

2014 . 2020

UN HABITAT DE QUALITÉ DANS UN CADRE DE VIE PRIVILÉGIÉ

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



ORIENTATIONS

Orientation n°1 : viser la production de 550 logements neufs par an pour fidéliser les ménages et attirer 3 000 à 3 500 nouveaux habitants à horizon 2020.....	5
<i>Deux cadres de référence pour la réflexion sur les besoins en logements : les projections démographiques réalisées par l’Insee et les objectifs définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale</i>	<i>6</i>
<i>Le choix d’un scénario de développement résidentiel volontariste et réaliste</i>	<i>7</i>
<i>Une 1ère approche dans la territorialisation de l’objectif de production de logements neufs.....</i>	<i>9</i>
Orientation n°2 : développer des offres neuves financièrement abordables, de qualité et innovantes.....	11
<i>Un objectif de production de 200 logements locatifs sociaux par an.....</i>	<i>12</i>
<i>Des objectifs volontaristes en matière d’accession aidée à la propriété pour fidéliser les primo-accédants et favoriser les parcours résidentiels</i>	<i>12</i>
<i>Pour fidéliser/attirer des habitants, un enjeu fort autour de l’innovation et de la valorisation du cadre de vie proposé sur la CUA</i>	<i>13</i>
<i>Développer quelques opérations immobilières très qualitatives pour attirer des ménages de l’extérieur.....</i>	<i>14</i>
Orientation n°3 : poursuivre les interventions sur le parc existant, social et privé, pour maintenir/améliorer son attractivité	15
<i>Dans les projets de renouvellement urbain futurs, appréhender la question de l’attractivité des quartiers de manière globale.....</i>	<i>15</i>
<i>Au-delà des opérations de renouvellement urbain, favoriser la requalification du patrimoine locatif social en diffus.....</i>	<i>17</i>
<i>Dans le parc privé, poursuivre l’accompagnement des ménages dans la rénovation des logements privés</i>	<i>19</i>
Orientation n°4 : rééquilibrer le peuplement aux différentes échelles territoriales	22

<i>Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale.....</i>	<i>23</i>
<i>Favoriser le rééquilibrage des statuts d'occupation et des profils d'habitants accueillis entre les communes/secteurs de la CUA</i>	<i>23</i>
<i>Au sein du parc locatif social, viser un rééquilibrage de l'occupation sociale</i>	<i>25</i>
<i>Orientation n°5 : répondre aux besoins « spécifiques » de certains publics</i>	<i>26</i>
<i>Répondre aux besoins spécifiques des différents publics « jeunes » sans pour autant spécialiser l'offre.....</i>	<i>26</i>
<i>Les séniors face au vieillissement : proposer des logements adaptés dans le neuf et dans l'ancien, mieux coordonner les acteurs pour améliorer l'accompagnement et anticiper sur les situations.....</i>	<i>29</i>
<i>Trouver des solutions aux ménages en difficulté d'accès/de maintien dans le logement.....</i>	<i>33</i>
<i>Orientation n°6 : promouvoir un modèle de développement résidentiel durable et de qualité pour contribuer à l'attractivité du territoire</i>	<i>37</i>
<i>Promouvoir une gestion économe et responsable des ressources (foncier, énergie...).....</i>	<i>37</i>
<i>Articuler la question de la localisation des nouvelles offres d'habitat avec les déplacements, les équipements, les services... : l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.....</i>	<i>38</i>
<i>Proposer un habitat « innovant ».....</i>	<i>39</i>
<i>Une condition de réussite pour la mise en œuvre du PLH : le dispositif de pilotage et d'animation.....</i>	<i>40</i>
<i>Faire de l'observatoire un outil d'animation et de pilotage de la politique communautaire en matière d'habitat :</i>	<i>40</i>
<i>Mettre en place des modalités de travail adaptées avec les opérateurs et les aménageurs</i>	<i>42</i>
<i>Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH sur leur territoire</i>	<i>43</i>
<i>Miser davantage sur l'innovation et l'expérimentation.....</i>	<i>43</i>

MARKETING TERRITORIAL : améliorer la communication, la promotion et la valorisation de la qualité résidentielle du territoire et des actions qui sont menées pour y contribuer :44

Travailler davantage sur l’articulation habitat/emploi/développement économique : 3 axes de collaboration.....44

Annexe : glossaire45

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

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

Ce document intègre également les remarques des membres du Comité Technique du PLH, exprimées le 16 novembre 2012 (3^{ème} réunion du Comité Technique).

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

Deux scénarios de développement résidentiel ont été présentés aux élus :

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

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

- D'une part, les besoins en logements issus des projections démographiques réalisées par l'Insee.
- D'autre part, les objectifs définis par le SCoT à horizon 20 ans, en termes de croissance démographique et de production de logements.

Deux cadres de référence pour la réflexion sur les besoins en logements : les projections démographiques réalisées par l'Insee et les objectifs définis dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale

L'estimation des besoins en logements à partir des 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 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 aurait 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.

Rappel de l'objectif démographique affiché dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Arrageois : atteindre 100 000 habitants à horizon 20 ans sur le territoire de la CUA

Par rapport aux projections démographiques, le SCoT définit une ambition de développement démographique et résidentielle plus forte. Il fixe pour objectif d'atteindre 100 000 habitants à horizon 20 ans à l'échelle de la CUA (périmètre initial des 24 communes). L'ambition est donc de gagner environ 7 150 habitants à horizon 2030, à partir d'une population estimée à 92 850 habitants en 2008.

Pour accueillir ces nouveaux habitants et répondre aux autres moteurs des besoins en logements (dessalement des ménages et remplacement du parc existant), le SCoT fixe un objectif de production de 10 000 logements au minimum sur la CUA en 20 ans, 8 700 logements dans l'agglomération (Arras et communes urbaines) et 1 300 logements dans les communes rurales, soit 500 logements par an.

Le choix d'un scénario de développement résidentiel volontariste et réaliste

Après avoir rappelé ces deux cadres de réflexion (projections démographiques et objectifs du SCoT), les débats organisés lors du séminaire associant les 24 Maires de la CUA ont porté sur deux scénarios possibles de développement résidentiel. **Les élus ont retenu le 2^{ème} scénario, visant la production de 550 logements neufs par an sur la période 2014-2020.**

Scénario 1 : la consolidation des volontés et des ambitions de développement des 24 communes de la CUA

Ce scénario correspond à la consolidation des objectifs de développement démographiques affichés par les communes dans leurs documents d'urbanisme et/ou exprimés lors des entretiens conduits individuellement avec chacune d'entre elles en juin et juillet 2012.

Dans ce scénario, la « barre des 100 000 habitants » serait atteinte à horizon 2020 à l'échelle de la CUA (périmètre initial des 24 communes) :

- La CUA accueillerait 5 à 6 000 habitants supplémentaires en 10 ans, ce qui représenterait une croissance démographique deux fois supérieure à celle constatée ces dix dernières années (rappel : +0,3% par an entre 1999 et 2009).
- La Ville d'Arras serait amenée à accueillir environ 2 500 habitants supplémentaires.

L'atteinte de cette ambition démographique (100 000 habitants à horizon 2020 à l'échelle des 24 communes) impliquerait de produire environ 700 à 800 logements/an.

Ce scénario est particulièrement volontariste mais peu réaliste. Quantitativement, les conditions ne sont pas réunies pour être en capacité de produire 700 à 800 logements/an sur la CUA :

- Actuellement, les communes rencontrent des difficultés pour produire et commercialiser des programmes de logements. Différents cas de figure sont constatés sur la CUA :

- Certaines opérations se commercialisent difficilement, soit parce que les prix de vente sont trop élevés par rapport aux capacités financières des ménages locaux soit parce que ce sont des produits qui ne sont pas suffisamment valorisés pour servir de levier d'attractivité vis-à-vis de ménages de l'extérieur.
- Sont également constatés des cas d'opérations bloquées ou abandonnées par les opérateurs, avec comme motif évoqué : le niveau élevé des charges foncières.
- Les projets de logements programmés pour les prochaines années représentent un volume très en deçà de l'enjeu de production porté par ce scénario : les projets correspondent à environ 450 logements/an sur la période 2014-2020.
- Pour rappel, le PLH 2008-2013 avait fixé initialement un objectif de production de 617 logements/an. Au regard du déficit constaté et des difficultés rencontrées pour faire aboutir des opérations, les objectifs ont été modifiés en juin 2012 et ramenés à 535 logements/an. Entre 2008 et 2011, seulement 410 logements ont été mis en chantier en moyenne par an à l'échelle de la CUA.

Qualitativement, ce scénario est peu compatible avec l'ambition de qualité, d'innovation et d'attractivité résidentielle portée par la Communauté Urbaine. En effet, la mise en œuvre de scénario et, par conséquent, la production de 700 à 800 logements/an impliquerait d'avoir une approche axée sur la quantité et non sur la qualité. Ceci conduirait la CUA à « mettre de côté » certains enjeux stratégiques mis en évidence dans le diagnostic et portés par les élus : le rééquilibrage du peuplement aux différentes échelles territoriales, la fidélisation des ménages qui quittent la CUA pour s'installer dans les territoires proches, la promotion d'un développement résidentiel durable et innovant, la requalification du parc existant pour développer son attractivité... En conclusion, ce scénario serait peu compatible avec les objectifs et ambitions portés par les élus, de qualité et de durabilité.

Par ailleurs, ce scénario n'est pas compatible avec les objectifs définis par le SCoT en matière de production de logements et de consommation foncière.

Le scénario retenu par les élus pour le PLH 2014-2020 : un objectif volontariste et réaliste

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

Ce scénario est volontariste à plusieurs titres :

- D'une part, il se positionne clairement dans **une logique de poursuite de la croissance démographique et d'amélioration de l'attractivité résidentielle** du territoire.

- D'autre part, la tendance des dernières années montre clairement que **la production de 550 logements neufs par an ne se fera pas « spontanément »** et que des moyens devront être mis en place pour soutenir la production, que ce soit en termes de mobilisation du foncier, de travail avec les opérateurs... Actuellement, les opérateurs, notamment les promoteurs privés, n'interviennent pas « spontanément » sur le territoire de la CUA. Il sera nécessaire de prospecter et d'avoir une démarche « proactive » pour attirer des opérateurs, à travers des actions de communication et de valorisation du territoire.

Néanmoins, ce scénario est réaliste, au regard du contexte de marché immobilier actuel peu porteur et des capacités de production telles qu'elles ont été recensées au cours de la phase de diagnostic (projets de logements et gisements fonciers mobilisables).

La production de 550 logements/an est une moyenne annuelle sur les 6 ans du PLH. Compte tenu du contexte actuel et du volume de construction neuve constaté ces dernières années, on peut supposer que le volume de 550 logements neufs/an ne sera sans doute pas atteint lors de la 1^{ère} année de mise en œuvre du PLH. La définition d'un objectif de production réaliste sur les 6 ans du PLH (3 300 logements) donne des marges de manœuvre et le temps nécessaire à la CUA pour définir une stratégie d'attractivité résidentielle et permettre une « montée en puissance » de ces interventions. La CUA sera ainsi en capacité de développer et renforcer les modalités de collaboration en amont avec les communes et les opérateurs sur le contenu et la qualité des opérations de logements. Ce temps est également nécessaire pour travailler sur l'innovation et la valorisation du territoire.

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

Une 1ère approche dans la territorialisation de l'objectif de production de logements neufs

La répartition des 550 logements neufs à produire traduit **deux orientations territoriales majeures** pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire :

- **Conforter la ville-centre et, plus globalement, le pôle urbain** (Arras et communes urbaines telles que définies dans le SCoT).
- **Valoriser les atouts résidentiels des communes rurales**/diversifier les offres d'habitat dans ces communes

Ces orientations sont essentielles pour garantir au territoire une attractivité résidentielle sur le long terme et un modèle de développement durable.

La territorialisation de l'objectif de production neuve de logements s'inscrit dans le cadre de référence que constitue le SCoT. Ce dernier fixe la répartition suivante en matière de construction neuve pour les 20 prochaines années :

- 87% des logements sur le pôle urbain, à savoir la Ville d'Arras et les communes urbaines.
- 5% des logements sur les pôles ruraux (Beaumetz-les-Loges, Bailleul-Sire-Berthoult et Thélus).
- 8% des logements dans les autres communes rurales.

Répartition de la construction neuve de logements fixée dans le SCoT		Proposition pour le PLH 2014-2020
Arras	87%	Arras : 50% de la production de logements, soit 270 logements/an <i>(Arras = 46% de la population de la CUA)</i> Communes urbaines = 208 logements/an
Communes urbaines hors Arras		
Pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-Les-Loges, Thélus)	5%	Pôles ruraux = 27 logements/an
Autres communes rurales de la CUA	8%	Communes rurales = 45 logements/an

Conformément aux clés de répartition territoriale définies dans le SCoT, sont retenus les objectifs de production suivants par secteur géographique :

- **50% de la production neuve de logements sera réalisée sur la Ville d'Arras**, soit 270 logements par an. La remise sur le marché de logements vacants permettra de produire 10 à 20 logements supplémentaires par an sur la ville-centre sur la période du PLH.
- L'objectif retenu pour **les communes urbaines** est de **208 logements par an**, soit 1 248 logements sur les 6 ans du PLH.
- **Dans les 3 pôles ruraux**, l'objectif de production est fixé à **27 logements par an**, soit 162 logements pour la période 2014-2020.
- L'objectif de production pour les **autres communes rurales** est fixé à **45 logements par an**, soit 270 logements sur la durée du PLH.

Les objectifs présentés ci-dessus correspondent à une moyenne annuelle sur les 6 ans du PLH. Le nombre de logements produits par an sera variable, l'objectif global devant être atteint sur les 6 ans. Il convient également de préciser que les logements comptabilisés comme contribuant à cet objectif sont ceux qui seront mis en chantier, commencés en 2014, date de démarrage du nouveau PLH.

Enfin, il convient de préciser que la répartition définie par le SCoT entre les secteurs géographiques devra être respectée. Les objectifs non atteints sur l'un des secteurs ne pourront être compensés par ailleurs sur un autre secteur : en effet, il s'agit, au-delà de la clé de répartition territoriale, de respecter les enveloppes foncières inscrites au SCoT.

La Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi MOLLE) du 25 mars 2009 rend obligatoire la territorialisation des objectifs de production à l'échelle communale. Cet aspect a été retravaillé avec chaque commune à l'occasion de l'élaboration du programme d'actions.

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

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

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

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

Un objectif de production de 200 logements locatifs sociaux par an

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

- 70% de la production locative sociale sera constitué de PLUS (logement locatif « standard ») soit environ 840 logements sur la durée du PLH. Parmi ces logements, environ 50 PLS (4,2% de la production locative sociale) pourront être financés sur les 6 ans du PLH mais de manière très ponctuelle, dérogatoire, le potentiel de clientèle pour ce type de produit restant limité sur le territoire (sur Arras et les communes urbaines exclusivement).
- Conformément à la règle définie au niveau départemental, 30% de la production sera consacré au PLA-I (logement très social), soit 60 logements par an. L'objectif de production fixé pour le PLH 2008-2013 était également de 60 logements par an. Le bilan réalisé dans le cadre du diagnostic a révélé les difficultés rencontrées pour atteindre ce niveau de production. Dans le cadre du programme d'actions, il s'agira de réfléchir sur les conditions de production de cette offre et sur la possibilité de lever un certain nombre de freins repérés (notamment les critères d'éligibilité au PLA-I définis dans le cadre du PDALPD). La mise en place de deux types de PLA-I, un PLA-I « spécifique » (pour les personnes cumulant difficultés économiques et sociales) et d'un PLA-I « ressources » (qui serait attribué uniquement par rapport à des conditions de ressources très faibles) faciliterait la production de ce type d'offre.

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

Les moyens financiers qui seront affectés dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre ainsi que l'issue de la négociation engagée avec les services de l'Etat concernant le reclassement de la CUA en zone 2 conditionneront le rythme de mise en œuvre de l'objectif de production de logements locatifs sociaux affiché dans le PLH.

Des objectifs volontaristes en matière d'accession aidée à la propriété pour fidéliser les primo-accédants et favoriser les parcours résidentiels

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

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

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

Pour fidéliser/attirer des habitants, un enjeu fort autour de l'innovation et de la valorisation du cadre de vie proposé sur la CUA

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

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

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

Développer quelques opérations immobilières très qualitatives pour attirer des ménages de l'extérieur

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

On peut faire l'hypothèse que la CUA pourrait attirer quelques dizaines de ménages par an, qui résident actuellement sur Lille ou Paris et dont l'un des actifs travaille sur Arras. Une réflexion spécifique doit être conduite sur les conditions à réunir pour être en capacité d'attirer ces profils de ménages. Néanmoins on peut supposer que deux grands paramètres sont déterminants :

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

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

Dans les projets de renouvellement urbain futurs, appréhender la question de l'attractivité des quartiers de manière globale

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

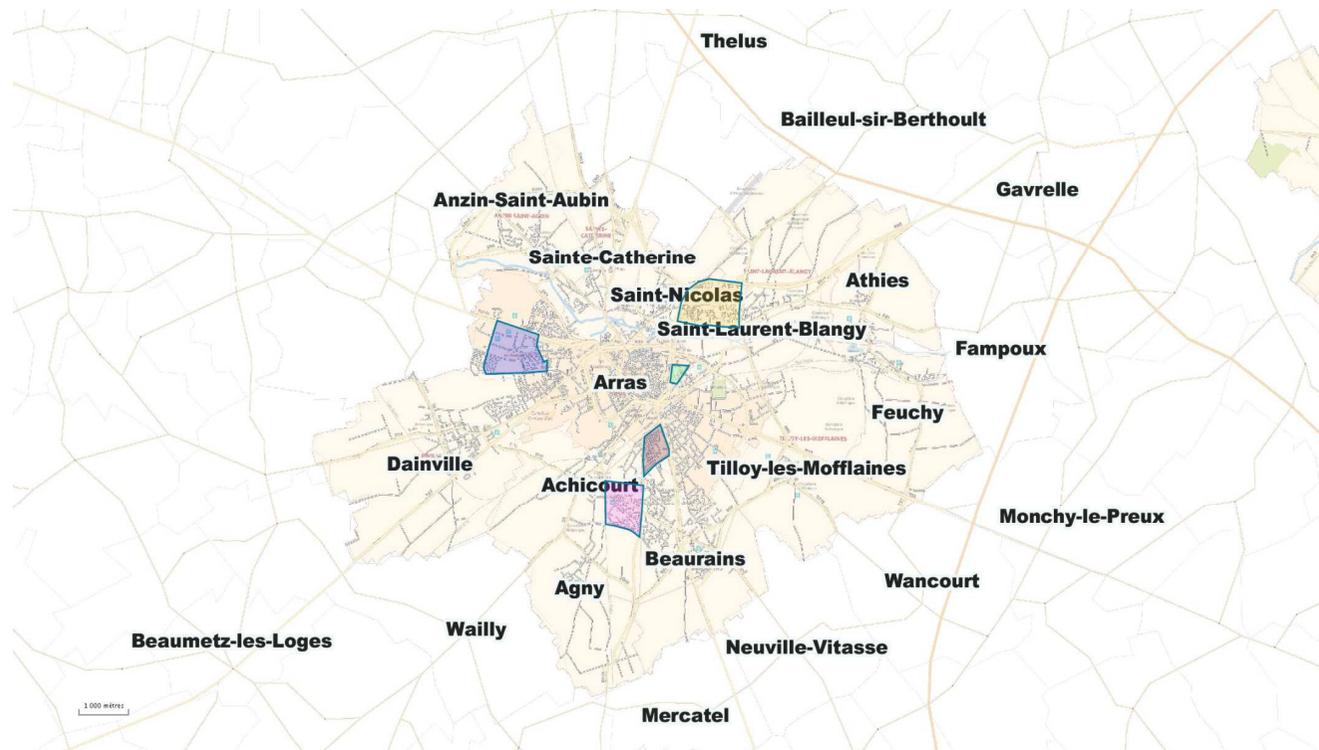
- Le projet de renouvellement urbain de la résidence St Pol à Arras
- Le projet de renouvellement urbain des Nouvelles Résidences à St Nicolas lez Arras et Saint Laurent-Blangy.

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.

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

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

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



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

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

En termes d'habitat, l'un des enjeux pour les prochaines années consistera à faire des projets de renouvellement urbains futurs des leviers pour favoriser le rééquilibrage territorial des offres d'habitat et du peuplement. Ceci renvoie à **deux questions majeures à intégrer lors de la conception des futurs projets** :

- **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,...). Ces programmes de diversification devront être accompagnés en termes d'appui à la communication, à la commercialisation.

- **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.

L'évolution des quartiers d'habitat social dans les prochaines années est un enjeu majeur pour l'ensemble de la CUA. Deux cadres de réflexion/d'action permettront de traiter ce sujet/d'avancer dans ce sens :

- Pour la Résidence Saint-Pol et Les Nouvelles Résidences, il s'agira de finaliser les projets en cours de mise en œuvre et de définir la vocation et les interventions à prévoir sur ces quartiers dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégique Local (points restant à traiter, conditions pour développer l'attractivité de ces quartiers...).
- Pour les autres quartiers, concevoir des projets qui ne se limitent pas à la mise en œuvre de travaux mais qui déclinent une stratégie plus globale d'attractivité.

Au-delà des opérations de renouvellement urbain, favoriser la requalification du patrimoine locatif social en diffus

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

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

Les éléments recueillis auprès des bailleurs (informations disponibles pour 95% des logements locatifs sociaux de la CUA) indiquent qu'environ 1 206 logements locatifs sociaux seraient énergivores, c'est-à-dire classés en étiquettes E, F et G. Un objectif national a été fixé dans le cadre du Grenelle de l'Environnement : traiter tous les logements énergivores du parc locatif social à horizon 2020. Pour respecter cet objectif, les bailleurs sociaux se sont d'ores et déjà engagés dans la rénovation thermique de leur patrimoine ; cependant, leurs objectifs varient en termes d'échéance ou de degré d'ambition de la rénovation thermique. **Il est donc nécessaire aujourd'hui d'avoir une réflexion plus globale à l'échelle de la CUA** permettant notamment de :

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

- **Formaliser une programmation communautaire**, à l'appui de laquelle des financements (européens, régionaux...) pourraient être mobilisés.

Au-delà de la question de la rénovation thermique se pose également le problème 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.

Il conviendra également de prévoir des **modalités d'accompagnement et de formation des locataires** pour que ceux-ci puissent s'approprier les nouveaux équipements mis en place lors des opérations de rénovation thermique. 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 faut 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.

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

Des logements PLA-I individuels ne peuvent plus être loués décemment en l'état. **Il sera donc nécessaire** dans les prochaines années de **trouver des solutions durables pour ces logements** : faut-il les réhabiliter et les garder en tant que PLA-I, envisager de les mettre en vente après réhabilitation ou les démolir ? Quelle est la solution la plus pertinente ? Pour être en capacité de répondre à cette question, il est nécessaire d'envisager une étude plus approfondie sur un échantillon de PLA-I afin de mieux apprécier les raisons qui ont abouti à cette situation et mesurer les implications des différentes solutions envisageables (coût de la réhabilitation, modalités de gestion à envisager si les logements sont maintenus dans le patrimoine comme PLA-I...).

Au-delà des solutions à envisager pour ces logements, cette situation interpelle quant aux modalités de gestion des futurs PLA-I qui seront produits en acquisition-amélioration en diffus. Ce type de produit continuera a priori à se développer dans les prochaines années : il correspond à une volonté des communes et permet de répondre à des besoins de familles qui ne sont pas en capacité de résider dans des logements collectifs. Il conviendra donc de tirer des enseignements de la situation actuelle de certains PLA-I et d'être vigilants quant aux modalités de gestion et d'accompagnement social à mettre en place.

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

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

Actuellement, les bailleurs sociaux réalisent des travaux d'adaptation à la demande des locataires, selon les besoins de ces derniers. Ce type de réponse reste possible lorsque les demandes sont ponctuelles. Elle semble peu viable à l'avenir, compte tenu du vieillissement prévisible de la population logée dans

le parc locatif social. Par ailleurs, comme cela est évoqué dans l'orientation n°5 consacrée aux besoins « spécifiques », différentes réponses peuvent être apportées aux seniors dans le parc social :

- Développement d'offres neuves adaptées (béguinages) ou dédiées (exemple de la Tour Verlaine). Ces programmes peuvent être des constructions neuves ou être réalisés dans des programmes existants, dans lesquels vit une proportion importante de ménages seniors.
- Orienter les seniors vers un logement qui est adapté ou du moins adaptable si leur logement ne l'est pas.
- Adapter le logement occupé par le senior...

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

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

Dans le parc privé, poursuivre l'accompagnement des ménages dans la rénovation des logements privés

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

La CUA a un rôle majeur à jouer pour favoriser la rénovation du parc de logements privés, en tant que financeur du dispositif d'accompagnement et de conseil et dans la mesure où elle apporte un appui financier pour la réalisation des travaux, soit sur ses aides propres, soit via les aides de l'ANAH déléguées qu'elle gère et instruit.

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

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

Pour rappel, 65% des logements datent d'avant 1975 (date de la première réglementation thermique en France) et on peut estimer qu'environ 3 000 ménages sur la CUA sont en situation potentielle de précarité énergétique. Les besoins d'intervention sont donc quantitativement importants. Il s'agit de **conduire des actions à deux niveaux** :

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

La lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Les éléments analysés dans le cadre du diagnostic confirme l'enjeu de poursuivre et d'amplifier les actions visant à lutter contre l'habitat indigne et dégradé. Même si le volume reste à affiner (l'estimation varie selon les sources considérées), entre 400 et 800 logements seraient concernés selon les sources considérées).

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

- La CUA anime un **Programme d'Intérêt Général "Lutte contre l'habitat indigne et précarité énergétique"** depuis janvier 2010. Sur deux ans, le PIG a permis la rénovation de 63 logements (629 667 € d'aides propres de la CUA sur deux ans, 2010 et 2011) : 31 logements de propriétaires occupants dont 29 en précarité énergétique, et 32 logements locatifs remis sur le marché. Le rapport intermédiaire d'Activité du Programme d'Intérêt Général (août 2012) indique un résultat 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 programme d'actions du PLH devra prévoir le renouvellement du PIG : les objectifs et les moyens d'intervention seront redéfinis. Il convient de rappeler que le dispositif financier sera modifié en fin d'année 2012, impliquant de trouver des solutions de substitution pour maintenir la dynamique initiée.
- Le département du Pas-de-Calais fait partie des 11 départements pilotes du plan national d'éradication de l'habitat indigne. Il dispose prioritairement des moyens mis à disposition par l'Etat dans ce cadre. A cet effet, **un guichet unique a été mis en place par l'Etat** à l'échelle départementale (en DDTM).

Par ailleurs, au-delà des outils et des financements mobilisables, **l'un des enjeux majeurs** pour avoir une action efficace sur l'habitat indigne et dégradé concerne **le repérage en amont des situations**. En effet, 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.....

L'enjeu de repérer le plus en amont possible les situations en s'appuyant sur le réseau des acteurs de terrain ne concerne pas uniquement l'habitat indigne mais est valable pour l'ensemble des problématiques concernant le parc privé nécessitant des travaux de requalification : adaptation des logements au vieillissement ou au handicap, amélioration de la performance énergétique des logements...

L'adaptation des logements privés au vieillissement et au handicap

75% des ménages âgés de 75 ans et plus sont propriétaires occupants et 8% sont locataires du parc privé. Malgré des résultats encourageants dans le parc de propriétaires occupants, le nombre de logements adaptés restent quantitativement limités au regard du nombre de ménages potentiellement concernés. Le diagnostic a mis en évidence deux principaux freins/marges de progrès pour les prochaines années :

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

L'adaptation du parc privé existant est un enjeu d'autant plus majeur que la priorité actuelle dans les stratégies des collectivités compétentes est bien de favoriser le maintien à domicile des seniors.

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

La vacance de logements concerne plus spécifiquement la Ville d'Arras et notamment le centre. Se pose notamment la question spécifique des logements vacants situés au-dessus des commerces, qui le plus souvent ne sont plus utilisés par les commerçants eux-mêmes et qui pourraient être transformés en logements. La CUA a souhaité réaliser une étude pré-opérationnelle sur le logement vacant, notamment dans le centre-ville d'Arras. Cette étude permettra :

- 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'un programme opérationnel spécifique.

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).

Mettre en place un dispositif de veille 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.

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

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

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

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

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

Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale

Malgré les objectifs volontaristes définis dans le PLH 2008-2013, l'offre de logements locatifs sociaux reste inégalement répartie sur le territoire de la CUA :

- Le parc de logements locatifs sociaux est concentré dans le centre de l'agglomération et notamment sur la Ville d'Arras.
- Au sein même de la commune d'Arras, le poids du locatif social dans le parc de logements varie entre 3,2% et 79% selon les quartiers.

La commune de Dainville est concernée par l'article 55 de la loi SRU : selon les données fournies dans le Porter à Connaissance de l'Etat, 193 logements locatifs sociaux étaient comptabilisés comme manquants en 2010. Le déficit de la commune de Dainville sera plus important, compte tenu de la nouvelle loi adoptée le 17 décembre 2012 (passage d'un taux de 20% à de 25% de logement locatif social pour l'article 55 de la loi SRU). La commune de Sainte-Catherine pourrait être prochainement concernée par l'article 55 de la loi SRU, si elle dépasse la barre des 3 500 habitants lors du prochain recensement.

Pour poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale, **deux leviers doivent être mobilisés** :

- La volonté de rééquilibrage sera traduite dans la **déclinaison par commune des 200 logements locatifs sociaux à produire par an**.
- Au-delà de la production de « droit commun », il s'agira également de **mobiliser les futurs projets de renouvellement urbain** comme des leviers pour contribuer au rééquilibrage territorial des offres d'habitat :
 - o Dans les quartiers d'habitat social concernés : production d'offres d'habitat diversifiées neuves lorsque des emprises foncières sont disponibles / vente de logements locatifs sociaux existants réhabilités/résidentialisés.
 - o Reconstituer l'offre démolie dans des secteurs déficitaires et pas seulement sur site.

Favoriser le rééquilibrage des statuts d'occupation et des profils d'habitants accueillis entre les communes/secteurs de la CUA

Pour rééquilibrer le peuplement entre les différents secteurs et communes de la CUA, il convient d'agir sur différents champs des politiques publiques et, en termes d'habitat, au travers de la construction neuve et des mutations dans le parc existant.

Du point de vue de la construction neuve, les types d'offres qui seront produites dans les prochaines années permettront de cibler des profils de ménages, contribuant ainsi à faire évoluer l'occupation sociale des quartiers et des communes.

Ville d'Arras : au-delà de la réponse aux besoins des petits ménages et des ménages modestes, un enjeu fort concernant la fidélisation des familles, des primo-accédants

En tant que ville-centre, la commune d'Arras a un rôle important dans l'accueil des petits ménages, notamment les jeunes et les seniors, ainsi que des ménages modestes. Comme évoqué dans l'Analyse des Besoins Sociaux récemment menée par la Ville, il sera essentiel à l'avenir de continuer à produire des petits et des grands logements sur la ville-centre, financièrement accessibles.

Pour veiller aux équilibres d'occupation sociale, la fidélisation d'une partie des familles qui quittent la ville-centre pour s'installer dans les autres communes de la CUA ou dans des territoires proches est un enjeu majeur. Dans cette optique, il s'agira de réfléchir dans le cadre du programme d'actions du PLH sur le développement d'offres attractives, c'est-à-dire adaptées à leurs attentes (formes d'habitat individualisées, intermédiaires entre le collectif et l'individuel) et à des niveaux de prix accessibles (accession sociale/aidée à la propriété).

Dans les autres communes de la CUA, proposer des offres plus diversifiées pour offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages

L'offre actuellement proposée dans les communes urbaines hors Arras et dans les communes rurales ne permet pas de répondre à l'ensemble des profils de ménages. Les communes recensent un certain nombre de besoins qui ne sont pas satisfaits aujourd'hui du fait d'une offre déficitaire ou insuffisamment développée s'agissant de certains segments. L'enjeu sur ces communes consistera donc à développer les produits suivants dans les prochaines années :

- Des petits logements financièrement « abordables » pour les jeunes et les seniors (locatif social en PLUS ou PLA-I, logements conventionnés dans le parc privé...).
- Des offres en accession aidée/sociale à la propriété, à des niveaux de prix permettant aux primo-accédants et aux ménages modestes de rester sur la commune ou sur le territoire de la CUA.
- Du locatif aidé pour les ménages modestes, en PLUS et en PLA-I. Les communes souhaitent développer du logement locatif social sous la forme de logements individuels afin de permettre des parcours résidentiels positifs et ascendants aux locataires du parc social. Le logement conventionné dans le parc locatif privé pourra également contribuer au développement d'une offre locative « abordable ».

Au sein du parc locatif social, viser un rééquilibrage de l'occupation sociale

La démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement communautaire contribuera à définir des orientations sur ce champ et à identifier des pistes d'actions/les leviers à mobiliser pour rééquilibrer le peuplement dans le parc locatif social aux différentes échelles (commune, patrimoine, programme...).

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

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

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

La CUA est un territoire relativement jeune : elle accueille environ 20 500 personnes âgées de 16 à 29 ans, ceux-ci représentent 22,1% de la population, contre 19,2% au niveau départemental, 20,7% à l'échelle régionale et 18,8% en moyenne nationale. On recense environ 7 500 étudiants sur le pôle arrageois. Même si le parc locatif social joue un rôle non négligeable dans le logement des jeunes, comparativement à d'autres territoires, une majorité des jeunes (67%) est logée dans le parc locatif privé. Au regard des niveaux de loyer relativement élevés constatés dans le parc de petits logements (notamment les T1), on peut s'interroger sur les conditions de logement des publics jeunes dans le parc locatif privé (petites surfaces, logements de mauvaise qualité...). Les acteurs mobilisés au cours de la phase de diagnostic ont confirmé la nécessité de développer des réponses plus adaptées à ces publics, tout en étant vigilant sur le volume d'offres proposées. En effet, les besoins en logements des jeunes sont diversifiés mais il convient de ne pas les surestimer quantitativement parlant.

L'objectif, pour les prochaines années, consiste donc à développer une offre adaptée pour les jeunes (financièrement accessible, avec un fonctionnement flexible leur permettant d'être mobile) sans pour autant la spécialiser et l'uniformiser. Des passerelles doivent être mises en place entre ces différentes offres pour optimiser leur utilisation.

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

Développer des offres financièrement accessibles / créer des passerelles entre ces offres

La notion de « **logement accessible** » pour les jeunes renvoie à **différents types de produits** :

- **Les logements étudiants du CROUS.** Des projets de création de logements sont d'ores et déjà engagés :

- A proximité de l'université, réalisation de 150 logements (livraison prévue à horizon septembre 2014).
- Projet de 41 logements dans l'ancien IUFM.
- **La production de petits logements dans le parc locatif social** (des T1 et des T2 dont des meublés), correspondant soit à une première étape dans le parcours résidentiel pour les jeunes actifs (exemple du programme « Les Jardins de Manon à Achicourt) ou qui pourraient être mobilisés comme logements temporaires/adaptés (ALT). Cet outil est très utilisé et nécessite d'être développé.
- **Des places en Foyers de Jeunes Travailleurs.**
- **Bail dérogatoire d'un an** (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.

Au-delà de l'existence d'une **offre dédiée et adaptée aux publics jeunes se pose la question de son utilisation et de son optimisation**. Le diagnostic a mis en évidence cet enjeu s'agissant notamment des résidences étudiantes :

- **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 (des travaux devront peut-être être envisagés pour les adapter aux nouveaux modes de vie et aux attentes des jeunes). 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.
- **Le CROUS** a également insisté sur cet enjeu : à partir du mois de mars, les étudiants partent en stage et le taux d'occupation baisse (il est en moyenne de 90% sur l'année). Ceci pose **la question de l'optimisation de l'utilisation des logements étudiants du CROUS 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.

Développer des solutions alternatives/innovantes pour les jeunes

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. Certaines actions ont déjà été mises en œuvre sur le territoire et pourraient être développées dans les prochaines années :

- **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 (K.A.P.S) sur la résidence Saint-Michel à la rentrée 2011-2012, en partenariat avec le CROUS, Pas de Calais Habitat, l'AFEV, 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 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...). Ceci constitue une piste intéressante de réflexion.
- **Le logement intergénérationnel.** L'association Ar'toit 2 Générations s'est créée pour favoriser le développement du logement intergénérationnel. Elle permet aux séniors 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 séniors.
- **Une réflexion spécifique devra être engagée sur le logement des 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.

Les jeunes en difficulté : les orienter le plus rapidement vers le logement autonome, en lien avec un projet d'insertion professionnelle

Différents indicateurs ou témoignages d'acteurs lors de la phase de diagnostic ont alerté quant à la précarisation d'une partie des jeunes du territoire :

- 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 CHR 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.

L'accès au logement n'est pas le seul domaine dans lequel ces jeunes ont besoin d'être accompagnés. En effet, l'enjeu consiste à les accompagner dans une démarche plus globale « d'insertion professionnelle et résidentielle ». La Commission Hébergement Insertion, animée par la CUA depuis de nombreuses années, intervient dans cette logique et permet de prendre en charge environ 70 jeunes ayant un passé judiciaire par an.

Dans les prochaines années, il s'agira de :

- Conforter la Commission Hébergement Insertion qui permet d'accompagner, de prendre en charge 70 ménages et de les faire accéder au logement autonome.
- Mobiliser des meublés dans le parc locatif social sous la forme de baux glissants, développement de logements temporaires pour favoriser l'insertion de ces jeunes.

Les séniors face au vieillissement : proposer des logements adaptés dans le neuf et dans l'ancien, mieux coordonner les acteurs pour améliorer l'accompagnement et anticiper sur les situations

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 variés en termes de parcours résidentiels.

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...

Favoriser l'adaptation des logements existants, dans le parc privé et dans le parc locatif social pour permettre le maintien à domicile

Le maintien à domicile des seniors apparaît aujourd'hui comme **une priorité** ou, du moins, comme la solution à privilégier dans une majorité des cas et ce, pour deux raisons :

- D'une part, les acteurs de terrain, mobilisés au cours du diagnostic, ont confirmé que les seniors souhaitent majoritairement rester dans leur logement ou, a 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).
- D'autre part, le maintien à domicile est affiché aujourd'hui comme une priorité par les collectivités territoriales compétentes.

De ce constat découlent des besoins importants d'adaptation dans le parc de logements existants, tant public que privé. Comme évoqué précédemment dans l'orientation relative aux besoins d'intervention dans le parc existant, différentes solutions de logements peuvent être proposées aux seniors. Compte tenu des perspectives de vieillissement de la population sur le territoire et de l'augmentation quantitative des ménages seniors qu'il est nécessaire d'anticiper (tendance qui n'est pas spécifique à la CUA), les réponses apportées jusqu'à présent ne sauraient suffire. **Il est donc nécessaire de définir une**

stratégie collective à l'échelle de la CUA associant les différents acteurs concernés. Au préalable, la connaissance des enjeux doit être affinée, dans le parc locatif social notamment, en s'appuyant sur la démarche en cours d'élaboration d'une charte de peuplement communautaire. Pour ce faire, une première étape du travail partenarial à conduire visera à :

- Définir un référentiel partenarial du logement adapté
- S'agissant du parc locatif social, mieux localiser et caractériser les besoins actuels et prospectifs dans le parc locatif social, par programme et recenser les logements adaptés et adaptables

Sur cette base, il s'agira :

- De définir une stratégie collective pour répondre aux besoins liés au vieillissement dans le parc locatif social.
- Dans le parc privé, renforcer le repérage et lever les freins à l'adaptation des logements (question des aides financières notamment pour les propriétaires occupants modestes).

Développer des offres neuves dédiées/adaptées dans le parc locatif social (« béguinages »), tout en étant vigilant sur le volume global des logements en projet

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 d'immeubles existants (Tour Verlaine, Ilot Bon Secours...) 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.

Le développement d'offres dédiées ou ciblées doit être poursuivi dans les prochaines années, avec **deux points de vigilance** :

- **Etre 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. La concertation engagée avec les communes en juin et juillet 2012 a confirmé qu'un certain nombre d'entre elles envisagent de créer des béguinages dans les prochaines années. Les besoins devront dans le PLH être appréhendés à une échelle territoriale plus large que celle de la commune, il s'agira de définir le nombre de logements à développer en béguinages à l'échelle de la CUA. Le label créé par le Conseil Général permet d'encadrer le contenu de ces offres ; cependant, des paramètres clés seront à intégrer dans la conception même des projets, notamment :
 - o Il conviendra d'appréhender la réponse aux besoins des seniors sous l'angle du logement mais également de tenir compte des possibilités qui leur sont offertes d'accéder à un certain nombre d'équipements et de services. Pourra être envisagée, exploitée la mutualisation de services avec des structures existantes. Cette question de l'accès aux services est essentiel et pas uniquement pour les seniors logés dans les béguinages : elle se pose également pour les ménages seniors qui restent à leur domicile.
 - o L'autre enjeu concernant les béguinages porte sur leur **degré de « réversibilité »** : les offres doivent être conçues de manière à pouvoir être attractives pour d'autres profils de ménages (par exemple des jeunes), si la demande de seniors s'avérait quantitativement insuffisante.
- **Les résidences-services privées** : des besoins a priori limités sur le territoire. Ces offres sont peu accessibles financièrement pour les seniors du territoire.

Expérimenter des solutions alternatives /innovantes pour le logement des seniors

Les solutions alternatives n'apporteront que des réponses quantitativement à la marge aux besoins. Cependant, elles sont nécessaires pour répondre à la diversité des attentes et expérimenter ce que seront peut-être les solutions de demain. *L'association A'rtois 2 Générations* propose des solutions de logement intergénérationnel. Elle permet aux séniors 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 de l'accueil familial, sachant que cela est plus difficile en zone urbaine compte tenu de la taille des logements

Par ailleurs, d'autres expérimentations sont actuellement conduites dans d'autres territoires, autour de la colocation notamment.

Anticiper sur la problématique de la prise en charge des personnes dépendantes

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-Saint-Vaast, 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.**

Le vieillissement de la population et les besoins spécifiques en logements que cette tendance générera doivent être anticipés dès aujourd'hui. Les ressources financières des seniors sont plutôt orientées à la baisse et on peut supposer que cette évolution se poursuivra dans les prochaines années, rendant de plus en plus difficile l'accès aux établissements spécifiques, compte tenu des niveaux de prix pratiqués. Par ailleurs, les attentes des seniors évoluent et il n'est pas sûr que les offres actuelles soient attractives pour ceux qui formeront le 4^{ème} âge dans quelques années. Dans ce contexte, il est essentiel d'engager une réflexion globale à l'échelle de la CUA pour anticiper sur la problématique du logement des personnes dépendantes.

Un enjeu global : mieux informer les ménages des solutions de logement qui peuvent leur être proposées (adaptation, logement adapté dans le parc locatif social...) et mieux les accompagner

Certains ménages d'une cinquantaine d'années 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.

Il sera donc essentiel de **mieux coordonner les interventions des acteurs pour améliorer l'accompagnement des ménages.**

Trouver des solutions aux ménages en difficulté d'accès/de maintien dans le logement

Les problématiques liées au mal logement sont aujourd'hui clairement identifiées sur le territoire, notamment grâce à la mise en place d'un outil d'observation de mesure du mal logement à l'échelle de la CUA. 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.

Les différents indicateurs mobilisés dans le diagnostic du PLH témoignent des difficultés rencontrées par les ménages pour accéder et se maintenir dans leur logement. De manière synthétique, quelques points clés peuvent ici être rappelés :

- Un appauvrissement des ménages du territoire, qui touche toutes les tranches d'âge de la population.
- Une mobilisation croissante des espaces de solidarité tels que l'ASA, les restos du cœur et les épiceries solidaires qui reflète la précarisation croissante de la population.
- Un nombre croissant de personnes sans logement sont prises en charge par le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation)
-

Proposer des parcours résidentiels aux ménages en parcours d'insertion, fluidifier les parcours de l'hébergement vers le logement

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.

Le territoire de l'arrageois dispose d'une offre d'hébergement et de logements d'insertion relativement fournie et diversifiée. Cependant, 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.

Comme conséquence, 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 concernent plus particulièrement **deux profils de publics :**

- **Certains ménages ont des niveaux de revenus très limités, voire pas de ressources.** C'est notamment le cas de certains jeunes.

- 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
- 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.** 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.

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

- Globalement, produire et mobiliser une offre adaptée pour offrir des parcours d'insertion à ces ménages. Dans cette optique, **différents produits sont à développer** :
 - **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 au maximum hors APL).
 - Dans le parc locatif social, seul le financement PLAI peut permettre d'atteindre ces niveaux de loyer.
 - 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.

- **Pour les jeunes**, il s'agit de **renforcer les actions visant à travailler l'articulation logement/insertion professionnelle** (cf. partie consacrée aux jeunes dans l'orientation n°5).
- **Orienter les personnes vieillissantes** ayant connu un parcours chaotique **vers des offres adaptées, dont les pensions de famille- maisons relais**. Pour les personnes dépendantes en souffrance psychologique ou qui ne sont pas en capacité de s'intégrer dans une structure classique dédiée aux

seniors de type EHPAD ou MARPA, la question reste posée. Il n'existe pas de structure sur le territoire qui soit en capacité d'accueillir ce type de public.

- **Développer l'accompagnement des ménages lors du relogement** afin de garantir une insertion durable dans le logement.

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.

Anticiper sur les risques possibles d'expulsion et lutter contre les situations de mal logement le plus en amont possible

Compte tenu du contexte économique et de l'appauvrissement des ménages du territoire, de plus en plus de ménages ont des difficultés pour se maintenir dans leur logement ou se retrouvent dans des conditions de logements très médiocres.

A titre d'exemple, 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.

Différentes actions sont menées par les acteurs du territoire pour repérer les situations le plus en amont possible, y apporter des solutions et ainsi éviter les expulsions. 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.

Il est nécessaire de poursuivre et de renforcer les actions menées dans ce sens. Plusieurs pistes ont été évoquées par les acteurs lors des ateliers thématiques :

- 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.

Etre en capacité de proposer des réponses adaptées aux Gens du Voyage

Le mode de vie des gens du voyage nécessite 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).

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

Cette orientation est transversale à l'ensemble des objectifs et ambitions développés précédemment. Elle s'inscrit dans l'axe 1 du SCoT : « Faire de l'Arrageois un territoire exemplaire au regard du Grenelle de l'environnement pour des ressources durables et un cadre de vie valorisé ».

Offrir un cadre de vie de qualité et durable : il s'agit d'un enjeu stratégique pour la CUA, non seulement pour respecter et mettre en œuvre les orientations fixées au niveau national (Grenelle de l'Environnement) et local (SCoT) mais aussi dans une optique d'attractivité, afin de fidéliser les résidents actuels et d'attirer de nouveaux habitants.

« L'exemplarité » et l'innovation en termes de cadre de vie au sens global (pas seulement sous l'angle du logement) doivent permettre à la CUA de valoriser et de se différencier positivement dans un contexte national et régional de plus en plus concurrentiel.

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

Promouvoir une gestion économe et responsable des ressources (foncier, énergie...)

En termes de consommation foncière, le SCoT a d'ores et déjà fixé différentes règles qui permettront d'optimiser la mobilisation de foncier pour la production de logements et de réduire la consommation foncière (densités minimum et enveloppes foncières par secteur géographique...). Pour rappel : le SCoT a fixé des densités minimales :

- Objectif de 50-60 logements par hectare dans le cœur de ville d'Arras et les secteurs de renouvellement urbain de l'Agglomération.
- Objectif de 30 logements par hectare dans les secteurs périphériques d'Arras et dans les communes périurbaines de l'agglomération (Achicourt, Agny, Anzin-Saint-Aubin, Beaurains, Dainville, Sainte-Catherine, Saint-Laurent, Saint-Nicolas et Tilloy-Les-Mofflaines).
- Objectif de 18 - 20 logements par hectare, dans les pôles relais de l'espace rural (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-les-Loges et Thélus).
- Objectif de 16 logements dans les autres communes rurales (Athies, Fampoux, Feuchy, Farbus, Gavrelle, Mercatel, Monchy-le-Preux, Neuville-Vitasse, Wailly, Wancourt et Willerval).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approfondira ce point, en ciblant précisément les fonciers qui seront mobilisés dans les prochaines années. Le rôle du PLH dans ce cadre est **d'engager une réflexion sur les types de produits à développer/créer** pour trouver un compromis permettant de respecter ces règles/répondre à l'enjeu d'optimisation foncière tout en proposant des produits attractifs pour les ménages, qui correspondent à leurs attentes. Il s'agira notamment de **développer de nouvelles formes d'habitat** que l'on pourrait qualifier « **d'intermédiaires** », **entre l'individuel et le collectif**. Les échanges avec les acteurs ont montré que cette notion « d'habitat intermédiaire » n'est pas satisfaisante ; cependant, ce terme est ici utilisé, faute de termes plus précis. L'un des « chantiers » du PLH 2014-2020 consistera à approfondir cette réflexion sur des produits innovants en termes de forme d'habitat et à qualifier ce que pourrait être un habitat intermédiaire, « individualisé »...

Au-delà du volet foncier se pose la question de la réduction de la consommation des ressources dans l'habitat. Cet enjeu concerne à la fois l'offre neuve de logements mais aussi le parc existant.

- **L'offre neuve de logements** : les normes récentes ou qui se mettront en place dans les prochaines années au niveau national contribueront à améliorer la qualité et de fait la performance environnementale de l'offre de logements. Au-delà de la mise en application des ces normes, l'objectif consiste à anticiper/innover sur de nouveaux concepts de qualité et de performance environnementale (bioclimatisme, bâtiments à énergie passive...). Cet axe de réflexion ne peut se réduire à la simple question du logement : ce qui est en jeu plus globalement, c'est la question du cadre de vie. Sur ce champ, la CUA conduira des expérimentations qui, sur la base d'une évaluation en tant que telle, permettront de déterminer les enjeux de « l'habitat de demain » ou, plutôt le « quartier de demain ».
- Les réflexions conduites au niveau national ces dernières années, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, ont mis en évidence l'empreinte thermique forte du parc existant et la **nécessité de favoriser la requalification/rénovation thermique de ce dernier**. Il est fondamental d'agir sur le parc existant, dans ses différentes composantes (privé et social, individuel et collectif...). Les actions à mettre en œuvre ou à poursuivre renvoient à différents registres selon le type de patrimoine/parc de logements concerné. Pour le parc locatif social, l'objectif consistera à définir une stratégie concertée avec les bailleurs sociaux. Dans le parc privé, deux types d'intervention devront être poursuivis/renforcés : une action ciblée dans le cadre du Programme d'Intérêt Général sur les logements les plus « précaires » énergétiquement et des actions plus globales à envisager pour accompagner/sensibiliser un nombre plus important de ménages. Ces points seront détaillés dans le programme d'actions du PLH.

Articuler la question de la localisation des nouvelles offres d'habitat avec les déplacements, les équipements, les services... : l'enjeu du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La mise en œuvre d'un modèle de développement durable implique d'avoir une stratégie de localisation de l'offre d'habitat neuve cohérente avec les offres de transport en commun existantes et la localisation des pôles de services et d'équipements. Le SCoT a inscrit une orientation allant dans ce sens, celle de densifier les programmes de logement à proximité des gares ainsi qu'aux abords des futurs axes de Transports en Commun en Site Propre.

Dans le cadre de la stratégie communautaire, il est essentiel d'être plus volontariste sur ces questions de planification et d'aménagement du territoire, sur deux points notamment :

- **Avoir une approche plus globale de l'environnement du logement et du développement résidentiel** qui ne tienne pas uniquement compte des moyens de déplacements mais aussi de l'accès aux services et aux équipements
- **Définir les moyens** qui seront mis en œuvre ou les actions qui seront conduites pour **favoriser une approche globale du développement résidentiel**. A titre d'exemple, voici les pistes qui pourraient être envisagées :
 - o Pour tout programme de plus de 20 logements, intégrer le volet déplacements/accès aux services et équipements dans l'étude préalable pour déterminer la viabilité/faisabilité de l'opération
 - o Mettre en place de nouvelles modalités de travail en interne à la CUA, plus transversales entre les services...

Sur ce sujet, le PLH initie une réflexion qu'il s'agira de concrétiser dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Proposer un habitat « innovant »

Le développement de projets innovants doit permettre de répondre au double enjeu posé : proposer un habitat (logement+cadre de vie) de qualité qui contribue à l'attractivité du territoire et à sa préservation (durabilité).

Plusieurs thèmes ou aspects pourront être explorés, développés en termes d'innovation :

- Performance environnementale
- Formes d'habitat innovantes autour du logement « intermédiaire », « individualisé »
- Aménagement des espaces extérieurs
- Maîtrise/réduction des coûts de construction et des charges
- Modularité, évolutivité
- Conditions de montage : autopromotion, habitat participatif...
- ...

L'ambition d'innovation implique de **développer de nouvelles modalités de travail avec les différents acteurs de l'habitat**. Les modes de collaboration « classiques » avec les opérateurs (réunion avec les bailleurs sur la programmation des aides à la pierre, réunions ponctuelles avec les opérateurs privés sur certaines opérations...), ne sont pas adaptés pour mettre en œuvre ce type de stratégie. Il s'agira pour la CUA de travailler plus en amont avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs privés...), les aménageurs et des acteurs en contact avec les ménages du territoire (point de vue sur la demande) sur ces logiques d'innovation et de les solliciter par la suite pour engager des expérimentations (via un appel à projet par exemple). D'autres pistes peuvent

être envisagées : élaboration par les collectivités préalablement au travail avec les opérateurs d'un référentiel/cahier des charges formalisant les exigences de la collectivité en termes d'innovation, de qualité, de performance environnementale... (il pourra s'agir de finaliser le « référentiel quartier durable », engagé par la CUA mais non abouti), mise en place de partenariat public-privé...

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

Ce point sera développé dans le programme d'actions du PLH. Néanmoins, il est nécessaire, au stade des orientations, de rappeler qu'une des conditions majeures de réussite du PLH concerne le dispositif de pilotage et d'animation. La stratégie décidée par les Maires de la CUA ne pourra se mettre en œuvre que si l'organisation collective de l'ensemble des acteurs et les moyens mis en œuvre sont adaptés.

La Direction du Logement de la CUA, composée de 8,8 Equivalents Temps Plein à partir du 1^{er} janvier 2013, sera mobilisée pour l'animation et la mise en œuvre du PLH. Les moyens d'ingénierie de la Direction du Logement ont été renforcés depuis 2008 (5 ETP en 2008) et seront amenés a priori à se stabiliser dans les prochaines années. Pour être en capacité de mettre en œuvre la stratégie retenue par les élus et dans ce contexte de stabilité des effectifs, il est nécessaire de :

- Faire évoluer les modalités de travail et de coordination entre acteurs pour « gagner en efficacité ».
- Favoriser une montée en puissance du rôle des communes dans la mise en œuvre du PLH, selon leur capacité en termes de moyens humains notamment. La CUA pourra appuyer/accompagner les communes dans ce sens. Les communes ont un rôle majeur à jouer dans la réponse aux besoins en logements, compte tenu de leur proximité avec le terrain, les administrés.

Faire de l'observatoire un outil d'animation et de pilotage de la politique communautaire en matière d'habitat :

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

Des axes d'observation à développer

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

- **Le suivi des niveaux de loyer.** 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.
- **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...
- **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 création 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 l'opérationnalité 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 : évolution de la charge foncière, évolution des coûts de construction, évolution des prix de vente, des valeurs foncières...

Faire de l'observatoire un outil d'aide à la décision/d'ajustement de la politique conduite

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

Ceci implique de **revisiter son mode de fonctionnement et son utilisation**. L'observatoire ne doit pas se limiter à une logique d'analyse thématique par thématique. L'enjeu est d'aboutir à un bilan global voire une évaluation de la politique communautaire. Il s'agit d'apporter des réponses aux deux questions suivantes : Au vu des évolutions du territoire et du marché local de l'habitat, quels sont les enjeux ? Constate-on l'émergence de certaines problématiques et en quoi celles-ci impliquent-elles d'ajuster/d'adapter la politique communautaire et les interventions des différents acteurs ? Quel bilan peut-on faire des actions engagées et quels ajustements/modifications envisager ?

Des instances spécifiques doivent être mises en place pour partager ce bilan et décider des ajustements/nouvelles actions à engager. Il s'agit de **réunir une fois par an trois types d'instances** :

- **Le Comité Technique du PLH**, réunissant les principaux acteurs : le rôle de cette instance serait de coproduire avec les services de la CUA le bilan de l'année et de contribuer à la définition de propositions/préconisations à soumettre aux élus.
- **Un Comité de Pilotage politique** associant les élus communautaires en charge de la politique communautaire de l'habitat, instance de mise en débat et de validation des ajustements à opérer dans la politique communautaire.
- **Le Comité Partenarial du PLH** qui mobilise de manière large les acteurs de l'habitat sur le territoire.

Se pose également la question des modalités de diffusion et d'accès aux éléments produits par l'observatoire. Un accès Internet doit par exemple être envisagé.

Mettre en place des modalités de travail adaptées avec les opérateurs et les aménageurs

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

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

Accompagner les communes dans la mise en œuvre du PLH sur leur territoire

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

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

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

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

Le rôle des communes sera plus ou moins important selon la taille de celle-ci et les moyens d'ingénierie dont elles disposent. Le programme d'actions du PLH précisera les champs sur lesquels les communes pourraient jouer un rôle plus important et les moyens d'accompagnement/d'appui que la CUA envisage de mettre en place (formation des équipes techniques, organisation de réunions d'information auprès des communes, appui au montage d'opérations ou de négociation avec des propriétaires fonciers, des promoteurs...).

Miser davantage sur l'innovation et l'expérimentation

La réussite de la stratégie d'attractivité résidentielle décidée par les élus repose sur la capacité de la CUA et des communes qui la composent à se différencier des autres territoires, notamment les agglomérations du Nord-Pas de Calais mais aussi des EPCI limitrophes. Pour ce faire, la CUA doit proposer un cadre de vie de qualité et innovant, donc attractif.

Dans cette optique, il sera essentiel d'engager **une politique d'innovation et d'expérimentation**, en travaillant en amont avec les acteurs de la production du logement et les différents acteurs producteurs de « l'urbain au sens large ».

Plus globalement, la mise en place d'une stratégie d'innovation implique de mettre en place de nouvelles modalités d'intervention et de collaboration avec les acteurs du marché de l'habitat (appels à projets intégrant un volet évaluation...).

Ces innovations/expérimentations que la CUA engagera et accompagnera pourront porter sur différents champs : les formes d'habitat, l'évolutivité des logements (modularité...), réponses aux besoins en logements des jeunes ou des seniors à travers le développement de solutions alternatives...

MARKETING TERRITORIAL : améliorer la communication, la promotion et la valorisation de la qualité résidentielle du territoire et des actions qui sont menées pour y contribuer :

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

Travailler davantage sur l'articulation habitat/emploi/développement économique : 3 axes de collaboration

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

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

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