariat avec une banque pour la vente de logement locatif social : les frais sont payables en plusieurs fois pour l'accédant.

Un aspect conditionne fortement l'accession aidée sur le territoire et explique en partie le nombre limité de PTZ sur le territoire au regard d'autres agglomérations de la région : le fait que la CUA soit en zone B2. Ceci a des impacts sur les montants de PTZ accordés et sur les plafonds de ressources des ménages éligibles.

Une réflexion à conduire sur la maîtrise du prix de revient des opérations

La maîtrise du foncier

Les opérateurs publics sont en concurrence avec les opérateurs privés pour l'achat des terrains. Il est nécessaire de mettre à disposition et de flécher du foncier pour développer des programmes en accession aidée, par l'identification de terrains dans les documents d'urbanisme ou la mise en place de servitudes de mixité sociale.

Un paramètre important influe sur le coût du foncier : la configuration du terrain. Si celui-ci est mal configuré, cela nécessite des travaux d'aménagement coûteux qui sont ensuite répercutés sur les prix de vente de logements ou qui peuvent remettre en question l'équilibre financier de l'opération. Il pourrait être envisagé dans les documents d'urbanisme de privilégier la réalisation d'opérations en accession aidée sur les terrains les moins contraints.

La question des formes d'habitat est également un paramètre clé à intégrer dans la réflexion. Pour être en capacité de proposer des produits financièrement plus abordables, il est nécessaire de développer de nouvelles formes d'habitat intermédiaire, plus denses (tailles de terrains plus petites...). Il conviendra d'être vigilant quant à l'adaptation des formes d'habitat aux types de communes. Dans les communes périurbaines et, a fortiori, dans les communes rurales, les ménages recherchent essentiellement de l'individuel, ce qui explique en partie les difficultés de commercialisation de certains programmes en collectif réalisés récemment (les niveaux de prix élevés ont également constitué un frein).

Les marges de manœuvre pour maîtriser les coûts de construction

Différentes pistes ou axes de réflexion ont été esquissés lors des ateliers thématiques pour travailler sur la maîtrise des coûts de construction :

- Trouver des compromis, des équilibres entre les exigences des collectivités (en termes de qualité architecturale, d'aménagements...) et les conditions d'équilibre des opérations d'accession aidée.
 - o Les attentes et les besoins des acquéreurs potentiels ne doivent pas être « surestimés ». Villogia a récemment réalisé une enquête auprès d'un panel d'acquéreurs potentiels de logements en accession aidée pour connaître leurs attentes et leur vision du « logement idéal ». La définition du logement idéal pour un ménage gagnant l'équivalent de 2 ou 4 SMIC est assez « raisonnable » : une maison de 80m² avec 3 chambres et un petit terrain. La proximité des équipements publics (commerces, écoles) est un critère de choix important évoqué par les ménages interrogés.
 - o Dans la plupart des consultations réalisées auprès des promoteurs pour la réalisation de programmes de logements collectifs, de nombreuses contraintes sont imposées, en matière de surface et d'orientation des logements, de présence d'espaces verts, de parkings... Ceci a un impact important sur le prix de revient des opérations et les prix de vente.
- Définition de « modèles » d'opérations qui pourraient permettre de réaliser des économies d'échelle.

Actuellement dans le neuf, 50% des constructions dans le neuf sont en BBC. En 2013, toutes les constructions devront respecter ces normes. Les rénovations dans l'ancien seront également concernées par ces obligations d'ici peu. Le BBC représente un surcoût pour la production neuve de logements, de 10% environ. Il convient donc d'anticiper sur la généralisation du BBC et de réfléchir sur des actions qui permettraient de réduire le surcoût (partenariat avec des entreprises locales de BTP, amélioration de la qualification des salariés du BTP...).

Davantage mobiliser les différents types de produits/d'outils

Le PSLA

2 opérations PSLA proposant des produits différents sont en cours sur le territoire :

- Dans du collectif BBC en zone ANRU (opération Pas-de-Calais Habitat).
- Dans de l'individuel en périphérie (Escaut Habitat).

Grâce à la TVA à taux réduit, ce dispositif permet de produire des logements à des prix accessibles pour des ménages modestes qui ne pourraient pas accéder à la propriété dans d'autres conditions.

Cependant, ce dispositif a des contraintes :

- du point de vue de l'accédant : entre le moment où sont étudiées les conditions d'accession et le moment de l'accession en tant que tel, plusieurs années s'écoulent pendant lesquelles la situation du ménage peut évoluer. Le financement au moment de la levée de l'option n'est pas forcément compatible avec les ressources du ménage à ce moment-là.
- Pour l'opérateur : il existe des risques liés au portage de l'opération et celle-ci mobilise des capitaux pendant la durée de la phase locative. Certains opérateurs optent pour la période locative la plus courte possible, pour limiter les coûts de portage et le risque d'une non-levée de l'option d'achat.

La péréquation des charges foncières dans le cadre des opérations mixtes

Dans certaines opérations mixtes/opérations d'aménagement, la péréquation des charges foncières entre offres libres et offres aidées permet de produire des logements en accession sociale. La fin du dispositif Scellier aura un impact sur la production de la promotion immobilière privée et aura sans doute pour conséquence de limiter les opportunités de péréquation.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS MIS EN VENTE AU 31-07-2012 ET VENDUS AU 31-12-2011 – PAR COMMUNE & PAR ORGANISME D'HLM <u>SUR LA COMMUNAUTE URBAINE D'ARRAS</u>				
COMMUNE	ORGANISME	ENSEMBLE DES 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
AGNY	SA HLM C.A.R.P.I.	1	1	0
ANZIN ST AUBIN	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	5	3	2
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
ATHIES	SA HLM C.A.R.P.I.	1	1	0
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	2	2	0
BEAUMETZ LES LOGES	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	2	0	2
BEAURAINS	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	39	2	37
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	5	3	2
DAINVILLE	SA HLM ICF NORD-EST	2	2	0
GAVRELLE	SA HLM ICF NORD-EST	1	1	0
MERCATEL	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	12	4	8
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
ST NICOLAS	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	25	16	9
	SA HLM ICF NORD-EST	3	3	0
TILLOY LES MOFFLAINES	OPH PAS DE CALAIS HABITAT	18	5	13
	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	23	10	13
WANCOURT	SA HLM LE LOGEMENT RURAL	5	6	-1
Au 31-07-2012	CUMULS	510	269	241

Les mises en vente représentent un volume de 510 logements sur la CUA, soit près de 5% du parc locatif social. Selon le Porter à Connaissance, cette proportion serait relativement faible en comparaison d'autres EPCI du département. Ce point sera objectivé et comparé dans la mesure du possible avec des moyennes nationales dans la suite de la démarche.

269 logements ont été vendus au 31/12/2011, soit plus de la moitié des logements mis en vente. Dans la suite du PLH, il conviendra d'analyser les prix de vente de ces logements. Des premiers éléments recueillis sur les logements mis en vente par Le Logement Rural indiquent des niveaux de prix très variables, oscillant entre 40 000 et 115 000 € (selon la taille du logement, la localisation...). La remise consentie au locataire est de l'ordre de 17% par rapport au prix extérieur.

L'estimation des Domaines réalisée pour les logements mis en vente par Pas de Calais Habitat varie entre 60 000 € et 100 000 € en collectif et entre 60 000 € et 150 000 € pour des logements individuels.

Les bailleurs prévoient de poursuivre la vente de logements locatifs sociaux dans les prochaines années (*sources : Conventions d'Utilité Sociale et Plans Stratégiques de Patrimoines*) :

- Pas-de-Calais Habitat vise le maintien de son rythme actuel de mises en vente : 150 logements/an sur l'ensemble de son patrimoine.
- ICF Nord-est a pour objectif de développer la vente aux occupants, notamment dans les territoires détendus et les projets de renouvellement urbain. Dans le cadre du projet urbain de la Cité des Cheminots à Arras/Achicourt, ICF Nord-est envisage de vendre 124 logements.
- Le Logement Rural prévoit de vendre entre 20 et 30 logements par an sur la période 2011-2016 sur l'ensemble de son patrimoine.
- SIA s'engage à réaliser 50 à 70 ventes effectives par an sur l'ensemble de son patrimoine. Au vu de la déclinaison stratégique du plan stratégique de Patrimoine, aucune mise en vente ne semble prévue sur la CUA.

Cette politique de vente aux occupants pourrait constituer une politique pertinente pour les bailleurs, qui constatent que de moins en moins de locataires sont en capacité d'accéder à la propriété aidée « classique ». Pour les locataires du parc social, il est plus adapté de leur proposer des logements en accession très sociale. La vente de logements HLM est donc un levier qu'il importe de continuer à mobiliser, voire de développer (compte tenu du faible pourcentage de logements mis en vente au sein du parc) pour proposer des produits d'accession très sociale.

La question du prix à viser pour permettre l'accession des ménages locataires sera à aborder dans le cadre de la réflexion sur le programme d'actions. Il conviendra de trouver un équilibre entre un niveau de prix financièrement accessible et éviter que des locataires qui disposent de revenus trop modestes ne se retrouvent dans des situations potentielles d'endettement à terme.

Les logements mis en vente sont des logements habités depuis un temps et nécessitent des travaux d'entretien et de requalification. Ceci implique de mieux encadrer la vente de logements HLM et de préciser notamment certains aspects :

- Les ménages à cibler : il convient d'être vigilant sur les capacités financières des acquéreurs potentiels à entretenir leur logement dans la durée.

- Les types de logements à mettre en vente : localisation, état technique... Le budget nécessaire pour l'acquisition ne doit pas uniquement comprendre le prix d'achat mais doit intégrer l'estimation des travaux nécessaires.

Des solutions alternatives à expérimenter, avec un accompagnement adapté

Différentes solutions sont à expérimenter sur le territoire : l'autopromotion, l'habitat participatif, le bail à construction...

Ceci suppose :

- D'identifier des ménages volontaires.
- De mettre en place un dispositif d'accompagnement adapté pour encadrer ces expérimentations.

Un déficit d'innovation sur les formes d'habitat

A l'exception de quelques opérations ponctuelles, les formes d'habitat développées sur la CUA restent relativement classiques : plutôt du collectif sur la ville-centre et des opérations en individuel, plus ou moins denses, dans les autres communes.

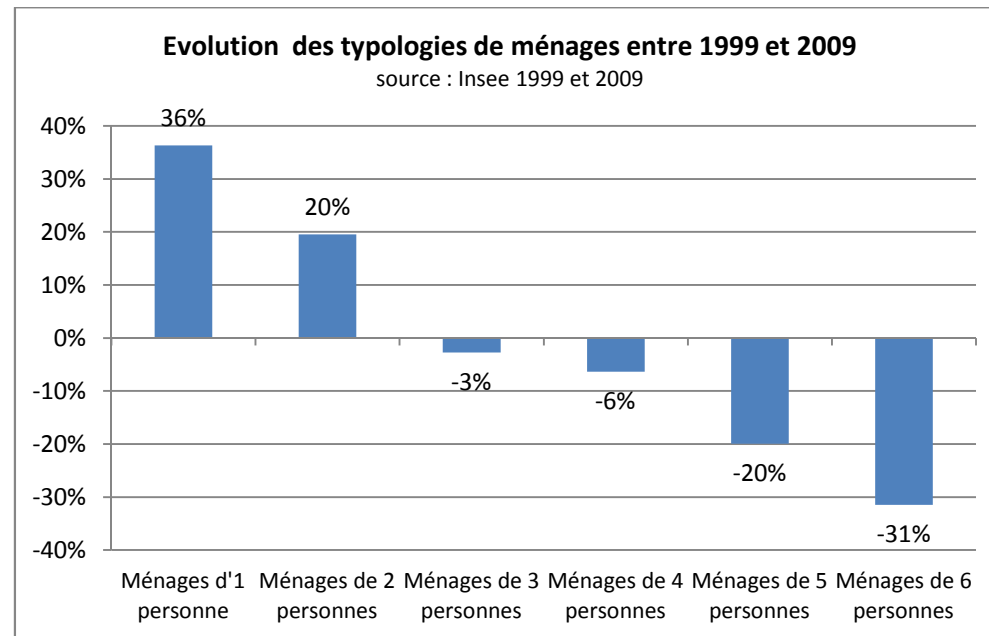
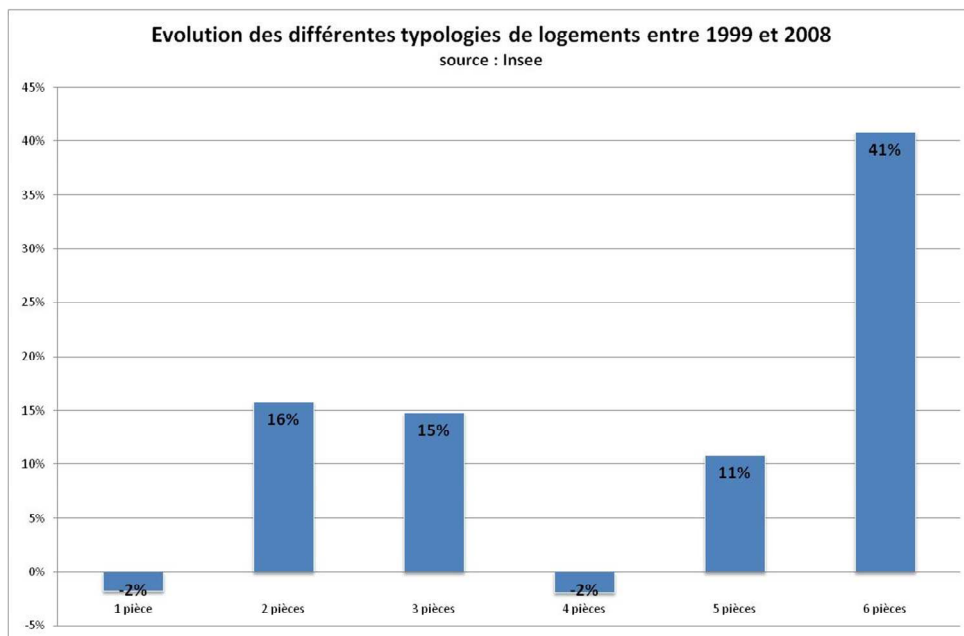
Dans les prochaines années, il conviendra d'innover sur les formes urbaines, notamment de favoriser le développement de formes intermédiaires, pour répondre aux différents enjeux :

- Répondre à la diversité des attentes des ménages (en termes de surfaces, de prestations telles que les jardins, le stationnement, les places de rangement pour les vélos...).
- Produire des offres à des niveaux de prix moins élevés.
- Mettre en œuvre les orientations nationales (Grenelle de l'Environnement) et locales (SCoT) incitant au développement de formes d'habitat plus denses et à la réduction de la consommation foncière.

Dans cette optique, une réflexion est à conduire avec les opérateurs et acteurs du territoire pour imaginer de nouvelles formes d'habitat.

Il conviendra d'être vigilant quant à l'adaptation des formes d'habitat aux types de communes. Dans les communes périurbaines et, a fortiori, dans les communes rurales, les ménages recherchent essentiellement de l'individuel, ce qui explique en partie les difficultés de commercialisation de certains programmes en collectif réalisés récemment (les niveaux de prix élevés ont également constitué un frein).

Dans la production neuve de logements, une répartition entre les typologies (taille) de logements à réajuster



Entre 1999 et 2008, le nombre de logements de 1 pièce a diminué ainsi que le nombre de 4 pièces ; a contrario, les autres typologies ont augmenté. Or, ce sont principalement les petits ménages et notamment les ménages d'une personne qui ont le plus progressé ces dernières années.

Dans le parc locatif privé :

- les demandes non satisfaites actuellement concernent des grands logements locatifs en individuel. Peu de grands logements ont réalisés récemment en locatif car ils sont peu attractifs pour des investisseurs (rentabilité moindre que des petits logements).
- En revanche, le segment des T2 (à loyer souvent trop élevé) dans le parc locatif privé est saturé, du fait d'une production relativement conséquente ces dernières années, dans le cadre du dispositif d'investissement locatif Scellier. Pour les investisseurs, un T2 est plus rentable qu'un grand logement et cette typologie correspond en moyenne à leur capacité d'investissement. L'étude réalisée par le Centre d'études techniques de l'équipement Nord-Picardie révèle, en effet, la part très importante de l'investissement locatif sur l'aire urbaine d'Arras. Entre 1997 et 2008, l'investissement locatif a représenté 27% de la construction neuve de l'aire urbaine d'Arras et 49,3% si l'on ne considère que les logements collectifs. Sur la même période et au niveau national, le poids de l'investissement locatif a représenté 20% de la construction neuve et 32,1% en ne considérant que les logements collectifs. Arras se distingue donc par le poids de l'investissement locatif dans la construction de logements collectifs. L'étude met également en évidence la surreprésentation des T2 dans l'investissement locatif, ces logements comportant en moyenne 2,2 pièces.

Les logements locatifs neufs ou récents ne sont pas les plus impactés, les conséquences affectent essentiellement les logements anciens : les ménages s'orientent davantage vers les premiers, plus attractifs, d'autant plus que les écarts de niveaux de loyers entre le neuf et l'ancien ont tendance à se réduire. La surreprésentation des T2 offerts à la location sature le marché et crée un effet de concurrence entre le neuf et l'ancien.

	Demande locative sociale externe	Typologie des logements locatifs sociaux financés depuis 2008	Typologie du parc locatif social existant en 2009
T1	7%	0%	4%
T2	37%	18%	21%
T3	38%	57%	41%
T4	15%	20%	26%
T5 et+	3%	5%	8%

Dans le parc locatif social, même si la demande s'oriente majoritairement vers le T3, il est essentiel de produire davantage de petits logements, notamment des T1 (question des meublés pour loger des jeunes en début de parcours résidentiels/sortant des structures d'hébergement).

Depuis 2008, aucun T1 n'a été produit dans le parc locatif social.

Les petits logements dans le parc locatif social se louent sans difficultés (exemple de l'opération « Les Jardins de Manon » à Achicourt). Les difficultés rencontrées par les bailleurs sont liées au turn over de ces logements et renvoient à des enjeux de gestion locative.

En résumé, les segments de l'offre en logements qui sont déficitaires/à développer sur le territoire

- Des logements locatifs très sociaux (PLA-I) ou avec des niveaux de loyers adaptés aux niveaux de revenus des demandeurs (70% ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) : différentes typologies à développer, des petits logements pour des personnes seules (jeunes, seniors) et des grands logements pour des familles.
- Des petits logements (studios et 2 pièces) dans le parc locatif social « standard » (PLUS) pour des jeunes (dont des jeunes salariés) en début de parcours résidentiel.
- Des grands logements individuels dans le parc locatif privé / limiter le développement des petits logements dans le parc privé.
- Des formes d'habitat plus innovantes (intermédiaires, maisons de ville...).
- Des offres en accession à la propriété financièrement accessibles aux ménages primo-accédants ou aux revenus moyens.

Les points clés

Rappel des points-clés du diagnostic :

- Des ménages avec des niveaux de revenus modestes : 74% sont éligibles au logement locatif social
- Des niveaux de prix /de loyer dans l'immobilier élevés au regard des capacités financières des ménages
- Dans la production locative sociale, un enjeu de développer le logement locatif très social (PLA-I) compte tenu des niveaux de revenus des demandeurs
- Un décalage entre les niveaux de prix/de loyer et les capacités financières des ménages qui a deux conséquences :
- Le territoire perd des primo-accédants et des familles ; une partie d'entre eux s'installe dans le reste du territoire du SCoT pour accéder à la propriété (prix plus attractifs) malgré la politique volontariste conduite par la CUA
- 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 »
- Un enjeu de diversifier la production en termes de typologies : davantage de grands logements individuels dans le parc locatif privé et de petits logements dans le parc locatif social.

⇒ **Enjeu : développer une offre de logements diversifiée et financièrement plus abordable.**

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

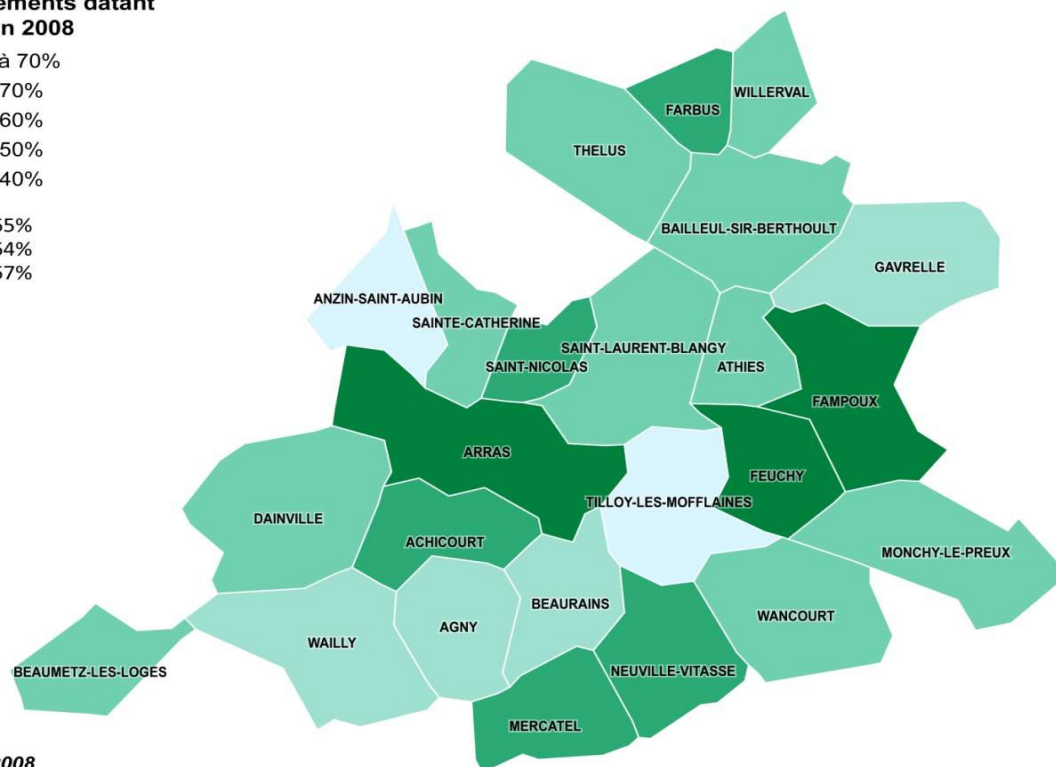
Des besoins importants d'intervention dans les prochaines années sur le parc de logements existants

L'amélioration de la performance énergétique des logements : 65% des logements datent d'avant 1975

Poids des logements datant d'avant 1975 en 2008



EPCI	65%
Département	64%
Région	67%



Source : INSEE 2008

65% des logements datent d'avant 1975, date de la première réglementation thermique.

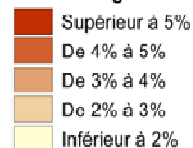
Dans le parc locatif social, 12% du parc (1206 logements) appartiendrait aux classes énergivores E, F, G. 37% de ces logements sont individuels.

3.000 propriétaires occupants seraient touchés par la précarité énergétique, et ce phénomène tend à s'accroître. En effet, le Fond de Solidarité Energie consacre plus de 150 000€ d'aides aux dépenses d'énergie (soit une augmentation de 60% par rapport à 2010) auprès d'environ 500 ménages.

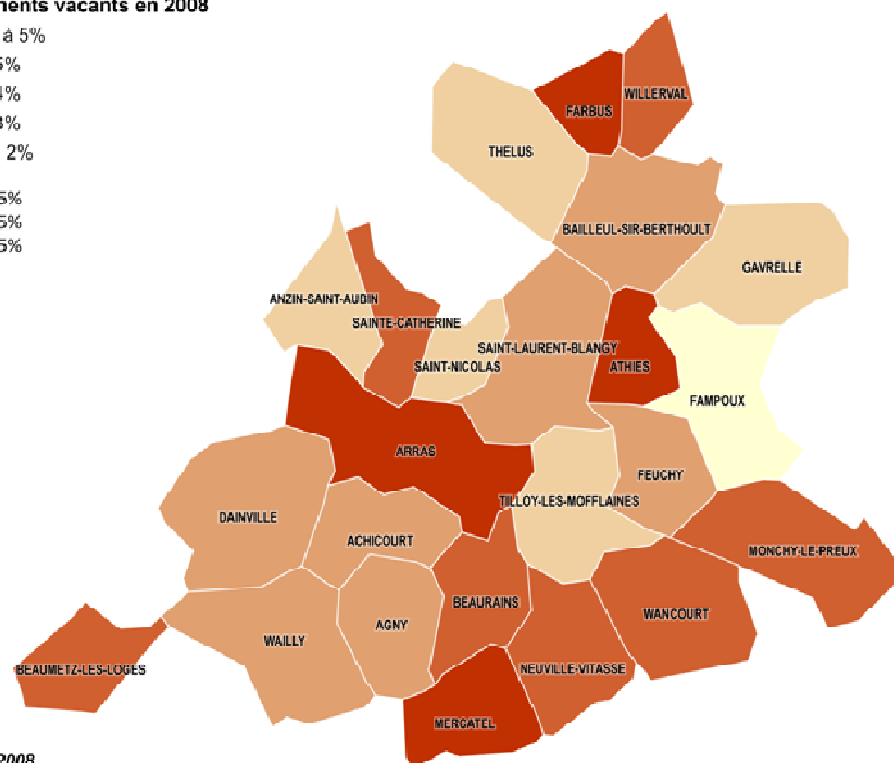
Une mobilisation, auprès de l'ADEME, des données concernant les diagnostics de performance énergétique (DPE) pourrait permettre de suivre sur la durée la qualité thermique des logements de l'agglomération.

En 2008, un taux de vacance limité à l'échelle intercommunale mais une problématique plus marquée sur la Ville d'Arras

Taux de logements vacants en 2008



EPCI 5%
Département 5%
Région 5%



Source : INSEE 2008

A l'échelle intercommunale, le taux de vacance est limité, et conforme aux moyennes départementale et régionale. Il concerne quasi-exclusivement le parc privé.

Ce taux de vacance, s'il demeure relativement stable, est cependant orienté à la hausse : de 5% en 1999, il est passé à 5,4% des logements en 2008.

Le taux de vacance est plus important dans la ville centre (7%, représentant 1 560 logements).

La Ville d'Arras reste particulièrement concernée par la vacance, notamment dans son centre historique et ce, malgré les différentes actions spécifiques menées (deux OPAH entre 1995 et 2002).

La CUA envisage de réaliser une étude pré-opérationnelle sur le logement vacant, notamment dans le centre-ville d'Arras. Cette étude permettrait :

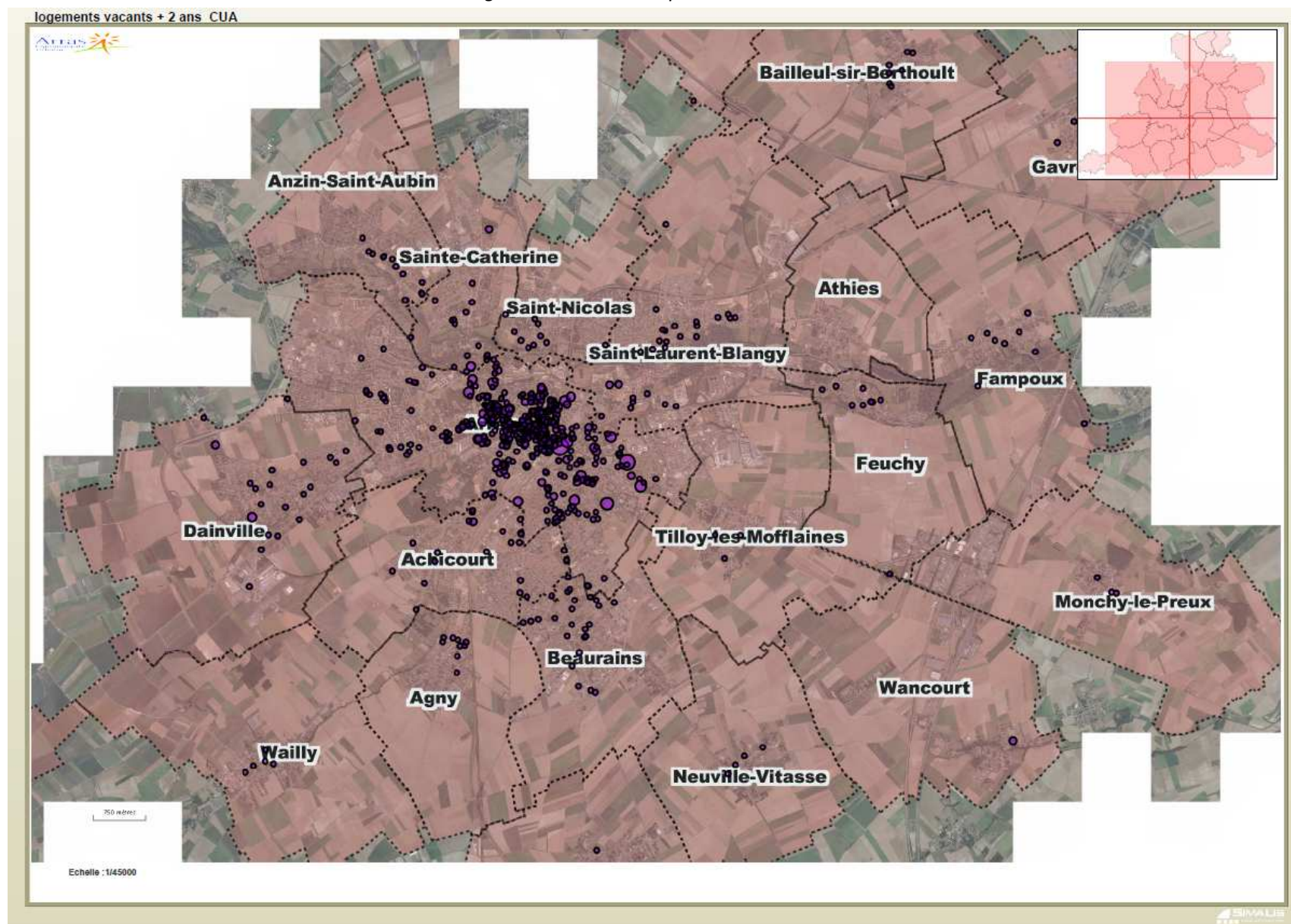
- D'identifier les causes de la vacance sur la base d'enquêtes réalisées sur un échantillon de logements identifiés et cartographiés.
- Pour chaque problématique identifiée, de définir les outils spécifiques et moyens à mobiliser (financiers, juridiques, communication, ingénierie ou autres) à mettre en place par les collectivités
- Sous condition de la validation du projet, de préparer la mise en œuvre opérationnelle des actions proposées (périmètres d'actions, pilotage,...), et le cas échéant, le contenu des conventions à mettre en place dans l'hypothèse d'une opération programmée ANAH.

La CUA a réalisé la 1^{ère} étape de cette étude, à savoir la géolocalisation des logements vacants à partir des données fournies par la Direction des Impôts. Un nettoyage de la base a été réalisé pour retenir uniquement les appartements et maisons appartenant à des propriétaires privés.

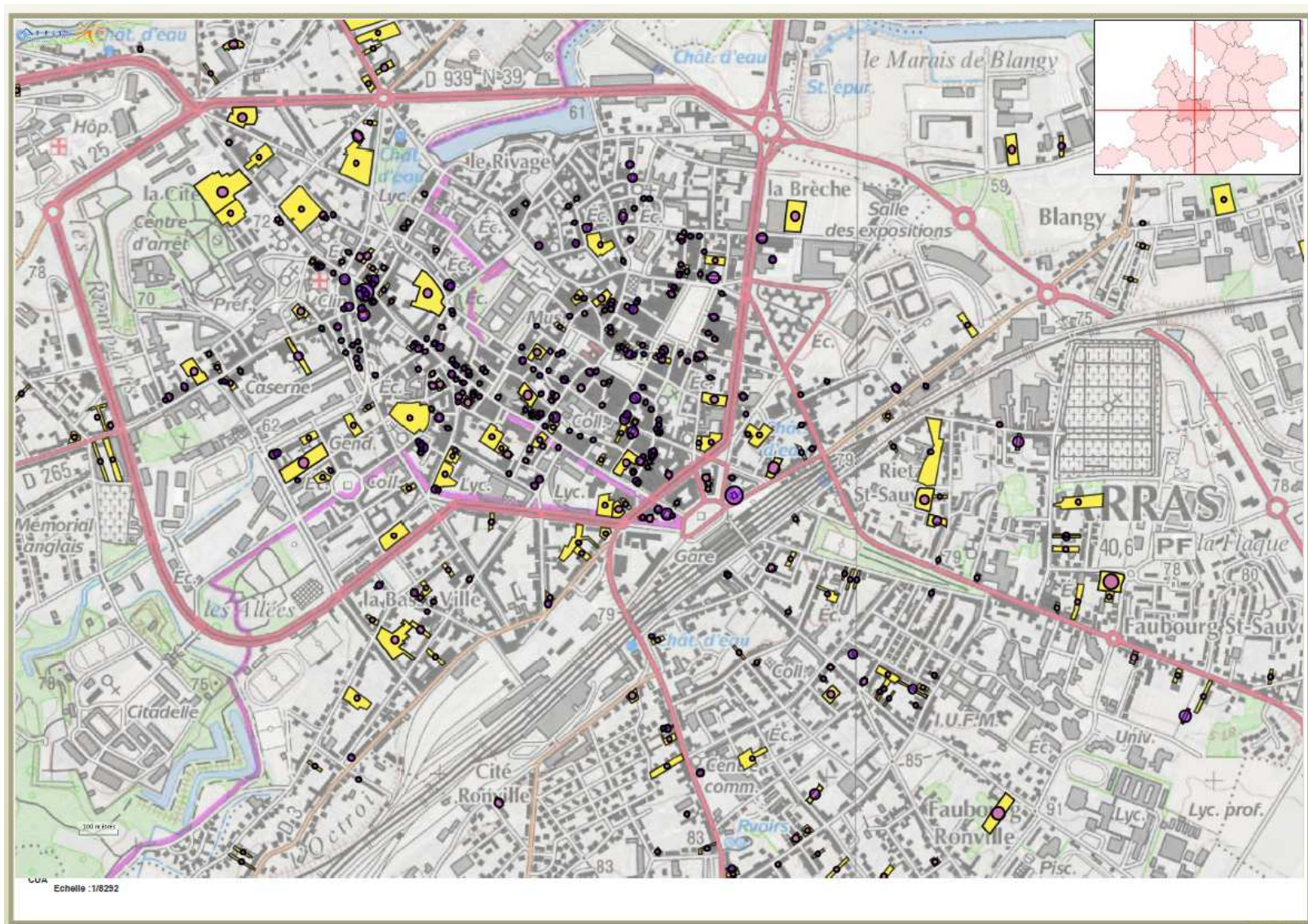
Ce travail confirme que la question de la vacance concerne quantitativement en 1^{er} lieu la Ville d'Arras et notamment son centre-ville ; en effet, 75% des logements vacants depuis plus de 2 ans dans l'agglomération sont situés sur Arras (plus de 900 logements concernés) :

	Nombre de logements vacants géolocalisés	Pourcentage des logements vacants
Achicourt	38	3,1%
Agny	12	1,0%
Anzin-Saint-Aubin	18	1,5%
Arras	921	75,2%
Athies	0	0,0%
Bailleul-Sir-Berthoult	7	0,6%
Beaumetz-lès-Loges	7	0,6%
Beaurains	31	2,5%
Dainville	29	2,4%
Fampoux	11	0,9%
Farbus	2	0,2%
Feuchy	11	0,9%
Gavrelle	3	0,2%
Mercatel	2	0,2%
Monchy-le-Preux	6	0,5%
Neuville-Vitasse	4	0,3%
Sainte-Catherine	25	2,0%
Saint-Laurent-Blangy	48	3,9%
Saint-Nicolas	25	2,0%
Thélus	7	0,6%
Tilloy-lès-Mofflaines	5	0,4%
Wailly	6	0,5%
Wancourt	2	0,2%
Willerval	4	0,3%
Total CUA	1224	100,0%

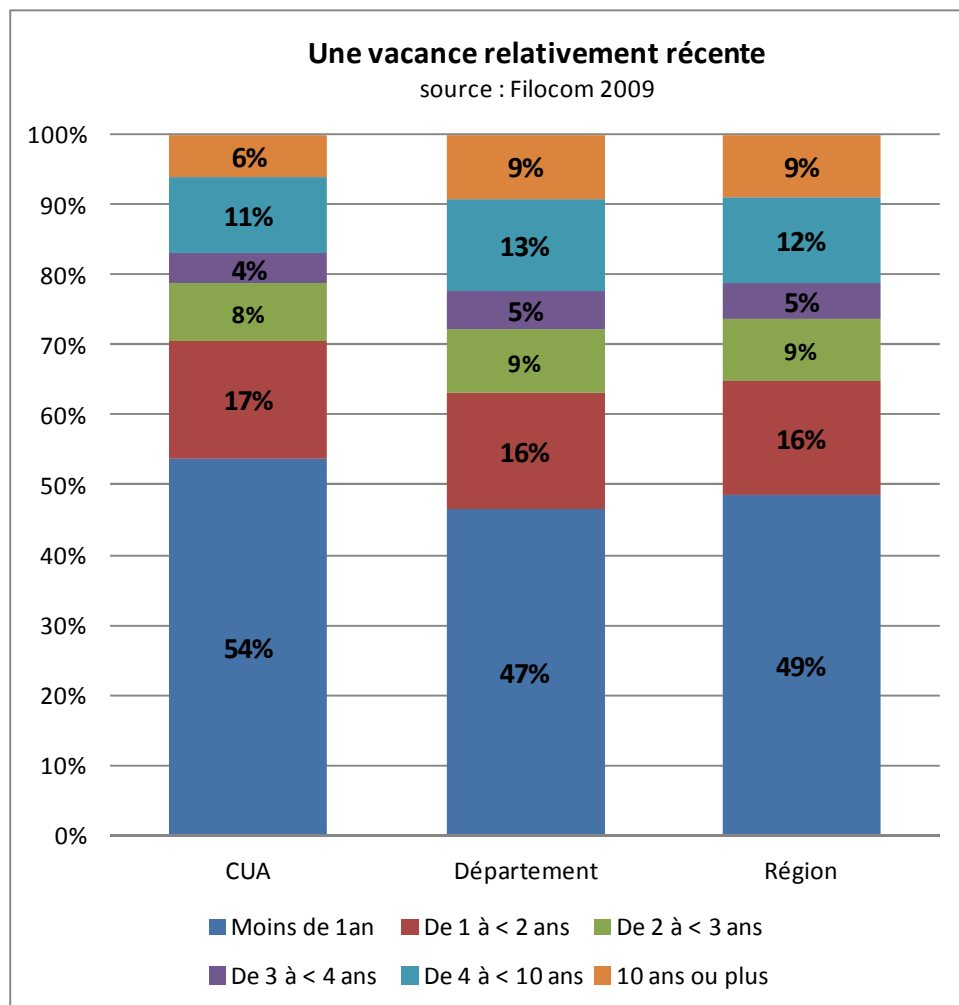
Géolocalisation des logements vacants de plus de 2 ans sur le territoire de la CUA



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

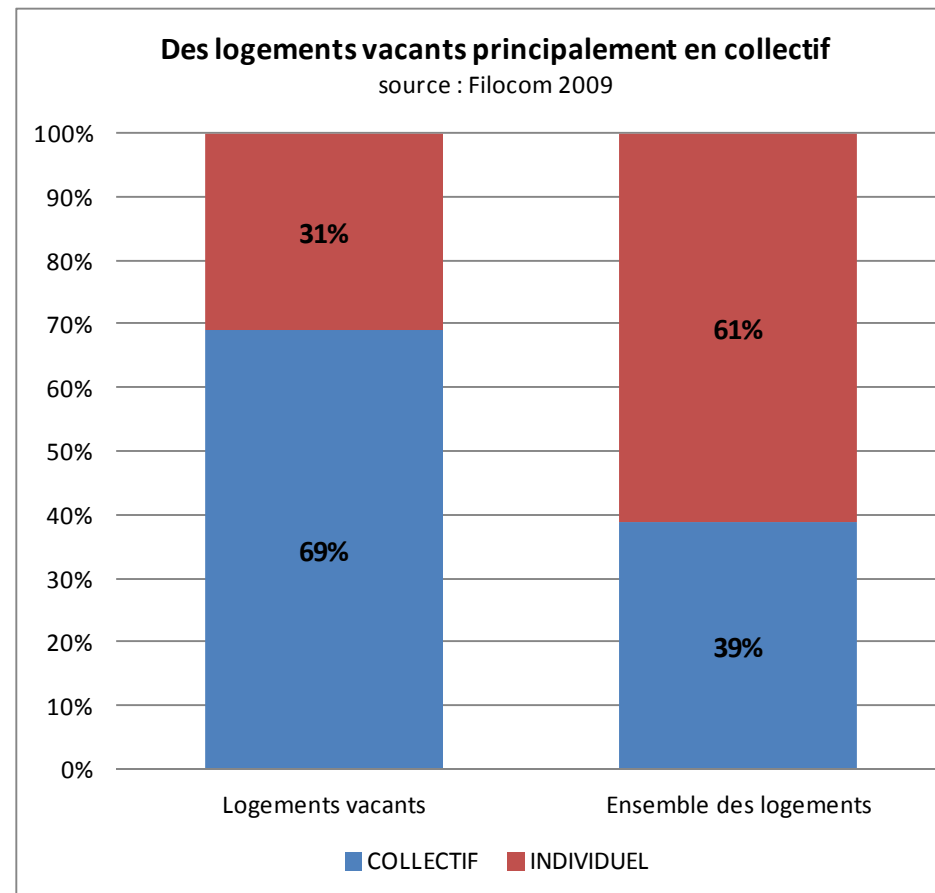
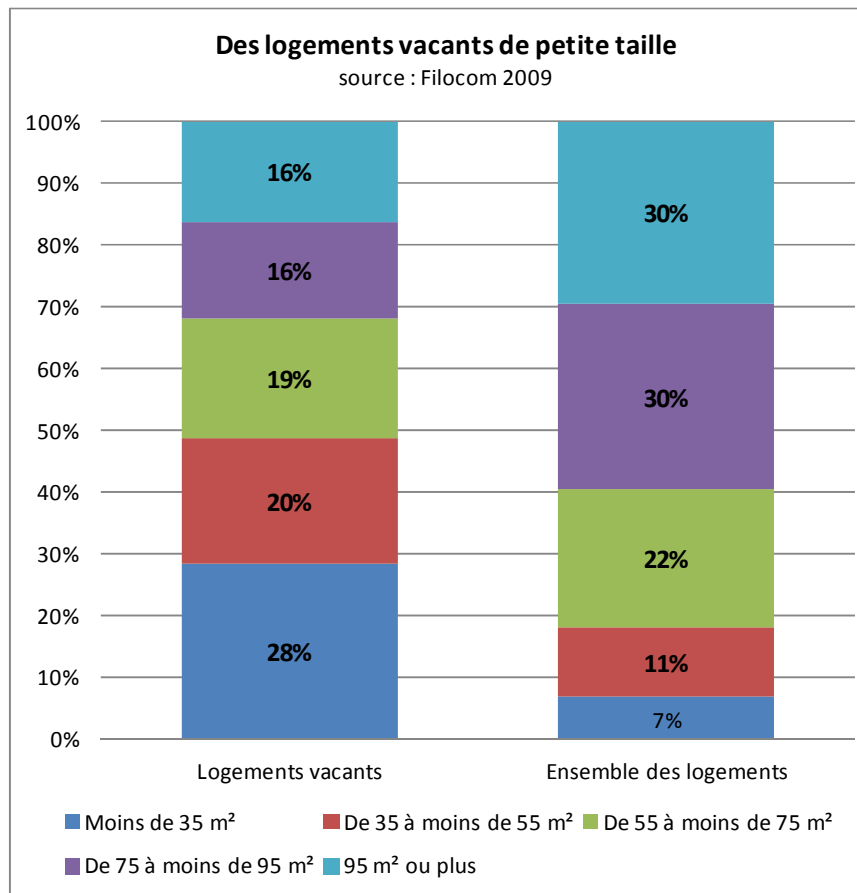


Les caractéristiques des logements vacants



Une majorité des logements sont vacants depuis moins d'un an (54%), correspondant davantage à une vacance conjoncturelle (turn over lié aux mutations, déménagements).

On peut considérer comme de la vacance structurelle les logements qui sont vacants depuis plus d'un an. Environ 1 700 logements sont concernés.



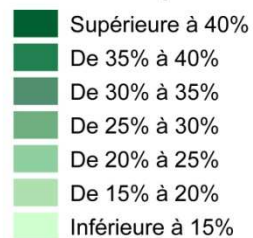
Les petits logements sont surreprésentés parmi les logements vacants :

- 28% des logements vacants sont des logements de moins de 35 m² alors que cette typologie de logements ne représente que 7% du parc.
- 20% des logements vacants ont une surface comprise entre 35 et 55 m².
- La vacance est moins importante pour les grands logements.

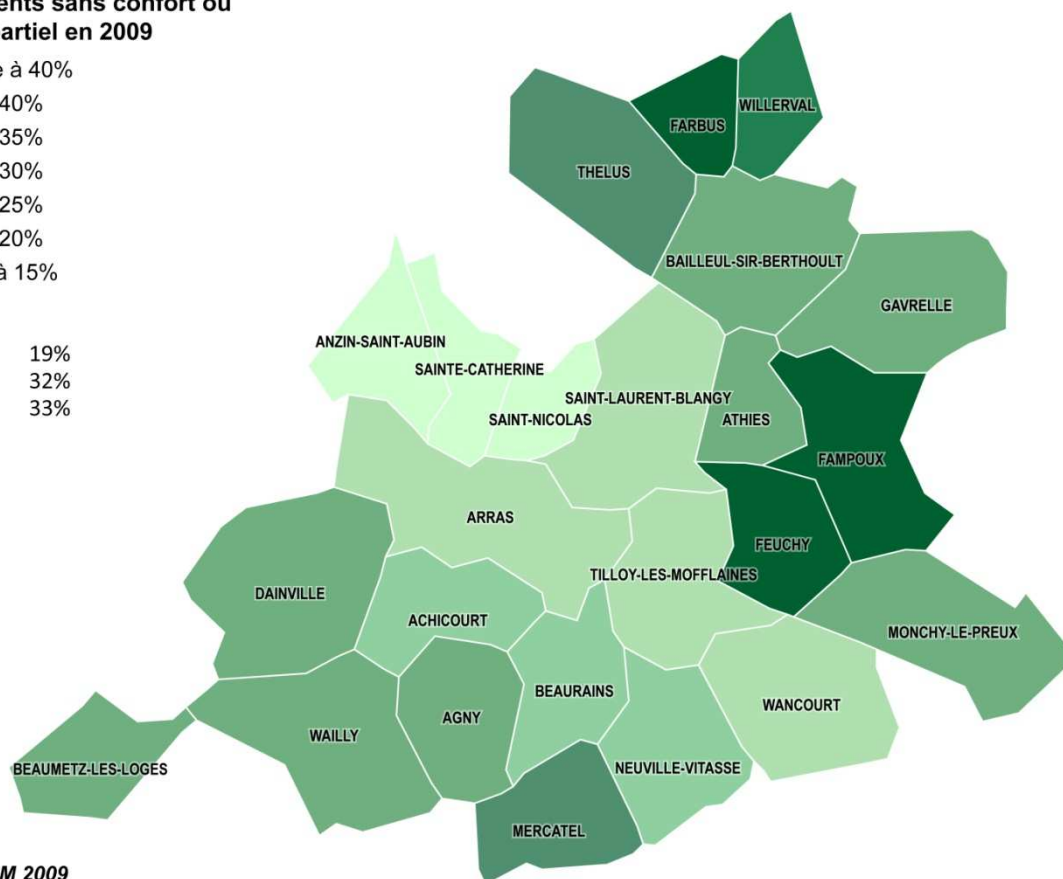
Les logements vacants sont essentiellement des logements collectifs (69%).

19% des logements du parc sont sans confort ou avec un confort partiel

Part de logements sans confort ou avec confort partiel en 2009



EPCI	19%
Département	32%
Région	33%



Source : **FILOCOM 2009**

La part de logement sans confort ou avec un confort partiel est significativement moins importante sur la CUA (19%) que sur les territoires de référence (>30%).

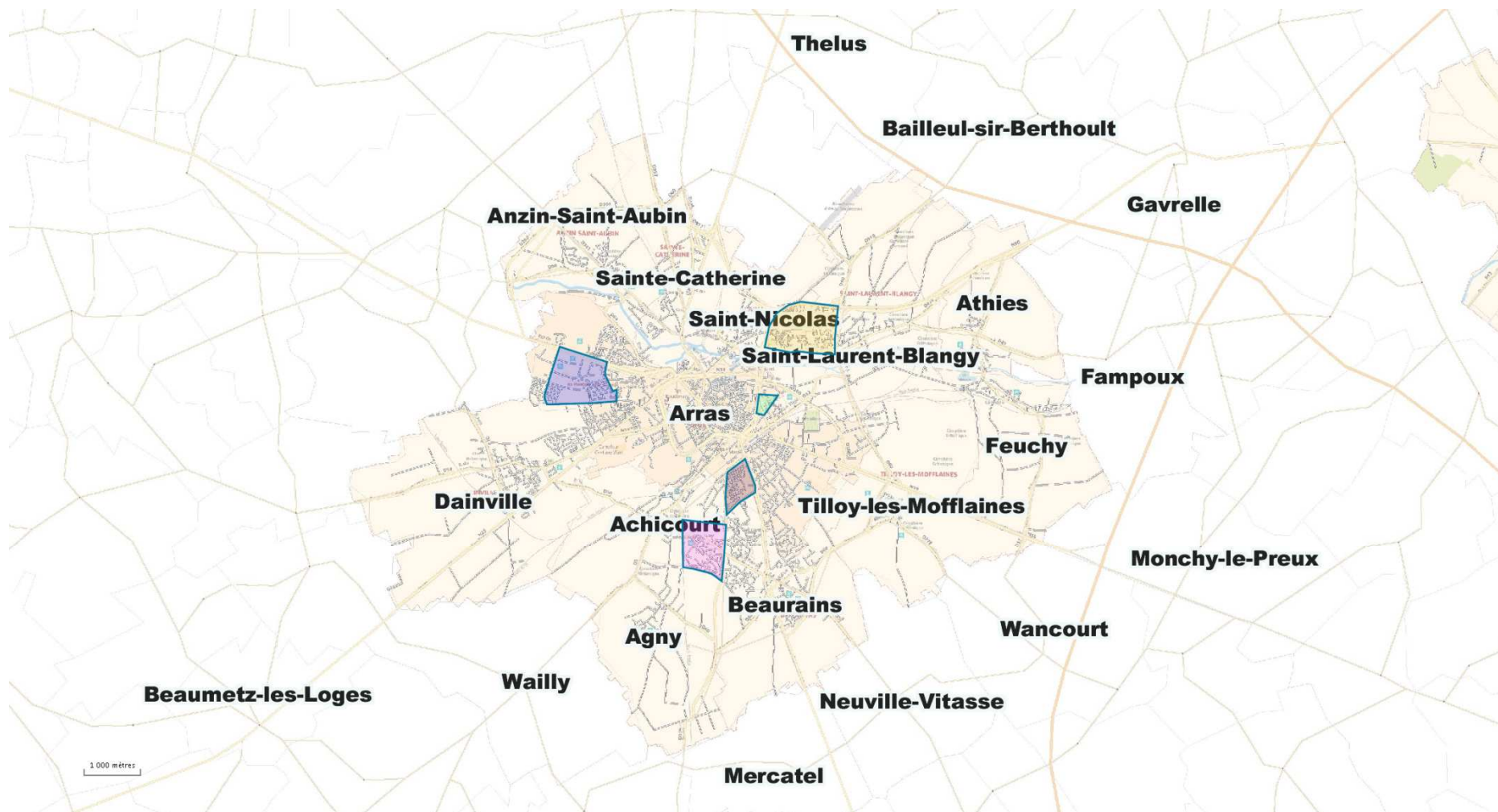
Néanmoins, l'enjeu quantitatif n'est pas négligeable : environ 15 650 logements sont sans confort ou avec un confort partiel.

La situation n'est pas homogène au sein de la CUA, certaines communes périphériques notamment du Nord Est de la CUA connaissent des taux importants de logements inconfortables (>40%).

Le parc locatif social : des projets de renouvellement urbain en cours de réflexion et des besoins de requalification dans le diffus

Une réflexion en cours sur la mise en œuvre de nouveaux projets de renouvellement urbain

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, Nouvelles Résidences à Kemmel-Cassel-Gris Nez St Nicolas lez Arras, 4 AS à Achicourt.



Des besoins de requalification dans le diffus

Au-delà des opérations dans les quartiers d'habitat social, se pose la question des besoins de requalification du patrimoine locatif social en diffus, sur trois aspects notamment :

- L'amélioration de la performance énergétique des logements : quelles ambitions se fixer en termes d'étiquettes énergétiques (BBC, label, classe D...) ? Quel rythme par rapport aux objectifs du Grenelle de l'Environnement ?
- L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- La question spécifique des PLA-I en diffus en mauvais état (environ 200 logements)

Selon les données fournies par les bailleurs (représentant 95% des logements locatifs sociaux du territoire), 1 206 logements locatifs sociaux peuvent être considérés comme énergivores (classes E, F et G).

37% de ces logements sont individuels. Cet élément est important à souligner car les moyens financiers nécessaires pour améliorer la performance énergétique des logements individuels sont plus élevés que pour les logements collectifs.

Tous les bailleurs se sont engagés dans l'amélioration de la performance énergétique de leur patrimoine ; cependant, leurs objectifs varient en termes d'échéance ou de degré d'ambition de l'amélioration. Deux bailleurs se sont exprimés clairement sur leur stratégie :

- Le logement Rural a pour objectif de rénover l'ensemble de son parc à horizon 2020. Les travaux viseront à changer le mode de chauffage et permettront d'aboutir à une classe C.
- Pas de Calais Habitat a pour objectif de traiter l'ensemble des logements énergivores à horizon 2016 (850 logements), avec une certification.

Globalement, les stratégies des bailleurs portent essentiellement sur le collectif. Elles restent à définir s'agissant des logements individuels et notamment des PLA-I de mauvaise qualité. Quelles actions engager sur ces dernières années : vente avec ou sans requalification, réhabilitation et maintien dans le parc locatif social... ?

Au-delà des engagements pris par les bailleurs dans les Conventions d'Utilité Sociale, le programme d'actions du PLH sera amené à conduire une réflexion sur plusieurs aspects :

- Quelles ambitions fixer : uniquement traiter les logements énergivores (classes E, F et G) ou aller plus loin ?
- Quel degré d'amélioration viser (classe « D », certifications, labels, BBC...) et quelles conditions de mise en œuvre ?

A noter que des opérations de réhabilitation BBC sont réalisées dans le cadre des PRU. Selon les bailleurs, il paraît difficile de les généraliser, au regard des coûts que cela représente.

Pour l'instant, il n'existe pas d'accompagnement spécifique des ménages sur les éco-gestes, hormis quelques actions conduites par les bailleurs auprès de leurs locataires. L'accompagnement doit être renforcé, notamment auprès des locataires intégrant des logements BBC (apprendre qu'il ne fait pas boucher les aérations par exemple). Cette sensibilisation est nécessaire sur tout le parc pas seulement sur les logements BBC. Tout ne peut pas être réhabilité, donc il est important de développer les bons comportements.

Il ressort des réunions de travail organisées par la CUA avec les bailleurs les enjeux suivants :

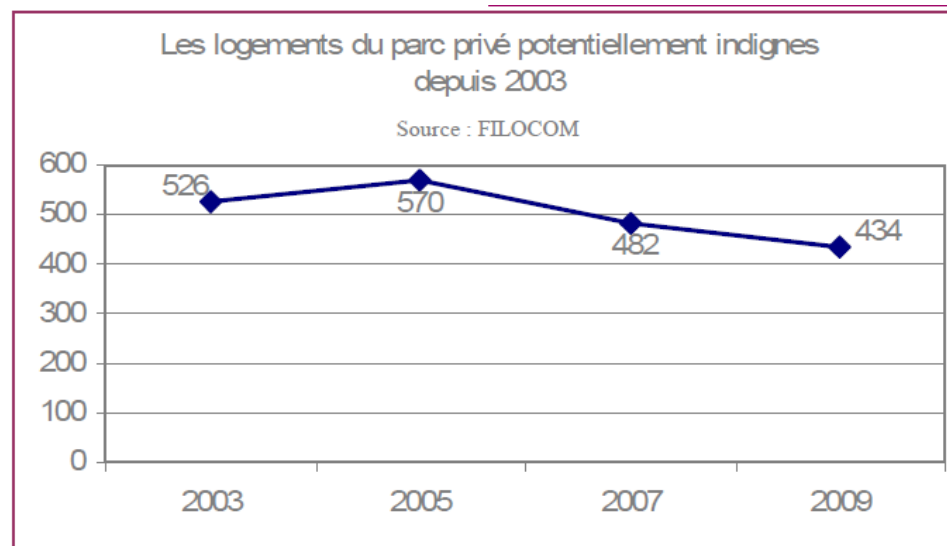
- La nécessité de consolider un état des lieux homogène de la situation du patrimoine des bailleurs à l'échelle du territoire de la CUA (les résultats des Diagnostics de Performance Energétique seront mobilisés dans la suite de la démarche PLH) et d'opérer le croisement avec les difficultés sociales des ménages (impayés Loyers + charges)
- Formaliser une programmation communautaire (FEDER 2).
- Définir une stratégie d'intervention sur les PLAI diffus individuels
- Mettre en place un dispositif d'accompagnement des locataires concernés par des travaux à visée énergétique et des accédants à l'occasion des ventes de logements hlm pour ceux qui sont en classes énergétiques défavorables

Au-delà de la question de la performance énergétique se pose également la question de l'amiante. Lorsque des travaux sont réalisés dans un logement, le bailleur doit également expurger toute trace d'amiante. Ceci aura pour conséquence d'augmenter le coût des travaux, d'autant plus que les locataires doivent être relogés ailleurs le temps des travaux. La progression prévisible des coûts des travaux pose la question suivante : est-il plus pertinent de réhabiliter ou de démolir et reconstruire ? La question semble se poser pour certains programmes et certains bailleurs mais n'est pas encore tranchée.

Le parc privé existant : les enjeux d'intervention pour les prochaines années

Un volume de logements potentiellement indignes dans le parc privé qui reste à affiner : entre 400 et 800 logements seraient concernés

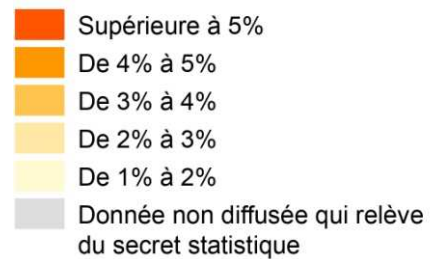
Le département du Pas-de-Calais fait partie des 11 départements pilotes du plan national d'éradication de l'habitat indigne. Il dispose prioritairement des moyens mis à disposition par l'Etat dans ce cadre. A cet effet, un guichet unique a été mis en place par l'Etat à l'échelle départementale afin de centraliser les logements repérés à travers différents outils : relevés d'observation logement (ROL) établis par les travailleurs sociaux, signalements, plaintes,... Après avoir qualifié ces situations, la DDTM saisit les autorités compétentes afin de résorber les désordres constatés (communes, ARS, etc.), en articulation avec la direction logement de la CUA. Des tables rondes partenariales sont régulièrement organisées afin d'échanger sur l'évolution du traitement de ces situations.



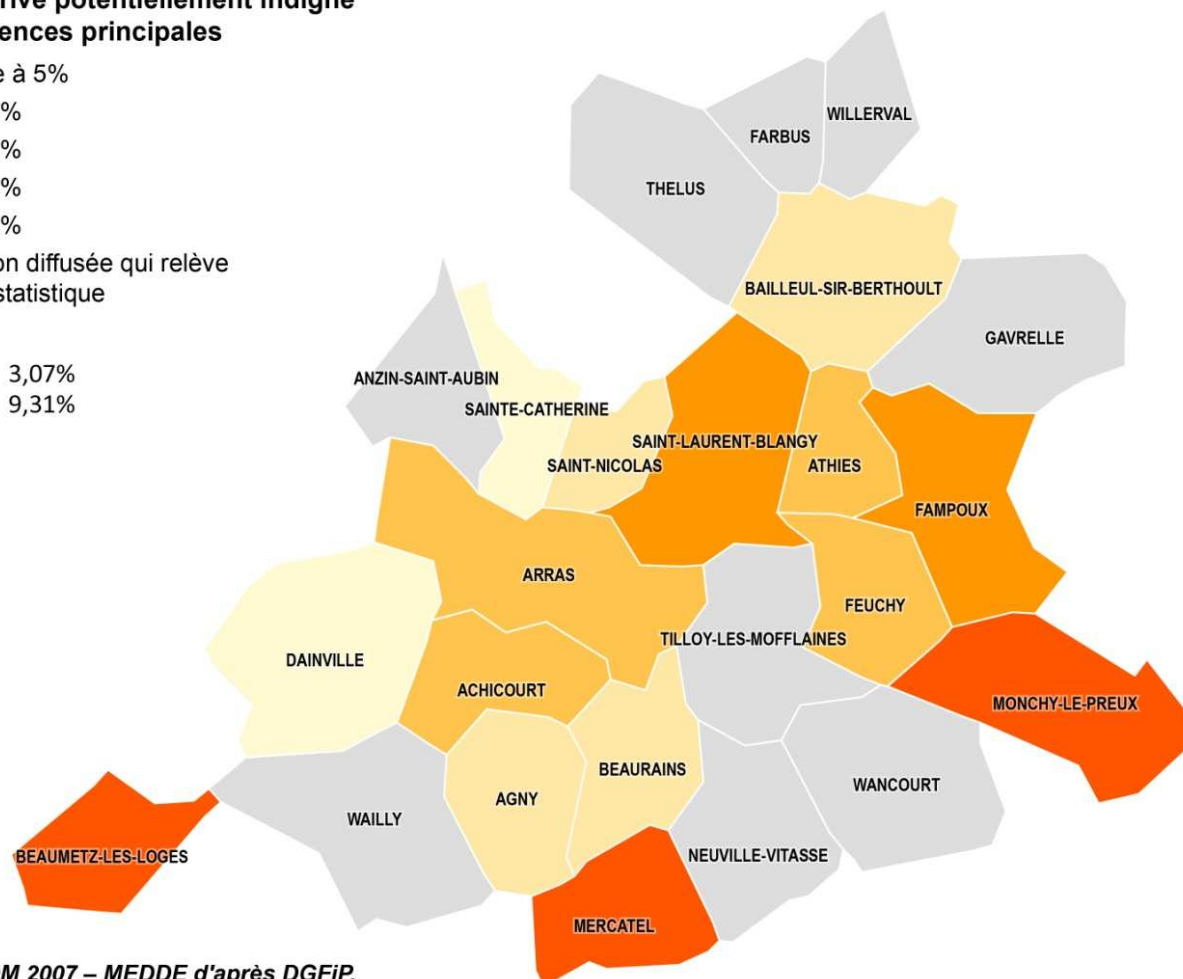
A partir des données Filocom, on peut estimer qu'il existe sur le territoire de la CUA 434 logements potentiellement indignes dans le parc privé. Les données PPPI de l'ANAH indiquent quant à elles un volume supérieur à celui-ci (893 en 2007, en attente des données 2009). Si, en nombre, le parc privé potentiellement indigne estimé à l'échelle de la CUA peut paraître important (893 selon FILCOM 2007), le territoire possède en réalité l'un des plus faibles taux à l'échelle départementale, à savoir un peu plus de 3% des résidences principales, contre plus de 9% au niveau départemental.

A noter que 307 logements ont fait l'objet d'un signalement (ROL) entre 2007 et 2011. Entre le 1^{er} janvier 2005 et le 1^{er} mai 2012, 271 dossiers ont été enregistrés par le Guichet Unique de recensement des logements potentiellement indignes. La grande majorité (80%) a été recensée sur la Ville d'Arras. Sur les 271 dossiers, seuls 28 ont fait l'objet d'une action répressive (*Source : Porter à Connaissance*).

**Part du parc privé potentiellement indigne
dans les résidences principales**



EPCI 3,07%
Département 9,31%



Source : **FILOCOM 2007 – MEDDE d'après DGFIP,**
traitement CD ROM PPPI Anah

44% des occupants du parc privé ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM

Ménages selon leurs ressources exprimées par rapport au plafond HLM

	Propriétaires occupants	% CUA	% région	Locataires du parc privé	%	% région
Inférieur à 30 %	614	3	4	1 275	17	22
de 30 à 59 %	2 467	12	16	1 679	22	27
de 60 à 99 %	5 652	27	31	2 407	31	30
de 100 à 130 %	4 318	21	19	1 165	15	12
plus de 130 %	7 585	37	29	1 191	15	10

44% des occupants du parc privé ont des revenus inférieurs à 100% des plafonds HLM et 24% des revenus inférieurs aux plafonds d'éligibilité au logement locatif très social.

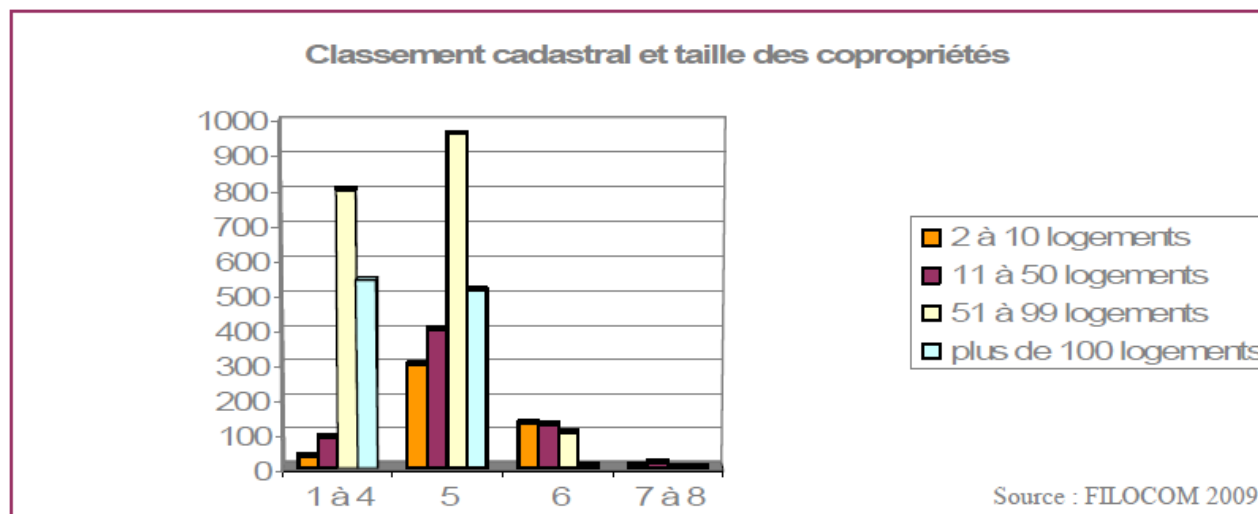
Une partie non négligeable des occupants du parc privé a des revenus modestes, notamment dans le parc locatif privé :

- 17% des propriétaires occupants ont des niveaux de revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM.
- La proportion est encore plus marquée chez les locataires du parc privé (38%).

Ceci signifie qu'une part importante des ménages a besoin d'aides financières pour être en capacité d'entretenir, de réaliser des travaux dans son logement.

Une veille à mettre en place pour les copropriétés

Le territoire ne connaît pas de phénomène de copropriété dégradée, comme on peut le constater ailleurs. Néanmoins, il convient d'être vigilant sur l'évolution des copropriétés, notamment celles qui peuvent être considérées comme étant de mauvaise qualité (catégories cadastrales 6, 7 et 8).



La question des copropriétés n'est pas apparue jusqu'à présent comme une problématique majeure. Cependant, ce point devra être abordé par la suite, éventuellement par la mise en place d'un outil de veille.

Un enjeu d'améliorer les dispositifs d'intervention existants

Pour les propriétaires occupants, le principal frein à la réalisation de travaux est lié à la capacité financière limitée de certains propriétaires, malgré les aides existantes.

Pour les propriétaires bailleurs, la situation est un peu différente. Certains propriétaires bailleurs n'ont pas la capacité financière d'engager les travaux nécessaires. La réforme récente des critères d'attribution des aides de l'ANAH a fait chuter de manière importante le nombre de propriétaires bailleurs subventionnés (30 logements conventionnés ANAH en 2010, 1 en 2011). Avant cette réforme, les propriétaires bailleurs avaient 70% d'aide et 30% de financements à trouver. Pour les propriétaires bailleurs, l'ANAH ne finance que les logements insalubres et très dégradés. La collectivité n'a plus d'outils financiers pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover leurs logements. Dans ce contexte, comment favoriser/accompagner globalement la requalification du parc locatif privé ancien et notamment la rénovation thermique ?

L'expérimentation engagée par la CUA et l'Agence Immobilière et Sociale (AIS) permettra de tester un dispositif, une méthode d'accompagnement auprès des propriétaires bailleurs. La démarche vise à mieux éclairer ces propriétaires sur les enjeux de rénovations et les conseiller sur la nature des travaux à engager ainsi que leur degré de priorité, les informer des financements et aides existantes... Les moyens financiers de la CUA ne permettront pas d'apporter un appui financier significatif à la requalification du parc locatif privé existant ; en revanche, la collectivité peut intervenir dans l'accompagnement et la

sensibilisation des propriétaires bailleurs. Pour valoriser les logements réhabilités, rénovés, la mise en place d'un système de labellisation est une piste intéressante mais prématurée pour la Communauté Urbaine.

Plus globalement, s'agissant des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs, il est essentiel de poursuivre et de renforcer les moyens permettant de capter des situations : repérage des situations, information, communication... Le nombre de dossiers financés reste limité au regard des besoins potentiels. Les logements en mauvais état sont repérés suite à la plainte du locataire, ce qui se produit, en règle générale, relativement tard dans le processus de dégradation du logement (insalubrité...). Différents « canaux » pourraient être mobilisés pour repérer plus en amont les logements de mauvaise qualité : au sein des demandes de relogement au titre du contingent préfectoral, certaines adresses de logements privés sont récurrentes ; remontée et échanges d'informations entre acteurs...Les acteurs constatent que certains logements continuent à être loués alors qu'ils sont frappés d'un arrêté d'insalubrité.

L'offre en hébergement : des besoins de requalification et d'adaptation de l'offre existante

Les offres d'hébergement nécessitent d'être requalifiées, humanisées. Comme évoqué précédemment dans le bilan du PLH 2008-2013, des actions ont été déjà engagées dans ce sens :

- La reconstruction du CHRS masculin à Arras, livré au 1^{er} trimestre 2012.
- La reconstruction du Petit Atré qui est envisagé pour être livrée en 2014.

Au-delà de ces projets, se pose un nouvel enjeu : celui de la requalification et de l'humanisation des Foyers de Jeunes Travailleurs. Ces structures ne sont plus adaptées aux attentes et aux besoins actuels des publics jeunes.

Les points clés

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...)

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 :
 - Une réflexion en cours pour la mise en œuvre de nouveaux projets de renouvellement urbain
 - 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 :
 - 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.
 - Des marges d'amélioration des dispositifs existants (accompagnement financier des propriétaires occupants modestes, repérage des situations en amont, communication...).
 - 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

⇒ Enjeu : poursuivre les interventions de requalification du parc existant, privé et public, pour améliorer/maintenir son attractivité

Troisième partie : des territoires infra-communautaires très disparates sur le plan sociologique

1. Des écarts importants entre communes, entre quartiers et entre les parcs de logements

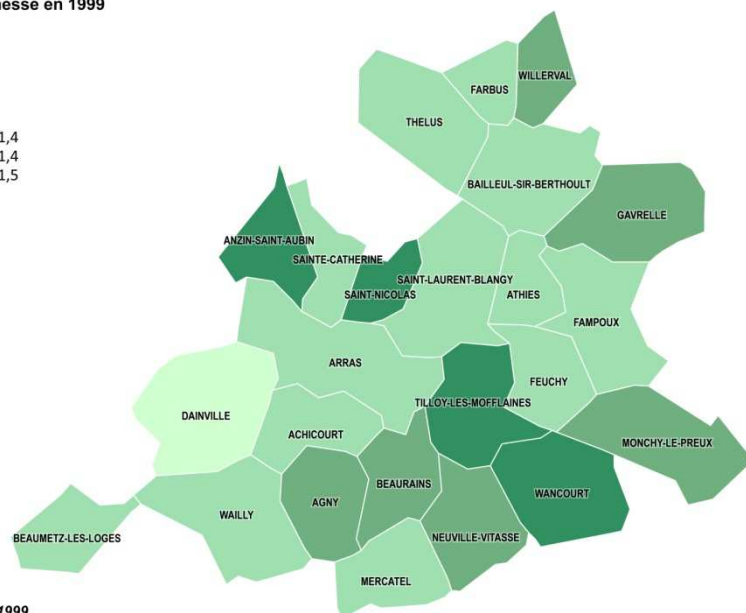
Des différences marquées concernant le profil des habitants

L'indice de jeunesse : des situations contrastées selon les communes

Indice de jeunesse en 1999

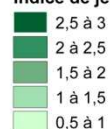


EPCI 1,4
Département 1,4
Région 1,5

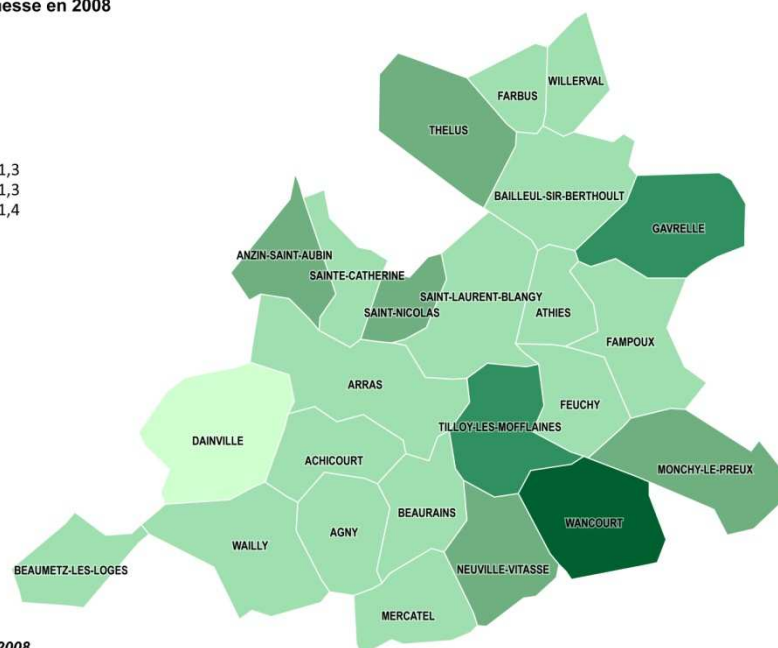


Source : INSEE 1999

Indice de jeunesse en 2008



EPCI 1,3
Département 1,3
Région 1,4



Source : INSEE 2008

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 de la CUA est de 1,3 en 2008. Il est conforme à la moyenne départementale et légèrement supérieure à la moyenne régionale.

Il est légèrement orienté à la baisse depuis 1999, signe d'un vieillissement de la population. Cette tendance n'est pas spécifique à la CUA. Elle concerne plus globalement l'ensemble de la population française.

Au-delà de la moyenne de la CUA, les situations sont contrastées selon les communes :

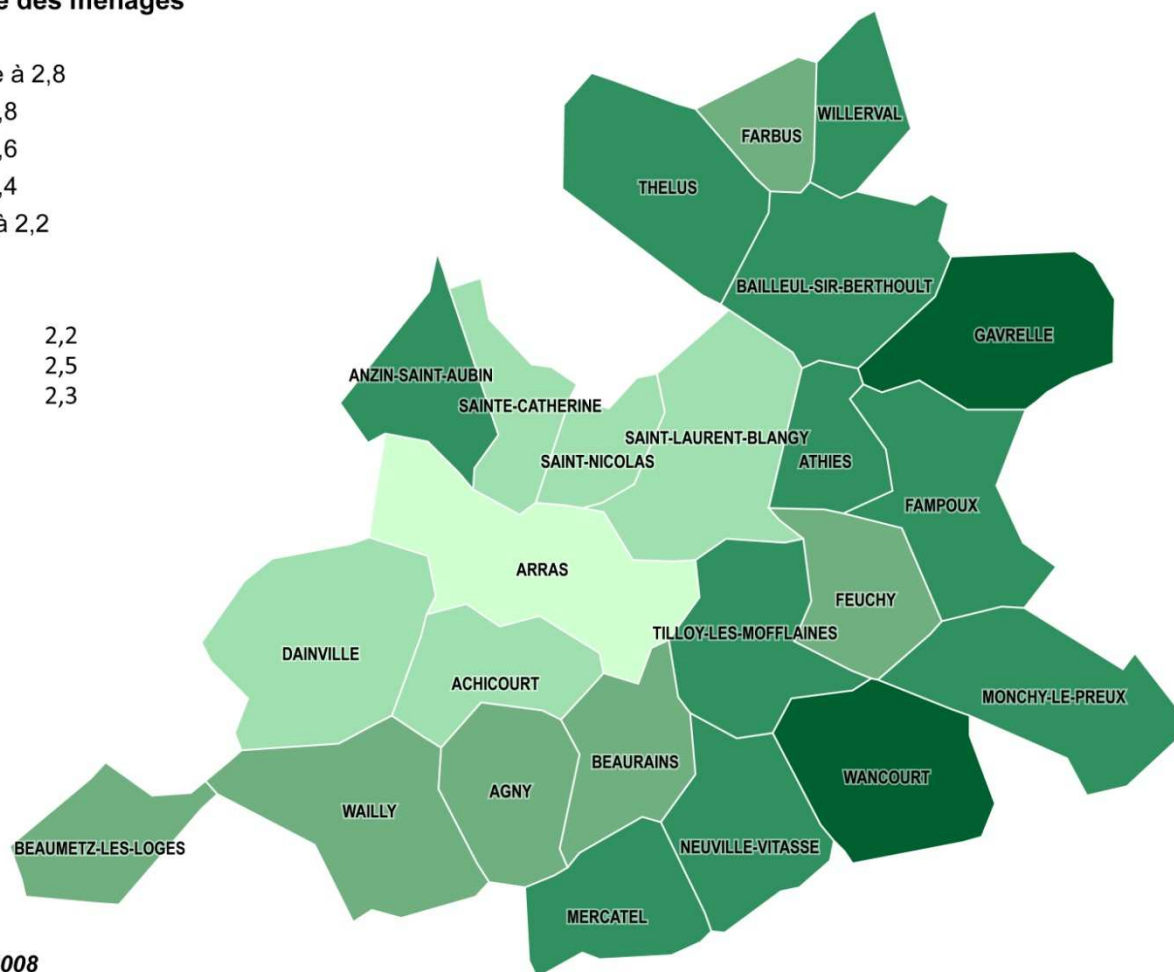
- La commune de Dainville a un indice de jeunesse relativement faible de 0,8 en 2008.
- Certaines communes conservent un indice de jeunesse relativement élevé (supérieur à 2) : Gavrelle, Wancourt, Tilloy-les-Mofflaines...

Une taille moyenne des ménages croissante en fonction de l'éloignement du cœur d'agglomération

Taille moyenne des ménages en 2008



EPCI	2,2
Département	2,5
Région	2,3



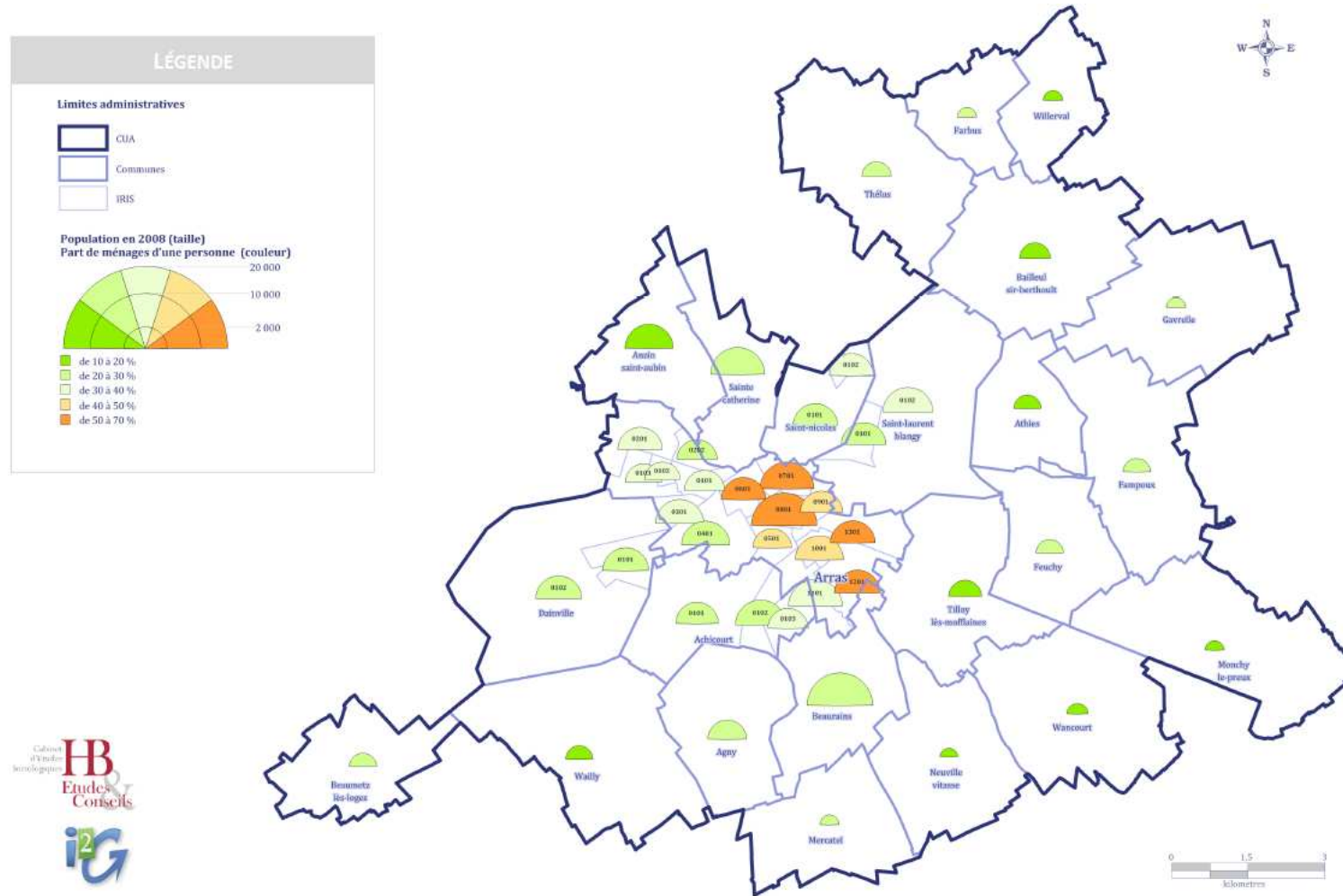
Source : INSEE 2008

La taille moyenne des ménages varie selon les secteurs de la CUA :

- Elle est de 2 sur la Ville d'Arras, soit légèrement inférieur à la moyenne de l'EPCI. Ceci est à mettre en lien avec le rôle que joue la ville-centre dans l'accueil des petits ménages (jeunes, seniors...).
- Globalement comprise entre 2,2 et 2,6 sur la majorité des communes périurbaines.
- Supérieure à 2,6 dans les communes rurales.

Dans les communes périurbaines et rurales, la taille des ménages est relativement élevée, du fait de la présence de familles.

Proportion de ménages d'une personne au sein de la population en 2008 (source : Insee, 2008)



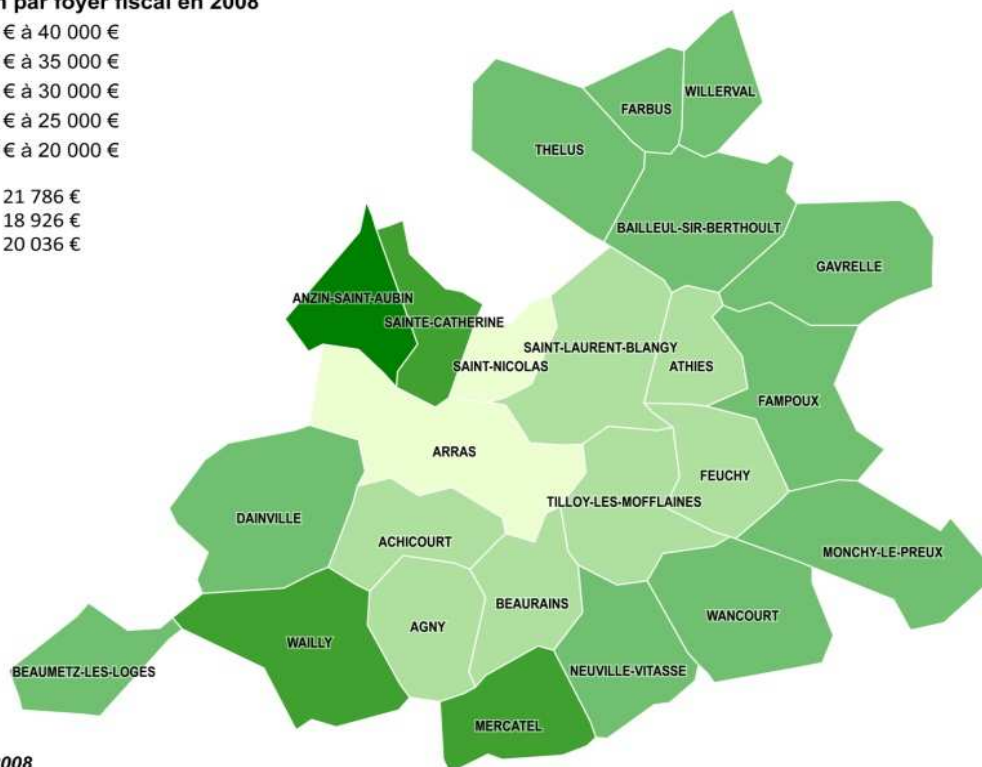
La carte ci-dessus montre clairement le rôle que joue la ville-centre et, au sein de celle-ci, les quartiers centraux dans l'accueil des ménages d'une personne. A contrario, le poids de ces ménages est faible dans certaines communes.

Des niveaux de revenus des ménages différenciés entre les secteurs de la CUA

Revenu moyen par foyer fiscal en 2008



EPCI	21 786 €
Département	18 926 €
Région	20 036 €



Source : INSEE 2008

Le revenu annuel moyen par foyer fiscal à l'échelle de la CUA est de 21 786 €. Il est supérieur aux moyennes départementale et régionale.

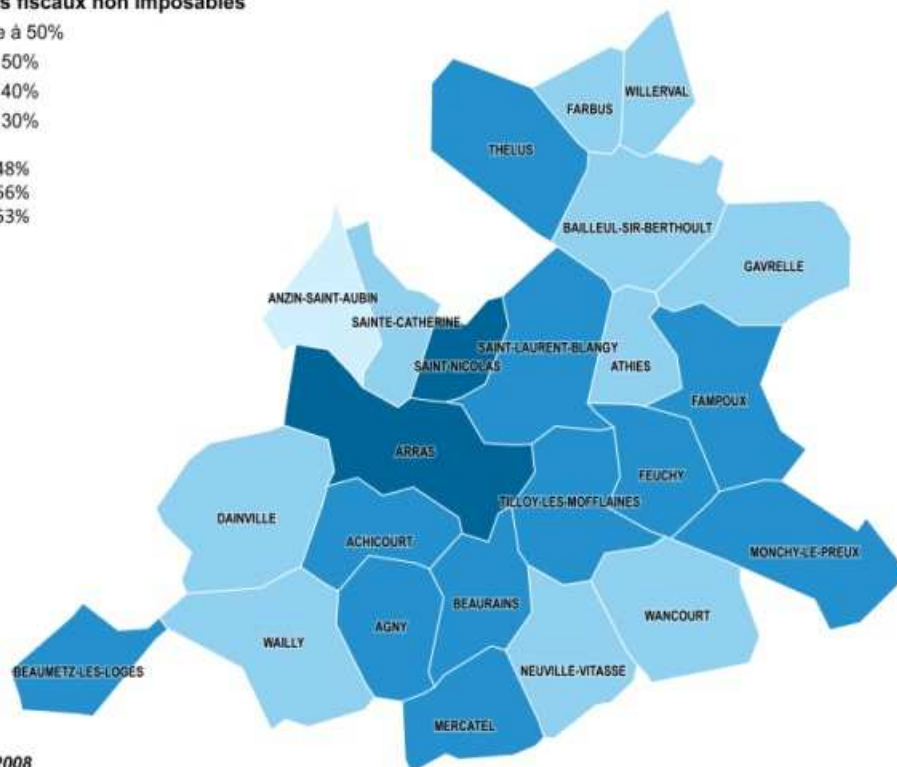
Au sein de la CUA, on constate un contraste relativement important entre les secteurs, les « couronnes » :

- Un revenu fiscal moyen inférieur sur la Ville d'Arras
- Plus on s'éloigne du « centre », plus le revenu fiscal moyen augmente

Part des foyers fiscaux non imposables



EPCI 48%
Département 56%
Région 53%



Source : INSEE 2008

Le constat est identique s'agissant du poids des foyers fiscaux non imposables.

A l'échelle de la CUA, 48% des foyers fiscaux ne sont pas imposables, contre 56% à l'échelle départementale et 53% à l'échelle régionale.

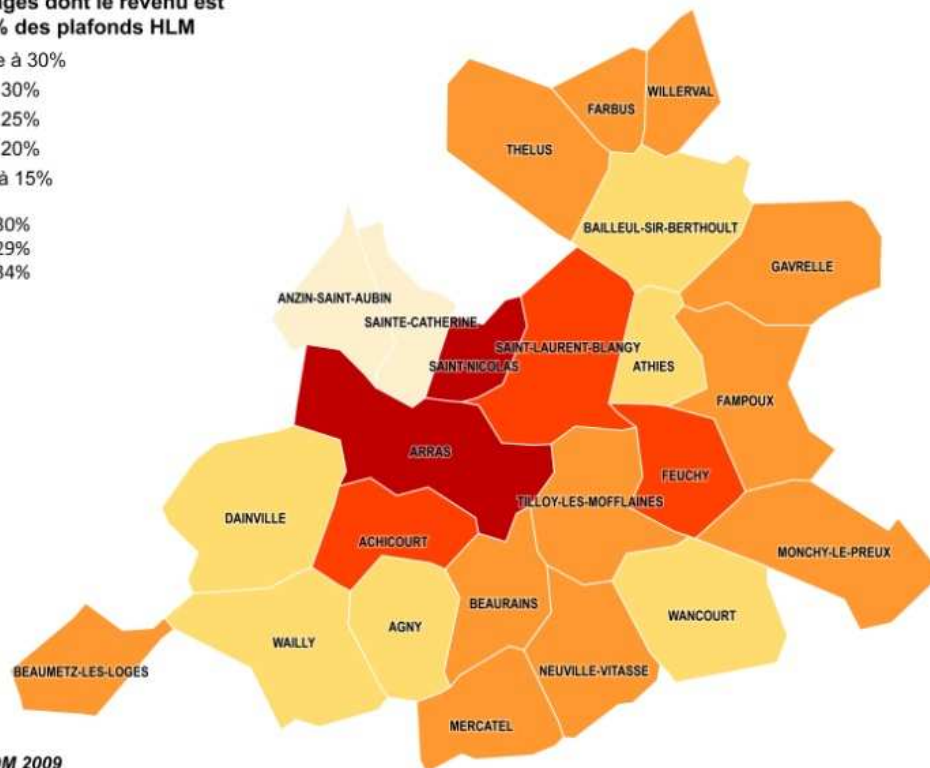
Au-delà de cette moyenne, ce chiffre varie fortement selon les secteurs :

- Il est plus élevé dans la Ville d'Arras.
- Plus on s'éloigne du centre de l'agglomération, plus le poids des foyers fiscaux non imposables diminue.

Part des ménages dont le revenu est inférieur à 60% des plafonds HLM



EPCI	30%
Département	29%
Région	34%



Source : **FILOCOM 2009**

A l'échelle de l'agglomération, 30% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, soit une proportion relativement conforme à la moyenne départementale.

La proportion de ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM est plus importante dans le centre de l'agglomération, notamment sur les communes d'Arras et de Saint-Nicolas.

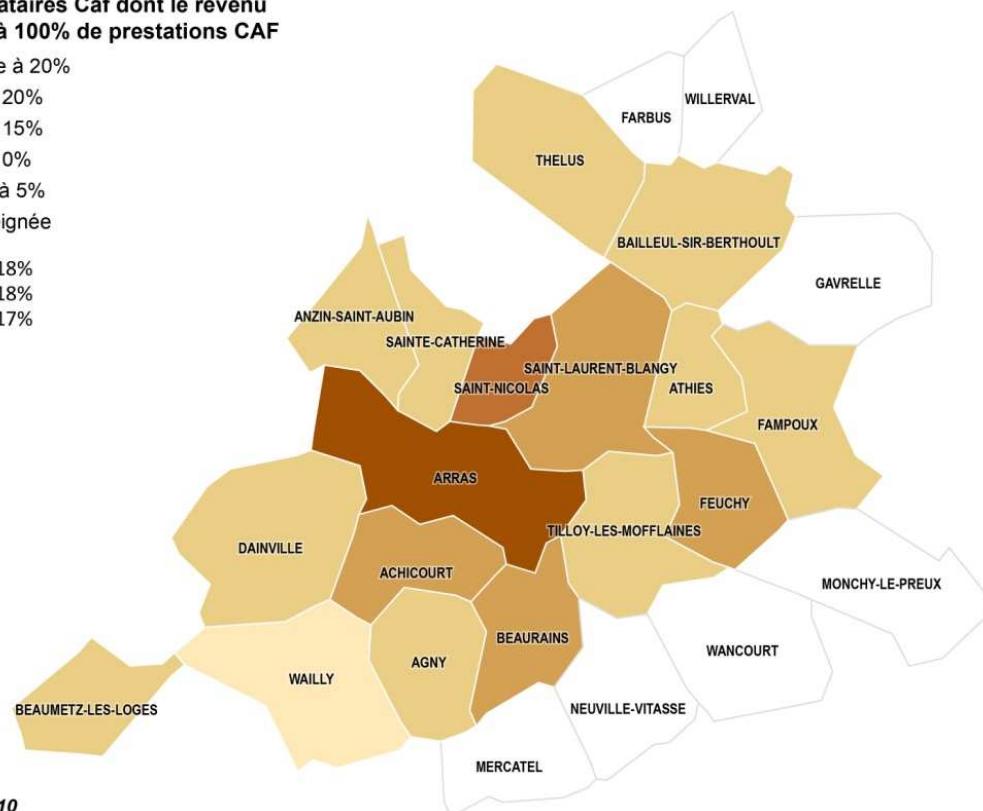
A noter la présence de ménages avec des niveaux de revenus modestes dans toutes les communes de la CUA.

Une précarité plus forte sur la Ville d'Arras

Part des allocataires Caf dont le revenu est constitué à 100% de prestations CAF



EPCI	18%
Département	18%
Région	17%



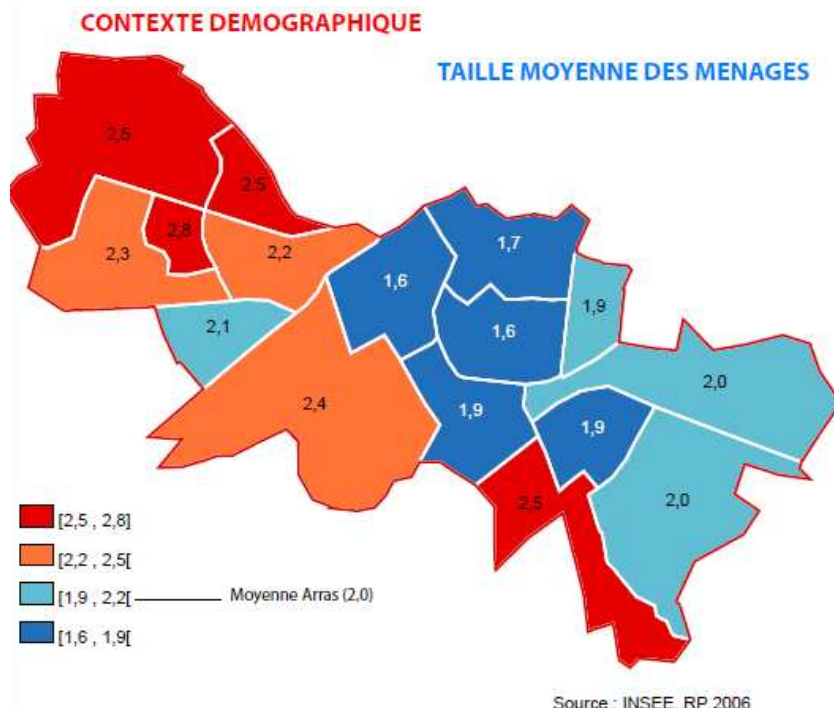
Source : CAF 2010

L'analyse de l'origine des ressources des allocataires CAF permet de mieux cerner leur niveau de précarité.

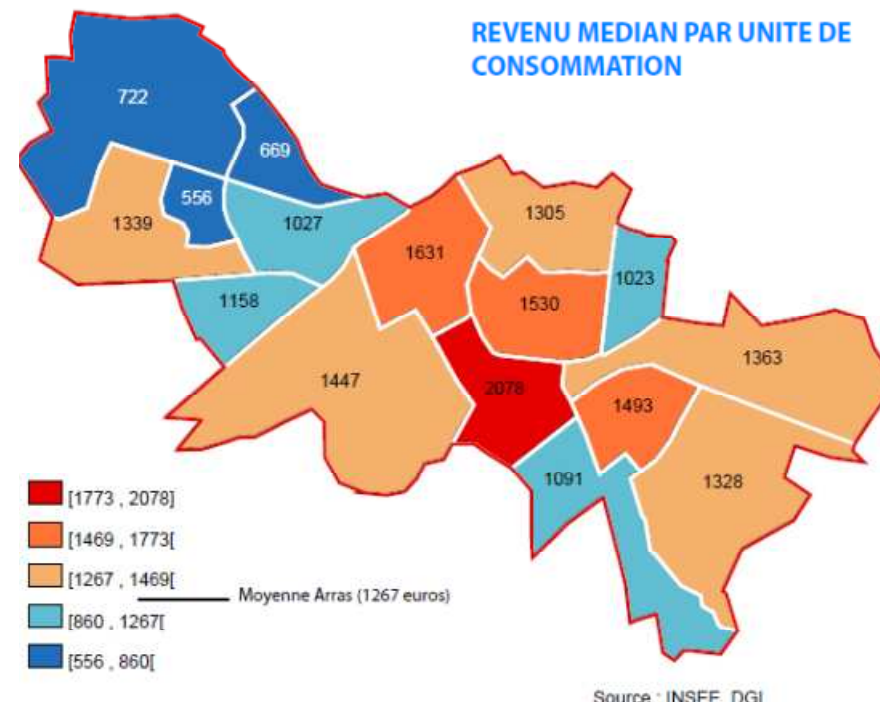
Ainsi, 18% d'entre eux ont un niveau de revenu constitué à 100% d'allocations, ce qui correspond à la moyenne départementale et régionale.

A Arras, ce sont 23% des allocataires.

Au sein de la Ville d'Arras, des quartiers avec des profils de population différenciés



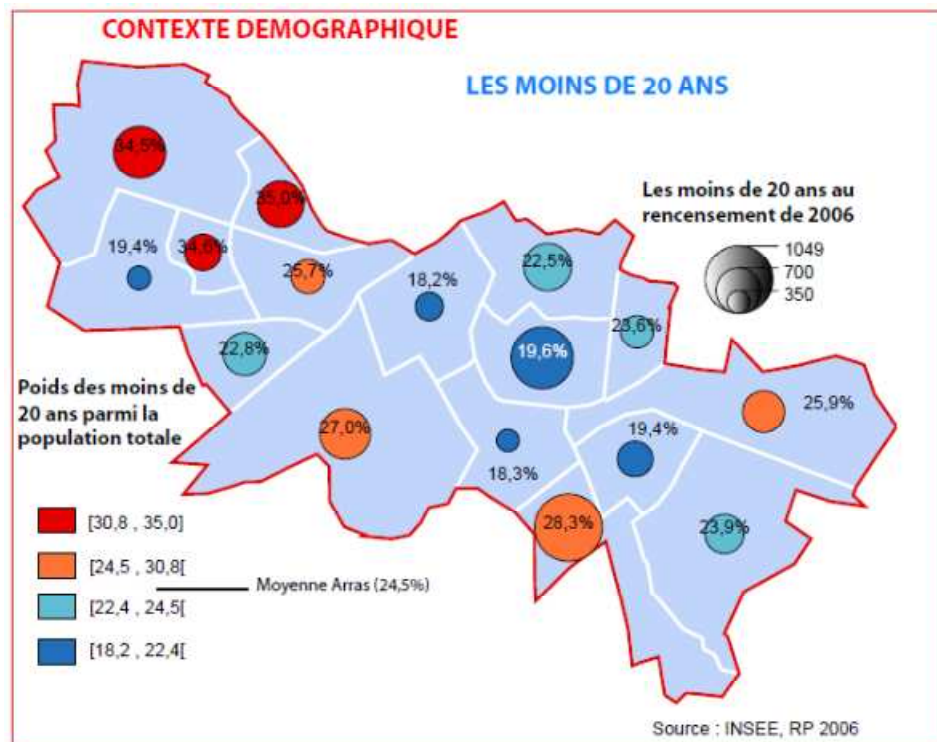
Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras



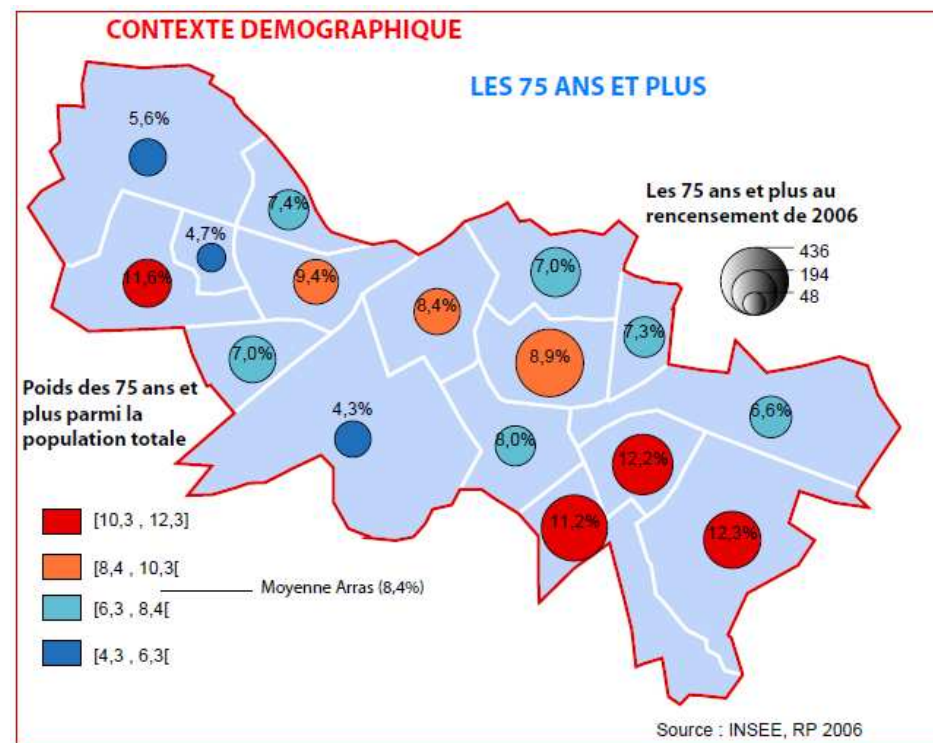
Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

Les quartiers de la Ville d'Arras accueillent des profils de population différenciés :

- En termes de typologie de ménages : la taille moyenne des ménages varie entre 1,6-1,9 dans les quartiers centraux et 2,5 dans les quartiers ouest.
- Du point de vue du revenu médian par unité de consommation, les contrastes sont importants entre les quartiers : moins de 800 € dans les quartiers ouest contre plus de 1 300 € dans les quartiers centraux. Les écarts varient de 1 à 4.



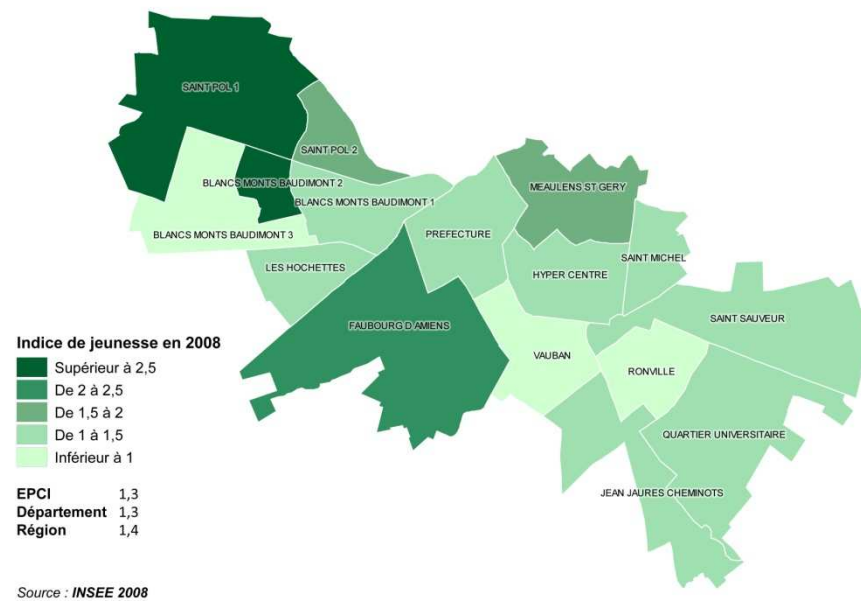
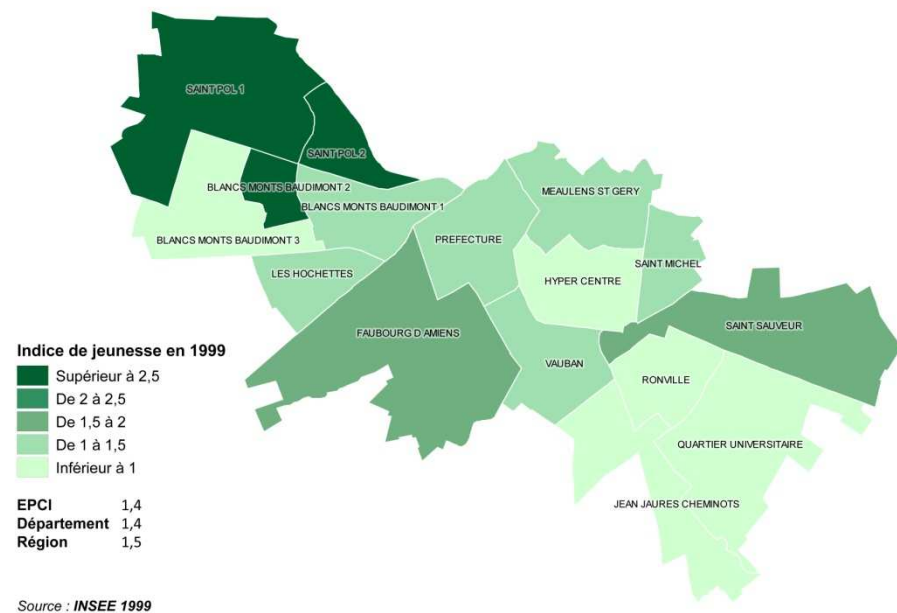
Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras



Source : Analyse des Besoins Sociaux, Ville d'Arras

Les quartiers de la Ville d'Arras accueillent des profils de population différenciés en termes d'âge :

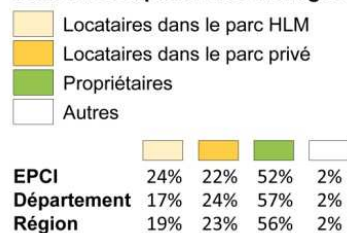
- Les moins de 20 ans sont davantage représentés dans certains quartiers : Saint-Pol, une partie du quartier de Baudimont, Saint-Sauveur, Faubourg d'Amiens et Jean-Jaurès.
- A l'inverse, la proportion de 75 ans et plus parmi la population est plus marquée dans les quartiers du centre et de l'est de la commune.



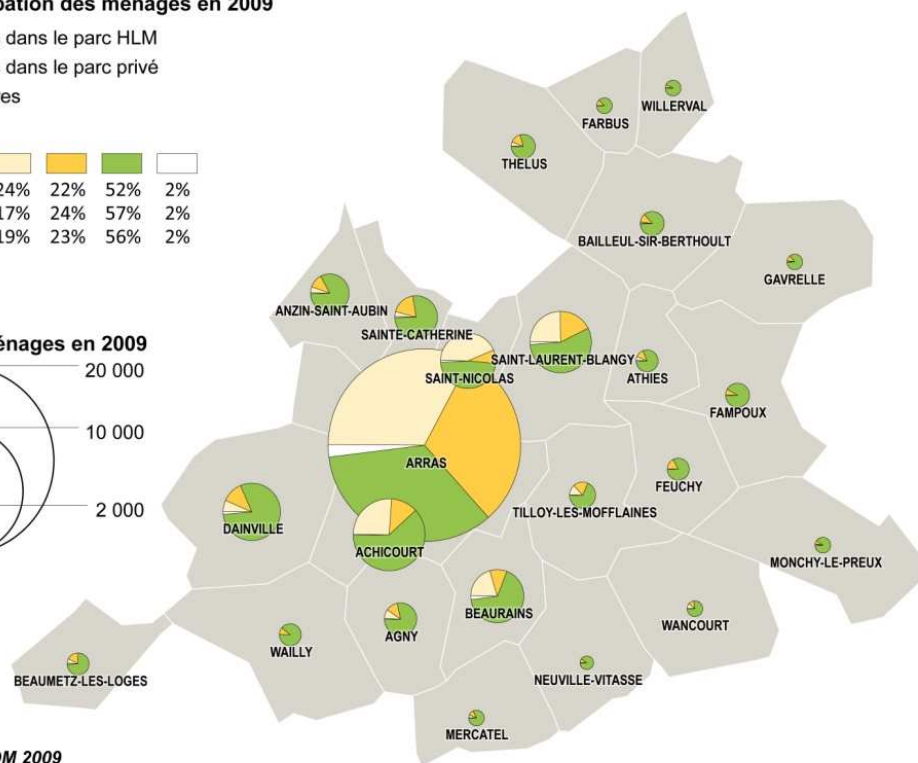
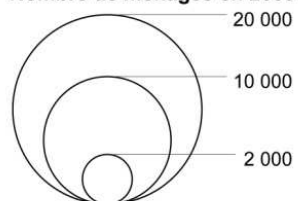
La cartographie de l'indice de jeunesse en 1999 et 2009 confirme les analyses réalisées dans le cadre de l'Analyse des Besoins Sociaux.

Un poids des différents statuts d'occupation différenciés entre les secteurs de la CUA

Statut d'occupation des ménages en 2009



Nombre de ménages en 2009



Source : **FILOCOM 2009**

Les secteurs de la CUA ont des profils d'offre de logements différenciés :

- La Ville d'Arras propose une offre d'habitat diversifiée :
 - o 33% des ménages sont propriétaires occupants
 - o 33% locataires du parc privé
 - o 31% sont locataires du parc social
- Dans les communes urbaines hors Arras :
 - o Le poids des propriétaires occupants est supérieur à la moyenne de la CUA (71%)
 - o Le parc locatif est représenté : 17% des ménages sont locataires du parc social et 11% du parc privé
- Dans les communes rurales, 85% des ménages sont propriétaires occupants

	PROPRIETAIRES OCCUPANTS			LOCATAIRES DU PARC PRIVE			LOCATAIRES HLM			HEBERGES GRATUITEMENT		
	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009	1990	1999	2009
Achicourt	64%	61%	62%	13%	13%	12%	22%	25%	25%	2%	1%	0%
Agny	83%	83%	76%	12%	9%	13%	2%	7%	10%	3%	1%	1%
Anzin-Saint-Aubin	89%	88%	79%	10%	10%	15%	0%	1%	5%	2%	1%	1%
Arras	37%	34%	33%	23%	28%	33%	35%	34%	32%	6%	4%	3%
Athies	85%	83%	84%	9%	8%	9%	3%	8%	6%	3%	2%	0%
Bailleul-Sir-Berthoult	87%	86%	85%	10%	12%	12%	0%	1%	2%	3%	2%	2%
Beaumetz-lès-Loges	75%	68%	74%	16%	18%	19%	0%	8%	5%	8%	6%	2%
Beaurains	78%	71%	62%	9%	9%	16%	10%	18%	22%	3%	2%	1%
Dainville	85%	82%	78%	11%	11%	13%	3%	5%	8%	2%	2%	2%
Fampoux	88%	90%	94%	9%	8%	4%	0%	1%	0%	4%	2%	2%
Farbus	84%	87%	87%	8%	10%	9%	0%	0%	0%	7%	3%	4%
Feuchy	83%	82%	82%	15%	15%	14%	0%	1%	0%	2%	3%	4%
Gavrelle	82%	87%	86%	15%	6%	12%	0%	3%	2%	3%	3%	0%
Mercatel	84%	80%	81%	12%	13%	14%	0%	6%	5%	4%	2%	0%
Monchy-le-Preux	89%	92%	91%	7%	4%	4%	0%	0%	4%	5%	4%	2%
Neuville-Vitasse	84%	85%	85%	10%	10%	15%	0%	0%	0%	6%	5%	0%
Sainte-Catherine	82%	81%	75%	15%	15%	20%	0%	0%	2%	3%	4%	3%
Saint-Laurent-Blangy	65%	61%	52%	12%	12%	16%	19%	25%	29%	3%	2%	2%
Saint-Nicolas	49%	47%	48%	7%	7%	8%	43%	45%	43%	2%	2%	1%
Thélus	82%	82%	79%	12%	14%	16%	0%	1%	4%	6%	3%	2%
Tilloy-lès-Mofflaines	72%	68%	70%	11%	10%	14%	14%	18%	14%	3%	4%	2%
Wailly	88%	89%	90%	5%	7%	10%	0%	0%	0%	7%	4%	0%
Wancourt	68%	70%	72%	16%	13%	21%	12%	12%	4%	4%	5%	4%
Willerval	94%	92%	94%	5%	6%	6%	0%	0%	0%	2%	2%	0%
CUA	56%	52%	51%	17%	19%	23%	24%	25%	24%	4%	3%	2%
Département	56%	56%	57%	19%	18%	22%	14%	19%	17%	11%	7%	3%

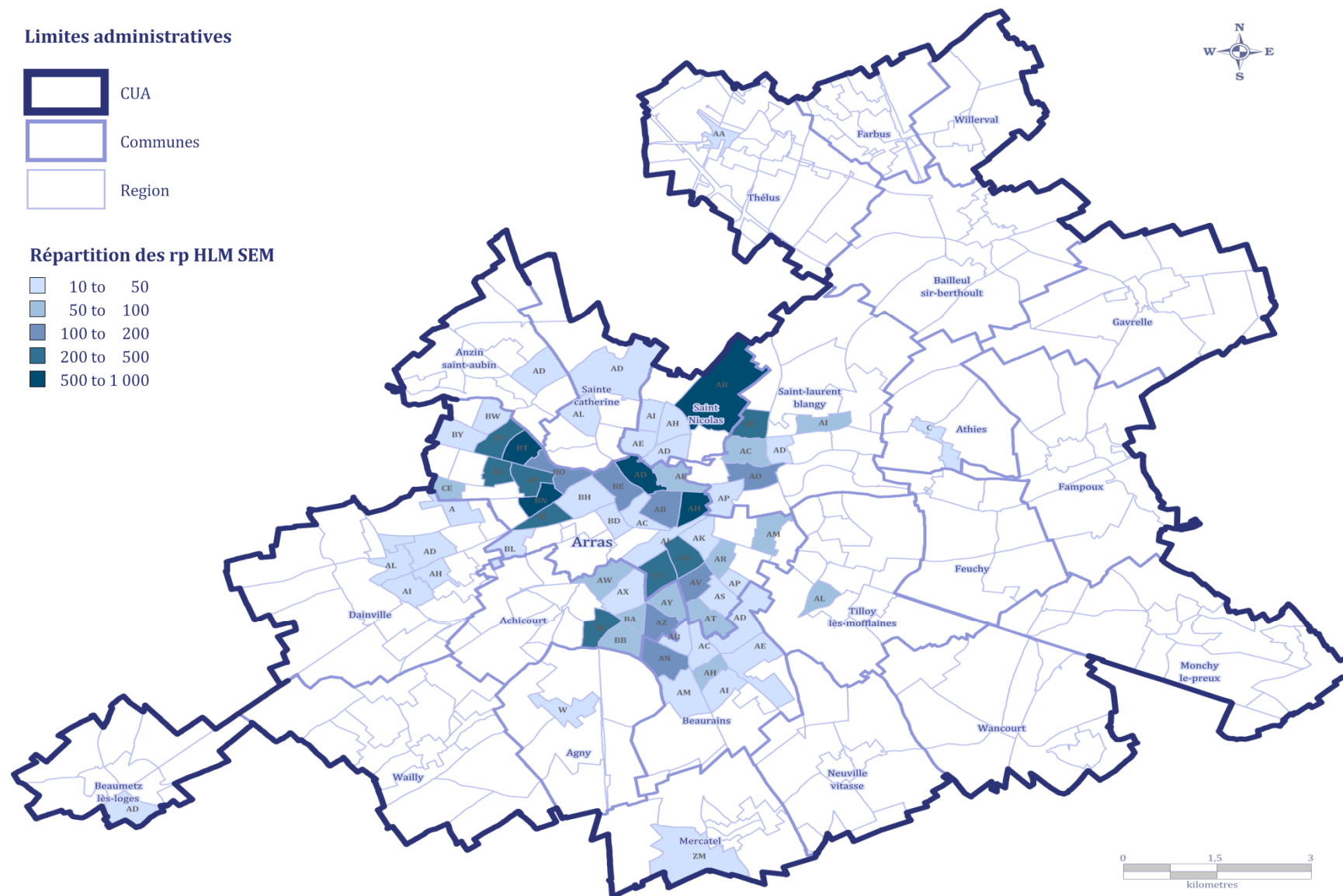
Un parc de logements principalement localisé dans le centre de l'agglomération

Arras
Communauté Urbaine

Observatoire Statistique Général
2011
Source : INSEE - 2010

Ces taux ont évolué depuis 2010 (cf. actualisation dans les fiches du programme d'actions territorial du PLH) et sont susceptibles d'évoluer à fin 2013 pour prendre en compte les nouveaux programmes financés.

Nombre de résidences principales en HLM (source : CU Arras -DREAL NPdC-MEDDTL/ CGDD/ SOeS d'après DGI.)



Le parc de logements locatifs sociaux est essentiellement localisé dans la ville-centre et les communes périurbaines.

Pour favoriser les équilibres territoriaux de peuplement, il y a un enjeu de rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux entre les différents secteurs/communes de la CUA.

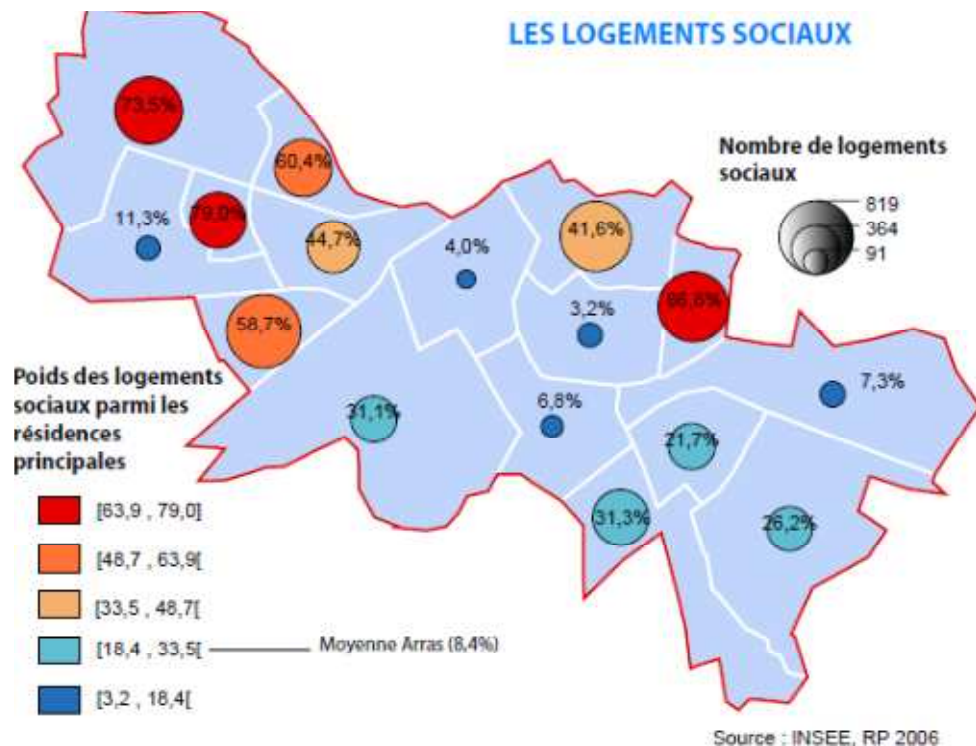
Deux communes sont concernées ou le seront bientôt par l'article 55 de la loi SRU : Dainville et Sainte-Catherine. Dainville est concernée : 193 logements locatifs sociaux manquent pour atteindre les 20%.

Résidences Principales	LLS repris à l'inventaire 2011 et %	LLS requis par l'Article 55 (20 %)	LLS manquants
2 206 logements	248 LLS (11,24%)	441 LLS	193 LLS

Source : Porter à Connaissance

Selon la commune de Dainville, le nombre de logements locatifs sociaux est de 256 en 2011 et de 308 en 2012.

Au sein de la Ville d'Arras, un poids de l'offre locative sociale contrastée selon les quartiers

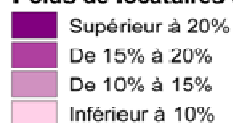


Le poids des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales est contrasté entre les quartiers de la Ville d'Arras :

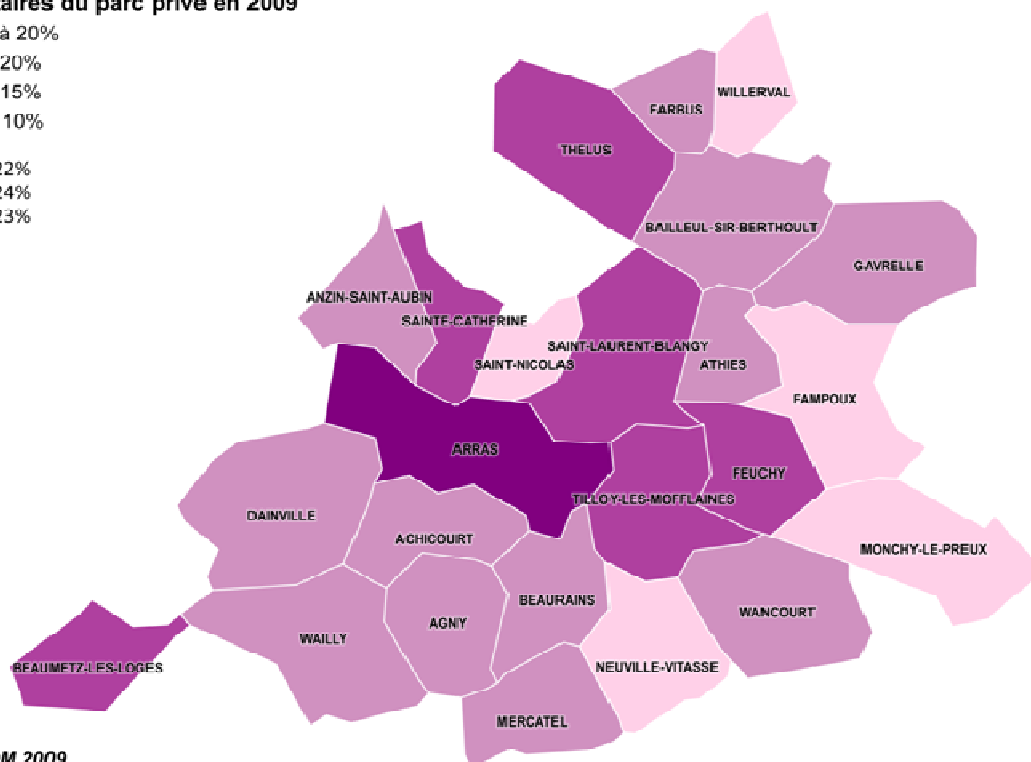
- Il est supérieur à la moyenne dans les quartiers ouest, (Saint-Pol, Baudimont, Les Hochettes), Meaulens-Saint-Géry et Saint-Michel.
- Il est inférieur à la moyenne dans les autres quartiers.

Un parc locatif privé essentiellement concentrée sur la Ville d'Arras

Poids de locataires du parc privé en 2009



EPCI 22%
Département 24%
Région 23%



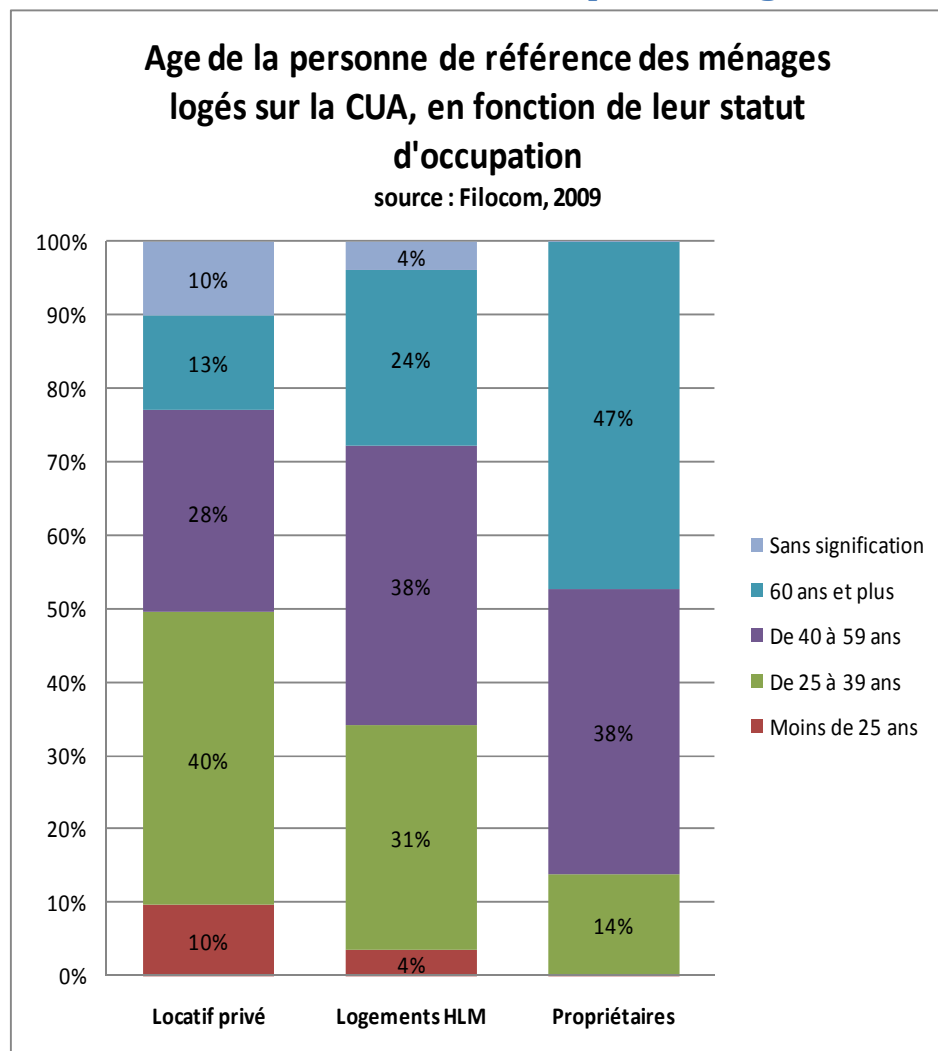
Source : FILOCOM 2009

Le parc locatif privé est essentiellement localisée sur la Ville d'Arras (69% des logements locatifs privés).

Sur la Ville d'Arras, 33% des ménages sont logés dans le parc locatif privé. Dans les autres communes, ce taux est inférieur.

Le parc locatif privé s'est développé ces dernières années (+ 2 100 logements depuis 1999), essentiellement dans la ville-centre.

Des vocations d'accueil différenciées selon les parcs de logements



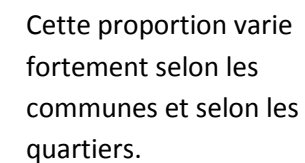
Le parc locatif privé accueille majoritairement des jeunes ménages : 50% ont moins de 39 ans, dont 10% ont moins de 25 ans.

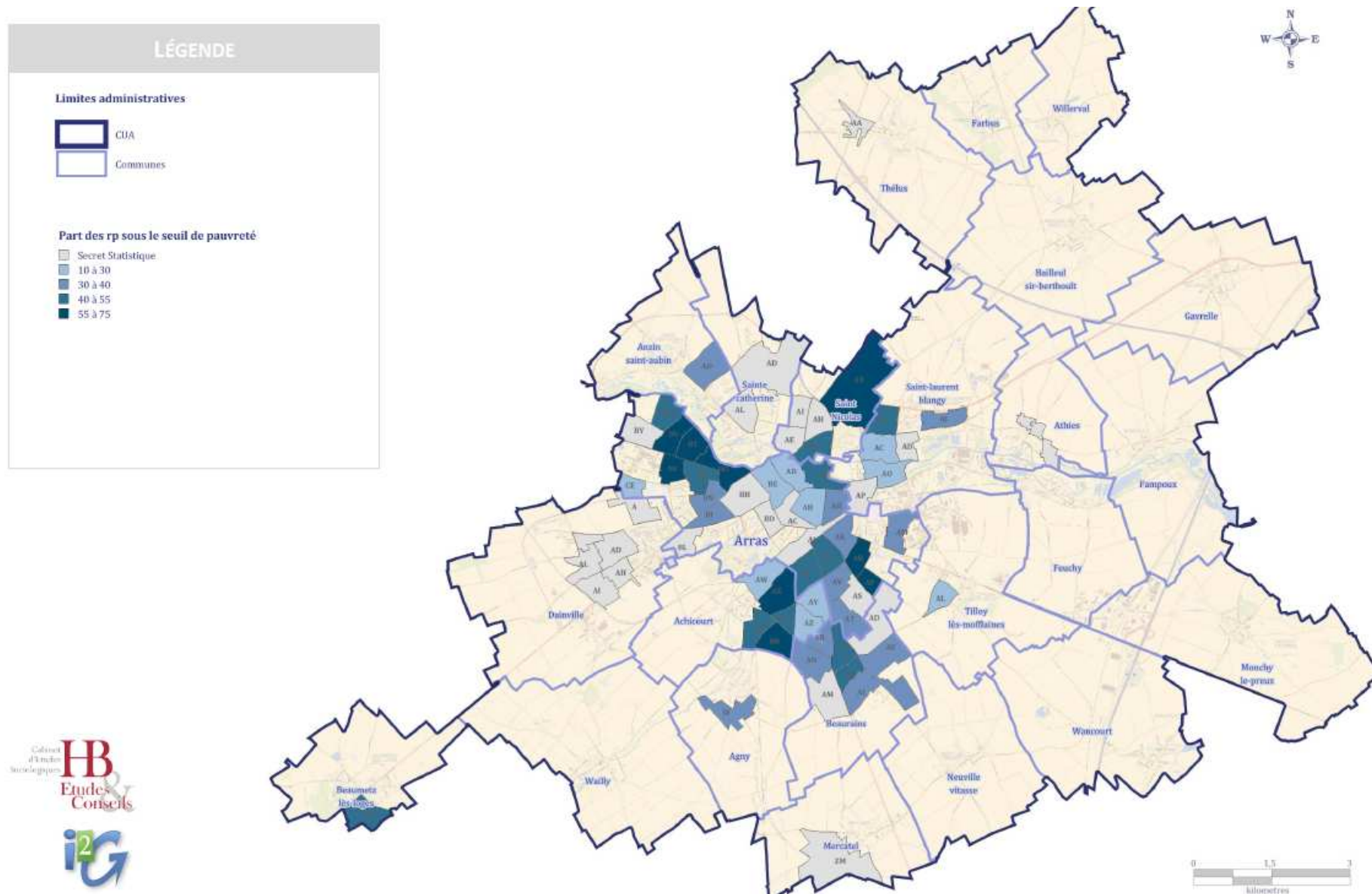
Le parc locatif social a une fonction d'accueil plus diversifiée que les autres segments de parc :

- 35% ont moins de 39 ans.
- 38% ont entre 40 et 59 ans.
- 24% ont 60 ans et plus.

Le parc de propriétaires occupants loge peu de jeunes ménages : les moins de 39 ans ne représentent que 14% des propriétaires occupants.

Part des familles monoparentales dans les résidences principales HLM en 2010

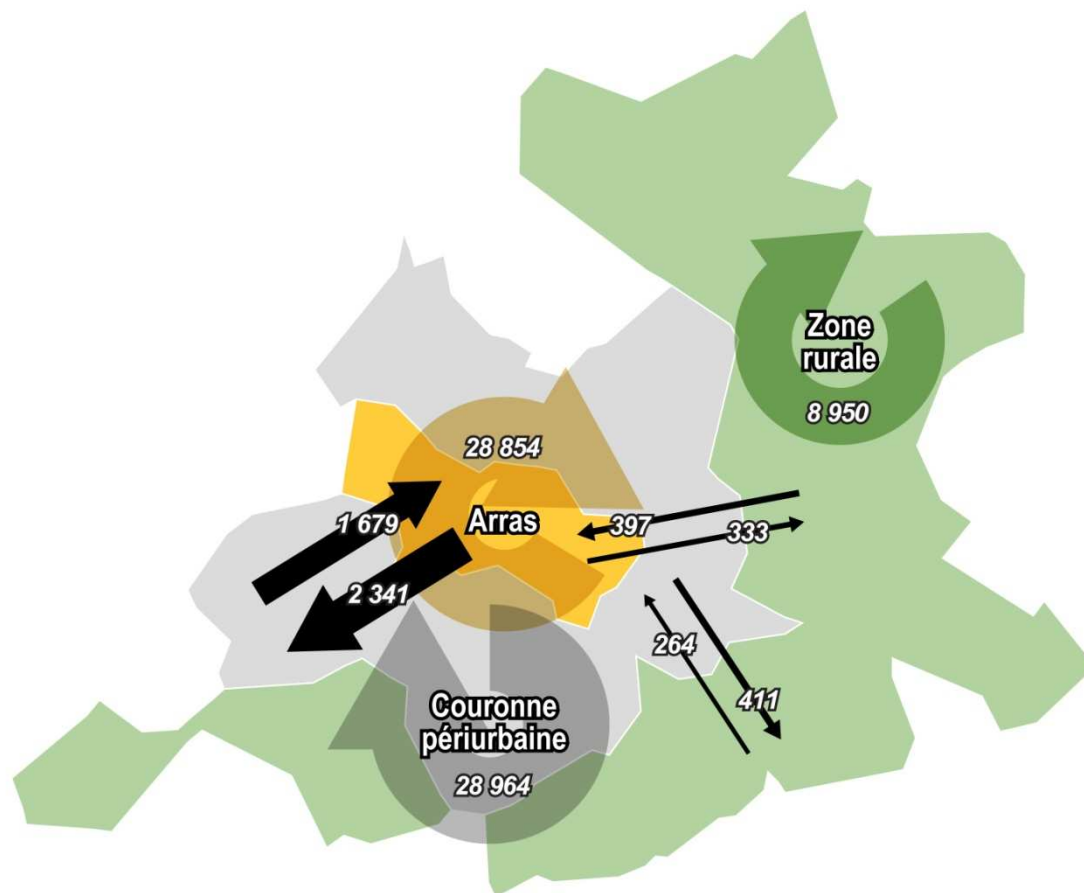




Autre exemple des disparités d'occupation sociale au sein du parc de logements HLM : la part des ménages locataires sous le seuil de pauvreté. Cette problématique est particulièrement marquée dans certains quartiers.

2. Les tendances d'évolution observées en termes de peuplement sur la période récente

2341 personnes ont quitté la ville-centre pour s'installer dans une commune périurbaine ces 5 dernières années



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.

Ce phénomène de desserrement résidentiel concerne aussi les communes rurales. En effet, 411 personnes ont quitté la couronne périurbaine pour s'installer dans les communes rurales, quand 264 personnes originaires des communes rurales se sont installées dans les communes périurbaines.

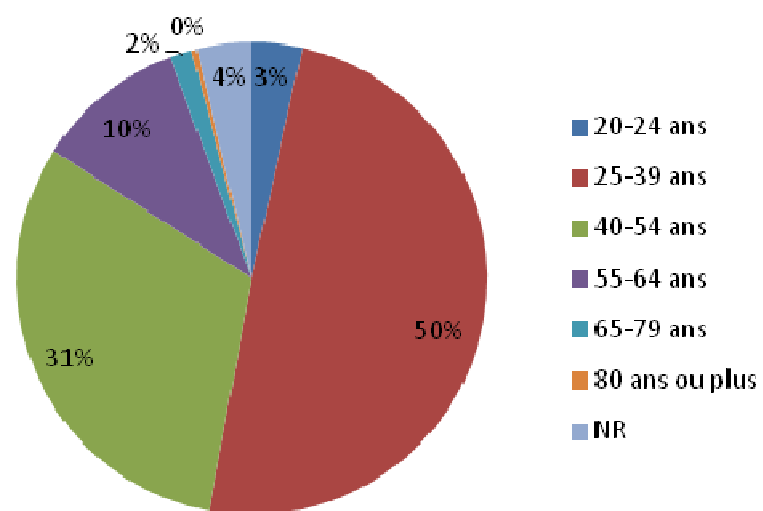
Dans les pages suivantes, sont analysés les profils des ménages pour les deux principaux flux, entre la ville-centre et la couronne périurbaine.

Source : fichier des mobilités résidentielles de l'Insee, 2008

Zoom : le profil des ménages qui ont quitté la ville-centre pour s'installer dans les communes périurbaines ces 5 dernières années

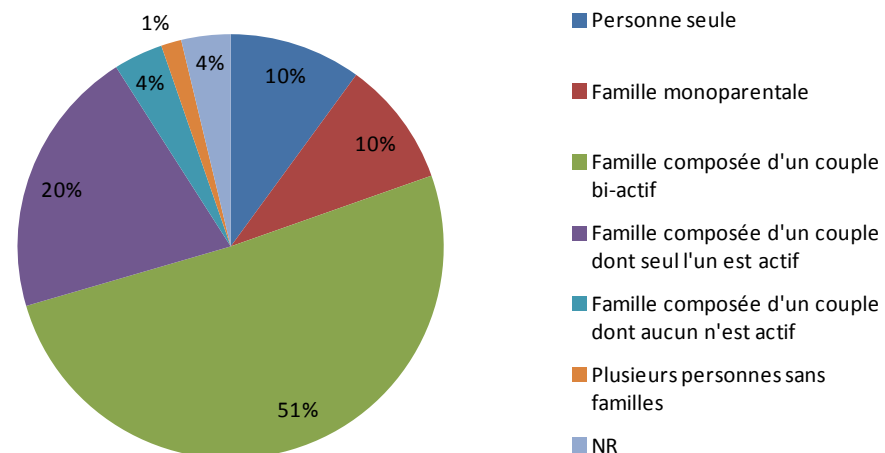
Age de la personne de référence des ménages déménageant d'Arras vers la couronne périurbaine

source : Insee MIGCOM 2008



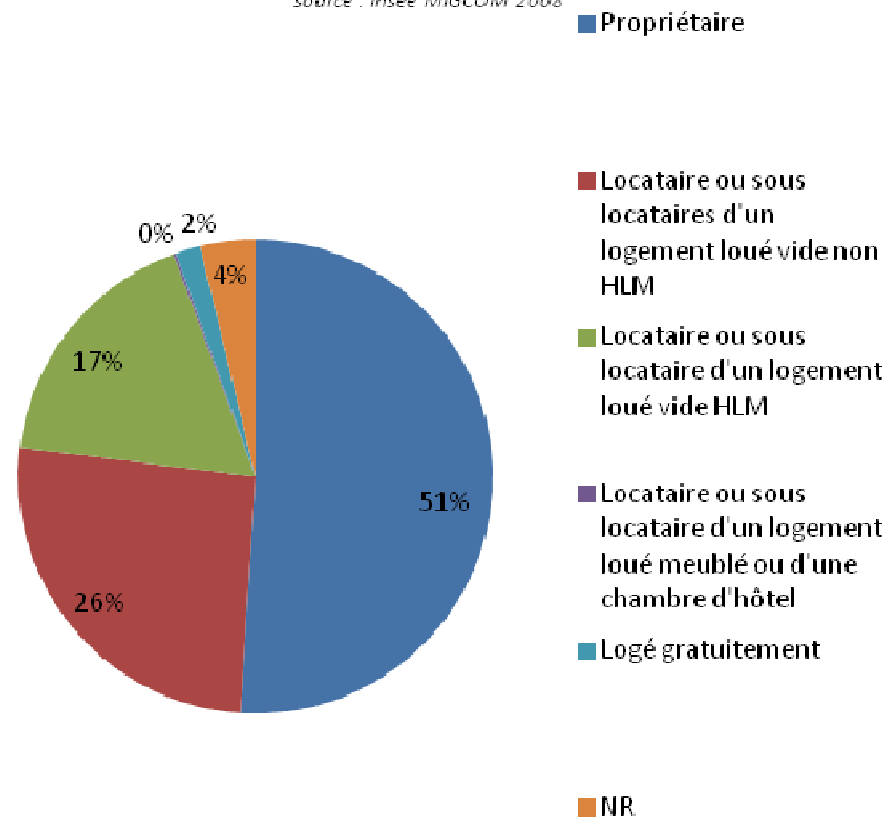
Type de ménages déménageant d'Arras vers la couronne périurbaine

source : Insee MIGCOM 2008



Statut d'occupation des ménages déménageant d'Arras vers la couronne périurbaine

source : Insee MIGCOM 2008



Les ménages qui ont quitté la ville-centre pour s'installer dans les communes périurbaines de la CUA sont :

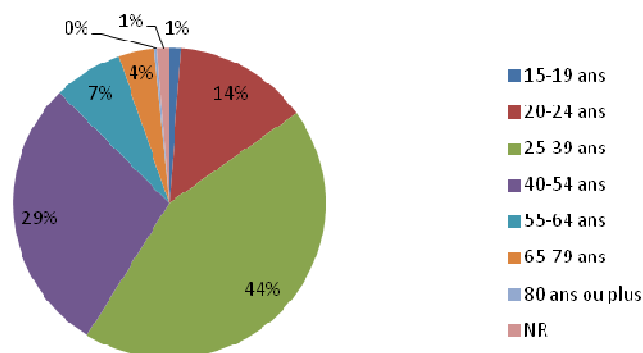
- relativement jeunes : 50% a entre 25 et 39 ans.
- Des couples de biactifs (51%).
- Au terme de leur mobilité, ces ménages sont majoritairement propriétaires de leur logement.

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.

Zoom : le profil des ménages qui ont les communes périurbaines pour s'installer dans la ville-centre

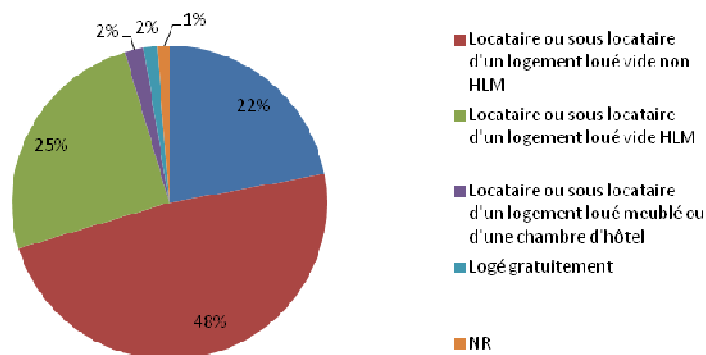
Age de la personne de référence des ménages déménageant de la couronne périurbaine vers Arras

source : Insee MIGCOM 2008



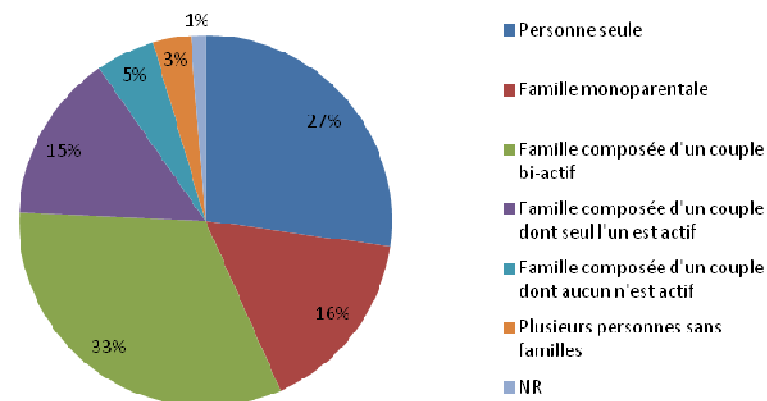
Statut d'occupation des ménages déménageant de la couronne périurbaine vers Arras

source : Insee MIGCOM 2008



Situation familiale des ménages déménageant de la couronne périurbaine vers Arras

source : Insee 2008



Les personnes qui ont quitté les communes périurbaines de la CUA pour s'installer dans la ville-centre renvoient à une plus grande diversité en termes de profils. Il convient de noter certains points :

- Une proportion non négligeable de personnes âgées de 40 à 54 ans, soit en âge d'être dans une phase de 2^{ème} accession à la propriété.
- En termes de situation familiale : une proportion importante de ménages seuls et de familles monoparentales.
- Au terme de leur mobilité, ces ménages sont pour l'essentiel logés dans le parc privé.

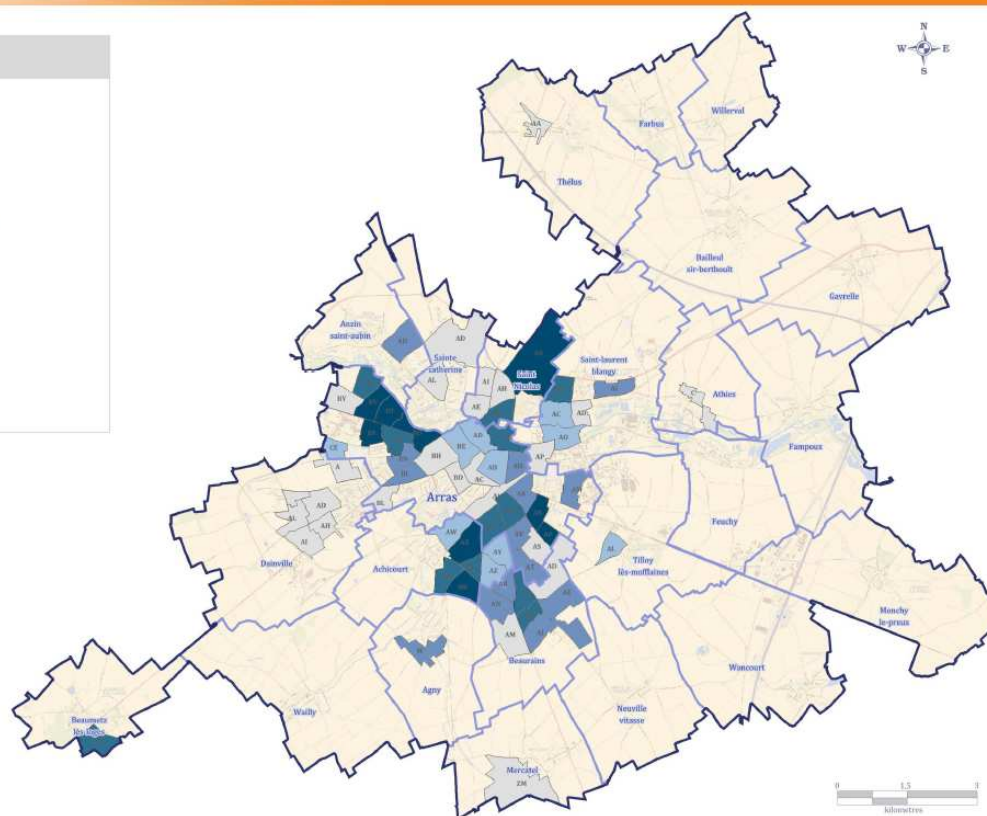
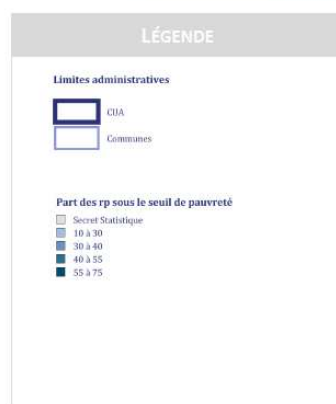
3. Les points de fragilité du territoire

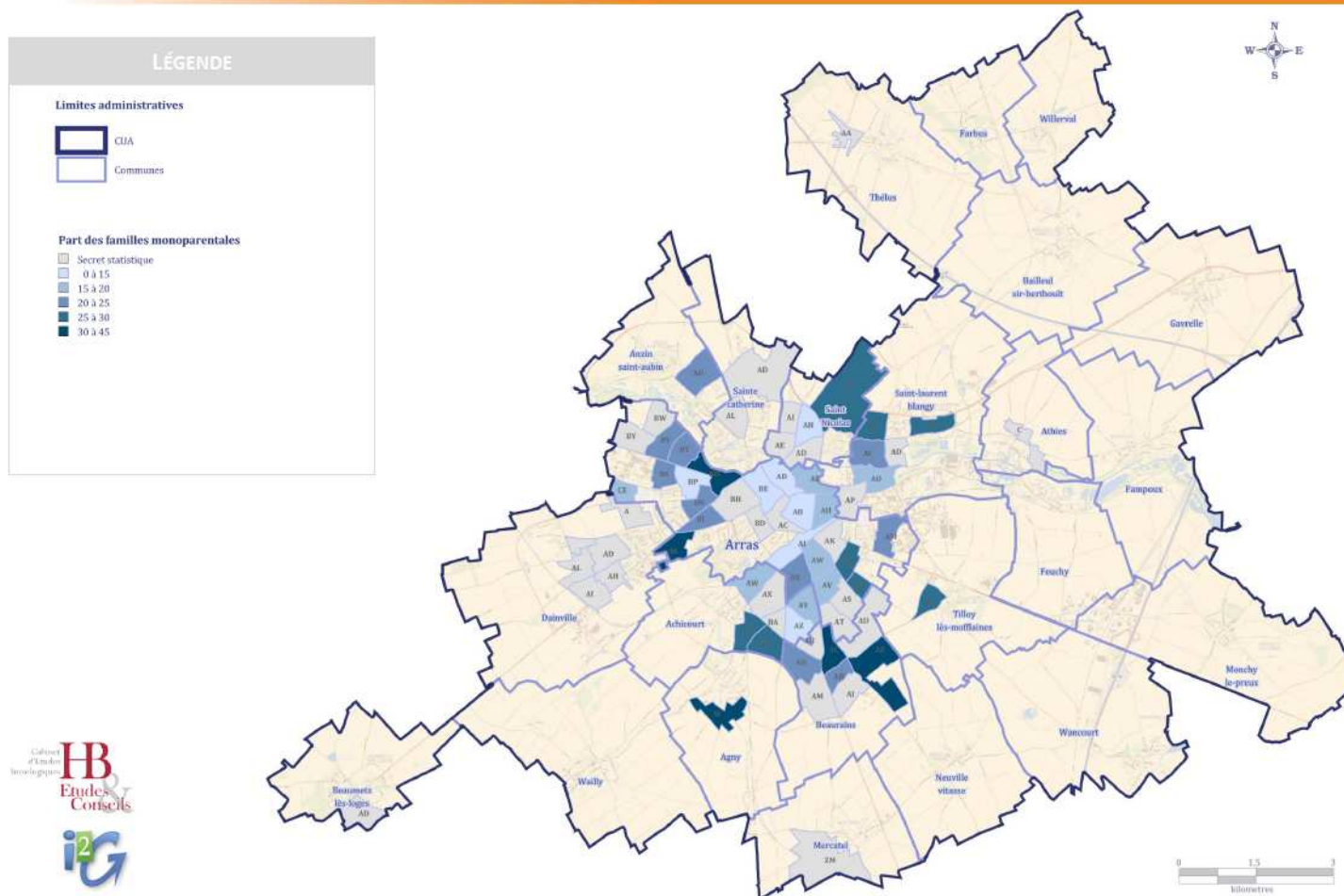
Des disparités d'occupation dans le parc locatif social

Les analyses conduites dans le cadre de l'élaboration d'une charte de peuplement communautaire ont mis en évidence les disparités d'occupation au sein du parc locatif social. Ci-dessous figurent deux indicateurs illustratifs : la part des ménages locataires du parc HLM et vivant sous le seuil de pauvreté ainsi que la proportion de familles monoparentales.



PART DE RÉSIDENCES PRINCIPALES HLM SEM SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ EN 2010

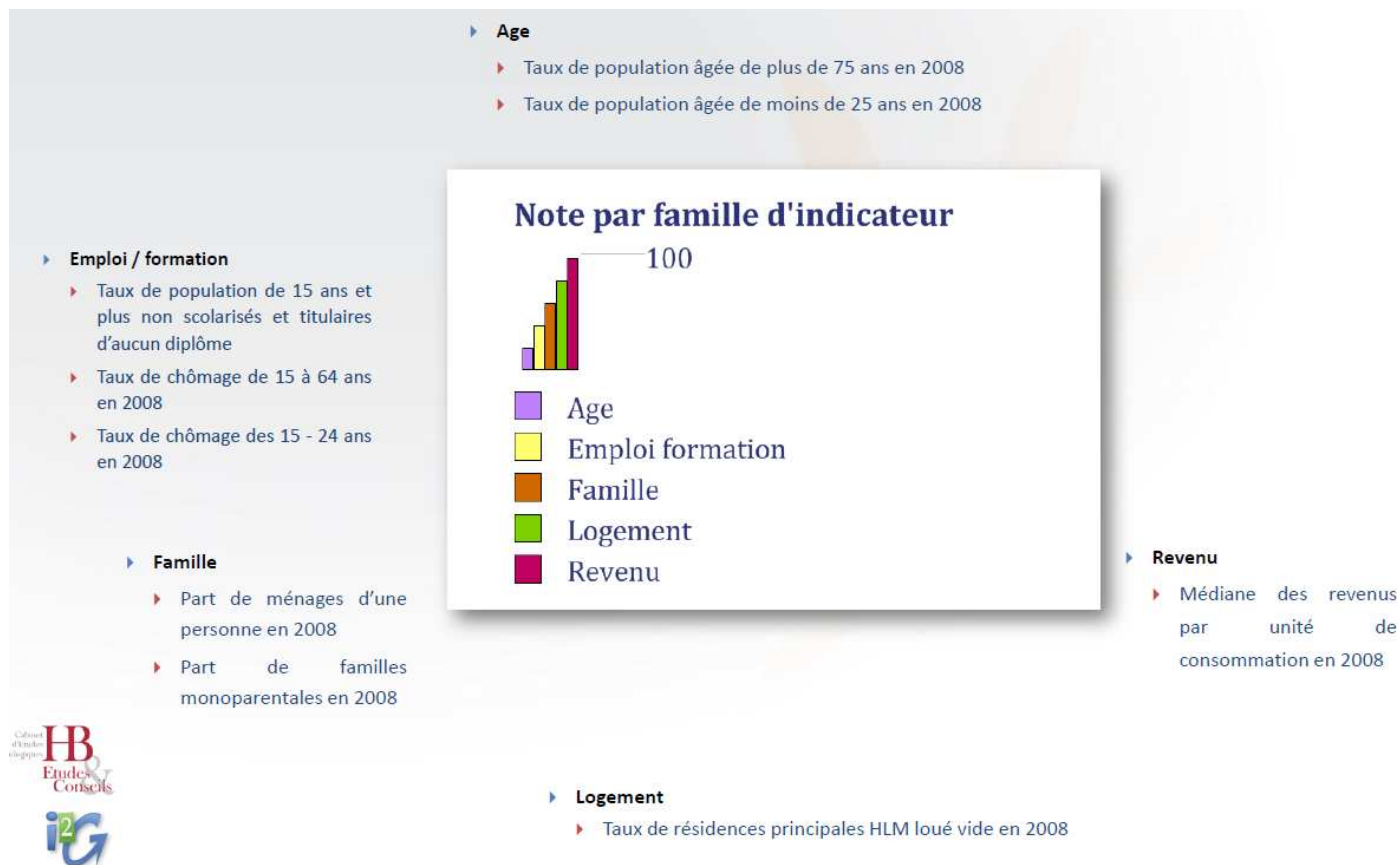




Un indice stratégique d'alerte engagée par la CUA : un préalable à la conduite d'une réflexion sur les équilibres de peuplement

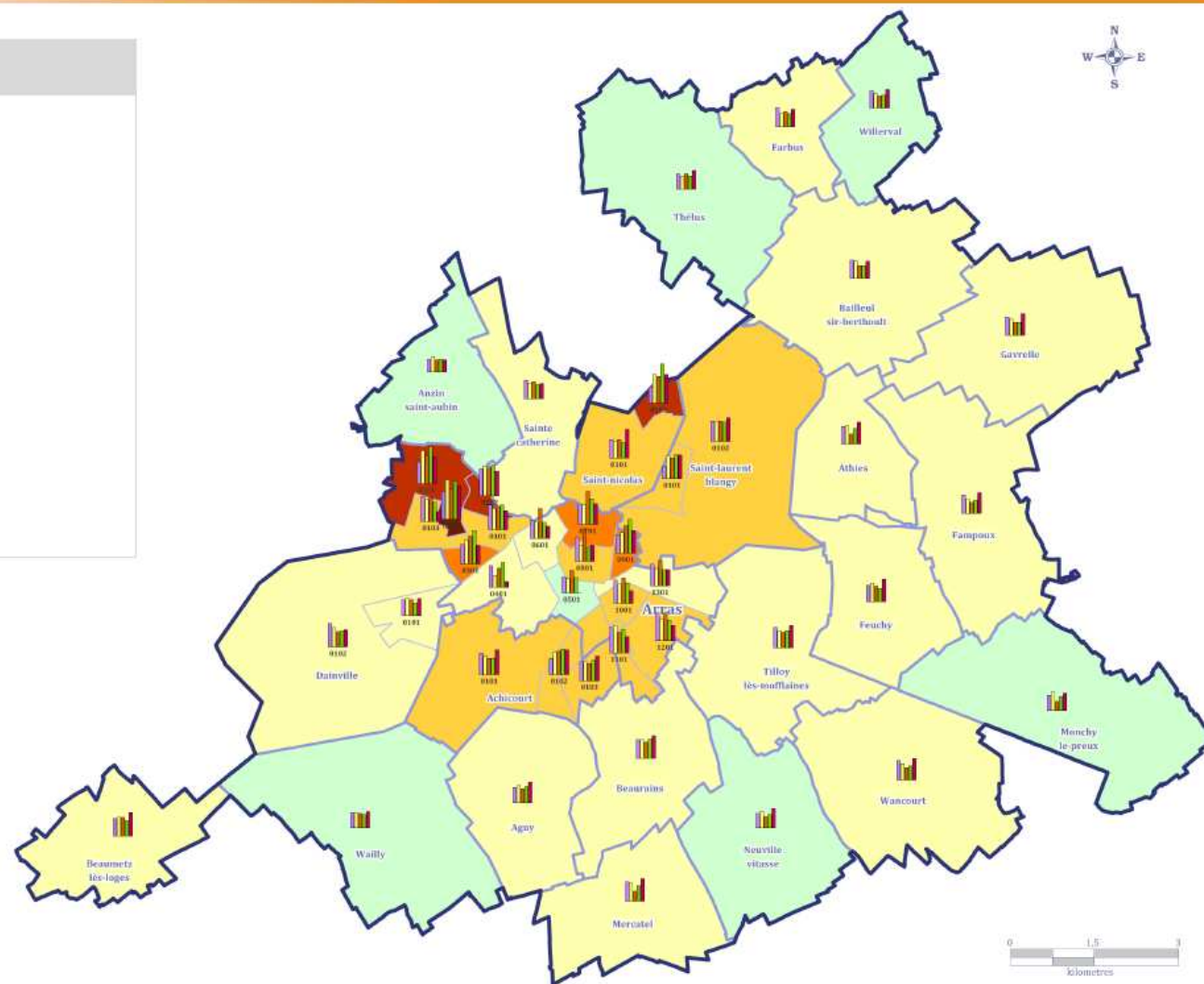
Dans le cadre d'une démarche visant à créer un outil de connaissance de l'occupation sociale, un indice a été constitué pour permettre de mesurer le degré de fragilité/équilibre/préservation d'un territoire : l'indice stratégique d'alerte des territoires.

Plusieurs critères sont pris en compte afin d'établir une « note » pour chacun des territoires.

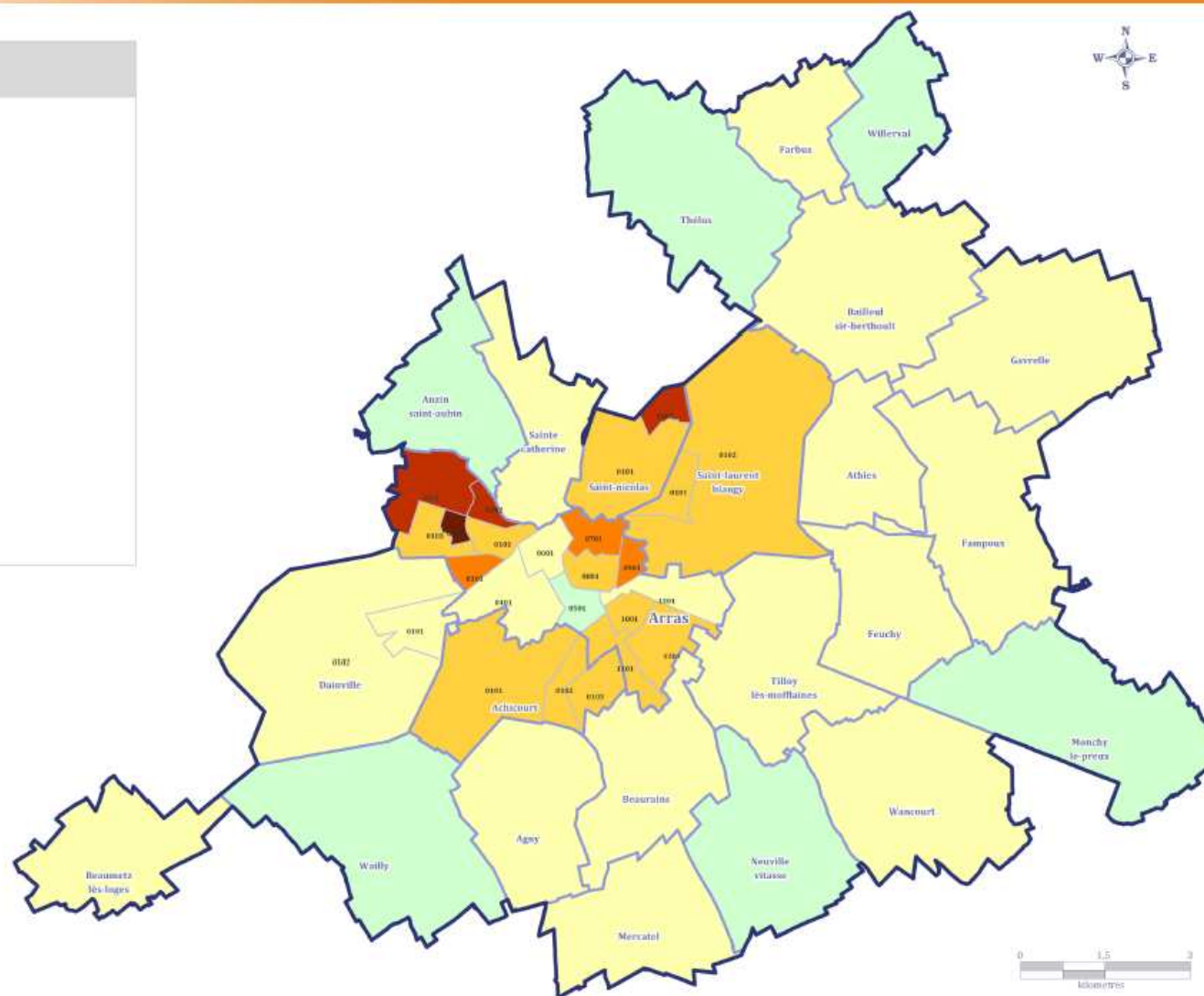


La combinaison des différents critères met en évidence les constats suivants :

INDICE STRATÉGIQUE D'ALERTE DES TERRITOIRES



INDICE STRATÉGIQUE D'ALERTE DES TERRITOIRES



Plus la note est élevée, plus le territoire peut être considéré comme fragile.

A partir de cette cartographie, on peut distinguer 3 types de territoires :

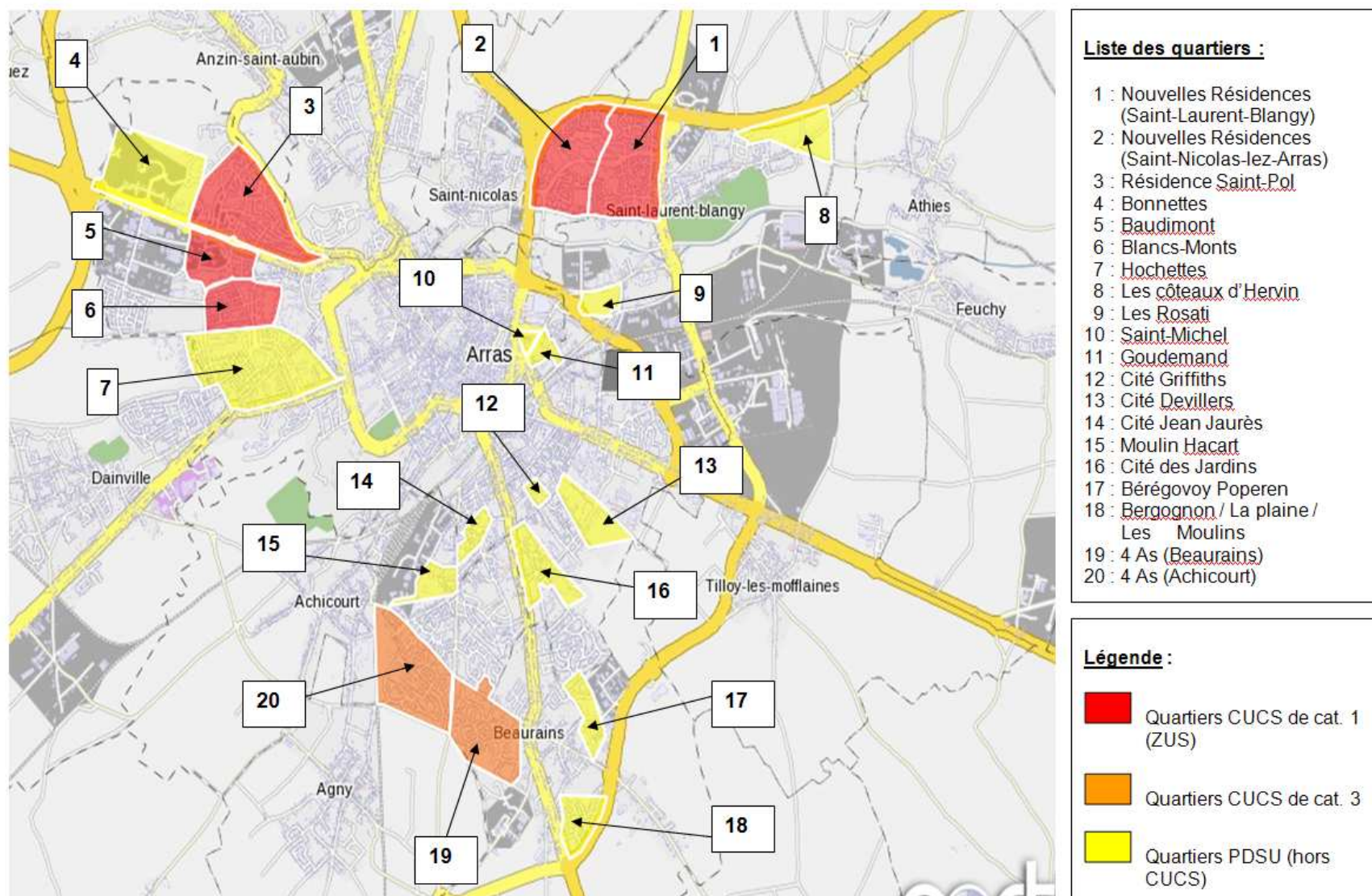
- Des territoires en difficulté : le quartier de Saint-Pol à Arras, une partie du quartier de Baudimont (Arras) et le nord-est de la commune de Saint-Nicolas.
- Des territoires fragiles : autres secteurs du quartier de Baudimont à Arras, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas et Achicourt.
- Des territoires plutôt préservés (note inférieure à 50).

Ces cartes synthétisent l'ampleur des enjeux de rééquilibrage aux différentes échelles, entre les communes de la CUA et entre les quartiers de la Ville d'Arras.

Les 20 quartiers identifiés dans le cadre du Plan de Développement Social et Urbain (P.D.S.U)

Lutter contre les exclusions et agir pour une plus grande cohésion sociale et territoriale sont aujourd'hui parmi les préoccupations majeures de la CUA. Dans cette perspective, la mission de Développement social se présente comme l'instance où s'organise en cohérence l'ensemble des dispositifs liés aux problématiques de l'habitat, de l'emploi, de la sécurité et de la prévention de la délinquance. Véritable politique de proximité, elle s'articule autour d'un réseau associatif dont notamment Arras Emploi en charge du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) et l'Association de Développement Social Urbain (ADSU) pour les actions dans les quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville. Dans le cadre de cette politique, vingt quartiers ont été identifiés comme prioritaires. Ces secteurs de la géographie prioritaire sont caractérisés par :

- Le poids des logements sociaux parmi les résidences principales pouvant atteindre jusqu'à 55 % du parc de logement sur certains territoires (54,7 % sur les quartiers ouest), alors que la moyenne sur la CUA est de 23,5%.
- Les bas revenus : la moyenne des 10% des revenus les plus bas peut descendre jusque 268 € par unité de consommation, soit en dessous du seuil de pauvreté. (268€ pour St-Nicolas, 292€ à Arras, alors qu'il est de 632€ sur l'ensemble des communes périurbaines). De manière générale l'évolution des revenus est plus faible sur les communes ayant un quartier prioritaire que sur l'agglomération. En outre on assiste à l'émergence de la catégorie des travailleurs pauvres.
- Le poids du chômage, de 5 points supérieur à la moyenne de l'agglomération
- Une augmentation et une concentration des familles monoparentales dans les quartiers d'habitat social denses (39,9 % sur les quartiers ouest d'Arras pour 24,2 % sur la CUA)



Les points clés

Les enjeux d'équilibre de peuplement se posent aux différentes échelles territoriales :

- Entre les différents secteurs et communes de la CUA
- Entre les différents quartiers de la ville-centre
- Au sein du parc locatif social, entre les différents patrimoines et programmes
- Dans les différents parcs de logements : locatif social, locatif privé, propriétaires occupants

Différents leviers peuvent être mobilisés pour agir sur le peuplement :

- Au travers de la production neuve
- 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

⇒ Enjeu : Favoriser les équilibres de peuplement aux différentes échelles territoriales

Quatrième partie : des publics, prioritaires pour le territoire, aux besoins spécifiques identifiés

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

Les jeunes : une diversité de publics et de besoins

Les publics jeunes désignent les personnes âgées de 16 à 30 ans. Ils ont des caractéristiques communes :

- Une mobilité géographique et résidentielle importante.
- Une faible solvabilité, leurs niveaux de revenus sont limités.
- Leurs parcours résidentiels et professionnels ne sont pas linéaires.

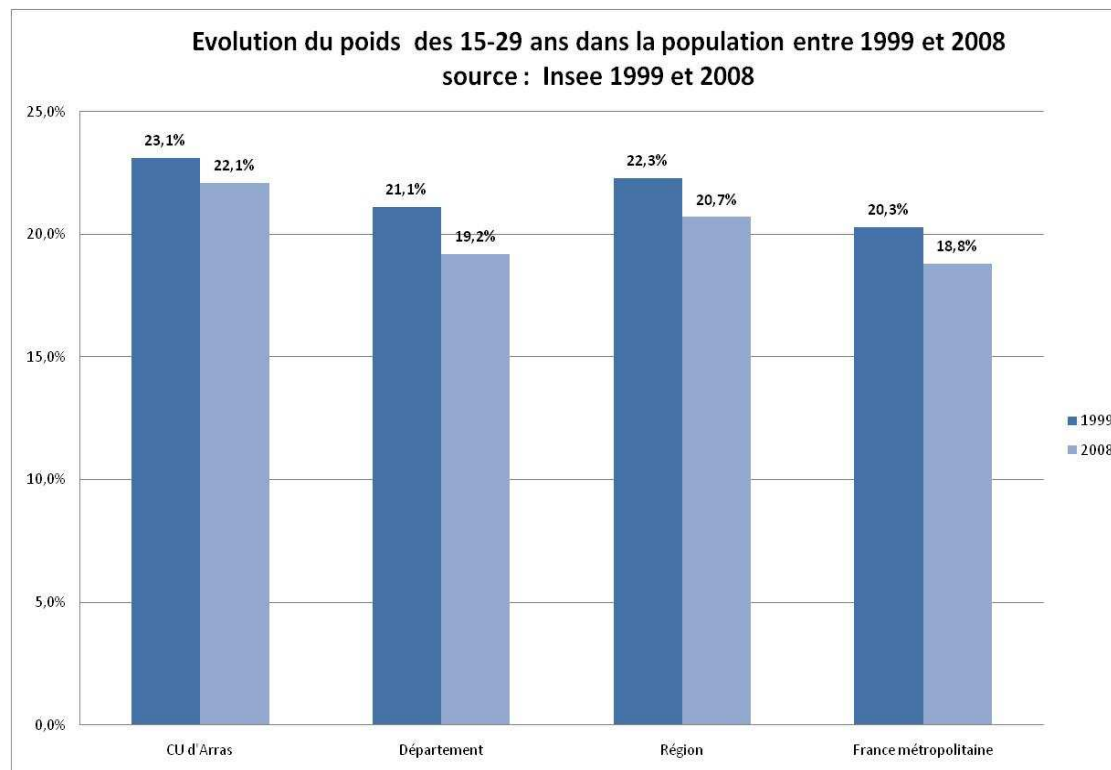
Les jeunes sont généralement mobiles, ils sont amenés à changer plusieurs fois de logement dans un temps relativement court. Evoluant dans le cadre de parcours professionnels non linéaires, leur solvabilité est limitée.

Si cette population partage des caractéristiques communes, elle se caractérise également par une grande diversité de profils, renvoyant à des besoins diversifiés en termes d'habitat. En effet, derrière cette tranche d'âge se trouve des situations différentes :

- Les jeunes actifs/ travailleurs pauvres.
- Les stagiaires.
- Les étudiants.
- Les apprentis.
- Les jeunes en rupture économique et sociale...

Ces différents profils de jeunes n'ont pas les mêmes attentes ni les mêmes besoins en termes d'habitat. Cette diversité des situations renvoie à des besoins en logements très différents : si certains jeunes n'ont que des difficultés pécuniaire et auraient simplement besoin d'un logement autonome dont le loyer serait presque entièrement couvert par les aides au logement, d'autres jeunes, en grande difficulté, peuvent ponctuellement nécessiter un hébergement d'urgence ; d'autres encore peuvent solliciter un hébergement de durée variable (en stage ou CDD de courte/moyenne durées), un accueil temporaire lié aux rythmes d'alternance de formation, ou encore un logement dit « de stabilisation » (baux glissants, intermédiation locative...) permettant une transition entre des dispositifs spécifiques et le logement autonome.

Un territoire relativement jeune



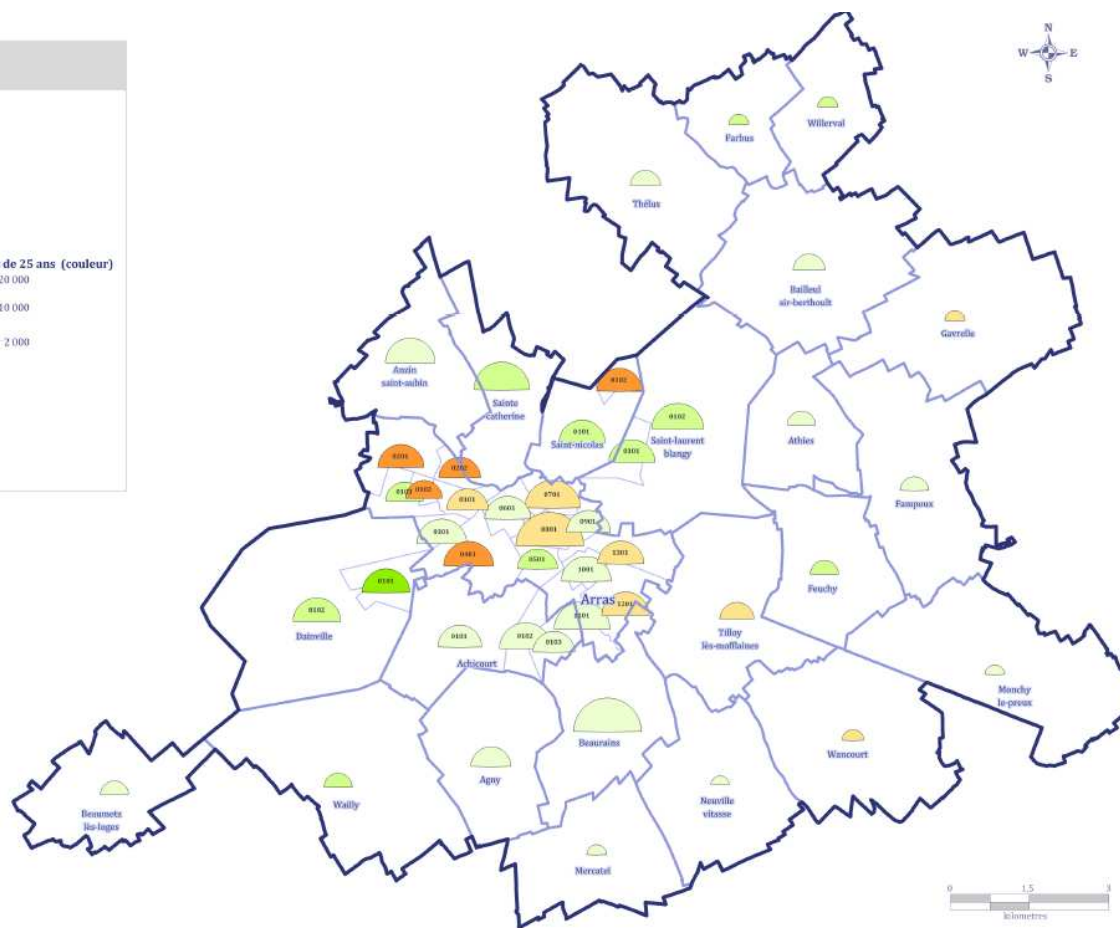
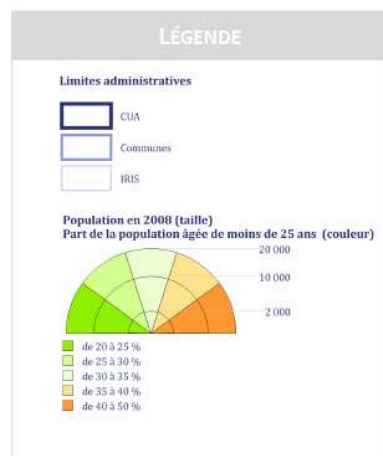
En 2008, on comptabilise à l'échelle de la CUA environ 20 500 jeunes (âgés de 15 à 29 ans).

La population de la CUA est plus jeune que celle des territoires de référence : les 15-29 représentent 22,1% de la population, contre 19,2% au niveau départemental, 20,7% à l'échelle régionale et 18,8% en moyenne nationale.

Comme dans tous les territoires de référence, le poids des jeunes dans la population est orienté à la baisse. Ceci est lié au vieillissement global de population constaté en France et de manière générale dans les pays développés.

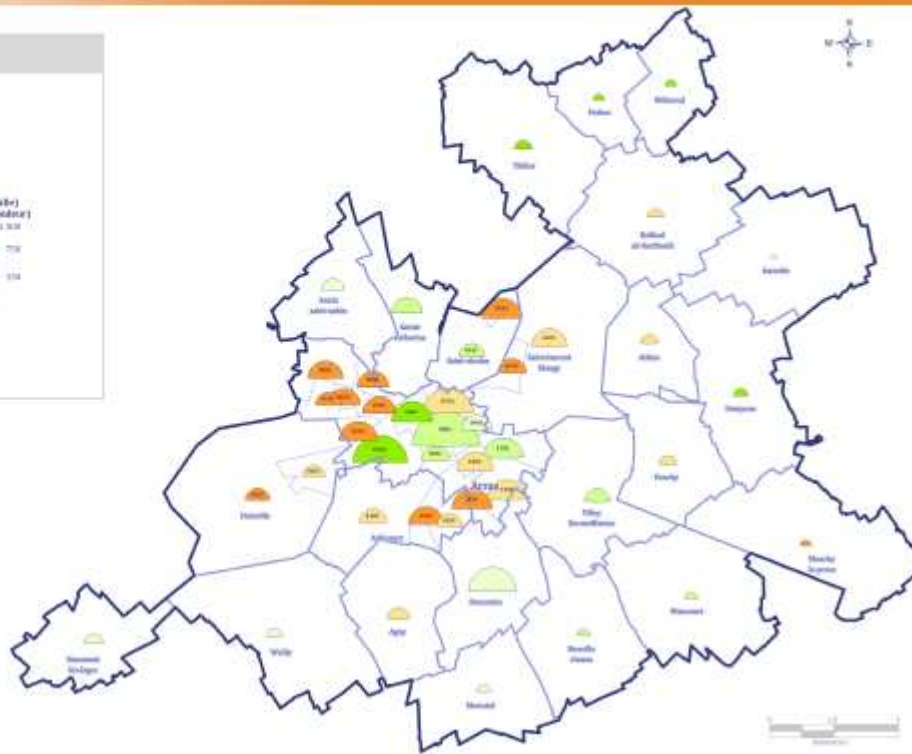
Un poids des moins de 25 ans dans la population différencié selon les communes et les quartiers

Part de la population âgée de moins de 25 ans en 2008 (source : Insee, 2008)



La population des moins de 25 ans n'est pas répartie de manière homogène sur le territoire. Le poids des moins de 25 ans varie fortement selon les secteurs :

- Il est inférieur à 30% sur certaines communes (Farbus, Feuchy, Dainville, Saint-Laurent...)
- Il est particulièrement élevé dans les quartiers d'habitat social de la Ville d'Arras et de Saint-Nicolas.

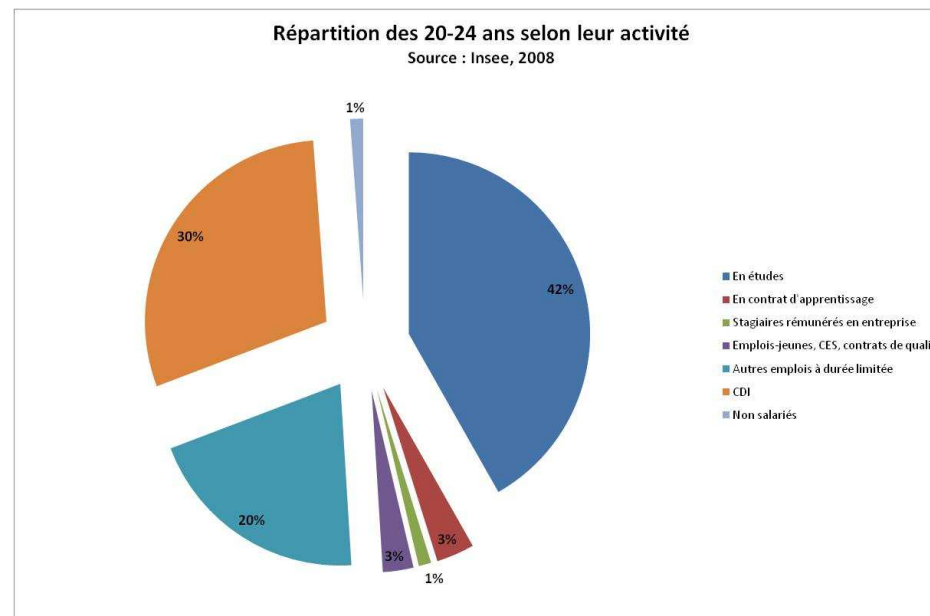
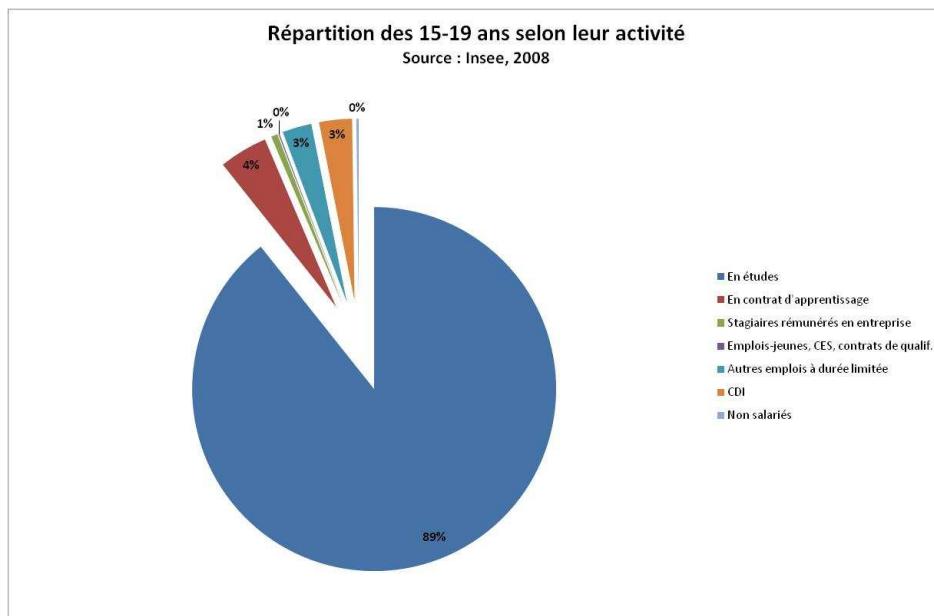


Le taux de chômage des jeunes est relativement élevé sur la CUA : 27,8% des jeunes actifs de 15-24 ans sont au chômage.

Cette proportion est inférieure à la moyenne régionale (32,2%) mais supérieur à la moyenne nationale (23,5%).

La situation des jeunes face au chômage est très différente selon les secteurs de la CUA : le chômage des jeunes est particulièrement marqué dans certains quartiers des communes de Dainville, Saint-Nicolas, Saint-Laurent et Arras, correspondant notamment aux quartiers d'habitat social.

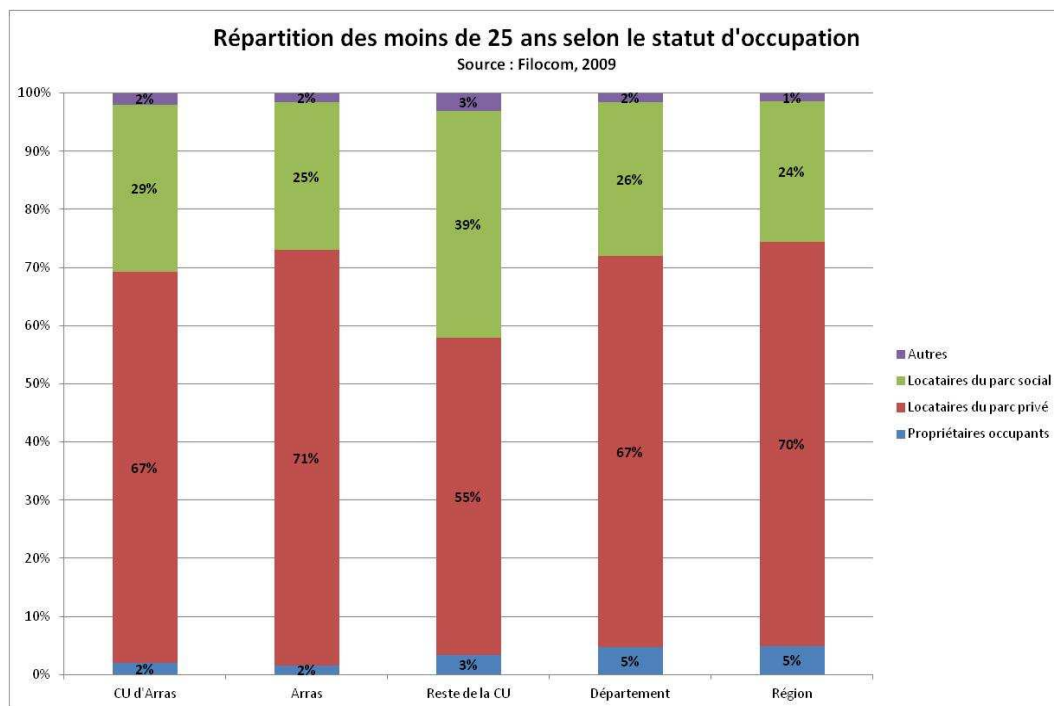
Une situation vis-à-vis des études et de l'emploi qui varient avec l'âge



Entre 15 et 29 ans, la situation personnelle et professionnelle des jeunes est amenée à évoluer de manière importante, renvoyant, pour chacune de ces étapes, à des besoins et des attentes différentes en termes de logements.

Les jeunes âgés de 15 à 19 ans sont encore largement en études, ils sont soit élèves, soit étudiants (89% des 15-19 ans). Cette situation évolue entre 20 et 24 ans : si 42% de cette tranche d'âge poursuit ses études, un part importante est en phase d'insertion professionnelle

67% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé

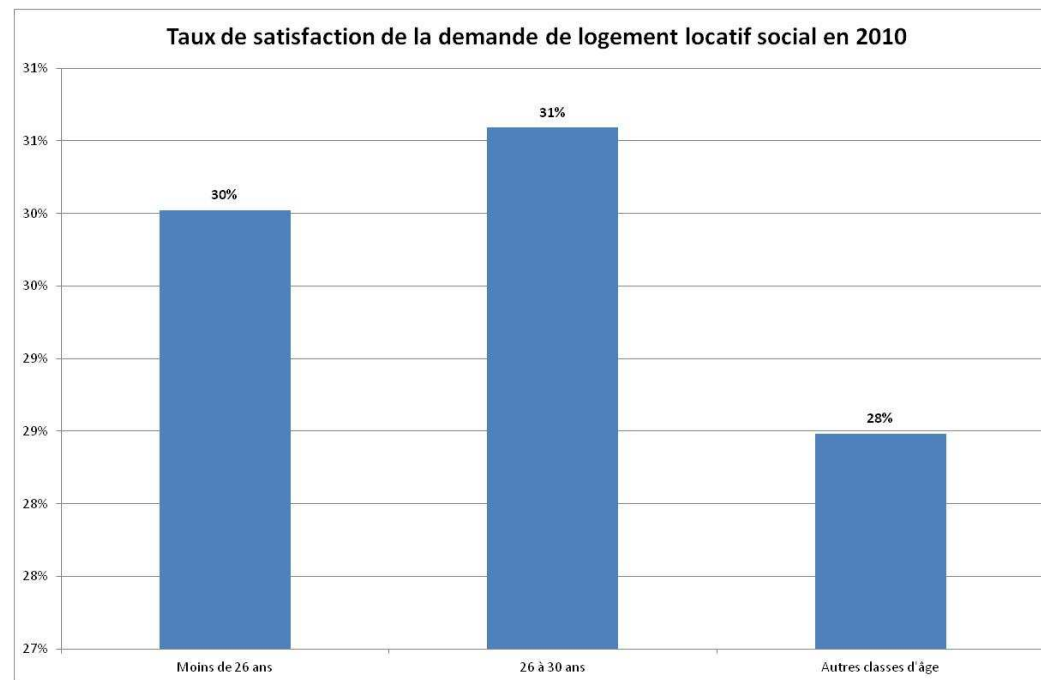
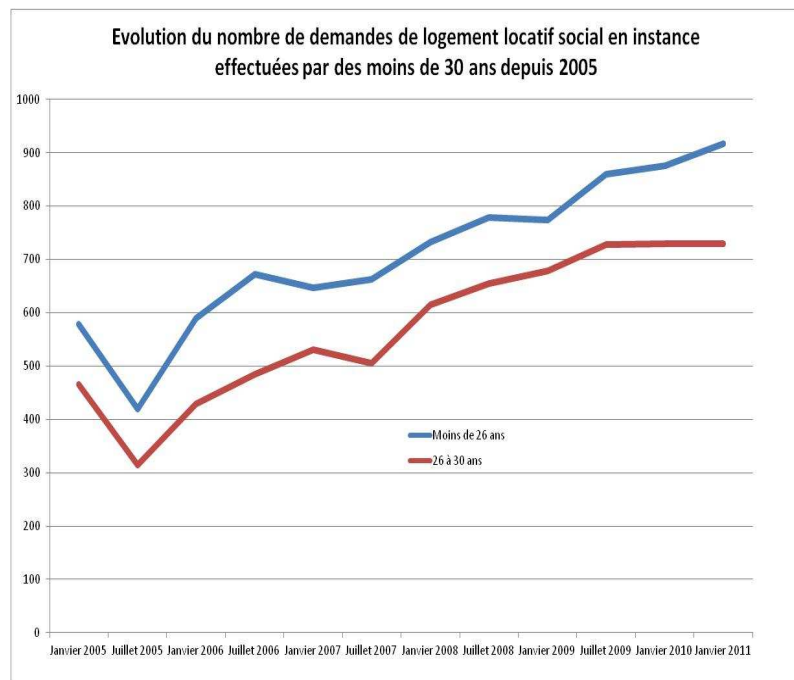


67% des moins de 25 ans sont locataires du parc privé et 29% sont locataires du parc social.

Ces proportions sont relativement comparables aux moyennes départementale et régionale.

Au regard des niveaux de loyers précédemment évoqués dans le rapport de diagnostic (14,2€/m² pour les logements de 1 pièce et 11,8€/m² pour l'ensemble des logements), on peut s'interroger sur les conditions de logement des publics jeunes dans le parc locatif privé (petites surfaces, logements de mauvaise qualité...).

Un parc locatif social qui joue un rôle important dans le logement des jeunes



Le nombre de demandes de logement locatif social effectuées par des jeunes est orienté à la hausse.

Le parc locatif social joue ainsi un rôle non négligeable d'accueil des jeunes ménages : le taux de satisfaction des demandes pour les moins de 30 ans est supérieur à celui des autres classes d'âge.

La proportion non négligeable de jeunes parmi les demandeurs de logement locatif social sur le territoire de la CUA, comparativement à d'autres territoires, est le résultat du travail d'information et d'orientation des associations en contact avec ces publics.

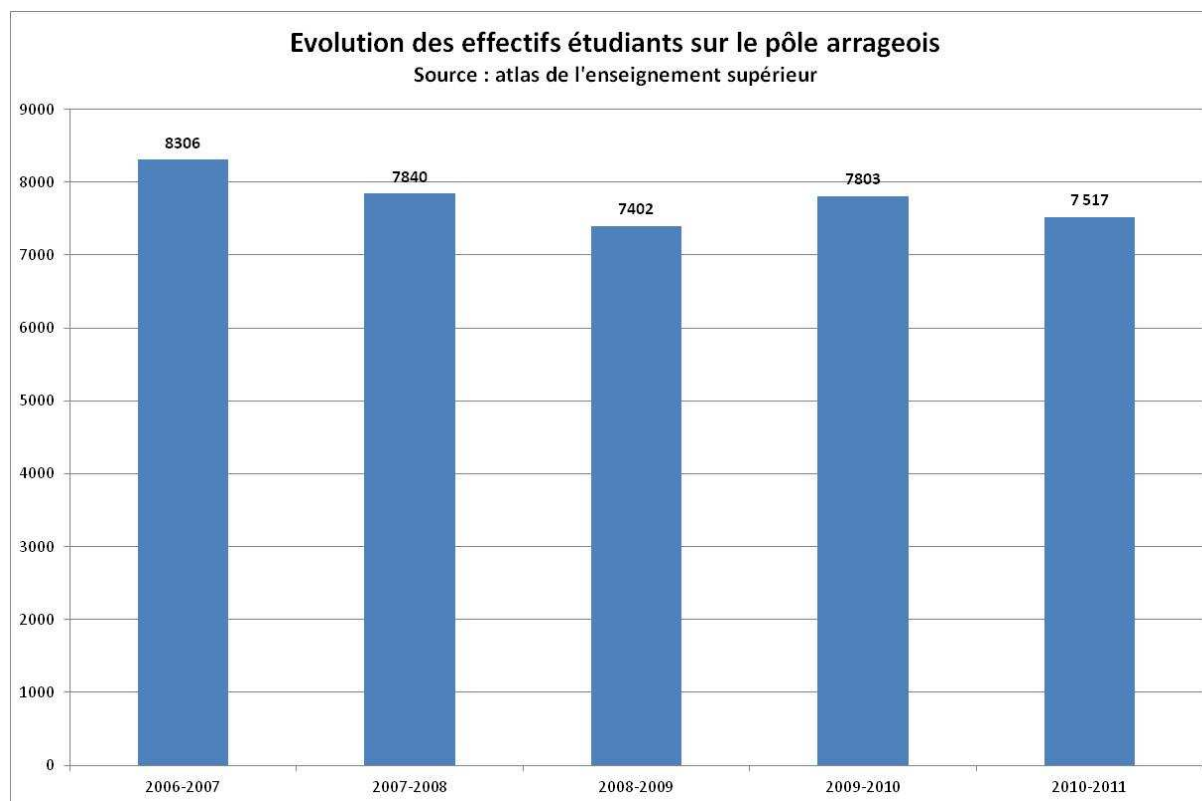
Etat des lieux de l'offre de logements dédiées aux jeunes et aux étudiants sur le territoire de la CUA

Environ 1300 logements sont « dédiés » aux jeunes et aux étudiants sur le territoire arrageois. Le parc privé compte en outre environ 3200 petits logements, offre qui correspond particulièrement aux besoins des jeunes.

	Type d'offre	Nombre de logements	Niveaux de loyers
Logements dédiés aux étudiants	Résidences CROUS	136	240-280 €
	Résidences dans le parc locatif social	192	200-410 €
	Internats	287	
Total logements dédiés aux étudiants		535	
Logements dédiés aux jeunes et aux étudiants	Campus Vert (logements à la ferme)	30	251-335 €
	Artoit 2 Générations	8	
	Foyer de jeunes Travailleurs	150	
Total logements dédiés aux jeunes et aux étudiants		1208	
Logements non dédiés	T1 et T2 dans le parc locatif privé	3 235	11,5-14,2 €/m², soit environ 400-450 € pour 30 m²

Le logement des étudiants : un enjeu de développer l'offre, tout en veillant à optimiser son utilisation

Environ 7 500 étudiants sur le pôle arrageois, dont 4 277 inscrits à l'Université



L'enquête de la CUA sur l'Université d'Artois : 50% des étudiants aspirent à un logement autonome

La CUA, en partenariat avec l'Université d'Artois, a récemment mené une enquête auprès de 1700 étudiants (soit 69% des effectifs de l'université).

Ressortent notamment les résultats suivants :

- 70% des étudiants interrogés vivent au domicile parental. Cette proportion importante est le résultat de la politique de déconcentration des lieux d'études (l'Université s'est ainsi rapprochée des lieux de résidence des familles). Seuls 5% vivent dans un logement du CROUS.
- Cependant, 75% des étudiants interrogés souhaiteraient avoir un logement individuel, dans l'idéal un studio ou un T2 avec un bail de location correspondant à l'année universitaire et pour un loyer ne dépassant pas 300€ charges comprises.

- Ils sont 24% à envisager la colocation
- Le taux de boursiers, au niveau régional, atteint presque 35%. Sur les universités « périphériques » (comme celles de l'Artois), on compte 40% de boursiers parmi les étudiants.
- 31% des boursiers vivant chez leurs parents déclarent ne pas avoir trouvé de logement, notamment à des conditions de loyer abordables.
- A l'université, les étudiants étrangers représentent 10% des étudiants: certains ne trouvent pas de logements, pour des problèmes de papiers, de cautions, de compte en banque non domiciliés en France...

Etat des lieux de l'offre dédiée aux étudiants sur le territoire

Sur le territoire, il existe trois types d'offres dédiées aux étudiants :

Les logements du CROUS

Le CROUS gère 136 logements en résidence universitaire, pour 4000 étudiants sur le territoire. Selon le CROUS, cette offre n'est quantitativement pas suffisante, d'autant que les effectifs étudiants de l'Université d'Artois resteront a priori stables dans les prochaines années.

La pression de la demande est relativement forte : elle était, au 1^{er} septembre 2011, d'environ 7 demandes pour un logement (la moyenne sur l'année est autour de 3). A partir du mois de mars, les étudiants partent en stage et le taux d'occupation baisse (il est moyenne de 90% sur l'année). Ceci pose la question de l'optimisation de l'utilisation des logements étudiants tout au long de l'année : quelles opportunités pour louer ces logements à d'autres types de publics à partir de mars (stagiaires, jeunes travailleurs...) ? Des passerelles sont à créer entre les différentes offres s'adressant aux étudiants et, plus globalement, aux jeunes.

Au regard de cette pression, des projets de création de nouveaux logements étudiants ont été engagés :

- A proximité de l'université, réalisation de 150 logements (livraison prévue à horizon septembre 2014).
- Projet de 41 logements dans l'ancien IUFM.

Les résidences étudiantes de Pas de Calais Habitat

Pas-de-Calais Habitat possède et gère 4 résidences étudiantes en centre Ville représentant environ 130 logements (chambres individuelles autour d'espaces communs), qui accueillent essentiellement des étudiants mais aussi des jeunes. Ces résidences ne sont pas occupées à 100%, cette offre n'est pas entièrement exploitée. Les jeunes commencent leurs stages en milieu d'année et quittent les résidences, créant de la vacance. Des partenariats sont à développer pour optimiser l'occupation des ces résidences. Pour optimiser la location de ces résidences étudiantes, des partenariats pourraient être envisagés avec certaines écoles ou lycées (BTS) pour leur déléguer la gestion d'un petit parc de « logements » réservé à leurs élèves.

Les internats

On compte environ 300 places en internat dans la CUA. Le fonctionnement des internats est relativement inadapté aux attentes des étudiants. Ils ferment le weekend et les étudiants se retrouvent sans solutions. Cela amène les étudiants à louer des chambres à la nuit le week-end car ils ne veulent pas forcément rentrer chez eux (notamment s'ils travaillent sur place).

Le lycée Robespierre gère administrativement l'internat de ville, une « spécificité d'Arras ». Cet internat accueille des publics hétérogènes, aussi bien des élèves de bac professionnel que des élèves de classes préparatoires aux grandes écoles. La moitié des pensionnaires sont étudiants, l'autre moitié des seconds cycles. Dans ce contexte, l'internat ne peut donc pas fonctionner comme une résidence étudiante ou ceci supposerait de disposer de moyens renforcés en termes de personnel. Les financements reposent sur les dotations Région et Etat, ce qui contraint les horaires d'ouverture. Il n'est pas possible d'ouvrir tous les weekends pour des raisons de moyens.

Le plan d'actions pour le logement étudiant 2010-2013 mis en place par la CUA

La CUA mis en place un plan d'actions en faveur du logement étudiant. Plusieurs objectifs sont visés :

- Réaliser une analyse quantitative et qualitative des besoins de la population étudiante.
- Développer 200 nouveaux logements à destination des étudiants (les projets évoqués ci-dessus en font partie).
- Coordonner le réseau des acteurs.

Des réunions spécifiques (comités de suivi) ont lieu régulièrement pour suivre l'état d'avancement du plan d'actions.

Des actions portées par le CROUS

Outre la gestion des logements étudiants, le CROUS porte également d'autres actions :

- Le CROUS développe le concept de résidence hôtelière : possibilité pour un étudiant d'avoir accès à un logement pour une courte durée, « à la carte », par exemple en période d'examen.
- Service gratuit de mise en relation des étudiants et de propriétaires bailleurs privés qui souhaitent louer leur logement. Les logements ainsi répertoriés sont labellisés par le CROUS.
- Mise en place du portail national de la demande en logement pour les étudiants.

Une problématique spécifique : le logement des apprentis sans pour autant spécialiser l'offre

Les enjeux en matière de logement

Le système de l'apprentissage/de l'alternance présente deux caractéristiques spécifiques et soulève deux enjeux en matière de logement :

- Du point de vue quantitatif, comment déterminer les besoins en logements des apprentis ? L'individualisation des parcours de formation fait varier de manière forte le taux de présence dans les centres d'enseignement, selon les jours de la semaine et les moments de l'année universitaire. Par exemple, l'IRTS a 400 étudiants inscrits par an mais ceux-ci ne sont pas tous là en même temps : selon les moments, les locaux accueillent entre 50 et 350 étudiants en même temps. Le nombre d'étudiants présents varie de 1 à 6.
- Les apprentis sont en cours une semaine sur trois. En général, le lieu d'emploi est proche de leur lieu de vie et le lieu de formation est plus éloigné. Le besoin d'un logement ou d'un « pied à terre » concerne plutôt le lieu de formation. Les apprentis ont besoin d'un logement pour des courtes durées mais régulièrement et à un niveau de prix abordable.

La question du logement des apprentis est une problématique importante sur la Communauté Urbaine d'Arras. Sur le territoire sont proposées différentes offres de formation en alternance/en apprentissage qui ont un rayonnement d'échelle nationale (centres de formation des apprentis Alain Savary, Jacques Le Caron,...). Cette question se posera avec d'autant plus d'acuité dans les années à venir que certains établissements de formation envisagent de développer certaines filières de niveau national et d'augmenter les effectifs (exemple de l'AFPA).

Les solutions de logements actuellement trouvées par les apprentis

Il n'existe pas sur le territoire de la CUA d'offre de logements dédiée ou ciblée pour accueillir les apprentis. Les apprentis se logent essentiellement dans les Foyers de Jeunes Travailleurs ou sont hébergés par des amis.

L'association 4 AJ accueille des jeunes apprentis, même mineurs. Leurs parents cherchent un logement bon marché, à proximité du CFA et sécurisé, en particulier pour les mineurs. L'association gère 160 places sur trois sites et accueillent 20 apprentis par an, à la nuitée (18€ la nuit pour la chambre, le dîner, le petit déjeuner). Le FJT ne peut répondre à l'intégralité des demandes : environ 40 restent insatisfaites par an. Faute de pouvoir trouver une solution adaptée, certains jeunes renoncent à leur projet d'apprentissage. L'association souhaite mixer les profils de jeunes dans les FJT : loger des apprentis avec des ingénieurs, accueillir la jeunesse dans sa diversité. Pour les jeunes apprentis, la chambre en FJT est adaptée.

Les étudiants de l'école européenne d'esthétique ne sont majoritairement pas originaires du territoire et ont donc besoin d'un logement. Dans le quartier de l'école, de nombreux bailleurs privés offrent des possibilités d'hébergement pour les étudiantes. L'alternance se développe également dans la filière de l'esthétique : les étudiants en alternance rencontrent des difficultés pour trouver un logement adapté (une semaine par mois, niveaux de loyer abordables...). La problématique est encore plus compliquée pour les très jeunes de moins de 16 ans.

Le logement des jeunes : des besoins de développer des offres diversifiées, financièrement plus abordables

Les acteurs précisent que certaines offres destinées aux jeunes/outils doivent être développées sur le territoire :

- Des petits logements dans le parc locatif social (T1 et T2) correspondant à une première étape dans le parcours résidentiel pour les jeunes actifs (exemple du programme « Les Jardins de Manon à Achicourt). Ces logements pourraient également être mobilisés pour de l'ALT.

- Des logements temporaires/adaptés (ALT), avec un bail de 6 mois et renouvelable une fois. Cet outil est très utilisé et nécessite d'être développé. Il s'agit de cibler préférentiellement des logements meublés.
- Des places en Foyers de Jeunes Travailleurs, notamment pour les jeunes garçons.
- L'aide à la médiation locative
- Bail dérogatoire d'un an type IZIDOM (entrée et sortie du logement plus flexible).
- ...

L'offre proposée aux jeunes ne doit pas être uniquement située dans le pôle urbain. En effet, les jeunes doivent également trouver des solutions de logements adaptés dans les autres communes de la CUA. Le développement de l'offre locative sociale dans ces communes doit contribuer à cet objectif.

Les acteurs s'accordent à dire que le loyer abordable et acceptable pour un petit logement est d'environ 250€ hors aides au logement. Par ailleurs, compte-tenu de la diversité et de la versatilité des besoins des jeunes, il importe de répondre à la demande, sans pour autant spécialiser à outrance l'offre développée.

Différentes actions portées par la CUA et ses partenaires

La CUA et ses partenaires portent déjà de nombreuses actions pour favoriser l'accès des jeunes à un logement :

- La CUA anime un Comité de Pilotage « Logement des Jeunes » réunissant les différents acteurs concernés. L'objectif est de faire le point sur les problématiques, faire le bilan des actions menées et faire émerger de nouvelles pistes d'actions/d'intervention.
- Depuis 1986, la CUA finance et anime avec l'Etat un dispositif spécifique d'insertion pour le logement des jeunes en difficulté de 18 à 25 ans. Chaque année, 70 ménages sont suivis dans ce cadre dont 15 en grande difficulté
- L'expérimentation AGILOJE (projet retenu par le Haut Commissariat à la Jeunesse) qui vise à mettre en place une concertation opérationnelle à l'échelle du Pays de l'Artois réunissant les opérateurs et les institutionnels, pour proposer des solutions d'hébergement et de logement et identifier les manques.
- Le Conseil Général a mis en place un dispositif d'insertion par le logement pour les jeunes ASE de 16 à 21 ans
- Un projet de plateforme « logement des jeunes » : guichet unique pour le logement des jeunes (ce projet est présenté ci-après).

La question des jeunes en situation de grandes difficultés sociales

Différents indicateurs ou témoignages d'acteurs alertent sur la précarisation d'une partie des jeunes :

- L'association Relais Jeune Artois reçoit des étudiants qui vivent dans des conditions très difficiles (dans leur voiture, dans des squats) et qui viennent prendre une douche, ou manger.
- 35% des ménages pris en charge par le SIAO en 2011 au titre de l'urgence ont moins de 25 ans.
- 30% des personnes accueillies en CHRS sont des jeunes.

- l'Association aide emploi a accueilli, sur 2011, 143 jeunes de moins de 35 ans. Ils vivent dans leur voiture, leur garage ou dans la rue.

Parmi ces publics, il convient de faire la distinction entre :

- Des publics qui sont dans des situations de mal-logement pour des raisons économiques (absence ou faiblesse de revenus, rupture familiale...). Une partie des jeunes hébergés en CHRS sont orientés vers ce type de structure parce qu'ils n'ont pas de revenus (le CHRS est le seul type de structure qui accueille les personnes sans ressources). Les besoins de ces publics en termes de logements sont « standards ».
- Des jeunes qui sont en très grande difficulté sociale. Ces jeunes peuvent être orientés vers du logement temporaire/adapté, avec un accompagnement important.

L'enjeu est d'orienter ces jeunes le plus rapidement vers le logement autonome, en lien avec un projet d'insertion professionnelle :

- Conforter la Commission Hébergement Insertion qui permet de prendre en charge environ 20 jeunes par an
- Mobilisation de petits logements meublés dans le parc locatif social sous la forme de baux glissants, développement de logements temporaires...
- ...

Innover/expérimenter des solutions alternatives

Au-delà des offres « classiques » (logements CROUS, petits logements dans le parc locatif privé et social...), il est essentiel de conduire une réflexion sur les solutions alternatives, que ce soit pour les étudiants ou pour les publics jeunes.

La colocation

Suite à l'enquête réalisée par l'Université qui indiquait que 24% des étudiants seraient intéressés par des colocations organisées, la Ville d'Arras a engagé une réflexion sur la colocation. Cette réflexion a notamment débouché sur la réalisation d'une colocation à projet solidaire sur la résidence Saint-Michel à la rentrée 2011-2012, en partenariat avec le Crous, Pas de Calais Habitat, la CUA... Cette offre permet de proposer un logement à loyer modéré aux étudiants ; en contrepartie les étudiants doivent proposer d'assurer un service à la population résidente, dans le cadre d'un projet solidaire. Actuellement 5 étudiants sont logés ainsi, ils viennent d'univers différents (IRTS, université...). Cette expérimentation pourrait être réitérée et être ouverte à d'autres catégories de jeunes (jeunes travailleurs).

La colocation est une piste intéressante à développer. Cependant, elle présente certaines contraintes, notamment pour les colocataires solidaires, et doit être accompagnée. Il est en effet essentiel de bien informer les colocataires sur les implications juridiques de la colocation. Dans cette optique, l'ADIL, pourrait servir de relais pour informer en amont les étudiants et les propriétaires.

La colocation est actuellement peu développée dans le parc locatif social, pour différentes raisons (implications en termes de gestion locative, peu de demandes des jeunes dans ce sens...).

Le logement intergénérationnel

Deux types d'offres de logement intergénérationnel à destination des étudiants existent sur le territoire :

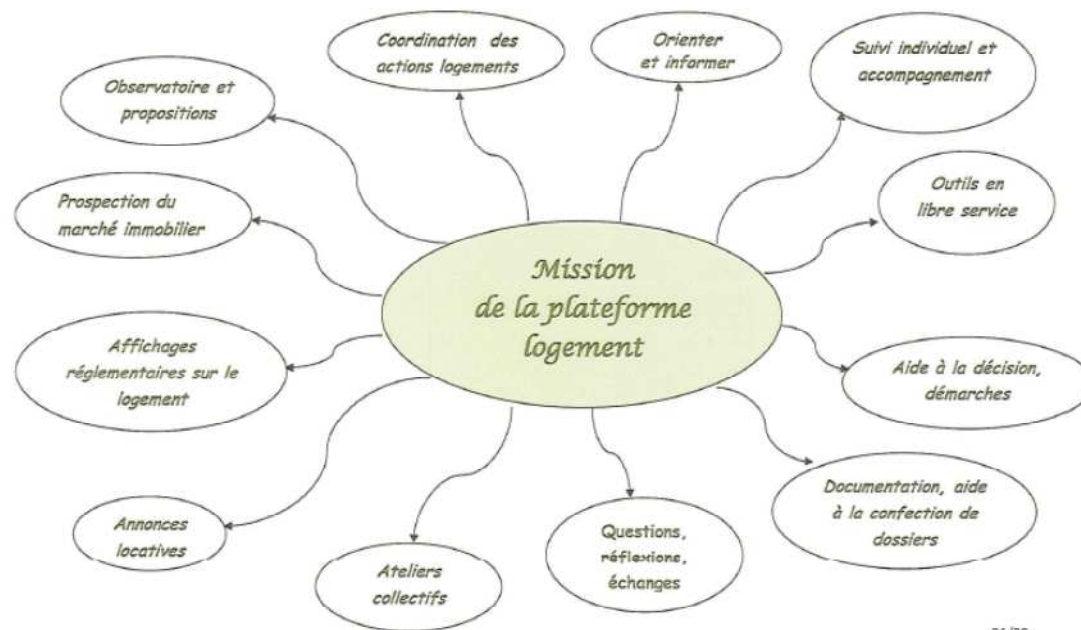
- L'association Ar'toit 2 Générations s'est créée pour favoriser le développement du logement intergénérationnel. Elle permet aux seniors d'accueillir des jeunes à moindre coût (ils paient uniquement les charges ou une petite participation financière). Ce type d'offre se développe et est fortement demandée par les jeunes, notamment les étudiants. Cependant, l'offre reste limitée. Une piste est à creuser : accueillir des jeunes dans des logements locatifs sociaux sous occupés par des seniors.
- Offre de colocation à projet solidaire sur la résidence Saint Michel à Arras (cf.expérience évoquée ci-dessus). L'expérience s'est avérée concluante. Pour favoriser les échanges, une pièce commune a été créée.
- Une autre piste est évoquée : proposer à des étudiants des chambres « chez l'habitant » (grands logements occupés par des familles)

Miser sur la polyvalence des offres destinées aux jeunes et aux étudiants

Le diagnostic a mis en évidence un besoin de développer des offres financièrement accessibles, tant pour les étudiants que pour les autres profils de jeunes. Cependant, il convient de ne pas surestimer les besoins quantitatifs et d'être vigilant sur les volumes d'offres à produire. L'exemple des logements étudiants du CROUS et des résidences étudiantes de Pas-de-Calais Habitat montre bien que certaines offres ne sont pas utilisées à 100% tout au long de l'année.

Dans ce contexte, il est essentiel de diversifier les publics accueillis au sein de chacune des structures afin d'optimiser leur utilisation et de créer des passerelles entre les différentes offres.

La plateforme de logement des jeunes : un rôle clé à jouer dans les prochaines années



21/29

La plate-forme a trois objectifs :

- Accueil et si possible réponse immédiate pour accompagner le jeune dans ses démarches administratives
- Observatoire des besoins
- Conduite d'expérimentations / animation de partenariats opérationnels

Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) sera mobilisée afin d'accompagner vers le logement les jeunes les plus en difficulté.

Il est envisagé d'ouvrir un local sur la Grand-Place certaines demi-journées dans la semaine (à déterminer selon les financements).

Au-delà des missions envisagées jusqu'à présent, la plateforme doit servir de cadre, d'appui à la mise en place d'actions dans les prochaines années. Différentes pistes sont évoquées :

- Prendre appui sur les agences immobilières pour le repérage du logement privé et démarche de labellisation
- Conduite d'expérimentations pour développer des solutions alternatives.
- ...

Les points clés

- La CUA : un territoire jeune
- 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
 - Le logement intergénérationnel
 - Pour les jeunes en parcours d'insertion, développement des baux glissants
 - Bail dérogatoire d'un an type IZIDOM (entrée et sortie du logement plus flexibles)
 - ...
- Miser sur la polyvalence des offres destinées aux jeunes/créer des passerelles entre les offres :
 - Un volume de demandes et des taux d'occupation qui peuvent varier selon les moments de l'année : exemple des logements du CROUS
 - Diversifier les publics accueillis dans chacune des structures pour garantir des taux d'occupation suffisants
- 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 qui permet de prendre en charge environ 20 jeunes par an
 - Mobilisation de petits logements meublés dans le parc locatif social sous la forme de baux glissants, développement de logements temporaires...
- Développer l'accompagnement des jeunes dans la recherche d'un logement : le projet de plateforme « logement des jeunes »

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

Les séniors : une diversité de profils et de besoins

La population des « seniors » désigne globalement les personnes de 60 ans et plus, c'est-à-dire celles qui sont sorties ou qui sont sur le point de sortir de la vie active. Cependant, cette catégorie de population recouvre une pluralité de situations (dépendance/autonomie, niveaux de revenus...) et renvoie à des besoins et des attentes variées en termes de parcours résidentiels.

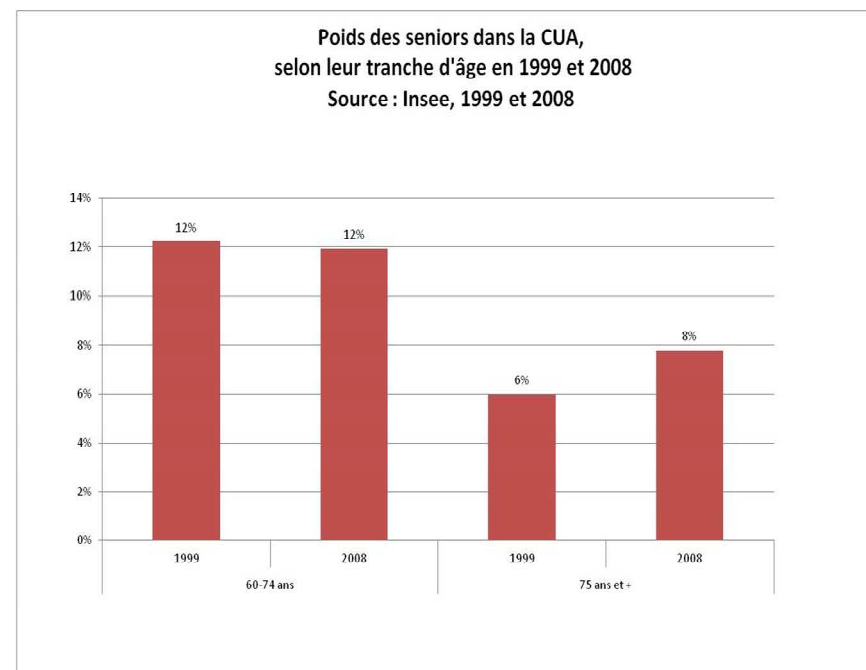
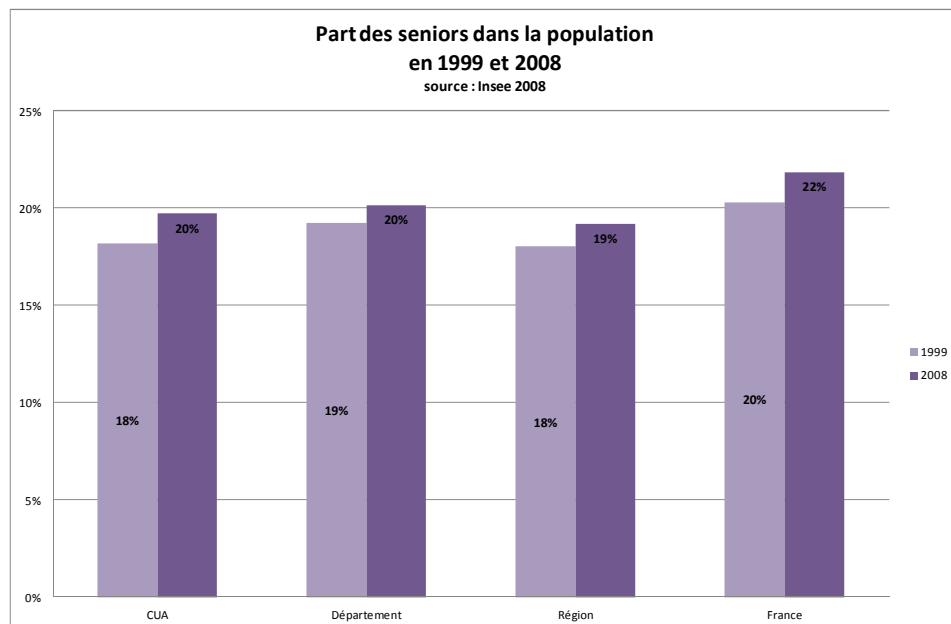
Pour mesurer cette diversité des situations et des besoins en logements, il convient de dissocier la catégorie « seniors » en plusieurs sous-catégories renvoyant à l'âge et, indirectement au degré d'autonomie, à l'état de santé. Le degré d'autonomie/de dépendance est une question centrale en matière d'habitat :

- Les 60 – 74 ans : les besoins et les attentes des ménages âgés de 60 à 74 ans ne sont pas différents de ceux des autres ménages. Lorsque ces personnes changent de résidence, il s'agit essentiellement d'une mobilité de confort.
- Les 75 -85 ans : à partir de 75 ans, l'avancée en âge et l'apparition des premiers problèmes de santé ont un effet sur les besoins en logements et les trajectoires résidentielles des ménages. Les ménages recherchent un logement qui leur garantit sécurité (adaptation) et commodité (proximité des services et des équipements). Le changement de résidence s'accompagne très souvent d'un changement de statut d'occupation, le statut de locataire est alors préféré à celui de propriétaire.
- Les 85 ans et plus : ce sont des personnes plus fragiles voire plus dépendantes. C'est à partir de cet âge que les certains seniors entrent en maisons de retraite ou en établissements médicalisés. La perte d'autonomie n'est pas uniquement physique, elle peut également être sociale.

Cette diversité de profils renvoie à une diversité d'offres d'habitat :

- Maintien à domicile et adaptation des logements du parc existant (privé et social).
- Des offres neuves dédiées, dans le parc de logements « standards » privés (résidences-services) et sociaux (béguinages)
- Des offres spécifiques, plus ou moins médicalisées : MARPA, EHPAD, maisons de retraite...

Un vieillissement de la population ces dernières années

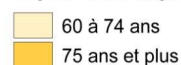


La proportion de seniors sur la CUA est similaire à celle des territoires de référence mais inférieur à la moyenne nationale.

La CUA compte environ 18 300 seniors en 2008. Cette progression concerne essentiellement les 75 ans (+ 1 900 personnes de 75 ans et plus).

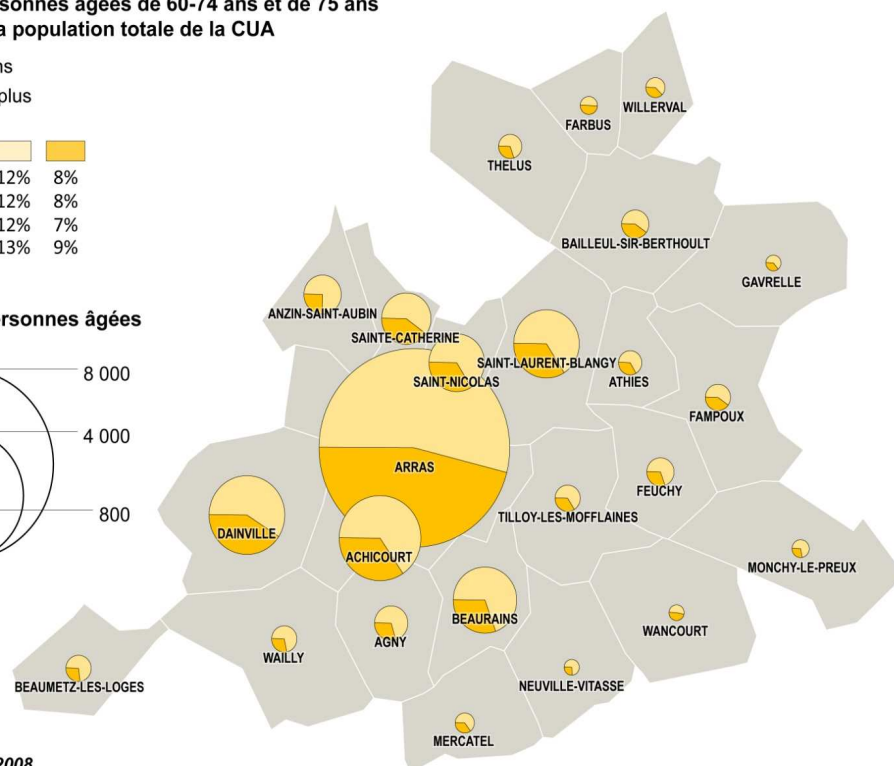
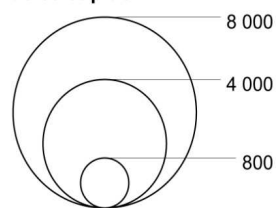
Le vieillissement de la population : une problématique qui concerne toutes les communes de la CUA

Poids des personnes âgées de 60-74 ans et de 75 ans et plus dans la population totale de la CUA



EPCI	12%	8%
Département	12%	8%
Région	12%	7%
France	13%	9%

Nombre de personnes âgées de 60 et plus



Source : INSEE 2008

En volume, les séniors vivent principalement dans la ville centre.

Cependant, toutes les communes de la CUA sont concernées par le vieillissement de la population.

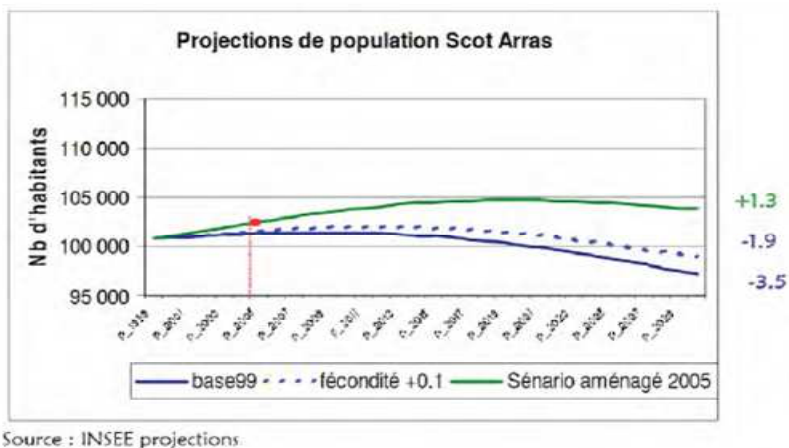
Le poids des seniors dans la population est supérieur à la moyenne de la CUA dans certaines communes :

- Dainville : 28% (cette proportion est notamment liée à la présence de 400 lits d'EHPAD sur la commune)
- Achicourt : 23%
- Feuchy : 24%
- Wailly : 22%

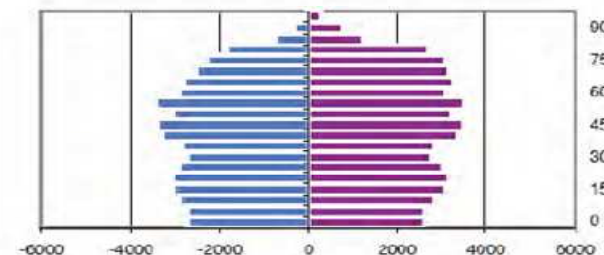
Sur la ville-centre, les 60-74 ans représentent 10% de la population et les plus de 75 ans 8%.

Un vieillissement de la population qui va s'accroître dans les prochaines années

Le scénario tendanciel : une évolution modérée de la population et un vieillissement assez prononcé d'ici 2030 dans un contexte de déficit migratoire faible mais persistant
(Source : SESDRA, d'après INSEE)



2030 Scénario au fil de l'eau

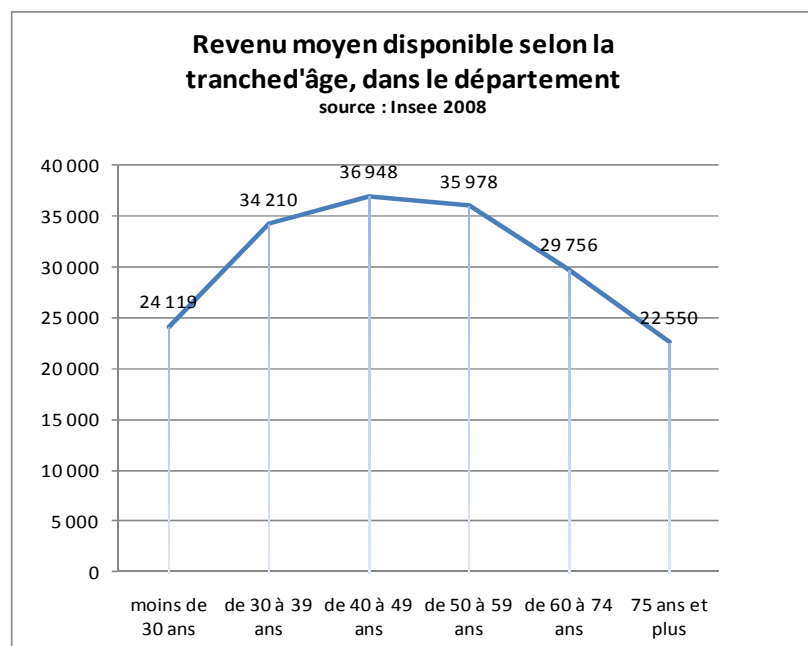


	Projections au fil de l'eau		
%	1999	2020	2030
- de 20 ans	27,2	23,4	21,7
20 – 59 ans	54,7	50,4	48,3
60 – 74 ans	12,3	17,4	17,1
75 ans et +	5,8	8,8	12,9
Total	100	100	100

Selon les projections démographiques réalisées par l'Insee, le vieillissement de la population devrait se poursuivre voire s'accroître dans les prochaines années. Les projections au fil de l'eau¹ estiment qu'à l'échelle du SCoT, les personnes de 75 ans et plus représenteront à horizon 2020 8,8 % de la population et 12,9% à horizon 2030.

¹ La réalisation de projections démographiques par l'INSEE sur la période 2010-2030 permet d'envisager la poursuite des tendances démographiques actuelles sur le territoire du SCoT dans un scénario dit « au fil de l'eau ». Il ne s'agit donc pas de prévisions. Fabriquées à partir des données du recensement 1999, puis réajustés en fonction des estimations du recensement glissant pour l'année 2005, ces projections aboutissent à un scénario qui reprend les caractéristiques récentes de la démographie arrageoise et les prolonge.

Des niveaux de revenus qui diminuent avec l'âge



Le revenu moyen des ménages décroît nettement à partir de 60 ans :

- Le revenu des 60-74 ans baisse de 17% par rapport à la tranche d'âge précédente.
- Le revenu des 75 ans et plus baisse de 24% par rapport aux revenus des 60-74 ans.

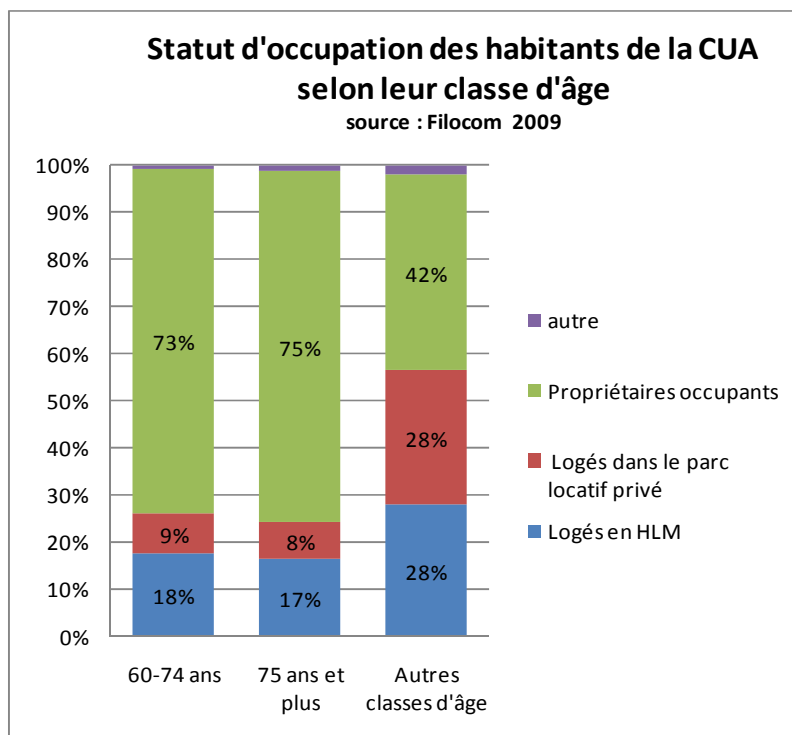
La solvabilité financière des ménages seniors est donc limitée et devrait être a priori orientée à la baisse dans les prochaines années, compte tenu des évolutions prévisibles du système des retraites (notamment la baisse des pensions).

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

Certains ménages d'une cinquantaine d'années ans souhaitent disposer de davantage d'informations sur les offres adaptées au vieillissement pour pouvoir anticiper sur leurs propres besoins. Ces ménages ne trouvent pas actuellement suffisamment d'éléments d'informations pour répondre à leurs questions/interrogations. Il y a une insuffisance de communication sur les offres existantes et sur leurs coûts.

Les demandes d'adaptation du logement ne viennent pas en général de la personne âgée elle-même mais de la famille, la personne âgée d'ailleurs n'est pas forcément en demande. Le travail d'information doit donc s'adresser aux personnes âgées mais aussi aux familles, aux aidants. Ce manque d'information est également constaté pour les seniors en couple dont l'un est atteint d'un handicap: ils rencontrent des difficultés pour rester dans leur logement mais ne savent pas à qui s'adresser.

Une majorité des seniors souhaite rester à domicile : des besoins d'adaptation des logements existants, dans le parc privé et dans le parc social



Une majorité des seniors souhaite rester à domicile, ce qui pose la question de l'adaptation des logements existants :

- Dans le parc privé, notamment pour les propriétaires occupants (75% des 75 ans et plus sont propriétaires occupants) ; leur niveau de revenus ne leur permet pas toujours de financer le reste à charge des travaux malgré les aides de l'ANAH
- Des besoins actuels et prospectifs d'adaptation dans le parc locatif social : 10% des ménages logés dans le parc HLM ont 75 ans et plus et 14% ont entre 60 et 74 ans.

Lors des ateliers thématiques, les acteurs ont confirmé que les seniors souhaitaient majoritairement rester dans leur logement ou, à minima dans leur environnement (s'ils acceptent de changer de logement, il faut que le nouveau logement soit situé à proximité de l'ancien, dans le même secteur).

S'agissant des logements adaptés, deux difficultés ou deux enjeux doivent être ici soulignés :

- Quelle définition pour le logement adapté en l'absence de référentiel commun et partagé par les différents acteurs ? L'adaptation renvoie à du cas par cas, du sur-mesure : un logement est adapté à un profil et ne le sera pas nécessairement aux autres. Même si habituellement, la notion d'adaptation renvoie au contenu de la loi handicap de 2007, force est de constater qu'il existe différents niveaux d'adaptation correspondant à des pathologies ou des besoins différenciés. Il est donc essentiel de mettre en place un référentiel partenarial sur ce point.
- Il y a très peu de données consolidées sur l'état des lieux des logements adaptés/adaptables dans le parc locatif public et privé.

Les enjeux d'adaptation des logements dans le parc privé

Les problèmes qui peuvent se poser dans l'adaptation des logements existants sont deux ordres, techniques et financiers :

- L'adaptation du logement n'est pas envisageable (notamment en cas de sortie d'hôpital, avec des besoins de réhabilitation lourds). Dans ce cas, les séniors sont orientés vers un EHPAD
- L'adaptation du logement est possible mais le ménage n'est pas en capacité d'assumer financièrement les travaux. En effet, malgré les aides existantes, le reste à charge est élevé et certains finissent par renoncer au projet d'adaptation. Ils restent donc chez eux dans de mauvaises conditions ou s'orientent vers le parc social.

Pour aller plus loin dans les prochaines années, deux axes sont à améliorer :

- Le repérage des besoins.
- L'accompagnement des ménages seniors et lever les freins à l'adaptation du logement.

Renforcer le repérage/la remontée de situations

Il est essentiel d'anticiper davantage sur les travaux d'adaptation à envisager dans le parc existant pour mieux répondre aux besoins dans les prochaines années. 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.

Une fois repéré, comment accompagner et lever tous les freins à l'adaptation du logement (réticences, financières...) ?

Parmi les freins à lever, le coût élevé du reste à charge

L'un des principaux freins identifiés est celui du reste à charge pour les ménages, qui est relativement important, de l'ordre de 800 euros minimum pour un dossier ANAH. De plus, le montage du dossier ANAH, qui nécessite un accompagnement compte tenu de sa complexité n'est pas financé par les partenaires publics.

L'une des pistes de réflexion pour la suite sera de réfléchir sur les marges de manœuvre mobilisables pour réduire le reste à charge, notamment pour les seniors les plus modestes.

Les enjeux d'adaptation des logements dans le parc locatif social

L'enjeu d'adaptation du parc locatif social concerne également le parc locatif social. Les bailleurs réalisent des travaux d'adaptation à la demande des locataires, en fonction des besoins individuels de ce dernier.

Les difficultés actuellement rencontrées par les bailleurs sont les suivantes :

- Recenser les logements ayant bénéficié de travaux d'adaptation et cibler leur attribution, lors d'une rotation, vers un autre ménage senior ou handicapé. L'intégration dans les informations relatives à la demande de logement du critère de handicap et la sensibilisation des équipes commerciales au sein des organismes de logement social permettra de mieux mettre en relation l'offre et la demande de ce point de vue.

- Tous les logements neufs (construits après 2007) sont des logements adaptables. Pour les logements d'avant 2007, les bailleurs n'ont pas de visibilité sur les programmes et logements qui sont adaptables et ceux qui ne le sont pas.
- N'étant pas spécialistes des différentes pathologies, l'appui ponctuel d'un spécialiste du handicap peut s'avérer nécessaire.

Les gardiens d'immeuble pourraient servir de relais dans le repérage des situations nécessitant des travaux d'adaptation.

Une réflexion pourrait être menée sur la transformation de tout ou partie de programmes existants en béguinages compte tenu de la proportion importante de seniors qui y sont logés.

Une expérimentation, pilotée par le CLIC (instance gérontologique) est actuellement menée à Saint-Nicolas dans le patrimoine de Pas-de-Calais Habitat. Intitulée « bien vieillir dans son logement », cette action mobilise un groupe de réflexion composé de locataires seniors et de professionnels pour :

- Identifier les difficultés rencontrées par les locataires (inadaptation de certaines pièces du logement, comme les sanitaires, éclairage inadapté en cas de difficultés de vision, accès aux toilettes, petites dégradations dans le logement, etc.)
- Favoriser des échanges entre les locataires et les professionnels sur les solutions pouvant être apportées.

Développer des offres neuves dédiées dans le parc locatif social (« béguinages »), tout en étant vigilant sur le volume global des logements en projets

Bien que le maintien à domicile soit la solution retenue dans la majorité des cas, une partie des seniors ne peuvent pas ou ne souhaitent pas rester dans leur logement. Différents cas de figure sont évoqués par les acteurs :

- Souhait de se rapprocher des pôles de services et d'équipements ou d'avoir un logement plus adapté
- Des ménages qui vivent dans des logements qui ne peuvent être adaptés
- Un état de santé qui nécessite d'avoir recours à un établissement médicalisé
- ...

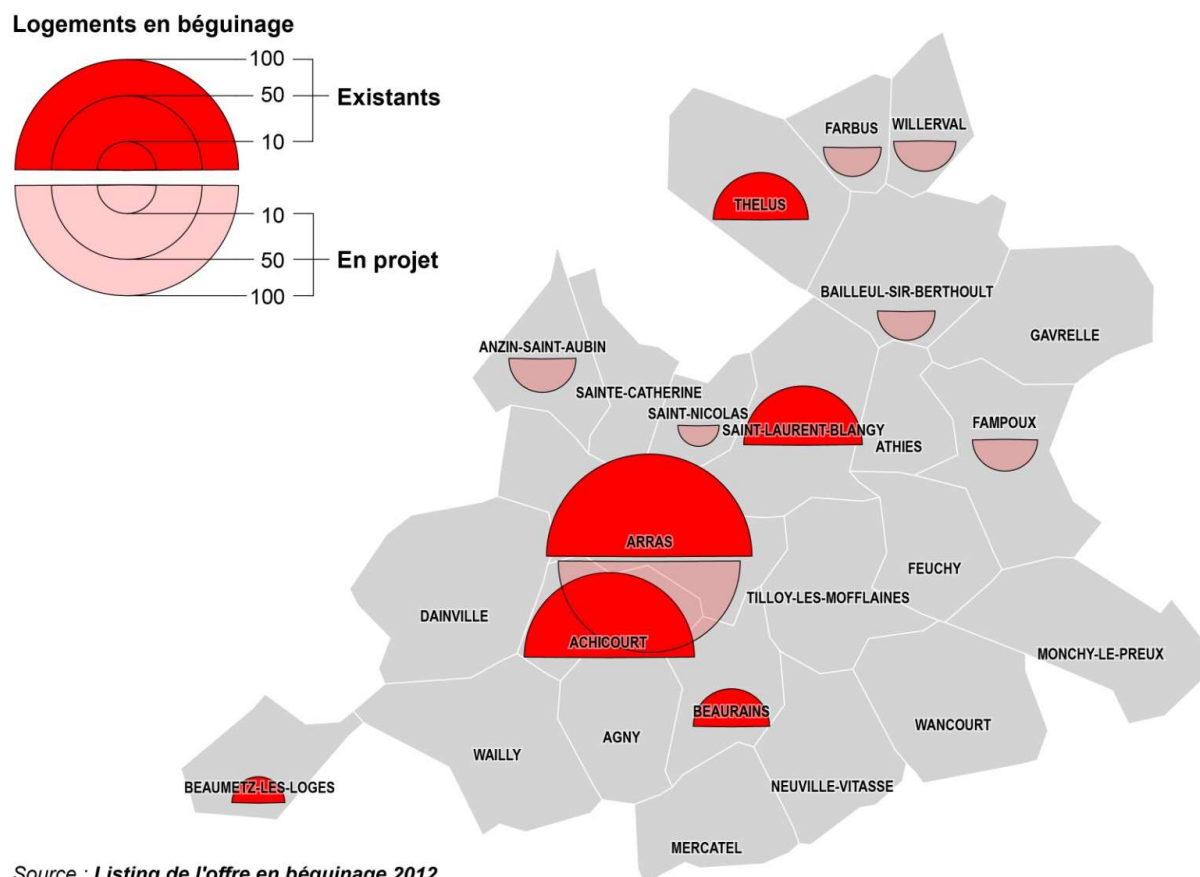
Différentes offres de logements adaptés ou seulement dédiés à l'accueil des seniors ont été produites ces dernières années :

- Réhabilitation de la Tour Verlaine et ciblage d'une partie des logements pour accueillir des seniors.
- Production par certains bailleurs sociaux (Pas de Calais Habitat notamment) de logements adaptés pour les handicapés et personnes à mobilité réduite en rez-de-chaussée des immeubles.
- Réalisation de béguinages (10 béguinages existants et 6 en projet). Ils sont rapidement mis en location, il existe une demande pour ce type d'offre. Le label mis en place par le Conseil Général permettra d'encadrer ce concept et de favoriser le développement d'opérations de qualité. C'est un référentiel commun à valoriser et à mobiliser.

En revanche, il n'existe pas d'équivalent dans le parc privé («résidence-service») sur le territoire. Le fonctionnement de ces résidences représente des coûts (locaux communs + salariés + charges) importants, qui impliquent de capter une clientèle avec des niveaux de revenu relativement aisés ou de produire des résidences d'une certaine dimension pour réaliser des économies d'échelle. Jusqu'à présent, les promoteurs n'ont pas envisagé de développer ce type d'offre sur le territoire de la CUA.

Le développement d'offres dédiées ou ciblées doit être poursuivi dans les prochaines années, avec deux points de vigilance :

- Être vigilant sur le volume global des logements qui pourraient être créés en béguinages. Il ne faut pas surestimer les besoins à l'échelle de la CUA.
- Les résidences-services privées : des besoins a priori limités sur le territoire.



Source : Listing de l'offre en béguinage 2012

Le logement intergénérationnel

L'association A'rtois 2 Générations propose des solutions de logement intergénérationnel. Elle permet aux seniors d'accueillir des jeunes à moindre coût (ils paient uniquement les charges ou une petite participation financière). Ce type d'offre se développe et est fortement demandée par les jeunes, notamment les étudiants. Il convient d'être vigilant sur les attentes et les besoins de la personne âgée en termes de services, de s'assurer que ceux-ci peuvent bien être assurés par un étudiant.

D'autres pistes ont été évoquées par les acteurs lors des ateliers :

- reproduire les expériences de programmes/quartiers intergénérationnels conduits sur le territoire (Tour Verlaine, Ilot Bon secours...).
- Le développement des familles d'accueil, sachant que cela est plus difficile en zone urbaine compte tenu de la taille des logements

Les établissements spécifiques : des coûts élevés au regard des capacités financières des ménages

En 2010, la CUA comptait 10 établissements EHPAD regroupant :

- 706 places permanentes et conventionnées
- 22 places en accueil temporaire
- 9 places en accueil de jour ; 2 places en accueil de nuit
- 86 places pour les malades atteints d'Alzheimer

En termes de projets, la maison de retraite Saint-François doit être reconstruite en EHPAD de 64 places, et l'EHPAD Saint-Laurent agrandi de 25 places.

Nom de la structure	Commune	Places permanentes	Accueil temporaire	Accueil de jour	Accueil de nuit	Places Alzheimer	Montant du forfait journalier
Les Jardins du Crinchon association AHNAC	Achicourt	76	3	6		12	66,1
La Belle Epoque	Arras	21	5				64,22 €
MAPAD Pierre Bolle	Arras	80		2		10	54,9
EHPAD Pierre Bolle	Arras	80					46,8 *
EHPAD Les Blancs Monts	Arras	78					44,81 €
EHPAD St François	Arras	50				0	60,44
Sainte Camille	Arras	67				10	53,96
Maison de Cure médicale Pierre Brunet	Dainville	110				15	49,19
EHPAD Soleil d'automne	St Laurent Blangy	68	1	0	0	14	53,69 €
EHPAD	St Nicolas	47	1	8		13	56,24 €

Les 10 EHPAD sont situés sur la Ville d'Arras et en première couronne. Les tarifs journaliers varient entre 45 et 65 € selon les établissements.

Les acteurs mettent en évidence deux constats s'agissant des MARPA et des EHPAD sur le territoire :

- Les gestionnaires rencontrent des difficultés à remplir ce type de structure car le coût (exemple : 1300-1400 euros/mois avec très peu d'aides pour une MARPA) est souvent bien supérieur aux capacités financières des seniors. Dans la MARPA de Neuville, moins de la moitié des 20 places sont occupées. Le coût d'une MARPA n'est pas lié à la question du loyer/de l'immobilier, c'est le coût du service qui est élevé. Si on veut faire évoluer ce type de structure il faudrait envisager une mutualisation des services avec des établissements situés à proximité. Or, la MARPA a plutôt vocation à être implantée en milieu rural, dans des secteurs où il n'y a pas forcément de structures collectives aux alentours.
- L'accueil en MARPA est souvent trop tardif : les MARPA accueillent des personnes qui sont au moment de l'entrée ou peu de temps après suffisamment dépendants pour accéder à un EHPAD.

Ceci renvoie à deux enjeux :

- Engager une réflexion pour déterminer les leviers permettant de réduire le coût de fonctionnement de ces types de structures
- Clarifier la vocation d'accueil des MARPA et des EHPAD.

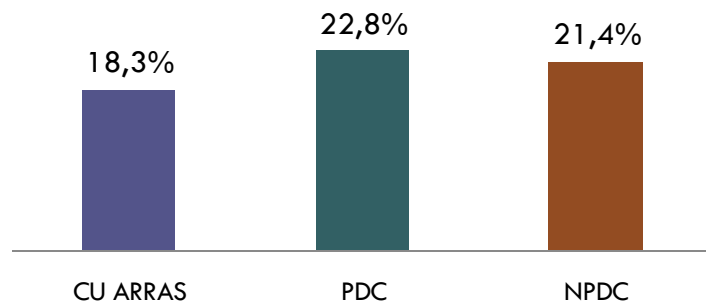
Les points clés

- 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 :
 - Définir un référentiel partenarial du logement adapté
 - Recenser les logements adaptés et adaptables
 - Renforcer le repérage et lever les freins à l'adaptation des logements (question des aides financières 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...
- Réfléchir sur les leviers pour réduire le coût de fonctionnement des établissements spécifiques (MARPA et EHPAD)

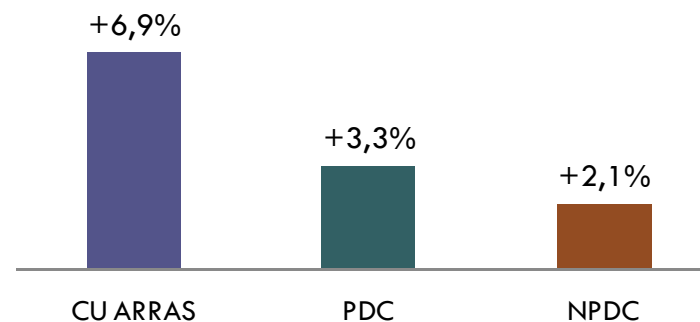
3. Les personnes en difficulté : des problématiques liées au mal logement clairement identifiées

Un appauvrissement des ménages du territoire

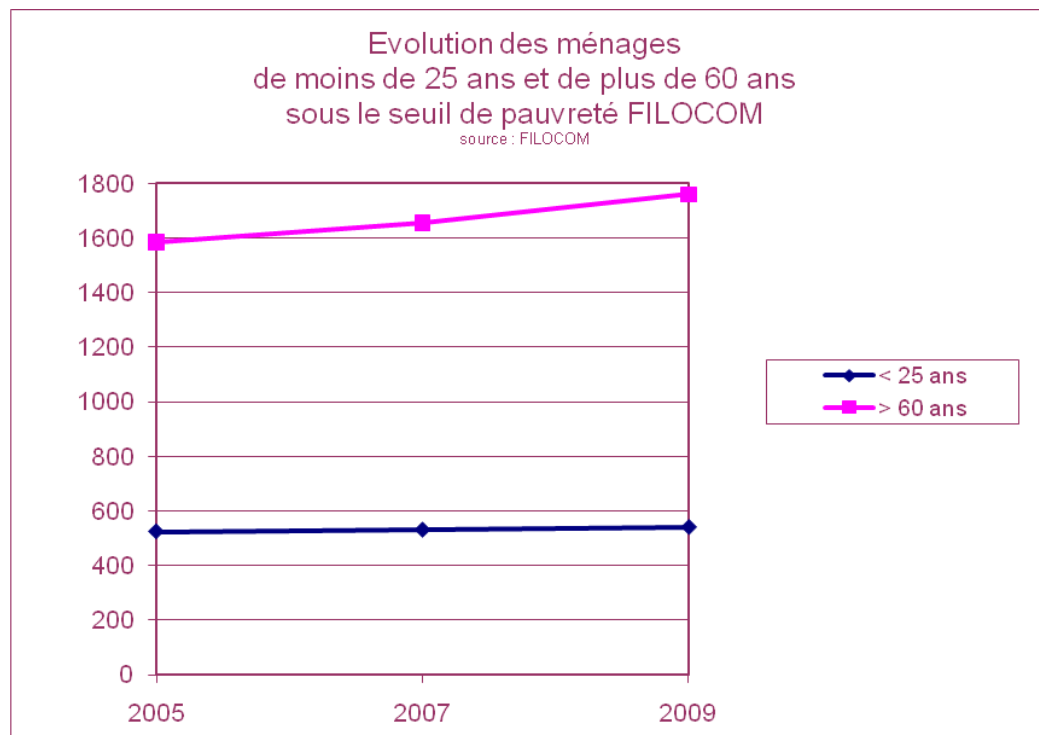
% de ménages avec un niveau de revenu inférieur au seuil de pauvreté en 2009 (source : Filocom)



Evolution du nombre de ménages avec un niveau de revenus inférieur au seuil de pauvreté entre 2005 et 2009 (sources : Filocom, 2005 et 2009)



7368 ménages, soit 18.7% des ménages de la CUA, vivent sous le seuil de pauvreté. Cette moyenne est inférieure aux moyennes départementale et régionale. Cependant, le nombre de ménages concernés augmente plus vite sur la CUA que sur les territoires de référence.

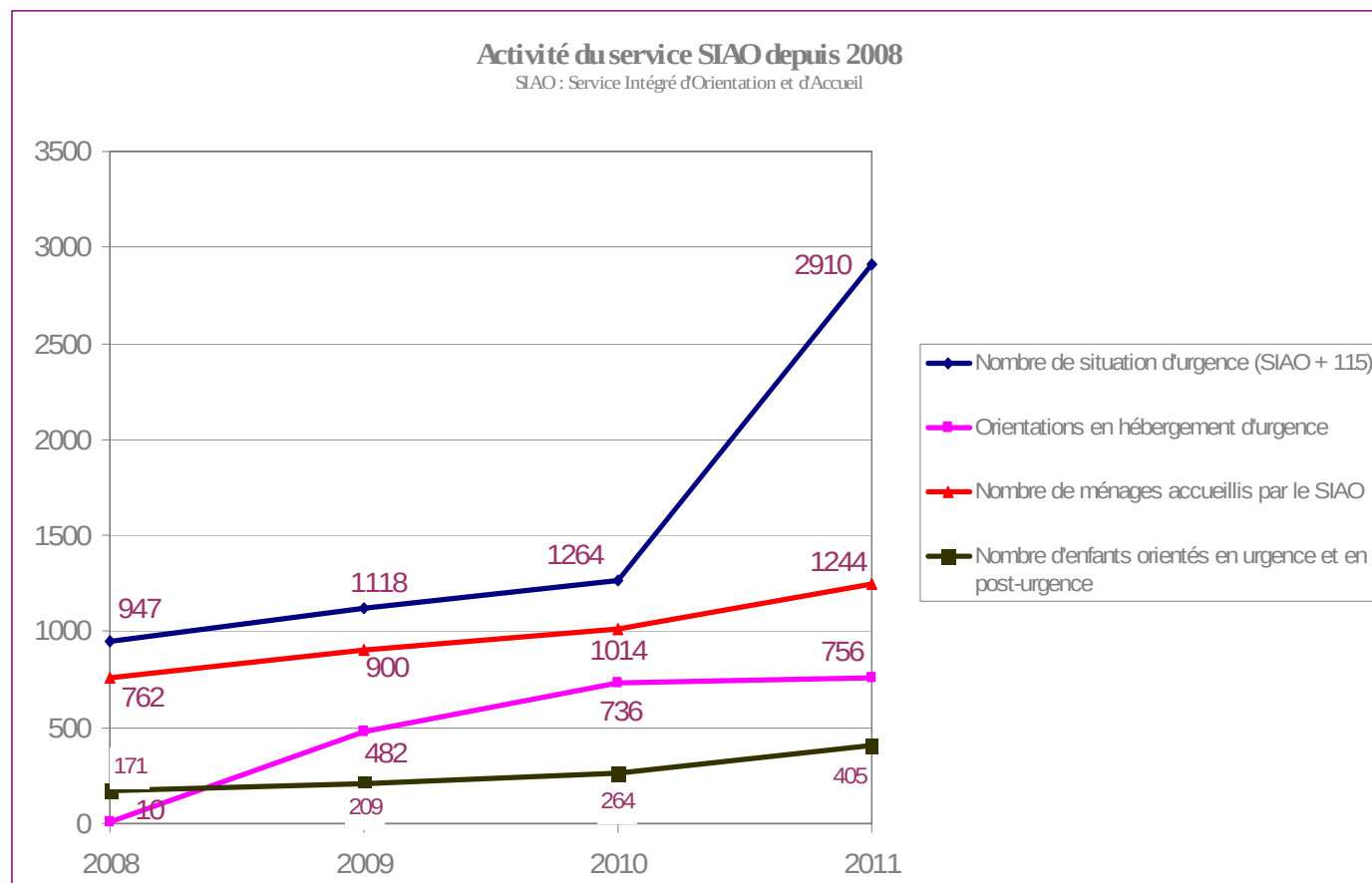


L'appauvrissement concerne toutes les tranches d'âge de la population, en particulier les plus de 60 ans, sans épargner les plus jeunes, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

Un autre signe de la précarisation de la population est la mobilisation croissante des espaces de solidarité tels que l'ASA, les restos du cœur et les épiceries solidaires. Le nombre de bénéficiaire et le nombre de repas distribués ont augmenté de 20% en 2010 (10 415 bénéficiaires/873 000 repas distribués).

576 personnes fréquentent régulièrement la Margelle et la Croix Rouge pour bénéficier d'une aide ponctuelle (colis alimentaires, vestiaires, douches, aides administratives, contact humain...), essentiellement des ménages qui ont un logement mais qui ne parviennent pas à satisfaire leurs besoins quotidiens.

Un nombre croissant de personnes sans logement prises en charge par le SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation)



1244 personnes ont été prises en charge par le SIAO en 2011.

Le nombre de personnes prises en charge par le SIAO a augmenté de 20% entre 2010 et 2011, ce qui s'explique notamment par l'effondrement des réseaux de solidarité (familiaux et tiers).

La progression du nombre de personnes prises en charge par le SIAO entre 2010 et 2011 concernent toutes les catégories de ménages :

- + 14% pour les personnes seules
- +83% de couples sans enfants
- + 60% de personnes seules avec enfants
- + 61% de couples avec enfants

Il convient de souligner l'explosion des demandes faites par des familles et l'augmentation du nombre d'enfants à la charge (+53,4%) des familles ayant eu recours au service. De plus en plus d'enfants sont touchés par le mal logement.

Composition des ménages rencontrés par le SIAO en 2009 et 2010

2010	Ménages	Adultes	Enfants
Individuelle	845	845	
Couple	41	82	
Individuelle avec enfant(s)	89	89	168
Couple avec enfant(s)	39	78	96
	1014	1064	264

2009	Ménages	Adultes	Enfants
Individuelle	736	736	
Couple	50	100	
Individuelle avec enfant(s)	68	68	129
Couple avec enfant(s)	46	92	80
	900	996	209

Composition des ménages rencontrés par le SIAO en 2011

	Ménages	Adultes	Enfants
Hommes seuls	749	749	/
Femmes seules	215	215	↗ /
Couples + enfants	56	112	114
Couples sans enfant	75	150	↗ /
Femmes + enfants	134	134	273
Hommes + enfants	8	8	↗ 14
Autre (groupes)	7	10	4
Total 1	1 244	1 378	405
Total 2		1 783	

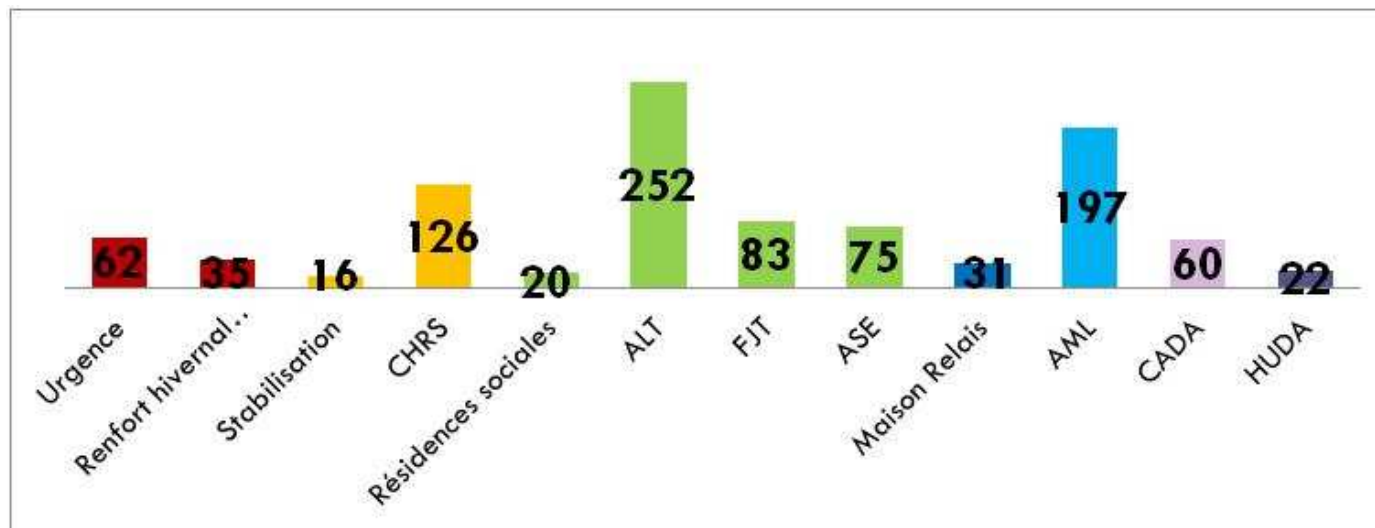
Les jeunes sont fortement représentés parmi ces personnes (52% ont moins de 30 ans).

	Année 2009		Année 2010		Année 2011	
	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage	Effectif	Pourcentage
Mineurs Isolés	6	0,60%	6	0,55%	2	0.14%
18/21 ans	195	19,58%	193	17,64%	243	17,61%
22/25 ans	187	18,78%	182	16,64%	242	17.54%
26/30 ans	178	17,87%	169	15,45%	232	16.81%
31/50 ans	331	33,23%	419	38,30%	513	37.17%
51/60 ans	58	5,82%	87	7,95%	100	7.25%
Plus de 60 ans	26	2,61%	30	2,74%	43	3.12%
Non renseigné	15	1,51%	8	0,73%	5	0.36%
Totaux	996	100%	1 094	100%	1 378	100%

Une partie des personnes est en souffrance psychique.

A noter que le nombre de personnes sans logement bénéficiant d'une domiciliation a augmenté de 1,2% entre 2010 et 2011 (886 personnes concernées sur la CUA) : parmi ceux-ci, 589 personnes sont des gens du voyage et 189 ont moins de 25 ans.

Une offre d'hébergement et de logements diversifiée sur le territoire



Le territoire de l'arrageois dispose d'une offre d'hébergement relativement fournie et diversifiée. Le taux d'équipement en CHRS est de 3,58 places pour 1000 habitants (il est de 3.3 places pour 1000 habitants en moyenne dans le département).

Mais des durées de séjour qui s'allongent dans les offres d'hébergement et d'insertion

La stratégie nationale du « logement d'abord » incite à limiter les parcours en hébergement en favorisant l'accès au logement autonome, perçu comme une donnée de base nécessaire à l'insertion économique et sociale des individus.

Sur le territoire de la CUA, l'accès des ménages hébergés ou mal-logés au logement reste difficile :

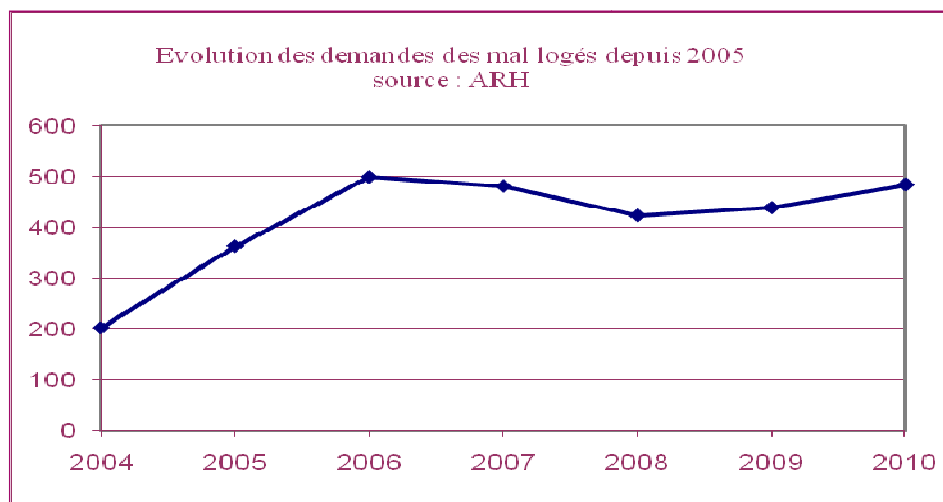
- En 2011, 81 personnes sont sorties d'hébergement vers un logement.
- Seules 11% des demandes d'accès au logement des mal logés ont été satisfaites dans l'année. Pour autant, il n'y a eu que peu de recours au DALO, 21 recours pour l'année 2011.

Les durées de séjour en hébergement s'allongent. Les CHRS féminin ont plus de turn-over que les CHRS masculins, car les femmes ont des aides supplémentaires (durée de séjour d'1 année pour les hommes).

Ces difficultés de sortie des personnes hébergées vers le logement autonome sont notamment liées à deux facteurs :

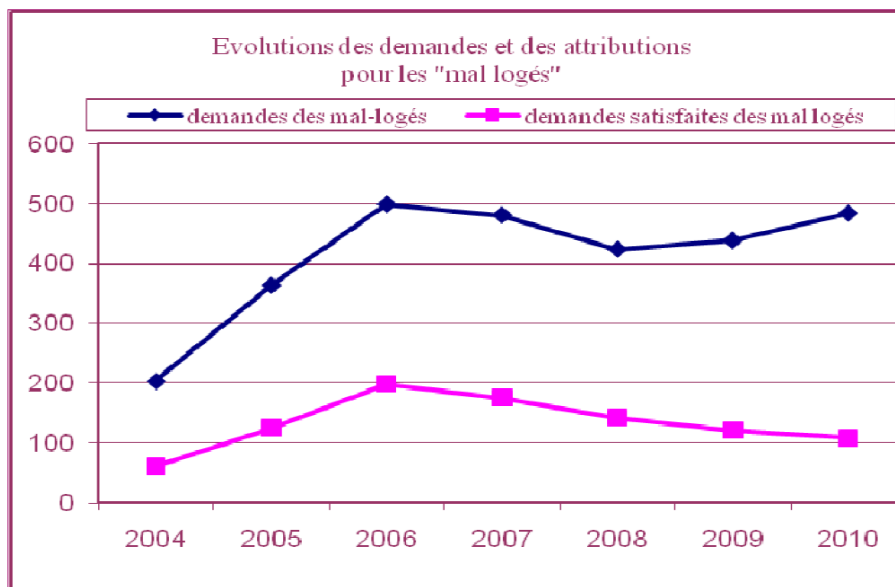
- Certains ménages ont des niveaux de revenus très limités, voire pas de ressources. C'est notamment le cas de certains jeunes.
 - o Les moins de 25 ans représentent 35% du public accueilli. N'ayant pas encore accès au RSA, ils n'ont pas de revenus et restent hébergés dans les CHRS. Il n'y a pas de possibilité de logements, sauf s'ils s'inscrivent dans un processus d'insertion professionnelle/de formation
 - o Même avec le RSA, il est difficile de se loger. Les ménages ont notamment des difficultés à payer les charges. Certains ménages se logent dans des logements de très mauvaise qualité.
- Les personnes en souffrance psychologique. L'infirmière du réseau AHI accompagne les travailleurs associatifs dans les contacts avec le secteur médical (hôpital et médecin traitant). Un psychologue a été embauché à mi temps à l'ASA. La souffrance psychologique « fait peur » et rend difficile le relogement de ces ménages dans le parc de logements « classique ». Sur l'Arrageois, le CLEODAS permet de trouver des solutions. Tous les acteurs du sanitaire et social se réunissent régulièrement pour évoquer des situations délicates et des difficultés rencontrées au quotidien. 90% des situations traitées dans ce cadre trouvent des solutions.

Des difficultés croissantes d'accès au logement malgré le développement de l'offre locative sociale



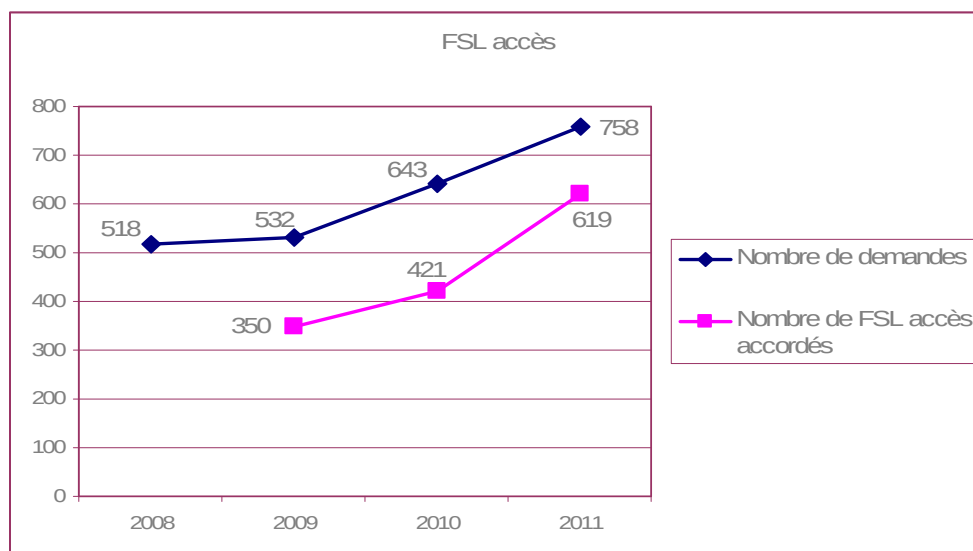
Le nombre de demandes de logement émanant de personnes mal-logées a fortement progressé depuis 2004.

Les mal-logés représentent 12% des demandeurs.



Le taux de satisfaction des demandes des mal-logés est orienté à la baisse.

Ces ménages ont de plus en plus de difficultés pour accéder à un logement locatif social.

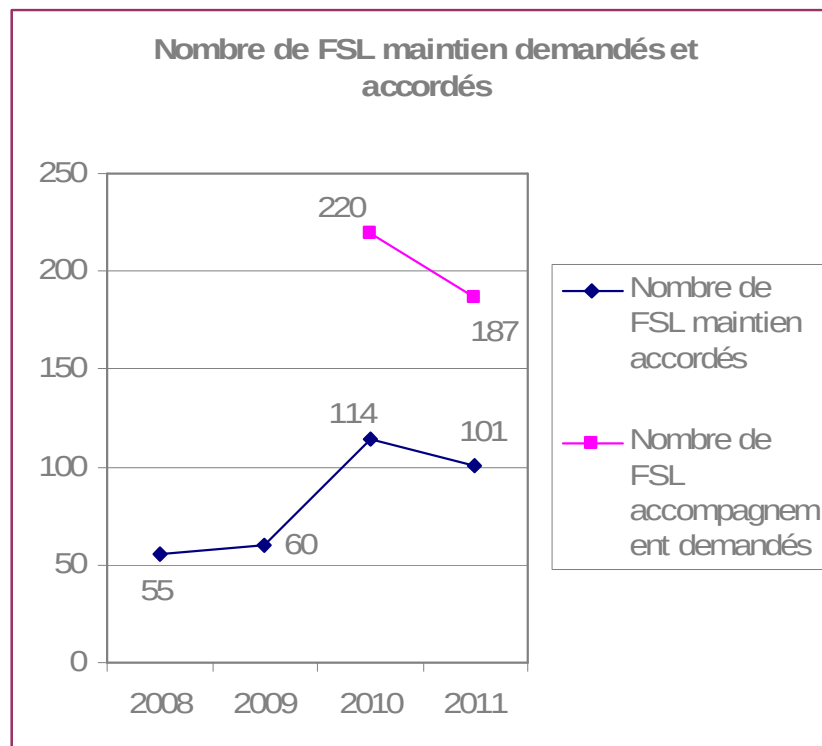


Les dispositifs d'aide à l'accès du Conseil général 62 toujours plus fortement sollicités pour une enveloppe dédiée constante.

20 recours DALO en 2010 : 2 ont été qualifiés « prioritaires urgents », 3 ont donné suite à une orientation « hébergement » soit 4.5 % des recours départementaux. En 2011, 21 recours DALO ont été enregistrés.

399 ménages prioritaires au titre du contingent préfectoral contre 57 en 2010, dont la moitié est composée de personnes seules. Le contingent a été réactivé en septembre 2010

Des difficultés rencontrées par certains ménages pour se maintenir dans leur logement



L'endettement des ménages s'accroît :

- 1 350 ménages en situation de surendettement comptabilisés par la Banque de France au 1er janvier 2010, soit 33% de plus par rapport à l'année précédente.
- Un taux d'impayés de 30% dans le parc locatif social.

La prévention est un levier essentiel à renforcer.

La baisse du nombre de FSL maintien ou accompagnement accordés est liée à une diminution de l'enveloppe financière du Conseil général. Ceci pose question, compte tenu de l'explosion de l'endettement social évoqué précédemment.

La forte mobilisation des acteurs a permis de limiter l'augmentation des expulsions.

Un enjeu de fluidifier les parcours de l'hébergement vers le logement

Pour les jeunes, renforcer les actions visant à travailler l'articulation logement/insertion

Pour les jeunes, la question du logement ne peut être abordée indépendamment de celle de l'insertion professionnelle. Les deux aspects doivent être articulés.

Différents acteurs mènent des actions dans ce sens :

- Le Conseil Général travaille sur des politiques transversales, pour accompagner les jeunes sur le logement et l'insertion.
- La commission hébergement-insertion animée par la CUA qui permet d'accompagner une vingtaine de jeunes par an.
- ...

Les dispositifs concernent essentiellement les jeunes de moins de 30 ans. La question de l'accompagnement des plus de 30 ans reste posée.

Les différents acteurs du territoire travaillent déjà en partenariat sur ces questions. Les associations d'hébergement travaillent avec les partenaires de l'emploi de la santé et du logement.

La plateforme logement des jeunes contribuera à créer un cadre d'échanges entre les acteurs sur le logement des jeunes.

Produire et mobiliser une offre adaptée pour permettre la sortie vers le logement autonome des ménages hébergés

Les acteurs soulignent un enjeu majeur, celui de développer une offre adaptée pour permettre la sortie vers le logement des ménages hébergés :

- 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.... L'Association 4 AJ souhaite développer la capacité d'accueil dans les FJT, aussi bien de jeunes autonomes qui ont un travail, que de jeunes au chômage ou en formation (alternance ou classique)...
- Plus globalement, des besoins en petits logements à des niveaux de loyers accessibles (250 € par mois hors APL).
 - o Dans le parc locatif social, seul le financement PLAI peut permettre d'atteindre ces niveaux de loyer.
 - o Dans le parc locatif privé, il existe des contraintes de surface pour la production de logements à loyers conventionnés (surface supérieure à 50 m²)
- Des grands logements dans le parc locatif social pour les familles sortant de structures d'hébergement. Les bailleurs sociaux produisent peu de T5 et les grands logements de bonne qualité sont trop éloignés des commerces et des services. Les familles ne peuvent pas y aller, car elles n'ont pas de moyen de se déplacer. Le PACT, qui produit des PLA-I en diffus, fait part des difficultés qu'il rencontre à les financer.

La question ne doit pas uniquement être abordée sous l'angle du logement (typologie, niveaux de loyer...) : elle doit également intégrer la question de l'environnement du logement (localisation, proximité des services et des équipements...). Il est essentiel de réfléchir en termes d'habitat et pas seulement de logement.

Le PACT organise des ateliers « logement » pour accompagner les sortants d'hébergement vers le logement autonome. Cet atelier a une plus-value pour la personne et pour le bailleur social.

La question spécifique des personnes vieillissantes

Certains seniors ont des parcours de vie chaotique, ils cumulent des difficultés de santé, d'emploi.... Les structures d'hébergement ne sont pas adaptées pour recevoir ces publics.

Différentes réponses sont à envisager pour ces publics :

- Pour les personnes âgées peu autonomes et en grande difficulté économique et sociale, les maisons relais peuvent être une forme d'offre adaptée.

- Pour les autres, des béguinages avec des niveaux de loyers très abordables peuvent être envisagés.

Le logement des personnes en souffrance psychique

Ces personnes nécessitent un accompagnement renforcé, sur le plan médical et social.

Les acteurs s'interrogent sur le type d'offre adaptée pour ces personnes. Si la prise en charge médicale est adéquate, ils peuvent accéder à un logement autonome, avec un accompagnement adapté. En revanche, la situation est plus compliquée pour les personnes qui sont à la limite de l'hospitalisation : beaucoup pourraient être hospitalisées, mais elles ne le sont pas et leur maintien ou leur accès à un logement autonome s'avère difficile.

Anticiper sur les risques possibles d'expulsion et lutter contre les situations de mal logement le plus en amont possible

Certains ménages rencontrent des difficultés financières pour se maintenir dans leur logement, comme en témoignent les indicateurs suivants :

- 1 350 ménages sont en situation de surendettement en 2010 (Banque de France).
- Le taux d'impayés dans le locatif social est de 30% en 2010.
- Enfin, 234 ménages ont bénéficié d'un FSL maintien en 2010, soit une augmentation de 34% par rapport à l'année précédente.

Le nombre d'expulsions est orienté à la baisse mais ils doivent être analysés avec prudence : certaines personnes quittent le logement avant l'assignation... Les ménages viennent solliciter de l'aide trop tardivement, le jour même de leur expulsion. Il est essentiel d'anticiper sur les situations possibles d'expulsion, d'agir davantage en amont, en prévention.

Différentes actions menées par les acteurs du territoire permettent de repérer et de traiter les situations en amont pour éviter les expulsions :

- Diagnostics sociaux partagés liés au logement sur la Ville d'Arras.
- Travail de la Commission de prévention des expulsions.
- Travail des organismes HLM sur les impayés de loyer
- Programme d'Intérêt Général pour lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique...

Il est nécessaire de poursuivre et de renforcer les actions menées dans ce sens. Plusieurs pistes sont évoquées :

- Anticiper sur la diminution des prestations sociales liée aux départs des enfants. Les ménages sont souvent surpris de ne plus toucher d'allocations à la majorité de leurs enfants et leur budget s'en trouve fragilisé. Il conviendrait d'informer davantage en amont les familles.
- Dans le parc locatif social, anticiper mutations nécessaires, en lien avec les évolutions de revenus prévisibles (exemple : diminution des prestations sociales au moment de la majorité des enfants)

- Dans le parc privé, repérage et traitement des situations de mal-logement : poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne, la précarité énergétique...

Pour faciliter la réponse aux besoins de mutation dans le parc locatif social, un travail inter-bailleur pourrait être engagé (mutualisation des capacités de réponse).

La question de l'accompagnement : plus de préventif, moins de curatif

L'accompagnement des familles n'est pas satisfaisant : un souhait des maires de coordonner l'accès au logement des familles en difficulté avec l'accompagnement social, les actions d'intégration (Gestion urbaine de proximité, toutes les actions intégratrices, ..) menées par les communes ou leur CCAS de manière à favoriser l'accès aux équipements et services publics.

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.

Poursuivre et améliorer les actions de lutte contre l'habitat indigne dégradé et énergivore

Des actions sont d'ores et déjà menées mais peuvent être améliorées :

- Dans chaque commune, il y a un référent « habitat indigne » qui doit recevoir tous les signalements de précarité énergétique et d'habitat indigne. Ils essaient de mobiliser les partenaires mais les retours ne sont pas très satisfaisants. Il est essentiel que l'ensemble des partenaires se mobilisent davantage, pour apporter des solutions mais aussi pour repérer les situations. 3 000 propriétaires occupants seraient en situation potentielle de précarité énergétique sur la CUA.
- Les financements ANAH actuels sont en priorité destinés aux propriétaires occupants. Les financements sont plus réduits et plus difficilement accessibles (exigences d'un certain niveau de travaux) pour les propriétaires bailleurs. L'expérimentation en cours menée par la CUA et l'AIS permettra de tester un nouveau dispositif d'accompagnement auprès des propriétaires bailleurs.
- Renforcer la communication auprès des ménages mais aussi des partenaires et des élus sur les possibilités de financement.

Pour lutter contre la mal logement et favoriser l'accès à un logement adapté et décent, la CUA peut s'appuyer sur un réseau associatif organisé et maillé. Celui-ci constitue un véritable partenaire aussi bien dans l'action quotidienne que dans l'analyse des besoins ; c'est également une force de proposition et d'expérimentation.

4. Les Gens du Voyage : une partie des familles en attente de sédentarisation

La CUA est relativement en conformité avec les obligations de Schéma Départemental des Gens du Voyages.

Au-delà du fonctionnement des aires existantes, le principal enjeu concernant les Gens du Voyage est celui de la sédentarisation d'une partie des familles. Sur les 72 familles régulièrement présentes sur le territoire, 39 familles (54%) sont en voie de sédentarisation, ce qui représente une hausse de 18% par rapport à 2010.

Sur les 72 familles, 40 stationnent dans les aires d'accueil et 32 en stationnement illicite (29 en stationnement spontané et 4 sur des terrains privés).

Profil des ménages stationnant dans les aires d'accueil

Il s'agit pour l'essentiel de familles (couples avec enfants) et, dans une moindre mesure de personnes seules.

isolé	10	couple	2
Isolé+1	1	Couple+1	6
Isolé+2	2	Couple+2	11
Isolé+3	1	Couple+3	2
Isolé+4 et +	1	Couple+4 et+	4
	15		25

Il s'agit essentiellement de ménages jeunes (entre 25 et 39 ans), avec des enfants.

0 à 17 ans	72
18 à 24 ans	2
25 à 39 ans	52
40 à 65 ans	10
+ 65 ans	7

Des demandes d'accès au logement de certains ménages souhaitant se sédentariser

17 ménages ont fait une demande d'accès en logement social

- 7 sont agréés PLA-I
- 5 sont inscrites au contingent préfectoral
- 1 ménage est en recours DALO

Elles concernent 7 familles en aire d'accueil et 10 familles en stationnement spontané.

En 2011, 5 familles ont été relogées grâce à la mobilisation des bailleurs publics et 1 dans le parc privé.

Les demandes en instance ont évolué et concernent autant des petits logements que des grands logements, et autant de collectifs que d'individuels. Il ne semble plus que le besoin de logements adaptés avec possibilité de garder la caravane soit une priorité pour ces ménages.

collectif	Typologie	ind	typologie
T1	2	T1	
T2	2	T2	1
T3	1	T3	1
T4	2	T4	4
T5+		T5+	4
	7		10

La demande en terrains familiaux

Elle concerne deux groupes familiaux ancrés depuis plusieurs générations sur l'arrageois qui sont régulièrement expulsés d'un site à un autre.

Ces familles vivent dans des conditions très précaires, caravanes et véhicules vétustes – Pour l'une d'entre elle, 3 véhicules pour tracter l'ensemble des caravanes. Elles vivent essentiellement des revenus de transfert et sont composées de personnes vulnérables : présence de personnes âgées et d'enfants en bas âge non scolarisés à cause de l'instabilité des lieux de stationnement, et ce malgré le travail de prévention important de sensibilisation à la scolarité. C'est un enjeu de trouver des terrains pour ces familles afin de mettre en place un accompagnement social adapté. La recherche doit porter sur un terrain d'environ 1500 m² et d'un autre d'environ 2500 m², situé à proximité des équipements et services.

Ceci pose la question des offres de logements pouvant être proposées à ces familles et plus globalement, les parcours résidentiels qui peuvent leur être offerts sur le territoire.

Différentes pistes de travail ont d'ores et déjà été évoquées par la CUA :

- L'élaboration d'un protocole partenarial pour favoriser l'accès de ces ménages au logement de droit commun
- La réalisation d'un projet d'habitat mixte (habitat + caravane)
- La création d'un terrain familial

Les points clés

Le territoire 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 ‰). Il bénéficie également d'un réseau associatif structuré, coordonné par un SIAO réactif face à l'inflation des besoins de prise en charge. Une dynamique de réseau qui répond jusqu'à présent aux besoins quantitatifs mais, démunie face à des problématiques complexes ou à des publics spécifiques qui saturant les structures d'accueil, dans un contexte de programme gouvernemental préconisant le « logement d'abord ».

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 :

- L'augmentation du nombre de personnes à prendre en charge : depuis 2008, le nombre de personnes prises en charge par le SIAO évolue chaque année d'environ 20%/an, effets directs de la précarisation des ménages conjuguée à des phénomènes de ruptures familiales, conjugales, tierces et de conditions de mal logement.
- 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 :

- 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
- l'accueil de ressortissants hors CEE ou des primo arrivants sur les dispositifs de d'hébergement d'urgence de droit commun
- la grande marginalité

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 »

- 87 sorties d'hébergement vers le logement en 2011 sur plus de 600 places d'hébergement.

Néanmoins, un réel travail en réseau entre les institutionnels, les bailleurs, les associations et les travailleurs sociaux 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

Une forte mobilisation des acteurs autour de la prévention de l'expulsion qui s'efforce de limiter l'impact de l'endettement social.

L'indignité est en recul mais la précarité énergétique est 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).

La coordination territoriale et partenariale est à poursuivre, l'offre d'hébergement à maintenir, à spécialiser voire à développer pour s'adapter aux besoins émergents ou spécifiques tout en s'attachant à fluidifier les parcours et établir des passerelles rapides mais pérennes vers le logement.

Le bilan qualitatif de la concertation avec les communes

Dans le cadre de l'élaboration du PLH et plus particulièrement du volet territorial, un entretien a été réalisé avec chaque commune de la CUA au cours des mois de juin et juillet 2012. Cette démarche de concertation avec les communes avait plusieurs objectifs :

- Recueillir le point de vue des communes sur le bilan du précédent PLH, les besoins en matière de logements et d'hébergement ainsi que leurs attentes vis-à-vis du futur PLH.
- Appréhender les ambitions et les volontés de chaque commune en termes de démographie et de développement résidentiel.
- Recenser les projets connus, en cours ou à venir sur le territoire communal.
- Echanger sur les gisements fonciers repérés par le bureau d'étude à l'issue de la phase de terrain.

Ces échanges avec les communes ont été restitués sous deux formes :

- Les projets et les gisements recensés ont fait l'objet de cartes et de tableaux. Ces documents ont été transmis à chaque commune pour validation. La carte localisant les projets de logements connus est intégrée dans le programme d'actions territorial du PLH (fiches communales).
- Un bilan qualitatif sur les constats et attentes formulés par les différentes communes. (cf. ci-dessous).

Les principaux constats évoqués par les communes au cours des entretiens

Le premier constat issu des entretiens porte sur l'ambition partagée par une majorité des communes de viser une croissance démographique dans les prochaines années. Deux enjeux expliquent cette ambition : d'une part, la volonté d'assurer le maintien des équipements existants sur les différentes communes, les écoles notamment, et d'autre part, le souhait de renouveler la population et d'assurer une mixité intergénérationnelle au sein de la population et du parc de logements.

Le deuxième constat partagé renvoie à la volonté des communes de proposer aux habitants actuels et futurs des offres d'habitat diversifiées (accession à la propriété classique mais aussi accession sociale à la propriété, locatif social...) pour assurer une mixité sociale et offrir des parcours résidentiels positifs dans la proximité. Cette aspiration découle, en partie, du fait qu'aujourd'hui certains segments de l'offre de logement ne sont pas suffisamment développés sur la CUA, notamment :

- Les maisons en accession aidée/sociale à la propriété
- Les logements locatifs sociaux, en individuel, notamment, pour offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages locataires.
- Les offres adaptées pour les jeunes et les seniors (les petits logements locatifs financièrement « abordables » par exemple). A ce titre, des réflexions sont en cours dans de nombreuses communes pour proposer des solutions aux seniors (béguinages, projet de MARPA...).

Les entretiens ont également mis en évidence les différentes actions, règlementaires notamment, souhaitées par les communes et mises en place par la CUA pour favoriser la production de logements. Ainsi, de nombreuses communes ont validé la mise en place des outils dans le cadre de leur Plan Local d'Urbanisme, en extension mais aussi en réinvestissement urbain. Plusieurs outils ont pu être identifiés :

- L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation
- La création d'Emplacements Réservés pour le Logement et de Secteurs de Mixité Sociale

- La mise en place d'orientations d'aménagement dans les PLU pour encadrer les nouveaux projets de logements (diminution des tailles de parcelles, prescriptions architecturales...)
- L'instauration de Plans d'Aménagement d'Ensemble...

L'usage de bonnes pratiques, déjà existantes, est également ressorti de ces échanges. Par exemple, certaines communes ont mis en avant leur habitude de négociation avec les différents opérateurs intervenant sur le territoire, ce qui n'empêche, cependant pas, le blocage de certains projets. En effet, les difficultés liées au montage de certaines opérations font partie des préoccupations des communes de la CUA. Un nombre relativement important de programmes connaissent/ont connu des difficultés pour aboutir. Les principaux freins évoqués sont :

- Les prix de vente élevés par rapport aux capacités financières des ménages locaux
- Le manque de valorisation des produits développés qui, de ce fait, ne servent pas de levier d'attractivité vis-à-vis de ménages de l'extérieur
- Des charges foncières dissuasives qui, selon certains opérateurs, bloquent la sortie des opérations

D'autres constats sont partagés par un grand nombre de communes. Parmi ceux-ci, la nécessité d'être vigilants sur la qualité des opérations portées par les « petits » promoteurs locaux, les difficultés à produire des PLA-I en diffus en acquisition-amélioration...

Des observations générales/globales ont également été formulées sur les enjeux relatifs au parc existant et portant notamment sur :

- Les besoins de poursuivre la rénovation du parc privé : adaptation au vieillissement, amélioration de la performance énergétique...
- La nécessité d'être plus ambitieux concernant la rénovation thermique du parc locatif social.

Des problématiques plus spécifiques ont été abordées, les enjeux n'étant pas les mêmes sur l'ensemble du territoire. Plusieurs exemples ont été cités au cours des différents entretiens :

- La ville-centre est davantage concernée par la vacance de logements, notamment le centre-ville (logements inoccupés au-dessus des commerces).
- Le cas des lotissements en accession sociale des années 70 présents dans certaines communes urbaines (hors Arras). Le problème réside dans le fait qu'une partie de ces maisons n'ont jamais fait l'objet de rénovation qu'elles soient aujourd'hui occupées par leurs propriétaires ou par des locataires. Sur la commune d'Achicourt par exemple, est concerné le tissu pavillonnaire dans et en périphérie du quartier 4 AS.
- Le cas des grandes maisons ou corps de ferme qui ont des difficultés à se vendre au regard des travaux nécessaires à engager dans les communes rurales ou périurbaines.

Enfin, certaines communes telles que Feuchy ou Athies ont mentionné le cas des projets de développement et/ou procédures d'élaboration de PLU actuellement mis en « stand by » ou retardés par l'élaboration en cours du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) qui devrait être arrêté fin 2012.

Les entretiens avec les communes de la CUA ont permis de conforter/préciser certains constats mis en évidence dans le diagnostic. Si cette démarche a permis de faire émerger une sorte de vision partagée des enjeux à traiter au travers de la politique de l'habitat intercommunale, une problématique, pourtant centrale, a été évoquée à la marge : les équilibres d'occupation sociale.

Les attentes exprimées par les communes vis-à-vis de la politique communautaire et du PLH

Les communes souhaitent que soient prises en compte les spécificités de chaque secteur (communes urbaines, périurbaines et rurales). Cette prise en compte doit se faire à deux niveaux : d'une part dans la définition des objectifs du nouveau PLH et d'autre part dans les actions et solutions qui seront mises en œuvre ou préconisées.

De plus, les communes souhaitent que la politique d'accompagnement portée par la CUA soit poursuivie et renforcée, notamment pour le montage des opérations de logements et le travail avec les opérateurs. Cette attente se décline sur plusieurs aspects :

- La volonté des communes d'être accompagnées dans les processus de négociation avec les opérateurs (promoteurs/bailleurs) et les propriétaires fonciers (avec une intervention éventuelle de l'EPF).
- Le recours à des études de faisabilité en amont de l'acquisition de fonciers par les communes et d'une expertise sur les équilibres d'opérations (sensibilisation aux bilans financiers d'opérations...).
- La mise en place d'aides financières pour appuyer la réalisation de certaines opérations, qui auraient des difficultés à sortir par exemple.
- L'organisation d'échanges entre les communes sur les opérateurs intervenant sur le territoire. Ces temps d'échange permettraient aux communes de partager leurs expériences (éventuellement mauvaises) et de mieux veiller à la qualité de la production des promoteurs privés, locaux notamment.
- La mise en œuvre d'un travail en amont des projets avec les opérateurs sur le contenu et la qualité des programmes neufs.

L'une des conditions de réussite du PLH réside donc dans l'organisation de temps d'échanges et de travail entre la CUA, les communes et les différents opérateurs.

D'autres attentes ont été formulées par les communes :

- Développer l'information et l'accompagnement des propriétaires souhaitant densifier leur terrain ou construire eux-mêmes sur un terrain leur appartenant. L'enjeu étant de les informer sur les aides qu'ils peuvent obtenir ou sur les contraintes qu'ils doivent prendre en compte dans la mise en œuvre de leur projet.
- L'appui à la production de petites opérations de logements locatifs sociaux apparaît également une attente forte des communes, rurales notamment.
- Enfin, la poursuite de la requalification du parc de logements existants, social comme privé, constituera, selon les communes, un enjeu fort de la politique communautaire et le futur PLH pour les années à venir.

Annexe : liste des indicateurs de l'observatoire de l'habitat

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
1- Les dynamiques démographiques			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
évolution de la population municipale	Observatoire CUA		MB
évolution du nombre de ménages	Observatoire CUA		MB
évolution de la taille des ménages	Observatoire CUA		MB
la composition familiale	Observatoire CUA		MB
le poids des 18-30 ans (ou 16-30 ans)	Observatoire CUA		MB
le poids des plus de 60 ans	Observatoire CUA		MB
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - appréhender les enjeux démographiques - prévoir les évolutions de la Cellule familiale et de ses besoins en logement - identifier les particularités démographiques de notre territoire dans le contexte régional et national (vieillesse, jeunes ménages...)			

2- la structure du parc de logement			
a) la composition du parc de logements <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
Le parc de logements			
◦ <i>par commune : résidences principales, secondaires et vacantes</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
Les résidences principales			
◦ <i>répartition logement individuel / collectif</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
◦ <i>évolution du nombre de log indiv et collectifs</i>	FILOCOM	2010	
Les logements vacants depuis plus de 2 ANS	DGI/traitement CUA	2011	MB/AS
La taille des logements (surfaces habitables)			
◦ <i>moins de 35 m², 35 à 54 m², 55 à 74 m², 75 à 94 m² et supérieur à 94 m²</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
◦ <i>surface habitable en fonction du type de logement (individuel/collectif)</i>			
◦ <i>surface habitable en fonction du statut d'occupation</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
La typologie des logements			
◦ <i>répartition des typologies pour l'ensemble des résidences principales</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
◦ <i>répartition des typologies par type de logement</i>			
◦ <i>répartition des typologies par statut d'occupation</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
L'ancienneté des logements			
◦ <i>logements construits avant 1948, de 1949 à 1974, de 1975 à 1999, après 1999</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
le nombre de pièces par logement			
◦ <i>répartition du nombre de pièces des résidences principales %</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS
◦ <i>répartition par type de logement</i>			
◦ <i>répartition par statut d'occupation</i>	FILOCOM	2010	DREAL/AS

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
2- la structure du parc de logement			
b) l'occupation du parc <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
la répartition des statuts d'occupation ◦ <i>répartition des ménages par statut d'occupation</i>	FILOCOM	2010	AS
la mobilité résidentielle ◦ <i>évolution des ménages ayant mutés depuis 10 ans sur le territoire</i>			
la sur-occupation ◦ <i>évolution du nombre de la sur-occupation lourde / légère</i>	Bailleurs		
les revenus des ménages ◦ <i>répartition par statut d'occupation des revenus bruts des ménages</i> ◦ <i>évolution des ménages imposables et non imposables</i>	FILOCOM FILOCOM	2010 2010	
les revenus des ménages en fonction du plafond HLM ◦ <i>répartition par statut d'occupation des revenus bruts des ménages</i> ◦ <i>évolution des ménages sous le seuil des 60 % du plafond HLM par statut d'occupation</i> ◦ <i>évolution des ménages sous le seuil des 100 % du plafond HLM par statut d'occupation</i>	FILOCOM FILOCOM FILOCOM	2010 2010 2010	
les ménages sous le seuil de pauvreté ◦ <i>répartition par statut d'occupation des ménages sous le seuil de pauvreté</i> ◦ <i>évolution des ménages sous le seuil de pauvreté depuis 2005</i>	FILOCOM FILOCOM	2010 2010	NH NH
le nombre des bénéficiaires aides au logement <u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - identifier les enjeux de rééquilibrage pour l'offre neuve (statut d'occupation, typologie par rapport à la demande, localisation...) - repérer les enjeux d'intervention sur le parc existant (rénovation, vacance,...)	CAF		

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
3- le parc locatif social (public et privé)			
a) le poids du logement social parc public <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
<i>la patrimoine locatif social par commune</i>	RPLS	2010	
<i>le patrimoine locatif social des bailleurs</i>	RPLS	2010	
<i>la typologie des logements</i>	RPLS & FILOCOM	2010	
<i>l'ancienneté du parc</i>	FILOCOM	2010	
<i>le classement énergétique des logements</i>	RPLS	2010	
<i>les logements très sociaux</i>			
b) les logements locatifs neufs financés sur la CUA depuis 2005 <i>comparatif : Arras, commune, Communes urbaines, Communes rurales</i>			
<i>les logements neufs financés</i>	CUA	2012	CD
<i>les logements financés et livrés</i>	CUA	2012	CD
<i>la répartition des logements par typologie</i>	CUA	2012	CD
<i>la répartition des logements par financement</i>	CUA	2012	CD
c) production de logements conventionnés ANAH (Propriétaires bailleurs) <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
<i>les logements à loyer intermédiaire</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les logements à loyer social</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les logements à loyer très social</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les demandes pour les logements en insalubrité</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les demandes pour les logements très dégradés</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les demandes pour les logements vacants</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les demandes pour des travaux d'autonomie</i>	ANAH	2012	JCC
<i>les logements conventionnés ANAH sans travaux</i>	ANAH	2012	DDTM

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
3- le parc locatif social (public et privé)			
d) les logements sous bail associatif			
<i>comparatif</i> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales	RPLS		
e) l'occupation du parc locatif social public			
<i>comparatif</i> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>la sur-occupation</i>	Bailleurs		
<i>la sous-occupation</i>	Bailleurs		
<i>les bénéficiaires d'aides au logement</i>	CAF		
f) le logement social à bas loyer (PLAI)			
<i>comparatif</i> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>l'offre en PLAI existante</i>			
<i>la typologie des logements</i>			
<i>la taille des logements</i>			
<i>le loyer et les charges locatives</i>			
<i>la codification DPE des logements</i>			
<i>la classification des logements à la thermographie aérienne</i>			
<i>le prix de revient</i>			
<i>le prix au m²</i>			
<i>le plan de financement des opérations</i>			
<i>la composition familiale des locataires</i>			
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - réorienter la production locative sociale neuve - identifier les enjeux de réhabilitation sur le parc HLM existant			

4-l'offre adaptée à des besoins spécifiques			
a) les personnes âgées et personnes à mobilité réduites			
<i>comparatif</i> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales			
le nombre de logements en béguinage existants	CG	2012	AG/GD
les logements en béguinage financés et livrés			
les EHPAD et foyers de personnes handicapées financés et livrés			
les personnes âgées en liste d'attente des EHPA, EHPAD	CG?		
les logements dont les propriétaires-occupant ont effectué une demande de subventions ANAH pour une problématique de maintien à domicile – handicap ou adaptation du logement	ANAH	2012	JCC
b) les publics jeunes			
<i>comparatif</i> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales			
les places en FJT	DDCS		
les jeunes accueillis en foyer par typologie de places : ASE, CHRS, FJT, ALT	ASE: CG 62 / FJT ALT & CHRS: DDCS ou SIAO		
les jeunes en liste d'attente des foyers	4AJ		
le nombre de logements étudiants à loyer maîtrisé			
la demande étudiante pour un logement CROUS	CROUS		
les jeunes accompagnés dans le cadre de la CHI	Club de prévention	2012	AS/JD
les logements en AML dans le cadre de la CHI	ARJA	2012	AS/SC
c) les gens du voyage			
<i>comparatif</i> : Arras, commune			
les places en aire d'accueil	CUA/DDCS		Michel MUYS
le taux d'occupation des aires	CUA		Michel MUYS
la composition familiale des occupants des aires	AREAS		Michel MUYS
les demandes d'accès au logement	AREAS		
le stationnement en spontané	CUA/DDCS		Michel MUYS
Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique : - définir une programmation pluri-annuelle par public et par problématique - motiver l'engagement d'opérations expérimentales et exemplaires			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
4-l'offre adaptée à des besoins spécifiques			
d) l'offre accessibilité <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
<i>les logements accessibles ou adaptables depuis 2007 dans le parc HLM</i>		Non dispo	
e) l'adaptation du logement aux handicaps <i>comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national</i>			
<i>les populations souffrant d'handicap</i>		Non dispo	
<i>le poids des logements adaptés à un handicap</i>		Non dispo	
<i>la répartition des logements adaptés à un handicap « parc public/parc privé »</i>		Non dispo	
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - répondre aux obligations de la commission intercommunale d'accessibilité			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
5-la demande en logements			
a) les caractéristiques de la demande HLM <u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>la demande réelle</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>la demande par mutation</i>			
<i>la demande hors mutation</i>			
<i>l'ancienneté de la demande</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>la commune d'origine de la demande</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>la commune souhaitée</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>le type de logements souhaités</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>la typologie des logements souhaités</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>la demande en logements adaptés</i>	DDTM	A VENIR	AS/ARH
b) les caractéristiques des demandeurs <u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA,			
<i>la composition des ménages demandeurs</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>les revenus des demandeurs par rapport aux plafonds HLM</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>l'âge des demandeurs</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
<i>l'origine patrimoniale des demandeurs</i>	OREDA/DDTM	A VENIR	AS/ ARH
Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique : - repérer les besoins par commune et mesurer les écarts avec l'offre produite - élaborer les programmations annuelles			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
6-les dynamiques de construction et de réhabilitation			
a) la production globale <u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les logements autorisés</i>	SITADEL	2010	DREAL/AS
<i>les logements commencés</i>	SITADEL	2010	DREAL/AS
b) l'accession sociale des coopératives HLM dans le neuf <u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les logements en accession sociale neufs livrés par une coopérative HLM/an</i>			
c) le Prêt à Taux Zéro <u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les PTZ accordés pour un logement neuf</i>	SGS GAS	2010	DREAL / AS
<i>les PTZ accordés pour un logement ancien</i>	SGS GAS	2010	DREAL / AS
<i>la composition des familles ayant eu l'accord pour un PTZ</i>			
<i>le prix moyen des biens achetés après accord d'un PTZ</i>			
d) les prêts immobiliers <u>Comparatif</u> : CUA, région, national			
<i>Le nombre de prêts immobiliers</i>			
<i>L'évolution des taux des prêts immobiliers</i>			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
6-les dynamiques de construction et de réhabilitation			
e) le PASS ACCESSION			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales			
Nombre d'acquisition en logement ancien	CUA		ID
Nombre d'acquisition en logement neuf	CUA		ID
Nombre d'acquisition en logement neuf (PSLA)	CUA		ID
f) l'amélioration de l'habitat (ANAH)			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
la demande de subventions ANAH (propriétaires occupants, bailleurs)	ANAH	2012	JCC
les caractéristiques des logements à améliorer (typologie, individuel/collectif,...)	ANAH		JCC
les ressources des demandeurs	ANAH		JCC
les travaux engagés par les propriétaires occupants	ANAH		JCC
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique</u> : - appréhender l'attractivité du marché immobilier arrageois - évaluer l'activité de la primo-accession et des politiques communautaires incitatives pour l'accession à la propriété			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
7-le mal-logement			
a) la précarité sociale comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les personnes accueillies par le SIAO</i>	SIAO		NH
<i>les personnes reçues à l'accueil de jour</i>	ASA & CROIX ROUGE		
<i>les personnes bénéficiaires du RSA</i>	CG 62 & CAF & MSA		
<i>les demandeurs d'emploi et de demandeurs d'emploi longue durée</i>	Observatoire CUA		MB
<i>les personnes percevant le minimum vieillesse</i>			
<i>les personnes sous le seuil de pauvreté</i>	CAF		
<i>les domiciliations</i>	CCAS & AIDERA		
<i>les FSL accompagnement social</i>	CG 62		
b) l'urgence comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales			
<i>les places d'urgence en stabilisation,</i>	SIAO		
<i>les places d'urgence en structure collective,</i>	SIAO		
<i>les places d'urgence en logement,</i>	SIAO		
<i>les places d'urgence en nuité d'hôtel</i>	SIAO & DDSCS		
<i>les places mobilisées dans le cadre du plan grand froid</i>	SIAO & DDSCS		
<i>les personnes prises en charge dans le cadre du plan grand froid</i>	SIAO		
<i>les SDF marginalisés</i>			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
7-le mal-logement			
c) la post-urgence			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales			
<i>les places en CHRS</i>	SIAO & gestionnaire		
<i>les places en ALT</i>	DDCS		
<i>les places en Maison relais</i>	SIAO & gestionnaire		
<i>les places en AML</i>	CG 62		
<i>les personnes prises en charge en post-urgence</i>	SIAO		
<i>les familles en caravane</i>	CUA/DDCS		Michel MUYS
<i>les ressortissants hors CEE</i>	DDCS		
<i>les personnes en place HUDA</i>	DDCS		
<i>les personnes en place CADA</i>	DDCS		

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
7-le mal-logement			
d) la difficulté d'accès à un logement comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les FSL accès</i>	CG 62		
<i>les relogements FSL des ménages toutes priorités</i>	DDTM		
<i>les relogements FSL des ménages de priorité</i>	DDTM		
<i>les relogements FSL des ménages dans le cadre d'une mutation</i>	?		
<i>les relogements FSL des ménages dans le cadre d'une régularisation de bail</i>	?		
<i>le taux de relogement FSL par bailleur</i>	DDTM (quand accord collectif départemental)	Non dispo	
<i>les demandeurs de logements sur liste du contingent préfectoral</i> ◦ les sortants d'insalubrité ◦ les sortants des structures d'hébergement ◦ les ménages sous la menace d'une expulsion ◦ les publics PDALPD ◦ les situations d'urgence ◦ les familles agréées PLAI en instance depuis plus de 2 ans ◦ la demande anormalement longue pour une logement HLM	DDTM guichet unique DDCS Préfecture CG 62 & Préfecture & DDTM & DDCS SIAO (OSIRIS) Préfecture ou DDTM DDTM		
les recours DALO ◦ les recours à la commission de médiation ◦ les motifs des recours ◦ les caractéristiques sociales des requérants ◦ le relogement des requérants	Préfecture Préfecture	Non dispo Non dispo	

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
7-le mal-logement			
e) la prévention des expulsions comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les locataires en impayé</i>	Bailleurs (si + de 3 mois) & CAF & MSA		
<i>les assignations</i>	Préfecture		
<i>les demandes d'expulsions avec concours de la force publique</i>	Préfecture		
<i>les expulsions effectives</i>	Préfecture		
<i>les dossiers de surendettement</i>	Banque de France		
<i>les FSL maintien</i>	CG 62		
<i>les personnes en logement d'insertion</i>	Les associations ?		
<i>les consultations juridiques pour la prévention des expulsions</i>	PAD & ADIL		
f) l'habitat indigne/insalubrité comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>les logements inconfortables (catégories cadastrales 7 et 8)</i>	DGI		
<i>les logements potentiellement indignes</i>	DGI		
<i>les logements indignes repérés (guichet unique, PIG, ANAH PO et PB...)</i>	DDTM guichet unique		
<i>les logements vacants de plus de 5 ans</i>	DGI		
<i>les recours au fond de dégradation</i>	?		
<i>les relevés d'observations logement (ROL)</i>	DDTM guichet unique		

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
7-le mal-logement			
g) la précarité énergétique comparatif : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
<i>le FSE</i>	CG 62		
<i>la thermographie aérienne</i>	Observatoire SIG CUA	2009	A Gaber
<i>les ménages potentiellement en précarité énergétique</i>			
<i>les ménages en précarité énergétiques repérés par les dispositifs (PIG, ANAH PO et PB, ...)</i>	Dir logement CUA		
<i>les logements dans le cadre d'une demande de subvention ANAH pour des travaux de toiture avec isolation ou d'isolation seule (PO)</i>	Dir logement CUA		
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - mieux appréhender les situations de précarité dans le logement pour mieux cibler les actions communautaires - quantifier et qualifier les logements exigeant un intervention urgente en matière d'amélioration de l'habitat - traiter les situation d'indignité et de précarité énergétique - adapter l'offre en hébergement d'urgence et post-urgence - évaluer les dispositifs dans le cadre des politiques de lutte contre le mal-logement.			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
8-les marchés immobiliers			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA, département, région, national			
a) Les ventes dans le marché du neuf et de l'ancien			
<i>les prix/ m²</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
<i>le nombre de logements collectif et individuel</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
<i>la vacance des logements neufs</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
<i>la durée moyenne de mise en vente d'un bien ancien</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
<i>la typologie des logements</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
<i>l'origine géographique des acquéreurs</i>	Données Valeurs Foncières / EPF ?		
b) les locations			
<i>les loyers</i>			
<i>les charges locatives</i>			
<i>la typologie des logements</i>			
<i>les locations dans l'ancien et dans le neuf</i>			
<i>la vacance depuis 2010</i>			
<i>les logements collectifs et individuels</i>			
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique :</u> - mesurer les évolutions du marché immobilier - définir objectivement les critères d'intervention de la collectivité			

Indicateurs	Source	Année / + récent	Fournisseur / Réfèrent
9-le logement et les enjeux des Grenelle de l'environnement			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA			
<i>les surfaces résidentielles</i>			
<i>la surface des parcelles de construction</i>			
<i>les logements BBC</i>			
<u>Pertinence des indicateurs / aide à la décision politique</u> : - évaluer les consommations foncières pour réglementer - élaborer et mettre en œuvre un référentiel habitat durable			
10-la planification urbaine, outil foncier et urbanisation			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, communes urbaines, communes rurales, SESDRA			
<i>les zones 1 AU et 2 AU</i>			
<i>zones d'intérêt communautaire</i>			
<i>emplacements réservés / servitude de mixité sociale</i>			
11-le renouvellement urbain (ANRU)			
<u>comparatif</u> : Arras, commune, national			
indicateurs à bâtir			
<u>Pertinence de l'ensemble des indicateurs</u> : le suivi du PLH de la CUA, sa modification et sa révision la définition des politiques communautaires (programmation parc public, accession aidée...) et la négociation des enveloppes financières la production des bilans annuels aux communes et aux partenaires			

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'Echange 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