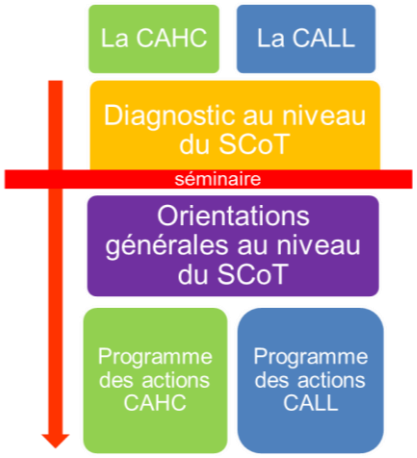


Projet de PLH des Communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin

Du diagnostic aux orientations

Août 2013

Sommaire

Préambule **6**

LE DIAGNOSTIC 7

I. Le contexte d'élaboration des nouveaux PLH des Agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin **9**

I.1. Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat 9
I.2. Des politiques publiques au service d'un développement territorial maîtrisé 13
I.3. Les acquis et les enseignements des précédents PLH 19

II. Les ménages du territoire et leurs besoins en logement **35**

II.1. Un territoire de près de 370 000 habitants 35
II.2. La réalité des revenus des ménages 43
II.3. Les ménages aux besoins spécifiques face au logement 48

III. Les réponses fournies par le marché de l'habitat **75**

III.1. Présentation globale du parc de logements 75
III.2. La dynamique de construction 79
III.3. Le marché de l'accession à la propriété 86
III.4. Le marché du locatif privé 100
III.5. Le parc de la Soginorpa : entre public et privé 105
III.6. Le marché locatif social 110

IV. Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat **124**

IV.1. Les PLU affichent les ambitions globales 124
IV.2. L'avancement des projets ANRU 126
IV.3. Les projets des communes 126
IV.4. Les dispositifs d'amélioration du parc de logements 129

V. Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages **143**

V.1. L'analyse des marchés de l'habitat dans leur globalité 143
V.2. Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes 145
V.3. Les enjeux du PLH 146

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS 149

I. L'évaluation quantitative des besoins en logements pour le PLH 2014-2019 ..... **151**

I.1. La méthodologie pour l'évaluation des besoins en nouveaux logements 151
I.2. Les hypothèses travaillées pour l'évaluation des besoins 153
I.3. Une ambition partagée par chacune des communautés 158

II. Les orientations qualitatives de la programmation 159

II.1. Le contexte amène à consolider l'offre locative sociale 159
II.2. Le locatif intermédiaire est prévu pour apporter des réponses spécifiques 160
II.3. L'objectif en accession sociale est ambitieux au regard de sa difficile mise en œuvre 160
II.4. L'accession intermédiaire est un produit d'appel pour favoriser la croissance 160
II.5. Un quart des objectifs tenus par la dynamique de marché et les investisseurs privés 160

III. Vers une territorialisation des objectifs à la commune 161

III.1. Une territorialisation à moduler en fonction du niveau d'équipement des communes 161
III.2. Une territorialisation qui s'appuie nécessairement aussi sur les perspectives de développement des communes à l'horizon du PLH 166
III.3. Proposition de méthode pour territorialiser les objectifs : principes méthodologiques appliqués 167

IV. Les orientations thématiques pour l'action 173

IV.1. Axe 1 : Mettre en marché 1 900 logements par an répondant à une diversité de besoins et dans le respect d'un développement durable de ce territoire 174
IV.2. Axe 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant 176
IV.3. Axe 3 : Améliorer les conditions de logement et d'hébergement de publics en particulier 178
IV.4. Axe 4 : Faire vivre la politique locale de l'habitat 180

N
Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (CALL)
WINGLES
MEURCHIN
CARVIN
HULLUCH
LIBERCOURT
ESTEVELLES
BENIFONTAINE
PONT-A-VENDIN
MAZINGARBE
VENDIN-LE-VIEIL
ANNAY
OIGNIES
LOOS-EN-GOHELLE
HARNES
COURRIERES
SAINS-EN-GOHELLE
GRENAY
LOISON-SOUS-LENS
BULLY-LES-MINES
DOURGES
EVIN-MALMAISON
LEFOREST
LENS
FOUQUIERES-LES-LENS
BOUVIGNY-BOYEFFLES
NOYELLES-SOUS-LENS
MONTIGNY-EN-GOHELLE
LIEVIN
NOYELLES-GODAULT
AIX-NOULETTE
ELEU-DIT-LEAUWETTE
SALLAUMINES
BILLY-MONTIGNY
SERVINS
ANGRES
COURCELLES-LES-LENS
AVION
HENIN-BEAUMONT
GOUY-SERVINS
MERICOURT
ROUVROY
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE
GIVENCHY-EN-GOHELLE
DROCOURT
SOUCHEZ
ACHEVILLE
CARENCY
VIMY
BOIS-BERNARD
VILLERS-AU-BOIS
Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin (CAHC)
SCOT
0
2.5
5
10
Km

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat définit pour une durée de six ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer entre les communes une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre.

Persuadées de la nécessité d'une politique de l'habitat forte et volontariste qui permette de mieux répondre à ces objectifs, les deux Communautés d'agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin se sont dotées en 2007 et 2008 d'un premier Programme Local de l'Habitat. Leurs deux périmètres correspondant à un bassin de vie aux problématiques partagées, elles ont alors envisagé d'adopter une démarche d'élaboration commune, confiée au Syndicat Mixte SCoT.
Le Syndicat Mixte avait donc réalisé, en lien avec les deux Agglomérations, les volets diagnostic et orientations. Chaque Agglomération a ensuite défini son propre programme d'actions. Ce travail partenarial avait donc abouti à l'approbation de deux PLH qui s'appuient sur des constats et des orientations partagées, et qui définissent leurs propres réponses.

En 2011, les Conseils Communautaires des deux Communautés d'Agglomération ont approuvé le lancement de la procédure de révision des PLH et ont décidé de confier à nouveau le diagnostic et la définition des orientations au Syndicat Mixte SCoT.
Cette révision s'imposait à plusieurs titres :

- La période des six ans arrivait à son terme,
- L'évolution du contexte législatif et réglementaire, notamment les lois Grenelle et la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009 (dite Loi MOLLE) qui renforce la portée opérationnelle des PLH et impose une territorialisation communale (ou par secteur) des besoins et de la programmation de logements,
- L'évolution du contexte socio-économique et démographique depuis 2008,
- La prise en compte des premiers éléments d'évaluation du SCoT qui affiche un retard dans la production de logements ces dernières années avec des conséquences directes sur les objectifs démographiques retenus par les SCoT et PLH.

La loi MOLLE a apporté comme principal changement la territorialisation du programme d'actions, avec notamment pour chaque commune ou, le cas échéant, chaque secteur géographique :

- Le nombre et les types de logements à réaliser ;
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement communautaires.

Ainsi, un important travail de recensement des projets a été conduit dans chacune des Communautés, synthétisé dans ce document global. Cette nouvelle base de travail permettra un suivi plus précis des opérations qui concourront aux objectifs du PLH.
Le présent document réunit le diagnostic intercommunautaire de l'habitat et les orientations partagées par l'ensemble des élus du territoire SCoT, périmètre des deux Communautés d'Agglomération. Chacune d'elles a construit ensuite son programme d'actions pour les six années 2014-2019, repartant de ces orientations de principe partagées.

Le diagnostic

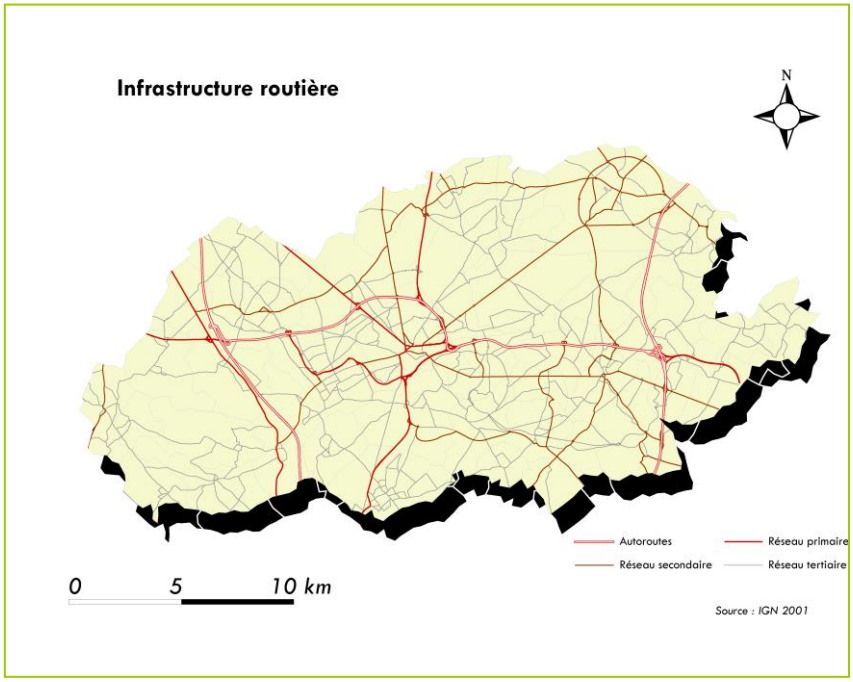
I. Le contexte d'élaboration des nouveaux PLH des Agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin

I.1. Le contexte d'aménagement et de développement de l'habitat

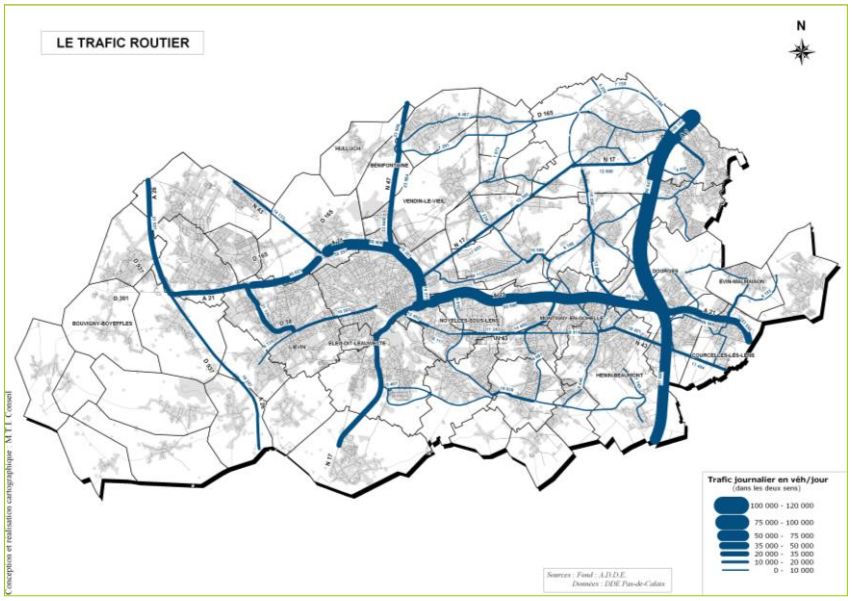
a) Une bonne accessibilité en transports

Le maillage routier

Le territoire des deux Communautés d'Agglomération est desservi par de nombreux axes routiers et autoroutiers permettant des déplacements facilités au cœur du territoire et vers les pôles voisins : A1, A21, A26 ainsi que les routes départementales positionnées en étoile autour de Lens.



Ces axes de transport, qui constituent un atout majeur du territoire, sont néanmoins régulièrement engorgés aux heures de pointe. Les déplacements peuvent être par conséquent très rapides et efficaces mais aussi embouteillés selon les heures.



Le réseau de transports en commun

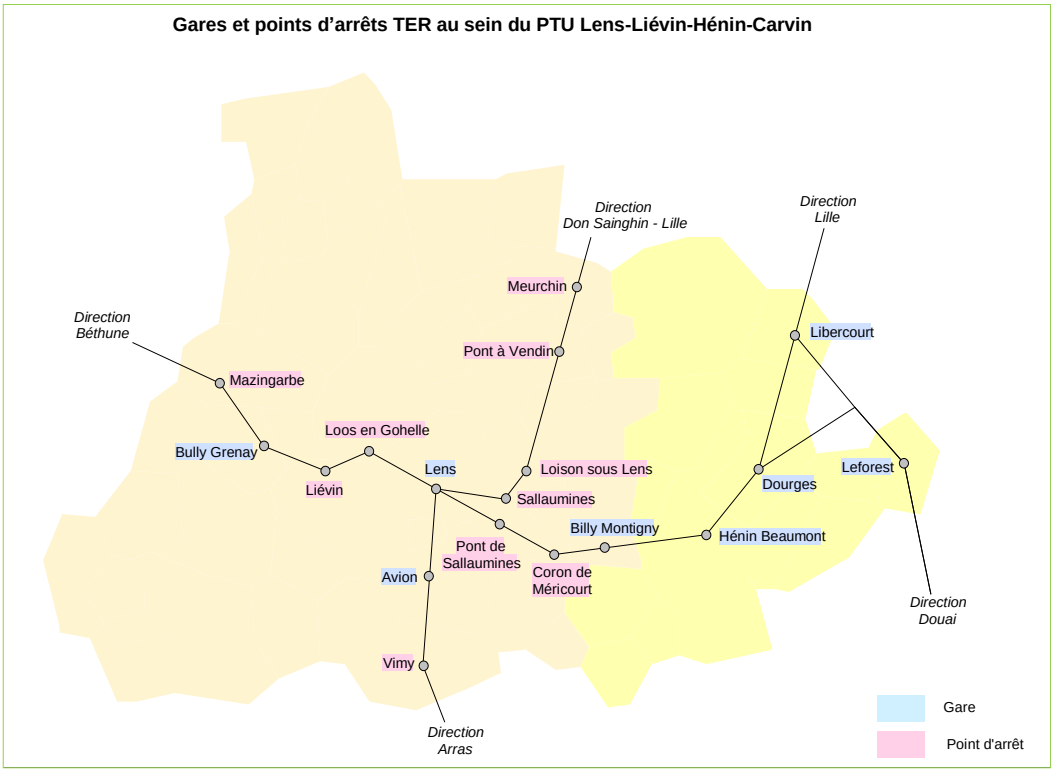
Le taux de motorisation sur le territoire est élevé, même si le taux de ménages disposant d'au moins une seule voiture est plus faible qu'ailleurs.

La problématique des transports en commun ne semble donc pas nécessairement un élément principal de développement du territoire ce qui influe négativement sur les logiques de développement urbain[1].

Le réseau de transports en commun par bus (TADAO) permet de relier l'essentiel des communes. Cependant, les fréquences sont limitées particulièrement aux heures creuses et la lisibilité du système peut paraître complexe. Ce réseau est particulièrement utilisé par les scolaires aux heures de pointe.

Le territoire est bien desservi par le réseau ferroviaire. Cependant, les lignes TER offrent elles aussi une fréquence limitée. La fréquentation se concentre sur quelques gares : Lens, Libercourt et Hénin-Beaumont. Par ailleurs, certaines communes disposant d'une gare TER sont assez peu desservies par les lignes de bus, créant ainsi des conditions d'échange peu favorables.

Gares et points d'arrêts TER au sein du PTU Lens-Liévin-Hénin-Carvin



b) Un territoire dense et contraint

Le territoire du SCoT est maillé de petites et moyennes villes formant une continuité urbaine : le « Cœur Urbain ». De ce cœur urbain, il est difficile de dégager une centralité car si Lens est la ville la plus peuplée, avec 36 120 habitants en 2008, d'autres communes ont une population supérieure à 20 000 habitants, comme Liévin (32 026 habitants) ou Hénin-Beaumont (25 612 habitants). Par ailleurs, le long de cette continuité urbaine existe un maillage d'équipements urbains et de projets phares qui rend difficile la détermination d'une centralité autre que le « Cœur Urbain » lui-même. La densité moyenne dans ce secteur s'élève à 1740 hab./km², pour une densité moyenne de 1 071 hab./km² sur l'ensemble du territoire du SCoT (3 fois supérieure à celle de la région et 10 fois supérieure à la moyenne nationale)

[1] Voir le Plan de Déplacements Urbains des Agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin

c) Un pôle économique d'envergure qui regroupe plus de 110 000 emplois

Une réelle dynamique de la création d'emploi

La CAHC et la CALL, situées au cœur du bassin minier, font partie de la zone d'emploi de Lens-Hénin qui compte 370 000 habitants.
Les atouts de cette zone d'emploi se situent essentiellement dans sa situation géographique stratégique ainsi que dans son réseau de PME/PMI.

	Nombre d'emplois en 2008	Evolution par rapport à 1999	Nombre d'actifs en 2008	Ratio
CALL	73 171	+13.7%	123 565	1,1
CAHC	37 782	+17.0%	81 459	1,1
SCoT	**110 953**	**+14.8%**	**42 107**	**1,1**
Cœur Urbain	*76 221*	*+12.5%*	*74 567*	*1.0*
Secteur Nord	*30 575*	*+20.8%*	*40 030*	*1.3*
Collines de l'Artois	*4 157*	*+17.5%*	*8 968*	*2.2*
France	26 151 090	+12.6%	29 743 807	1.1
Région	1 472 898	+9.7%	1 774 729	1.2

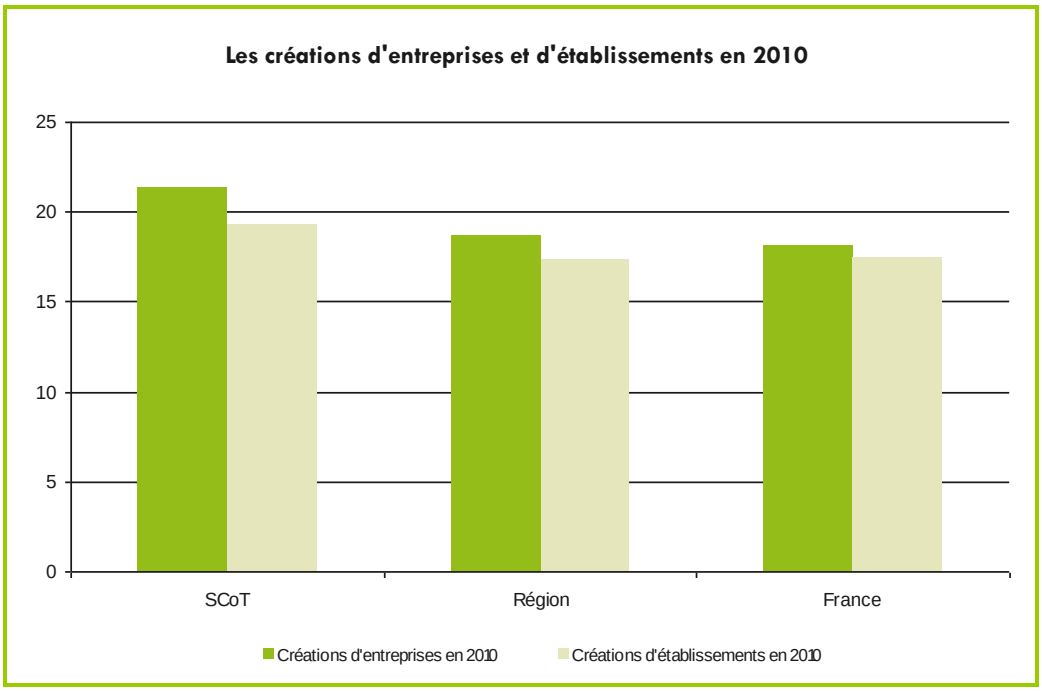
Sources : INSEE, RGP 2008

Ainsi, le territoire du SCoT présente un indicateur de la création d'emploi particulièrement dynamique. Entre les deux recensements, plus de 14 000 nouveaux emplois ont été créés sur le territoire, soit une évolution de 14,6% contre 12,6% au niveau national et 9,7% en région. Le développement de zones d'activités fortement pourvoyeuses de nouveaux emplois, comme la plate-forme multimodale Delta3 à Dourges, explique en partie ce dynamisme.
Cette attractivité au regard des mutations économiques résulte des politiques d'implantation industrielles et tertiaires dont les agglomérations ont fait leur priorité.

C'est sur le territoire de la CAHC que la croissance est la plus forte, avec +17% de nouveaux emplois.
Au sein des secteurs, la croissance du nombre d'emplois évolue différemment. Le Secteur Nord bénéficie de la croissance la plus forte (+20,8%), alors que le secteur du Cœur Urbain évolue de manière moins rapide (+12,5% d'emplois supplémentaires entre 1999 et 2008).

	Créations d'entreprises	Dont créations par auto entrepreneurs	Créations d'établissements
CALL	21.5%	64.7%	19.3%
CAHC	21.6%	63.8%	19.1%
SCoT	**21.3%**	**64.4%**	**19.2%**
Cœur Urbain	21.2%	66.2%	18.9%
Secteur Nord	22.3%	61.9%	19.9%
Collines de l'Artois	20.4%	59.3%	19.6%
Région	18.7%	56.8%	17.3%
France	18.1%	54.9%	17.5%

Sources : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirène)



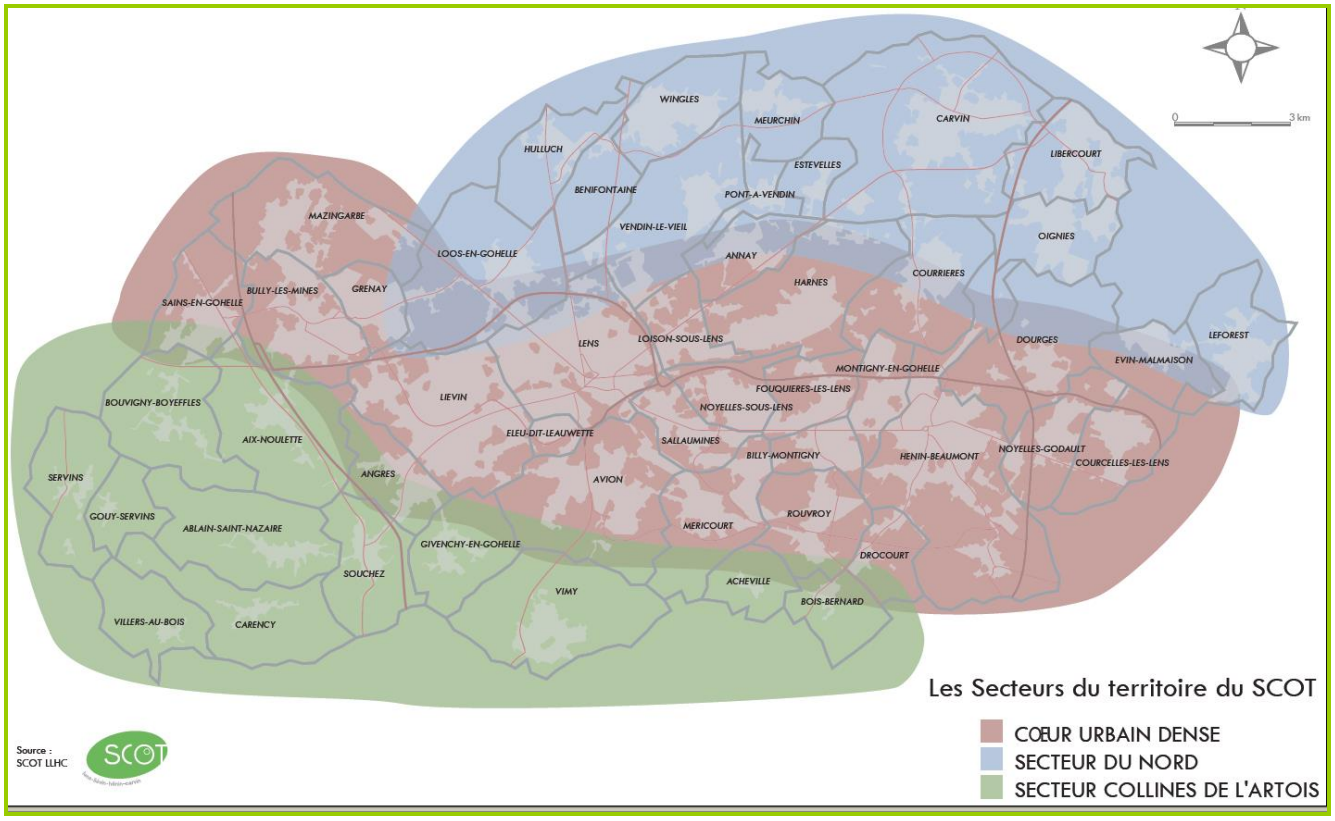
Le territoire est également très dynamique en matière de création d'entreprises. Entre 1999 et 2008, plus de 21% de nouvelles entreprises sont créées, contre 18% en France. La création d'établissements est également plus importante (19% contre 17,5%).
Il existe sur le territoire une réelle dynamique de l'auto-entreprenariat, puisque 64,4% des créations d'entreprises sont le fait d'auto-entrepreneurs. Ce taux est bien plus élevé qu'au niveau national (55%).

I.2. Des politiques publiques au service d'un développement territorial maîtrisé

a) Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale qui remplace le schéma directeur depuis la loi SRU. Il permet de mettre en cohérence des politiques sectorielles en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements ou encore d'environnement, exprimées au sein de divers documents.
Le SCoT définit l'évolution d'un territoire à une échelle pertinente et dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable en fixant les orientations générales de l'aménagement des différents espaces. Un rapport de compatibilité indique que le PLH ne doit pas empêcher la réalisation des objectifs du SCoT.
Les territoires de la CALL et de la CAHC sont couverts par le SCoT de Lens-Liévin et Hénin-Carvin approuvé depuis le 11 février 2008 et exécutoire depuis le 1er mai 2008.

Le SCoT divise ainsi le territoire des Communautés d'Agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin en trois entités comme le montre le schéma ci-dessous :



➔ **Secteur des Collines de l'Artois :**

- Petites communes rurales de faible densité de population
- Population plus favorisée socialement avec peu, voire pas, de logements sociaux
- Attractivité liée au cadre de vie entraînant des prix de l'immobilier élevés

➔ **Secteur Cœur Urbain :**

- Secteur d'urbanisation en continu, le plus densément peuplé
- Composé d'une grande part de logements sociaux et miniers
- Présence de quelques grandes communes (> à 20 000 habitants)

➔ **Secteur Nord :**

- Ensemble de villes de taille moyenne avec une densité élevée de population
- Coupures naturelles entre les zones urbanisées
- Secteur plutôt homogène au niveau du logement
- Fort potentiel d'attractivité résidentielle lié à la proximité de la métropole lilloise

Sur ces trois secteurs, le SCoT prescrit des priorités qui doivent être déclinées au sein du PLH et des documents communaux :

Collines de l'Artois	Cœur Urbain	Secteur Nord
▶ Préservation du caractère rural ▶ Accorder la priorité au renouvellement urbain ▶ Développer une gestion adaptée et économe du foncier ▶ Développer les outils de maitrise et d'aménagement du foncier ▶ Respecter une densité de 15 logements à l'hectare minimum.	▶ Restructuration urbaine ▶ Renouvellement urbain ▶ Densifier les constructions pour atteindre un minimum de 30 logements/hectare ▶ Promouvoir des opérations de qualité pour changer l'image du secteur ▶ Favoriser l'accession à la propriété et diminuer la part des logements institutionnels afin d'introduire une plus grande mixité.	▶ Renforcement de la qualité paysagère ▶ Préservation des ceintures naturelles et agricoles ▶ Maintien d'un équilibre entre le développement urbain et le respect de l'environnement, l'étalement et le renouvellement urbain ▶ Densifier les constructions a minima de 20-25 logements/ hectare ▶ Mener des politiques de densification et de renouvellement urbain adaptées ▶ Assurer la diversité des produits dans les opérations neuves et de renouvellement urbain ▶ Favoriser l'équilibre des statuts d'habitat ▶ Mettre en place des réserves foncières pour une maîtrise des coûts.

b) Les Plans Climat

Depuis déjà quelques années, différents constats scientifiques montrent que nous allons vers un réchauffement global des températures à l'échelle planétaire, vers un épuisement des réserves énergétiques entrainant une hausse des coûts de l'énergie, ainsi que vers des dérèglements climatiques accentués tels que sécheresse, canicule, inondation, montée des eaux etc.

Toutes ces évolutions font encourir un risque sanitaire aggravé qu'il est important de contrer dès à présent ; c'est pourquoi des actions doivent non seulement être menées à l'échelle internationale mais aussi à une échelle plus fine.

C'est effectivement notre vie quotidienne avec notre habitation, notre travail, nos déplacements ou encore nos divertissements qui influent significativement sur les émissions de gaz à effet de serre.
C'est pour cette raison que l'action territoriale est un maillon essentiel pour l'instauration d'un Plan Climat.

Grâce à ses compétences réglementaires en matière de planification, d'aménagement ainsi qu'à son important réseau d'acteurs, la collectivité peut apporter des réponses et des solutions plus adaptées aux réalités de terrain.

Les enjeux de la mise en place d'un Plan Climat sont multiples mais consistent principalement à limiter l'ampleur du changement climatique et réduire la vulnérabilité du territoire face aux conséquences qu'amènera ce changement.

Le Plan Climat intervient dans divers domaines :

- L'énergie : réduction et maitrise des consommations, construction de bâtiments de qualité (environnementale et énergétique), développement d'énergies renouvelables…

- L'urbanisme et l'aménagement : intégrer des dimensions environnementales dans les documents d'urbanisme, maîtriser l'étalement urbain, limiter la construction dans les zones à risque…

- Le transport : développer les déplacements économes en énergie, favoriser les transports publics propres, inciter et développer les déplacements doux, articuler les politiques d'habitat et les transports collectifs…

- Les déchets : réduire la production de déchets, favoriser le tri et le recyclage, valoriser l'énergie issue de la gestion des déchets…

- Agir sur la biodiversité : augmenter les surfaces boisées, préserver et restaurer les espaces naturels, créer et renforcer les liaisons écologiques, créer de nouveaux espaces naturels, limiter l'utilisation de pesticides…

Pour mener à bien ces actions, les élus et les divers acteurs locaux s'impliquent en associant la population notamment au moyen d'animations créant ainsi un vaste réseau qui valorise les bonnes pratiques environnementales à différents points de vue.

Sur le territoire de la CAHC, un premier bilan des émissions de Gaz à effet de Serre a déjà été établi et porte sur l'année de référence 2005. Il en résulte que le territoire de la CAHC émet 979 000 tonnes équivalent CO2. Un bilan carbone des activités et compétences de la CAHC doit être réalisé pour répondre aux exigences réglementaires. Ce bilan en cours de réalisation sera complété par la mise à jour du bilan carbone territoire avec comme année de référence 2011. Les résultats seront publiés en septembre 2013.

En Novembre 2008, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin s'est engagée dans l'élaboration d'un Plan Climat à l'échelle de son territoire. Cette démarche s'est inscrite dans la continuité de la charte d'écologie urbaine et rurale pour un développement durable signée en 2005 et l'étude de planification énergétique qui a permis de définir les grandes orientations d'un programme d'actions en matière d'énergie.
A partir du bilan carbone et de la concertation de ses partenaires, la CAHC élaborera son nouveau plan climat énergie territoire (PCET) pour une durée de 5 ans, en définissant des objectifs opérationnels chiffrés en équivalent de tonnes de dioxyde de carbone économisées. Le PCET devrait être adopté fin 2013.

c) Le Plan de Déplacements Urbains

Le Syndicat Mixte des Transports Artois-Gohelle (SMT), en tant qu'Autorité Organisatrice des Transports, a en charge la réalisation et la mise en œuvre du PDU. Sur son ancien périmètre, qui correspond au territoire du SCoT, le SMT l'avait élaboré. Ainsi, il est toujours en vigueur pour les agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin. Ce document avait été **approuvé en novembre 2007**.

Depuis le 1er janvier 2006, le périmètre du SMT a été étendu aux territoires de la Communauté d'Agglomération de l'Artois (Artois Comm') et de la Communauté de Communes de Noeux et Environs (CCNE). Il n'existe pas de PDU sur ces territoires ce qui oblige légalement le SMT à refaire une étude afin d'élaborer un **document unique sur l'ensemble de son périmètre**.

Les Plans de Déplacements Urbains ont été définis dans la loi d'Orientation des Transports Intérieurs (L.O.T.I) du 31 décembre 1982. Leur contenu a été précisé dans la loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (L.A.U.R.E), qui les a également rendus **obligatoires** dans les périmètres de transports urbains inclus dans des agglomérations **de plus de 100 000 habitants**.

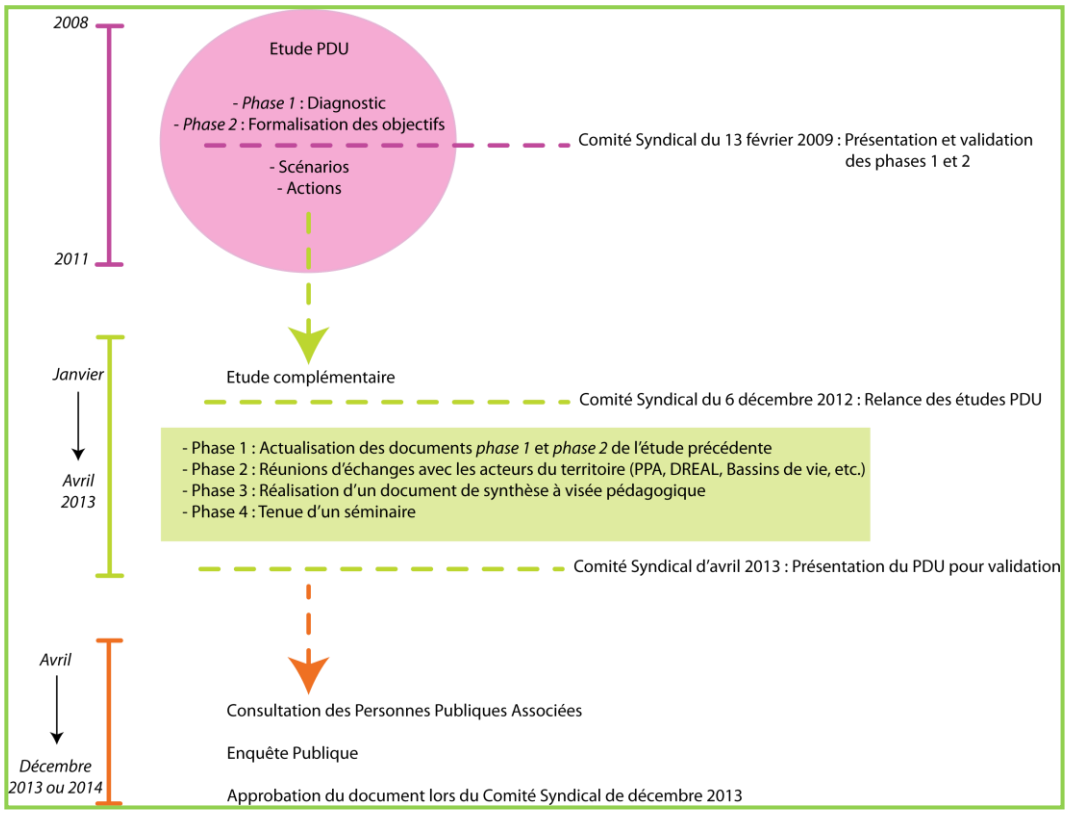
La Loi n° 2000-1208 du 13 Décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) a modifié la L.O.T.I et a également renforcé le contenu des PDU.

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle d'une agglomération, il définit les principes d'organisation du transport des personnes et des marchandises, tous modes confondus. Il coordonne les approches sectorielles, vise une cohérence du système de déplacements à l'échelle de l'agglomération, dans une logique de coopération intercommunale et en concertation avec les acteurs institutionnels.

Aujourd'hui, compte tenu des différents projets transports sur le territoire, il apparaît nécessaire d'avoir une vision d'ensemble, synthétique et prospective.

De 2008 à 2011, une étude pour la réalisation du Plan de Déplacements Urbains couvrant l'intégralité du territoire du SMT a été engagée. Cependant, les documents finaux de cette étude n'ont jamais été validés. Ainsi, l'objectif de l'étude complémentaire – actuellement en cours – est de mettre à jour certains de ces documents afin d'avoir une validation pour la fin 2013.

Schéma d'élaboration du Plan de Déplacements Urbains



Sources : SMT Artois-Gohelle

d) Les grands projets du territoire

Pour renforcer son attractivité, le territoire doit maintenir et développer son activité économique, sa politique de grands projets contribuant à créer de nouvelles centralités et des pôles de rayonnement et de tourisme, et mener une politique de l'habitat volontariste visant une grande qualité urbaine.

En matière de développement économique, le territoire, en pleine mutation, est identifié comme un territoire logistique grâce à certains grands pôles tels que Delta 3.

Cependant, il doit à présent permettre au secteur tertiaire de prendre sa place en créant les conditions pour son développement. Pour cela, l'aménagement de nouveaux parcs d'activités de Haute Qualité et le développement de l'offre immobilière sont indispensables.
Une politique volontariste de grands projets est menée, visant à la reconquête de vastes sites industriels en friche et contribuant ainsi à la création et de nouveaux pôles de rayonnement :

- **Le Projet de la ZAC Sainte Henriette** à Hénin-Beaumont, Noyelles-Godault et Dourges, est idéalement situé à proximité des réseaux routiers, de la gare d'Hénin-Beaumont et du futur TCSP. Cette friche minière sera reconvertie en plus de 1 100 logements et aura également vocation à devenir la vitrine de l'agglomération sur les plans économique, commercial et environnemental.

- **Le Parc des Iles**, actuellement en cours de réalisation sur le site des anciennes Cokeries de Drocourt, témoigne également de la politique de reconversion des friches industrielles engagées par le territoire. Cet espace est destiné à devenir un grand parc paysager et un espace de loisirs. Les franges de ce parc se verront offrir une revalorisation et de nouveaux logements verront le jour. La maison de l'environnement et du développement durable de la CAHC est également implantée sur ce site.

- **Le Pôle 9/9bis à Oignies**, d'enjeu régional, répond tant aux enjeux de développement économique que des services et loisirs au travers d'un programme culturel ambitieux. Il intègre notamment un centre d'activité tertiaire, un site environnemental prestigieux et un centre de services autour d'un programme culturel ambitieux (pôle hôtelier, projet musical avec la construction du Métaphone, exposition patrimoniale…). Il doit permettre la réalisation d'un programme d'habitat innovant répondant aux exigences environnementales et architecturales du site.

- Le **projet de TCSP** s'engage pour la promotion des transports propres et durables sur un axe Est-Ouest faisant figure de véritable colonne vertébrale structurant les Communautés d'Agglomération de Lens-Liévin et Hénin-Carvin. Ce mode de transport aura pour effet de redynamiser le Cœur Urbain et poursuivra le changement d'image du territoire.

- L'**Ecopôle Gare de Libercourt** vise la requalification du pôle d'échanges reliant Lille, Lens et Douai (12ème rang au niveau régional). Le programme de ZAC communautaire (1ere phase d'aménagement du secteur) prévoit le réaménagement des abords de la gare (stationnement, espace bus, place du vélo…) et la construction prévisionnelle de plus de 160 logements, ainsi que des surfaces de commerces, services et bureaux.

- **Le projet Euralens** voit, avec l'arrivée en fin d'année 2012 du Musée du Louvre à Lens, l'opportunité de donner un nouvel élan urbain, culturel et économique à un territoire possédant un héritage industriel riche et unique. La qualité, l'innovation et l'exemplarité environnementale constituent les axes majeurs de l'ambition architecturale, urbaine et paysagère d'Euralens.

Vue aérienne du musée du Louvre à Lens

Source : www.louvrelens.fr

- **Le Louvre-Lens** : implanté sur un ancien carreau de mine, la fosse 9-9bis de Lens, le Musée du Louvre à Lens a ouvert ses portes fin 2012.
Le Louvre-Lens présente plus de 300 œuvres dans une « Galerie du temps » de 120 mètres de long et de plus de 2 000 m². Composée de nombreux chefs d'œuvre venant de tous les départements du Louvre, cette galerie est le seul endroit au monde où l'on peut voir réunies en un seul espace affranchi de toute chronologie de nombreuses œuvres constituant à la fois un merveilleux livre de connaissances et de découvertes.

- **La dynamique Unesco** : depuis 2012, le Bassin Minier du Nord-Pas-de-Calais est inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre de « Paysage culturel évolutif ». Ceci résulte d'un processus de 10 années de travail de la Mission Bassin Minier et de l'association de portage de la candidature, Bassin Minier Uni. Ainsi l'importance, la variété et la richesse architecturale, urbaine et paysagère des cités minières sont désormais reconnues à l'échelle mondiale.

- **L'écopôle du 11/19** : pôle de référence du développement durable situé à Loos-en-Gohelle, la base du 11/19 est l'un des sites emblématiques de l'histoire de la mine. Le développement durable, dans une conception patrimoniale et responsable du monde, constitue le ciment du projet de développement du site et des terrils :
La base accueille aujourd'hui, sur un total de 17,7 hectares une petite centaine d'emplois sur 7 structures ou entreprises permanentes et une pépinière qui accueille une dizaine d'entreprises en développement.

- **Le Domaine de la Marlière** à Courcelles-lès-Lens a vocation à être un éco-quartier attractif comprenant plus de 1 350 logements permettant, à la fois, d'offrir un logement aux habitants du territoire et d'accueillir une nouvelle population extérieure.
Développé sur un territoire de plus de 68 hectares, cet éco-quartier, aménagé dans le cadre d'une Z.A.C, constitue un exemple appliqué des principes d'urbanisme durable (mixité urbaine, exigences environnementales…).

I.3. Les acquis et les enseignements des précédents PLH

a) Synthèse des objectifs chiffrés pour les deux PLH

Tableau de synthèse des objectifs des deux précédents PLH

	CAHC	CALL	SCOT
Répartition des objectifs par EPCI	35%	65%	100%
Construction annuelle 2000-2004	426	889	1 315
Objectifs PLH initiaux 2005-2015	600	1 100	1 700
Construction annuelle 2005-2010	441	978	1 419
Répartition de la construction annuelle 2005-2010 par EPCI	*31%*	*69%*	
Respect des objectifs du PLH	*74%*	*89%*	*83%*

Sources : DRE, Fichier Sit@del2 – Logements mis en chantier

Entre 2000 et 2004, environ 1 315 logements ont été mis en chantier en moyenne par an sur l'ensemble du territoire SCoT, soit 426 pour la CAHC et 889 pour la CALL. Concernant la période 2005-2015, les ambitions du premier PLH étaient portées à 1 700 logements par an soit 600 pour la CAHC (pour rappel, objectif porté à 723 logements par le programme d'actions de la CAHC) et 1 100 pour la CALL.
Cependant, les chiffres de constructions réalisées jusqu'à présent montrent un retard dans les prévisions ; en effet, sur le territoire de la CAHC, uniquement 74% des objectifs ont été réalisés pour une moyenne de 441 logements mis en chantier par an entre 2005 et 2010. Pour la CALL, le constat est un peu plus élevé mais reste insuffisant avec 89% des objectifs de constructions atteints soit environ 978 logements mis en chantier par an.
A l'échelle du territoire SCoT, bien que le nombre de constructions annuelles ait augmenté entre les périodes 2000-2004 et 2005-2010, les objectifs n'ont été atteints qu'à hauteur de 83% sur la période 2005-2010.

Les actions engagées selon les orientations des deux PLH

Trois grandes orientations ont été identifiées à l'échelle du SCOT lors des précédents PLH adoptés en 2007 et 2008 par les agglomérations.
La première orientation était de maintenir la population du territoire au niveau de celui du recensement de 1999 grâce à la construction de plusieurs centaines de logements de qualité par an, tout en favorisant un rééquilibrage entre le secteur Nord, le Cœur Urbain et les Collines de l'Artois.
La seconde orientation consistait à répondre aux besoins des populations grâce au développement d'une offre locative sociale de qualité et diversifiée, sans oublier les personnes aux besoins spécifiques (personnes âgées, jeunes,…)
La troisième grande orientation visait à diversifier l'offre en logement en développant l'accession à la propriété sécurisée.

Tableau récapitulatif des actions prévues lors du précédent PLH de la CALL

Enjeux	Actions
Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre en logements	Maintenir et développer l'offre de logements locatifs sociaux et institutionnels de façon équilibrée sur le territoire
	Développer une offre neuve en accession et accession sociale aidée
	Développer une offre neuve en accession aidée
	Accroître l'offre en accession sociale dans l'ancien : développer et encadrer les programmes de vente de logements du patrimoine institutionnel aux particuliers
	Promouvoir des opérations de qualité
	Travailler sur la densité, les formes urbaines et la mixité des opérations de logements
Favoriser le renouvellement urbain du patrimoine d'habitat minier	Accompagner l'évolution et l'adaptation du patrimoine minier
	Mettre en place un observatoire de la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain des cités minières
Favoriser le renouvellement du patrimoine d'habitat social et privé	Soutenir les projets de rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire
	Développer une OPAH-RU multi-sites
	Lutter contre l'habitat vacant et l'habitat indigne : mise en place d'un Programme d'Intérêt Général
Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement	Répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite
	Adapter une offre spécifique pour les étudiants et les jeunes actifs en emploi précaire et les jeunes en formation
	Adapter une offre spécifique pour les jeunes salariés en situation d'ascension sociale
	Développer les capacités d'hébergement pour les personnes en grande difficulté
	Développer l'offre en logements dans le parc public pour les personnes sortant de structures d'hébergement
	Développer l'offre en logements dans le parc privé pour les personnes sortant de structures d'hébergement
	Mettre en œuvre les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
Développer une politique foncière de l'habitat	Identifier et mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations à court ou moyen terme
	Constituer une offre foncière d'agglomération dédiée à l'habitat à moyen et long terme
	Mettre en place des contrats d'objectifs avec les opérateurs du logement
	Organiser le pilotage et la gestion de la programmation des logements sociaux
Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat	Organiser le dispositif de suivi et de pilotage du PLH
	Animer un observatoire de l'habitat et du peuplement

Tableau récapitulatif des actions prévues lors du précédent PLH de la CAHC

Enjeux	Actions
Répondre aux besoins spécifiques en logements des ménages	Apporter des solutions en termes de logements pour les jeunes en insertion sociale et/ou professionnelle
	Adapter une offre spécifique pour les jeunes salariés en situation d'ascension sociale
	Développer et adapter l'offre en logement pour les personnes âgées ou à mobilité réduite
	Appliquer les objectifs du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
	Assurer des possibilités d'hébergement pour les personnes en difficultés économiques et sociales
	Développer l'offre en logement pour les ménages présentant des difficultés économiques et sociales lourdes
Poursuivre le renouvellement urbain et la rénovation patrimoniale des différents parcs de logements	Achever la rénovation, la réhabilitation des logements miniers et réaménager les anciennes cités minières
	Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social existant
	Reconquérir le tissu bâti dégradé grâce au renouvellement urbain
	Recycler les friches minières et industrielles
	Lutter contre l'habitat vacant et l'habitat indigne en soutenant les projets de rénovation urbaine sur l'ensemble du territoire
	Achever la réhabilitation du parc minier
	Adapter l'habitat aux besoins de la population
	Développer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
	Requalifier l'habitat indigne, indécent et vacant
Développer l'offre de logements dans un objectif de rééquilibrage territorial et de diversification des produits	Répondre aux besoins des ménages du territoire en développant une offre en logements sociaux de qualité de façon équilibrée sur le territoire
	Assurer le parcours résidentiel ascendant pour les ménages du territoire en développant une offre en accession aidée sécurisée (dans le neuf et dans l'ancien) et ainsi augmenter le taux de propriétaires occupants
	Rendre le territoire attractif pour de nouveaux ménages en créant une offre de logements diversifiée et attractive
	Développer l'offre de logement pour les personnes à faibles ressources
Développer des opérations d'habitat de qualité dans un objectif de développement durable	Améliorer les conditions de vie et lutter contre l'habitat indigne
	Développer la qualité résidentielle, valoriser l'image du territoire et préserver l'environnement agricole
	Développer de nouvelles formes urbaines moins denses et limiter l'étalement urbain
	Généraliser les pratiques de développement durable dans les projets de logements des acteurs institutionnels et privés
	Renforcer la qualité architecturale, paysagère et énergétique des opérations d'habitat dans un concept d'urbanisme durable
	Poursuivre la démarche de communication et d'information auprès des habitants en insistant sur l'importance de l'habitat durable
	Considérer la politique de l'habitat comme un levier d'insertion, de développement économique et de progrès social
Valoriser le foncier sur le long terme	Travailler sur la densité, les formes urbaines et la mixité des opérations de logements
	Identifier et mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations à court ou moyen terme
	Constituer une offre foncière dédiée à l'habitat à moyen ou long terme

b) Les acquis et enseignements du précédent PLH de la CAHC

Dans la continuité des travaux engagés au niveau du SCoT sur les enjeux et objectifs en matière de politique de l'habitat, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin a arrêté son programme d'actions et ainsi adopté définitivement son Programme Local de l'Habitat, en date du 27 juin 2008.
Le bilan d'actions présenté s'articule autour des orientations suivantes :

Soutenir la production nouvelle et favoriser la diversification de l'offre et les parcours résidentiels

La production globale

Pour rappel, le SCoT avait fixé au niveau des orientations du PLH un objectif de production de quelque 600 logements par an, objectif qui avait été réévalué par la CAHC au moment de l'élaboration du programme d'actions, avec un objectif fixé à 723 logements par an. Cet objectif avait été revu à la hausse, afin de tenir compte, notamment, des grands projets communautaires.

Au regard du nombre de logements autorisés sur la période 2008-2011, la CAHC se situe en deçà de ces objectifs puisque nous sommes à 462 logements autorisés en moyenne annuelle sur cette période (soit respectivement 77% des objectifs PLH fixés par le SCoT et 64% des objectifs PLH fixés par la CAHC). Ces résultats sont encore plus mauvais si l'on prend en compte les logements commencés (plus fiables que les autorisations) puisque sur la période 2008-2010 (données Sitadel disponibles à ce jour), on tombe à 279 logements commencés en moyenne annuelle (soit 46% des objectifs SCoT ou 39% des objectifs CAHC).
Au vu de cet important « retard » de production, l'objectif du PLH (à minima, maintien de la population à son niveau de 1999 à horizon 2015) semble très difficilement atteignable. Cependant, au regard des nombreux et importants projets recensés sur les différentes communes de la CAHC, la tendance semble s'inverser et les objectifs plus « atteignables » à moyen terme (plus de 800 logements par an à horizon 2018).

L'accession sociale

Pour rappel, les objectifs de production retenus au niveau du PLH étaient de près de 380 logements en accession à la propriété par an dont près de 200 en accession aidée sécurisée.

- Mise en place dès 2008 d'un dispositif d'aide à l'accession sécurisée dans le neuf (VEFA) basé principalement sur le PASS FONCIER (aide de base de 4000 € pour l'accession aidée sécurisée Pass Foncier et aide de 4 000 € au titre de la performance énergétique, pour l'accession aidée sécurisée en VEFA label BBC). Fin 2010, date de fin du PASS FONCIER, une quarantaine de ménages a directement été aidée par la CAHC pour un montant total de subventions de 156 000 €.

- En 2011, avec la redéfinition par l'Etat de sa politique d'aide à l'accession à la propriété, la CAHC a retravaillé son dispositif de soutien à l'accession sécurisée avec une intervention qui s'oriente désormais autour de 2 axes :

  - Une aide à l'accession dans l'ancien avec travaux de rénovation énergétique (sous conditions, aide aux ménages primo-accédants avec un financement des travaux énergétiques à hauteur de 50 % du coût des travaux, et une aide plafonnée à 5 000 € ou 10 000 € selon le niveau de performance). En 2012, 3 ménages ont été aidés pour un montant total de 14 717,50 €.
  - Une aide à la production de logements neufs en PSLA ou accession ANRU (aide à l'opérateur venant en déduction du prix de vente ; 3000 € par logement niveau BBC, 6000 € niveau passif). En 2011-2012, 5 opérations ont été aidées pour un total de 108 logements et un montant global de 396 000,00 €.

✓ **Enveloppe annuelle de 300 000 € sur cet objectif**

o A noter également le développement d'un partenariat avec l'ADIL par la tenue de permanences à la CAHC les 1er et 3ème mercredis du mois (accompagnement dans la mise en œuvre de la politique communautaire d'aide à l'accession, avec notamment l'accompagnement des primo-accédants – voir paragraphe sur l'accès au logement des publics spécifiques).

✓ **Enveloppe annuelle de 19 000 € pour le financement ADIL**

Au niveau du bilan, on constate une production en accession aidée qui reste faible :

- Une quarantaine de logements en PASS FONCIER a été programmée sur la période 2008-2010.
- Sur cette même période, seules 2 opérations ont été financées en PSLA, totalisant une vingtaine de logements. Cependant, on note une tendance à la hausse de la programmation en PSLA (45 logements sur les seules années 2011-2012).
- Ce résultat reste assez faible au regard des objectifs mais il n'inclut pas l'accession sécurisée « classique » des opérateurs (en TVA 19,6%) qui semble cependant avoir été peu répandue sur la CAHC. On peut toutefois noter que dans le recensement des projets communaux, de nombreuses opérations en accession sécurisée sont prévues.

La programmation en logement social

Pour rappel, les objectifs de production retenus au niveau du PLH en matière de logement locatif social étaient de 200 logements PLUS/PLAI/PLS par an, répartis comme suit :

- 150 PLUS (75 % de la programmation)
- 15 PLAI (7.5 % de la programmation)
- 35 PLS (17,5% de la programmation).

o Au niveau du programme d'actions, il était inscrit la mise en place d'une aide communautaire ciblée sur certaines opérations de logements locatifs aidés :
- Aide à la production de PLUS, sous conditions (non mise en place)
- Aide à la production de PLAI, sous conditions :

➢ Ce dispositif a été mis en place dès 2008 afin de soutenir la production de PLAI en diffus, dans le cadre d'opérations spécifiques de type « acquisition-amélioration » ou « démolition-reconstruction » (aide sous conditions, notamment objectifs BBC rénovation après travaux, limitée à 7 % de prix de revient et plafonnée à 10 000 € par logement). Depuis 2008, une quinzaine de logements PLAI a été financée par le biais de ce dispositif, pour un total de 127 627 €.

✓ **Enveloppe annuelle de 50 000 € fléchée sur ce dispositif**

Au niveau du bilan, on constate une production en logement social très dynamique depuis 2008 :

- La programmation en logement social a été très soutenue entre 2008 et 2012 (avec un pic à près de 400 logements en 2009), **pour atteindre une moyenne annuelle de 326 logements sociaux** (PLUS/PLAI/PLS - non compris les financements en EHPAD - soit près de 170 % des objectifs réalisés). On peut en conclure que le logement social pèse fortement sur la production

globale, à l'encontre des objectifs de diversification affichés dans le PLH mais répondant à une réelle demande.

- Au niveau des financements, **la part des PLAI n'a cessé d'augmenter entre 2008 et 2012 pour atteindre un taux moyen de 20 %** sur cette période (345 logements PLAI programmés sur la période 2008-2012 soit 69 logements PLAI par an), bien supérieur aux objectifs PLH (depuis 2011, taux de 30 % imposé par la DDTM). **On note près des 2/3 de la programmation en PLUS** (63%), les objectifs PLH étant fixés à 75%.
- On peut noter en moyenne **un taux de PLS correspondant aux objectifs PLH** (16%).

Sur le plan de la répartition géographique des logements locatifs sociaux programmés, **les objectifs de territorialisation ont été atteints** puisqu'on constate globalement le respect de la ventilation préconisée entre les 3 grands secteurs SCOT/PLH :

Nombre de logements locatifs sociaux financés ou agrées de 2008 à 2012				
	Logements financés ou agréés en moyenne annuelle		Objectifs du PLH en moyenne annuelle	
Secteur Nord	143	44%	92	46%
Cœur Urbain	183	56%	107	53%
Collines de l'Artois	0	0%	2	1%
Totaux	326	100%	201	100%

Source : DDTM 62

Le PLH prévoyait également la prise de délégation des aides à la pierre (non engagée).

Pour rappel, les grands projets communautaires devaient concourir à l'atteinte des objectifs retenus dans le PLH. *Ces projets ont globalement été « retardés » dans leur mise en œuvre (au total, près de 2500 logements projetés par le PLH sur les seuls projets suivants : Sainte Henriette, La Marlière et le Pôle gare de Libercourt, avec seulement 360 logements produits pour la Marlière sur la période 2008-2012).* ***De par leur importance, ces projets devraient très certainement s'étaler sur les 2 prochains PLH (échéance de 10/15 ans).***

✓ **Coût des grands projets non chiffré dans le budget Habitat mais représentant d'importantes participations de la CAHC sur ses domaines de compétences (foncier, aménagement…)**

Soutenir et développer les politiques de rénovation urbaine et requalification du parc institutionnel

- Participation financière de la CAHC aux projets ANRU (Courrières et Carvin) sur ses domaines de compétences Assainissement, Déchets, mais peu de mobilisation sur la Compétence Habitat.
- Depuis fin 2011, mise en place d'une ingénierie spécifique avec le recrutement d'un chef de projet « rénovation urbaine » ayant en charge la définition, la mise en œuvre et le suivi-évaluation de la politique de rénovation urbaine de la CAHC :
  - Pilotage opérationnel du programme de Rénovation Urbaine niveau Région « Macé-Darcy » à Hénin-Beaumont, en lien avec le chef de projet Ville (définition et animation du dispositif opérationnel avec les partenaires, suivi global et coordination des différents maîtres d'ouvrage, coordination avec les autres politiques contractuelles…)

- Coordonner la définition du projet de rénovation urbaine multi-sites, en lien avec la Direction de la Cohésion Sociale : Pilotage de l'étude de rénovation et sociale du Sud Ouest de la CAHC (Drocourt, Rouvroy, Hénin-Beaumont et Montigny en Gohelle), dans la perspective de candidater au PNRU 2.

- Projet d'OPAH-RU inscrit dans le programme d'actions PLH non lancé (axe TCSP et franges de grands projets communautaires) mais projet de PIG sur la CAHC « Précarité énergétique/Habitat indigne » avec étude pré-opérationnelle lancée en 2013 (voir paragraphe lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique)

- Mise en place d'un Fonds d'Intervention Foncier et Urbain (FIFU) communautaire qui permet de favoriser et soutenir financièrement les projets d'habitat d'initiative communale relevant d'une problématique de renouvellement urbain (opérations en locatif social ou accession sociale présentant des surcoûts particuliers). La CAHC participe à hauteur de 50% de ces surcoûts, à part égale avec la commune, dans la limite de 150 000 € d'aide par opération.

Fin 2012, 5 opérations ont été financées pour un montant global de 384 136 €.

✓ **Enveloppe annuelle de 300 000 € fléchée sur le FIFU**

- Mobilisation de l'Etablissement Public Foncier dans le cadre de la convention CAHC-EPF (2007-2014) - Partenariat à développer avec l'EPF via un travail de repérage/priorisation du foncier recyclable et stratégique sur l'ensemble du territoire communautaire.

Pour rappel, parallèlement aux opérations de renouvellement urbain (démolitions, reconstructions…), le PLH prescrivait :

- La poursuite de la requalification du parc minier avec la réhabilitation de 3300 logements à traiter dont 1400 n'ayant jamais été réhabilités et 1900 nécessitant une intervention communautaire, soit 550 logements à traiter par an.

Il est précisé qu'une convention a été signée entre l'ANAH et Maisons et Cités Soginorpa portant sur un programme pluri-annuel de 2007 à 2013, représentant une enveloppe de financement de 147 M€, à raison d'environ 2 000 logements réhabilités par an.

Dans ce cadre, au niveau du bilan 2008-2012 :

- 1687 logements miniers ont été financés par l'ANAH pour le territoire de la CAHC, pour un total de subvention de 16 188 032 € (moyenne de 9 596 €/logt), et un total de travaux subventionnables de 82 444 900 € (moyenne de 48 871 €/logt), soit un taux de subvention de près de 20 %. Sur ces 1687 logements : 1224 sont en loyer conventionné et 463 en loyer intermédiaire ; 117 étaient classés « très dégradés ».

➢ Parallèlement, la CAHC participe aux travaux pilotés par la Mission Bassin Minier sur la requalification des cités minières « UNESCO ». La Cité Bruno de Dourges a notamment été retenue au niveau régional parmi les 5 « cités pilotes Unesco» faisant l'objet d'un travail partenarial pour une requalification exemplaire (pour la CAHC, financement de plus de 2 millions d'€ sur ses domaines de compétences : travaux d'assainissement…)

- La poursuite de la réhabilitation du parc locatif institutionnel avec une priorisation d'intervention sur la base des PSP des bailleurs, en intégrant 2 enjeux : le vieillissement/handicap et la diminution des consommations énergétiques (lien plan climat). Des financements communautaires à définir étaient prévus (non mis en place).

Renforcer la qualité des projets d'habitat et promouvoir le développement d'un aménagement et d'un habitat durables, par l'accompagnement des communes, dans leurs projets d'habitat ou dans le cadre des procédures de modification/ révision des PLU

Afin de renforcer la qualité architecturale, paysagère et environnementale des opérations, différents dispositifs communautaires ont été développés :

- Le partenariat avec le CAUE a été renforcé par le biais d'une convention CAHC/CG62/CAUE, permettant aux communes de mobiliser le CAUE sur des missions de conseils et d'accompagnement. Entre 2008 et 2012, une quarantaine de missions a été lancée dans le cadre de cette convention pour une contribution communautaire d'environ 40 000 €.
- Mis en place depuis 2008, le dispositif de co-financement d'études préalables conduites par les communes (ou à leur initiative) vise à améliorer la qualité résidentielle, architecturale, paysagère et énergétique des projets d'habitat (aide maximum de 50 % du coût de l'étude, à part égale avec la Commune, plafonnée à 15 000 € par opération). Depuis 2008, 4 opérations ont été financées pour un montant total de 22 792 €.

✓ **Enveloppe annuelle d'environ 50 000 € fléchée sur ce volet**

- Inscription des enjeux et exigences du PLH dans les PLU communaux (emplacements réservés, orientations d'aménagement, prescriptions architecturales, règlement spécifique,…) : Organisation à améliorer en interne dans le cadre des procédures de modification/révision des documents d'urbanisme (mauvaise connaissance et association du service Habitat à ces démarches).

Favoriser la promotion d'un habitat durable et économe en énergie, auprès des opérateurs et ménages

Le développement d'un habitat performant, en production nouvelle ou réhabilitation :

- Signature en 2012 du plan régional « 100 000 logements », déclinaison territoriale du programme régional de réhabilitation énergétique et environnementale massive du parc de logements anciens, l'objectif étant de coordonner, de développer et d'amplifier les dispositifs existants pour construire la stratégie le mieux ciblée et la plus opérationnelle dans la perspective du « facteur 4 ».

  - Les différents dispositifs de la CAHC ont été retravaillés en intégrant les objectifs du plan « 100 000 logements » : exigences environnementales et énergétiques en contrepartie des aides communautaires.

- Partenariat à renforcer sur cette thématique avec les bailleurs sociaux (lien avec étude de rénovation urbaine, PCET, CUS, Unesco…)

- Pour les opérations communautaires, un cahier des charges qualitatif est imposé aux opérateurs (passif sur l'opération PSLA du 9/9 bis à Oignies, passif en partie sur la ZAC Sainte-Henriette, gestion alternative des eaux pluviales, modes doux…)

Sensibilisation des ménages aux enjeux d'économie d'énergie, en favorisant notamment l'appropriation de bonnes pratiques en matière de consommation énergétique :

- Le Plan Climat Communautaire a un volet consacré à la maîtrise de l'énergie dans l'habitat avec notamment comme actions :

- La mise en place d'un Espace Info Energie avec un Conseiller à temps plein pouvant accueillir en continu les habitants du territoire pour tout renseignements/conseils liés aux économies d'énergie
- La réalisation d'une thermographie aérienne en 2012 sur toute la CAHC, avec restitution des résultats par l'EIE et lors de permanences dans les communes
- La mise en place d'aides communautaires pour les énergies renouvelables et les économies d'énergie (de 500 à 2500 € / projet)
- Mise en place, en lien avec le service Habitat, et certains partenaires type Conseil Général, d'ateliers de sensibilisation aux économies d'énergie (bénéficiaires FSL)
- L'organisation d'un salon de l'Habitat Durable et des énergies renouvelables à Hénin Beaumont

✓ **Budget Environnement – Plan Climat**

Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, accompagner les propriétaires pour la requalification du parc ancien

- Reconduction du protocole d'accord CAHC/Communes/Etat pour « l'Eradication de l'Habitat Indigne » 2009/2014 avec l'association de nouveaux partenaires dont la CAF et le Conseil Général (Animation du partenariat par la CAHC s'appuyant sur un réseau de référents communaux et de travailleurs sociaux pour le repérage et traitement des logements indignes).
  - Outil de ce protocole : reconduction jusqu'en 2013 de l'action PRSP "Pour la santé des familles et contre l'habitat non décent sur la CAHC, mobilisons-nous!" en partenariat avec le Pact du Pas de Calais : Accompagnement des communes (application RSD, élaboration d'arrêtés…), des propriétaires privés (définition des travaux, recherche de financements…) et des locataires (relogement…)
- Signature en janvier 2012 du protocole territorial Habiter Mieux (programme national visant la requalification énergétique du parc privé ancien, et particulièrement des propriétaires occupants modestes), permettant une bonification de l'ASE mise en place par l'Etat (valorisation des aides mises en place dans le cadre du plan climat).
- Sensibilisation des ménages aux éco-gestes (voir ci-dessus).
- Lancement fin 2012 d'une consultation pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle de PIG axée principalement sur la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne.
- A noter que le dispositif de soutien à la production de PLAI participe également à la lutte contre l'habitat indigne puisqu'il s'agit principalement d'acquisition/amélioration de logements privés par des opérateurs, en particulier le PACT (remise à niveau complète de logements souvent très dégradés).

Pour rappel, le PLH prescrivait également le financement de 150 logements par an dans le cadre notamment, du plan de cohésion sociale comme suit : 20 vacants, 40 logements maîtrisés, 10 PST et 60 indignes.

Au niveau du bilan 2008-2012 :

- Sur l'ensemble de cette période, seule une trentaine de logements PB (propriétaires bailleurs) a été financée par l'ANAH, pour un montant total de subventions engagées de 739 292 € (moyenne de 24 643 €/logt), et un total de travaux subventionnables de 1 107 350 € (moyenne de 36 912 €/logt), soit un taux de subvention de près de 67 %. Sur ces 30 logements : 15 sont en loyer conventionné et 9 en loyer conventionné très social (le reste en loyer libre) ; 16 étaient classés « logements indignes » et 3 « très dégradés ».
- Une quarantaine de logements a été conventionnée sans travaux (32 en loyer conventionné et 8 en loyer intermédiaire), dont près de la moitié sur une seule résidence à Oignies/Libercourt.

- Sur cette période, 414 dossiers ont été traités dans le cadre du dispositif EHI et du guichet unique de la DDTM (parc public et parc privé confondus), dont 263 suivis par le PACT.

✓ **Budget de 10 000 € à 20 000 € par an pour le financement du PACT**
✓ **Budget de 50 000 € inscrit en 2012 pour l'étude PIG**

Développer de nouveaux dispositifs et partenariats pour favoriser l'hébergement, l'accès au logement et l'accompagnement des publics spécifiques, en articulation avec le PDALPD et le schéma AHI

o Développement d'un partenariat avec l'Immobilière Sociale du Pas de Calais (depuis le 1er janvier 2010) pour la gestion locative de logements privés afin de reloger les publics en priorité 1 du FSL (tenue de permanences mensuelles à la CAHC). Fin 2012, 24 logements privés ont été captés.

o Mise en place en 2010 d'un partenariat financier avec l'APSA de Lens dans le cadre des maraudes de l'équipe de rue sur le territoire de la CAHC. En 2011, mise à disposition par la Ville d'Hénin Beaumont d'un local pour l'association et progressive mise en place de permanences à destination des personnes sans domicile.

o Partenariat financier avec l'association Rencontres et Loisirs pour la gestion de logements ALT sur le territoire à destination du public jeune (fin 2012, 17 logements gérés sur la CAHC).

o Développement d'un partenariat avec l'ADIL avec tenue de permanences à la CAHC (info/conseils aux habitants sur toute problématique logement : relations propriétaires/locataires, impayés…).

o Poursuite du partenariat avec l'APF qui assure des permanences chaque semaine à la CAHC et accompagne les communes ou opérateurs pour l'intégration du handicap dans les projets de constructions neuves ou existantes ; Accompagnement de la CAHC dans l'animation de la Commission Intercommunale d'Accessibilité (partenariat relevant depuis 2012 de la Direction de la Cohésion Sociale).

o De nombreuses structures spécifiquement dédiées aux personnes âgées ont également été créées dans les différentes communes, ou sont en projet (béguinages/EHPAD/Home Family). Des réflexions sont engagées dans le cadre du schéma gérontologique, sur une labellisation des EHPAD, sur l'offre en logement adapté à destination des personnes en perte d'autonomie, sur le développement des résidences services, sur l'accueil d'urgence des personnes âgées sans domicile fixe et projet d'EHPA-H (personnes âgées handicapées).

o Mise en place d'un dispositif communautaire pour l'aide à la production de PLAI en diffus (voir paragraphe ci-dessus sur la production nouvelle et la diversification de l'offre).

o Concernant les gens du voyage, la CAHC n'a pas la compétence aménagement et gestion des aires d'accueil pour gens du voyage qui est restée de compétence communale. Fin 2012, 2 aires d'accueil ont été créées (Leforest, 15 places et Courcelles les Lens, 16 places) mais seule l'aire de Leforest est en fonctionnement sur les 121 places prévues au total par le schéma départemental (toutes les communes sont concernées sauf Drocourt, Evin-Malmaison et Bois Bernard). Une aire de grand passage doit également être réalisée à l'échelle de l'arrondissement (CAHC ou CALL).

➢ Sur la question des gens du voyage « sédentaires », la CAHC a initié un projet d'habitat adapté en partenariat avec Pas de Calais Habitat sur la Ville d'Hénin-Beaumont (mise à disposition du foncier par la CAHC). Une quinzaine de logements PLAI seront construits en 2013, avec un accompagnement des familles par l'AREAS (financement FSL) et le PACT (financement CAHC et Etat).

✓ **Budget annuel moyen affecté à l'ensemble de ce volet (en fonctionnement, hors dispositif PLAI…) : 23 000 €**

Pour rappel, les objectifs de production retenus dans le PLH en lien avec le schéma AHI étaient les suivants : 20 places en hébergement d'urgence, 10 places en hébergement temporaire ALT, 10 places en résidence sociale, et 10 places en accueil hivernal (PGF). Concernant le public jeune, parallèlement à la création d'un point d'information pour le logement des jeunes au sein de la Mission Locale, le PLH prévoyait la création de 100 places de logements jeunes (50 en structure collective et 50 en diffus).

Au niveau du bilan, des places complémentaires en ALT (notamment à destination du public jeune) et en accueil hivernal ont effectivement été créées, et il est rappelé qu'une maison relais de 20 places a été mise en service fin 2007 sur Courcelles-Lès-Lens. Concernant plus spécifiquement le public jeune, le point d'information pour le logement des jeunes n'a pas été développé et le projet de structure type FJT n'a pas été réalisé (réflexion relancée fin 2012, avec notamment la visite du FJT de Bruay la Buissière à laquelle étaient conviées les différentes communes de la CAHC).

Animation du PLH et de l'observatoire de l'habitat

Pour rappel, le PLH prescrivait la mise en place d'un outil de suivi, d'analyse et d'évaluation portant sur la mise en œuvre du PLH, l'évolution des marchés de l'habitat et les évolutions sociales :

- Constitution et alimentation de bases de données permettant de suivre les tendances de l'habitat et la mise en œuvre des actions du PLH
- Animation d'ateliers thématiques, par la CAHC et le SCoT, permettant la production d'une analyse et expertise

Au niveau du bilan :

- On constate de nombreuses données, analyses et études existantes mais pas de réelle mise en perspective, pas d'articulation entre les différentes sources, pas d'analyses globales ou thématiques dans le cadre d'un observatoire communautaire.
- Le SCoT réalise et publie les « Tendances de l'Habitat » (sur la base des données de notaires – PERVAL – et données SITADEL).

Depuis 2008, afin de renforcer l'animation du PLH, le service Habitat s'est développé et se compose aujourd'hui de 4 personnes (un responsable, un chargé de mission sur le volet social du PLH, un chef de projet rénovation urbaine et un secrétariat à mi-temps).

Au niveau du Budget PLH, si l'on cumule l'ensemble des dispositifs et moyens mis en œuvre, on obtient un budget annuel moyen de 767 000 € répartis comme suit :

- **117 000 euros en fonctionnement (hors charges de personnel)**
- **650 000 euros en investissement.**

c) Les acquis et enseignements du précédent PLH de la CALL

L'objectif de production envisagé dans le cadre du PLH sur la période 2007-2012 a été dépassé. En effet, plus de 3000 logements locatifs sociaux ont été financés ou agréés.
Cette production, bien supérieure à l'objectif prévu, met cependant en exergue une production insuffisante de logements en accession sociale. L'objectif de production de 240 PSLA, produit type de l'accession sociale sécurisée, dépasse à peine la moitié de l'objectif prévu.
Ces constats révèlent de réelles difficultés dans la mise en œuvre de démarches à la promotion de parcours résidentiels ascendants des ménages et de la mixité sociale.

Conjointement à la mise en place du PLH, en 2006, la communauté d'agglomération de Lens Liévin a renforcé sa compétence habitat, par la signature d'une convention de délégation des aides à la pierre.

Depuis le 1er janvier 2012, cette prise de compétence s'est vue renforcée par une instruction interne aux services de la CALL des demandes de subventions.
Les crédits de l'Etat et de l'ANAH majorés par les aides communautaires (Aides à la création des logements sociaux, Fonds d'intervention foncière, Fonds de renouvellement urbain,…) ont permis d'intervenir localement sur les parcs immobiliers composant le tissu urbain.

Un objectif de production de logements locatifs sociaux atteint

Depuis 2006, malgré une situation économique de plus en plus difficile et un recul des subventions allouées au logement en 2010, le nombre des logements financés a plus que doublé.
Toutefois, bien que l'on note un réel essoufflement de la production depuis 2011, les objectifs quantitatifs assignés au PLH sont dépassés.

Nombre de logements locatifs sociaux financés ou agrées de 2007 à 2012

	Logements financés ou agréés		Objectifs sur la durée du PLH	
Secteur Nord	886	29,22%	390	19,70%
Cœur Urbain	1989	65,60%	1530	77,27%
Collines de l'Artois	157	5,18%	60	3,03%
Totaux	3032		1980	

Sur le plan de la répartition géographique, les objectifs n'ont pas réellement été atteints.
En effet, on note une sur-représentation du Secteur Nord du territoire, au détriment des deux autres secteurs, notamment du Cœur Urbain, où la production tend à s'essouffler depuis 2008.

La production sur le Cœur Urbain demeure en proportion toujours insuffisante.
D'une part du fait d'un phénomène de desserrement des ménages, plus important que prévu, et d'autre part d'opérations de démolitions, on constate que l'ensemble des demandes ne se sont pas pour autant satisfaites, l'effort de production doit donc être renforcé.

Répartition des logements sociaux financés ou agrées de 2007 à 2012

	PLUS	PLAI	PLS	PSLA	Total
Secteur Nord	642	112	132	13	899
Cœur Urbain	1362	205	422	119	2108
Collines de l'Artois	135	20	2	0	157
Total CALL	**2139**	**337**	**556**	**132**	**3164**
objectif annuel au PLH (hors ANRU)	246	24	70	40	380
objectif sur la durée du PLH	1476	144	420	240	2280

Concernant l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, instaurant l'obligation de 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants, 3 communes de notre territoire sont concernées : Annay-sous-Lens, Aix-Noulette et Vimy.
La production envisagée dans le cadre de la programmation 2006-2012 a permis de programmer plusieurs projets de construction de logements sociaux sur les communes de Annay-sous-Lens et Aix-Noulette, leur permettant de satisfaire à l'exigence légale.
Seule, la commune de Vimy reste concernée directement par celle-ci.

Une offre en accession sociale à développer

L'action 2 du PLH visait à augmenter le taux de propriétaires occupants sur le territoire, notamment sur le Cœur Urbain et à favoriser les parcours résidentiels ascendants pour les ménages modestes.
Il est constaté que le résultat n'est pas celui escompté.
Outre les effets de la conjoncture socio-économique non favorable à l'acquisition d'un premier logement, il est indéniable que l'accent n'a pas porté en priorité sur l'accompagnement des produits en accession sociale. Les opérations de ce type sont essentiellement le fruit de la politique menée par la coopérative Coopartois, sous forme de VEFA et de PSLA, et d'opérations ponctuelles financées en PSLA ou PASS foncier menées sur quelques communes, sans portage communautaire.
Ainsi, l'objectif en termes de PSLA n'a pas été atteint :

Accession sociale aidée de 2006 à 2012

Type d'accession sociale aidée	Objectif sur la durée du PLH	Nombre de logements
PSLA	240	132

Bien qu'en nombre insuffisant, les produits en accession sociale sécurisée ont été développés sur le Secteur Nord et le Cœur Urbain, secteur cible pour le développement de ces produits.
Les Collines de l'Artois ne concentrent aucun projet, il est donc à déplorer que la diversification des profils des ménages accédant à la propriété n'a pas eu lieu sur ce secteur dévolu à la promotion immobilière privée traditionnelle.
Il est à noter qu'en parallèle à cette production, l'acquisition dans l'ancien, du fait de la disparition du Prêt à Taux Zéro pour ce type de produit, s'essouffle.

L'évolution du parc traditionnel minier

Dans le cadre de la convention signée entre l'Etat, l'Anah et l'EPINORPA 2007-2013 fixant les objectifs de rénovation et d'aménagement des anciennes cités minières, plus de 4 000 logements ont été rénovés et permettent à l'opérateur Maisons et Cités / Soginorpa de répondre à la demande de logements locatifs à prix maîtrisé.

SOGINORPA RÉCAPITULATIF

Nature d'intervention	**Total 2006 - 2012**	
	Nombre de logements	Montant des engagements
Amélioration et réhabilitation de l'habitat	831	8 737 772 €
Amélioration de l'habitat partielle	455	3 755 645 €
Amélioration de l'habitat complémentaire	2 318	21 305 651 €
Remise en état avant relocation	750	59 008 896 €
TOTAL	**4 049**	**92 807 964 €**

Les EPCI n'ont pas de réelle marge d'intervention sur l'évolution de ce parc issu de l'activité minière passée.
En parallèle, Maisons et Cités a également entrepris de diversifier son parc par une production de logements neufs permettant une mixité des statuts d'occupation et visant à favoriser les parcours résidentiels.
La coopération avec Maisons et Cités, notamment par la connaissance du Plan Stratégique de Patrimoine du groupe, doit permettre le développement et la diversification des produits logements en corrélation avec la politique communautaire.

Des réponses aux besoins spécifiques en hébergements et logements

	Objectifs du PLH	Réalisations 2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Maisons relais - Résidences sociales	60 places		25	20	6			51
E.H.P.A.D.	166 logements (2 EPHAD)	0	120 lits	80 lits	348 lits			548 lits
Béguinages	Non fixé	68	28	0	23	24		143

Personnes en difficultés socio-économiques

Outre l'objectif dépassé d'une production de 140 PLAI, sur 6 ans, une réponse devait être apportée dans le cadre du PLH, quant aux besoins en termes de logements ou d'hébergements afférents aux publics en difficulté sociale ou économique.

Ainsi, le territoire se trouve pourvu de certaines structures, cependant une réflexion doit encore être menée pour fournir des réponses concrètes permettant aux publics concernés de sortir de ces établissements et d'accéder aux parcours immobiliers classiques.

De plus dans le cadre du plan grand froid, la CALL verse tous les ans une subvention à l'APSA (Association Pour la Solidarité Active), pour faciliter la prise en charge des personnes sans abri, durant la période hivernale.

Personnes âgées, personnes à mobilité réduite

On dénombre plusieurs actions de réhabilitation sur le parc privé diffus ou le parc de la Soginorpa, permettant le maintien à domicile des propriétaires occupants ou bailleurs.

Les communes affichent également une forte mobilisation, illustrée par la création de nombreuses structures de type béguinage.

Cependant, celles-ci ne se situent pas obligatoirement sur le Cœur Urbain, secteur cible favorisant l'intégration des personnes âgées conformément à la réglementation nationale (loi sur la dépendance) : la localisation des futures structures doit être orientée en ce sens, en concertation avec l'ensemble des partenaires.

Les publics jeunes

Les réponses apportées dans le cadre de l'exercice du PLH semblent insuffisantes tant en termes quantitatif que qualitatif.

Une réflexion commune est, cependant, amorcée avec le Conseil Général du Pas-de-Calais afin de tendre vers des réponses cohérentes liant les problématiques indissociables de l'accès à l'hébergement ou au logement et de l'insertion sociale et économique (difficultés sociales, ressources minimums, formation, emploi…).

Jeunes en difficultés socio-économiques

La seule offre actuelle demeure les structures d'accueil citées précédemment, non spécifiques aux jeunes de moins de 30 ans. Des réponses spécifiques, sur la base d'un travail partenarial avec les travailleurs sociaux, permettant l'accès au logement dit classique, et donc une domiciliation nécessaire à toute insertion socio-économique, doivent encore être recherchées.

Jeunes en formation, jeunes étudiants

La création d'un foyer jeunes travailleurs de 63 logements à Liévin demeure le seul projet dévolu à ce public.

Un projet d'une résidence du CROUS, à proximité immédiate de l'université de Lens est également évoqué.

Cependant, certaines interrogations demeurent sur les besoins réels de ce type de logements adaptés, de petite taille.

- Le manque de lisibilité de l'offre en parc privé diffus
- La forte vacance des logements étudiants de Pas-de-Calais Habitat situés à Lens quartier de la Grande Résidence (a contrario de ceux de Liévin).

Jeunes salariés en situation d'ascension sociale

Malgré un fort taux d'emploi, il est constaté que toutes les populations actives ne sont pas domiciliées sur le territoire, le développement de logements intermédiaires de type PLS est encore d'actualité.

Gens du voyage

Les objectifs déclinés au PLH ont parfaitement été atteints. Les réflexions, à venir, concernent donc aujourd'hui la création d'une aire de grand rassemblement en concertation avec la CAHC et la recherche d'offres adéquates permettant une sédentarisation.

Amélioration et adaptation des parcs existants

En concomitance avec les productions de logements, des actions ont été menées afin d'améliorer et d'adapter les parcs existants. La CALL continue à soutenir les projets contre l'habitat indigne (et les marchands de sommeil), et l'habitat très dégradé, tout en tenant compte des problématiques liées à la précarité énergétique.

La rénovation urbaine

Conformément à l'action 6 du PLH, la CALL a accompagné les communes dans les opérations de renouvellement urbain, menées dans le cadre de conventions ANRU.

Ces opérations menées sur quatre communes du cœur urbain sont toujours en phase opérationnelle. Elles devraient permettre à terme, après plus de 1 700 démolitions, la construction de plus de 2 200 logements permettant une plus grande mixité et une meilleure intégration des logements dans les quartiers concernés.

En soutien à ces projets, un outil d'accompagnement financier, le Fonds de Renouvellement Urbain a été mobilisé à hauteur de 2 016 854 € pour des interventions sur l'espace public (hors VRD) ou d'équipements publics (hors scolaires ou sportifs).

La réhabilitation du parc privé diffus

Conjointement à la réhabilitation du parc public, entreprise par le versement du financement PALULOS pour 236 logements jusqu'en 2009, une remise sur le marché ou une adaptation de logements privés ont été opérées par la gestion des aides de l'ANAH accompagnées d'abondements communautaires et d'outils spécifiques :

- Actions de communication, permanences d'information ouvertes aux propriétaires occupants ou bailleurs.
- Des dispositifs visant à la lutte contre l'indignité, la vacance et la précarité énergétique.

Ainsi, les procédures d'OPAH-RU et de PIG ont été mises en œuvre conformément aux actions 8 et 9 du PLH. Cependant, les résultats ont été inférieurs à ceux escomptés (moins de 50% de l'objectif de l'OPAH-RU, moins de 66% de l'objectif du PIG).

Une réorientation s'est opérée afin de concentrer l'action envers les logements très dégradés et d'intervenir sur les logements afin de maîtriser les charges inhérentes à ces derniers.

Concernant l'OPAH RU, sur un objectif de 94 logements, 46 logements ont été financés.
Concernant le PIG, sur un objectif de 66 logements, 42 logements ont été financés.
L'objectif de rénover 3 500 logements en mauvais état du parc privé n'est pas atteint : 1661 logements ont bénéficié à ce jour des financements de l'ANAH.

Nombre de logements financés par type de programme et par année									
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	**Total**
OPAH-RU	ANAH				5	18	18	5	**46**
PIG	ANAH			8	15	5	14		**42**
Habiter Mieux	ANAH						13	24	**37**
Diffus	ANAH	325	309	340	298	248	158	127	**1 805**
TOTAL ANAH		**325**	**309**	**348**	**318**	**271**	**203**	**156**	**1 930**
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	**Total**
OPAH-RU	CALL				1	15	18	2	**36**
PIG	CALL				5	18	18		**41**
Habiter Mieux	CALL							20	**20**
TOTAL CALL		**0**	**0**	**0**	**6**	**33**	**36**	**22**	**97**
TOTAL ANAH + CALL		**325**	**309**	**348**	**55**	**304**	**239**	**178**	**2 027**

Sources : ANAH Infocentre, CALL

Un suivi opérationnel à renforcer

Afin de renforcer l'efficience des opérations d'habitat autant sur le plan de leur implantation, de leur intégration urbaine que sur le plan de la qualité architecturale, une promotion des opérations de qualité et une politique foncière d'identification, de notification et de constitution de réserves foncières étaient envisagées au PLH.
Ainsi, la CALL notamment dans le cadre de la gestion des aides à la pierre est venue en appui aux communes dans le cadre des projets d'éco quartiers. D'autre part, envers la population une démarche de communication sur les aides financières mobilisables et les possibilités de maîtrise de l'énergie a été opérée par la mise en place d'un point info énergie. Une convention avec le CAUE vient également en appui technique sur ces réflexions de développement durable et d'économie du foncier.
Dans le cadre du Fonds d'Intervention Foncière, la CALL a co-financé les acquisitions foncières par les communes, quand celles-ci sont destinées à la revente à un bailleur social en vue de la production de logements sociaux.
677 965 € ont été mandatés sur la période 2006-2012, exclusivement pour des opérations sous maîtrise d'ouvrage communale.
D'autre part, une convention cadre a été signée avec l'EPF. Elle permet la déclinaison en conventions opérationnelles de 5 ans établies entre les communes et l'EPF.
Cet établissement par son expertise technique et son portage du foncier, permet la constitution de réserves foncières dévolues à l'habitat.
De par les compétences dévolues aux communes en termes d'urbanisme et à la communauté d'Agglomération en termes d'habitat, un travail partenarial en amont des projets d'habitat est amorcé par l'édification de fiches communales partagées.
Celles-ci doivent permettre plus de lisibilité et une mise en cohérence des actions menées et de leurs interactions afin de garantir une adaptation aux besoins et aux politiques d'aménagement et de développement du territoire.

II. Les ménages du territoire et leurs besoins en logement

II.1. Un territoire de près de 370 000 habitants

a) Le territoire enregistre une nouvelle baisse de population entre les deux recensements

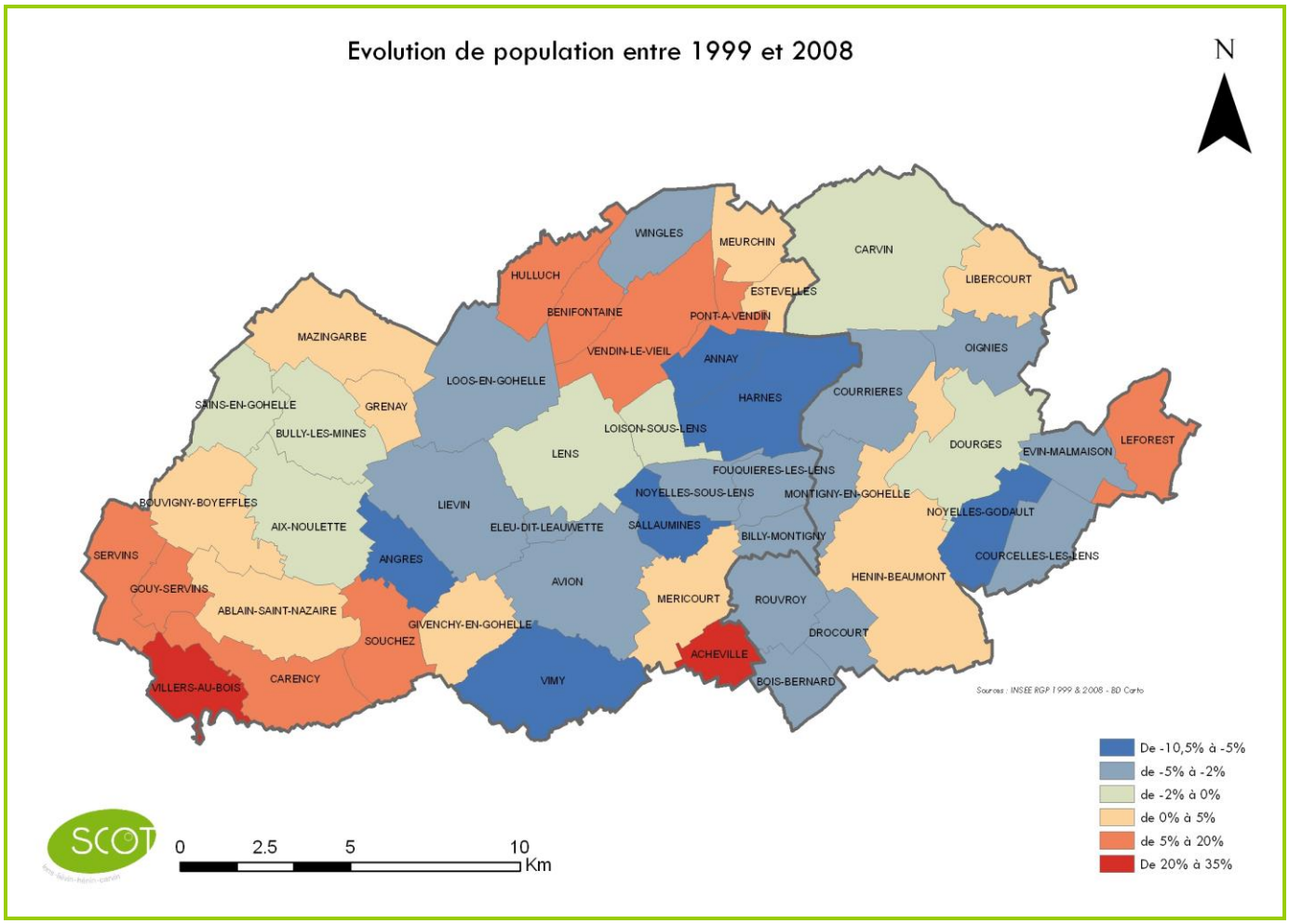
La baisse de la population constatée entre 1990 et 1999 se poursuit. Entre 1999 et 2008, le territoire perd 6 000 habitants. Cette baisse est plus importante pour l'agglomération de Lens-Liévin (-4 400 habitants) que pour la CAHC (- 1 600 habitants).
Le SCoT, dans son Document d'Orientations Générales, prescrivait une stabilisation, dans un premier temps, de son niveau de population de 1999 (375 000 habitants), avant d'envisager, dans un second temps, une hausse de celle-ci.

Evolution de population sur le territoire du SCoT

	CALL		CAHC		SCoT	
1990	251 585	-1,06%	129 039	0,10%	380 624	**-0,67%**
1999	250 190	-0,55%	125 322	-2,88%	375 502	**-1,35%**
2008	245 790	-1,76%	123 699	-1,30%	369 489	**-1,60%**
Evolution 1968/2008		-11,47%		-4,63%		-9,29%

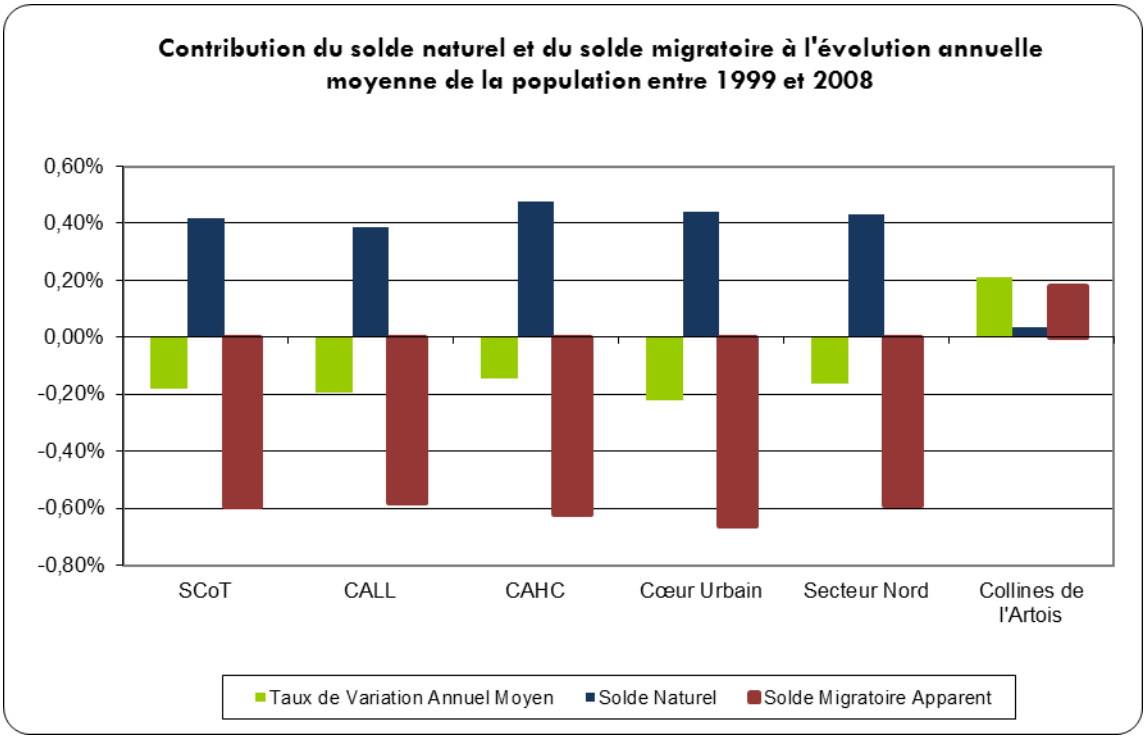
Sources : RGP 1990, 1999 et 2008 – INSEE

Cette évolution démographique négative est plus mesurée dans les secteurs Nord et des Collines de l'Artois, où un solde migratoire positif permet de réduire la baisse démographique. Le secteur du Cœur Urbain, plus marqué par l'activité minière, est le plus touché : le ralentissement constaté depuis l'arrêt de l'exploitation minière perdure encore entre 1999 et 2008 *(cf. carte ci-dessous)*. Certaines communes de ce secteur sont plus touchées que d'autres : Angres, Noyelles-Godault, ou encore Sallaumines. Sur ces communes, un solde naturel favorable (plus de naissances que de décès) ne compense pas une fuite migratoire élevée.
Les communes d'Hénin-Beaumont, Méricourt et Grenay présentent une évolution positive, due notamment à l'action combinée d'un solde migratoire un peu moins négatif et d'un solde naturel plus favorable.



b) *Un solde naturel positif qui permet de limiter la baisse démographique*

Sur l'ensemble du territoire, c'est un solde naturel positif qui permet de limiter la baisse démographique.
Le solde migratoire (différence entre les entrants et les sortants sur un territoire) entre 1999 et 2008 est négatif, le territoire reste peu attractif. Le solde migratoire apparent est similaire quelle que soit l'agglomération ; la CAHC ayant un solde naturel plus important ce qui lui permet de perdre un peu moins d'habitants que la CALL.
Seul le secteur des Collines de l'Artois présente un solde migratoire apparent positif (mais sur de faibles volumes), et plus élevé que le solde naturel. Le faible nombre de naissances sur ce territoire (2 000 naissances sur la période intercensitaire soit 4% des naissances du territoire du SCoT) est ici compensé par le solde migratoire. Néanmoins certaines communes de ce secteur présentent des soldes migratoires négatifs (Vimy, Bois-Bernard).
A l'échelle communale, ce sont bien des communes des secteurs Nord et Collines de l'Artois qui semblent plus attractives : Acheville, Villers-au-Bois, Servins, Bénifontaine mais également des communes périphériques comme Leforest, Hulluch ou Vendin-le-Vieil. Toutes les communes du Cœur Urbain souffrent d'un solde migratoire négatif, avec plus de sortants que d'entrants entre les deux recensements.
Cela représente un réel problème pour le territoire, qui a du mal à conserver ses habitants. Même si le solde naturel est positif, il reste insuffisant pour enrayer la perte de population.



Sources : INSEE, RGP 1999-2008

c) *L'augmentation du nombre de ménages*

Un phénomène national

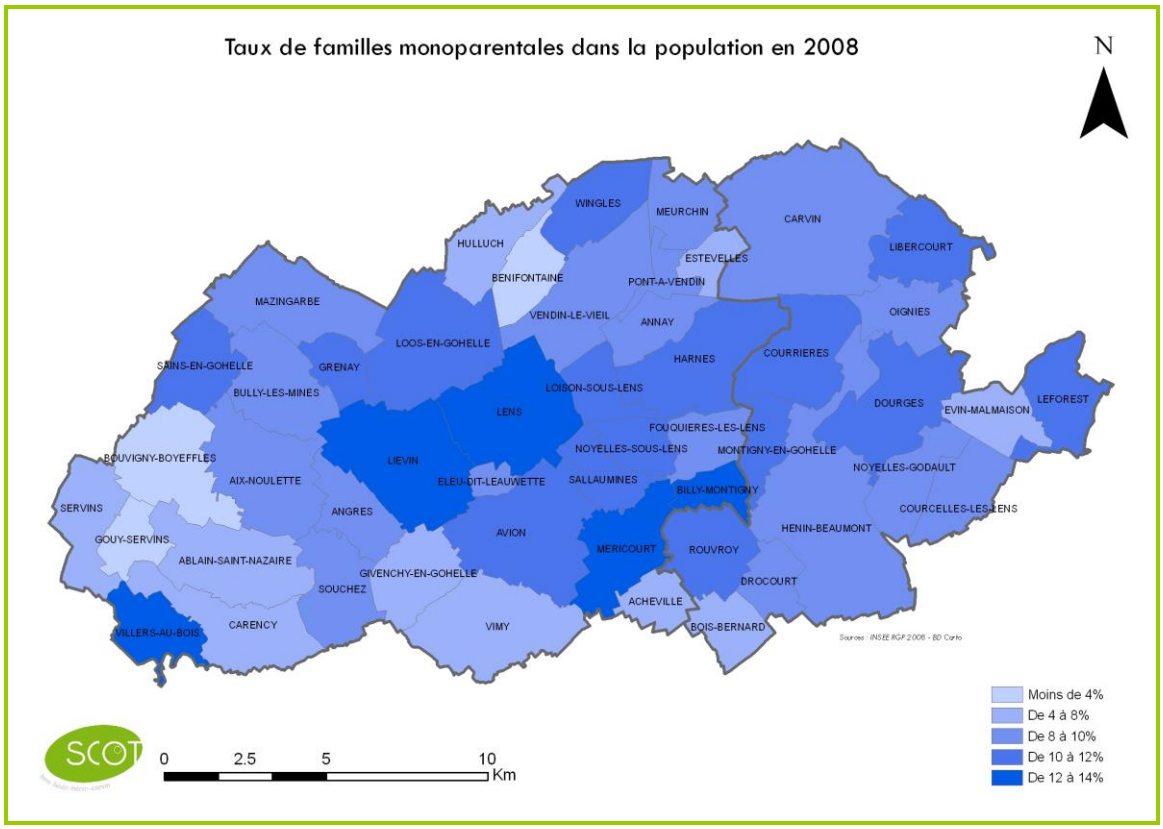
Conséquence de l'évolution des cellules familiales (décohabitation, séparation, vieillissement de la population…), le nombre de ménages augmente au niveau national (+12% entre 1999 et 2008).
Sur le territoire du SCoT, le nombre de ménages augmente également entre les deux derniers recensements (+6%).

Evolution du nombre de ménages	SCoT		CALL		CAHC	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1968-1975	+4 379	**3.8%**	+1 995	2.5%	+2 384	6.6%
1975-1982	+8 655	**7.2%**	+5 037	6.1%	+3 618	9.4%
1982-1990	+3 637	**2.8%**	+1 896	2.1%	+1 741	4.1%
1990-1999	+4 725	**3.6%**	+3 628	4.1%	+1 097	2.5%
1999-2008	+8 125	**5.9%**	+5 250	5.7%	+2 875	6.4%

Sources : INSEE, RGP 1968-2008

Il s'agit de la plus forte augmentation depuis le recensement de 1982 (+7,2%). Entre 1999 et 2008, ce sont plus de 8 000 ménages supplémentaires qui sont recensés sur le territoire.
La hausse la plus significative s'observe au niveau de la CAHC qui voit son taux de ménages augmenter de plus de 6% entre 1999 et 2008, après une hausse plus mesurée entre 1990 et 1999.

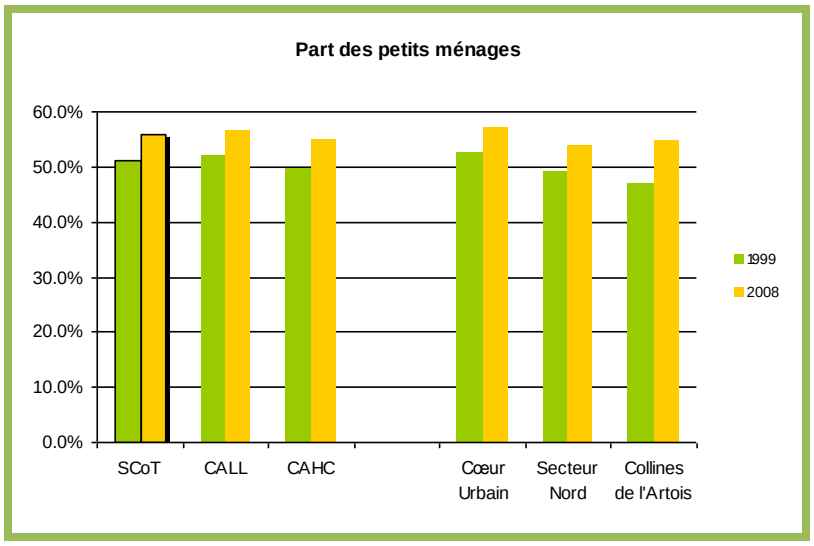
L'augmentation du nombre de familles monoparentales sur le territoire (+4% entre les deux recensements) contribue pour une grande part à cette hausse du nombre de ménages.
En 2008, 10,6% des ménages du territoire du SCoT étaient des familles monoparentales.



Une baisse du nombre de personnes par ménage qui entraîne des besoins accrus en logement

En France, le nombre moyen d'occupants d'un logement est de 2,3 personnes.
La taille moyenne des ménages continue à diminuer, selon une tendance observée depuis les années soixante : 3,1 personnes par ménage en 1962, 2,7 en 1982, 2,4 en 1999.
L'évolution de la famille et l'allongement de la durée de vie combinent leurs effets pour expliquer ces évolutions. La décohabitation, une mise en couple plus tardive et des unions plus fragiles contribuent également à réduire la taille des ménages. La rupture d'un couple est de plus en plus le fait d'une séparation ou d'un divorce que le fait du décès d'un des conjoints.
Depuis 1999, le nombre moyen d'occupants d'un logement se réduit d'abord parce que les personnes seules sont plus nombreuses (+ 14 %), ainsi que les ménages constitués d'un couple vivant sans enfant (+ 13 %). S'ajoutent à cela la hausse des familles monoparentales (+ 10 %) et, dans une moindre mesure, la baisse du nombre de ménages constitués d'un couple avec enfants (- 3 %).
L'évolution de la structure par âge de la population, à travers le vieillissement, renforce ces tendances.

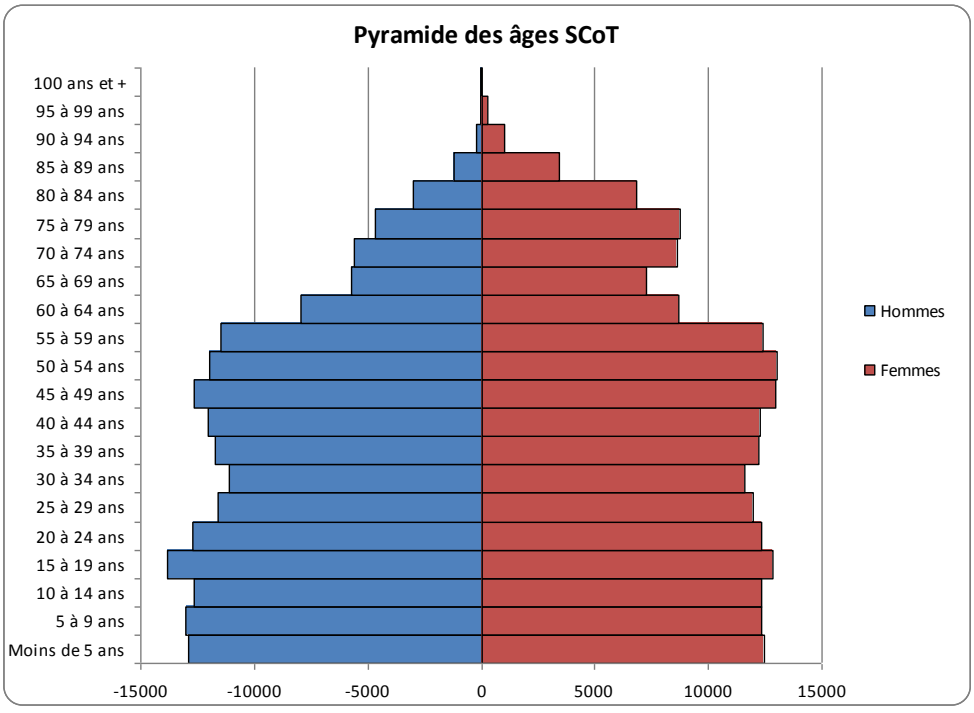
Le territoire du SCoT n'est pas épargné par cette diminution de la taille des ménages. Depuis 1999 le nombre de ménages composés d'une seule personne est en forte augmentation (+19%).
En ce qui concerne la part des petits ménages (1 à 2 personnes), elle ne cesse d'augmenter entre chaque recensement. En 2008, 56% des ménages sont composés de une ou deux personnes soit une hausse de près de 5% par rapport à 1999. Cette hausse est plus importante encore dans le secteur des Collines de l'Artois (+8%), où 55% des ménages sont de petite taille.
Cette réduction de la taille des ménages s'inscrit dans la continuité d'un phénomène observé depuis une vingtaine d'années. La hausse des petits ménages, due au vieillissement de la population, mais aussi au phénomène de décohabitation ou de séparation de conjoints, crée des besoins en logements croissants à population égale.



Sources : INSEE, RGP 1999-2008

d) La pyramide des âges

La population reste jeune, mais devrait connaître un vieillissement important.



Sources : INSEE, RGP 2008

	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Indice de jeunesse
SCoT	27,7%	19,5%	1,4
Cœur Urbain	*27,4%*	*19,4%*	*1,4*
Secteur Nord	*28,4%*	*19,5%*	*1,5*
Collines de l'Artois	*27,7%*	*19,8%*	*1,4*
Région	26,9%	19,2%	1,4
France	24,6%	19,2%	1,1

Sources : INSEE, RGP 2008

La population des moins de 20 ans reste importante sur le territoire, malgré une baisse par rapport à 1999, à 27,7% contre 28,9% en 1999.
L'indice de jeunesse (rapport de la part des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans) reste élevé au regard de ce que l'on observe au niveau national. La population du SCoT compte globalement plus de jeunes qu'au niveau national (27,7% contre 24,6%). C'est dans le secteur Nord que les moins de 20 ans sont les plus nombreux (28,4%).

La part des plus de 60 ans est en très légère baisse sur le territoire, autour de 19,5% (19,9% en 1999). Néanmoins cette part diminue moins vite que la part des moins de 20 ans : entre 1999 et 2008, la part des plus jeunes dans la population a baissé de 9,4%, contre une baisse de près de 1% pour les plus âgés.
Si le recensement de 2008 montre une baisse plus mesurée de cette catégorie de population, des projections réalisées pour l'ORHA (Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Aménagement) grâce au modèle Omphale de l'INSEE prévoyaient pour 2015 un vieillissement important de la population (+13,6% par rapport à 2008) et, dans le même temps, une diminution importante du nombre des moins de 20 ans (-5,4%).

Evolution des tranches d'âge dans la population du SCoT

	1999	2008	Projection 2015	Evolution 99-08	Evolution 08-15
Moins de 20 ans	113084	102420	96855	-9,4%	-5,4%
60 ans et plus	72062	71391	81080	-0,9%	13,6%

Sources : INSEE, RGP 2008 – DRE-ORHA – INSEE – Modèle Omphale

e) Les migrations résidentielles

Sur le territoire du SCoT, en 2008, plus de 83% de la population déclare ne pas avoir changé de commune de résidence à 5 ans d'intervalle. Cette stabilité résidentielle, caractéristique du territoire, est bien plus élevée qu'au niveau régional (67,8%).
Des disparités se dessinent au sein du territoire, puisque les populations de certaines communes périurbaines attractives et plus dynamiques en termes de construction neuve ces dernières années sont moins nombreuses à avoir emménagé depuis plus de 5 ans (Bénifontaine 68%, Acheville 70%, Carency 72%).

L'INSEE, en partenariat avec l'Agence de Développement et d'Urbanisme Lille Métropole et la Mission Bassin Minier, a réalisé une étude[2] sur les migrations résidentielles au sein de l'Aire Métropolitaine de Lille[3] en 2006.
L'étude montre qu'au sein du Bassin Minier, les flux entre agglomérations limitrophes sont très intenses, que ces agglomérations fassent partie d'un même périmètre SCoT ou pas. Par ailleurs le territoire lillois absorbe l'essentiel des arrivées depuis l'extérieur, ces migrations se faisant ensuite, en fonction de l'âge mais aussi des catégories socioprofessionnelles, de territoires voisins en territoires voisins dans un mouvement d'éloignement de Lille.

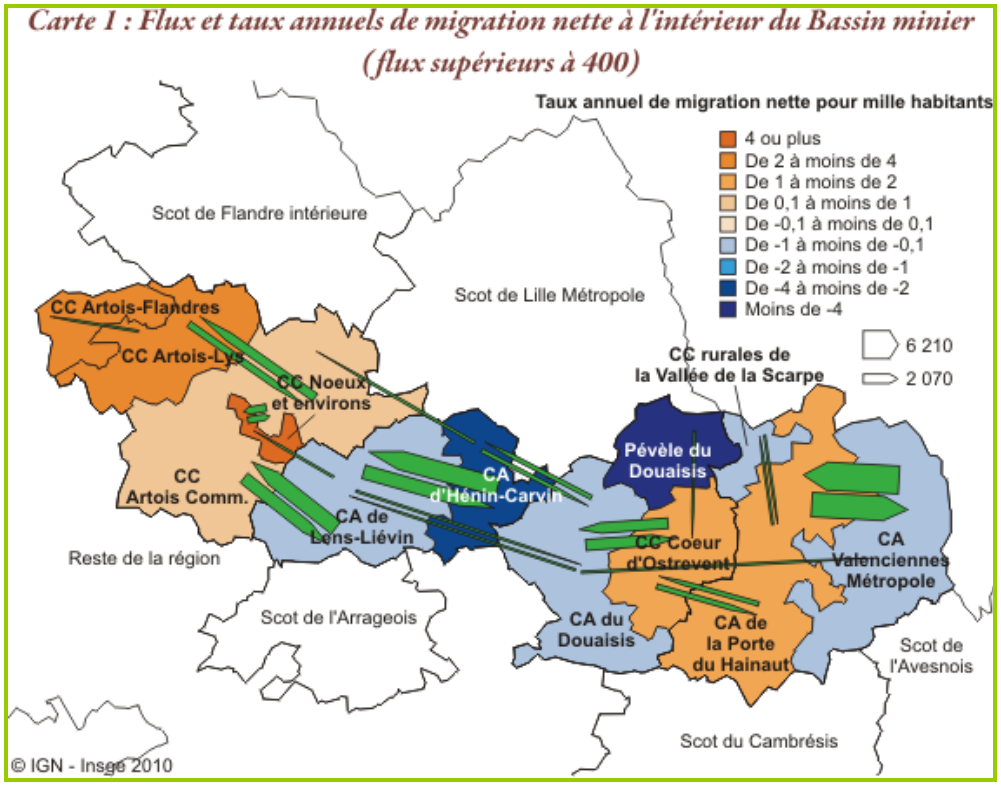
Les flux migratoires au sein du Bassin Minier sont étudiés au niveau des agglomérations qui composent les SCoT du Valenciennois, du Grand Douaisis, de l'Artois et Lens-Liévin-Hénin-Carvin. Malgré leurs différences,

[2] Les Dossiers de Profils n°100, novembre 2010.
[3] Le territoire de l'Aire Métropolitaine de Lille (AML) se répartit de part et d'autre de la frontière belge. Côté français, il s'étend le long de la frontière de Maubeuge à la Flandre intérieure et inclut, plus au sud, tout le bassin minier, dont le périmètre du SCoT LLHC, l'Arrageois et le Cambrésis.

l'industrie reste globalement très présente sur ces territoires, ce qui expliquerait la part plus importante des migrations d'ouvriers dans ces territoires au sein de l'AML.
La proximité et l'accessibilité de la métropole lilloise explique également pour partie des flux importants d'employés, qui trouvent dans ces territoires des logements plus abordables.
Ces mouvements expliquent le solde bénéficiaire du Bassin minier vis-à-vis du reste de l'AML.
Le solde migratoire total du Bassin Minier, entre 2001 et 2006, est déficitaire de 21 500 personnes, ce déficit étant aussi lié aux migrations vers d'autres régions françaises.

Au sein du Bassin Minier, les échanges les plus importants ont lieu entre les territoires limitrophes (*cf. carte 1*). En flux bruts, les échanges entre la CAHC et la CALL (7 200 mouvements sur cinq ans) figurent parmi les plus importants, suivis par les échanges entre Artois Comm' (Béthunois) et la CALL (6 100 mouvements sur cinq ans).

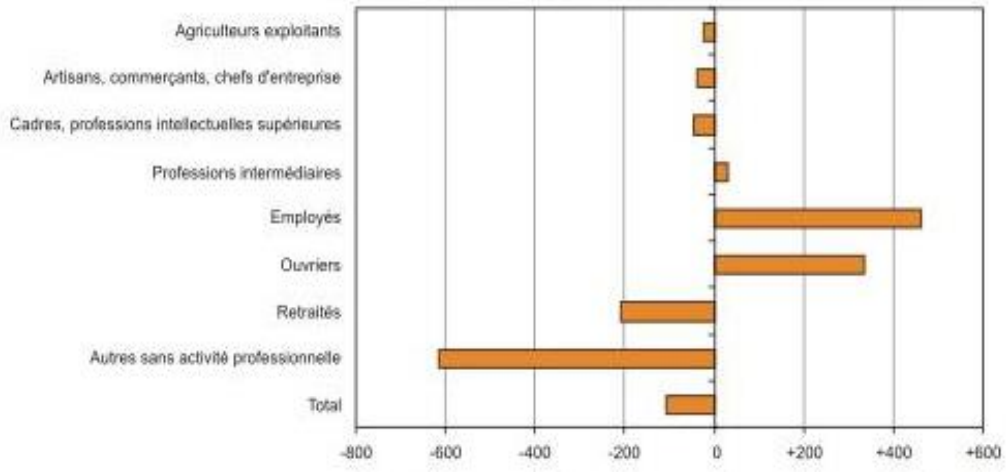
Carte 1 : Flux et taux annuels de migration nette à l'intérieur du Bassin minier (flux supérieurs à 400)



Source : INSEE, RGP 2006

Par agglomération, le profil des migrants est varié. Pour la CALL, les soldes migratoires sont négatifs quelles que soient les tranches d'âge et pour toutes les catégories socioprofessionnelles. Entre 2001 et 2006, la CALL a perdu 6 500 habitants. Ce déficit est particulièrement important chez les plus de 70 ans.
Pour la CAHC, les migrations résidentielles concernent un peu plus les employés et les ouvriers. Entre 2001 et 2006, plus de 21 000 personnes sont arrivées sur ce territoire et 26 000 personnes en sont reparties, dont plus de 16 700 vers une autre région. Les employés et les ouvriers restent légèrement plus représentés parmi les migrants de ce territoire, notamment parmi les entrants en particulier en provenance de l'AML hors Bassin Minier.

Graphique 6 : Soldes migratoires entre 2001 et 2006 au sein de l'AML du Scot de Lens-Liévin et Hénin-Carvin selon la catégorie sociale des migrants



Sources : INSEE, RGP 2006

L'objectif de stabilisation du nombre d'habitants à son volume de 1999, recherché par le SCoT, n'est pas atteint. Le territoire a en effet perdu 6 000 habitants entre les deux recensements.
De plus, l'augmentation continue du nombre des ménages, couplée à la baisse du nombre de personnes par ménage amène des besoins en logements qui, s'ils évoluent en nombre, évoluent aussi en typologie.

II.2. La réalité des revenus des ménages

a) Des revenus moyens très faibles

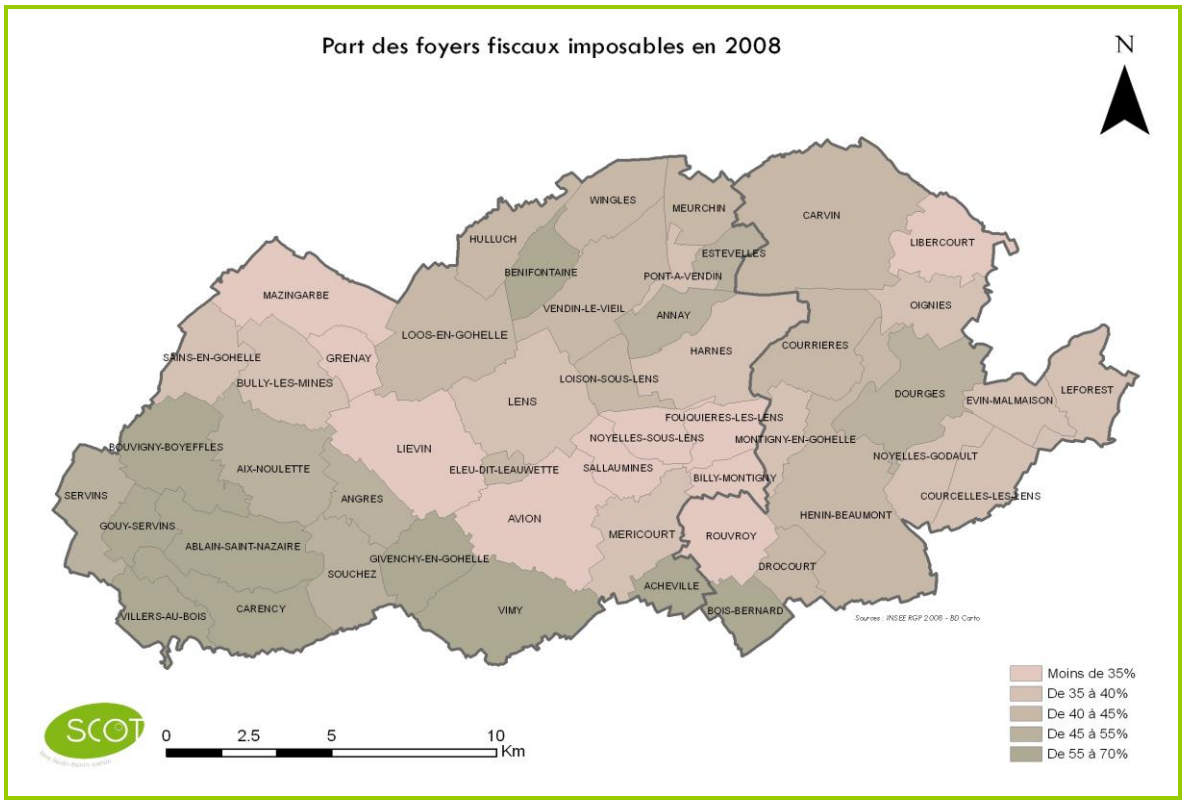
Si l'indicateur de création d'emploi montre un certain dynamisme économique du territoire, une grande partie de la population reste encore extrêmement fragile.

Cette fragilité économique se traduit par exemple par des revenus fiscaux inférieurs de près de 24% à la moyenne nationale.
Par ailleurs, seuls 41,5% des ménages du territoire sont imposables, contre près de 56% au niveau national.
Des disparités s'observent dans les secteurs du SCoT : le taux de ménages imposables est supérieur au taux national (près de 58%) dans le secteur des Collines de l'Artois, où l'écart inter-décile (écart entre le revenu au-dessus duquel se situent les 10% d'individus les plus riches et le revenu en dessous duquel se situent les 10% les plus pauvres) est le moins important. Dans le secteur Nord, le revenu médian est similaire à celui constaté au niveau régional, alors que le Cœur Urbain enregistre le revenu médian le plus bas, l'écart inter-décile le plus important et le taux de ménages imposables le plus faible.

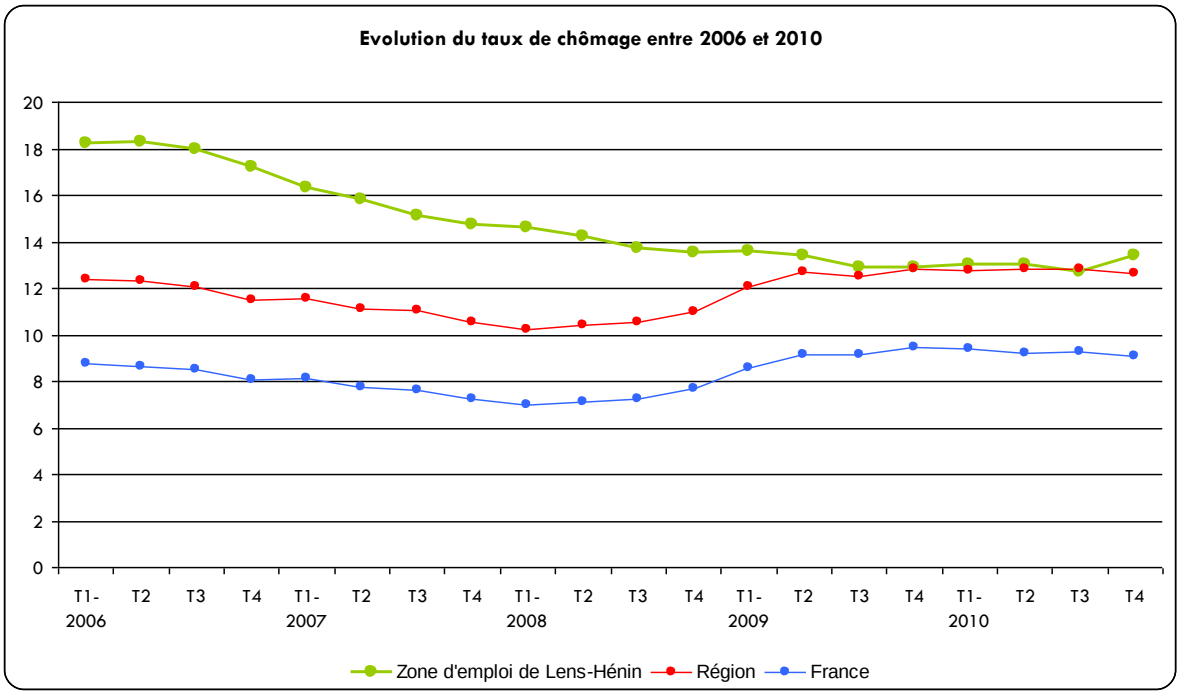
Revenus moyens des ménages par secteurs

	Nombre de ménages fiscaux	Revenu médian	Rapport inter-décile	Taux de ménages fiscaux imposables
CALL	96 691	13 626 €	5,56	41,0%
CAHC	47 464	13 944 €	5,67	42,1%
SCoT	**144 155**	**13 660 €**	**5,67**	**41,5%**
Cœur Urbain	*92402*	*13 296 €*	*6,59*	*39,4%*
Secteur Nord	*43735*	*15 049 €*	*5,29*	*42,8%*
Collines de l'Artois	*8018*	*19 738 €*	*4,26*	*57,9%*
Région	1 584 790	15 800 €	6,15	48,6%
France	25 942 431	18 129 €	5,43	55,8%

Sources : INSEE, RGP 2008



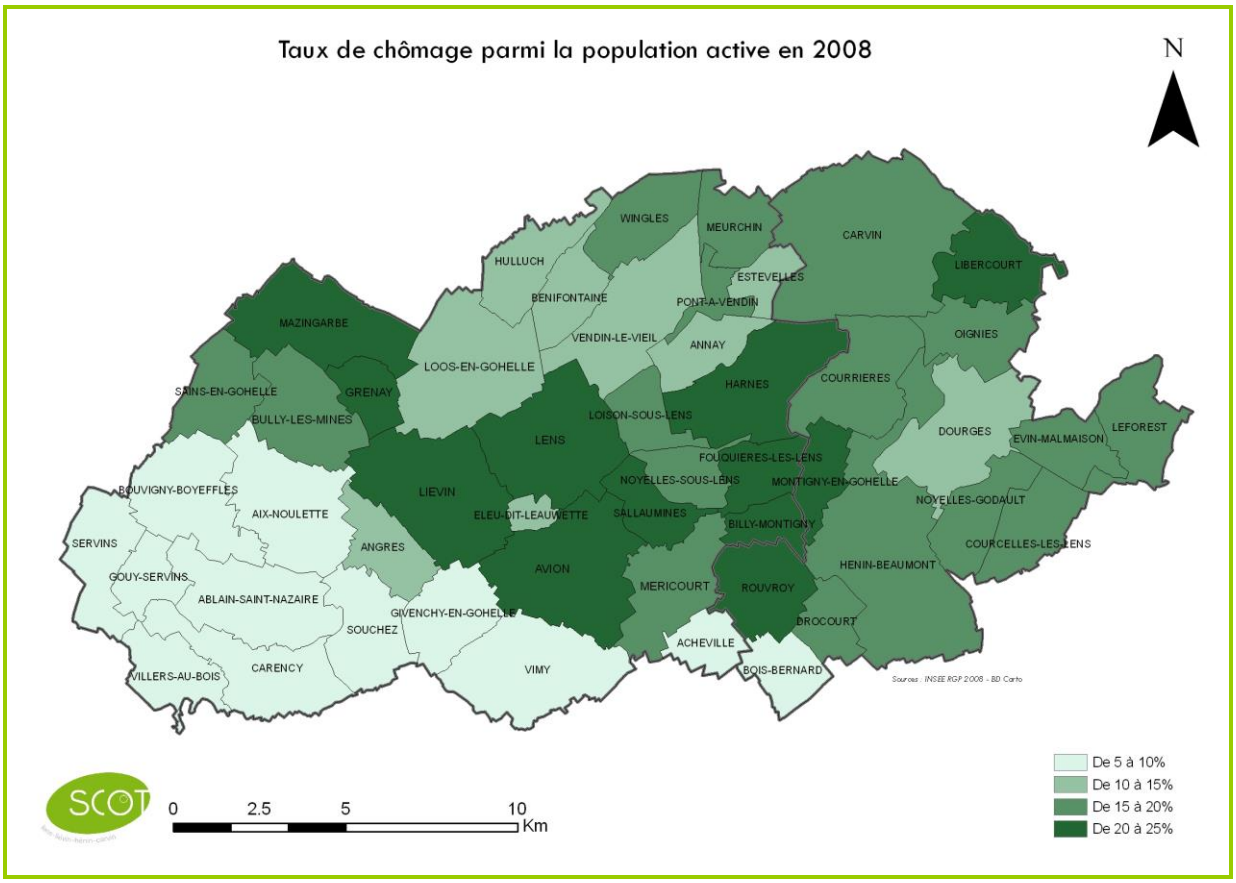
b) *Le taux de chômage reste important, malgré un « rattrapage » du niveau régional*



Sources : INSEE, enquête emploi en continu, taux de chômage localisé

Entre 2006 et 2010, le taux de chômage localisé diminue sur le territoire, et passe ainsi de 18% à 14% pour se rapprocher du taux régional, avant d'augmenter à nouveau au 4ème trimestre 2010.

Sur cette période, on constate une baisse du taux de chômage alors que dans le même temps, les taux régional et national suivent des tendances similaires (légère baisse en 2008, suivie d'une hausse en 2009).
Que ce soit au niveau de la zone d'emploi de Lens-Hénin[4] ou de la Région, le taux de chômage localisé reste tout de même plus élevé qu'au niveau national, où il s'élève à près de 10% au 4ème trimestre 2010.
On peut donc présumer que les nouveaux emplois crées sur le territoire ne profitent pas forcément aux habitants.



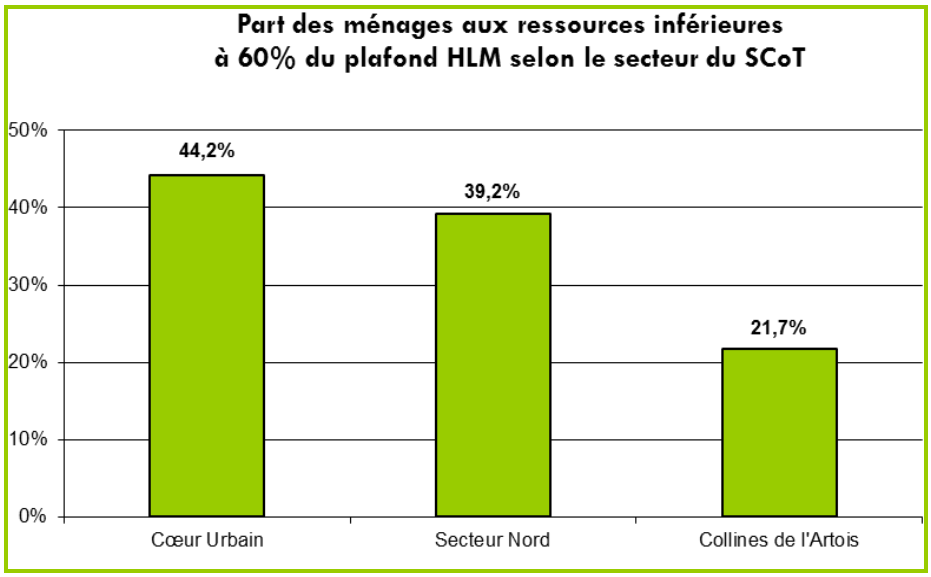
Les communes du Cœur Urbain sont les plus touchées, avec 20 à 25% de taux de chômage parmi la population active. A l'inverse, dans les Collines de l'Artois, le taux de chômage est moins élevé, semblable à la part constatée au niveau national (10% voire moins).

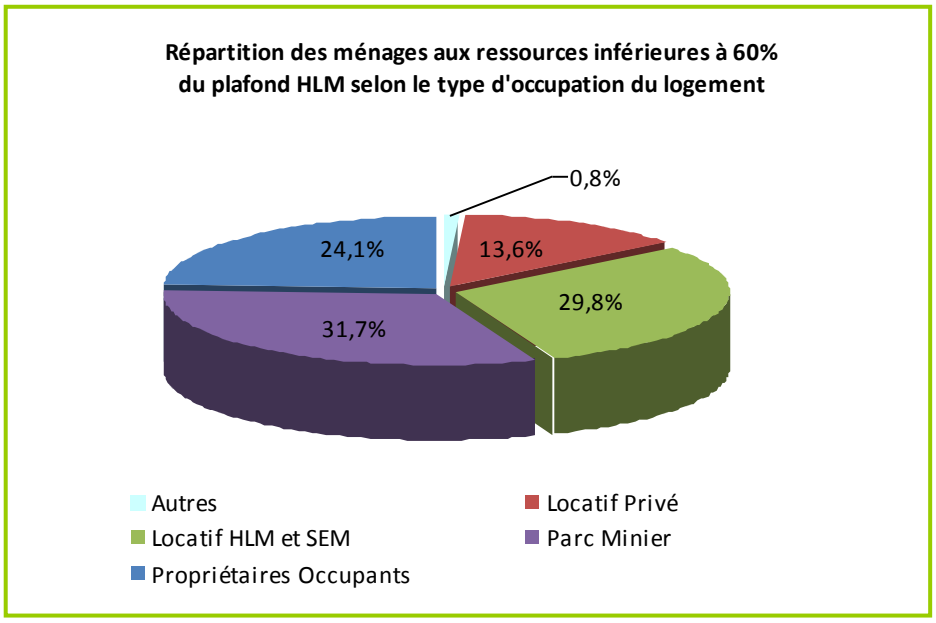
c) Quatre ménages sur dix peuvent prétendre à un logement très social

De nombreux ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond HLM

Sur l'ensemble du territoire, 41,5% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources fixé pour être éligible à un logement social. Cette part s'élève à 44% en moyenne dans les communes du Cœur Urbain. Dans le secteur plus aisé des Collines de l'Artois, cette part s'élève en moyenne à 21,7%.
Par ailleurs, près de 30% de ces ménages sont déjà locataires dans le parc institutionnel, et 31% dans le parc minier. La proportion de propriétaires occupants aux revenus faibles n'est pas négligeable : 24% d'entre eux atteignent ce plafond de 60%.

[4] La zone d'emploi de Lens-Hénin, définie par l'INSEE, couvre 45 des 50 communes du SCoT. Les 5 communes n'en faisant pas partie ressortent du bassin d'emploi d'Arras et sont situées dans les Collines de l'Artois.
Le découpage réalisé par l'INSEE et actualisé au 1er janvier 2010 se fonde sur les flux de déplacements domicile-travail des actifs observés lors du recensement de 2006.



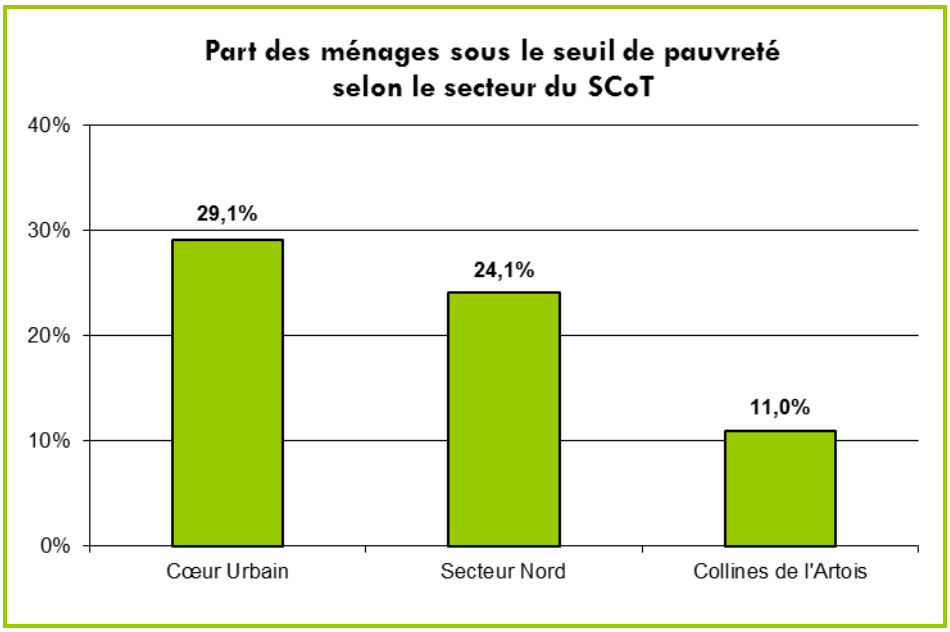


Sources : DDTM – Filocom, 2010 – Estimation CETE

Des ménages en grande difficulté plus nombreux dans le parc locatif privé

Plus de 26% des ménages du territoire vivent en dessous du seuil de pauvreté défini par le fichier Filocom[5]. Ces ménages sont plus nombreux dans le secteur plus dense du Cœur Urbain, où leur part s'élève à près de 30% en moyenne et peut concerner jusque 36% des ménages.
Ces ménages sont plus souvent locataires du parc privé. A noter que près de 19% des propriétaires occupants sont des ménages dont le revenu fiscal est inférieur à 30% du plafond HLM.

[5] Ménages dont le revenu fiscal est inférieur à 30% du plafond HLM. Calculé chaque année, le seuil de pauvreté dans Filocom (FIchiers des LOgements par COMmune) a été fixé à 7 754 € par unité de consommation, soit **646 € par mois**, en 2009.
Le revenu net de Filocom ne contient pas les aides sociales, ce seuil de pauvreté ne peut donc être comparé directement aux seuils de pauvreté INSEE ou CAF.



Sources : DDTM – Filocom, 2009

Le territoire est marqué par une population aux revenus moyens très faibles. Malgré un indicateur de création d'emploi très favorable, une grande partie de la population reste encore fragile. On enregistre ainsi sur le territoire des revenus fiscaux inférieurs de près de 24% à la moyenne nationale, avec des disparités selon les secteurs.

Le taux de chômage reste important, montrant ainsi que le dynamisme en matière d'emploi sur le territoire ne profite pas forcément aux habitants.

Enfin, le territoire concentre une part importante de ménages aux ressources inférieures à 60% du plafond de ressources fixées pour être éligible à un logement social. Nombre des ménages en difficulté sont également logés dans le parc locatif privé.

II.3. Les ménages aux besoins spécifiques face au logement

a) Les ménages en rupture et en grande difficulté face au logement : quels besoins et quelle offre ?

Une grande partie de la population du territoire présente des caractéristiques sociales et économiques difficiles. Les nombreux phénomènes de décohabitation associés à de faibles revenus amènent à des situations souvent compliquées et pour lesquelles des solutions doivent être trouvées rapidement afin d'éviter que ces familles ne se retrouvent en situation d'exclusion.

Pour aider les ménages les plus fragiles à faire face à leurs problèmes de logement, des dispositifs existent : « loi DALO », Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.P.D) dont l'outil principal est le Fond Solidarité Logement (F.S.L).

Le Fonds Solidarité Logement

Le F.S.L. est l'élément majeur du PDALPD. Il constitue l'outil financier du Plan, en matière d'octroi d'aides financières pour :

- l'aide à l'accès au logement
- l'aide au maintien dans le logement
- l'aide aux charges locatives
- l'accompagnement social

Bilan des demandes F.S.L en 2011

TYPE DE DEMANDE	ETAT DES DEMANDES					
	enregistrées		traitées		accordées	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%
F.S.E	2 973	55	3 582	58	2 239	60
A.S.	107	2	40	1	36	1
F.S.L maintien	401	7	533	9	293	8
F.S.L accès logement non identifié	687	13	715	12	332	9
F.S.L accès logement identifié	1 205	22	1 278	21	824	22
TOTAL	5 373	100	6 148	100	3 724	100

N.B. : Le nombre de demandes enregistrées ne coïncide pas toujours avec le total des demandes traitées car certains dossiers font l'objet de plusieurs passages en Commission.

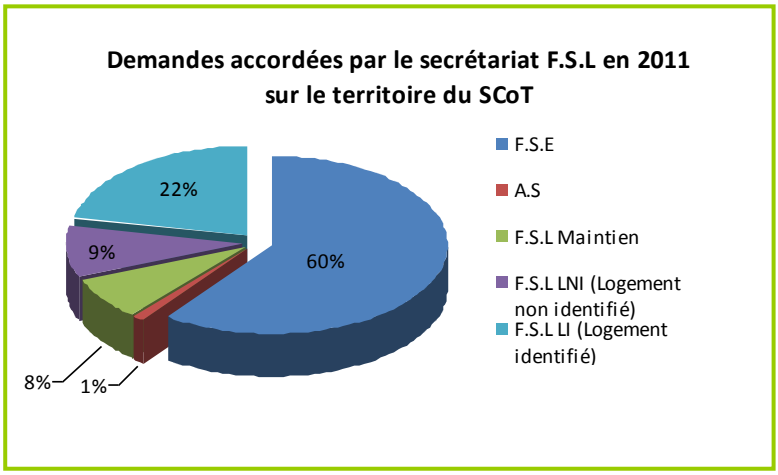
Sources : Conseil Général, février 2013

L'aide à l'accès au logement se fait par l'intervention du Fond Solidarité Logement pour le paiement des cautions, du 1er mois de loyer et de la prise en charge des frais d'ouverture de compteurs.
En ce qui concerne l'aide au maintien, l'intervention du F.S.L s'organise par l'attribution d'aides financières aux ménages pour le règlement des impayés de loyer et par le paiement des dégradations locatives aux bailleurs.

En matière d'aide aux charges locatives, le Fonds Solidarité Energie (F.S.E) intervient pour le règlement des impayés de factures aux opérateurs énergie (eau, électricité, gaz, charbon).
Enfin, pour ce qui relève de l'accompagnement social, les interventions s'organisent autour de l'accompagnement social lié au logement ; la gestion locative et l'accompagnement social dans les logements d'urgence ; et enfin les enquêtes sociales pour les ménages cités à comparaître ou assignés pour dettes de loyers.

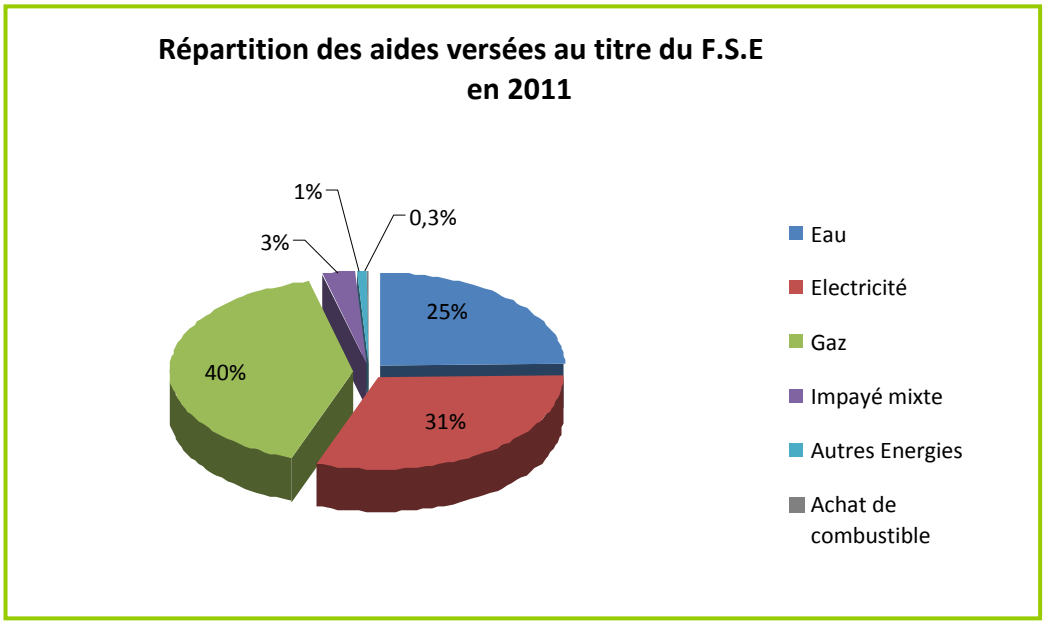
En 2011, 5 373 demandes ont été enregistrées dans le cadre du F.S.L sur le territoire du SCoT, qu'il s'agisse du Fonds Solidarité Energie (F.S.E), du Fonds Solidarité Logement « maintien » – « accès » avec logement identifié – « accès » avec logement non identifié (F.S.L) ou d'accompagnement social (A.S.)

Sur les 6 148 demandes traitées, il y a eu 3 724 demandes accordées dont les deux tiers (60%) concernaient le Fonds Solidarité Energie.



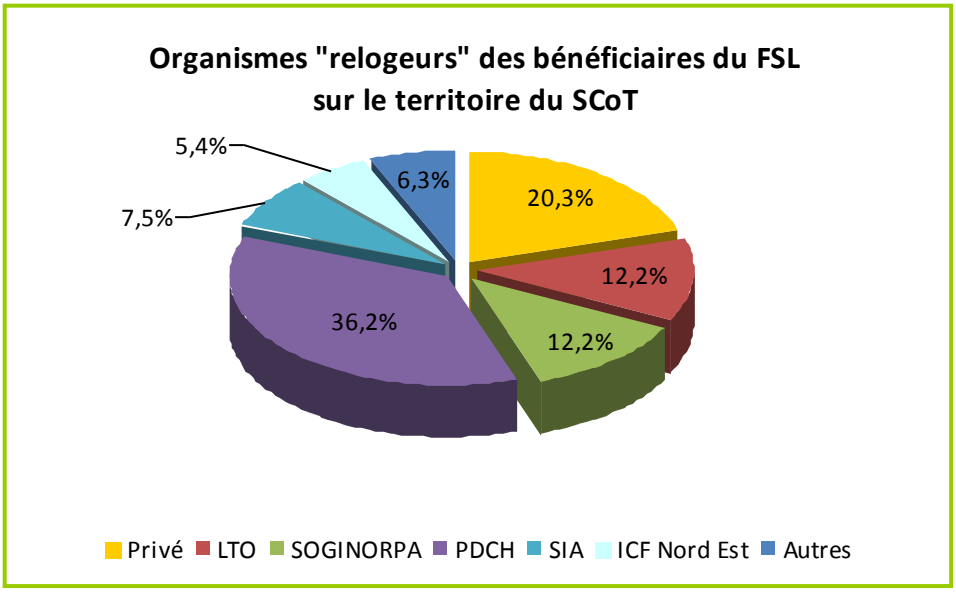
Sources : Conseil Général, février 2013

Cela traduit la difficulté pour les ménages à faire face aux charges courantes de leur logement. Une attention particulière doit être portée pour que les programmations de logements à venir prennent en compte cet enjeu de réduction des charges liées au logement.



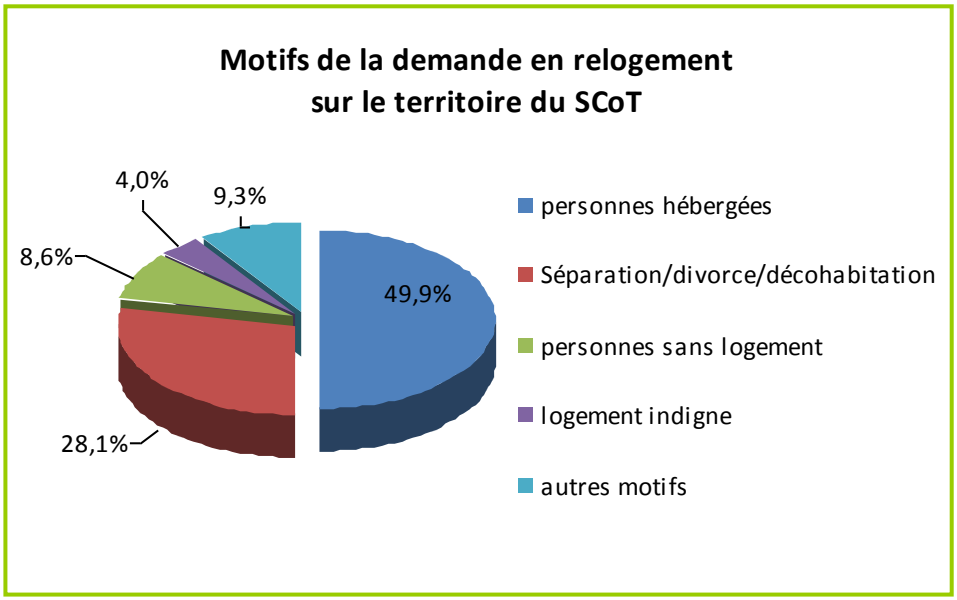
Sources : Conseil Général, février 2013

En 2012, 952 relogements ont été effectués dans le cade du F.S.L (toutes priorités) sur le territoire.
La répartition des relogements s'effectue de la façon suivante :

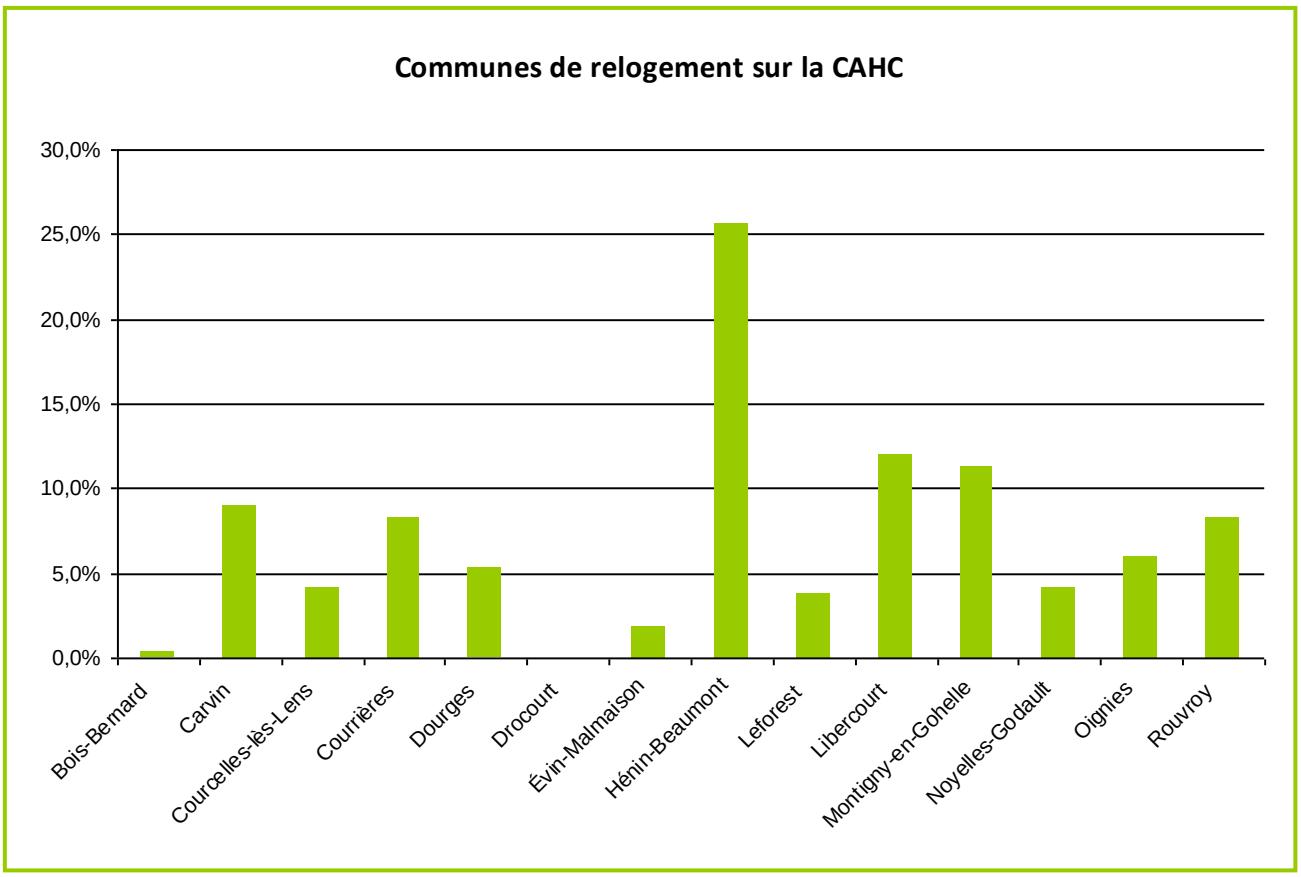


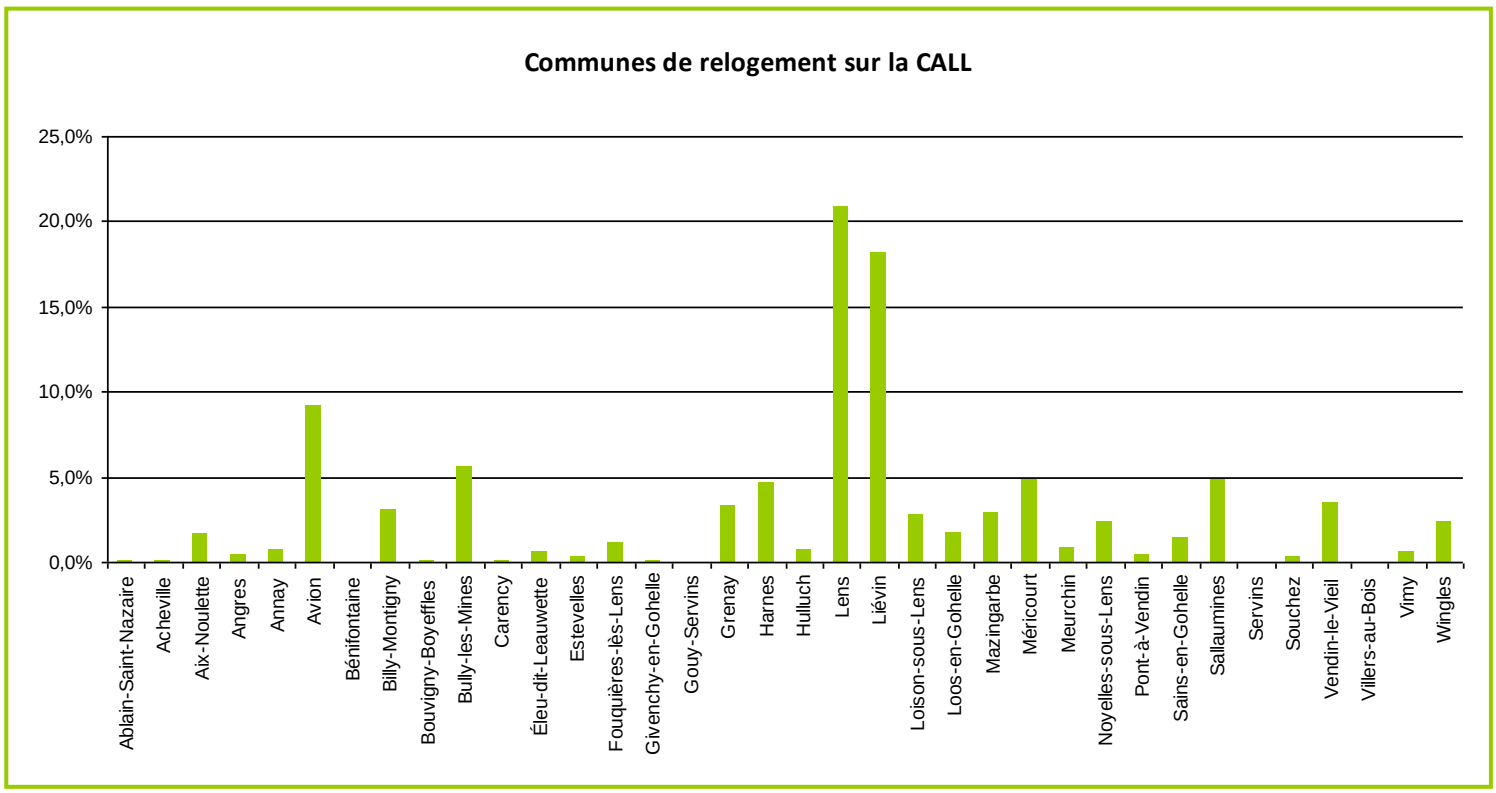
Sources : Conseil Général, 2012

Pas-de-Calais Habitat occupe une place prédominante dans la politique de relogement des bénéficiaires du F.S.L avec plus d'un tiers des relogements dans son parc.
Il faut également noter l'importance des bailleurs privés qui réalisent 20% des relogements.
Les motifs de la demande en relogement sont divers. Néanmoins, dans près d'un cas sur deux, le motif reste la sortie de l'hébergement pour accéder à l'autonomie résidentielle.
A noter, également, la part des phénomènes de décohabitation et séparation qui représente la moitié des demandes en relogement.



Source : Conseil Général, 2012





Source : Conseil Général, 2012

Les autres dispositifs

Le PDALPD comporte d'autres dispositifs qui concourent eux aussi à la lutte contre les inégalités :

- Le schéma Gérontologique du Pas-de-Calais
- Le Plan Départemental pour le Logement des Jeunes
- Le schéma Accueil, Hébergement, Insertion
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage
- Le Schéma Départemental pour les Personnes Handicapées

Ces différents dispositifs seront évoqués au fur et à mesure que seront abordés les thématiques et publics avec lesquels ils ont un lien direct.

b) Les besoins en logement des jeunes dans toute leur diversité

Malgré une légère baisse de 1,2% entre 1999 et 2008, la population du territoire reste jeune (moins de 20 ans). En 2008, l'indice de jeunesse reste toujours supérieur par rapport au niveau national (1.4 pour le SCoT contre 1.1 pour la France)

Bien que l'écart concernant la part de population jeune entre la CALL et la CAHC se réduise, c'est toujours la CAHC qui concentre le plus de jeunes sur son territoire (28,2% en 2008 contre 30% en 2000).

Cependant, à l'échelle du territoire du SCoT, un déficit en logements adaptés à ce type de population se fait ressentir d'autant plus que la demande est forte. C'est plus particulièrement sur la CAHC que le besoin est le plus fort puisque celle-ci est quasiment dépourvue de logements spécifiques pour les jeunes.

Les jeunes sans ressources

Il arrive que des jeunes quittent le système scolaire prématurément, se retrouvant alors sans qualification. A cela peut s'ajouter une situation souvent conflictuelle avec la famille laissant alors le jeune en difficulté, sans ressources financières.
Les situations peuvent alors devenir très difficiles lorsque le jeune en décrochage familial et sans ressources se retrouve exclu et à la rue.
Toute la difficulté est de trouver une solution d'hébergement d'urgence alors qu'ils ne disposent que de très peu, voire d'aucunes ressources financières. De plus, ces jeunes présentent souvent des difficultés en termes de gestion financière et de mode de vie, c'est pourquoi un accompagnement doit leur être proposé afin de leur donner des points de repères.
Le taux de satisfaction de la demande pour des hébergements adaptés est donc faible pour ces situations, non seulement en raison de la faiblesse des ressources de ce public mais aussi par le manque de places disponibles.

Les jeunes étudiants

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) ne dispose pas de logements en résidence universitaire à Lens ou dans ses environs alors que la CALL dispose notamment d'un pôle universitaire, d'un IUT, d'un Institut de soins infirmiers, de Classes préparatoires aux Grandes Ecoles, d'une école d'Ingénieurs et de BTS.
La résidence universitaire gérée par le CROUS la plus proche se situe à Béthune, à 2,5km du centre-ville à proximité de tous les établissements d'enseignement supérieur.[6]

[6] Source : http://www.iut-lens.univ-artois.fr/etudiants/se-loger/article/ou-se-loger

Face à cette absence, certains bailleurs sociaux ont pris l'initiative d'offrir une offre en logement adaptée aux étudiants.

L'offre se répartit de la manière suivante :

- Pas-de-Calais Habitat propose à Lens, deux résidences pour les étudiants réparties en 3 immeubles (Bell, Béjart et Bourges) offrant 202 chambres, 60 studios et 42 T2 avec un parking, un gardien…
  Ces immeubles situés Grande Résidence, à quelques pas de l'IUT, de la faculté et de l'école d'Ingénieurs sont desservies par les transports en commun. Le prix des loyers varie de 61 à 170€ sans charges (généralement les charges s'élèvent à 70-120€) pour une chambre et 121 à 290€ charges comprises pour un studio ; en ce qui concerne les appartements T2, le loyer atteint 289€ charges comprises.

Résidence proposée par Pas-de-Calais Habitat aux étudiants

Sources : www.pasdecalais-habitat.fr

- Pas-de-Calais Habitat propose également une résidence destinée aux étudiants sur le secteur de Liévin : la résidence Le Foehn propose des chambres privatisées (avec entrée privative, parking, internet, salle de musculation,…)
  Cette résidence est située à 500m du Lycée Henri Darras, à 800m du stade couvert et de l'UFR STAPS. Le prix du loyer pour une chambre meublée est de 185€ charges comprises.[7]

[7] Source : http://www.pasdecalais-habitat.fr/fr/accueil/extranet-etudiants/liste-des-residences/detail-dune-residence.aspx?id_residence=20

Résidence Vent de Bise / Le Foehn à Liévin

Sources : www.pasdecalais-habitat.fr

- SIA propose, à Lens et à 20 minutes de l'IUT, la résidence Willy Brandt de 53 logements type studio.[8]

Résidence Willy Brandt à Lens

Sources : www.sia.fr

- La Soginorpa propose 2 résidences à Lens ; l'une composée de 18 logements et l'autre composée de 16 logements.

L'ensemble de ces offres proposées par les bailleurs sociaux sont compatibles avec les aides sociales de type Aide Personnalisée au Logement (APL) et l'Allocation Logement (AL) qui sont déterminées par la Caisse

[8] Source : www.sia-habitat.com/files/plaquette%20étudiante%20SIA.pdf

d'Allocations Familiales en fonction de la situation de chacun. De cette manière, le coût du logement est réduit pour les étudiants ayant de faibles ressources.
En plus des logements proposés par les bailleurs sociaux, d'autres dispositifs existent pour offrir aux jeunes étudiants un logement adapté. En effet, le CROUS a mis en place le Service « Logement en Ville » mettant en relation des propriétaires particuliers avec les étudiants. Les annonces gérées par le CROUS sont réservées exclusivement aux étudiants et les coordonnées des propriétaires ne sont divulguées qu'à condition de justifier d'un statut d'étudiant.[9]

Les jeunes en insertion professionnelle

Une très forte demande se dirige particulièrement vers les logements d'accueil temporaire et les résidences type Foyers de Jeunes Travailleurs (FJT).
En effet, beaucoup de demandes proviennent de jeunes ayant temporairement besoin d'un logement meublé, le temps de réaliser un stage ou encore une formation professionnelle. Ces jeunes sont également parfois touchés par des problèmes de mobilité (horaires de transports en commun inadaptés par rapport aux horaires de travail).
Malheureusement, l'absence de Foyer de Jeunes Travailleurs et le manque d'infrastructures temporaires et diffuses sur le territoire obligent certains à renoncer à une offre d'emploi ou de formation et ralentissent l'insertion professionnelle. De nouvelles infrastructures en diffus et plutôt en centre-ville permettraient de bénéficier de la proximité des services et des transports en commun.

L'entrée des jeunes dans le parcours résidentiel

Les jeunes en insertion professionnelle ne sont pas les seuls à souffrir d'un déficit en offre adaptée ; les jeunes ménages souhaitant entrer dans un premier logement éprouvent des difficultés à trouver un logement adapté à leurs moyens mais aussi des difficultés à y rester. Ces problèmes s'expliquent par le fait qu'ils cumulent des handicaps liés au paiement de cautions élevées ou encore à l'achat du mobilier.

A l'échelle du SCoT, on recense au niveau des résidences principales 3 251 ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans (soit 2% de l'ensemble des résidences principales).

En 2009, près de 3 700 demandes de logement ont été faites par les moins de 26 ans auprès des bailleurs ce qui représente 23,6% de la demande totale ; mais seulement 1 280 demandes ont été honorées.

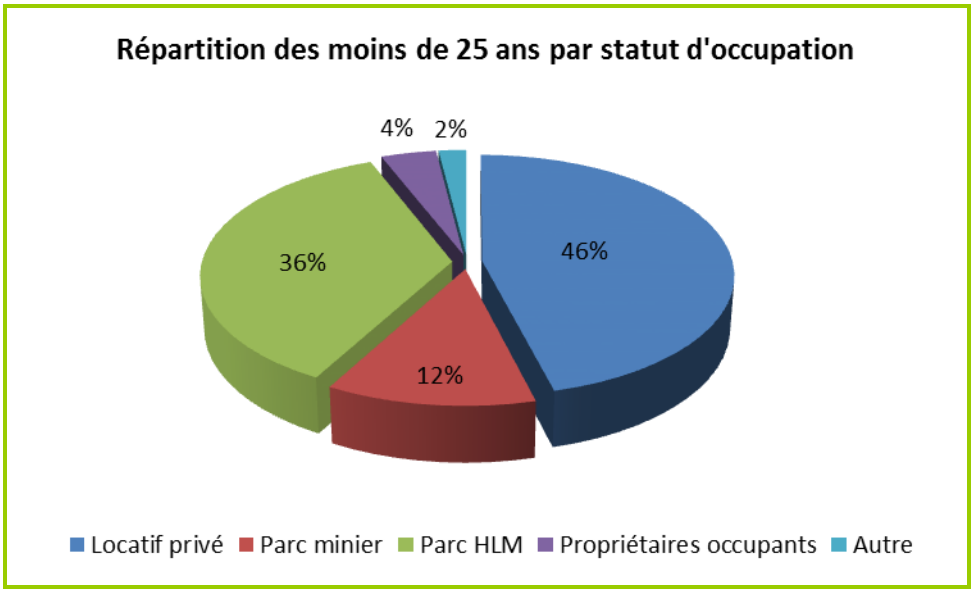
La demande des jeunes auprès des bailleurs

SCoT	Toutes demandes en instance		Demandes de l'année		Satisfaits de l'année	
Moins de 26 ans	3 249	19,7%	3 699	23,6%	1 280	24,1%
26 à 30 ans	2 899	17,6%	2 898	18,5%	973	18,3%
Total demandes	16 498	100%	15 695	100%	5 314	100%

Sources : ARH – Mission Bassin Minier

A défaut de trouver un logement adéquat dans le parc locatif social, les ménages jeunes se tournent vers le locatif privé.

[9] Source : http://www.iut-lens.univ-artois.fr/etudiants/se-loger/article/ou-se-loger



Sources : Filocom 2010

C'est principalement dans le parc locatif privé que les jeunes s'installent (46% des moins de 25 ans) suivi de près par le parc HLM avec 36% des jeunes. Seulement 4% d'entre eux parviennent à devenir propriétaires occupants à moins de 25 ans.

Si on compare le poids des moins de 25 ans (âge de la personne de référence) et le poids des petits logements (T1/T2), c'est le locatif privé qui concentre le plus de petits logements. On peut souligner que le parc HLM compte près de 30 % de petits logements pour un taux de jeunes âgés de moins de 25 ans assez faible.

Poids des moins de 25 ans et des petits logements par statut d'occupation

	Locatif privé	Parc minier (en cité)	Parc HLM	Propriétaires Occupants	Autre	Total
Part des moins de 25 ans	9%	1%	4%	0.2%	2%	2%
Part des petits logements	33%	10%	29%	4%	12%	13%

Sources : Filocom 2010

L'ensemble de ces chiffres montre bien toute la difficulté des jeunes à accéder au logement, principalement en raison de difficultés financières mais aussi par une offre inadaptée à leur situation et insuffisante en petits logements et logements temporaires.

c) Des structures d'hébergement d'urgence insuffisantes

Les logements d'urgence et d'insertion sur le territoire du SCoT

Type d'offre	Association gestionnaire	Etablissement	Nombre de logements	Capacité	Public
CHRS Insertion	APSA Lens	Neuf de cœur		86	**Femmes, couples et familles**
		Schaffner		32	**Hommes seuls 18/60 ans**
		Maison d'accueil temporaire		22	
	Le coin familial	Les Copains		21	**Jeunes 18/25 ans**
				38 en diffus	
	Relais Jeunes Artois Liévin	ARJA		6 en diffus	**Tout public**
	Rencontres et Loisirs Oignies	Rencontres et Loisirs		6 en diffus	**Jeunes 18/25 ans**
Total				**211**	
ALT	Voir tableaux ci-après				
Total			**128**	**332**	
Appartements relais	APSA Lens	CHRS Schaffner	1	3	**Tout public**
			2	2	
Total			**3**	**5**	
Résidence sociale	3 ID Liévin	3 ID	2	2	**Tout public**
			4	4	
			4	8	
	Sonacotra Carvin	Sonacotra	4	38	**Tout public**
			21		
Total			**35**	**52**	
Maison relais	APSA Lens	La Boussole	9	9	**Tout public**
	CAL PACT Arras	Maison Solidarité	9	20	**Femmes avec enfants**
Total			**18**	**29**	
TOTAL			**184**	**629**	

Sources : CAHC – Septembre 2010, CALL – Février 2013

Les logements bénéficiant de l'A.L.T sur la CAHC

Communes	Gestionnaire	Adresse	Nombre de logements	Type de logements	Nombre de places
Carvin	SONACOTRA	Hameau d'Epinoy	25	Studio/T1/T2	**38**
	APSA	rue des Papillons	1	T3	**8**
		chemin des Millionnaires	1	T3	
	Rencontres et Loisirs	Village des Solidarités	6	T1	**12**
Courcelles-lès-Lens	PACT	Maison solidarité rue Magellan	9	T1/T1bis/T2	**20**
Dourges	PACT	rue Lemaître	2	T1	**8**
			1	T3	
Drocourt	PACT	rue Arthur Loucheux	1	T3	**4**
Evin-Malmaison	APSA	cité Cornuault	1	T3	**4**
Hénin-Beaumont	APSA	rue Willefert	1	T3	**4**
	PACT	nc	1	nc	**nc**
		rue Pierre Brossolette	3	T2	**9**
	Rencontres et Loisirs	boulevard Fallières	3	T1	**nc**
Leforest	PACT	nc	1	nc	**nc**
	APSA	rue Lamure	1	T3	**8**
		rue Florent Evrard	1	T3	
Libercourt	APSA	cité de la Gare	1	T3	**4**
	Rencontres et Loisirs	cité des ateliers	1	T4 (partagé)	**5**
Montigny-en-Gohelle	APSA	rue Lassigny	1	T3	**8**
		rue Lannoy	1	T3	
Oignies	APSA	rue Léon Blum	1	T3	**4**
	Rencontres et Loisirs	rés. Duclos	2	TI	**2**
		rés. Drouet	1	T1	**1**
		rue Jean Jaurès	1	T4 (partagé)	**5**
TOTAL			**67**		**144**

Source : CAHC.- septembre 2010

Les logements bénéficiant de l'A.L.T sur la CALL

Communes	Gestionnaire	Adresse	Nombre de logements	Type de logements	Nombre de places
Avion	3ID	Allée Pottier	1	T2	**3**
	APSA	Rue Charles Helle	2	T2	**6**
		Rue d'Hébuterne	1	T2	**3**
	ARJA	Allée Pottier	4	T2	**12**
Bully-les-Mines	3ID	Rue Salengro	4	T1	**8**
	APSA	Rue Casimir Beugnet	1	T3	**4**
Fouquières-lès-Lens	APSA	Rue d'Abbeville	4	T3	**4**
Grenay	PACT	Bd de l'Eglise St Louis	2	T1	**4**
	APSA	Rue Beauséjour	1	T4	**5**
Harnes	3ID	Place Loanhead	1	T1	**2**
		Rue de l'Eglise	1	T3	**4**
	APSA	Rue Uriane Sorriaux	1	T2	**3**
	Rencontres et Loisirs	Rue d'Obernai	1	T3	**4**
		Rue de l'Eglise	1	T3	**4**
		Rue Poligny	1	T3	**4**
		Rue Colmar	1	T3	**4**
Lens	3ID	Allée Marivaux	1	T2	**3**
		Rue Emile Zola	1	T3	**4**
	APSA	Rue Dumont	1	T4	**5**
Liévin	3ID	rue Henri Martin	3	T1	**6**
		rue Raspail	3	T1	**6**
		Résidence Louise	2	T1	**4**
		Résidence Equinoxe	1	T1	**2**
		Espace Jacquart rue Virel	1	T2	**3**
		38 rue Raspail	2	T2	**6**
		Rue les Amandiers	1	T3	**4**
	APSA	Rue Uriane Sorriaux	1	T3	**4**
		Rue Ravel	2	T3	**8**
		Rue Louvois	1	T4	**5**
	La Fraternité	Rue Defernez	3	Chambre Individuelle	**3**
Loison-sous-Lens	3ID	Rue Spas	1	T3	**4**
Loos-en-Gohelle	APSA	Rue Lalo	1	T5	**6**
Noyelles-sous-Lens	APSA	Rue de Lorraine	1	T3	**4**
		Rue de Courtaigne	1	T3	**4**
		Rue d'Harnes	1	T3	**4**
Pont-à-Vendin	APSA	Rue Luccarini	1	T3	**4**
		Rue Hochedez	1	T3	**4**
Sains-en-Gohelle	PACT	Rue de l'Egalité	1	T2	**3**
Sallaumines	APSA	Rue du 10 mars	1	T3	**4**
Wingles	3ID	Rue Uriane Sorriaux	1	T4	**5**
	APSA	Rue de Meurchin	1	T3	**4**
TOTAL			**61**		**188**

Source : CALL- Février 2013

Alors que la part de jeunes est importante, le territoire du SCoT est dépourvu de structures telles que les Foyers de Jeunes Travailleurs.
En effet, aucun FJT n'est recensé alors que le pourcentage de jeunes âgés de 15 à 24 ans par rapport à la population active est le plus élevé du département.

Ratio des équipements existants en hébergement et logement temporaire en 2007

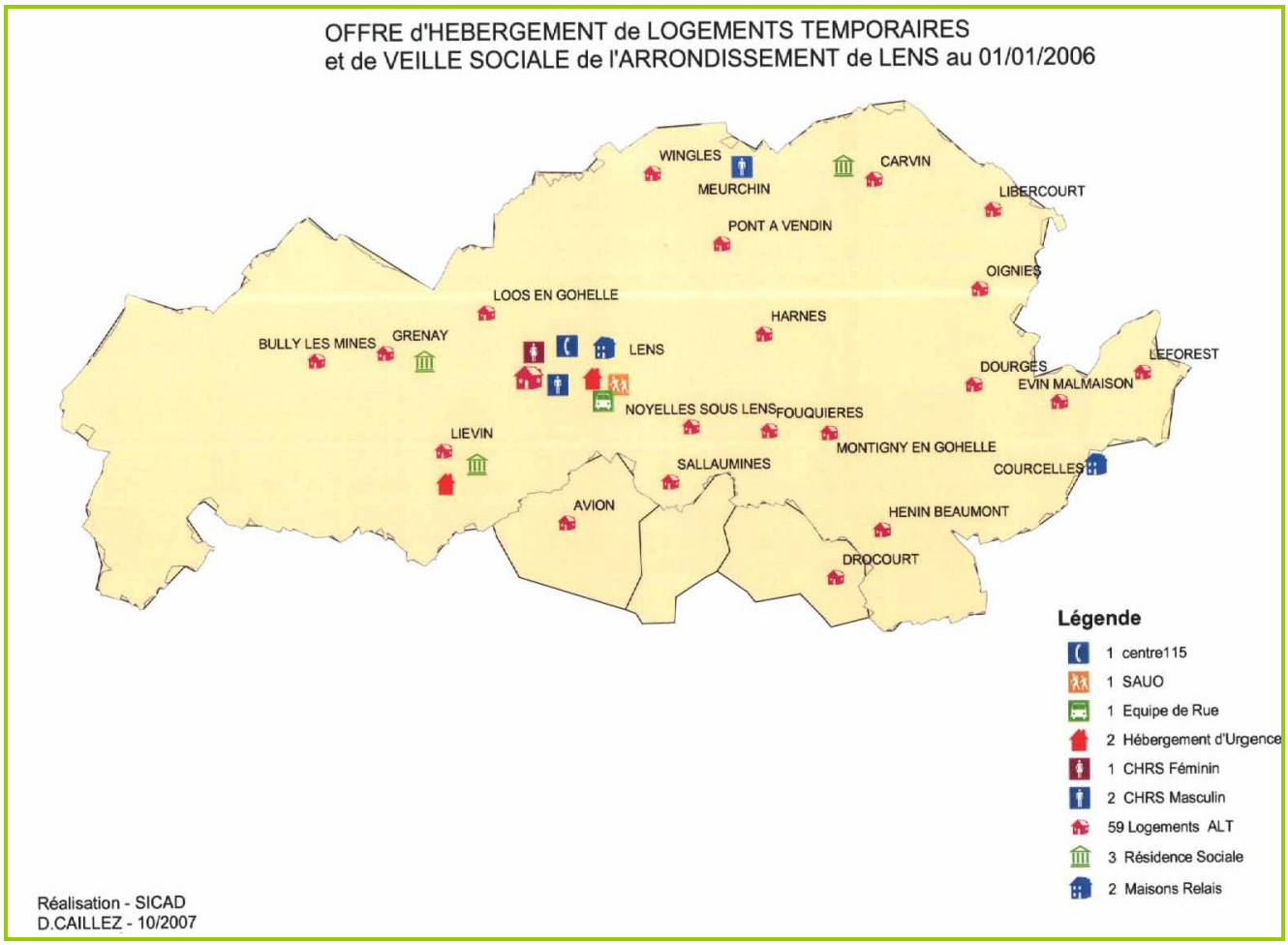
	Arrondissement de Lens	Ratio pour 1 000 hab.	Pas-de-Calais	Ratio pour 1 000 hab.
Hébergement				
Accueil d'urgence	0	0.0	76	0.1
CHRS urgence + stab.	34	0.2	70	0.1
CHRS insertion	123	0.7	584	0.7
Total hébergement	**157**	**0.9**	**730**	**0.9**
Logement temporaire				
ALT	179	1	664	0.8
Appartement relais	5	0.03	5	0.0
AGLS (hors FJT)	75	0.4	159	0.2
FJT	0	0.0	411	0.5
Maison relais	29	0.2	93	0.1
Total logements temporaires	**288**	**1.6**	**1 332**	**1.6**
TOTAUX	**445**	**2.5**	**2 062**	**2.6**

Sources : DDAS62, Schéma d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion 2007-2012

Les seuls ratios supérieurs à la moyenne sont ceux de l'ALT, des CHRS, des maisons relais et des AGLS. Malgré cela, en 2012, pas moins de 70 demandes en ALT (dont 54 sur la CAHC et 16 sur la CAHC) ont été refusées faute de place[10]. Le taux de rotation est en effet très élevé au sein de ces structures et en particulier au sein de celles accueillant des jeunes.
Sur le secteur Lens-Liévin un groupe de travail a d'ailleurs été mis en place mais rencontre des difficultés à chiffrer les besoins réels des jeunes, même si on sait qu'ils existent. Cette difficulté résulte du fait que les jeunes ont la possibilité de s'inscrire dans plusieurs structures (comme par exemple la mission locale), ce qui rend complexe l'analyse des données.

Dans tous les cas, le secteur SCoT doit être renforcé notamment en matière d'hébergement, mais aussi de logement pour atteindre au minimum les ratios moyens.

[10] Source : Atelier thématiques du PLH n°4 du 4 juillet 2012 : Le logement des jeunes



Le point sur les CHRS

Les CHRS du territoire ont le taux d'occupation le plus élevé du département (96 à 102%). Ces chiffres montrent bien la forte pression de la demande qui s'exerce sur ce type d'établissements dont l'offre est largement insuffisante.
La durée des séjours dans les établissements pour femmes est généralement plus courte que celle des hommes dans les établissements masculins avec une moyenne de 122 jours chez les femmes contre 132 jours pour les hommes.

Durée de séjour dans les CHRS

CHRS	Durée de séjour moyenne	Durée de séjour minimum	Durée de séjour maximum
Etablissements pour femmes	122 jours	83 jours	179 jours
Etablissements pour hommes	132 jours	91 jours	221 jours

Sources : Schéma d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion 2007- 2012

Les motifs d'entrée invoqués chez les hommes sont le plus souvent l'absence de logement et la rupture familiale (pour plus de 30% des hommes); il en est de même chez les femmes où les ruptures familiales arrivent en premier lieu suivi de près par les violences conjugales et l'absence de logement.

Bien souvent, les hommes intégrant ces structures sont seuls (de 75 à 100% des entrées) tandis que les femmes sont en moyenne (pour 50% des entrées) accompagnées d'un ou deux enfants.

Les couples représentent quant à eux une part marginale des entrées (12% au niveau départemental) mais cela peut s'expliquer par le nombre vraisemblablement insuffisant de places pour les couples dans ce type de structures, ainsi, des places distinctes sont proposées à l'homme et à la femme.

En ce qui concerne l'âge des entrants, la majorité sont des hommes âgés de 18 à 35 ans ; les plus de 55 ans représentent tout de même une part d'environ 15% à l'échelle du SCoT. Au contraire, pour les femmes, on constate une forte part de mineurs, nombre de ces femmes entrant dans les CHRS accompagnées de leurs enfants (les enfants comptant pour le calcul de la moyenne d'âge).

Le point sur les hébergements d'urgence

Dans ce type de structure, le taux d'occupation sur le territoire du SCoT est également très élevé puisqu'il atteint les 100% en 2008. Les structures d'urgence du département connaissent généralement une période de creux en été et des pics en hiver, mais les structures du territoire SCoT ont une activité soutenue toute l'année.
Les personnes intégrant ce type de structure sont majoritairement des hommes isolés (l'urgence des femmes et des familles étant assurée par les CHRS) connaissant des difficultés financières plus importantes que ceux pris en charge dans les CHRS. La moyenne d'âge de ces hommes est assez élevée dans ces centres d'urgence même si la part des moins de 25 ans n'est pas négligeable et augmente de plus en plus.
Alors qu'au sein du département du Pas-de-Calais la durée moyenne de séjour est relativement courte, avec en moyenne 25 jours ; le territoire se démarque avec une durée moyenne de séjour beaucoup plus longue égale à 82 jours, ce qui témoigne d'un taux de rotation important et confirme le manque de places d'hébergement d'insertion et de logements sociaux sur notre territoire.[11]

L'accueil d'urgence constitue donc une mission essentielle à développer mais difficile à exercer en raison des situations précaires et de l'hétérogénéité au niveau de l'âge des occupants.

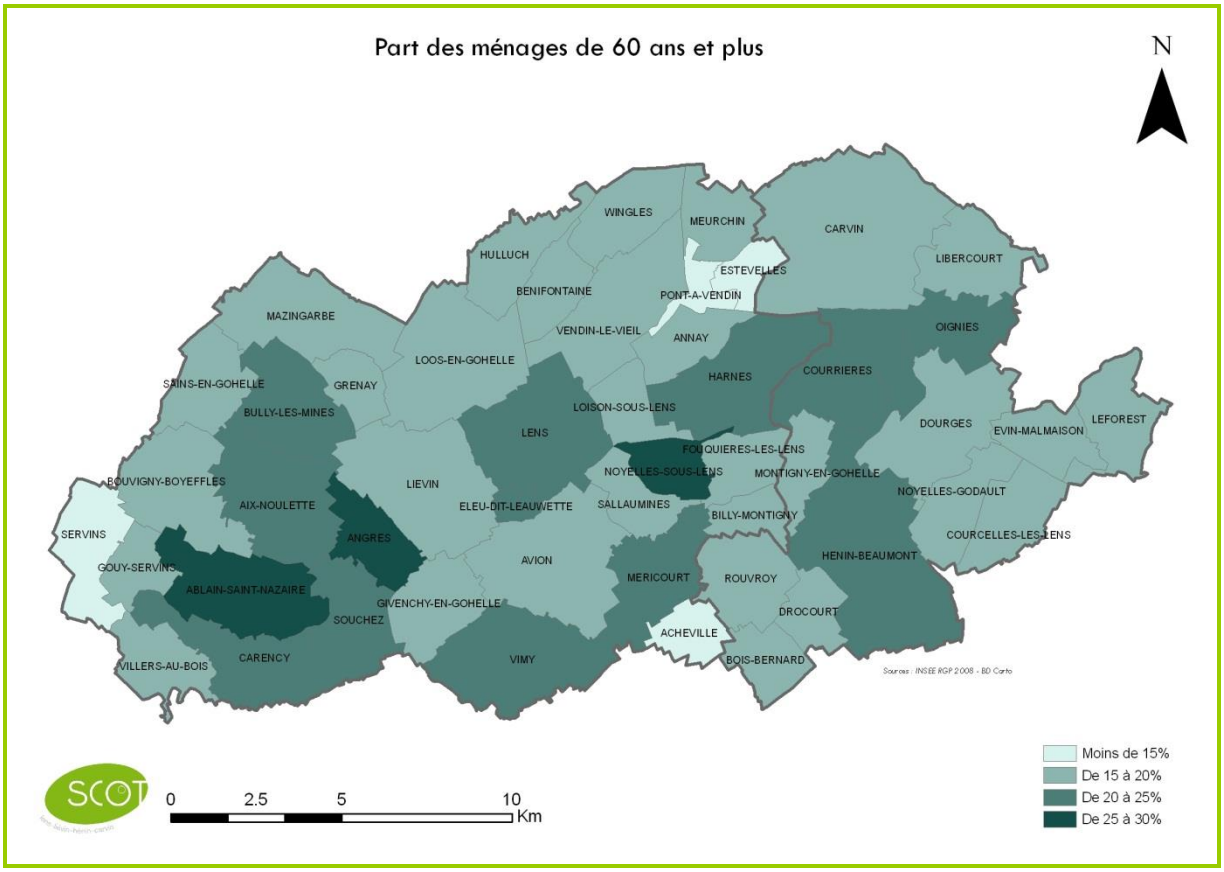
[11] Source : Schéma d'Accueil d'Hébergement et d'Insertion 2007-2012

d) *Entre logement et hébergement, quelles réponses pour les ménages vieillissants ?*

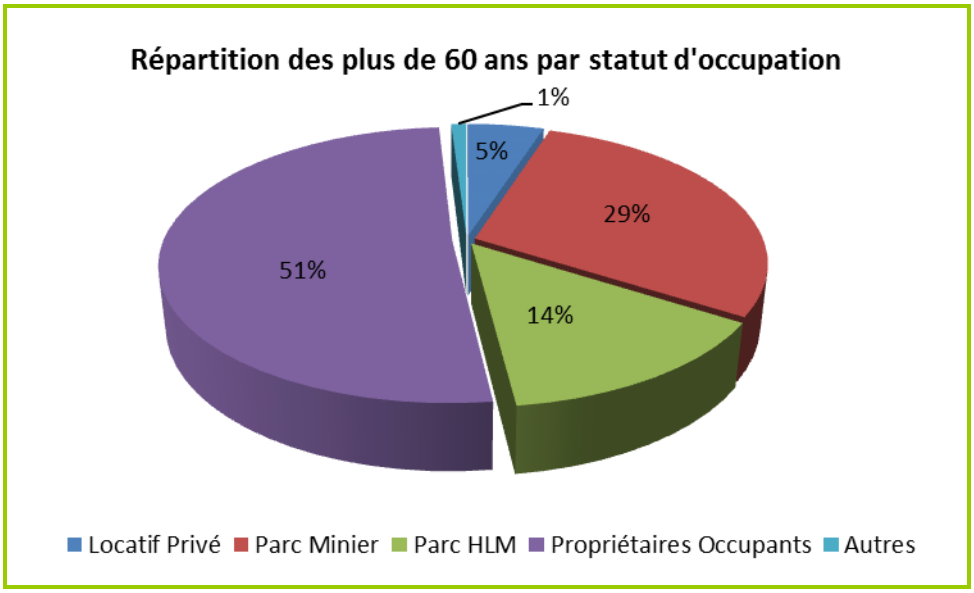
Aujourd'hui, avec l'augmentation de l'espérance de vie, les personnes âgées ont des besoins spécifiques de plus en plus importants, en termes de services de proximité notamment. Les personnes âgées de plus de 70 ans ont d'ailleurs tendance à se rapprocher du centre-ville pour bénéficier de ces services.

Avec le vieillissement de la population prévu pour ces prochaines années, tout l'enjeu pour le territoire sera de proposer suffisamment de logements adaptés.

Les ménages de plus de 60 ans dans le parc classique



En 2010, le territoire comptait près de 75 000 personnes âgées de 60 ans et plus réparties dans 54 063 résidences principales (soit 37% de l'ensemble des résidences principales), avec 46 % de ces ménages ayant plus de 75 ans.
On les retrouve pour la moitié dans le parc des propriétaires occupants (PO) mais le parc minier joue également un rôle très important dans l'accueil des personnes âgées de plus de 60 ans.



Sources : Filocom 2010 – Estimation CETE

Les personnes âgées sont particulièrement présentes dans le parc minier (près de la moitié du parc minier dont la personne de référence a plus de 60 ans, avec près d'un quart ayant plus de 75 ans) et ils représentent près de 42% des propriétaires occupants. On peut également souligner que près d'un quart des locataires du parc HLM a plus de 60 ans.

Poids des plus de 60 ans par statut d'occupation

	Locatif privé	Parc minier (en cité)	Parc HLM	Propriétaires Occupants	Autre	Total
Part des 60/74 ans	10%	21%	14%	25%	16%	20%
Part des plus de 75 ans	8%	27%	12%	16%	14%	17%
Total des + 60 ans	17%	48%	26%	42%	30%	37%

Sources : Filocom 2010 – Estimation CETE

Profil des ménages de plus de 60 ans

	CALL	CAHC	SCOT
Composition familiale :			
Ménage d'une seule personne	53,5%	50 %	51,7%
Ménage vivant en couple	38,5%	42 %	40,2%
Autre ménage	8%	8 %	8%
Occupation et taille :			
Nombre de personnes par logement			1,7
Nombre de pièces par logement			4,1

Sources : INSEE - RGP 2007

A l'échelle du SCoT, les personnes âgées occupent des logements de taille moyenne (T3 ou T4) alors que ces ménages ne sont composés que de 1,7 personne en moyenne.

L'enjeu pour ces personnes occupant un logement classique, quel que soit le statut d'occupation, est d'adapter leur logement en fonction de l'évolution de leur dépendance.

L'adaptation du logement dans le parc classique

Le maintien à domicile est une alternative bien souvent souhaitée par les personnes âgées permettant de proposer une réponse de substitution aux hébergements spécifiques (EHPAD…). Cependant, les logements anciens ne permettent parfois pas ce maintien à domicile à cause d'une mauvaise adaptation à la dépendance nouvelle et progressive de ces personnes âgées.

La réalisation de travaux d'adaptation dans le logement permet donc, bien souvent, le maintien à domicile de la personne concernée. Mais ces travaux sont difficiles à réaliser dans le parc privé en raison du coût financier qu'ils engendrent. Ces opérations sont au contraire plus simples à réaliser dans le parc locatif social car elles se font à la charge des bailleurs. Ainsi, les logements du parc Soginorpa sont adaptés au cas par cas en fonction des demandes (pose d'une douche à la place de la baignoire,…) mais cette méthode rend ensuite difficile le recensement des logements adaptés.

D'après le tableau ci-dessous, en 2012, sur le territoire de la CAHC, 19 demandes de subventions ont été faites auprès de l'ANAH pour des travaux d'adaptation du logement. Attention toutefois, ces demandes de subventions regroupent aussi bien l'autonomie des personnes en situation de handicap que le maintien des personnes âgées dans leur logement, et concernent l'adaptation du logement sous toutes ses formes : aménagement d'une salle de bains, installation de WC surélevés, installation de rampes d'accès extérieures, d'un monte escalier…
Sur un prix total de 61 318 € de travaux éligibles, un peu plus de 26 000€ ont été subventionnés par l'ANAH.

Tableau récapitulatif des demandes et aides accordées par l'ANAH pour l'adaptation des logements en 2012 sur le territoire de la CAHC

Propriétaires occupants agréés en 2012				
Travaux d'adaptation pour l'autonomie des personnes				
	Nombre de dossiers	Logements subventionnés	Travaux éligibles	Subvention ANAH
CARVIN	1	1	3 358 €	1 175 €
COURCELLES-LES-LENS	1	1	9 692 €	4 846 €
HENIN-BEAUMONT	2	2	21 752 €	10 877€
LIBERCOURT	1	1	1 784 €	624 €
MONTIGNY-EN-GOHELLE	2	2	16 242 €	5 929 €
NOYELLES-GODAULT	1	1	8 490 €	2 972 €
Total	**8**	**8**	**61 318 €**	**26 423 €**

Sources : ANAH, CAHC

Tableau récapitulatif des demandes et aides accordées par l'ANAH pour l'adaptation des logements en 2012 sur le territoire de la CALL

Propriétaires occupants agréés en 2012				
Travaux d'adaptation pour l'autonomie des personnes				
	Nombre de dossiers	Logements subventionnés	Travaux éligibles	Subvention ANAH
ANNAY-SOUS-LENS	1	1	4 299 €	2 150 €
AVION	3	3	21 111 €	7 584 €
BILLY-MONTIGNY	1	1	12 519 €	4 382 €
BOUVIGNY-BOYEFFLES	1	1	8 879 €	3 107 €
ESTEVELLES	1	1	8 726 €	4 363 €
HARNES	3	3	22 557 €	11 307 €
LENS	2	2	24 726 €	10 068 €
LIEVIN	2	2	17 175 €	8 587 €
LOISON-SOUS-LENS	1	1	11 148 €	3 902 €
MAZINGARBE	1	1	7 503 €	2 626 €
MERICOURT	2	2	9 290 €	4 645 €
VENDIN-LE-VIEIL	1	1	15 876 €	5 802 €
Total	**19**	**19**	**163 809 €**	**68 523 €**

Sources : ANAH, CALL

En 2012, sur le territoire de la CALL, 19 demandes de subventions ont été faites auprès de l'ANAH pour des travaux d'adaptation de logements pour l'autonomie de la personne. Sur un prix total de 163 809 € de travaux éligibles, un peu moins de 70 000 € ont été subventionnés par l'ANAH.

Les structures d'hébergement sur le territoire

En France, l'arrêté du 26 avril 1999 fixe de nombreuses recommandations qualitatives pour la conception des établissements d'hébergement de personnes âgées. De multiples précisions sont données sur le projet de vie et la qualité des espaces, qu'ils soient collectifs, privatifs, etc. Il insiste également sur le fait que la conception doit s'apparenter à celle d'un logement, malgré ses 18-22m².

On estime à environ 3 674 le nombre de places disponibles pour l'hébergement des personnes âgées sur le territoire se répartissant principalement entre foyers logements (environ 1060 places), Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (1 957 places disponibles minimum) et béguinages (minimum 359 logements) ; contre environ 3 000 en 2010. Le détail de l'offre est présenté dans les tableaux suivants, ainsi que les projets à venir qui couvriraient à court ou moyen terme une capacité prévisionnelle de plus de 800 places complémentaires minimum (pour les projets dont la capacité est connue).

Tableau récapitulatif des structures existantes et en projet sur la CAHC

	Structures existantes ou en cours		*Structure en projet*	
CAHC	Type de structure	Capacité	Type de structure	Capacité
Bois-Bernard			Structure Home Family Béguinage EHPAD	2 20 58
Carvin	EHPAD	120	Béguinage	20
Courcelles-lès-Lens	Béguinage (PDHC) Béguinage (LTO) EHPAD	42 10 84	Béguinage (2013) Béguinage	12 6
Courrières	EHPAD Foyer logement restaurant Béguinage Béguinage (fin 2012)	80 53 15 22		
Dourges			EHPAD Béguinage (2014) Béguinage	82 19 nc
Drocourt	Foyer logement restaurant	44	EHPAD	80
Evin-Malmaison				
Hénin-Beaumont	USLD Foyer logement restaurant EHPAD Béguinage	60 41 130 13	Résidence séniors	101
Leforest	Foyer logement restaurant	50	Béguinage (2013) EHPAD	15 72
Libercourt	Béguinage	39		
Montigny-en-Gohelle	Foyer logement restaurant EHPAD	44 74	Béguinage Béguinage	10 nc
Noyelles-Godault	EHPAD Béguinage	60 16	EHPAD agrandissement	50
Oignies	Foyer logement restaurant	48	EHPAD (2013) Béguinage	120 30
Rouvroy			Béguinage Béguinage Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Handicapées (2014)	12 18 60
Total	Total EHPAD Total béguinage Total foyer USLD	538 144 minimum 280 60	Total EHPAD Total béguinage Total Home family Total EHPAH	462 162 2 60
	TOTAL	**1045**	**TOTAL**	**787 minimum**

Tableau récapitulatif des structures existantes et en projet sur la CALL

	Structures existantes ou en cours		*Structure en projet*	
CALL	Type de structure	Capacité	Type de structure	Capacité
Ablain-Saint-Nazaire	EHPAD	72		
Aix-Noulette	EHPAD	80		
Avion	EHPAD Foyer logement Béguinage	80 38 25		
Billy-Montigny	Foyer logement restaurant EHPAD	42 80		
Bouvigny-Boyeffles	EHPAD	87		
Bully-Les-Mines	EHPAD Foyer logement	48 60+77		
Fouquières-Lès-Lens	EHPAD	92	Béguinage	10
Harnes	Foyer logement restaurant EHPAD	66 96		
Hulluch	EHPAD	20		
Lens	EHPAD Foyer logement restaurant USLD Béguinage	110+126 60+53 188 ? 24	Béguinage	12
Liévin	EHPAD Foyer logement restaurant USLD Béguinage	60+40 32+53 40 ? 35		
Loos-en-Gohelle	Foyer logement restaurant Béguinage	53 17		
Mazingarbe	EHPAD	82		
Méricourt	Foyer logement restaurant EHPAD	64 120		
Noyelles-sous-Lens	EHPAD Béguinage	60 7		
Sains-en-Gohelle	Foyer logement restaurant Béguinage	41 21		
Sallaumines	Foyer logement	40		
Servins	Béguinage	19		
Souchez	Béguinage	18		
Vendin-le-Vieil	EHPAD Foyer logement restaurant Béguinage	86 48 23		
Vimy	EHPAD	80		
Wingles	Foyer logement restaurant Béguinage	53 13		
Total	Total EHPAD Total béguinage Total foyer USLD	1419 202 780 228	**Total Béguinage**	22
	Total	**2629**	**Total**	**22**

Sources : Conseil Général – août 2010, Base FINESS réactualisation 2012

Sur la CALL, 2 629 places en hébergement spécifique pour personnes âgées sont disponibles dont 1 419 en EHPAD, 780 en foyer logement et 202 en béguinage.

Aujourd'hui, de nouvelles structures de type « *home family* » ou résidence seniors commencent à voir le jour ; Les structures *Home Family* sont des logements adaptés en plain-pied et en béguinage dans lesquels une famille d'accueil est présente continuellement afin d'encadrer des personnes âgées dépendantes atteintes, par exemple de la maladie d'Alzheimer. Les résidences séniors sont pour l'essentiel des structures privées s'adressant à une clientèle autonome. Les retraités peuvent acheter ou louer un logement dans un ensemble dédié aux personnes âgées. Si ce type de structure n'empêche pas les résidents de prétendre à l'APL et l'APA, elles sont toutefois dédiées à des personnes avec des ressources élevées du fait de loyers ou de prix à l'achat élevés (souvent supérieurs à ceux du marché local).

Parmi toutes ces offres, le béguinage est la formule qui se développe le plus. En effet, l'ensemble des communes de la CAHC possède déjà au moins un béguinage ou projette d'en avoir un et sur la CALL, 251 logements en béguinage ont été financés depuis 2007.

Les logements de type béguinage se caractérisent par des petits logements individuels de plain-pied. La plupart des béguinages offrent des services (animation, entretien…) et un gardiennage 7j/7 et 24h/24 mais une labellisation serait à prévoir afin de les rendre plus homogènes qualitativement et ainsi garantir un niveau de service minimum (voir labellisation lancée par le Conseil Général). Ces logements sont généralement de type 3 (2 chambres) afin de maintenir un lien intergénérationnel et familial en continuant de pouvoir accueillir enfants et petits-enfants.

Bien que le béguinage soit une formule qui se développe beaucoup sur le territoire, celui-ci n'est pas la réponse à tous les problèmes. Effectivement, alors que les revenus de nombreuses personnes âgées sont de plus en plus faibles, les disparités en matière de ressources s'accentuent ; d'ailleurs, depuis ces dernières années, le nombre de situations de surendettement chez les personnes âgées a déjà doublé[12].
Ces faibles ressources seront, pour beaucoup de personnes, un frein pour intégrer un logement adapté de type béguinage avec une offre de services puisque celle-ci amène un surcoût au niveau des charges.

Des problématiques subsistent par ailleurs aujourd'hui concernant dans un premier temps les personnes sortant de l'hôpital étant temporairement en fauteuil roulant et ne pouvant pas réintégrer leur logement dans l'immédiat puisque celui-ci est inadapté. Une solution d'accueil temporaire doit être mise en place pour aider ces personnes et éviter que celles-ci ne restent à l'hôpital le temps de leur convalescence.
Dans un second temps, les personnes en perte d'autonomie et se retrouvant sans logement adapté ont des difficultés à trouver une place dans des structures d'accueil d'urgence. Ainsi, en fin d'année 2011, ce sont 18 personnes en perte d'autonomie qui se sont retrouvées sans domicile[13].

En ce qui concerne l'occupation des foyers logements, celle-ci a évolué puisqu'ils accueillent des personnes de plus en plus âgées (80 ans et plus aujourd'hui contre 60 ans et plus il y a 20 ans) avec des besoins croissants notamment en services médicaux pour des personnes plus dépendantes. De ce fait, ce type de structure nécessite de gros travaux de remise à niveau. Il est à noter que ces foyers perdent en quelque sorte leur attractivité car pour beaucoup, le foyer logement marque le premier pas vers l'EHPAD. Or, les personnes âgées sont très attachées à leur logement et leur environnement (quartier, commune…) et souhaitent y rester le plus longtemps possible même si celui-ci se révèle insuffisamment adapté.

[12] Source : Atelier thématiques des PLH, 4 juillet 2012, le logement des personnes âgées et handicapées
[13] Source : Atelier thématiques des PLH, 4 juillet 2012, le logement des personnes âgées et handicapées

Aujourd'hui le but recherché est de développer une offre en logements adaptés dans laquelle les personnes bénéficieront d'un accompagnement adapté, et ce, le plus longtemps possible. La nécessité de disposer de services de proximité est importante.

e) Le besoin en logement des personnes handicapées

La base « Finess » du Ministère de la Santé permet, par commune, de connaître le nombre d'établissements pour personnes handicapées et leur capacité d'accueil.
Sur le territoire, on comptabilise plusieurs structures médico-éducatives, d'hébergement ou d'insertion par le travail :

Les structures pour personnes handicapées sur le territoire du SCoT

Type de structure	Nom	Commune	Capacité d'accueil
Etablissement d'éducation spéciale pour les déficients mentaux et handicapés	I.M.E « Cité des Bouviers »	Hénin-Beaumont	216
	I.M.E « Louise Thuliez »	Hénin-Beaumont	50
	I.M.E de Carvin APEI	Carvin	98
	I.M.E de Montigny	Montigny-en-Gohelle	50
	I.M.E « Ecole Jean Moulin »	Courrières	60
	I.M.E « La Passerelle »	Lens	90
	I.M.E « Léonce Malecot »	Lens	95
	I.M.E « Centre Mermoz »	Bully-les-Mines	50
	I.M.E « Bouvigny-Boyeffles »	Bouvigny-Boyeffles	65
	I.M.E « Lens-Liévin »	Liévin	135
	I.M.E « Marc Henry d'Arras »	Liévin	90
Sous-total			**1089**
Etablissement d'éducation spéciale pour handicapés moteurs	C.E.M « Les Cyclades »	Leforest	20
	I.E.M du Vent de Bise « Paul Dupas »	Liévin	90
Sous-total			**110**
Etablissement et service de travail protégé pour adultes handicapés	ESAT de Montigny-Courrières	Montigny-en-Gohelle	264
	C.A.T de Courrières	Courrières	90
	ESAT Lens-Liévin	Lens	273
	ESAT Atelier Schaffner	Lens	273
	ESAT Section « Hors les Murs »	Liévin	-
	Atelier Protégé	Noyelles-sous-Lens	22
	Atelier Protégé	Souchez	22
Sous-total			**944**
Etablissements et services d'hébergement pour adultes handicapés	Foyer Darcy	Hénin-Beaumont	12
	S.A.T.J « Le Viaduc »	Hénin-Beaumont	6
	Foyer Bord des Eaux	Hénin-Beaumont	
	Foyer de vie « Les Genêts »	Carvin	20
	Foyer pour adultes handicapés	Carvin	27
	Section occupationnelle	Courrières	15
	SATJ	Montigny-en-Gohelle	12
	Foyer « Jacques BREL »	Souchez	16
	Foyer « LAMARTINE »	Souchez	16
	Foyer « Les Horizons »	Lens	31
	Foyer de Vie Occupationnel Aduhmentaux	Grenay	39
	Section Occupationnelle CAT	Bully-les-Mines	32
	Service Accueil de jour	Lens	25
	Section d'Accueil de jour	Liévin	20

Type de structure	Nom	Commune	Capacité d'accueil
	Section Occupationnelle	Liévin	20
	Foyer Sains-en-Gohelle	Sains-en-Gohelle	30
	Foyer adultes handicapés mentaux	Loos-en-Gohelle	20
Sous-total			**342**
Foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés	FAM de Sains-en-Gohelle	Sains-en-Gohelle	20
	FAM Le Terril Vert	Liévin	24
	FAM La Marelle	Liévin	54
Sous-total			**98**
Maisons d'accueil spécialisé	MAS de Servins	Servins	71
Sous-total			**71**
Service de maintien à domicile pour handicapés	Service d'accompagnement	Hénin-Beaumont	35
	Service d'apprentissage à l'autonomie	Hénin-Beaumont	12
Sous-total			**47**
Service d'Education Spécialisée et de Soins à Domicile	SESSAD	Hénin-Beaumont	
	SESSAD de l'ITEP	Liévin	25
	SESSAD Jean Macé	Liévin	45
	SESSAD L'Elan	Liévin	40
	SESSAD « Le Pourquoi Pas »	Lens	25
	SESSAD de l'APF	Liévin	45
Sous-total			**180**
Centre d'action médico-sociale précoce	C.A.M.S.P d'Hénin-Beaumont	Hénin-Beaumont	60
	C.A.M.S.P. de Liévin	Liévin	80
Sous-total			**140**
Service d'Accompagnement Médico-Social Adultes Handicapés	SAMSAH	Bully-les-Mines	17
	SAMSAH	Lens	17
Sous-total			**34**
Service d'accompagnement à la vie sociale	SAVS	Sains-en-Gohelle	17
	SAVS	Souchez	17
	Service accompagnement et suite	Lens	17
	Service accompagnement et suite	Hénin-Beaumont	17
	SAVS Liévin	Liévin	17
Sous-total			**85**
Centre Médico Psycho Pédagogique	CMPP Pôle Pedopsy	Lens	60
Sous-total			**60**
Foyer de vie pour adultes handicapés	Le Bord des eaux	Hénin-Beaumont	42
Sous-total			**42**
Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique	ITEP de Liévin « La Vie Active »	Liévin	27
			27
Etablissement expérimental pour adultes handicapés	Accueil temporaire	Montigny en Gohelle	12
	MAS de Servins	Servins	3
	MAS de Vendin-le-Vieil	Vendin-le-Vieil	36
Sous-total			**51**
TOTAL			**3 320**

Sources : Base FINESS – Ministère de la Santé – septembre 2010, mise à jour février 2013.

Concernant les personnes à mobilité réduite non dépendantes, depuis 2007, tous les nouveaux logements construits par les bailleurs sociaux ont l'obligation d'être adaptables et accessibles. Sur l'existant, la plupart des bailleurs adapte leurs logements au fur et à mesure des demandes.[14]

f) L'accueil des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000, relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (loi Besson), fixe comme objectif d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les populations sédentaires et nomades en précisant les obligations des communes tout en les dotant de moyens financiers et juridiques accrus.

Cette loi impose à toutes les communes de plus de 5 000 habitants de prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur leur territoire par la réservation de terrains aménagés à cet effet. La loi prévoit également la réalisation d'un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) servant de cadre de référence et prévoyant les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil.

Le précédent SDAGV, élaboré en 2002, a été abrogé en 2008. L'élaboration du nouveau schéma pour la période 2012-2018, approuvé en avril 2012, a été l'occasion de recenser les besoins des familles devenues sédentaires ou très ancrées territorialement afin de déterminer les besoins en terrains familiaux ou en logements financés en PLAI (habitat adapté), en lien avec le PDALPD. A partir de la publication du schéma, les communes ou l'EPCI compétent bénéficient d'un délai de 2 ans pour déposer un dossier de financement pour une aire d'accueil ou aire de grand passage. Passé ces deux ans, la subvention est annulée ; les communes ou l'EPCI compétent devront alors réaliser leur obligation, mais sans subvention.

Du côté de la CALL, les communes membres ont délégué leur compétence « gens du voyage » à la Communauté d'Agglomération pour la réalisation et la gestion des aires.

Contrairement à la CALL, les communes membres de la CAHC ont conservé leurs compétences « gens du voyage ».
Trois modalités sont offertes aux communes pour satisfaire à leurs obligations :

- La commune réalise et gère elle-même une aire d'accueil sur son propre territoire ; elle peut bénéficier de la part d'autres communes d'une participation financière à l'investissement et à la gestion, dans le cadre de conventions intercommunales.
- La commune transfère sa compétence d'aménagement des aires d'accueil à un EPCI qui réalise l'aire prévue au schéma.
- La commune passe avec d'autres communes du même secteur géographique, sauf exception, une convention intercommunale qui fixe sa contribution financière à l'aménagement et à la gestion d'une ou plusieurs aires permanentes d'accueil qui seront implantées sur le territoire d'une autre commune, faisant partie de la convention.

Que ce soit pour la CALL ou pour la CAHC, le schéma prend en compte un phénomène récent de sédentarisation croissant. Par rapport aux anciens schémas, même si les obligations pour les itinérants sont bien présentes, le volet préconisation sur les dispositifs de type habitat adapté ou terrain familial pour les gens du voyage en voie de sédentarisation est davantage développé. Ainsi, il a pour objectifs de permettre aux gens du voyage itinérants de circuler librement et de proposer des solutions d'habitat spécifique pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.[15]

[14] Sources : Atelier thématiques des PLH, 4 juillet 2012, le logement des personnes âgées et handicapées
[15] Sources : Eléments portés à la connaissance du Président par le Préfet du Pas-de-Calais

Les communes de plus de 5 000 habitants devant figurer au SDAGV sur le secteur de la CALL sont : Avion, Billy-Montigny, Bully-les-Mines, Fouquières-lès-Lens, Grenay, Harnes, Lens, Liévin, Loison-sous-Lens, Loos-en-Gohelle, Mazingarbe, Méricourt, Noyelles-sous-Lens, Sains-en-Gohelle, Sallaumines, Vendin-le-Vieil et Wingles.

Aires d'accueil des gens du voyage au sein de la CALL

Commune d'implantation	Réalisation
Bully-les-Mines	1 aire de 27 places Longs Séjours (2007)
Grenay (groupement de Mazingarbe, Grenay, Sains-en-Gohelle)	1 aire de 39 places Courts Séjours (2006)
Loos-en-Gohelle (groupement de Lens, Liévin, Loos-en-Gohelle)	1 aire de 24 places Longs Séjours (2008)
Méricourt (Méricourt, Avion, Sallaumines)	1 aire de 24 places Longs Séjours (2008)
TOTAL CALL	**4 aires de 114 places**

Sources : Eléments portés à la connaissance du Président de la CALL par le Préfet du Pas-de-Calais

Pour la CAHC, les communes de plus de 5 000 habitants devant figurer au SDAGV sont : Carvin, Courcelles-Lès-Lens, Courrières, Dourges, Hénin-Beaumont, Leforest, Libercourt, Montigny-en-Gohelle, Noyelles-Godault, Oignies et Rouvroy.

Aires d'accueil des gens du voyage sur la CAHC

Commune d'implantation	Aires réalisées	Aires à réaliser
Courcelles-Lès-Lens	1 aire de 16 places Long séjour réalisée mais non agrée	
Leforest	1 aire de 15 places Court et Moyen séjour (2011)	
Carvin		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Courrières		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Dourges		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Hénin-Beaumont		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Libercourt		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Montigny-en-Gohelle		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Noyelles-Godault		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Oignies		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
Rouvroy		1 aire de 10 places Court et Moyen séjour
TOTAL CAHC	**1 aire de 15 places réalisée**	**90 places à réaliser + 16 places à agréer**

Sources : Eléments portés à la connaissance du Président de la CAHC par le Préfet du Pas-de-Calais

Afin de répondre à la législation, la CALL a réalisé 4 aires d'accueil des gens du voyage représentant 114 places. De son côté, la CAHC n'offre pour l'instant qu'une seule aire d'accueil en fonctionnement de 15 places, celle de Courcelles-Lès-Lens n'ayant pas été agréée. Pour combler ce manque, 106 nouvelles places doivent être créées sur la CAHC.

Le droit à un logement décent pour tous nécessite la mise en place de solutions spécifiques pour des catégories de population en raison de l'inadaptation des ressources ou des conditions d'existence.

En ce qui concerne les ménages en grande difficulté, les chiffres issus du Fonds Solidarité Logement montrent que de nouvelles formes de précarité se développent sur le territoire. Ainsi, près des deux tiers des aides accordées par le FSL concernent une aide au paiement des charges locatives et notamment des impayés en matière de chauffage, traduisant ainsi la difficulté pour de nombreux ménages à faire face aux charges courantes de leur logement.

Que ce soit pour les structures adaptées aux jeunes ou pour l'hébergement d'urgence, un important besoin ressort sur le territoire SCoT, en structures spécialisées comme en production plus importante de logements de petite taille.
Une connaissance complète de l'offre, une meilleure mobilisation des outils d'accompagnement existants ainsi qu'une mise en réseau approfondie entre différents acteurs seraient alors bénéfiques pour tous et permettraient de réorienter les personnes dans des structures plus adaptées à chaque situation et d'améliorer la fluidité de parcours.

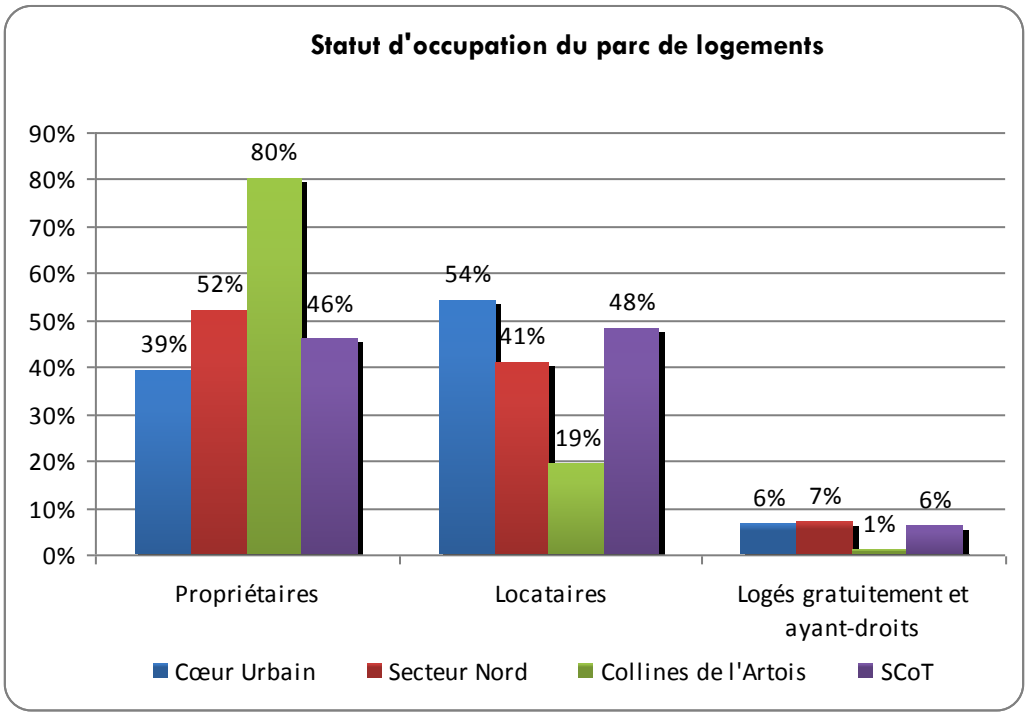
Le logement des personnes âgées est également, avec le vieillissement de la population, un enjeu fort de la politique de l'habitat du territoire. Il s'agit de permettre un véritable « parcours du vieillissement » en adaptant le logement aux besoins, tout en intégrant la volonté affirmée de ces personnes d'être maintenues le plus longtemps possible dans leur logement, quartier ou commune et en veillant à l'adéquation entre le coût de l'offre et la solvabilité.

III. Les réponses fournies par le marché de l'habitat

III.1. Présentation globale du parc de logements

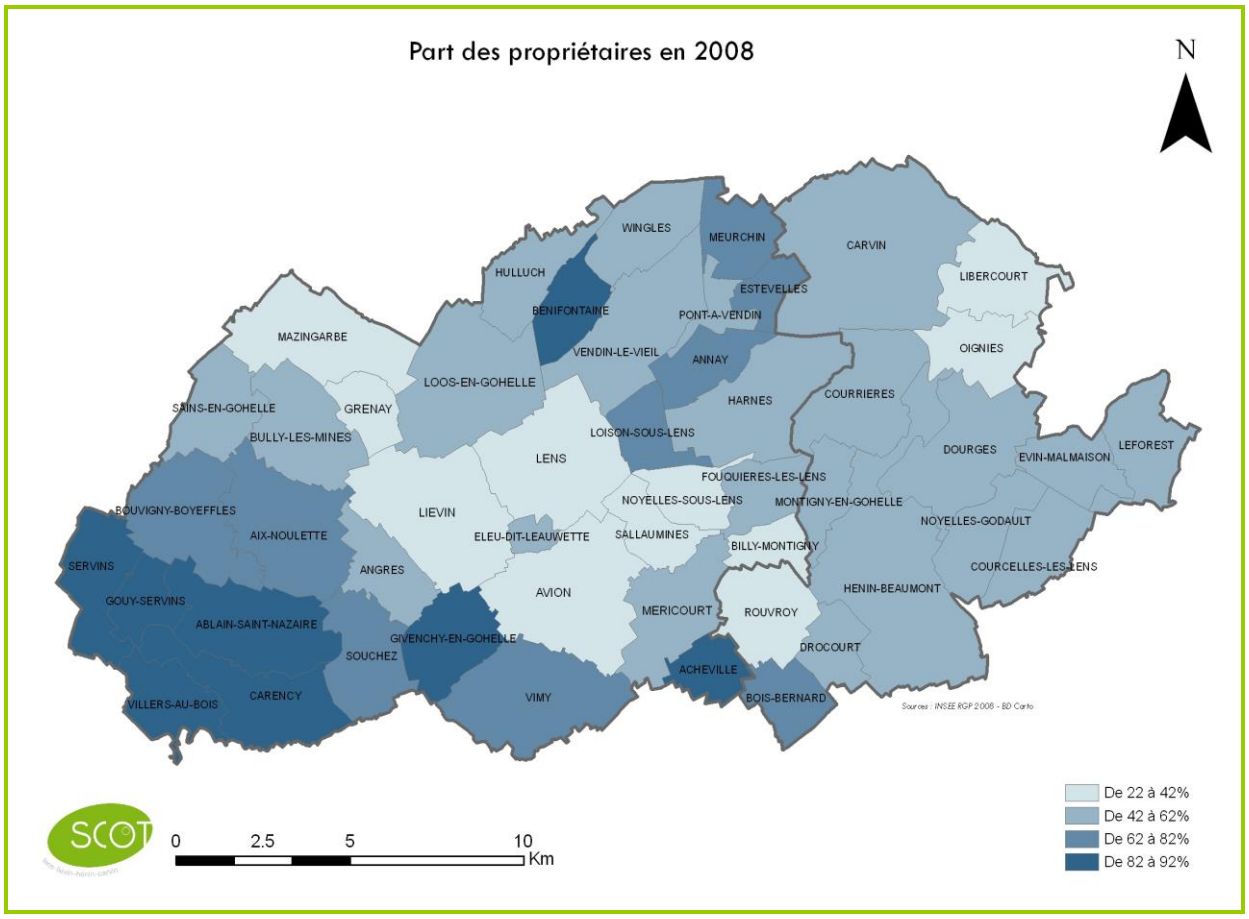
a) Les grandes caractéristiques physiques du parc de résidences principales

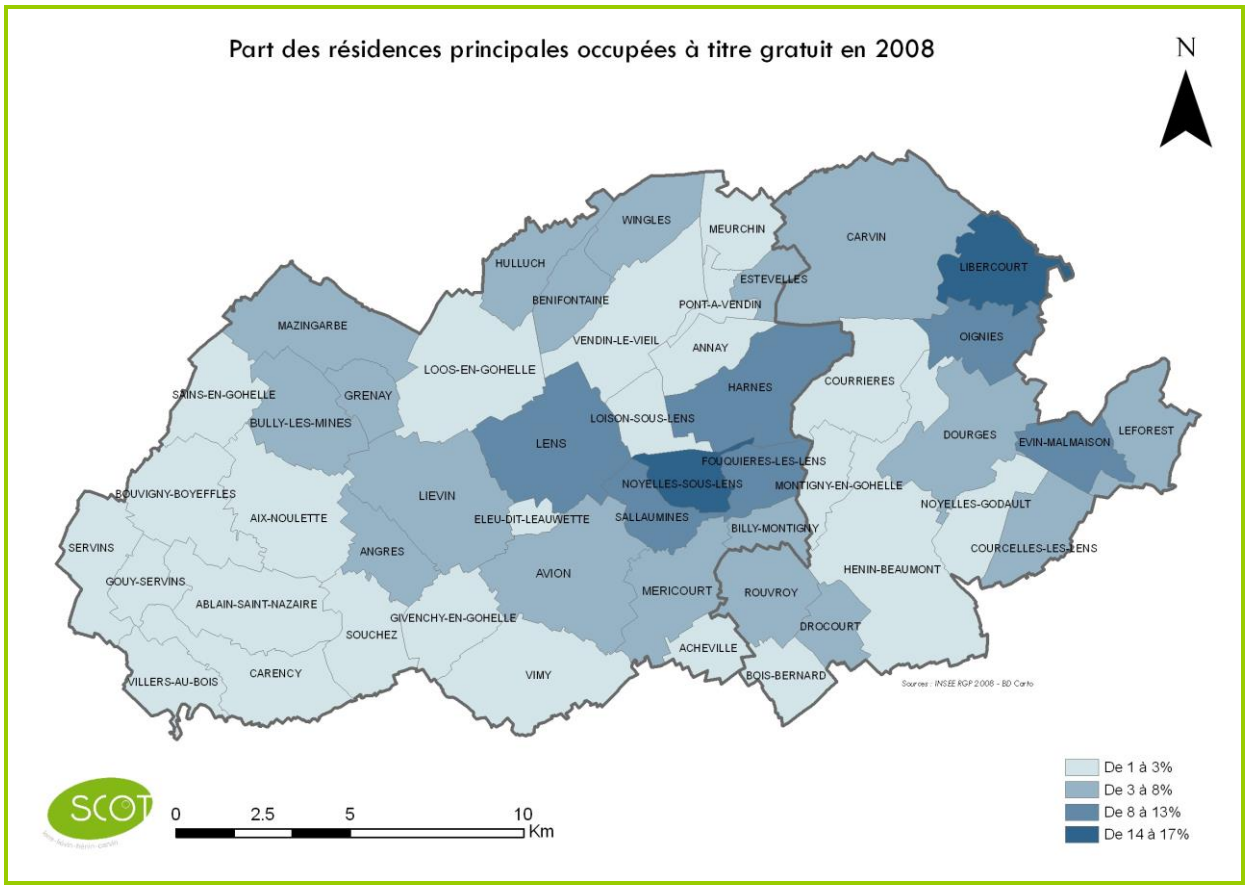
L'occupation des logements



Sources : INSEE, RGP 2008

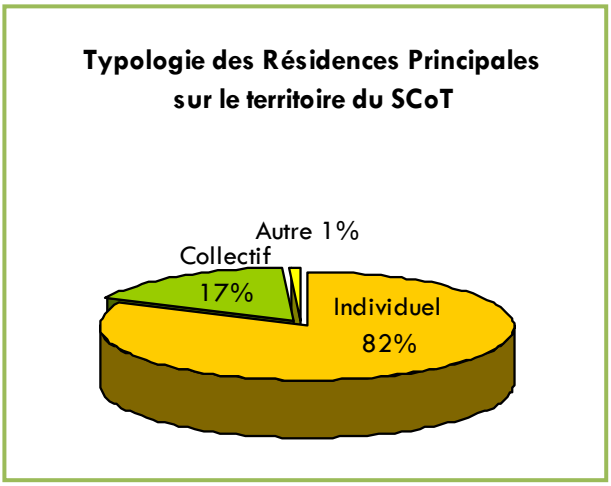
En 2008, le parc de logements du territoire du SCoT rassemble 153 138 logements (dont 102 845 sur la CALL et 50 293 sur la CAHC).
Entre 1999 et 2008, le parc des deux agglomérations a augmenté de 6,2% (+8 937 logements), contre une augmentation de 11% au niveau national.
Sur l'ensemble du territoire, le rapport entre propriétaires et locataires (parc privé et social confondus) reste équilibré. Les locataires sont légèrement plus nombreux (48%). Le taux de propriétaires (46%), malgré une hausse par rapport à 1999 est plus faible qu'au niveau régional (56%) et national (58%).
Néanmoins, des disparités importantes se font sentir entre les secteurs : le secteur des Collines de l'Artois compte très peu de locataires comparativement au reste du territoire (19%). Ce secteur regroupe une majorité de propriétaires occupants (80%). Le secteur du Cœur Urbain concentre la plus grande part de locataires (54%).


Part des propriétaires en 2008
N
WINGLES
MEURCHIN
CARVIN
HULLUCH
LIBERCOURT
ESTEVELLES
BENIFONTAINE
PONT-A-VENDIN
MAZINGARBE
OIGNIES
VENDIN-LE-VIEIL
ANNAY
LOOS-EN-GOHELLE
HARNES
COURRIERES
SAINS-EN-GOHELLE
GRENAY
LOISON-SOUS-LENS
BULLY-LES-MINES
DOURGES
LEFOREST
LENS
EVIN-MALMAISON
FOUQUIERES-LES-LENS
BOUVIGNY-BOYEFFLES
NOYELLES-SOUS-LENS
MONTIGNY-EN-GOHELLE
LIEVIN
NOYELLES-GODAULT
AIX-NOULETTE
ELEU-DIT-LEAUWETTE
SALLAUMINES
BILLY-MONTIGNY
SERVINS
COURCELLES-LES-LENS
ANGRES
HENIN-BEAUMONT
AVION
GOUY-SERVINS
MERICOURT
ROUVROY
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE
GIVENCHY-EN-GOHELLE
DROCOURT
SOUCHEZ
ACHEVILLE
CARENCY
VIMY
BOIS-BERNARD
VILLERS-AU-BOIS
Sources : INSEE RGP 2008 - BD Carto
De 22 à 42%
De 42 à 62%
De 62 à 82%
De 82 à 92%
SCOT
0
2.5
5
10
Km


Part des résidences principales occupées à titre gratuit en 2008
N
WINGLES
MEURCHIN
CARVIN
HULLUCH
LIBERCOURT
ESTEVELLES
BENIFONTAINE
PONT-A-VENDIN
MAZINGARBE
OIGNIES
VENDIN-LE-VIEIL
ANNAY
LOOS-EN-GOHELLE
HARNES
COURRIERES
SAINS-EN-GOHELLE
GRENAY
LOISON-SOUS-LENS
BULLY-LES-MINES
DOURGES
LEFOREST
LENS
EVIN-MALMAISON
FOUQUIERES-LES-LENS
BOUVIGNY-BOYEFFLES
NOYELLES-SOUS-LENS
MONTIGNY-EN-GOHELLE
LIEVIN
NOYELLES-GODAULT
AIX-NOULETTE
ELEU-DIT-LEAUWETTE
SALLAUMINES
BILLY-MONTIGNY
SERVINS
COURCELLES-LES-LENS
ANGRES
HENIN-BEAUMONT
AVION
GOUY-SERVINS
MERICOURT
ROUVROY
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE
GIVENCHY-EN-GOHELLE
DROCOURT
SOUCHEZ
ACHEVILLE
CARENCY
VIMY
BOIS-BERNARD
VILLERS-AU-BOIS
Sources : INSEE RGP 2008 - BD Carto
De 1 à 3%
De 3 à 8%
De 8 à 13%
De 14 à 17%
SCOT
0
2.5
5
10
Km

Un parc dominé par la maison individuelle

Le parc immobilier du SCoT est dominé par l'individuel à 82%. Les habitants du territoire plébiscitent cette typologie de logements par rapport au reste du pays (56%) et même par rapport à la Région (72%). Cette spécificité s'explique surtout par l'histoire minière du territoire et le nombre important de quartiers d'habitat qui se sont développés en fonction des lieux de production minière, se juxtaposant aux bourgs et villages ruraux existants.

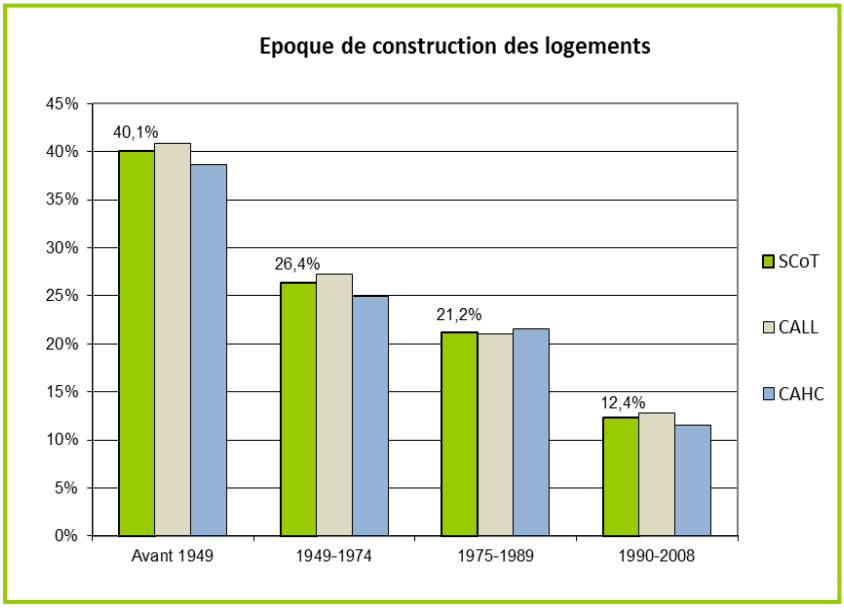


Sources : INSEE, RGP 2008

La proportion d'habitat collectif atteint 17% du parc total de logements. Par rapport à 1999, cette part est en hausse de près de 23%. La mauvaise image de l'habitat collectif, souvent perçu comme synonyme de grands ensembles typiques des années 1970 et mal insérés dans le tissu urbain (Grande Résidence à Lens, Cité République à Avion) semble s'atténuer, mais ce sont essentiellement les opérations de plus petite taille qui se multiplient : depuis 1999, nombre de petits collectifs à taille plus « humaine » ont été programmés et sont bien mieux intégrés au tissu urbain dans le cadre d'opérations de requalification de centre-ville (Loison-sous-Lens, Loos en Gohelle).
Néanmoins, le chiffre peu élevé du collectif dans la construction neuve sur le territoire montre un intérêt encore peu développé des populations du territoire à privilégier ce type de logement.

Des logements relativement anciens

Sur le territoire du SCoT, 40% des logements ont été construits avant 1949.
C'est le secteur du Cœur Urbain qui compte le plus de logements anciens (42%).
Quelques communes de la CALL concentrent plus de 50% de logements construits avant 1949 : Mazingarbe (51,6%), Sallaumines (53,3%), Fouquières-lès-Lens (54%) ou encore Grenay (62,7%).

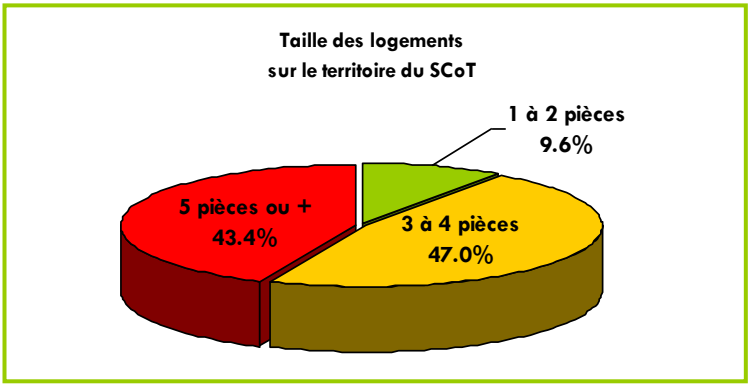


Sources : INSEE, RGP 2008

A l'inverse, les logements récents, construits entre 1990 et 2008, représentent 12,4% du parc. Signe de l'avancée de l'étalement urbain et de la périurbanisation, ces logements récents sont plus nombreux dans les Collines de l'Artois (19%) et dans une moindre mesure dans le Secteur Nord (14%). Les communes d'Acheville, de Villers-au-Bois, de Souchez, de Hulluch ou Servins concentrent de 30% à 41% de logements récents.

Un parc dominé par les logements de taille moyenne

En 1999, la moitié du parc immobilier (52%) était composée de logements de taille moyenne (3 ou 4 pièces). Les grands logements (5 pièces et plus) représentaient 38% du parc.
En 2008, la part de logements de taille moyenne diminue mais reste supérieure à 45% ; la part de grands logements a tendance à augmenter (+5%).



Sources : INSEE, RGP 2008

Les petits logements sont sous-représentés (9,6%) et leur part diminue, ce qui entraîne des blocages dans les parcours résidentiels.

Le phénomène de la vacance sur le territoire[16]

Le fichier Filocom recense en 2009 près de 11 000 logements vacants sur le territoire, soit **7,5%** du parc de résidences principales. La vacance est surtout le fait du parc institutionnel (61,5% contre 38.5% pour le parc privé).

	Logements HLM vacants		Logements privés vacants		Total
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre
CALL	4850	63.8%	2754	36.2%	7604
CAHC	1807	56.2%	1407	43.8%	3214
SCoT	**6657**	**61.5%**	**4161**	**38.5%**	**10818**

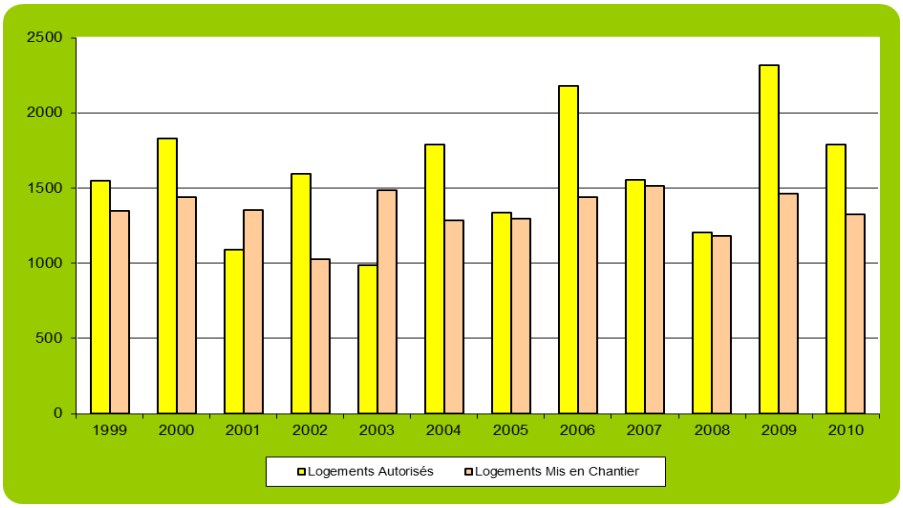
Sources : DDTM – Filocom, 2009

En 2008, le parc de logements du territoire rassemble 153 138 logements. Ce parc a augmenté de 6,2% entre les deux recensements. Ce parc est composé à 82% d'habitat individuel, même si on note une augmentation de l'habitat collectif entre 1999 et 2008 (+23%).
Le parc est également très ancien ; 40% des logements ont été construits avant 1949. Par ailleurs, le phénomène de vacance est relativement élevé : 7,5% du parc de résidences principales, en partie dû au fait d'une vacance importante dans le parc minier (opérations de démolitions et de réhabilitations).

[16] La notion de vacance est très différente selon les sources utilisées. Ainsi par exemple, on note un écart de 3 300 logements entre les logements vacants selon le recensement INSEE et Filocom. Les chiffres indiqués ici sont donc à manipuler avec une grande précaution au vu des réalités qu'ils peuvent recouvrir.

III.2. La dynamique de construction

Constructions neuves autorisées et mises en chantier entre 1999 et 2010 sur le territoire SCoT

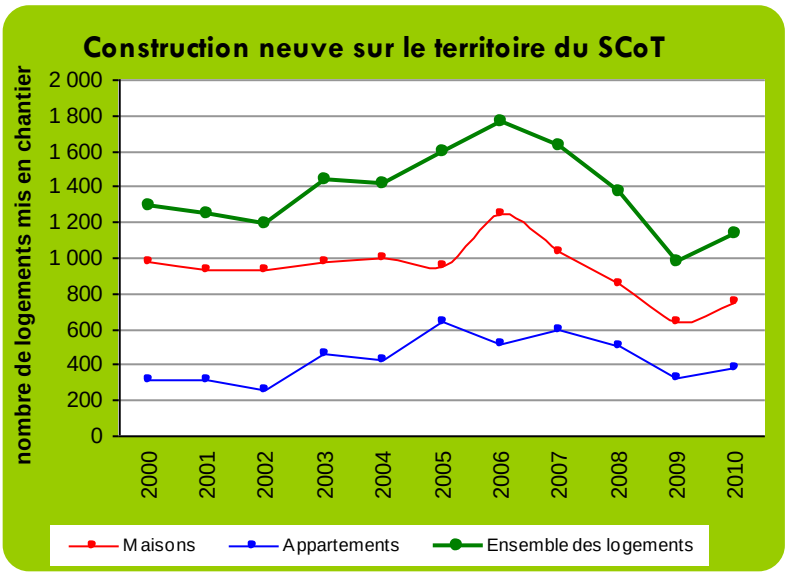


La prise en compte des logements mis en chantier montre un décalage avec le volume de logements autorisés, donnée utilisée jusqu'ici par le SCoT. Alors qu'en 2009, le nombre de logements autorisés laissait espérer une année exceptionnelle (2 053 logements neufs autorisés en moyenne annuelle), les chiffres des mises en chantier à date réelle présentent le volume le plus faible depuis 1999.
Le volume de construction, après avoir entamé une belle progression, est donc désormais en diminution, et ne suffit pas aux besoins d'une population elle aussi en baisse.

La construction neuve est « portée » par l'individuel (près de 7 logements commencés sur 10), et principalement par les lotisseurs et promoteurs-constructeurs. L'habitat collectif représente quant à lui environ un tiers de la construction neuve et est principalement localisé au nord du territoire.
L'habitat individuel groupé est en moyenne plus fréquent que l'habitat individuel pur (53% en moyenne 2000-2009).

La production en accession sociale reste faible. Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'est relativement peu développé. Le Prêt à Taux Zéro concerne sur le territoire du SCoT environ 4 000 logements entre 2008 et 2010.

Un rythme de construction en baisse ces dernières années[17]

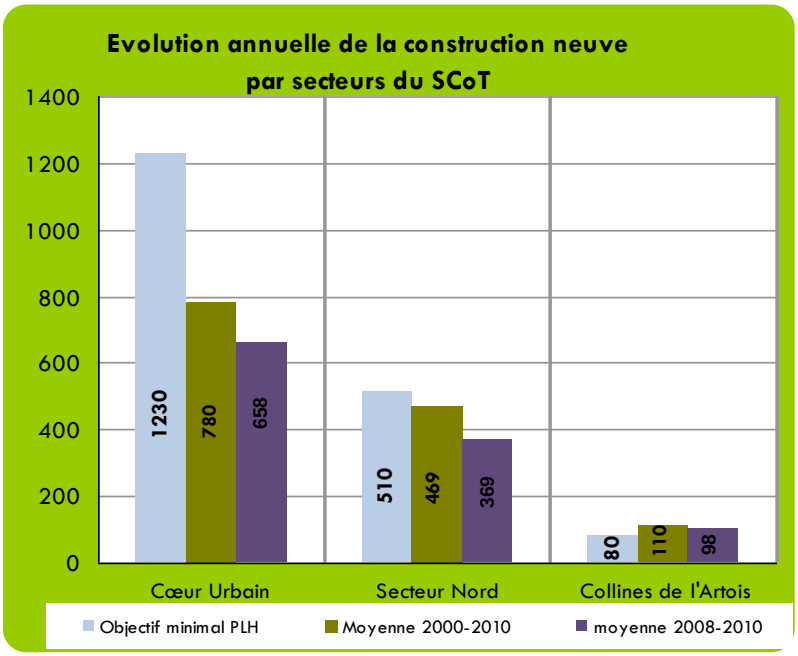


Sources : DREAL – Fichier SITADEL, 2011

Après une stagnation entre 2000 et 2002, le rythme de construction progresse sur le territoire entre 2003 et 2006 avant de chuter de nouveau entre 2006 et 2009. Si la construction semble repartir en 2010, il faudra néanmoins attendre les prochains chiffres pour infirmer ou confirmer cette tendance à la hausse du volume de construction neuve.
Entre 2000 et 2004, la construction annuelle moyenne était de 1 315 logements commencés. Ce rythme augmente pour atteindre 1 411 logements commencés en moyenne par an entre 2005 et 2010. Le précédent PLH fixait un objectif de construction de 1 820 logements par an.

En termes de respect des objectifs du PLH, les inégalités se creusent entre les secteurs.
Le Cœur Urbain peine à atteindre ses objectifs. En effet, alors que le PLH fixait pour ce secteur des objectifs de construction annuelle de 1 230 logements, la moyenne annuelle sur les dix dernières années n'atteint pas les 800 logements. Le volume de construction est même en baisse sur la période 2008-2010 (moyenne annuelle de 658 logements commencés), malgré un sursaut en 2010 (+50% de logements commencés par rapport à 2009). Pour rappel, ce secteur est l'axe privilégié de développement tel qu'inscrit dans le SCoT, et sur lequel doivent se concentrer les efforts de construction.
Le secteur Nord se trouve lui aussi, en moyenne sur les dix dernières années, un peu en dessous des préconisations du PLH ; néanmoins, ceux-ci ont tout de même été atteints sur une période 2005-2010. L'année 2005 fut une des meilleures années pour ce secteur (+43% par rapport à 2004). Néanmoins, depuis 2005 le nombre de logements commencés est en baisse et atteint à peine les 400 logements en moyenne annuelle 2008-2009.
Le secteur des Collines de l'Artois atteint les objectifs assignés par le PLH et même les dépasse largement, en contradiction avec l'enjeu de préservation du cadre de vie qu'il offre. Sur une moyenne 2000-2010, ce sont 110 logements par an qui sont construits sur ce secteur rural. La période 2008-2010 marque une baisse de ce volume de construction neuve, mais reste au-dessus des objectifs prévus.

[17] Dans le précédent PLH, de même que dans la publication annuelle de l'observatoire « les Tendances de l'Habitat », les données analysées étaient les données issues des dossiers de permis de construire autorisés. Pour la révision du PLH, le choix a été fait de privilégier les chiffres des mises en chantier – plus « stables » et conformes à la réalité (une autorisation n'aboutissant pas toujours).



Sources : DREAL – Fichier SITADEL, 2011

a) 1 367 logements construits par an en moyenne entre 2000 et 2010 (Sitadel)

Entre 2000 et 2010, les constructions de logements, que ce soit en individuel, en groupé ou en collectif ont été assez fluctuantes selon les années sur l'ensemble du SCoT.
Sur le territoire de la CAHC, les constructions ont été stables (comprises entre 400 et 460 logements) jusqu'en 2004 ; sur la CALL, le phénomène fût légèrement plus fort pour cette même période avec des constructions oscillant entre 800 à 950 par an.
A partir de 2005, les constructions ont connu une augmentation pour atteindre leur pic en 2006 pour la CALL avec 1213 logements et en 2007 pour la CAHC avec 629 logements construits.

Depuis ces deux années, les constructions n'ont eu de cesse de diminuer pour atteindre en 2009 leur niveau le plus bas jamais enregistré depuis 2000 avec uniquement 220 logements construits pour la CAHC et 753 pour la CALL. En 2010, une hausse de la construction est observée sur les deux agglomérations ; cette tendance sera à confirmer dans les années à venir.

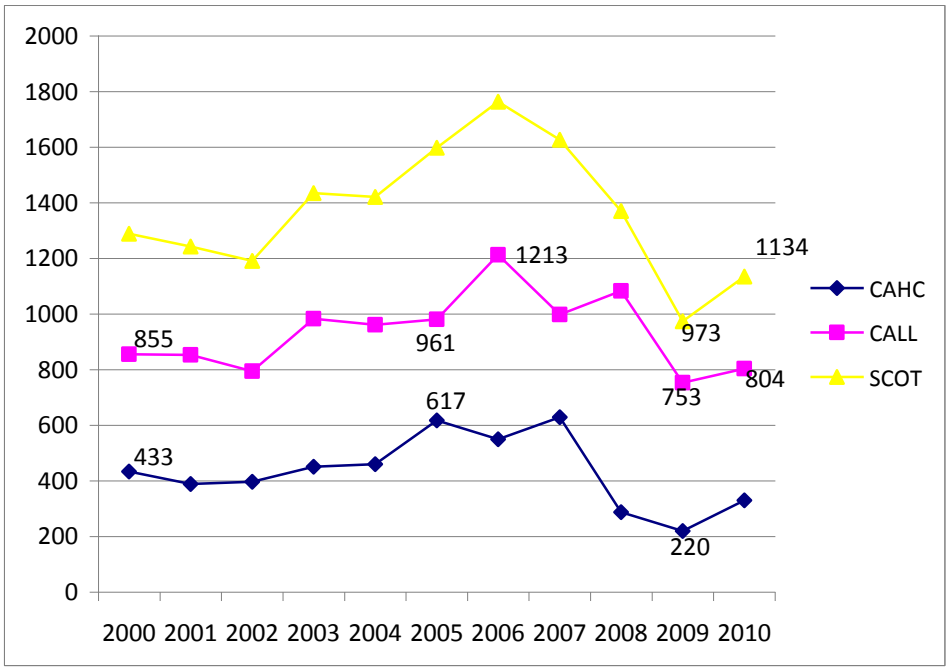
Ainsi, entre 2000 et 2009, la moyenne de construction de logements a été de 433 pour la CAHC et 934 pour la CALL, soit une moyenne de 1367 logements construits par an sur l'ensemble du territoire SCoT.
Cependant, les constructions se répartissent différemment en fonction des secteurs.
Sur le territoire de la CAHC, les constructions se sont principalement effectuées dans le secteur Nord, avec en moyenne annuelle 329 logements. A l'inverse, pour la CALL, les constructions se sont concentrées sur le Cœur Urbain avec 588 constructions en moyenne par an et ont été importantes également dans le secteur des Collines de l'Artois avec 115 constructions annuelles entre 2000 et 2009.

CAHC Logements commencés à date réelle entre 2000 et 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Moyenne
CAHC	433	389	397	451	460	617	550	629	287	220	330	**433**

Sources : Sitadel

Logements commencés à date réelle entre 2000 et 2010



Sources : Sitadel

Selon les données Sitadel, la moyenne de construction annuelle entre 2001 et 2010 se répartit comme suit :

Répartition des constructions neuves en moyenne annuelle entre 2001 et 2010 par secteurs

	Secteur Nord	Secteur Cœur Urbain	Collines de l'Artois	Total
CAHC	228	201	5	434
CALL	244	584	118	946
SCoT	**472**	**785**	**123**	**1380**

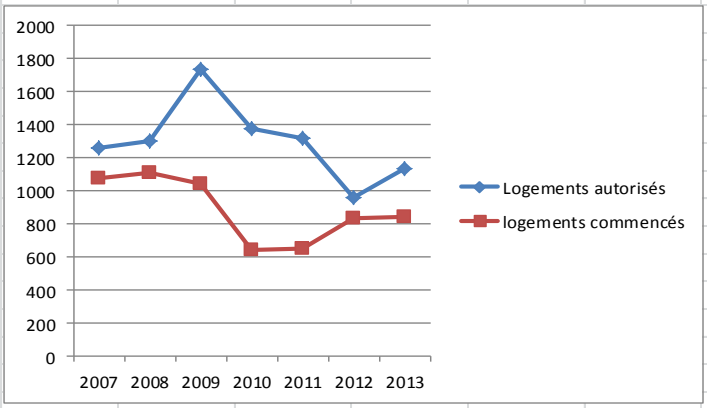
Sources : Sitadel pour la CAHC et SITADEL 2 pour la CALL

En dehors de l'année 2010 qui voit une hausse de la construction, mais dont la tendance est à confirmer, le rythme de construction est en baisse entre 2006 et 2009, alors qu'il était au plus haut entre 2003 et 2006.
Les objectifs de construction des précédents PLH (1 820 logements par an) ne sont pas atteints, puisque la construction annuelle moyenne sur le territoire est de 1 367 logements mis en chantier en moyenne par an entre 2000 et 2010.
De même, les inégalités se creusent entre les secteurs ; alors que les PLH fixaient pour le secteur du Cœur Urbain des objectifs de construction annuelle ambitieux, celui-ci peine à atteindre ses objectifs.

CALL Logements :

Logements commencés entre 2007 et juin 2014

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Total	Moyenne
Logements autorisés	1261	1302	1732	1380	1318	961	1138	9092	1 299
logements commencés	1074	1113	1044	647	651	837	841	6207	827



Sources : Sit@del2

On constate une nette diminution des constructions (tout type de logements confondus) depuis 2010, avec une légère reprise depuis 2012.
La moyenne de construction annuelle a été de 827 logements.

CALL :

REPARTITION DES LOGEMENTS COMMENCES PAR SECTEUR PLH

ENTRE 2007 ET JUIN 2014

SECTEUR NORD	SECTEUR COLLINES DE L'ARTOIS	SECTEUR CŒUR URBAIN	TOTAL	MOYENNE ANNUELLE
2600 **Moyenne annuelle : 347**	**757** **Moyenne annuelle : 100**	**2850** **Moyenne annuelle : 380**	**6207**	**827**

Sources : Sit@del2

On constate une prédominance du Coeur urbain avec une moyenne annuelle de 380 logements. Il est suivi de très près par le Nord avec ses 347 logements en raison notamment de son attractivité par rapport à la région lilloise.

Selon les données INSEE (RP 2011), le territoire compte 44,2 % de propriétaires. L'objectif des 53 %du précédent PLH n'a pas été atteint.

b) Analyse rétrospective de l'utilisation du parc créé entre 1999 et 2008 (INSEE)

Il s'agit ici d'évaluer à quels types de besoins a servi la construction récente à l'échelle du SCoT. En théorie, ces constructions ont pu participer à satisfaire quatre catégories de besoins :

- le renouvellement du parc de logements,
- le desserrement : la décohabitation, les besoins liés à l'évolution de la structure des ménages, le vieillissement démographique,
- l'évolution démographique,
- l'alimentation des réserves de fluidité.

Le contexte particulier d'érosion démographique nous amène à considérer que la construction nouvelle et la remise sur le marché de logements libérés par le départ d'habitants ont permis d'apporter des réponses aux besoins en logements. Ainsi, pour comprendre quels besoins en logements ont été satisfaits, nous intégrons dans notre analyse :

- les nouveaux logements,
- la diminution du nombre des logements vacants et des résidences secondaires
- le parc libéré suite aux départs d'habitants

Les logements mis ou remis sur le marché entre 1999 et 2008

Environ 13 900 logements neufs ont été construits en 1999 et 2008.
Au cours de la même période, le SCoT a perdu 5927 habitants. Ce sont ainsi 2453 logements libérés. Enfin, le nombre de résidences secondaires et des logements vacants a diminué d'environ 1 400 logements, venant alimenter, a priori, le parc de résidences principales.

Au global ce sont 15 300 logements qui potentiellement peuvent satisfaire les besoins en logements des habitants du territoire.

Les besoins du parc : le renouvellement du parc de logements à un bon niveau

Le renouvellement du parc correspond à la part des logements neufs qui n'ont pas servi à augmenter le stock global de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation.

Parc de logements total en 2008	- Parc de logements total en 1999	= Variation du parc entre 1999 et 2008
153 138	- 144 399	= 8 739

Nombre de logements construits entre 2000 et 2009	- Variation du parc de logements entre 1999 et 2008	= Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
13 900	- 8 739	= 3 561

Entre 1999 et 2008, 3 561 logements ont servi aux besoins de renouvellement du parc, soit un taux annuel d'environ 0,27% par rapport au parc de 1999 et près de 30% de la production des logements.

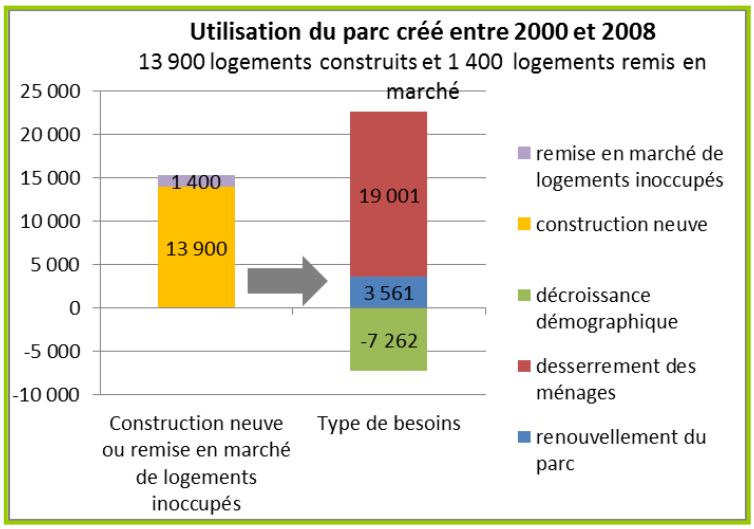
Le desserrement des ménages a capté l'offre disponible en neuf ou du fait des mutations de parc

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins de desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences nécessaires si le taux d'occupation en 2008 (taille des ménages de 2,4) avait été atteint dès 1999.

Nombre de résidences nécessaires si taille des ménages 2008 était atteinte en 1999[18]	- Résidences principales en 1999	= Logements nécessaires au desserrement
156 380	- 137 879	= 19 001

19 001 est le nombre de logements utiles au desserrement des ménages. Cela représente beaucoup plus que les logements construits sur la période. Le besoin de desserrement a donc été servi d'une autre manière :
10 339 proviennent de la production nouvelle, 1 400 de la remise en marché de logements vacants ou secondaire, et le reste (7 262) provient de la libération de logements par des ménages quittant le territoire.

En synthèse, une production pour répondre au desserrement et au renouvellement



[18] La formule est : population 1999 divisée par taille des ménages 2008

III.3. Le marché de l'accession à la propriété

a) L'immobilier neuf

Une construction neuve toujours portée par la maison individuelle

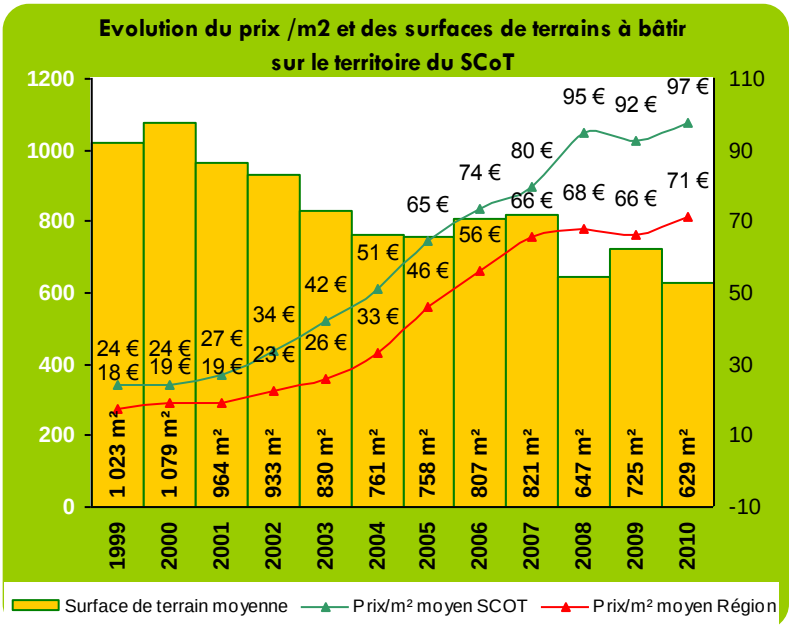
Le marché immobilier sur le territoire est principalement porté par les lotisseurs et constructeurs qui profitent de la relative faiblesse des prix du foncier libre pour construire de l'habitat individuel à des coûts plus abordables pour des revenus modestes. Ce phénomène se retrouve sur l'ensemble du territoire du SCoT et notamment sur la CAHC dans les secteurs proches de l'A1. En effet, la pression foncière de plus en plus importante venant de la métropole lilloise a entraîné un desserrement sur ces secteurs limitrophes.
En moyenne annuelle 2000-2009, 7 logements commencés sur 10 sont des logements individuels.

L'habitat collectif représente quant à lui 31% de la construction en moyenne entre 2000 et 2009. C'est le Cœur Urbain qui voit se construire le plus de logements collectifs sur cette période (38% des logements neufs en moyenne). A l'inverse, les Collines de l'Artois ne comptent qu'un quart de collectifs dans la part totale des logements construits entre 2000 et 2009 sur ce secteur.
Dans le Secteur Nord, cette part atteint 22% en moyenne sur cette même période.
Néanmoins, l'évolution de ces parts suit des tendances différentes. Alors que dans le Cœur Urbain, la proportion de logements collectifs dans la construction neuve reste à peu près constante durant cette période, dans le secteur Nord, la construction de logements collectifs fluctue de manière importante d'une année sur l'autre. Ainsi, en 2008, 7% des logements neufs sont des appartements, contre 29% en 2007 et 40% en 2009.
A noter que même si, en moyenne, ¼ des logements construits dans les Collines de l'Artois sont collectifs, la période 2006-2008 ainsi que l'année 2001 ont vu se construire une part un peu plus importante d'appartements, parfois jusqu'à près d'un logement sur deux en 2008.

Concernant les formes urbaines, l'habitat individuel groupé est en moyenne plus fréquent que l'habitat individuel pur (53% en moyenne 2000-2009). On retrouve également plus ce type de produit dans le secteur du Cœur Urbain (58% en moyenne 2000-2009), alors que dans le secteur des Collines de l'Artois, où le foncier disponible est encore important, c'est l'habitat individuel pur qui est privilégié (63% en moyenne annuelle 2000-2009, avec des pics à plus de 90% en 2000, 2001 et 2003, et un creux à 23% en 2009, année de construction de plusieurs lotissements dans le secteur).
Le secteur Nord voit construire, sur une moyenne annuelle entre 2000 et 2009, autant d'habitat individuel groupé que pur.
Quant au logement collectif, l'essor constaté en 2009-2010 sur les chiffres des logements autorisés[19] ne se retrouve pas encore sur les volumes de logements commencés : en 2009, le rythme du nombre de logements collectifs autorisés s'est accru (+118% par rapport à 2008), mais cette même année, le nombre effectif de logements collectifs construit (logements commencés à date réelle) est en diminution par rapport à l'année précédente (-35%). Compte tenu des délais d'instruction des demandes, cette hausse du collectif autorisé en 2009 devrait se ressentir dans les années à venir.

[19] Voir les « Tendances de l'Habitat » n°6.

b) *Le marché des terrains à bâtir*

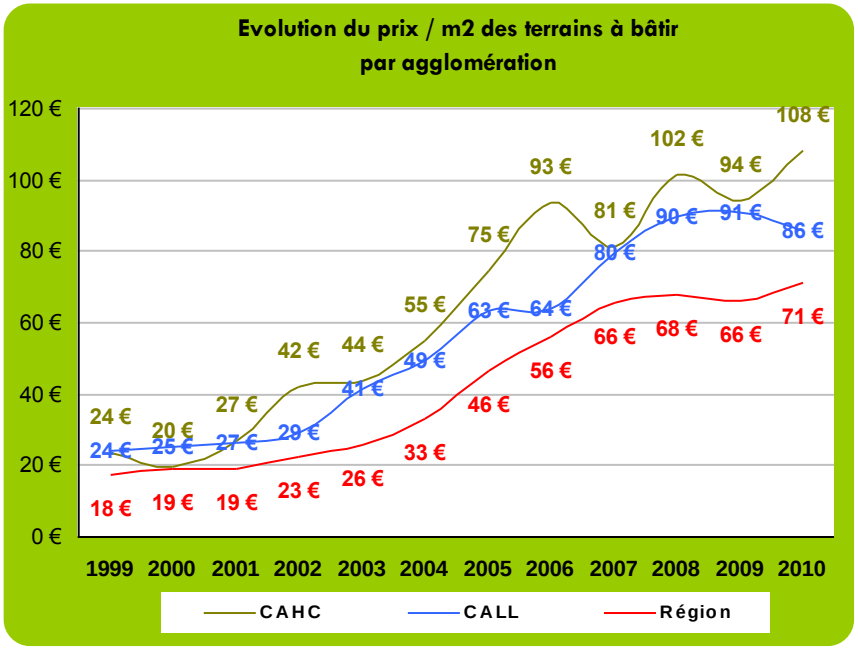


Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2011

L'augmentation des prix moyens des terrains à bâtir, déjà constatée dans le précédent PLH, se poursuit, mais de manière moins forte. Alors que l'évolution paraissait plus rapide (+27% entre 2004 et 2005), les prix augmentent moins vite depuis 2006 (8% entre 2006 et 2007). Ces trois dernières années, les prix semblent même se stabiliser (+2% entre 2008 et 2010).

En 2010 sur le territoire, il faut donc se doter d'un budget moyen d'un peu plus de 60 000€ pour acquérir un terrain, contre 20 000€ dix ans auparavant.

Sa surface moyenne tend aussi à se stabiliser autour de 600-700m² depuis 2008, après avoir chuté à partir de 2000.



Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2011

Entre les deux agglomérations, l'évolution des prix est différente. Alors que la CALL suit une évolution similaire à celle de la région avec des hausses de prix chaque année et une stabilisation entre les trois dernières années d'observation, pour la CAHC, l'évolution des prix suit des variations plus importantes.

Les prix augmentent plus vite sur le territoire qu'en région ; ils sont également moins élevés que dans les territoires voisins de Béthune, l'arrondissement de Lille ou Douai. Seul l'arrondissement d'Arras est moins cher.

	Territoire du SCoT		**Arrondissement d'Arras**		**Arrondissement de Béthune**		**Arrondissement de Douai**		**Arrondissement de Lille (hors Lille)**	
	2005	**2009**	2005	**2009**	2005	**2009**	2005	**2009**	2005	**2009**
Prix/m² moyen	65€	92€	30€	43€	33€	55€	44€	79€	114€	159€
Surface moyenne	758m²	725m²	1210m²	1168m²	1314m²	1067m²	1077m²	808m²	894m²	748m²
Prix de vente moyen	44 000€	**58 000€**	37 000€	**50 000€**	44 000€	**59 000€**	47 000€	**64 000€**	102 000€	**120 000€**

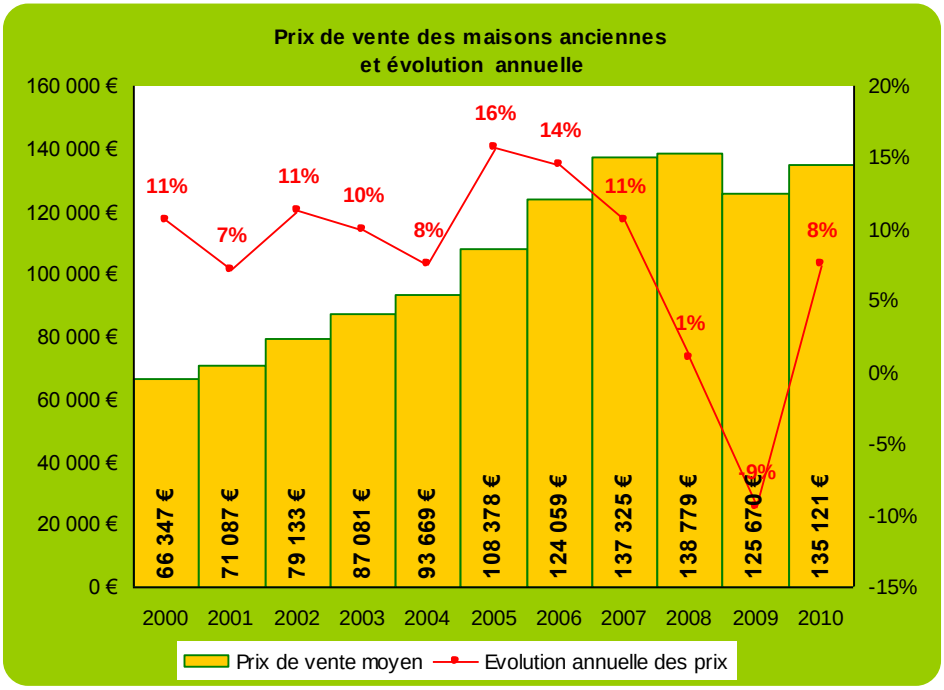
Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2011

c) Les ventes de maisons anciennes

La revente d'appartements dans l'ancien représentant un faible volume de transactions (7% des actes notariés entre 1999 et 2010, une majorité de ces appartements se situant dans les villes les plus peuplées du territoire, en particulier sur la CALL), elle ne sera pas détaillée dans ce paragraphe.

Des prix de vente en baisse

Le prix de vente moyen d'une maison ancienne est de 135 121€ en 2010 (doublement en 10 ans). Alors qu'il augmentait chaque année depuis 2000, l'augmentation la plus forte se situant entre 2004 et 2005 (+16%), en 2009 les prix ont diminué, avant d'augmenter de nouveau en 2010 (+8%).

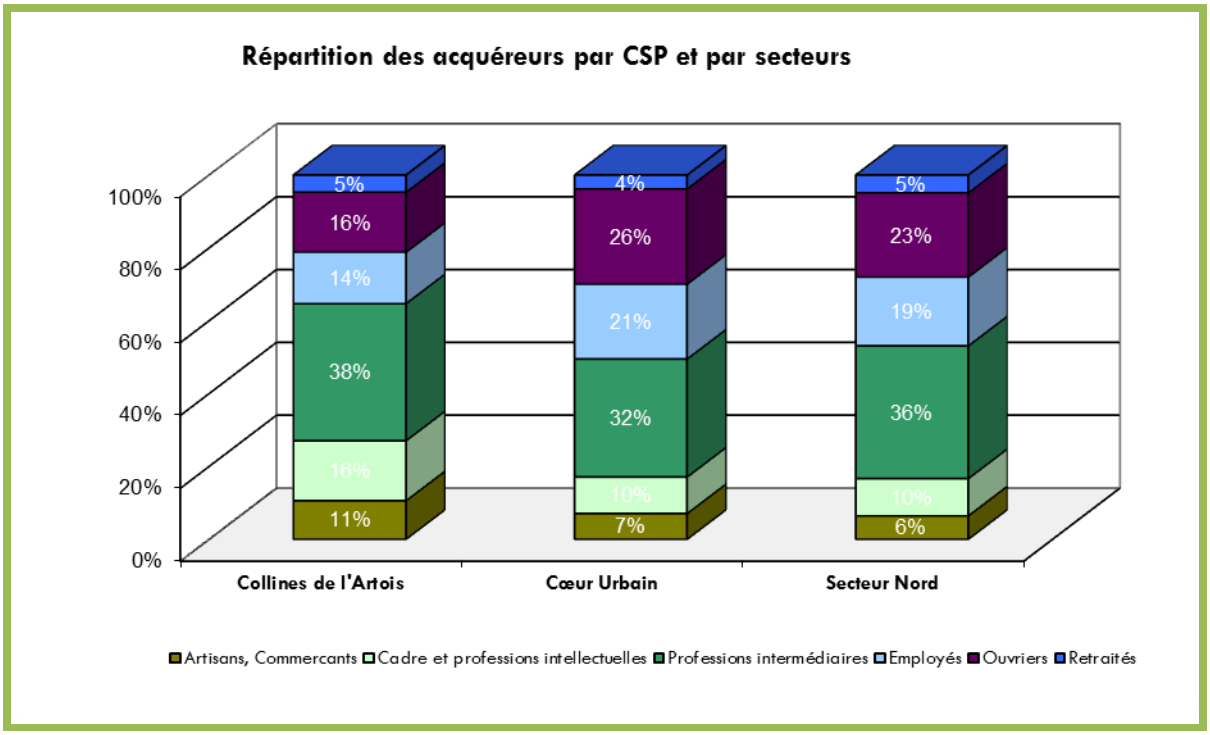


Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2011

Année après année, une hiérarchie des prix entre les secteurs se dessine, même si les prix diminuent en 2009 dans les 3 secteurs.
Le secteur des Collines de l'Artois, bien qu'il subisse la baisse la plus importante, reste le plus cher au m² en raison du cadre de vie qu'il propose (1 400€/m² en moyenne pour une maison en 2009).
Le secteur Nord pratique des prix légèrement plus élevés que dans le Cœur Urbain (respectivement 1 300€ et 1 200€), du fait d'une attractivité plus importante (proximité avec la métropole lilloise).

d) Le profil des acquéreurs et les niveaux de prix

L'offre en terrains et en biens anciens sur le SCoT profite essentiellement à des acquéreurs habitant déjà le territoire. Depuis 2007, la part des nouveaux acquéreurs originaires de la métropole lilloise diminue (16%), alors que la part des acquéreurs originaires du territoire augmente (68%). La part du nombre d'arrivants de la métropole, que l'on voyait augmenter depuis 2007, diminue de nouveau depuis 2009.

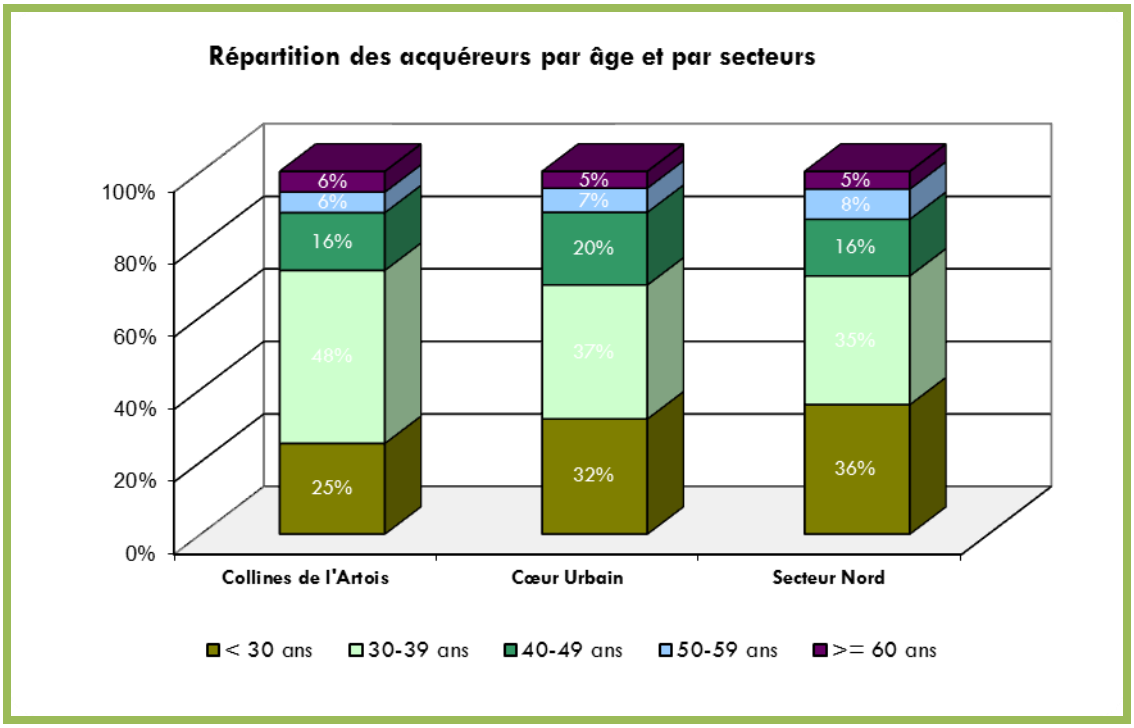


Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2010

Le marché de l'immobilier ancien reste dominé par les professions intermédiaires qui constituent en 2009 plus du tiers des acquéreurs (34%). Les ouvriers sont aussi plus nombreux qu'en région à acquérir un bien sur le territoire (24% en 2009 contre 21%). La part des cadres et professions intellectuelles reste peu élevée.

Le ménage acquéreur type est donc un ménage plutôt jeune (moins de 40 ans), disposant d'un budget moyen (le prix moyen d'acquisition d'un bien ancien s'élève à 125/135 000€ sur le territoire, soit des prix plus bas que sur les territoires voisins), et plutôt de professions intermédiaires (34%), ouvrier (24%) ou employé (19%).

Ce profil type des ménages acquéreurs n'est pas homogène. La répartition des CSP par secteur reflète également les prix pratiqués sur le territoire : les ouvriers et employés sont plus nombreux dans le Cœur Urbain et moins dans les Collines de l'Artois, qui accueille proportionnellement plus de cadres, de professions intermédiaires ou d'artisans-commerçants que les deux autres secteurs. Les professions intermédiaires sont plus représentées dans le secteur Nord (36%) et les Collines de l'Artois (38%) et un peu moins dans le Cœur Urbain (32%), où les ouvriers sont globalement plus nombreux (25%) que dans les autres secteurs.
De même, les ménages plus jeunes sont un peu plus nombreux dans le secteur Nord, alors que les 40 ans et plus se concentrent plus dans le Cœur Urbain. Dans le secteur des Collines de l'Artois, près d'un acquéreur sur deux se situe dans la tranche d'âge 30-39 ans, soit des couples avec enfant(s) et avec des moyens plus importants, qui désirent un logement plus grand et un cadre de vie que propose encore ce secteur.



Sources : Fichier des notaires PERVAL, 2010

e) La place du PTZ et des produits d'accession aidée (voire sociale)

L'accession aidée est définie par des critères mis en place par les conseils communautaires des Communautés d'Agglomération.
Les logements comptabilisés en accession sociale aidée à la propriété sont :

- Les logements financés par un prêt à taux zéro (PTZ).
- Les logements commercialisés par des opérateurs œuvrant sur le territoire, en accession sociale sécurisée. Les logements financés en PSLA sont ainsi pris en compte.
- Les logements locatifs sociaux vendus à leur occupant (phénomène demeurant marginal).
- Pour la CAHC uniquement, les logements bénéficiant du PASS Foncier.

L'action du développement de l'accession sociale vise à augmenter le taux de propriétaires occupants sur le territoire et ainsi favoriser des parcours résidentiels ascendants pour les ménages modestes.
Depuis 2006, sur le territoire du SCoT, les logements en accession sociale sécurisée ont principalement été produits par 4 opérateurs :

- Coopartois
- Escaut Habitat
- Maisons et Cités
- Pierres et Territoires.

f) Les transactions enregistrées

Seuls sont repris ci-dessous les éléments communiqués par les opérateurs :

Transactions enregistrées par Pierres et Territoires sur la période 2006-2012

Commune	Livraison	2006	2007	2008	2009	2010	2012	Total
Avion	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.	18 86.1 124 667€						**18** **86.1** **124 667€**
Billy-Montigny	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.				29 85.6 156 233€	10 96.7 183 603€		**39** **84.4** **163 251€**
Carvin	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.			13 98.6 154 223€				**13** **89.6** **154 223€**
Courrières	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.			33 86.9 155 212€	65 87.7 163 400€	41 84.1 159 985€		**139** **87.7** **160 449€**
Dourges	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.						16 80.3 162 750€	**16** **80.3** **162 750€**
Oignies	Nombre S.Hab moy. m² Prix moy.		41 55 109 712€	1 67.7 144 000€	6 75 148 000€	12 80.8 160 915€		**60** **62.3** **140 659€**
TOTAL	**Nombre** **S.Hab moy. M²** **Prix moy.**	**18** **86.1** **124 667€**	**41** **55** **109 712€**	**47** **87.2** **154 700€**	**100** **83.9** **160 398€**	**63** **84.2** **163 911€**	**16** **80.3** **162 750€**	**285** **76.1** **150 818€**

Sources : Pierres et Territoires de France Nord

Entre 2006 et 2012, Pierres et Territoires, société de promotion immobilière, a ainsi réalisé et vendu 285 logements répartis sur 6 communes du territoire. La surface habitable moyenne est de 76 m² pour un prix moyen de 150 818 €. La plus petite surface habitable enregistrée concerne Oignies en 2007 avec 55m² pour un prix de 109 712€ tandis que la moyenne générale sur l'ensemble du territoire oscille entre 80 et 90 m².

Pour Coopartois, opérateur en accession sécurisée, la production de logements depuis 2006 et jusque 2015 est de 759 logements en accession à la propriété. L'année la plus importante à venir sera 2014 puisque 184 livraisons sont prévues.
Par ailleurs, la commune qui concentre le plus grand nombre de logements en accession est celle de Liévin, avec une production de 221 logements depuis 2006 et qui s'étend jusque 2015.

Transactions enregistrées par Coopartois entre 2006 et 2015

Livraison Coopartois	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	A déterminer	TOTAL
Angres								3				3
Annay		5			15		15				22	57
Avion							16		12			28
Billy-Montigny			8	22								30
Bully-les-Mines		27		5	18	21			23			94
Courrières			15									15
Estevelles					16							16
Givenchy-en-Gohelle									15			15
Harnes			12		29							41
Leforest									19			19
Lens					29	18						47
Liévin			19	14		31	21	3	41	56	36	221
Loos-en-Gohelle								7				7
Mazingarbe								4				4
Méricourt						16			12			28
Montigny-en-Gohelle									11			11
Noyelles-Godault									18			18
Oignies		22	16					2				40
Villers-au-Bois											16	16
Wingles	8											8
Libercourt	8								33			41
TOTAL	16	54	70	41	107	86	52	19	184	56	74	759

Sources : Coopartois

Au total, pour ces deux opérateurs, ce sont 711 logements qui ont déjà été livrés depuis 2006 jusqu'en 2012 et 333 qui restent à produire d'ici 2015, ce qui représente un total de 1044 logements proposés en accession sur la période 2006-2015 pour le territoire du SCoT.

Une production en accession sociale qui reste faible

Parmi l'ensemble des offres en accession à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (PSLA) s'est relativement peu développé puisqu'entre 2007 et 2010, on dénombre environ 90 logements PSLA programmés pour l'ensemble du territoire du SCoT, soit un peu plus d'une vingtaine par an répartis comme suit :

- Pour la CALL, une soixantaine de logements PSLA ont été programmés sur la période 2007-2010 (22 à Billy-Montigny et 3 à Grenay en 2007, 15 à Fouquières-lès-Lens et 6 à Sallaumines en 2008, 14 à Liévin en 2009, aucune opération en 2010).
- Pour la CAHC, 55 logements ont été programmés sur 2007-2011 (10 à Libercourt en 2007, 10 à Oignies en 2008, 11 à Hénin-Beaumont en 2010 et 24 à Oignies en 2011).

Le PSLA comprend une première phase locative au cours de laquelle le futur accédant paie, en sus de la fraction locative appelée « loyer », une redevance acquisitive qui s'accumule pour constituer un apport personnel. Il dispose d'une option d'achat qu'il peut exercer, à sa convenance, dans un délai fixé par le contrat de location-accession (5 ans maximum). La phase locative est censée permettre de tester la capacité du ménage à assumer la charge de remboursement une fois l'option d'achat levée. Dans la pratique, la durée de la phase locative est presque toujours réduite à 1 an, voire moins, la capacité de remboursement du ménage étant évaluée comme dans le cas d'une opération d'accession ordinaire. L'intérêt d'utiliser le PSLA réside donc dans le fait qu'il permet à l'opérateur d'obtenir l'application du taux réduit de TVA. Pour le ménage, le coût d'opération est donc moindre avec en sus l'exonération de la taxe foncière pendant 15 ans et la garantie de rachat et de relogement en cas d'accident de la vie (sécurisation de l'accession).

Au niveau du PASS FONCIER, sur la période 2007-2010, uniquement 39 logements ont été financés sur la CAHC, répartis comme suit :

- Carvin : 10 logements,
- Courcelles-lès-Lens : 1 logement
- Hénin-Beaumont : 9 logements
- Montigny en Gohelle : 5 logements
- Noyelles-Godault : 14 logements

Le PASS FONCIER était un dispositif d'aide à l'accession sociale particulièrement avantageux, porté par les collecteurs du 1% logement (portage différé du foncier, TVA à 5,5%, sécurisation du parcours, dispositif conditionné par le soutien d'une collectivité). Mis en place sur la période 2008-2010, et développé uniquement sur le territoire de la CAHC, ce dispositif complexe a fait l'objet de diverses évolutions durant cette courte période (ouverture notamment au collectif) et n'a pas duré suffisamment longtemps pour être pleinement opérationnel.

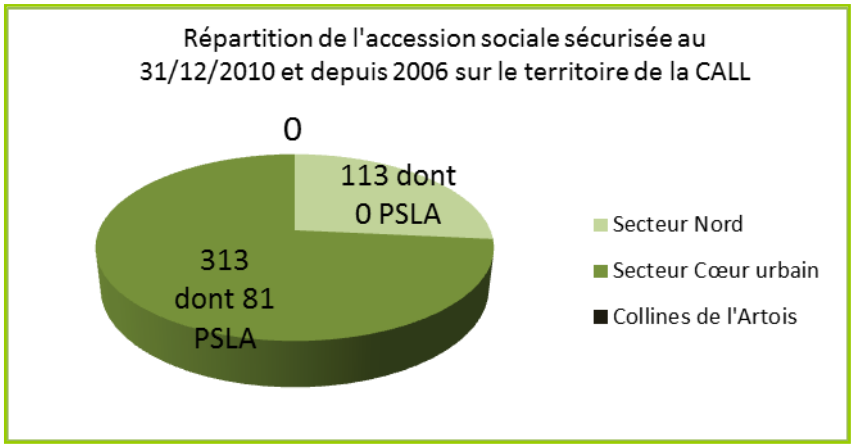
Depuis 2007 et jusque fin 2011, en additionnant les PSLA et les PASS FONCIER, on totalise une centaine de logements en accession aidée bénéficiant d'une TVA à 5,5% et d'une sécurisation du parcours d'accession sur le territoire de la CAHC. Ce résultat reste assez faible au regard des objectifs affichés dans le PLH (fixés à près de 200 logements par an) mais on peut cependant noter que ces résultats ne comptabilisent pas l'accession sécurisée « classique » des opérateurs (en TVA 19,6%).

Avec la fin du PASS FONCIER et la « concentration » des avantages et aides à l'accession sur ce type de produit, la programmation en PSLA devrait logiquement augmenter à court et moyen terme; d'ailleurs, de nombreux nouveaux projets sont déjà recensés à ce jour.

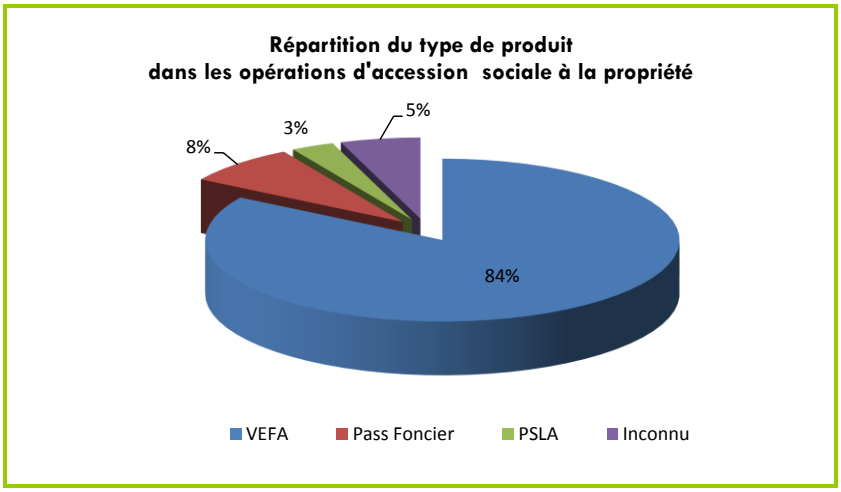
Pour la CALL, l'objectif initial du PLH sur 4 ans, au niveau de l'accession sociale a été tenu et même dépassé avec un taux de 106% (426 logements construits contre 400 prévus) par contre, au niveau de la production PSLA, l'objectif n'a été atteint qu'à hauteur de 50% (81 logements construits contre 160 prévus).
Cependant, il est à noter que dans les deux cas, il s'agit d'une production non continue. En effet, en 2006 et en 2010, aucun agrément n'a été accordé.

Par ailleurs, il apparaît que les produits en accession sociale sécurisée ont été uniquement développés sur le secteur Nord et le Cœur Urbain. Les Collines de l'Artois n'ont concentré aucun projet ; et bien que ces secteurs Nord et Cœur Urbain soient les secteurs ciblés pour le développement de ces produits, il est à déplorer que, concernant cette thématique, la mixité sociale n'ait pas eu lieu dans les Collines de l'Artois qui reste un secteur dévolu à la promotion immobilière privée classique.

Il en est de même pour le produit PSLA, qui se développe uniquement sur le Cœur Urbain.



Sources : Communauté d'Agglomération de Lens Liévin

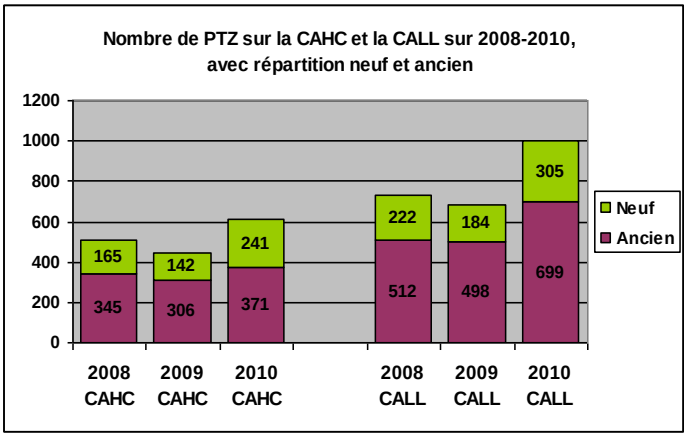


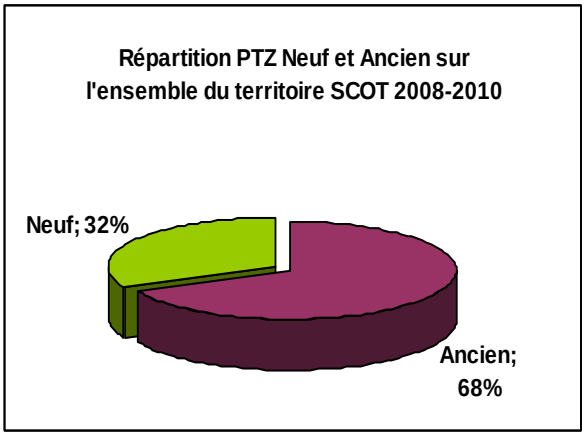
Au total, de 2005 à 2011, on recense 734 logements commercialisés (590 sur la CALL et 144 sur la CAHC) se répartissant principalement en VEFA (84%). Cependant, la production de logements en accession à la propriété devrait augmenter de façon assez significative ces prochaines années, puisque l'on recense de nombreux nouveaux projets en accession sociale au niveau des différentes communes et, pour le seul opérateur Coopartois, plus de 300 logements programmés à horizon 2015.

Mobilisation du prêt à taux zéro

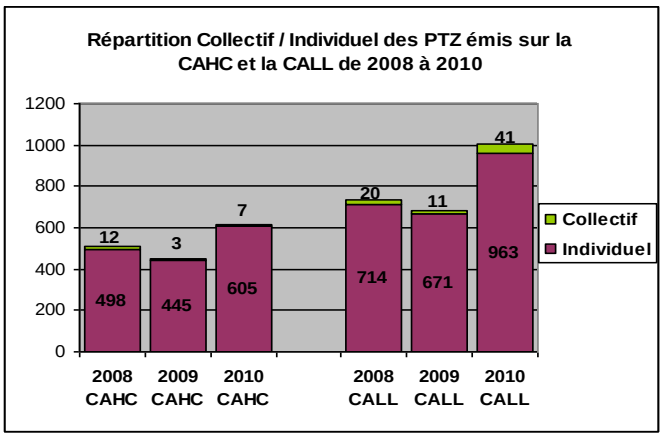
Au regard du nombre peu important d'opérations nouvelles en accession sociale et des coûts d'acquisition moindre relevés dans l'ancien, la majorité des opérations en accession sociale s'opéraient dans le parc ancien. Aussi, le prêt à taux zéro tel qu'existant jusqu'en 2010 nous permet d'appréhender l'accession « sociale » d'une manière plus exhaustive en incluant les opérations de primo-accession dans l'ancien.

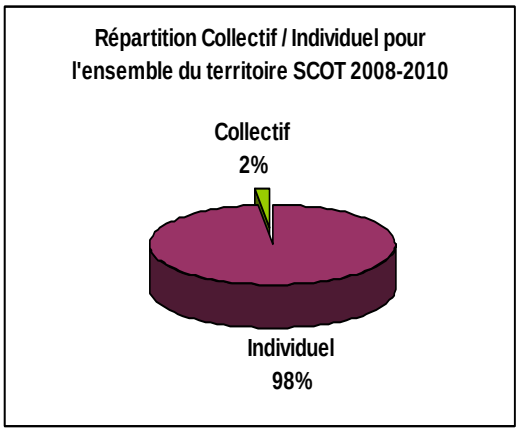
Le Prêt à Taux Zéro est une aide de l'Etat ayant pour objectif l'accès à la propriété. Elle est accordée aux ménages dont le niveau de revenus est inférieur à certains plafonds de ressources. Il s'agit d'un crédit sans intérêts, dont les caractéristiques dépendent du nombre de personnes composant le foyer, de la zone géographique et de l'ancienneté du logement.





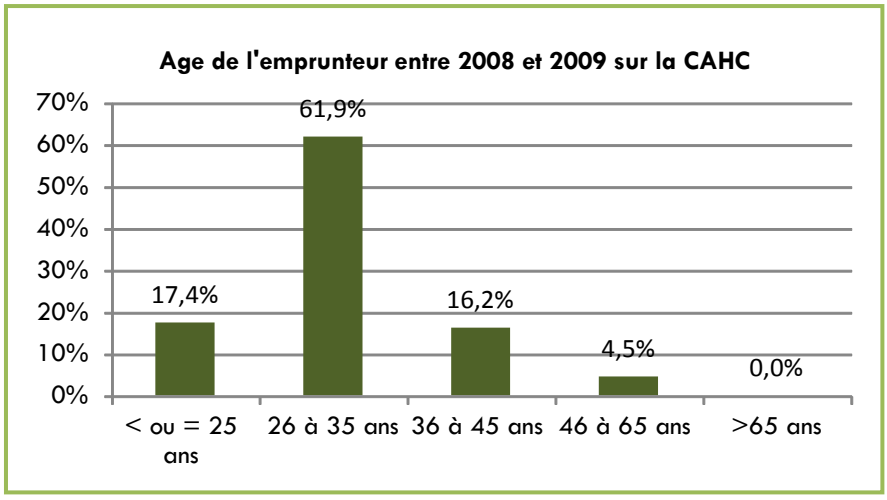
Sur la période 2008-2010, le nombre de Prêts à Taux Zéro accordé pour l'ensemble du territoire du SCoT est de près de 4 000 unités (1570 pour la CAHC, et 2420 pour la CALL). L'accession dans l'ancien représentait environ 2/3 de ces opérations (65 % pour la CAHC et 71 % pour la CALL) et concernait quasi exclusivement de l'individuel. Les revenus mensuels moyens par ménage restent faibles : autour de 2 500 - 2 600€ pour le neuf (hormis en 2009 et 2010 où l'on est descendu à 2 200 - 2 300€ pour la CAHC, pouvant s'expliquer par le PASS FONCIER notamment) et autour de 2 300 - 2 400 € pour l'ancien en individuel (descendant à 1 800-1900€ pour le collectif ancien).

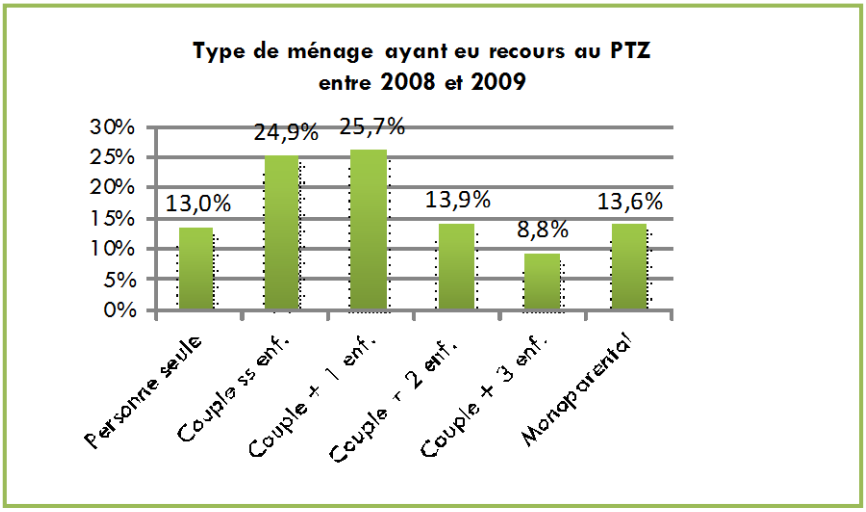




Profil type de l'accédant

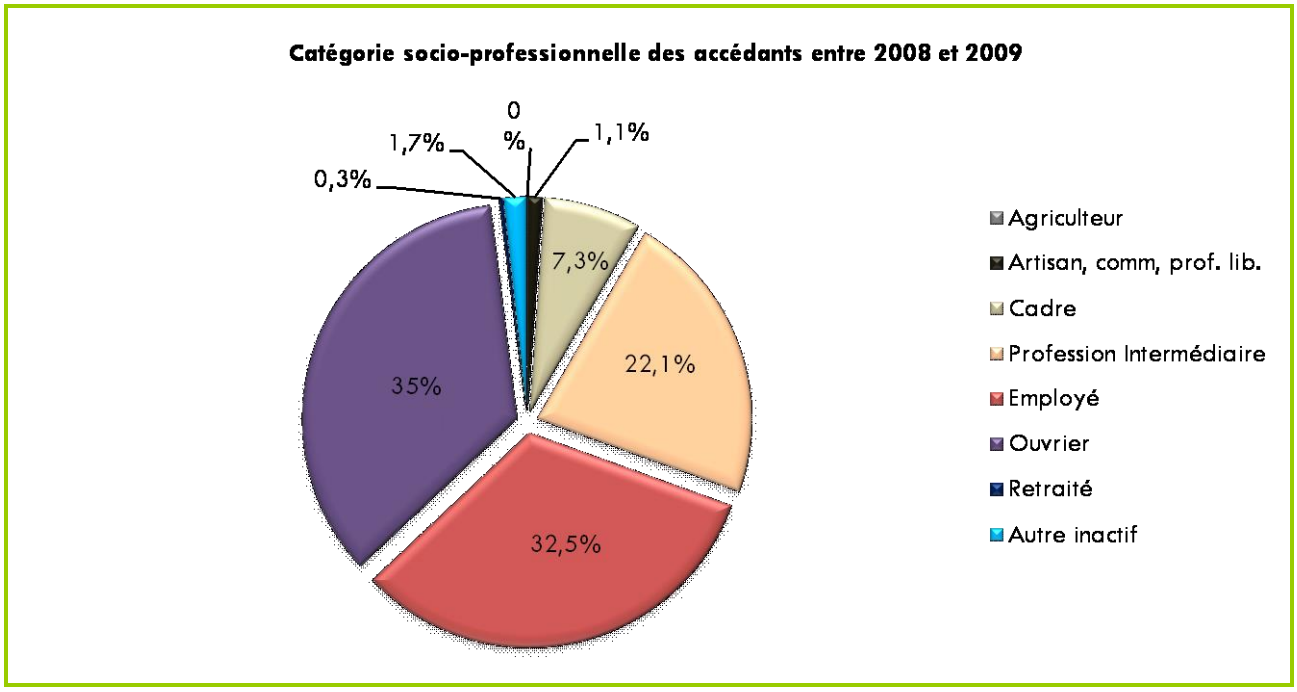
L'accédant type entre 2008 et 2009 au sein de la CAHC était un couple avec un enfant (25,7%) ou sans (25%) situé dans la tranche d'âge 26-35 ans (62%), provenant d'une location autre qu'HLM (80%) et étant ouvrier (35%) ou employé (32,5%).





Sources : Communauté d'Agglomération Hénin Carvin

	Statut d'occupation du logement actuel				
	Locataire HLM	Autre locataire	Vit chez ses parents	Autres	Ensemble
2008	42	404	25	39	510
2009	47	359	22	20	448
Total	**89**	**763**	**47**	**59**	**958**
%	**9,3%**	**79,6%**	**4,9%**	**6,2%**	**100%**

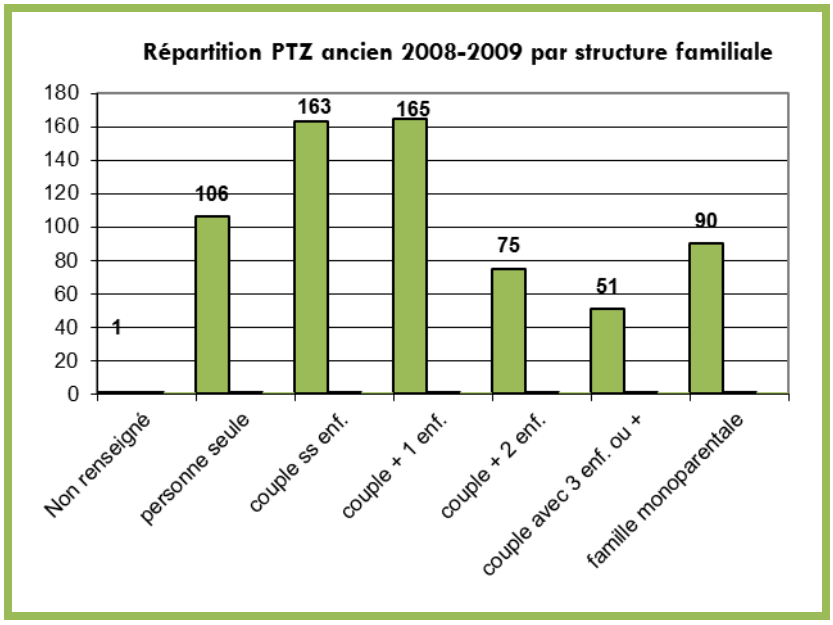


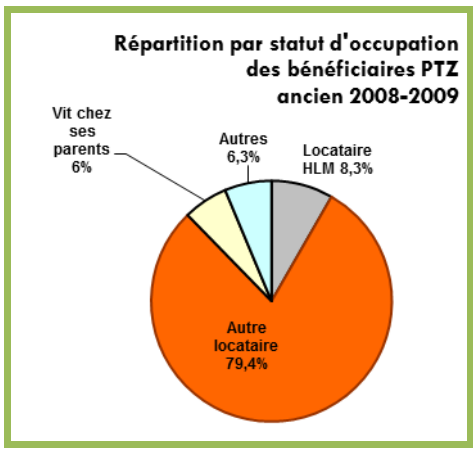
Sources : Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin

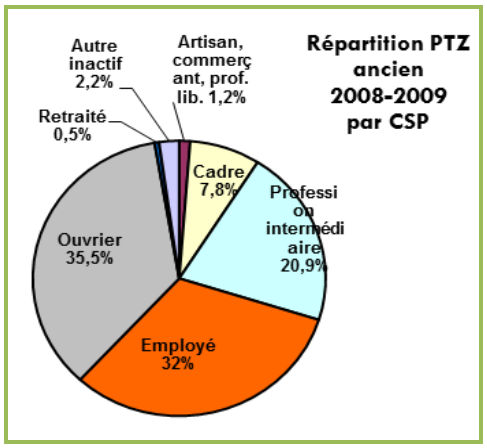
En ce qui concerne les accédants dans l'ancien, il en est de même puisqu'entre 2008 et 2009 sur le territoire de la CAHC la majorité sont des couples avec un enfant (25,3%) suivi de couples sans enfants (25%) âgés majoritairement de 26 à 35 ans (60,8%). De plus, ces personnes sont principalement des ouvriers pour 35,5% et des employés pour 32% provenant d'un logement locatif hors HLM (79.4%).

Age des accédants dans l'ancien sur la CAHC

	Age de l'emprunteur					
	<= 25 ans	26 à 35 ans	36 à 45 ans	46 à 65 ans	> 65 ans	Ensemble
2008	66	216	55	8	0	345
2009	62	180	46	18	0	306
Total	**128**	**396**	**101**	**26**	**0**	**651**
%	**19,7%**	**60,8%**	**15,5%**	**4%**	**0%**	**100%**







Sources : Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin

Aujourd'hui, avec la suppression du PTZ dans l'ancien, le marché de l'ancien risque d'être impacté réduisant, voire empêchant, les projets d'acquisition des ménages les plus modestes.

III.4. Le marché du locatif privé

a) Le marché du locatif privé concernerait près de 10% des résidences principales

Le territoire se caractérise par le faible poids du locatif privé dans l'ensemble des résidences principales (environ 10 %) avec un taux inférieur à celui du Département du Pas-de-Calais (16 %). Cette faiblesse est liée au poids très important des parcs locatifs social et minier, qui n'a pas justifié au fil du temps l'intérêt de potentiels investisseurs.

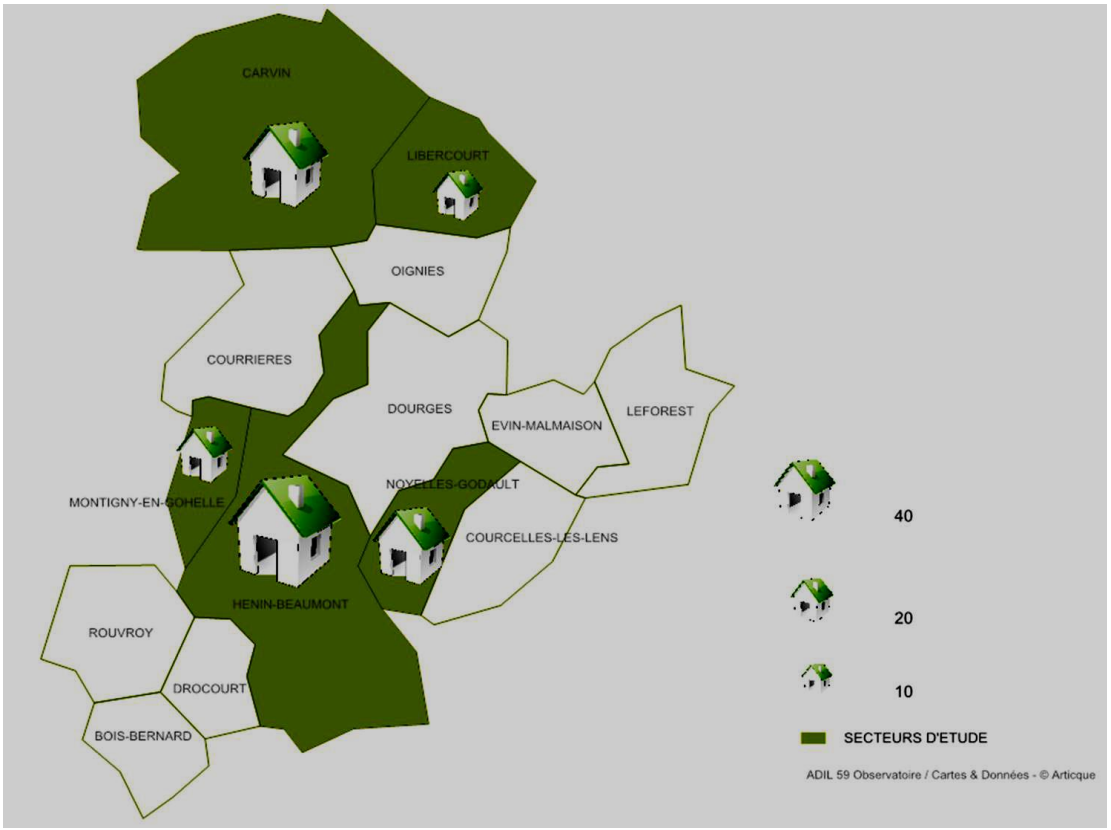
b) Un segment du marché qui connaît beaucoup de mouvements ?

La Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin a commandé une étude réalisée par l'ADIL portant sur le marché du locatif privé en 2012.

Dans cette analyse, les secteurs étudiés en priorité sont ceux d'Hénin-Beaumont, Carvin, Montigny-en-Gohelle et Libercourt puisque c'est sur ces communes que les offres sont les plus nombreuses et variées.

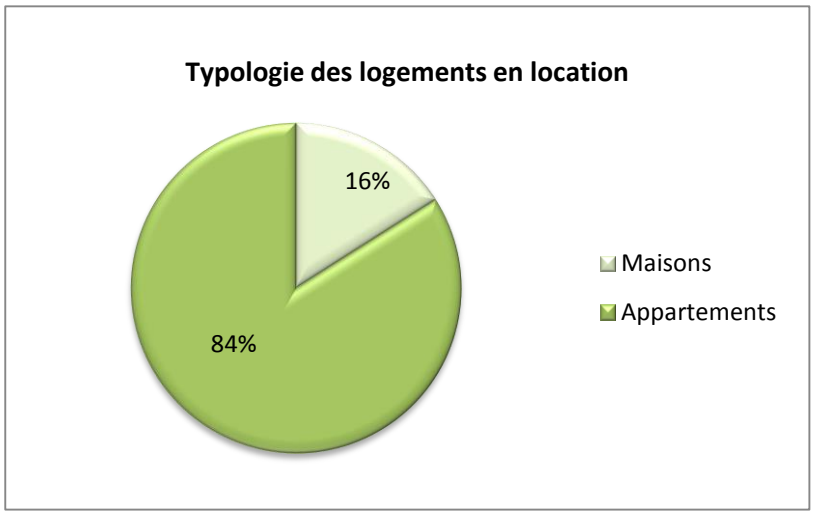
L'étude a recensé un panel de 100 annonces de logements en relocation allant du T1 au T6, parues au mois de mai 2012 sur divers sites de diffusion des offres, sur les secteurs de Hénin-Beaumont, Carvin, Noyelles-Godault, Libercourt et Montigny-en-Gohelle, afin d'appréhender les caractéristiques du marché du locatif privé.

Répartition des offres de logements consultées sur la CAHC



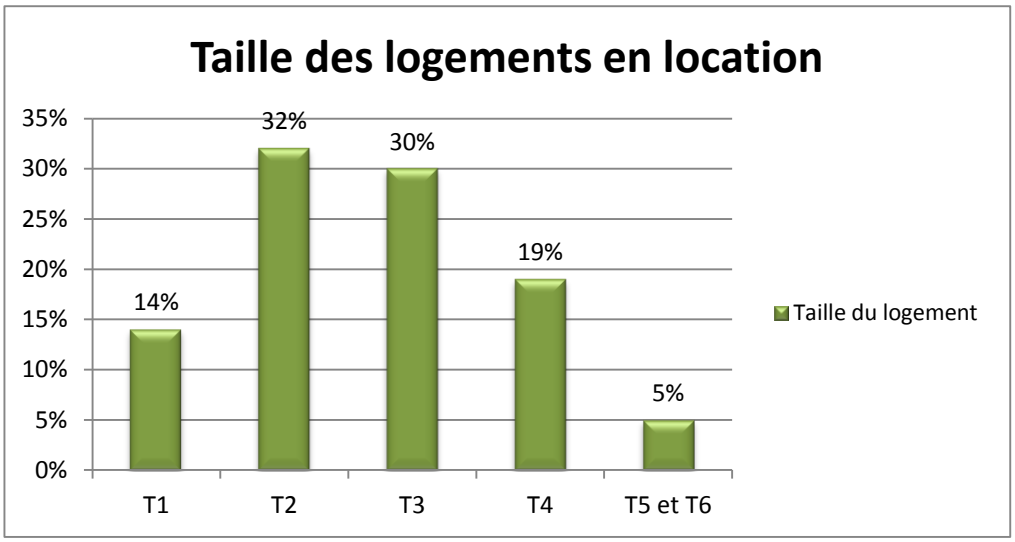
Sources : ADIL 59 Observatoire/ Cartes et données

La majorité des biens du panel mis en location sont des appartements allant du T1 au T6 (84%). Les maisons en location sont quant à elles peu représentées et vont généralement du T4 au T5.



Sources : Résultats obtenus sur la base d'un échantillon de 100 annonces de logement en relocation sur le territoire de la CAHC. Mai 2012. ADIL 59

Les typologies les plus présentes sont les logements T2 (32%) et T3 (30%), les T5 et T6 sont très peu représentés (5%).



Sources : Résultats obtenus sur la base d'un échantillon de 100 annonces de logement en relocation sur le territoire de la CAHC. Mai 2012. ADIL 59

Cependant, ces typologies ne sont pas identiquement représentées au sein des différentes communes ; effectivement, sur la commune de Hénin-Beaumont les logements T1 représentent près des 2/3 de l'offre du panel ; cette offre est sensiblement différente de celle de Carvin et Libercourt où l'on trouve principalement du logement T3 et T4. Au contraire, l'offre en logements locatifs privés T4 et plus, sur le secteur d'Hénin-Beaumont, est plutôt pauvre.

Cette différence d'offre peut dans un premier temps s'expliquer par la composition du parc de logements ; en effet, les communes de Carvin et Libercourt comptent plus de logements spacieux que de petits logements, contrairement à la commune d'Hénin-Beaumont.

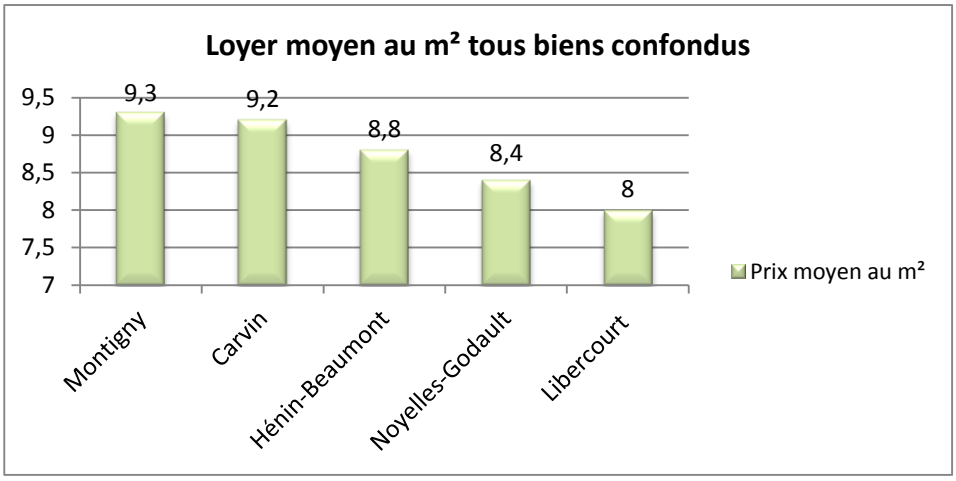
L'offre en grands logements peut aussi être conditionnée par la demande puisque sur Carvin et Libercourt, celle-ci est fortement exercée par les familles avec enfants.

L'étude réalisée par l'ADIL tend à montrer que le marché du locatif privé serait impacté par le locatif social. Cette concurrence résulte du fait que le patrimoine du locatif social est bien souvent en meilleur état que celui du locatif privé.

De ce fait, les propriétaires éprouvent parfois des difficultés pour louer leurs biens dont le confort est moindre et le loyer supérieur. De plus, ces difficultés concerneraient principalement les petits logements anciens T1 et T2 alors que les maisons disposant de plusieurs chambres trouveraient plus rapidement de nouveaux locataires.

c) Des différences de loyer importantes selon les communes

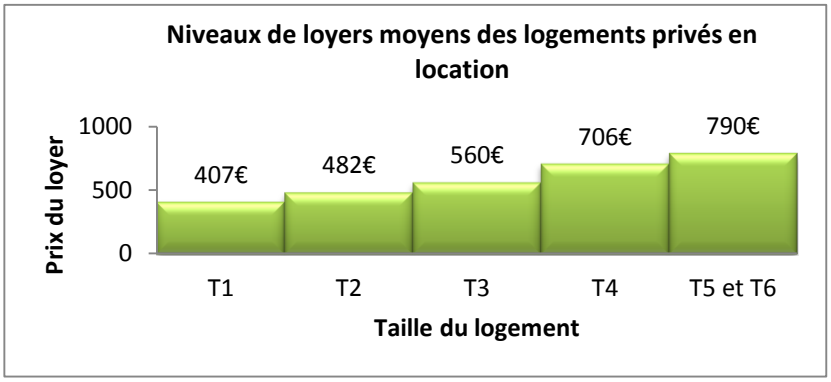
L'étude réalisée par l'ADIL montre une variation des loyers en fonction des communes.



Sources : résultats obtenus sur la base d'un échantillon de 100 annonces de logement en relocation sur le territoire de la CAHC. Mai 2012. ADIL 59

Malgré une offre restreinte sur le secteur de Montigny-en-Gohelle, c'est sur cette commune que les prix de location sont les plus élevés avec une moyenne de 9,3€/m². Ce phénomène s'explique par le fait que les logements loués sont surtout situés dans des résidences récentes.

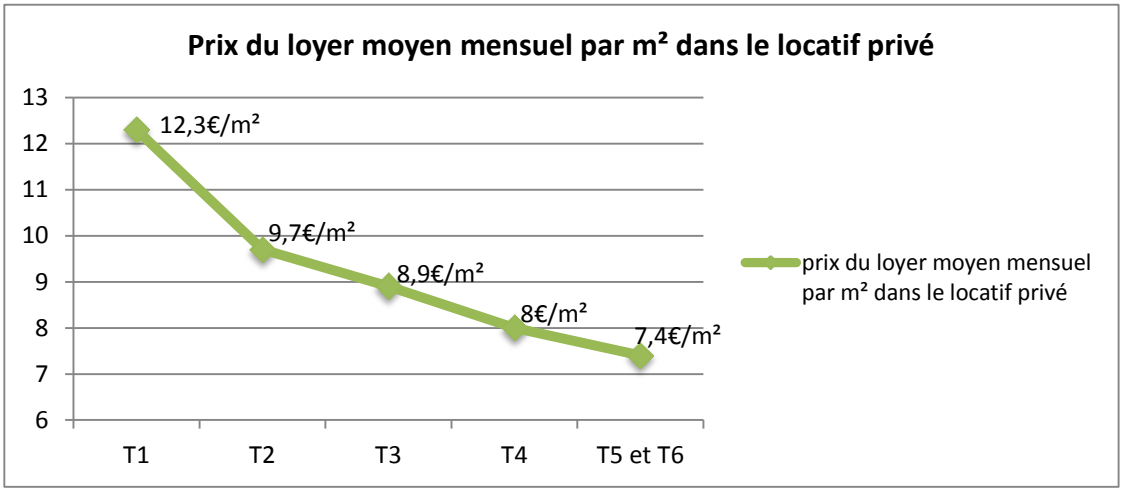
La commune de Carvin arrive en deuxième position en termes de prix moyen des loyers. En moyenne, les biens s'y louent aux alentours de 9,2€/m² s'expliquant par la proximité avec la métropole lilloise (20 min en voiture par l'autoroute A1 et proximité de la gare d'échange de Libercourt) ; d'ailleurs, il a été relevé une importante demande de personnes travaillant sur Lille pour du logement locatif privé sur ce secteur.



Sources : Résultats obtenus sur la base d'un échantillon de 100 annonces de logement en relocation sur le territoire de la CAHC. Mai 2012. ADIL 59

Sur l'ensemble des offres, la location d'un T1 (environ 33m²) revient à environ 400€/mois alors que celle d'un T5 ou T6 atteint presque 800€/mois soit près du double pour une surface d'environ 107m², plus de trois fois plus grande.
Les prix des loyers des petits logements par rapport à la surface reviennent donc plus chers que ceux des grands logements.

Il faut compter en moyenne 12,3€/m² par mois pour louer un logement privé T1 alors que pour un T5 ou T6, le prix diminue fortement pour atteindre 7,4€/m² par mois. Généralement, plus le logement est grand, moins le loyer par m² sera élevé.



Sources : Résultats obtenus sur la base d'un échantillon de 100 annonces de logement en relocation sur le territoire de la CAHC. Mai 2012. ADIL 59

Sur le territoire de la CALL, une enquête auprès des notaires et agences immobilières a été réalisée en 2011, et permet de connaître les niveaux de loyer moyens en 2011 par secteur. De manière générale, sur ce territoire, les loyers sont plus élevés dans le secteur des Collines de l'Artois que dans le Cœur Urbain. Les loyers moyens rencontrés sur la CALL pour les T3 et T5 sont similaires à ceux relevés par l'ADIL sur le territoire CAHC, les autres surfaces et notamment les T2 et T4 étant légèrement moins chères sur la CALL.
L'enquête observe une tendance à la baisse des loyers moyens en 2011. Cette tendance dépend du secteur, mais aussi des surfaces et de l'état général des biens mis en location. Certaines communes sont plus attractives, notamment grâce à un centre-ville développé, d'autres le sont moins en raison de charges élevées ou d'une localisation désavantagée par rapport aux axes routiers ou de transports en commun.

Cependant, même les villes les plus attractives présentent des quartiers très peu attractifs pour le parc locatif privé.

Niveaux de loyer moyens dans le marché locatif privé en 2011 sur la CALL

	Niveau de loyer moyen				
	T1 et studios	T2	T3	T4	T5
Collines de l'Artois	-	440€	629€	672€	800€
Secteur Nord	-	417€	549€	613€	792€
Cœur Urbain	318€	395€	550€	619€	785€
Moyenne CALL	**318€**	**417€**	**576€**	**635€**	**792€**

Sources : CALL, 2011

Le parc locatif privé est difficile à appréhender en raison de l'absence de données disponibles (parc locatif privé et minier confondus). Les outils de mise en œuvre et de suivi du PLH doivent permettre d'avoir une meilleure connaissance de ce parc.
Celui-ci concernerait environ 10% des résidences principales sur le territoire ; soit un poids assez faible comparé à celui du Département (16%). Cette faible part est liée au poids très important du parc locatif social et minier.
Une étude commandée par la CAHC montre que, sur un panel de 100 logements mis en location par les agences, la majorité sont des appartements de toutes tailles, alors que les maisons sont peu représentées.
Cette étude permet de dégager des premières tendances quant à la taille des logements en location sur le territoire (surtout des T2 etT3), au prix du loyer au m² (de 8 à 9€, voire de 10 à 12€ pour les petites logements) ou au prix du loyer mensuel moyen.

III.5. Le parc de la Soginorpa : entre public et privé

a) Logements et caractéristiques de commercialisation

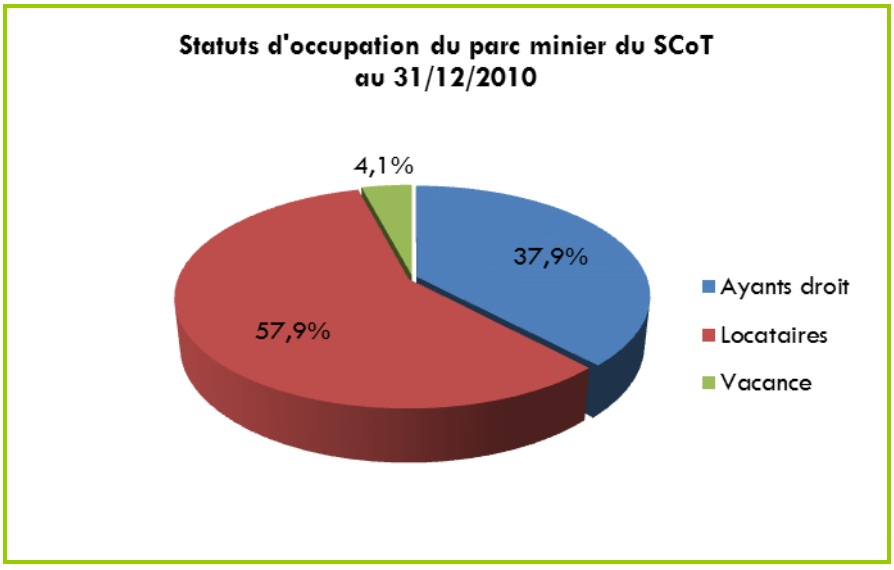
Plus de 30 000 logements miniers sont recensés sur le territoire, soit 21% du poids des logements. Dans certaines communes du Cœur Urbain, cette part peut atteindre jusqu'à 55% du parc de résidences principales. Il joue ainsi un rôle de levier considérable pour la politique de logement et l'attractivité résidentielle du territoire et fait partie intégrante de l'histoire et du patrimoine du territoire. Très majoritairement constitué de maisons individuelles, le parc propose surtout des logements composés pour près des ¾ de 3 ou 4 pièces de taille assez réduite. Ces logements correspondent à la demande mais sont encore occupés par de nombreux ayants droit.

Structure et occupation des logements

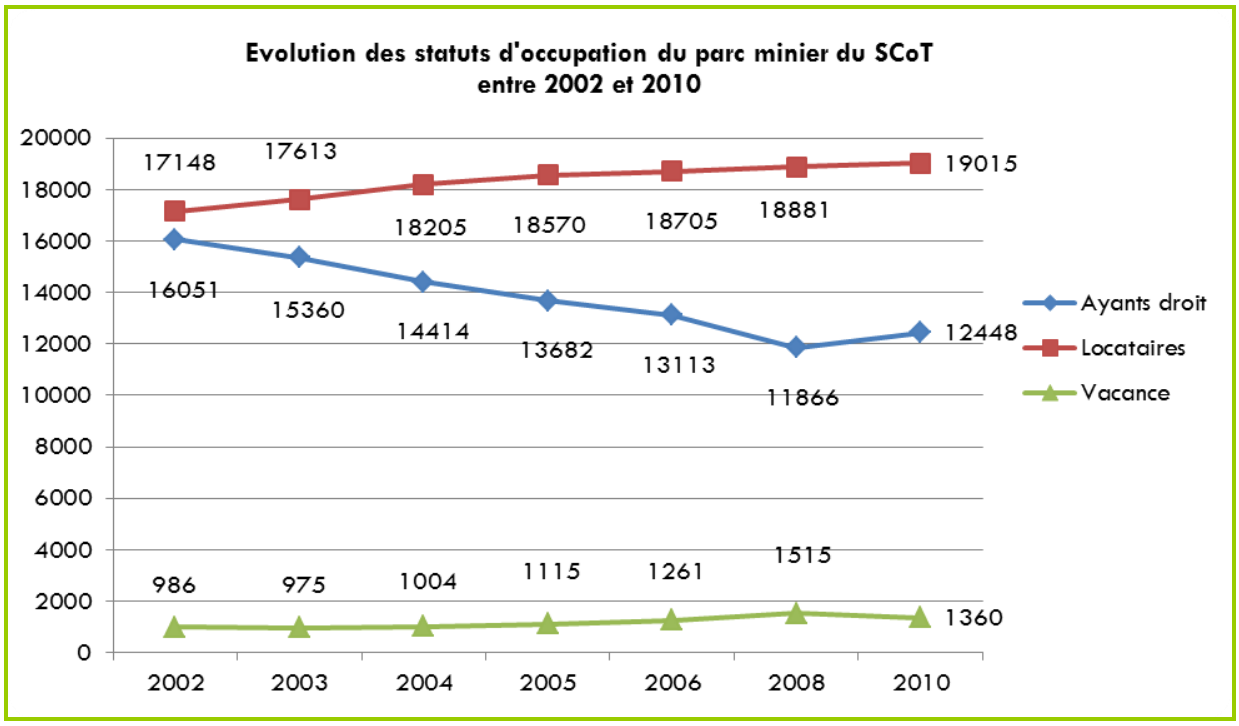
En ce qui concerne l'occupation du parc minier, les ayants droit représentent désormais moins de la moitié des occupants. Au 31 décembre 2010, 37,9% des occupants du parc minier sont des ayants droit.

	Ayants droit		Locataires		Vacance	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CALL	9499	38.6%	14270	58.0%	817	3.3%
CAHC	2949	35.8%	4745	57.6%	543	6.6%
SCoT	**12448**	**37.9%**	**19015**	**57.9%**	**1360**	**4.1%**

Sources : Soginorpa, observatoire du logement 2011



Sources : Soginorpa, observatoire du logement 2011 - Mission Bassin Minier



Sources : Soginorpa, observatoire du logement 2011 - Mission Bassin Minier

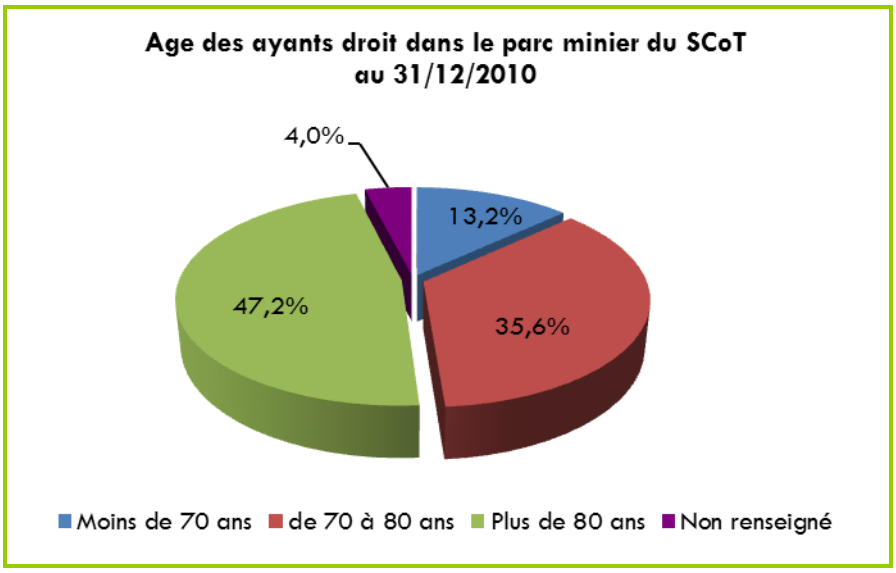
La baisse du nombre des ayants droit dans le parc minier est liée à l'évolution démographique de cette catégorie de population vieillissante. Le nombre de locataires augmente au fur et à mesure de la disparition de cette catégorie de population. La Soginorpa estime qu'avec une moyenne d'âge de 77 ans actuellement, le poids des ayants droit devrait chuter de manière assez significative dans les prochaines années, passant de l'ordre de 40% de l'occupation du parc minier sur l'ensemble du Bassin Minier à environ 10-15% à échéance de 10 ans[20].

A l'échelle du SCoT, le rythme de libération du parc lié au départ des ayants droit s'accélère sur les 10 dernières années. Depuis 2003, le nombre des ayants droit baisse chaque année de l'ordre de 5%. Le taux le plus élevé est atteint en 2003-2004 avec une diminution de 6,2%. Même si la part des ayants droit augmente de nouveau entre 2008 et 2010 (5%), la tendance est à la baisse.

En 2010, l'âge moyen des ayants droit du parc minier de la Soginorpa est de 77 ans[21]. Entre 2006 et 2008, l'ensemble du parc minier de la Soginorpa a perdu environ 2 500 ayants droit et plus du tiers de ses effectifs depuis 1998 (de l'ordre de 14 000 ayants droit).

[20] Sources : Maisons & Cités – juillet 2008 – observatoire logement 2008 et Mission Bassin Minier, Regards sur les ayants-droit du parc minier de la Soginorpa, n°1, juillet 2009.

[21] Les projections démographiques de la Soginorpa prévoient qu'en 2015 près de 12 000 logements resteront occupés par les ayants droit (Source : Maisons & Cités – juillet 2008 – observatoire du logement 2008).



Sources : Soginorpa, observatoire du logement 2011 - Mission Bassin Minier

b) Les différentes stratégies à l'œuvre

L'évolution sociale du parc minier

Dans une étude[22] réalisée en 2009, la Mission Bassin Minier analyse ces caractéristiques de renouvellement de la population du parc minier et les risques de ce remplacement, notamment en termes de paupérisation.
Une première analyse, menée à partir des données de l'observatoire du logement 2006 de la Soginorpa, faisait apparaître un processus général de paupérisation des cités minières lié au remplacement des ayants droit par des locataires plus fragiles sur le plan socio-économique.
A l'échelle du Bassin Minier, le parc de la Soginorpa est surtout concentré sur les territoires de la CALL et de la CAHC, où une dizaine de communes affichent un taux de logements locatifs institutionnels supérieurs à 50%, soit plus de la moitié du parc de résidences principales. Elles sont comprises dans le secteur central formé par les communes de Grenay (76,3%), Sallaumines (67,2%), Noyelles-sous-Lens (61,4%), Mazingarbe (60,4%), Rouvroy (59%), Avion (53,7%), Liévin (52,8%), Lens (52%) et Méricourt (50,4%), ainsi que Libercourt (57,1%) et Oignies (51,9%).

En 2007, un peu plus de 12 000 nouveaux entrants ont été enregistrés dans le parc locatif institutionnel ; environ 9 500 dans le parc HLM et 2 800 dans le parc de la Soginorpa. Globalement, le parc HLM a accueilli près de 80% des nouveaux entrants contre 20% pour le parc de la Soginorpa.

Une autre étude[23], initiée également par la Mission Bassin Minier, mesure l'impact du programme de rénovation du patrimoine Soginorpa et, plus largement, de la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) sur les marchés locaux de l'habitat et en particulier sur l'offre locative très sociale des communes du bassin minier.
Le PSP de Maisons & Cités Soginorpa prévoit de conserver à terme 45 400 logements tandis que les 17 200 autres quitteraient progressivement le parc (par démolition ou cession). Sur ces 45 400 logements, 17 400 ont déjà bénéficié d'une réhabilitation complète. Les 28 000 autres devront faire l'objet dans les années à

[22] « Observatoire de la sensibilité aux risques de décrochage social et urbain dans les cités minières – Volume 2 : Analyse des données de l'Association Régionale pour l'Habitat Nord-Pas-de-Calais à l'échelle des EPCI du Bassin Minier », Juin 2009.
[23] « Analyse du Plan Stratégique de Patrimoine de Maisons & Cités Soginorpa - Impact du déconventionnement des logements rénovés sur crédits PALULOS entre 1980 et 1987 sur l'offre locative très sociale du parc institutionnel des communes minières. Tome 1 – approche statistique », septembre 2011.

venir d'amélioration de l'habitat et de mises aux normes thermiques. Or, ces travaux s'accompagnent d'une augmentation des loyers, plus ou moins sensible selon le niveau d'ancienneté et de confort des logements concernés.

L'étude analyse les conséquences d'une augmentation des loyers pour les logements rénovés entre 1980 et 1987 sur crédits « PALULOS » (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale). D'une durée initiale de 15 ans, les conventions PALULOS ont été prolongées chaque année jusqu'à aujourd'hui par tacite reconduction. Les logements ayant profité de ces crédits d'amélioration affichent aujourd'hui des loyers souvent inférieurs aux loyers actuels du logement locatif très social du parc public, et constituent de fait un parc accessible aux ménages les plus modestes. Or, le PSP prévoit d'intervenir de nouveau progressivement sur ces logements.

La réduction du nombre de logements miniers accessibles aux ménages modestes, intervenant dans un contexte déjà marqué par une diminution de ce parc au cours des dernières années, pose de réelles questions face aux besoins en logement de ces ménages.
Le PSP de Maisons & Cités Soginorpa prévoit qu'à l'horizon 2015, près de 40% des logements conventionnés PALULOS seront déconventionnés, ce qui représente un total de 6 400 logements.
La CALL et la CAHC enregistreront alors les baisses les plus importantes avec respectivement une réduction de 49,5% et 54,7% de leur parc PALULOS initial, soit en volume de 2 700 logements PALULOS pour la CALL et près de 1 200 pour la CAHC.

L'intérêt de cette étude a été de mesurer le poids du parc conventionné PALULOS qui sera progressivement déconventionné par Maisons & Cités Soginorpa dans l'offre locative très sociale du parc institutionnel des EPCI et des communes.

A volume de logements très sociaux constant (hypothèse de travail), les 6 409 logements miniers PALULOS qui seront déconventionnés à échéance de 2015 représentent 10% de l'offre locative très sociale du parc institutionnel du bassin minier.

En d'autres termes, si l'offre locative HLM n'évolue pas, le parc locatif très social du parc institutionnel serait de fait réduit de 10% en 2015. Sur le territoire du SCoT, cette réduction atteindrait presque 16%.

	Parc locatif HLM très social*	**Parc minier PALULOS de Soginorpa****		**Total**			
	Nombre 2015 (situation 2010)	Nombre 2010	Nombre 2015	2010	2015 (estimation)	Evolution entre 2010 et 2015 (estimation)	
CALL	11033	5455	2753	16488	13786	-2702	-16.4%
CAHC	5921	2147	973	8068	6894	-1174	-14.6%
SCoT	16954	7602	3726	24556	20680	-3876	**-15.8%**

**HLM/O - PLR/PSR - PLALM/PLATS/PLAI et PLA Intégration*
***logements miniers rénovés sur crédits PALULOS entre 1980 et 1987*

Sources : DREAL – EPLS, Maisons & Cités Soginorpa

A l'échelle des communes, la diversité des situations est encore plus grande compte tenu du poids du parc minier PALULOS. Un nombre relativement conséquent de communes verrait dans cette hypothèse leur parc locatif très social se réduire de plus de 20% : Angres, Billy-Montigny, Eleu-dit-Leauwette, Grenay, Harnes, Loos-en-Gohelle, Sallaumines, Wingles, Hénin-Beaumont, Libercourt, Noyelles-Godault et Oignies.

Le parc minier représente 21% du poids des logements sur le territoire. Par ses qualités urbaines et architecturales, sa structure et les importants travaux de réhabilitation effectués, le parc minier représente un levier considérable pour la politique de l'habitat.
Il peut représenter dans certaines communes jusqu'à 55% du parc de résidences principales.
Néanmoins, celui-ci doit évoluer, pour prendre en compte notamment les besoins d'une population vieillissante, qui a souvent besoin de logements adaptés. Leur part est d'ailleurs en baisse, et cette population est remplacée petit à petit par des locataires plus fragiles sur le plan socio-économique pour lesquels ce parc joue bien souvent le rôle de parc social « de fait ».
Une tendance générale à la paupérisation du parc minier a ainsi été mise en lumière.
Si le processus de réhabilitation du parc minier est bien engagé, de nombreuses rénovations sont encore programmées et nécessaires pour prendre en compte l'adaptation du logement, mais également son amélioration (isolation…). Pour la Soginorpa, 1% du parc du territoire doit être renouvelé chaque année soit 300 logements par an, sur chacune des deux Communautés d'agglomération, soit au total 600 logements par an.

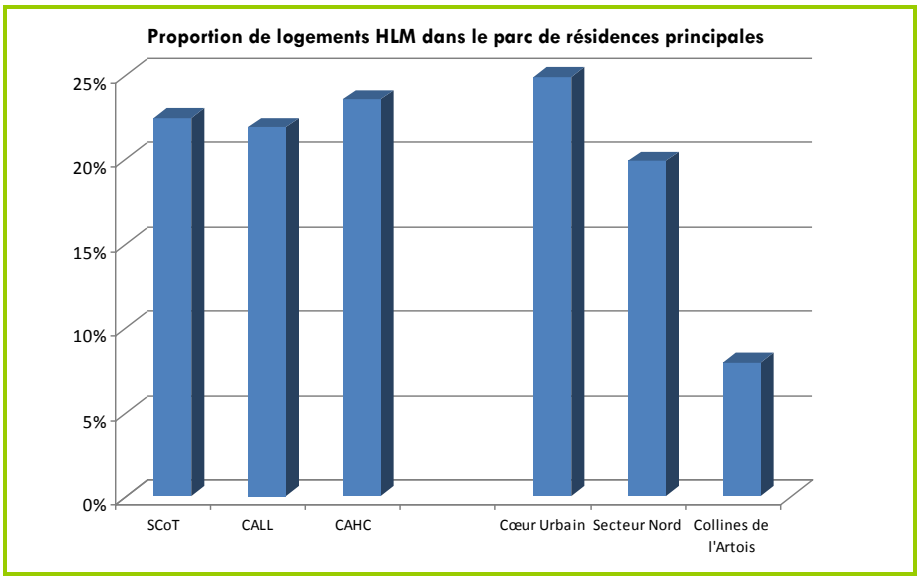
III.6. Le marché locatif social

Le logement locatif social a pour mission de loger décemment, et pour un coût compatible avec leurs ressources, des personnes qui ne pourraient pas l'être dans les conditions de marché classiques. A ce titre, le logement social est l'outil principal de la mise en œuvre du droit au logement et s'inscrit également dans un objectif de mixité sociale.

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes aux ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers. »

Article L411 du code de la construction et de l'habitation.

a) Le parc HLM joue un rôle primordial dans le parcours résidentiel des habitants

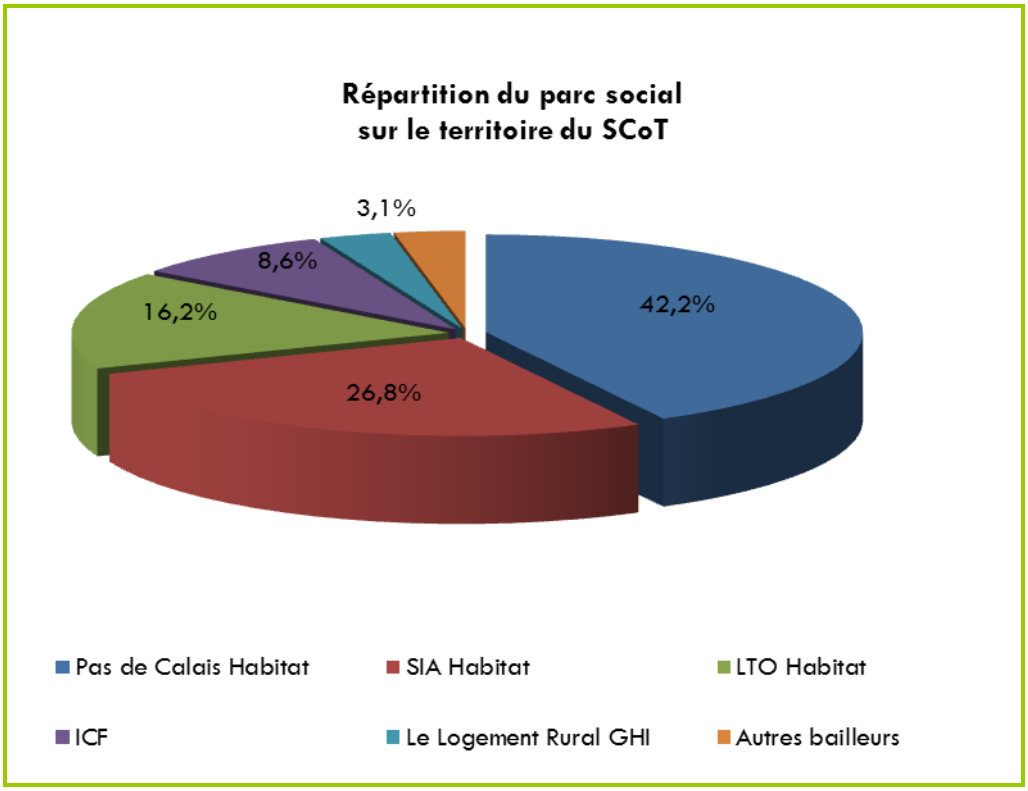


Sources : INSEE, RGP 2008

Sur le territoire du SCoT, le parc social (hors parc minier) représente 22% du parc total de résidences principales. Ce parc représentait 23% en 1999.
Il s'est développé à partir des années 50, la presque totalité du logement social étant jusqu'alors quasiment le seul fait du logement ouvrier lié à l'exploitation minière.
La répartition n'est pas homogène entre les secteurs. Le secteur du Cœur Urbain compte plus de logements HLM que les deux autres secteurs (25%). Le secteur des Collines de l'Artois ne compte que 8% de logements HLM sur l'ensemble des résidences principales en 2008, mais c'est aussi le seul secteur qui voit le nombre de logements sociaux augmenter dans son parc total entre les deux recensements.
Certaines communes du Cœur Urbain concentrent plus de 30% de logements HLM dans leur parc total : il s'agit de Rouvroy, Montigny-en-Gohelle, Avion et Harnes.

b) Les principaux bailleurs

Un parc social concentré autour de trois bailleurs[24]



Sources : DREAL – EPLS 2009

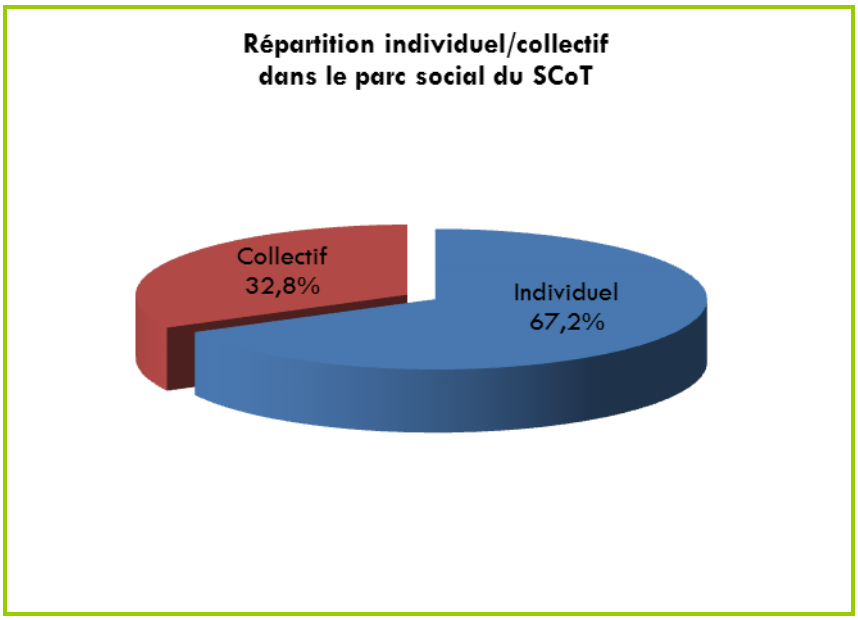
En 2009, Pas-de-Calais Habitat reste le principal bailleur du territoire. A l'échelle du SCoT, il représente 42% du parc HLM, suivi de SIA Habitat (26,8%) et LTO Habitat (16,2%).

c) Les principales caractéristiques du parc locatif social

La répartition individuel/collectif au sein du parc institutionnel

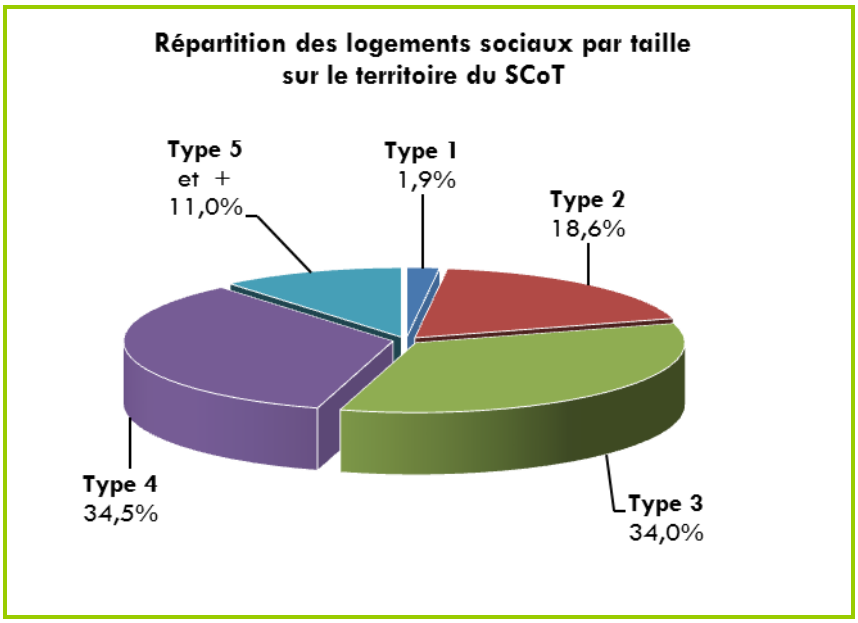
La proportion de logements individuels dans le parc locatif social est de 67,2%, contre 43,1% au niveau régional. Ce chiffre plus élevé s'explique par la prise en compte par la DREAL du patrimoine minier composé quasi-exclusivement de logements individuel.

[24] Dans cette analyse du parc institutionnel, le patrimoine minier de Maisons & Cités Soginorpa n'est pas pris en compte.



Sources : DREAL – EPLS 2009

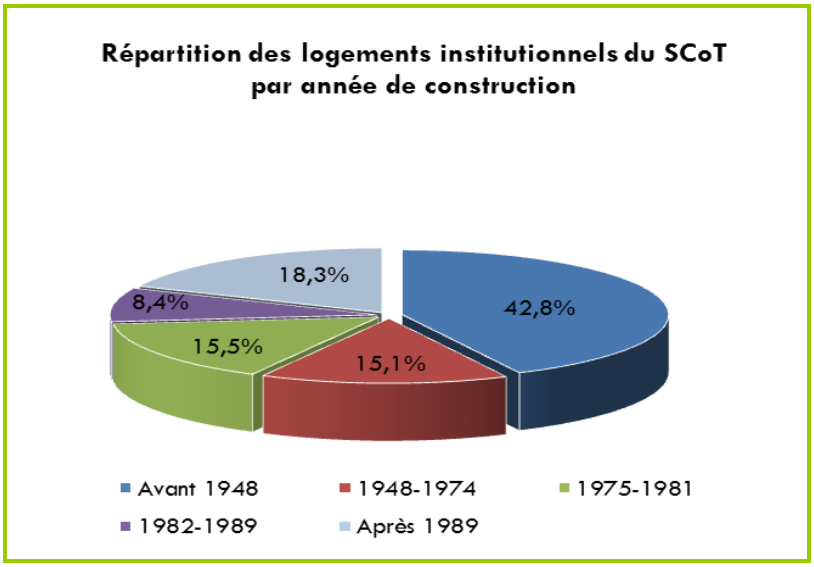
Des petits logements plus nombreux dans le parc institutionnel que dans l'ensemble du parc



Sources : DREAL – EPLS 2009

Alors que dans l'ensemble du parc, les petits logements (T1 et T2) ne représentent que 9,6% du parc, ce taux est de 20,5% dans le parc social. Ce parc joue ainsi un rôle important dans l'offre de logements de petite taille pour le parcours résidentiel des petits ménages (jeunes couples en situation de décohabitation, ménages âgés).

Un parc institutionnel plutôt ancien



Sources : DREAL – EPLS 2009

Sur le territoire du SCoT, plus de 42% des logements sociaux ont été construits avant 1948.

d) L'occupation du parc social

La vacance dans le parc locatif

***Etat de la vacance sur le territoire SCoT*[25]**

Communes	Logements loués ou proposés à la location*	Logements vides en cours ou en attente de travaux de démolition ou de vente	Part (%)	Logements vacants proposés à la location au 1er janvier	Part (%)	Dont logements vacants de plus de 3 mois	Part (%)
CAHC							
Bois-Bernard	60	1	1.6%	0	0.0%	0	0.0%
Carvin	2 085	59	2.8%	20	0.9%	6	0.3%
Courcelles-lès-Lens	771	10	1.3%	10	1.3%	8	1.%
Courrieres	1 235	6	0.5%	62	5%	56	4.5%
Dourges	562	12	2.1%	11	2%	3	0.5%
Drocourt	331	2	0.6%	1	0.3%	0	0%
Evin-Malmaison	474	65	13.7%	11	2.3%	1	0.2%
Hénin-Beaumont	3 293	44	1.3%	135	4.1%	112	3.4%
Leforest	813	34	4.1%	13	1.6%	4	0.5%
Libercourt	1 325	132	10%	20	1.5%	8	0.6%
Noyelles-Godault	805	32	4%	5	0.6%	0	0%
Oignies	1 321	81	6.1%	27	2%	11	0.8%
Rouvroy	2 064	3	0.1%	8	0.4%	5	0.2%
TOTAL CAHC	**16 734**	**509**	**3%**	**338**	**2%**	**214**	**1.3%**

* y compris le parc Soginorpa, hors ayants droit

[25] Les tableaux n'intègrent pas les quatre communes de la CALL ne possédant aucun logement locatif social : Acheville, Carency, Gouy-Servins, et Villers-au-Bois.

Communes	Logements loués ou proposés à la location*	Logements vides en cours ou en attente de travaux de démolition ou de vente	Part (%)	Logements vacants proposés à la location au 1er janvier	Part (%)	Dont logements vacants de plus de 3 mois	Part (%)
CALL							
Ablain-St-Nazaire	36	ND	/	ND	/	ND	/
Aix-Noulette	276	2	0.7%	2	0.7%	0	0%
Angres	479	10	2.1%	3	0.6%	0	0%
Annay	263	ND	/	ND	/	ND	/
Avion	3 215	84	2.6%	146	4.5%	110	3.4%
Bénifontaine	7	ND	/	ND	/	ND	/
Billy-Montigny	1 321	30	2.3%	17	1.3%	1	0.1%
Bouvigny-Boyeffles	92	0	0%	1	1.1%	0	0%
Bully-les-Mines	1 958	34	1.7%	30	1.5%	4	0.2%
Eleu-dit-Leauwette	246	15	6.1%	2	0.8%	1	0.4%
Estevelles	85	ND	/	ND	/	ND	/
Fouquières-lès-Lens	833	26	3.1%	10	1.2%	1	0.1%
Givenchy-en-Gohelle	54	1	1.8%	0	0%	0	0%
Grenay	1 549	7	0.4%	27	1.7%	8	0.5%
Harnes	1 786	44	2.5%	34	1.9%	6	0.3%
Hulluch	356	11	3.1%	6	1.7%	0	0%
Lens	7 348	188	2.5%	506	6.9%	363	5%
Liévin	6 018	27	0.4%	216	3.6%	109	1.8%
Loison-sous-Lens	554	1	0.2%	5	0.9%	4	0.7%
Loos-en-Gohelle	747	9	1.2%	16	2.1%	4	0.5%
Mazingarbe	1 481	23	1.5%	32	2.1%	8	0.5%
Méricourt	2 131	33	1.5%	16	0.7%	1	0%
Meurchin	319	ND	/	ND	/	ND	/
Noyelles-sous-Lens	1 174	117	10%	49	4.1%	29	2.5%
Pont-à-Vendin	259	4	1.5%	23	8.9%	13	5%
Sains-en-Gohelle	824	20	2.4%	2	0.2%	1	0.1%
Sallaumines	2 109	82	3.9%	29	1.4%	12	0.6%
Servins	33	ND	/	ND	/	ND	/
Souchez	124	1	0.8%	3	2.2%	3	2.4%
Vendin-le-Vieil	901	4	0.4%	9	1%	2	0.2%
Vimy	198	2	1%	0	0%	0	0%
Wingles	1 181	36	3%	20	1.7%	6	0.5%
TOTAL CALL	**37 957**	**821**	**2.2%**	**1 208**	**3.1%**	**688**	**1.8%**

* y compris le parc Soginorpa, hors ayants droit

	Logements loués ou proposés à la location*	Logements vides en cours ou en attente de travaux de démolition ou de vente	Part (%)	Logements vacants proposés à la location au 1er janvier	Part (%)	Dont logements vacants de plus de 3 mois	Part (%)
TOTAL SCoT	**54 691**	**1 330**	**2.4%**	**1 546**	**2.9%**	**1 202**	**2.2%**
Nord-Pas-de-Calais	364 471	6 742	1.8%	6 348	1.7%	3 300	0.9%
Nord	230 810	4 333	1.9%	2 961	1.3%	1 285	0.5%
Pas-de-Calais	133 661	2 409	1.8%	3 387	2.5%	2 015	1.5%

* y compris le parc Soginorpa, hors ayants droit

Sources: EPLS au 1er janvier 2010

Globalement, sur le territoire SCoT, le taux de vacance du parc locatif social est plus élevé que celui de la région Nord-Pas-de-Calais (2,4% contre 1,8%).
On note quelques disparités entre les communes. Sur le territoire de la CAHC, les communes d'Evin-Malmaison (13,8%), Oignies (6%) et Leforest (4%) ont un taux élevé de logements locatifs sociaux en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente. Sur la CALL, c'est la commune de Noyelles-sous-Lens – concernée par des opérations de restructuration de certains de ses quartiers d'habitat - qui semble particulièrement touchée par le phénomène de vacance avec près de 10%, suivie, dans une moindre mesure, par Eleu-dit-Leauwette (6%) et Sallaumines (près de 4%).
De plus, sur l'ensemble du territoire SCoT, le taux de vacance technique (c'est-à-dire les logements vides en cours ou en attente de travaux, démolition ou vente) est légèrement inférieur au taux de vacance commerciale (logements vacants proposés à la location au 1er janvier) avec respectivement 2,4% contre 2,8%.
Par ailleurs, la majeure partie des logements vacants remis sur le marché étaient vacants depuis plus de 3 mois ; cette tendance est plus forte sur le territoire SCoT que pour la région Nord-Pas-de-Calais : parmi les 2,8% de logements vacants proposés à la location au 1er janvier 2010, 2,2% étaient vacants depuis plus de trois mois.[26]

e) Le fonctionnement du parc social

Fonctionnement du parc de la SIA

	Nombre de logements vacants		Taux d'impayés	Taux de rotation
	Vacance commerciale	Vacance technique		
CALL	155	63	15,8%	8,7%
CAHC	43	nr	18%	8,6%
SCoT	**198**		**16,9%**	**8,7%**

Sources: SIA, février 2013

Sur le secteur du SCoT, le bailleur social SIA indique avoir un taux de rotation dans le parc de 8,7% en 2012. Près de 200 logements de ce bailleur sont actuellement vacants, dont 63 en vacance technique sur le territoire de la CALL.
Quant au nombre d'impayés de loyers, le bailleur recense près de 17% de ses locataires qui ont présenté une situation d'impayé en 2012. Cette part est plus élevée sur le secteur de la CAHC (18%).

Fonctionnement du parc de Pas de Calais Habitat

	Taux de logements vacants		Nombre de locataires en situation d'impayés	Nombre de mutations
	Vacance commerciale	Vacance technique		
CALL	0,2%	4%	2307	296
CAHC	0,2%	0,8%	983	137
SCoT	**0,2%**	**2,4%**	**1645**	**217**

Sources: PDC Habitat, février 2013

Sur le secteur du SCoT, on constate que plus de 500 logements du parc de Pas de Calais Habitat sont vacants, la majorité en vacance technique, ce qui représente 2,4% du parc de ce bailleur. Par ailleurs, ce bailleur recense 1 645 locataires en situation d'impayés en 2012.

[26] Source : Eléments Portés à la Connaissance du Président par le Préfet du Pas-de-Calais

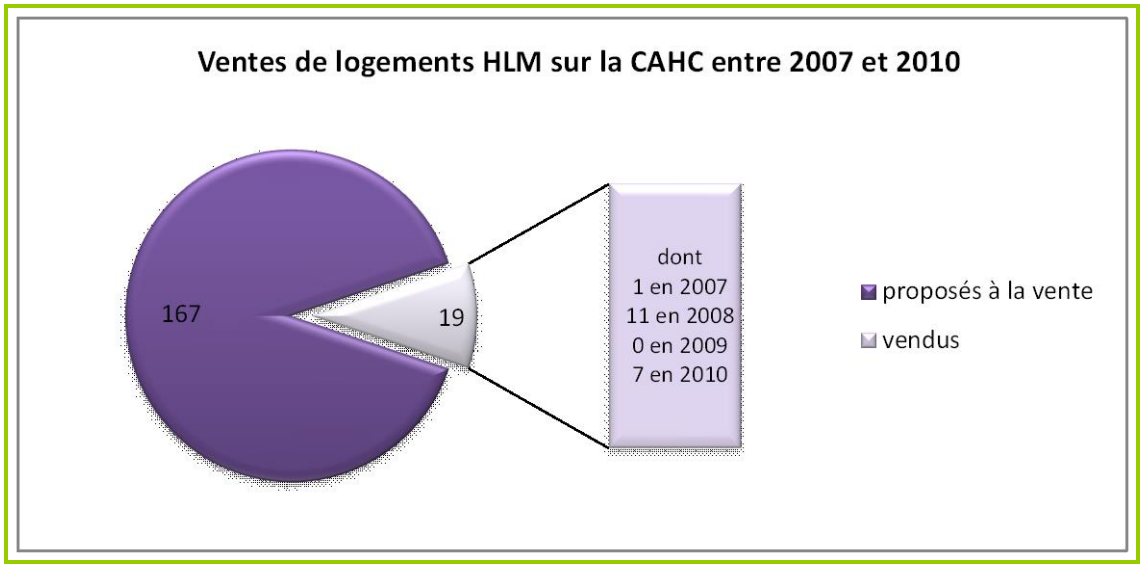
Fonctionnement du parc LTO

	Nombre de locataires	Nombre de locataires en situation d'impayés		Nombre de locataires en impayés de plus de 3 mois		Taux de logements vacants		Taux de rotation
		Nombre	%	Nombre	%	Vacance commerciale	Vacance technique	
CALL	2908	751	25,8	127	16,9	1%	0,67%	12,88%
CAHC	2787	622	22,3	99	15,9	0,42%	0,35%	11,09%
SCoT	**5695**	**1373**	**24,1**	**226**	**16,5**	0,71%	0,51%	11,98%

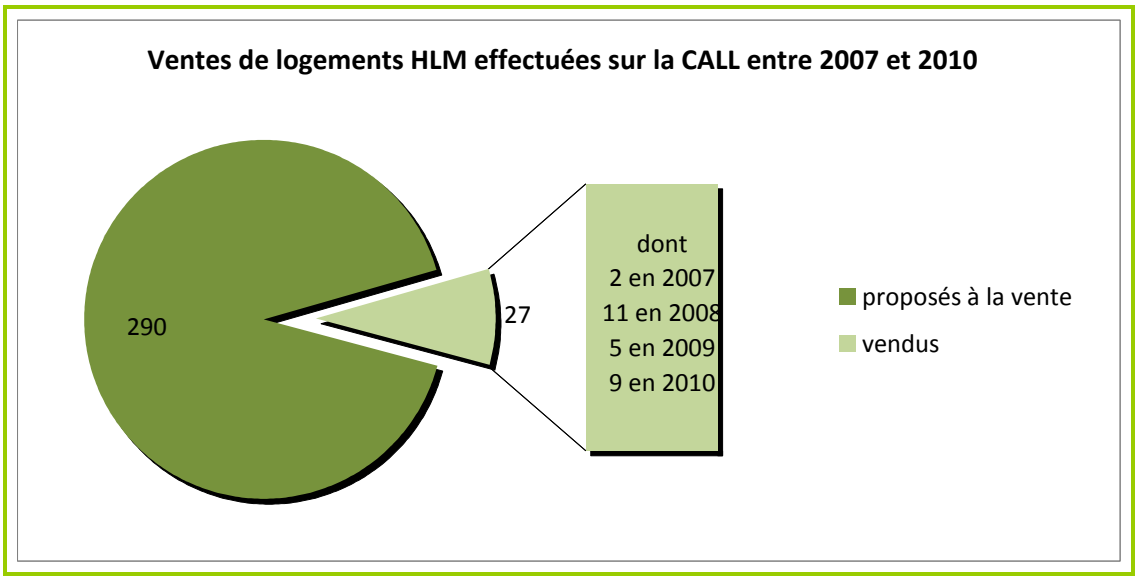
Sources: LTO, février 2013

En ce qui concerne le parc de LTO, près d'un quart des locataires a présenté en 2012 une situation d'impayé. Le taux de logements vacants est inférieur à 1% du parc total de ce bailleur. Le taux de rotation s'élève à 12% sur le territoire du SCoT, et est un peu moins élevé sur le secteur CAHC.

f) La revente du patrimoine social



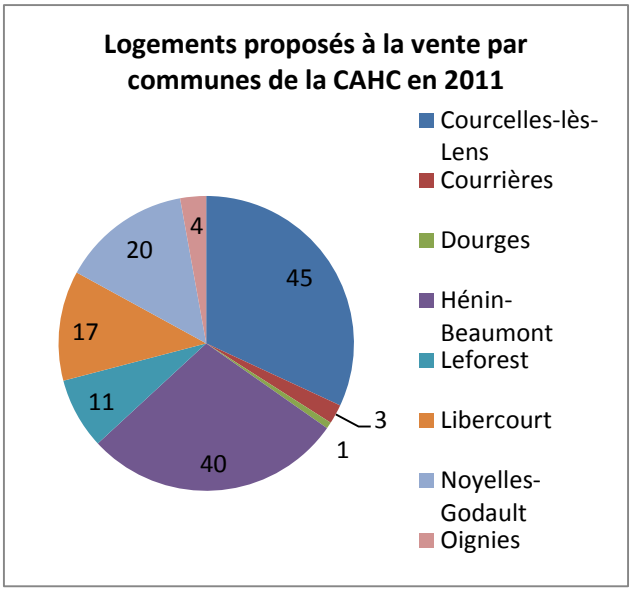
Sources : DDTM

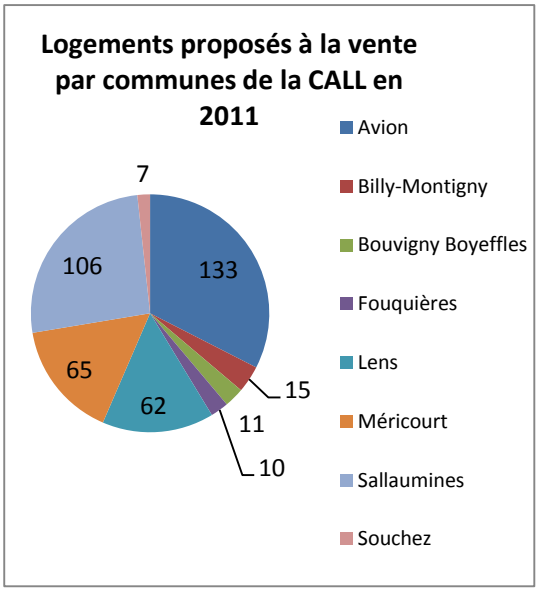


Sources : DDTM

Sur la période 2007-2010, 457 logements ont été nouvellement mis en vente pour le territoire SCoT (290 pour la CALL et 167 pour la CAHC) soit une moyenne de 114 logements par an (72 pour la CALL et 42 pour la CAHC).
En cumulant les logements antérieurement mis en vente, on obtient un nombre total de 1 758 logements HLM proposés à la vente (1358 pour la CALL, 400 pour la CAHC) avec au total 94 logements vendus entre 2007 et 2010 (51 pour la CALL et 43 pour la CAHC).

En réponse aux demandes du gouvernement et aux objectifs repris dans les CUS, les politiques de mise en vente des logements sociaux devaient fortement se développer à partir de 2011 (d'autant qu'à compter de 2012, seule la vente de patrimoine HLM sera éligible au PTZ+ pour l'accession dans l'ancien). Ainsi pour la seule année 2011, les mises en vente sont plus élevées : 550 logements mis en vente pour le territoire du SCoT avec une augmentation particulièrement marquée sur la CALL avec 409 logements mis en vente et 141 sur la CAHC.





Logements locatifs sociaux proposés à la vente en 2011	
CAHC	145
CALL	444
Total	589

Sources : Eléments portés à la connaissance des Présidents de la CALL et de la CAHC par le Préfet du Pas-de-Calais

Globalement, sur le territoire de la CALL, la vente de logements locatifs sociaux (LLS) a toujours été relativement soutenue et ce depuis 1995 où 312 logements ont été proposés à la vente par les organismes HLM. Une période d'accalmie est relevée entre 2004 et 2007 puisque le nombre de LLS proposés à la vente s'est considérablement réduit (2 logements proposés à la vente en 2007). Enfin, depuis 2008, le nombre de LLS proposés à la vente est en augmentation avec 45 en 2008 et 444 en 2011.
Ce phénomène ne présume toutefois pas de l'effectivité de cette politique d'accession sociale à la propriété puisque l'on remarque que sur la totalité des 1 802 LLS proposés à la vente depuis 1995 sur la CALL, 653 ont effectivement été vendus soit 36%.
Au contraire, sur la CAHC, la vente de LLS n'est vraiment prononcée que depuis 2003, année au cours de laquelle 148 logements ont été proposés à la vente. Ce phénomène a diminué entre 2004 et 2007 puisque seulement 2 logements ont été proposés à la vente. Ensuite, le phénomène s'est amplifié depuis 2008 où 30 logements ont été mis en vente, et semble soutenu depuis 2010 (136 en 2010 et 145 en 2011).

g) Une demande en logement social importante

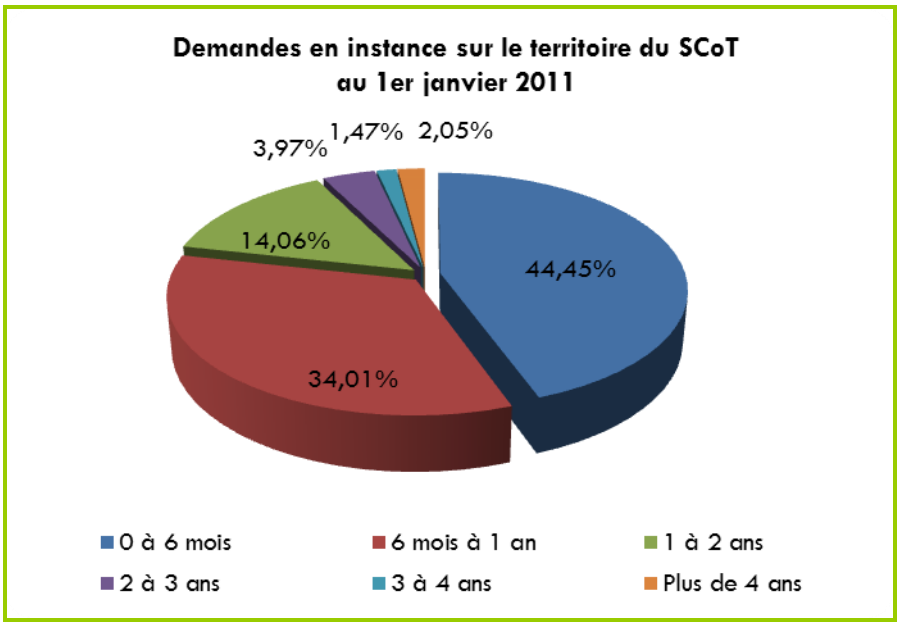
Selon l'ARHLM[27], au 1er janvier 2011, on recense 16 512 demandes de logements sociaux en attente sur le territoire contre 17 845 en 2007. Rapporté au nombre de ménages composant le territoire, cela représente 11% des ménages qui auraient ainsi une demande de logement dans le parc institutionnel en cours.

Le délai moyen de satisfaction de la demande en logement social est de 10,4 mois, contre 6,65 mois en 2007. Dans les faits, plus de 21% des demandes sont en attente depuis plus d'un an. Le délai moyen d'attente est un peu moins élevé au sein de la CAHC (9,51 mois).

	CALL		CAHC		**SCoT**	
0 à 6 mois	5 060	43,8%	2299	45,9%	7339	**44,5%**
6 mois à 1 an	3947	34,2%	1683	33,6%	5615	**34,0%**
1 à 2 ans	1638	14,2%	691	13,8%	2322	**14,1%**
2 à 3 ans	454	3,9%	202	4,0%	655	**4,0%**
3 à 4 ans	185	1,6%	58	1,2%	242	**1,5%**
Plus de 4 ans	259	2,2%	80	1,6%	339	**2,1%**
Total	**11 543**	**100,0%**	**5 013**	**100,0%**	**16 512**	**100,0%**
	Délai moyen d'attente de la demande satisfaite : 10,79 mois		Délai moyen d'attente de la demande satisfaite : 9,51 mois		Délai moyen d'attente de la demande satisfaite : **10,4 mois**	

Sources : OREDA, ARHLM, Janvier 2011

[27] Observatoire Régional de la demande en logement social du Nord-Pas-de-Calais (OREDA), ARHLM.

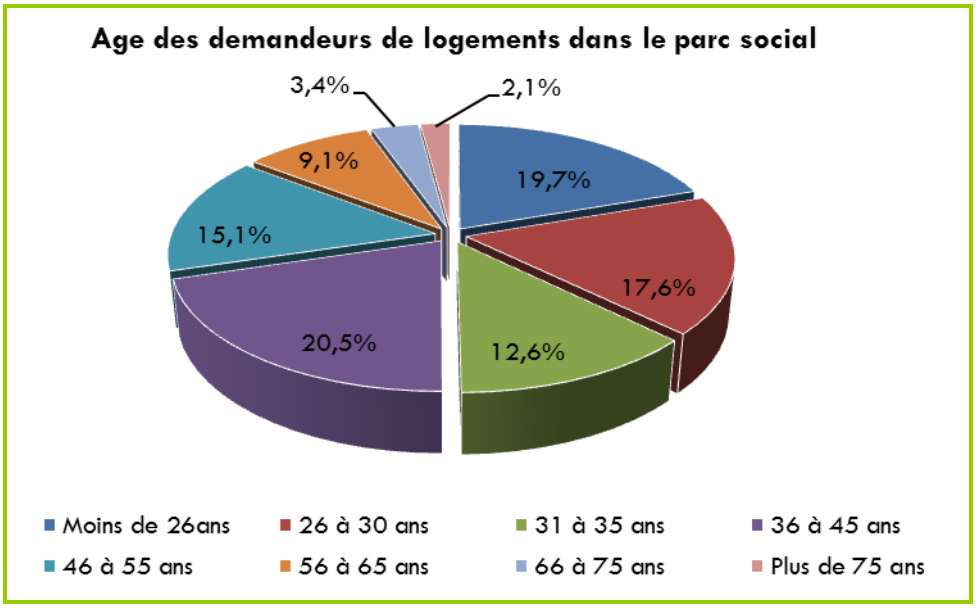


Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

h) Le profil-type des demandeurs de logements sociaux

Des demandeurs plutôt jeunes...

Les demandeurs sont plutôt jeunes : au 1er janvier 2011, les moins de 35 ans représentent plus d'une demande de logement social sur deux. Néanmoins, on constate une hausse de la part des demandeurs âgés de plus de 55 ans qui s'élève à 15%, contre 13% en 2007.

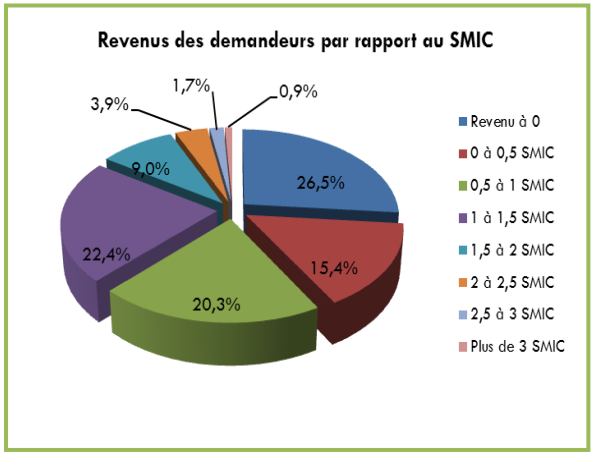


Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

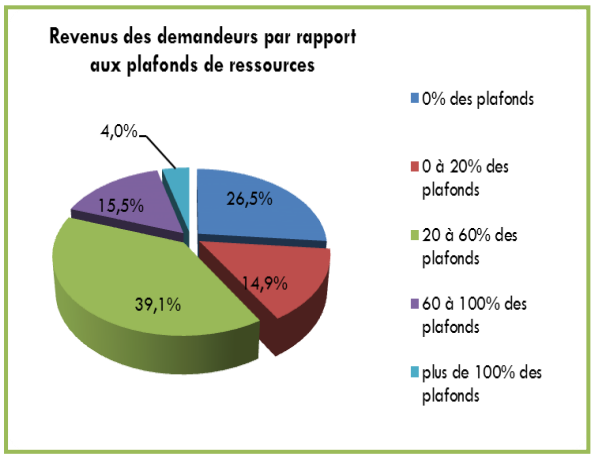
…Avec des revenus faibles[28]

Un demandeur sur six dispose de revenus inférieurs à 1 SMIC.
La très grande majorité (80%) des ménages demandeurs de logements dispose de moins de 60% des plafonds de ressource HLM. 41% de ces demandeurs sont même en dessous des 20% des plafonds de loyers. La population reste financièrement précaire, voire très précaire, et le parc social constitue souvent l'une des seules opportunités de logement décent.

	CALL		CAHC		SCoT	
Revenu à 0	2704	26.5%	1179	26.4%	3875	**26.5%**
0 à 0,5 SMIC	1609	15.8%	639	14.3%	2244	**15.4%**
0,5 à 1 SMIC	2041	20.0%	924	20.7%	2960	**20.3%**
1 à 1,5 SMIC	2236	22.0%	1051	23.5%	3273	**22.4%**
1,5 à 2 SMIC	965	9.5%	360	8.1%	1320	**9.0%**
2 à 2,5 SMIC	376	3.7%	189	4.2%	564	**3.9%**
2,5 à 3 SMIC	172	1.7%	77	1.7%	247	**1.7%**
Plus de 3 SMIC	85	0.8%	46	1.0%	130	**0.9%**



	CALL		CAHC		SCoT	
0% des plafonds HLM	2702	26.6%	1179	26.4%	3873	**26.5%**
0 à 20%	1567	15.4%	614	13.8%	2177	**14.9%**
20 à 60%	3927	38.6%	1791	40.1%	5706	**39.1%**
60 à 100%	1556	15.3%	711	15.9%	2255	**15.5%**
plus de 100%	420	4.1%	169	3.8%	585	**4.0%**



Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

Les demandeurs de logements sociaux s'orientent principalement vers des logements de taille moyenne et individuels

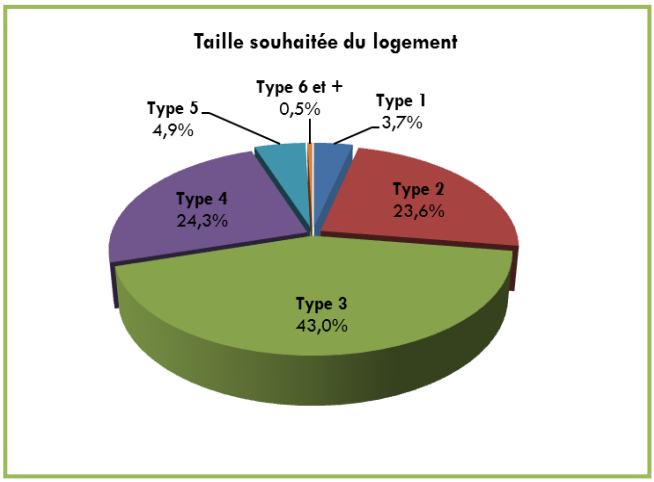
Sur le territoire du SCoT, 43% des demandeurs souhaitent obtenir un logement de type T3 et près de 25% un T4.
Les petits logements, de type T1 ou T2, représentent 27% de la demande
La demande en grands logement (T5, T6 et plus) a diminué depuis 2007. Elle représente en 2011 5% de la demande contre 10% en 2007.

Parmi le type de logements souhaités, la répartition entre collectif et individuel a évolué depuis 2007. Les demandeurs souhaitent à plus de 62% un logement individuel, contre 50% en 2007. L'intégration par

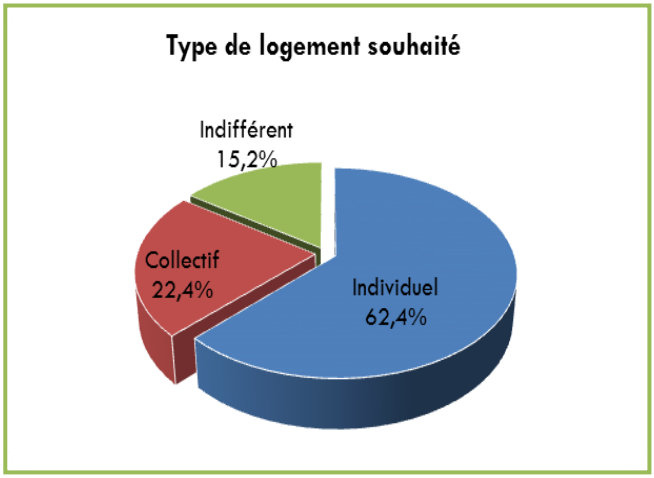
[28] Cet indicateur est à manier avec précaution, car il existe un nombre important de « non réponse », contrairement aux autres indicateurs qui présentent des taux de non réponse très marginaux. Pour les revenus, ce taux est de l'ordre de 10 à 12% des demandes selon l'EPCI, l'ancienneté de la demande ou encore l'indice de mesure des revenus utilisé (SMIC ou plafonds de ressources HLM).

l'ARHLM des données relatives au parc minier depuis 2007 joue certainement dans l'augmentation de cette demande en logements individuels.

	CALL		CAHC		SCoT	
T1	429	3.8%	176	3.6%	604	**3.7%**
T2	2601	22.7%	1252	25.8%	3843	**23.6%**
T3	4991	43.6%	2012	41.5%	6981	**43.0%**
T4	2816	24.6%	1144	23.6%	3951	**24.3%**
T5	552	4.8%	249	5.1%	801	**4.9%**
T6 et +	53	0.5%	21	0.4%	74	**0.5%**



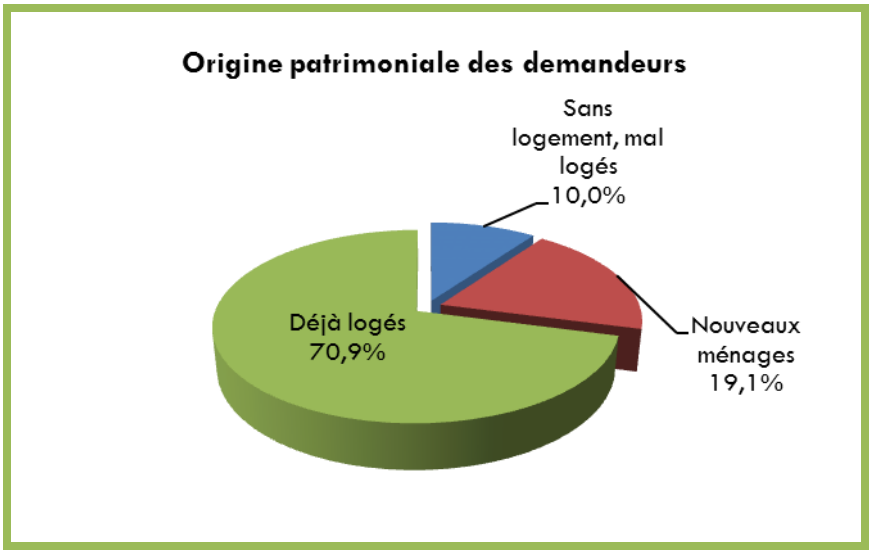
	CALL		CAHC		SCoT	
Individuel	7204	63.0%	2963	61.0%	10145	**62.4%**
Collectif	2651	23.2%	997	20.5%	3641	**22.4%**
Indifférent	1587	13.9%	894	18.4%	2468	**15.2%**



Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

Seuls 22,5% des demandeurs font la demande d'un logement collectif, et 15% d'entre eux n'ont pas de préférence sur le type de logement. Le profil des demandeurs en fonction des EPCI diffère un peu : les demandeurs de la CALL sont un peu plus nombreux à demander un logement collectif (23,2% contre 20,5%), alors que ceux de la CAHC sont plus nombreux à indiquer n'avoir aucune préférence quant au type de logement (18,4% contre 13,9%).

Des demandeurs en majorité déjà logés dans le parc social



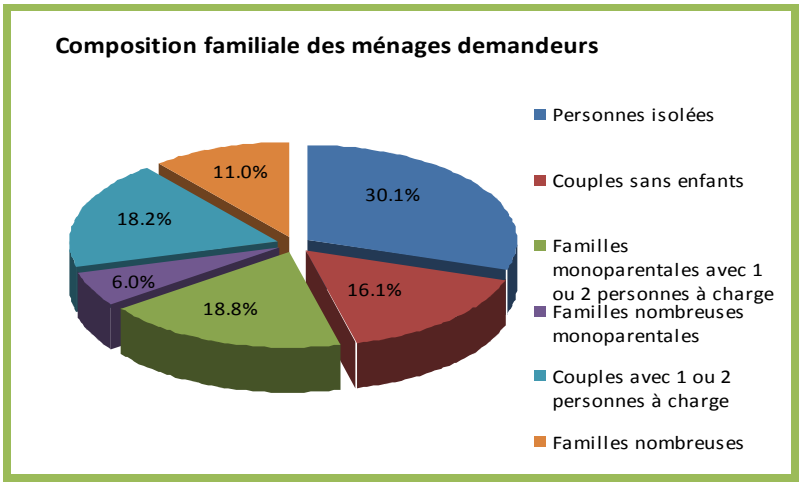
Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

Parmi les demandeurs de logements sociaux, 71% sont déjà logés, et 20% sont des nouveaux ménages en situation de décohabitation. A noter que parmi les déjà logés, 4% sont locataires Soginorpa.
Parmi les demandeurs, une part encore élevée de demandeurs est mal logée (10%).
On observe globalement plus de nouveaux ménages sur le périmètre de la CAHC.

	CALL	CAHC	SCoT
Sans logement, mal logés	10,1%	9,7%	**10,0%**
Nouveaux ménages	18,8%	20,0%	**19,1%**
Déjà logés	71,1%	70,4%	**70,9%**
dont locataire autre organisme HLM	22,3%	20,4%	**21,8%**
dont locataire Soginorpa	5,0%	2,7%	**4,3%**
dont propriétaire	5,0%	5,1%	**5,0%**

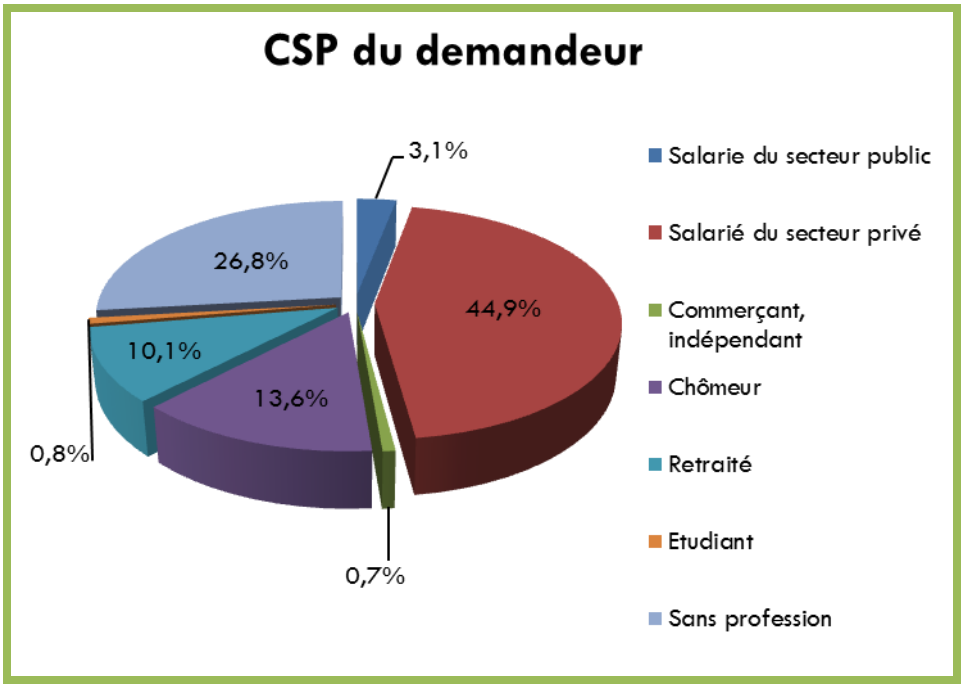
Un nombre important de personnes seules parmi les demandeurs

Sur le territoire du SCoT, 30% des demandeurs de logement social sont des personnes seules.
Les familles monoparentales sont également nombreuses parmi les demandeurs : près de 25%.
Les deux agglomérations connaissent des chiffres similaires.



Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

Une part importante de demandeurs salariés[29]



Sources : OREDA, ARHLM, janvier 2011

Les salariés du secteur privé sont les plus nombreux parmi les demandeurs du territoire (44,9%), suivis des demandeurs se déclarant sans profession (26,8%). Un demandeur sur dix est retraité. En ce qui concerne les chômeurs, ils sont un peu plus nombreux sur la CALL (14%) que sur la CAHC (12%).

Le parc social est concentré au cœur du territoire, de Liévin à Courcelles-lès-Lens en passant par Hénin-Beaumont. C'est un parc relativement ancien (42% des logements construits avant 1948), qui représente 22% du parc total de logements. Les petits logements y sont plus nombreux que dans le reste du parc, il joue ainsi un rôle important dans l'offre de petits logements pour le parcours résidentiel des petits ménages (jeunes couples en situation de décohabitation, ménages âgés). La demande pour un logement social est d'ailleurs importante sur le territoire, bien qu'en diminution entre 2007 et 2011. Environ 11% des ménages du territoire auraient ainsi une demande de logement dans le parc institutionnel en cours. Le délai moyen de satisfaction de la demande a augmenté depuis 2007 ; il est désormais de 10 mois.
Les demandeurs sont plutôt jeunes, avec des revenus faibles (un demandeur sur six dispose de revenus inférieurs à un SMIC). Ils s'orientent plutôt vers des logements individuels de taille moyenne. Enfin, on compte un nombre important de personnes isolées parmi les demandeurs (30%). Les familles monoparentales sont également nombreuses.

[29] Cet indicateur est à manier avec précaution, car il existe un nombre important de « non réponse », contrairement aux autres indicateurs qui présentent des taux de non réponse très marginaux. Pour la CSP des demandeurs, ce taux est de l'ordre de 6 à 10% des demandes selon l'EPCI ou l'ancienneté de la demande.

IV. Le contexte territorial et opérationnel du développement de l'habitat

IV.1. Les PLU affichent les ambitions globales

Toutes les communes du territoire SCoT sont couvertes par un document d'urbanisme local opposable. Plusieurs d'entre eux sont actuellement en cours de révision notamment pour se rendre compatible avec les orientations du SCoT. Pour certains, la phase de révision touche à sa fin.
Ainsi, sur le territoire du SCoT, les documents communaux d'urbanisme prévoient 1 778 ha de zones ouvertes à urbanisation (1AU et 2AU). Cependant, ce chiffre est à nuancer puisqu'il ne concerne pas uniquement les zones d'extension dévolues à l'habitat, mais également les zones de développement économique des communes.

En 2006, lors de l'élaboration du diagnostic du SCoT, le recollement des documents communaux d'urbanisme faisait état d'une prévision de 1 444 ha de zones d'urbanisation future exclusivement destinées à l'habitat (court et long terme).

Tableau des documents communaux d'urbanisme sur le territoire du SCoT

Commune	EPCI	Document opposable	Date d'approbation	Nb d'ha ouverts	Remarques
Ablain-Saint-Nazaire	CALL	PLU	2006	10 ha	
Acheville	CALL	POS	1991	10 ha	
Aix Noulette	CALL	POS	1993	55 ha	En cours de révision
Angres	CALL	PLU	2005	17 ha	
SIVU (Annay sous Lens, Estevelles, Pont à Vendin, Vendin-le-Vieil)	CALL	PLU	2006	143 ha	
Avion	CALL	POS	2002	nr	En cours de révision
Bénifontaine	CALL	POS	2000	1,8 ha	
Billy-Montigny	CALL	POS	1983	nr	
Bois Bernard	CAHC	POS	1993	7 ha	
Bouvigny-Boyeffles	CALL	PLU	2007	19 ha	
Bully les Mines	CALL	POS	1990	109,5 ha	
Carency	CALL	POS	1981	nr	
Carvin	CAHC	PLU	2006	58,5 ha	
SIVOM (Courcelles-lès-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault)	CAHC	POS	2012	314 ha	En cours de révision
Courrières	CAHC	POS	1997	30 ha	En cours de révision
Drocourt	CAHC	PLU	2005	23 ha	
Eleu dit Leauwette	CALL	POS	1990	12 ha	En cours de révision
Fouquières-lès-Lens	CALL	PLU	2005	39 ha	
Givenchy-en-Gohelle	CALL	POS	1998	17,6 ha	POS de nouveau applicable après référé en suspension du PLU approuvé en 2011
Gouy-Servins	CALL	POS	1991	1,2 ha	
Grenay	CALL	POS	2002	5,3 ha	
Harnes	CALL	POS	2001	23 ha	En cours de révision
Hénin-Beaumont	CAHC	PLU	2004	169 ha	En cours de révision
Hulluch	CALL	PLU	2010	22,6 ha	
Lens	CALL	PLU	2006	3,9 ha	
Libercourt	CAHC	POS	2005	18 ha	
Liévin	CALL	PLU	2006	125 ha	
Loison-sous-Lens	CALL	POS	2000	12,8 ha	En cours de révision
Loos-en-Gohelle	CALL	POS	2000	145 ha	En cours de révision
Mazingarbe	CALL	PLU	2009	44 ha	
Méricourt	CALL	PLU	2013	19,5 ha	
Meurchin	CALL	PLU	2011	11,8 ha	
Montigny-en-Gohelle	CAHC	PLU	2005	42 ha	En cours de révision
Noyelles-sous-Lens	CALL	POS	1983	25 ha	
Oignies	CAHC	PLU	2005	42 ha	
Rouvroy	CAHC	PLU	2012	95 ha	
Sains-en-Gohelle	CALL	PLU	2002	10,7 ha	
Sallaumines	CALL	PLU	2009	nr	
Servins	CALL	POS	2000	5 ha	
Souchez	CALL	POS	1993	21 ha	
Villers-au-Bois	CALL	PLU	2009	7,7 ha	
Vimy	CALL	POS	1993	19,4 ha	
Wingles	CALL	PLU	2006	43 ha	
			TOTAL	**1 778,3 ha**	

IV.2. L'avancement des projets ANRU

Etat d'avancement des projets ANRU sur le territoire de la CALL

Etat d'avancement	Période Date de signature	Ville	Démolition totale envisagée sur 2006-2014	Reconstruction totale envisagée 2006-2014	Nombre de logements sociaux		Nombre d'accession	
					Prévus	Livrés	Prévus	Livrés
Convention financière signée	2004-2008 26/01/2006	**Avion** Quartier République	180	260 dont 180 logements sociaux	180	169	45	
Convention financière signée	2005-2010 26/01/2006	**Avion/Lens** Montgré/Sellier	154	249 dont 183 logements sociaux	183 (101 PLUS CD 82 PLUS)			
Convention financière signée	2007-2013 13/11/2007	**Angres** Cité des Camus	244	345 dont 260 LLS	240	154	14	6
Convention financière signée	2008-2014 20/06/2008	**Lens** Grande résidence	503	640		201 (16 log rural, 31 LTO, reste PDCH)		
Convention financière signée	2007-2013 10/07/2009	**Liévin** Quartiers Calonne – Marichelles – Europe/Riaumont – Blum -Jaurès	563	563		263		
Convention financière signée	2007-2010 16/02/09	**Billy-Montigny** Léon Jouhaux Cité du 10 et site associé avenue du 1ermai	144	170	76			

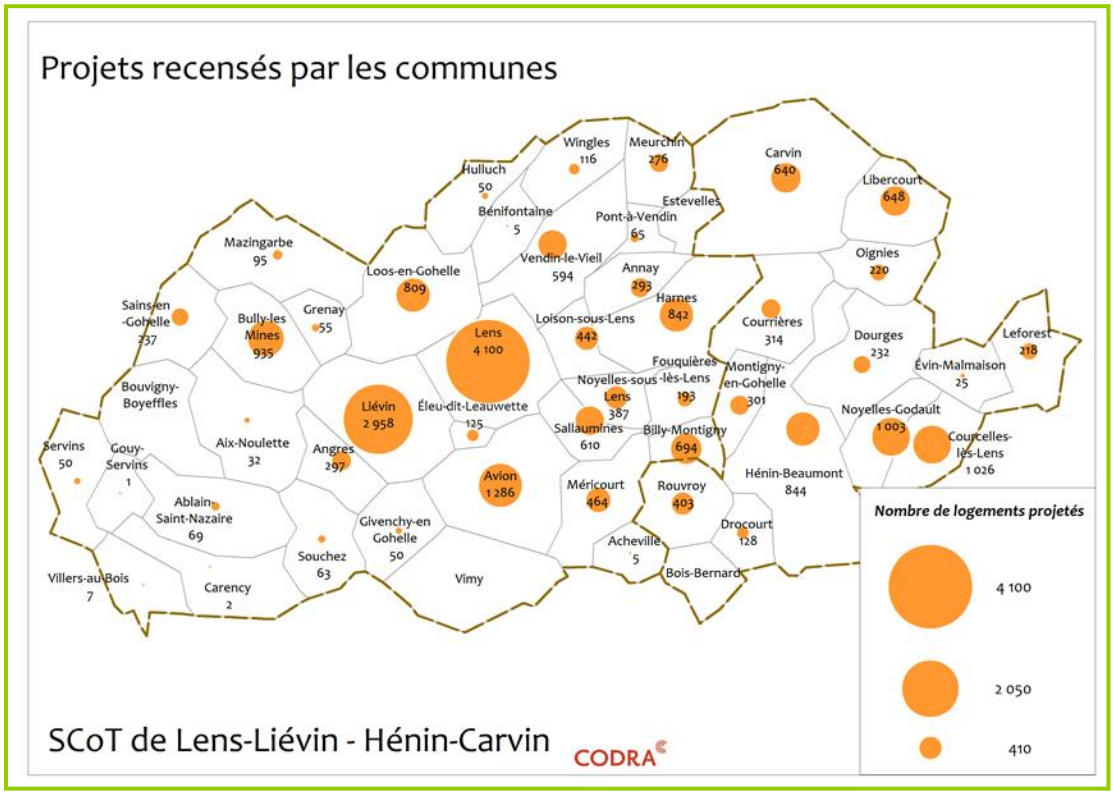
Etat d'avancement des projets ANRU sur le territoire de la CAHC

Etat d'avancement	Période Date de signature	Ville	Démolition totale envisagée au 15 mars 2013	Reconstruction totale envisagée	Nombre de logements sociaux	
					Prévus	Livrés
Convention financière signée	15/04/2010	**Carvin** Quartier République	52	52 dont 23 sur site	nr	nr
Convention financière signée	31/07/2008	**Courrières** Quartier du Rotois	222 dont 170 déjà réalisées	222 dont 84 sur site	222	102

IV.3. Les projets des communes[30]

Les projets de logements en cours ou à venir sur le territoire ont fait l'objet d'un recensement précis auprès de chaque commune par les services des Communautés d'agglomération.

[30] Etat des lieux au 1er semestre 2012.



Sources : CALL – CAHC – CODRA - 1er semestre 2012

Plus de 2 500 logements par an recensés sur la CALL

Sur le territoire de la CALL ont ainsi été recensés 16 302 logements en cours ou à venir sur la durée du PLH (2012-2018), soit un potentiel de **2 717 logements par an dont 49,3% de logements aidés**.
Une grande majorité de ces projets de logements est située dans le Cœur Urbain (80%).

CALL	Projets recensés	Dont logements aidés	
		Nombre	Part
Secteur Nord	3 145	1 643	52,2%
Cœur Urbain	12 878	6 212	48,2%
Collines de l'Artois	279	188	67,4%
TOTAL	**16 302**	**8 043**	**49,3%**

Sources : CALL

Plus de 800 logements par an recensés sur la CAHC[31]

Le recensement effectué auprès des 14 communes de la CAHC en 2012 faisait état de 6 002 projets en cours ou à venir jusque 2019, soit un potentiel de **857 logements par an dont près de 40% de logements sociaux**.

[31] Etat des lieux au 1er semestre 2012

CAHC	Projets recensés	Dont logements aidés	
		Nombre	Part
Secteur Nord	2297	1063	46,3%
Cœur Urbain	3705	1291	34,8%
Collines de l'Artois	0	0	0%
TOTAL	**6 002**	**2 354**	**39,2%**

Sources : CAHC

Parmi ces projets, les logements destinés à la propriété (lot-libre, accession sociale, accession libre, PSLA) sont plus représentés que les logements locatifs (qu'ils soient locatifs sociaux ou locatifs privés).

Ce travail de recensement pourra être affiné et actualisé par les EPCI lors de l'élaboration de leurs programmes d'actions (voir notamment pour la CAHC les monographies par commune qui permettent d'identifier les réserves foncières disponibles et mobilisables).

IV.4. Les dispositifs d'amélioration du parc de logements

a) Les caractéristiques de confort du parc de logements

Les éléments de confort du logement

Sur le territoire du SCoT, la majorité du parc de logements date d'avant 1983 avec près de 78% contre 72,8% pour le Pas-de-Calais. Bien que le taux de logements datant d'avant 1915 soit largement inférieur à celui du Pas-de-Calais, celui-ci reste tout de même important (9,26% pour le SCoT contre 17,8% pour le Pas-de-Calais).

Ancienneté des logements

	Parc total	Construit avant 1915		Construit entre 1915 et 1948		Construit entre 1948 et 1983		Construit entre 1983 et 1999		Construit après 1999	
CAHC	51 335	8 123	15.8%	12 484	24.3%	18 396	35.8%	6 998	13.6%	4 215	8.2%
CALL	104 248	6 293	6.0%	41 207	39.5%	34 725	33.3%	13 482	12.9%	8 541	8.2%
SCoT	155 583	14 416	9.26%	53 691	34.51%	53 121	34.14%	20 480	13.16%	12 756	8.2%
Pas-de-Calais	671 955	119 786	17.8%	135 221	20.1%	234 671	34.9%	100 500	15.0%	68 183	10.1%
Nord-Pas-de-Calais	1 816 258	440 428	24.2%	291 945	16.1%	642 711	35.4%	246 939	13.6%	158 078	8.7%

Sources : Filocom 2009-Eléments Portés à la connaissance des Présidents de la CAHC et de la CALL par le Préfet du Pas-de-Calais

Le taux de confort des logements

Confort des résidences principales

	2009			%			1999			%		
	CAHC	CALL	SCoT	CAHC	CALL	SCoT	CAHC	CALL	SCoT	CAHC	CALL	SCoT
Ensemble	47 860	97 995	**145 855**	100	100	**100**	44 966	92 413	**137 379**	100	100	**100**
Salle de bain avec baignoire ou douche	46 118	94 929	**141 047**	96.4	96.9	**96.7**	41 901	85 281	**127 182**	93.2	92.3	**92.6**
Chauffage central collectif	2 081	6 385	**8 466**	4.3	6.5	**5.8**	1 448	5 797	**7 245**	3.2	6.3	**5.3**
Chauffage central individuel	33 364	68 112	**101 476**	69.7	69.5	**69.6**	26 284	51 996	**78 280**	58.5	56.3	**57.1**
Chauffage individuel « tout éléctrique »	6 202	13 434	**19 636**	13	13.7	**13.5**	4 446	9 743	**14 189**	9.9	10.5	**10.3**

Sources : INSEE, RP 1999 et 2009

Bien que le taux de confort ait augmenté entre 1999 et 2009 sur le territoire du SCoT (+10,9% de résidences ayant une salle de bain avec douche ou baignoire et +29,6% de logements ayant un chauffage central individuel), des efforts restent à faire notamment sur les communes de Carvin (10,9%) et Hénin-Beaumont (9,4%) pour la CAHC et Gouy-Servins (11,4%), Bénifontaine (10,4%) et Annay (9,3%) pour la CALL qui concentrent la plus forte part de logements sans confort. En effet, près d'un tiers des communes de la CAHC (Oignies, Libercourt, Evin-Malmaison, Drocourt) sont concernées par un fort taux de logements au confort partiel, c'est-à-dire pour lesquels il manque un ou plusieurs éléments de confort (douche, WC, chauffage…).

Taux de confort du parc de logements de la CAHC

Communes CAHC	Sans confort	Confort partiel	Tout confort
Bois-Bernard	4.5 %	27.3 %	68.2 %
Carvin	**10.9 %**	24.4 %	64.8 %
Courcelles-Lès-Lens	5.4 %	28.6 %	65.9 %
Courrières	2.8 %	19.7 %	77.5 %
Dourges	5.7 %	25.7 %	68.6 %
Drocourt	4.4 %	**39.8 %**	55.8 %
Evin-Malmaison	3.2 %	**37.6 %**	59.2 %
Hénin-Beaumont	**9.4 %**	27.3 %	63.3 %
Leforest	4.1 %	23.5 %	72.4 %
Libercourt	4.8 %	**40.6 %**	54.6 %
Montigny-en-Gohelle	4.6 %	29.6 %	65.8 %
Noyelles-Godault	5.1 %	26.4 %	68.4 %
Oignies	4.2 %	**35.1 %**	60.7 %
Rouvroy	5.2 %	20.9 %	73.8 %
CAHC	**5.3 %**	**29 %**	**65.6 %**

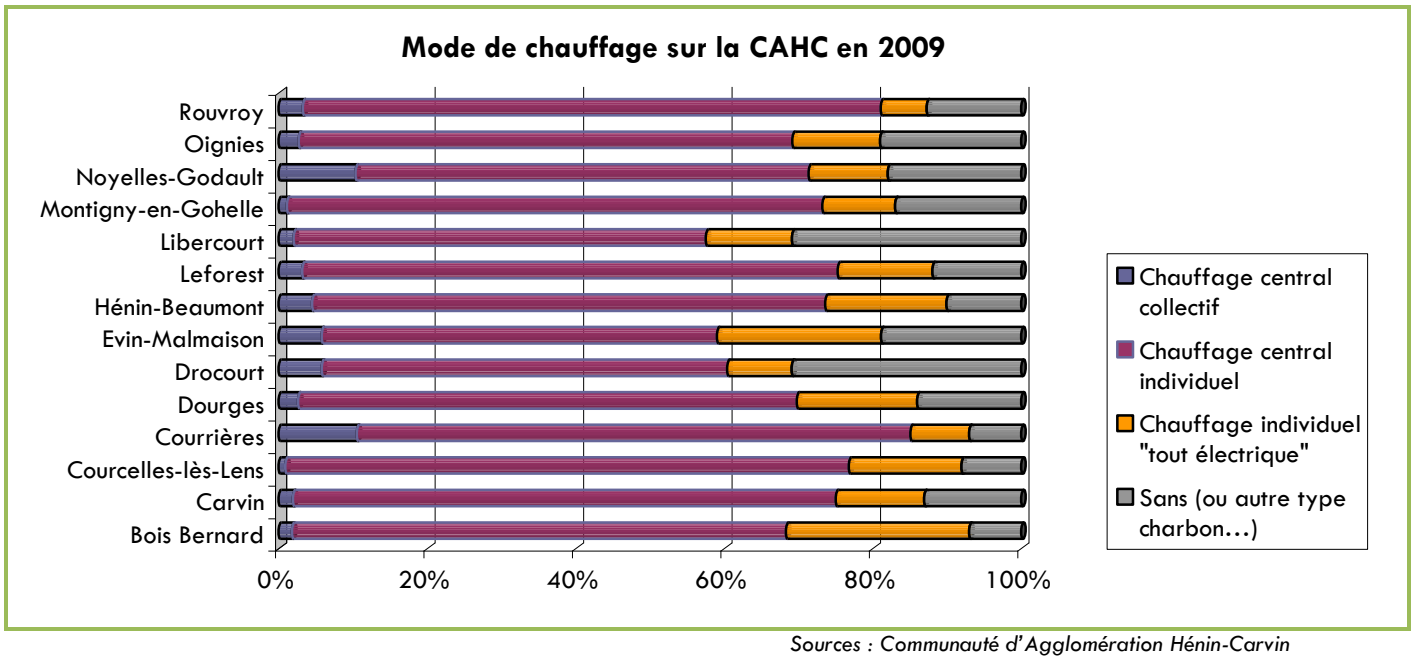
Sources : Eléments portés à la connaissance du Président de la CAHC par le Préfet du Pas-de-Calais

Taux de confort du parc de logements de la CALL

Communes CALL	Sans confort	Confort partiel	Tout confort
Ablain-Saint-Nazaire	0.8%	24.5%	72.3%
Acheville	2.7%	15.7%	82.1%
Aix-Noulette	0.4%	12.3%	88.5%
Angres	2.2%	31.1%	66.7%
Annay	**9.3%**	25.9%	64.7%
Avion	3.6%	34.3%	62.1%
Bénifontaine	**10.4%**	21.5%	68.1%
Billy-Montigny	7.5%	23.2%	69.3%
Bouvigny-Boyeffles	7.1%	19.1%	73.8%
Bully-les-Mines	3.7%	22.1%	74.2%
Carency	5.9%	23%	71.1%
Eleu-dit-Leauwette	2.8%	36.3%	61%
Estevelles	2.9%	23.7%	73.4%
Fouquières-lès-Lens	8.7%	23.9%	67.4%
Givenchy-en-Gohelle	3.6%	36.4%	60%
Gouy-Servins	**11.4%**	17.1%	71.5%
Grenay	2.1%	16.7%	81.2%
Harnes	5.2%	36.4%	58.4%
Hulluch	2.1%	23.2%	74.7%
Lens	3.7%	20.9%	75.5%
Liévin	2.9%	18.9%	78.1%
Loison-Sous-Lens	6.2%	27.5%	66.3%
Loos-en-Gohelle	3.7%	22.0%	74.3%
Mazingarbe	5.9%	18.7%	75.3%
Méricourt	5.2%	25.0%	69.9%
Meurchin	4.7%	26.8%	68.5%
Noyelles-sous-Lens	3.6%	31.9%	64.5%
Pont-à-Vendin	5.8%	39.9%	54.3%
Sains-en-Gohelle	3.4%	22.9%	73.7%
Sallaumines	3.0%	31.9%	65.1%
Servins	7.2%	15.4%	77.4%
Souchez	4.2%	29.2%	66.6%
Vendin-le-Vieil	6.3%	20.3%	73.4%
Villers-au-Bois	3.1%	13%	86.5%
Vimy	6.8%	29.1%	64.1%
Wingles	5.0%	31.8%	63.2%
CALL	**4.8%**	**24.8%**	**70.5%**
Département	6.5%	27.8%	65.7%
Région	5.5%	27.70%	66.8%

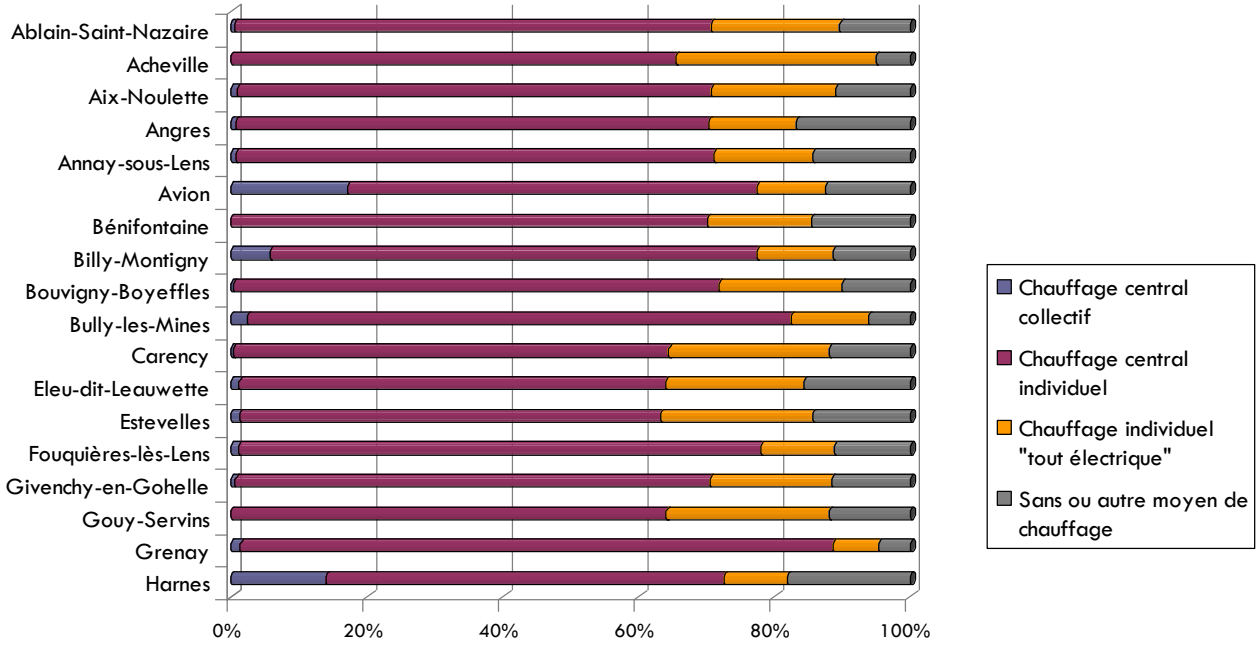
Source : Eléments portés à la connaissance du Président de la CALL par le Préfet du Pas-de-Calais

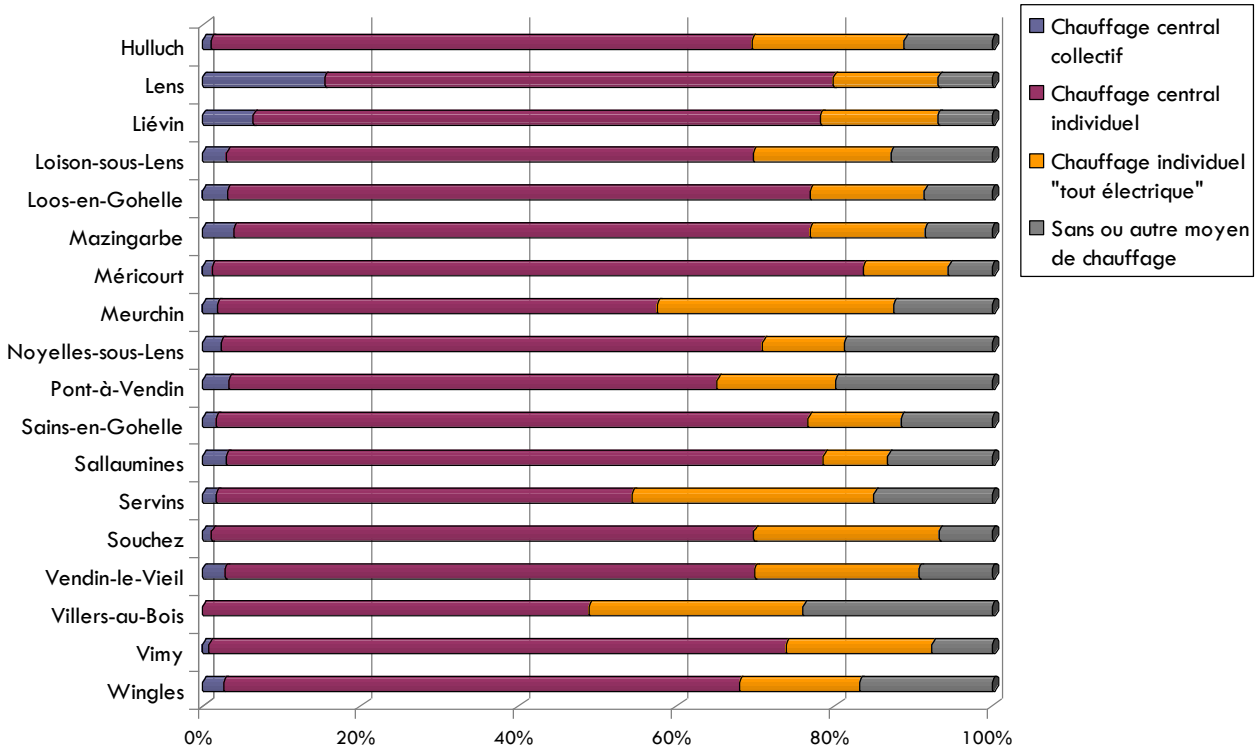
Sur le territoire en 2009, une part importante de logements, notamment à Libercourt, Drocourt, Oignies, Noyelles-sous-Lens ou Pont-à-Vendin disposent d'un mode de chauffage ancien type charbon, voire même n'ont pas de chauffage.



Sources : Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin

Mode de chauffage sur la CALL en 2009





Sources : Communauté d'Agglomération Lens-Liévin

Le parc privé potentiellement indigne

L'habitat indigne est souvent celui des ménages les plus démunis. Il recouvre toute situation d'habitation portant atteinte à la santé et à la dignité des personnes ou au droit au logement. Les répercussions sur la famille sont d'ordre physique, mental mais aussi social du fait de l'exclusion par le logement. En effet, l'accès aux droits fondamentaux des personnes mal logées est réduit : droit à l'éducation des enfants pour des situations de sur-occupation, droit à la vie familiale et à son intimité… L'habitat indigne représente donc un enjeu fort pour les autorités locales.

Evolution du parc privé potentiellement indigne au sein de la CAHC

	PPPI 2003		PPPI 2005		PPPI 2007	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Bois-Bernard	38	13,6	32	11,1	27	**8,8**
Carvin	490	9,7	516	10,1	488	**9,3**
Courcelles-lès-Lens	146	9,2	173	10,9	150	**9,6**
Courrières	140	5	130	4,5	124	**4,1**
Dourges	186	9,8	195	10,1	175	**9**
Drocourt	97	12,7	108	13,9	93	**11**
Evin-Malmaison	195	13,5	205	14,1	158	**11,1**
Hénin-Beaumont	781	10,3	873	11,3	778	**9,5**
Leforest	196	9,9	242	11,6	207	**9,1**
Libercourt	321	12,2	362	13,5	329	**12,5**
Montigny-en-Gohelle	311	12,1	371	14,5	313	**11,5**
Oignies	334	10,4	383	12	292	**8,8**
Rouvroy	81	5,6	82	5,6	88	**5,8**
CAHC	**3467**	**10,3**	**3831**	**11,7**	**3364**	**9,2**

Sources : Filocom-DDTM

Evolution du parc privé potentiellement indigne au sein de la CALL

	PPPI 2003		PPPI 2005		PPPI 2007	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Ablain-Saint-Nazaire	28	4,29	25	3,81	20	**3**
Acheville	7	-	6	-	6	**-**
Aix-Noulette	61	5,3	66	5,57	52	**4,3**
Angres	117	7,9	145	9,73	115	**8,1**
Annay-sous-Lens	153	10,3	175	12	143	**10**
Avion	455	10	545	11,8	487	**10,6**
Bénifontaine	7	-	6	-	0	**-**
Billy-Montigny	254	11	332	14,5	297	**13,1**
Bouvigny-Boyeffles	52	6,3	56	6,7	52	**6,2**
Bully-les-Mines	332	8,7	416	10,6	368	**9,3**
Carency	7	-	14	5,4	7	**-**
Eleu-dit-Leauwette	99	10,9	106	10,9	94	**9,5**
Estevelles	42	7,7	51	9,5	37	**6,9**
Fouquières-lès-Lens	353	16,6	380	17,9	330	**15,6**
Givenchy-en-Gohelle	49	6,6	54	7,3	39	**5,2**
Gouy-Servins	7	-	6	-	7	**-**
Grenay	303	15,4	371	18,7	325	**16,1**
Harnes	432	10,7	506	12,4	456	**11**
Hulluch	62	7,2	96	10,5	85	**9**
Lens	1202	11,5	1534	14,7	1353	**12,8**
Liévin	1085	12,6	1361	15,5	1136	**13**
Loison-sous-Lens	173	10,3	200	12	189	**11,4**
Loos-en-Gohelle	104	5,7	117	6,4	109	**6**
Mazingarbe	248	11,2	337	15	276	**12,4**
Méricourt	273	9,5	319	10,8	301	**9,9**
Meurchin	155	13,5	183	15,5	142	**11**
Noyelles-sous-Lens	458	16,4	57	20,1	457	**17,1**
Pont-à-Vendin	114	11,8	121	12,4	96	**9,9**
Sains-en-Gohelle	182	10,2	212	11,6	190	**10,3**
Sallaumines	511	19,1	606	22,5	565	**21,2**
Servins	16	6	18	6,4	11	**3,7**
Souchez	63	8,2	62	8	56	**7**
Vendin-le-Vieil	196	9,9	224	11,2	205	**-**
Villers-au-Bois	3	-	6	-	7	**-**
Vimy	102	6,5	110	7,1	88	**5,6**
Wingles	296	11	344	13	277	**10,6**
CALL	**8 001**	**11**	**9 667**	**13,2**	**8 378**	**11,4**

Sources : Filocom-DDTM

En ce qui concerne le parc privé potentiellement indigne, la part au sein du SCoT a connu une hausse entre 2003 et 2005 avant de voir apparaitre une baisse de 2,5% entre 2005 et 2007 puisque l'on est passé de 12,45% à 10,3%.

Cependant, cette diminution n'est pas valable pour toutes les communes ; en effet, Courcelles-Lès-Lens, Rouvroy, Avion, Billy-Montigny ou Libercourt ont vu leur part de logements privés potentiellement indignes augmenter entre 2003 et 2007.
A l'inverse, certaines communes présentent un taux de logements potentiellement indignes bas à moins de 6 % ; c'est le cas de Courrières, Rouvroy, Ablain-Saint-Nazaire, Aix-Noulette, Givenchy-en-Gohelle, Servins

et Vimy ; pour les autres communes, le taux varie entre 6 et 21%. Certaines communes concentrent plus de 15% de parc privé potentiellement indigne (Fouquières-lès-Lens, Grenay, Noyelles-sous-Lens, Sallaumines), ce qui montre un état global du parc plutôt mauvais.

En 2007, plus de 11 740 logements potentiellement indignes sont dénombrés sur le territoire soit plus de 10% du parc.
Ce volume de logements potentiellement indignes diminue certes au cours du temps mais trop lentement (-10% en 6 ans) au vu des enjeux pour ces ménages modestes et interroge sur la mise en place d'une intervention publique volontariste.

Les Relevés Observation Logement (ROL) et signalements des situations d'habitat insalubre

Les Relevés Observations Logements permettent de repérer un certain nombre de logements insalubres détectés par toute personne qui au cours de sa mission d'action sociale relève des conditions d'habitabilité pouvant porter atteinte à la santé et à la sécurité des occupants (assistantes sociales, travailleurs sociaux, contrôleurs de la CAF, associations, services municipaux…)

Nombre de dossiers ROL enregistrés au Guichet Unique

	ROL CAHC	ROL CALL
2007	49	68
2008	80	114
2009	78	118
2010	93	104
2011	104	103
Total	**404**	**507**
SCoT	**911**	

Sources : DDTM62/SHD/LD_Guichet Unique

Depuis 2007, que ce soit sur le territoire de la CAHC ou de la CALL, on constate une augmentation du nombre de Relevés Observation Logement jusqu'à atteindre respectivement 104 et 103 dossiers en 2011. De 2007 à 2011, 911 dossiers ont été enregistrés sur le territoire du SCoT.

Pour la CAHC, la majorité des ROL concerne le parc privé. Effectivement, entre 2002 et 2011, sur 852 dossiers, 613 ont été faits pour le parc privé, 140 pour le parc Soginorpa et seulement 99 pour le parc public.

Les signalements[32] enregistrés entre 2002 et 2011

	Parc privé	Parc Public	SOGINORPA	Total
Bois Bernard	3	0	0	3
Carvin	78	11	13	102
Courcelles-lès-Lens	16	0	0	16
Courrières	37	12	5	54
Dourges	27	0	9	36
Evin Malmaison	18	0	10	28
Hénin- Beaumont	203	27	8	238
Leforest	15	0	7	22
Libercourt	62	1	35	98
Montigny-en-Gohelle	48	35	24	107
Noyelles-Godault	30	13	5	48
Oignies	38	0	23	61
Rouvroy	19	0	1	20
CAHC	**613**	**99**	**140**	**852**

	Signalements enregistrés		Dossiers en cours d'instruction		Dossiers non aboutis		Dossiers aboutis ou sans objet	
	Nombre	Dont dossiers transmis en ARS	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CALL	**1532**	**9**	**366**	**24**	**376**	**25**	**790**	**52**

Sources : DDTM

Pour la CALL, les chiffres font état d'un quart de dossiers aboutis entre 2002 et 2011, pour un total de 1532 signalements enregistrés. 366 dossiers sont en cours d'instruction.

b) Les dispositifs à l'œuvre

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat

L'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale de développement et d'amélioration du parc de logements privés existants.
Pour atteindre cet objectif, elle accorde notamment des subventions pour l'amélioration des résidences principales de propriétaires occupants modestes ayant des difficultés à entretenir leur logement mais aussi pour les logements locatifs de propriétaires bailleurs privés en échange de contreparties sociales. Initialement centrée sur les publics les plus modestes, l'ANAH a, en 2010, adopté un nouveau régime d'aides permettant de recentrer ses interventions sur les enjeux sociaux qui caractérisent le mieux le parc privé aujourd'hui avec trois axes prioritaires :

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Les propriétaires occupants les plus modestes, avec une intervention forte sur la lutte contre la précarité énergétique et la prise en compte des besoins d'adaptation liés à la perte d'autonomie
- Le ciblage de l'aide aux propriétaires bailleurs sur les logements montrant un niveau de dégradation important.

L'ANAH se positionne comme un partenaire important des collectivités territoriales, notamment dans le cadre d'opérations programmées. En effet, afin de promouvoir au mieux sa politique et d'être au plus près

[32] Les signalements enregistrés concernent les Relevés Observations Logement, mais également les plaintes et les questionnaires CAF.

de chaque territoire, l'ANAH s'est dotée d'outils opérationnels tels que les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et les Programmes d'Intérêt Général (PIG).

Le PIG vise à promouvoir une action d'intérêt général afin de résoudre des problèmes particuliers d'ordre social ou technique (vacance, insalubrité,…) à l'échelle d'un territoire ou d'un département.

1] La réhabilitation sur le territoire de la CALL

Nombre de logements financés par secteur PLH

Secteurs	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Nord	80	83	79	107	67	57	28	501 30 %
Cœur Urbain	189	236	205	141	104	58	38	971 58%
Collines de l'Artois	46	39	42	33	19	17	9	205 12%
TOTAL	315	358	326	281	190	132	75	1677

Source : Communauté de Lens Liévin – Service Habitat-Cohésion Sociale

1677 logements ont été rénovés, avec une prédominance sur le cœur urbain.

Nombre de logements financés par type d'occupants

Occupants	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
Propriétaires bailleurs	38	45	44	21	24	2	5	179 11 %
Propriétaires occupants	277	313	282	260	166	130	70	1498 89%
TOTAL	315	358	326	281	190	132	75	1677

Source : Communauté de Lens Liévin – Service Habitat-Cohésion Sociale

On note une baisse de l'activité depuis 2011 particulièrement importante de la part des propriétaires bailleurs et consécutive à la réforme du régime des aides de l'Anah entrées en vigueur au 1er janvier 2011 et de la conjoncture économique.

L'aide apportée aux propriétaires bailleurs et occupants a permis la rénovation de 1677 logements dont 179 (11%) par les propriétaires bailleurs et 872 (89 %) par les propriétaires occupants. Les résultats tendent à prouver les difficultés pour sensibiliser les propriétaires bailleurs dans l'investissement du locatif social.

Les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat

Les OPAH sont portées par une collectivité territoriale en régie ou confiée à un prestataire et répondent avant tout à un projet global sur un territoire concerné. Elles ont pour objet la réhabilitation du parc immobilier bâti et tendent à améliorer l'offre de logements, en particulier locatifs, ainsi qu'à maintenir ou à développer les services de voisinage. Il existe trois types d'OPAH : l'OPAH de droit commun, l'OPAH Revitalisation Rurale et l'OPAH Renouvellement Urbain. Les OPAH contribuent à la complémentarité entre les parcs de logements privés et publics et constituent un véritable atout pour une meilleure répartition des logements sociaux.

Dans une volonté de stimuler la production de logements de qualité et d'améliorer l'état général d'un parc globalement ancien, la CALL a mis en œuvre le 13 mars 2009 une OPAH Renouvellement Urbain multi-sites sur 20 secteurs identifiés de 9 communes de l'agglomération : Avion, Billy-Montigny, Eleu-dit-Leauwette, Fouquières-lès-Lens, Harnes, Lens, Liévin, Noyelles-sous-Lens et Sallaumines. Le périmètre de l'OPAH Renouvellement Urbain (OPAH-RU) représente un peu plus de 2 000 logements privés, soit 4% du parc privé de la Communauté d'Agglomération.

Tableau représentant les objectifs en logement pour l'OPAH-RU

Objectif quantitatif : 400 logements sur 5 ans		
Propriétaires occupants	**Propriétaires bailleurs**	**Dont vacants**
220 sur 5 ans, soit 44 par an (55% de l'objectif total)	180 sur 5 ans, soit 36 par an dont : - 18 en loyer libre - 14 en loyer conventionné social - 4 en loyer conventionné très social (45% de l'objectif total)	45

Sources : Eléments portés à la connaissance du Président de la CALL par le Préfet du Pas-de-Calais

Le programme sur les 5 années prévues pour sa réalisation se décline comme suit :

- Traiter près de 400 logements, dont 55% en propriété et 45% en location
- Conventionner la moitié des logements locatifs traités
- Remettre sur le marché la moitié des logements vacants nécessitant une réhabilitation moyenne voire totale
- Eradiquer la quasi-totalité des situations d'habitat indigne
- Enrayer des processus de relégation dans 10 secteurs précisément délimités.

Les attendus opérationnels de l'OPAH-RU sur le territoire de l'agglomération de Lens-Liévin sont:

- Améliorer durablement la qualité de l'habitat dans le parc privé existant
- Accompagner la réhabilitation de près de 400 logements soit près d'un logement sur quatre
- Développer l'offre locative privée à loyers conventionnés
- Inciter à la réhabilitation durable

- Accompagner la revalorisation du territoire par des actions d'aménagement
- Agir de manière volontariste sur les neufs secteurs concentrant des problèmes d'habitabilité
- Inciter à la restauration du patrimoine bâti.

Au 14 février 2012, 41 logements ont été subventionnés sur trois ans (2009, 2010, 2011) pour 12 propriétaires bailleurs et 29 propriétaires occupants, contre un objectif initial de 80 par an.

Sur le territoire de la CAHC, aucune démarche d'OPAH n'a été mise en œuvre.

c) Les études pré-opérationnelles envisagées

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle en prévision d'un Programme d'Intérêt Général avec 3 volets que sont la précarité énergétique, l'habitat indigne et la perte d'autonomie. Un appel d'offres a donc été lancé début 2013. L'étude est fixée à 5 mois.

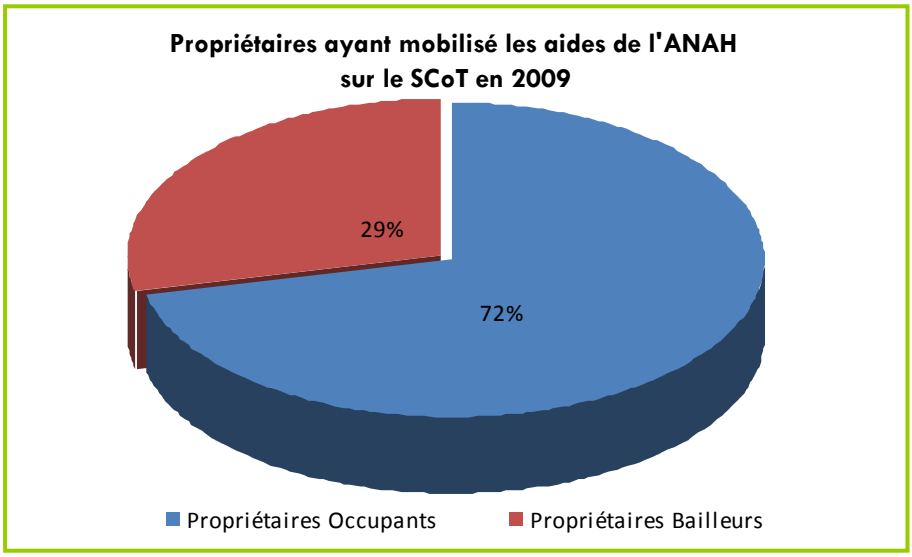
Afin de poursuivre et renforcer sa politique de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, la Communauté d'Agglomération Hénin-Carvin souhaite lancer sur son territoire une opération programmée d'habitat de type PIG « Habiter Mieux » en 2014. Aussi, en partenariat avec l'ANAH (avis favorable de la CLAH en juin 2012) et le Conseil Général, la CAHC a décidé de lancer une étude pré-opérationnelle afin de calibrer le dispositif à mettre en place (objectifs qualitatifs et quantitatifs, moyens…) pour poursuivre et développer les actions de requalification de l'habitat privé autour des objectifs suivants :

- Amélioration des performances énergétiques des logements et réduction des charges énergétiques, en articulation avec le Contrat Local d'Engagement pour la lutte contre la précarité énergétique (protocole territorial Habiter Mieux), et le plan régional « 100 000 logements »,
- Repérage et traitement des logements non décents ou insalubres sur le territoire et des logements vacants,
- Développement d'une offre locative privée de qualité, à loyer maîtrisé, répondant à la demande des ménages du territoire,
- Participation à la revitalisation économique du territoire par l'augmentation de l'activité dans le domaine de l'éco-rénovation et la montée en qualification des professionnels,
- Mobilisation des partenariats et des financements.

Cette étude devrait démarrer en mars/avril 2013, pour une signature de convention fin 2013 et un dispositif opérationnel dès 2014.

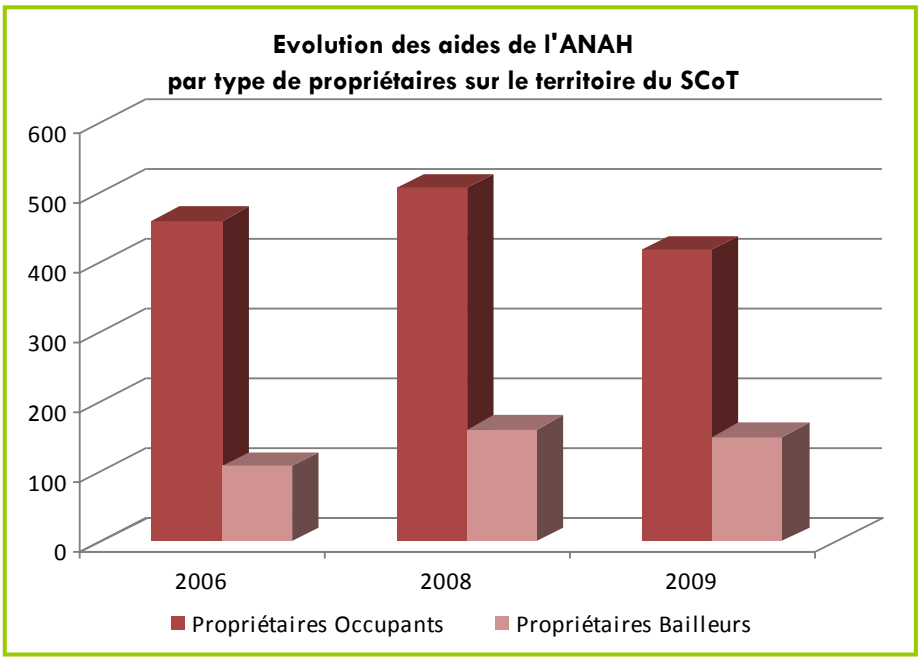
d) Bilan des aides de l'ANAH

Sur le territoire du SCoT, en 2009, les aides de l'ANAH bénéficient plus aux propriétaires occupants (72%) qu'aux propriétaires bailleurs (29%). C'est surtout sur le territoire de la CALL que les propriétaires bailleurs font le moins appel aux aides (13% contre 87% accordées aux propriétaires occupants), alors que les aides versées sont plus à l'équilibre sur la CAHC (56% pour les propriétaires occupants, 44% pour les propriétaires bailleurs).



Sources : ANAH – 2009

Les aides de l'ANAH en direction de ces propriétaires privés qui occupent leurs logements connaissent un flux relativement régulier depuis 2006 : environ 460 logements par an. En 2009, 417 propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide de l'ANAH.
Ce chiffre semble assez faible au regard du nombre de logements potentiellement indignes recensés sur le territoire.



Sources : ANAH - 2009

Les propriétaires bailleurs mobilisent de manière beaucoup moins systématique l'ANAH. En 2009, 149 aides ont concerné ce type de propriétaires, contre 160 en 2008.

Le parc de résidences principales sur le territoire est majoritairement ancien : près de 78% des logements datent d'avant 1983, dont 43% ont été construits avant 1948. Par conséquent, et bien que le taux de confort ait augmenté entre 1999 et 2008 (+11% de logements disposant d'une salle de bains avec douche ou baignoire), des efforts restent à faire sur certaines communes concentrant parfois jusqu'à 11% de logements encore sans confort. Par ailleurs on recense encore sur le territoire de nombreux logements au confort partiel, c'est-à-dire pour lesquels il manque au moins un ou plusieurs éléments de confort (salle d'eau, WC, chauffage…).

Le parc privé potentiellement indigne a tendance à diminuer mais reste tout de même élevé (10,3% du parc). Ce volume de logements potentiellement indignes diminue certes au cours du temps mais trop lentement (-10% en 6 ans) au vu des enjeux pour ces ménages modestes et interroge sur la mise en place d'une intervention publique volontariste.

Certains dispositifs peuvent être mis en œuvre pour agir sur la réhabilitation de ce parc ancien. Ainsi, l'ANAH accorde des subventions pour l'amélioration des logements de propriétaires occupants aux revenus modestes ou pour les logements locatifs de propriétaires bailleurs. Sur le territoire du SCoT, ce dispositif bénéficie surtout aux propriétaires occupants. Environ 460 logements par an font l'objet de ces subventions. Ce chiffre semble néanmoins assez faible au regard du nombre de logements potentiellement indignes recensés sur le territoire.

V. Conclusions sur les marchés de l'habitat et les parcours résidentiels des ménages

V.1. L'analyse des marchés de l'habitat dans leur globalité

Les chiffres de la construction neuve annuelle moyenne sur le territoire montrent que depuis l'approbation du précédent PLH, les objectifs définis ne sont pas atteints. La construction annuelle sur le territoire est de 1 367 logements mis en chantier en moyenne par an entre 2000 et 2010, et les inégalités entre les secteurs se creusent : le Cœur Urbain, sur lequel devaient se concentrer les efforts de construction, accuse un retard important alors que le secteur des Collines de l'Artois, pour lequel la préservation du caractère rural et du cadre de vie devaient être garantis, remplissent les objectifs. Le secteur Nord bénéficie quant à lui de sa proximité avec la métropole lilloise.

Conséquence de l'augmentation du nombre de ménages et alors que la population diminue, le nombre de logements du territoire a augmenté de 6% entre 1999 et 2008. Ce parc est caractérisé par une prédominance de la maison individuelle de taille moyenne, quel que soit le type de parc. Héritage de l'histoire minière, cette typologie de logements est plébiscitée par les habitants dans leurs demandes de logement social, et constitue également la majeure partie de l'offre des promoteurs et aménageurs privés.

Le territoire est en effet marqué par une population aux revenus faibles. Une partie importante de la population rencontre de grandes difficultés socio-économiques : les revenus fiscaux sont inférieurs à la moyenne nationale, la part de ménages imposables reste faible, le taux de chômage élevé, montrant ainsi que le dynamisme en matière d'emploi sur le territoire ne profite pas toujours aux habitants.

La conjugaison de ces difficultés socio-économiques entraîne une demande importante en logement social, et un rôle primordial joué par le parc minier dans le parcours résidentiel des habitants du territoire qui remplit alors le rôle de parc social « de fait ». Par ailleurs, le parc locatif privé est peu développé, ce qui renforce ce rôle.
Caractéristique du territoire, le parc minier représente 21% du parc des logements. Par ses qualités urbaines et architecturales, sa structure et les importants travaux de réhabilitation effectués, le parc minier représente un levier considérable pour la politique de l'habitat. Il peut représenter dans certaines communes jusqu'à 55% du parc de résidences principales.
Si la construction d'appartements a augmenté ces dernières années, cette forme d'habitat souffre encore de l'image négative des grands ensembles des années 70 ; de nombreux logements collectifs restent longtemps vacants ce qui interroge sur l'adéquation entre l'offre et la demande. Pourtant, le profil des ménages plaide pour une réponse très adaptée et souvent sociale.

Au global, la lecture des dynamiques résidentielles reste assez cloisonnée par segment de marché. Peu d'indicateurs permettent de faire le lien et ils ne font pas l'objet d'un suivi global à l'échelle ni du SCoT ni des Communautés d'agglomération. Toutefois, ces mouvements existent bien du fait de la construction neuve qui répond d'une part aux besoins locatifs locaux, sociaux et d'autre part, aux besoins des accédants potentiels, qu'ils soient issus du territoire ou nouveaux arrivants. Dans le même temps, certains ménages vont poursuivre leurs parcours résidentiels en dehors de ce territoire, faute d'offre disponible au regard de leurs attentes parfois. Par ailleurs ou en parallèle, les mouvements résidentiels traduits dans les mutations immobilières dans le parc existant constituent également des filières à observer pour comprendre les

phénomènes de report qui peuvent exister vers l'ancien, souvent plus abordable. Dès lors, des opérations de reconquête urbaine peuvent prendre tout leur sens pour maintenir un bon niveau d'offre d'habitat même dans l'ancien. C'est l'intérêt des opérations engagées au titre de la mixité urbaine et sociale avec les opérations de renouvellement urbain, du fait de l'UNESCO et aussi de l'ANRU. La mixité sociale évolue donc au gré des mouvements résidentiels, des opérations ciblées pour renforcer l'attractivité d'un quartier, des logiques de marché… ces évolutions sont en réalité assez lentes et difficilement mesurables.

V.2. Des parcours résidentiels difficiles surtout pour les jeunes et les ménages modestes

Conséquence des difficultés socio-économiques rencontrées par de nombreux habitants du territoire, une part importante de ménages rencontre des difficultés dans son parcours résidentiel, et notamment les publics spécifiques : jeunes, personnes âgées, ménages modestes …
De nombreuses structures ou dispositifs existent sur le territoire pour permettre de fluidifier les parcours résidentiels, mais elles sont loin d'être suffisantes. Ainsi, pour les jeunes, l'offre en matière d'hébergement temporaire leur permettant de se loger pour la durée d'un stage ou d'une formation est quasi-inexistante alors que leur part est importante dans la population. De même, le manque de petits logements bien situés ne facilite pas la décohabitation et l'indépendance de ces jeunes ménages, qu'ils soient en situation de travail ou non.
Les jeunes qui n'ont aucune ressource rencontrent également des difficultés pour se loger, ne pouvant alors assumer les frais d'installation. Parmi eux, de nombreux jeunes en situation d'exclusion, de décrochage familial ont les plus grandes difficultés à obtenir une place dans les structures d'accueil.

Les chiffres montrent également qu'en ce qui concerne l'hébergement d'urgence, les structures ne désemplissent pas sur le territoire. Les CHRS du territoire ont le taux d'occupation le plus élevé du département (96 à 102%), et la durée du séjour des entrants est également plus longue.

Par ailleurs, les nouvelles formes de précarité s'accentuent sur le territoire. Ainsi, les deux tiers des aides accordées par le Fonds Solidarité Logement concernent une aide au paiement des charges locatives et notamment des impayés en matière de chauffage, traduisant ainsi la difficulté pour de nombreux ménages à faire face aux charges courantes de leur logement.

Les structures d'accueil pour personnes âgées se sont bien développées sur le territoire : chaque commune ou presque compte un béguinage existant ou en projet. De nouvelles structures font leur apparition pour faire face aux besoins de ces ménages vieillissants – et dont la part augmentera dans les années à venir - : *home family*, foyers, résidences services, EHPAD… mais le territoire doit également répondre au souhait pour nombre de ces ménages âgés de se maintenir le plus longtemps possible dans leur logement, dans leur quartier, en multipliant les outils permettant l'adaptation d'un parc très ancien. Le parc minier, le parc HLM ont entamé ces rénovations et adaptations de logements, mais à un rythme qui doit s'accélérer pour répondre à cet enjeu croissant. Dans le parc privé, des outils comme ceux mis en œuvre par l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat sont mobilisés par des propriétaires privés aux moyens peu élevés, mais ce dispositif est encore assez peu utilisé.
Par ailleurs, une véritable concertation doit être menée afin de proposer une offre au plus près des besoins de ces ménages : développement de l'offre en centre-ville pour un meilleur accès aux services, aux transports… et en veillant à l'adéquation entre le coût de l'offre et la solvabilité de ces ménages.

V.3. Les enjeux du PLH

Les enjeux renouvelés de la politique de l'habitat prennent en compte les analyses conduites pour faire un état des lieux des dynamiques de marché locales.
Ils reposent aussi sur les acquis mais aussi les déficits de résultat des politiques mises en œuvre précédemment. Les Elus du territoire ont réussi par leurs efforts à développer une offre d'emploi, par une politique d'accueil en direction des entreprises. Au cours des dernières années, on constate ce succès alors qu'en termes résidentiels, il a été difficile – pour des raisons très diverses d'ailleurs (engagement opérationnel, problèmes de financements, crise immobilière…) – de maintenir une offre d'habitat au bon niveau, tant quantitativement que qualitativement. Il en résulte une appréciation négative des résultats et surtout des questionnements pour l'avenir.
Pour autant, les besoins de logements continuent d'être importants pour ce territoire qui comporte plus de 370 000 habitants et qui dispose désormais d'éléments d'attractivité économique mais aussi résidentielle conséquents, résultat des politiques locales et soutenues par les politiques départementales, régionales et nationales.
Sur la question de l'habitat, on peut tirer quatre enseignements majeurs qui donnent les enjeux pour l'avenir :

- La relation directe qu'il y a à mettre en marché des logements qui permettent de maintenir une dynamique démographique, dans un souci d'équilibre social et territorial. Ainsi, le suivi et l'engagement des projets est un élément déterminant à prendre en compte,
- Le patrimoine immobilier existant mérite encore des améliorations, elles feront l'attractivité de demain,
- Même si l'ouverture du territoire à de nouvelles populations est recherchée par les acteurs locaux, il n'est pas question de ne pas répondre aux besoins des populations les plus fragiles, pour lesquelles des réponses spécifiques peuvent encore être apportées,
- Enfin l'animation de la politique de l'habitat est fondamentale pour espérer des résultats significatifs et durables. Les communautés ont fait monter en charge leurs compétences qui pourront s'exercer pleinement à l'occasion de ces deuxièmes PLH.

En conséquence, quatre enjeux partagés par l'ensemble du territoire peuvent être mis en exergue et constitueront la base de travail pour définir des objectifs et proposer ensuite des actions.

a) L'organisation d'un développement durable et solidaire du territoire

La production récente a essentiellement permis de renouveler le parc de logements et de répondre aux besoins de desserrement. En effet, si des mouvements migratoires ont bien eu lieu, le solde n'est pas en faveur du territoire. Dès lors, le premier enjeu consiste à organiser le développement de l'habitat de manière à répondre à une ambition démographique collective et cohérente avec le développement économique de ce territoire. Qu'il soit rural ou urbain, chaque territoire doit pouvoir se consolider tout en limitant les consommations d'espaces et en permettant aux habitants de bénéficier des meilleures conditions résidentielles possibles, notamment économes en énergie.

Comme le prévoit le SCoT, Il s'agira de lutter contre l'étalement urbain et de prioriser le développement de l'habitat en lien avec le développement économique, les déplacements collectifs et les services locaux à la population.
Les pôles urbains qui concentrent les emplois et l'offre de services, doivent pouvoir être confortés pour le fonctionnement local et plus largement pour le positionnement stratégique de ce territoire spécifique du Bassin Minier entre capitales départementale et régionale.

Le développement de l'habitat devra donc être solidaire et durable, dans l'intérêt à la fois des territoires et des ménages. Pour le territoire, il s'agit de produire des espaces de vie agréables tout en recherchant une

densité du tissu urbain, afin que les vocations structurantes se renforcent. Pour les ménages, il s'agira de répondre à une demande qui reste très sociale et de favoriser une mixité de population. Pour cela, l'offre de logement devra être attractive et combiner réponse économique et réponse urbaine.

b) L'intervention en continu sur le parc de logements existants

L'intervention sur le parc existant de logements est effective mais la poursuite de ces interventions est un enjeu majeur et sert plusieurs objectifs.

En premier lieu, l'intervention sur le parc privé vise à améliorer le parc et les conditions de logement des ménages. Sortir les logements de l'indignité reste un objectif pour le territoire de même que la lutte contre la précarité énergétique, sujet particulièrement prégnant. Les outils existent et doivent être déclinés localement.

L'intervention sur le parc de logements vise également à maintenir ou renforcer l'attractivité des territoires. En effet, la qualité du bâti participe à l'image et dans cette logique, il semble nécessaire de poursuivre les efforts de reconquête de la vacance, de traitement du parc inconfortable voire de démolition du parc particulièrement dégradé.

Enfin, la poursuite de la politique de requalification du parc social reste nécessaire, notamment dans la continuité des dispositifs de l'ANRU, pour accompagner l'évolution des besoins. En effet, dans un contexte de marché équilibré, l'offre locative sociale doit évoluer au plus près des besoins (repositionnement de l'offre, production adaptée au vieillissement…). Dès lors, la poursuite de démolitions d'ensembles obsolètes parfois vacants peut s'avérer nécessaire et la recomposition de l'offre envisagée plus globalement.

c) L'amélioration des conditions d'accueil et l'accompagnement des ménages fragiles vers et dans le logement

L'exercice des politiques en faveur de certains publics à l'échelle départementale montre déjà le sens de l'action à prendre en compte dans les politiques locales. Celles-ci déclinent ces orientations en s'inscrivant dans les différents cadres territoriaux.
Ainsi, le vieillissement de la population invite à anticiper sur l'avenir en adaptant tant les logements existants pour favoriser le maintien à domicile que l'offre nouvelle.
Les questions de handicap méritent d'être davantage partagées, au-delà de la mise en œuvre de la loi de 2005. L'animation des dynamiques de réseaux pourront contribuer à cette orientation.
Le diagnostic souligne aussi la grande précarité économique et sociale des ménages. Si la prise en compte des situations d'extrême précarité est établie, il faut pouvoir articuler les réponses pour qu'un véritable parcours soit rendu possible.
Il en est de même pour les jeunes : précaires, en situation d'insertion professionnelle ou en évolution de parcours résidentiel, les jeunes ménages sont particulièrement nombreux sur ce territoire du Bassin Minier. C'est un enjeu d'avenir qui est alors posé en abordant la question du logement ou de l'hébergement des jeunes au début de leur vie autonome.

d) L'affirmation d'un projet partagé pour faire face aux enjeux

L'affirmation de projets de territoire, articulant le développement de l'habitat avec les autres politiques sectorielles (économie, transport, services à la population…), dans une logique de développement durable

est à poursuivre. Surtout, dans le contexte d'érosion démographique, le dialogue des territoires autour de leurs projets respectifs sera important pour coordonner les stratégies.

Dans ce contexte l'implication des différents acteurs de l'habitat au côté des collectivités est importante pour développer des nouveaux projets ou coordonner les interventions.

Dès lors, la mise en place d'un observatoire de l'habitat prend tout son sens, d'abord en tant qu'outil d'analyse des évolutions socio-démographiques et du fonctionnement des marchés de l'habitat, mais aussi comme instance d'échanges entre les territoires et avec les partenaires sur les enjeux en matière d'habitat. L'intérêt est de pouvoir porter un regard élargi sur la problématique du logement et ce de façon collective et pérenne dans le temps. Il faudra sans aucun doute savoir réajuster orientations et surtout actions en faveur de l'habitat au regard de l'évolution du contexte et des modes opératoires des autres parties prenantes des politiques de l'habitat.

Le document d'orientations

I. L'évaluation quantitative des besoins en logements pour le PLH 2014-2019

I.1. La méthodologie pour l'évaluation des besoins en nouveaux logements

En matière de prospective, l'exercice vise à définir des ordres de grandeur, évalués à partir d'hypothèses partagées qui permettent de fixer un objectif.

Cet exercice d'évaluation montre la variation des besoins de construction en fonction des indicateurs sociodémographiques choisis. En réalité, il s'agit d'une interaction. En effet, le niveau de construction effectif a lui-même une influence sur l'évolution des indicateurs, notamment de croissance démographique.

Ce qui fait le « résultat » démographique provient tout autant de l'attractivité du territoire que de la politique mise en œuvre (notamment via la programmation de logements) par les collectivités : si une commune décide de geler toutes ses opérations d'aménagement, on constatera effectivement au bout de 6 ans, que la population n'a pas connu un rythme de croissance important. A l'inverse, il n'est pas automatique qu'une offre supérieure aux besoins du territoire induise une progression démographique à la hauteur … il faut que les nouveaux logements rencontrent une demande.

La méthode utilisée s'appuie sur les grandes composantes des besoins en logements : besoins de desserrement des ménages en place, besoins de renouvellement du parc obsolète (les deux facteurs du point mort) et besoin d'accueil de nouveaux ménages.

Les calculs ont été réalisés à partir du recensement 2008, à l'horizon 2018 initialement, prolongés d'une année. Les résultats sont exprimés en besoins annuels et concernent tous les segments de marché du logement.

Remarque :
Les données utilisées pour l'évaluation des besoins proviennent des bases INSEE :
- Population du recensement ;
- Nombre de résidences principales ;
- Nombre de logements vacants ;
- Nombre de résidences secondaires.

a) Les besoins annuels en logements se mesurent en totalisant trois composantes

Les besoins des ménages en résidences principales

C'est le résultat de l'accroissement démographique et concomitamment, de l'évolution des structures familiales (desserrement des ménages : réduction du nombre de personnes par ménage). Ce besoin s'exprime par la différence entre le nombre de résidences principales en 2019 et en 2008 (divisée par 11 ans pour obtenir les besoins annuels). Le nombre de résidences principales en 2019 est calculé sur la base d'un ménage par résidence principale (nb résidences principales = nb de ménages = population / taille des ménages).

$$besoins\ annuels\ en\ résidences\ \ principales = \left(\frac{population\ \ théorique\ \ 2019}{taille\ \ ménages\ théorique\ \ 2019} - RP\ 2008 \right) \Big/ 11\ ans$$

Ce nombre total de besoins en résidences principales couvre en réalité deux catégories de besoins :

→ **Les besoins annuels liés au desserrement des ménages** : c'est-à-dire, à population constante (population 2008), le nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour la décohabitation (liée à une taille des ménages plus faible à terme)

$$besoins\ \ pour\ le\ desserrement = \left(\frac{population\ \ 2008}{taille\ \ ménages\ théorique\ \ 2019} - RP2008 \right) \Big/ 11\ ans$$

Identifier cette partie de la programmation est important pour prendre conscience des besoins de la population en place, *c'est une partie du « point mort ».*

→ **Les besoins annuels liés à la croissance démographique** : en partant d'un objectif démographique fixé par ambition de développement, ils s'obtiennent par différence

$$besoins\ \ pour\ la\ croissance\ démo = besoins\ annuels\ en\ résidences\ \ principales - besoins\ \ pour\ le\ desserrement$$

Les besoins du parc

C'est-à-dire les **besoins liés au renouvellement** du parc ancien qui est un facteur important à prendre en compte, notamment dans les villes concernées par des projets de renouvellement urbain et c'est le cas maintes fois sur le territoire du SCoT avec l'importance du parc minier.
Ce besoin s'exprime par la formule suivante :

$$besoins\ \ pour\ le\ renouvellement = RP2008\ \text{x}\ taux\ annuel\ \ de\ renouvellement\ estimé$$

Dans le cas du besoin de renouvellement, le taux est modulé en fonction de la connaissance des projets de renouvellement. *C'est l'autre composante du « point mort ».*

Les besoins de fluidité

C'est la traduction de l'évolution de la part des logements vacants et celle des résidences secondaires utiles à **la fluidité du marché**. Cela peut représenter au plus 10% des constructions supplémentaires, dans les zones tendues. Aucune réserve de ce type n'a été prise en considération dans le cas du SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

I.2. Les hypothèses travaillées pour l'évaluation des besoins

Pour cadrer les besoins en logements sur l'ensemble du territoire, trois hypothèses de travail ont été proposées. Ces trois hypothèses sont ensuite détaillées dans les pages suivantes. Le déroulé de chacune des hypothèses présentées permet de comprendre l'hypothèse retenue pour définir les objectifs de production de logement pour le territoire, déclinés dans les deux Communautés d'agglomération.

Les différents segments du besoin de produire du logement	***Hypothèse minimaliste : « le point mort »***	***Hypothèse centrale : « la référence »***	***Hypothèse de « l'ambition »***
La croissance démographique	Croissance zéro (à partir des résultats 2008)	Le solde des arrivées et des départs d'habitants redevient positif : + 0,05%	On retrouve le niveau de la population de 1999 : +0,15% par an
Le besoin de desserrement	La taille des ménages diminue lentement, comme sur la période 1999 -2008 : -0,66%	La réponse aux besoins de desserrement est davantage prise en compte : -0,70%	La réponse aux besoins de desserrement est prise en compte au bon niveau : -0,80%
Le besoin de renouvellement du parc existant	La moyenne nationale, environ 0,15% du parc des résidences principales	Le rythme observé sur le territoire : environ 0,23%	Une volonté de renouveler davantage, parc minier notamment : 0,30%

L'hypothèse du « point mort » correspond au scénario le plus minimaliste permettant uniquement de satisfaire les besoins de la population en place

Le point mort détermine les besoins en logements nécessaires pour maintenir constant le nombre d'habitants. Cette hypothèse considère que la population va rester stable entre 2009 et 2019. La principale évolution viendrait du desserrement des ménages. Dans cette hypothèse, le rythme de baisse de la taille des ménages est fixé dans la continuité des évolutions récente (-0,70%), un niveau proche d'un standard situé à -0,70% par an. Les besoins liés au renouvellement du parc de logements sont également standards.

Une hypothèse « centrale » dite de référence

Il s'agirait d'entériner un minimum de croissance démographique (0,05%) et de mieux prendre en considération les besoins de renouvellement (que l'on situe ici dans la continuité des tendances récentes soit 0,23% des résidences principales), ainsi qu'une légère accentuation de la prise en compte du besoin de desserrement (-0,70%).

Une hypothèse « de l'ambition » basée sur le retour à la population de 1999 et une meilleure réponse aux besoins des ménages et du parc de logements existant

Cette hypothèse propose une croissance démographique un peu supérieure (et néanmoins dans la tendance départementale), davantage de desserrement compte tenu de la taille encore élevée des ménages et un peu plus de logements à renouveler compte tenu des engagements opérationnels. C'est l'hypothèse de l'ambition politique, emprunte de cohérence aux regards des objectifs inscrits d'une part dans les précédents PLH et dans le SCoT.

a) Le calcul du « point mort »

Hypothèse minimale de cadrage, pour faire émerger le seuil le plus bas en-dessous duquel le territoire ne peut descendre, au risque de perdre encore des habitants.

Cette hypothèse correspond aux besoins minimum de logements pour maintenir la population en place. Elle prévoit schématiquement que la population demeure constante à terme du nouveau PLH, ce qui est déjà un mieux dans le contexte de déprise démographique de ce territoire. La diminution de la taille des ménages est de -0,66% par an, les besoins de renouvellement sont estimés au minimum à 0,15% des résidences principales existantes.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

La population du SCoT reste constante → Population 2019 : 369 489 habitants
La baisse de la taille des ménages se poursuit à un rythme « standard » de -0,66% par an → 2,36 personnes par ménage en 2019.
Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont :

$$\left(\frac{369489}{2{,}36} - 145372\right) \Big/ 11\,ans = \text{ 999 logements par an}$$

Les besoins correspondent uniquement au desserrement des ménages : 999 logements par an.

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement standard est fixé à 0,15%. Ce sont : 145 372 x 15% = 218 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement (soit 1 308 sur 6 ans)

Synthèse hypothèse « point mort » - besoins annuels pour le nouveau PLH	
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	0
Besoins liés au desserrement des ménages	999
Besoins liés au renouvellement du parc	218
TOTAL	**1 217 arrondis à 1 220**

1 220 logements par an : c'est le besoin estimé pour satisfaire les besoins des ménages et du parc du territoire du SCoT. On rappelle que depuis 1999, 1 367 logements ont été construits en moyenne par an.

b) L'hypothèse centrale : « la référence »

Cette hypothèse se rapproche davantage des rythmes observés sur le SCoT entre 1999 et 2009.

Cette hypothèse suppose un léger regain démographique, un niveau de renouvellement de parc égal et une légère accentuation de la prise en compte des besoins de desserrement.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Dans cette hypothèse, le SCoT gagne des habitants : +0,05% par an
→ Population 2019 : 371 341 habitants

La taille moyenne des ménages diminuerait de -0,70% par an.
→ 2,35 personnes par ménage en 2019.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont :

$$\left(\frac{371526}{2{,}35} - 145372\right) \Big/ 11\,ans = 1\,140 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins strictement liés au desserrement des ménages sont très majoritaires : ils représentent 1 062 logements par an tandis que la croissance démographique ne pèse que pour 80 logements par an.**

Les besoins en renouvellement

Le taux de renouvellement sur la dernière période a été de l'ordre de 0,23% à l'échelle du SCoT. On l'applique à l'ensemble du parc des résidences principales de 2008. Ce sont ainsi 334 logements par an qui seraient consacrés au renouvellement.

Synthèse hypothèse de référence - besoins annuels pour le nouveau PLH	
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	78
Besoins liés au desserrement des ménages	1 062
Besoins liés au renouvellement du parc	334
TOTAL	**1 474 arrondis à 1 480**

c) L'hypothèse « de l'ambition »

Cette hypothèse mesure l'ambition constante des Elus pour le territoire : revenir à la population de 1999, assurer des parcours résidentiels aux ménages du territoire au bon niveau et remplacer le parc devenu obsolète et non attractif.

Les besoins en résidences principales liés à l'évolution démographique et au desserrement

Pour revenir à la population de 1999, soit environ 375 000 habitants, à partir des indicateurs d'aujourd'hui, il faut viser un accroissement démographique de +0,15% par an.

Compte tenu de la taille des ménages actuelle et des tendances à sa diminution comparée avec d'autres territoires, on peut estimer le besoin avec une baisse de la taille des ménages de -0,80%.
→2,33 personnes par ménage en 2019.

Ainsi, les besoins annuels liés à l'évolution démographique sont :

$$\left(\frac{375631}{2{,}33} - 145372\right) \Big/ 11\,ans = \quad 1\,461 \text{ logements par an}$$

Ce chiffre représente la somme des besoins liés au desserrement et de ceux liés à la croissance démographique. **Les besoins liés à la croissance démographique représentent alors 240 logements par an tandis que les besoins de desserrement continuent de dominer pour 1 221 logements par an.**

Les besoins en renouvellement

Compte tenu de l'engagement de processus opérationnels généralisés sur les deux agglomérations, on peut prévoir sur ce PLH une augmentation du renouvellement de parc. Il est porté à 0,3% des résidences principales. Ce sont ainsi : 145 372 x 0,30% = 436 logements par an pour le renouvellement.

Synthèse hypothèse de l'ambition- besoins annuels pour le nouveau PLH	
Besoins liés à l'évolution démographique *(hors desserrement)*	240
Besoins liés au desserrement des ménages	1 221
Besoins liés au renouvellement du parc	436
TOTAL (environ)	**1 897 arrondis à 1 900**

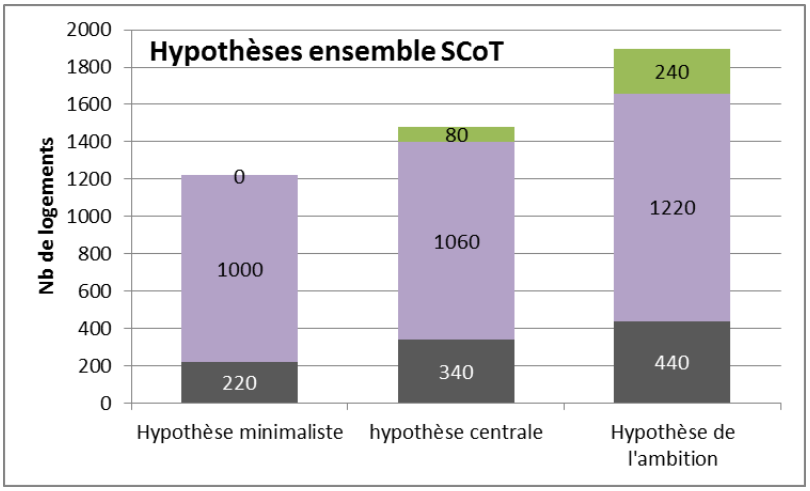
d) Synthèse des trois hypothèses

Les différents segments du besoin de produire du logement	***Hypothèse minimaliste : « le point mort »***	***Hypothèse centrale : « la référence »***	***Hypothèse de « l'ambition »***
La croissance démographique	Croissance zéro (à partir des résultats 2008)	Le solde des arrivées et des départs d'habitants redevient positif : + 0,05%	On retrouve le niveau de la population de 1999 : +0,15% par an
Le besoin de desserrement	La taille des ménages diminue lentement, comme sur la période 1999 -2008 : -0,66%	La réponse aux besoins de desserrement est davantage prise en compte : -0,70%	La réponse aux besoins de desserrement est prise en compte au bon niveau : -0,80%
Le besoin de renouvellement du parc existant	La moyenne nationale, environ 0,15% du parc des résidences principales	Le rythme observé sur le territoire : environ 0,23%	Une volonté de renouveler davantage du parc minier notamment : 0,30%
Total	**1 220 logements**	**1 480 logements**	**1 900 logements**

Viser une croissance démographique a été le fil conducteur du précédent PLH et du SCoT, conformément aux orientations dans la plupart des autres agglomérations de la Région. En retenant l'objectif du maintien du nombre d'habitants, plusieurs hypothèses ont été proposées pour définir le cadre de l'action des collectivités.

Au global, les deux communautés souhaitent conserver l'hypothèse haute, traduisant leurs ambitions en termes de reconquête démographique (revenir à la population de 1999) et reflétant leurs perspectives de développement effectives.

En effet, les objectifs sont en accord avec les projets des communes et des intercommunalités, qui sont même encore supérieurs d'en moyenne 30%. Toutefois, les collectivités restent prudentes dans leurs objectifs compte tenu du contexte socio-économique et immobilier.



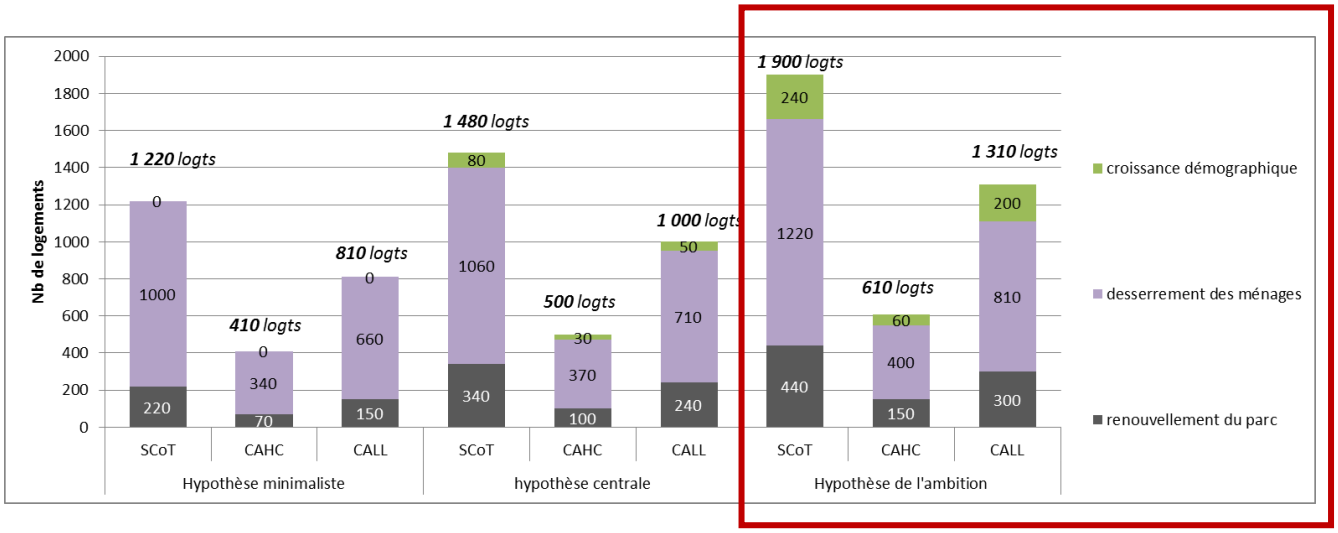
I.3. Une ambition partagée par chacune des communautés

La même déclinaison a été travaillée avec les indicateurs propres à chacune des deux communautés et selon les mêmes principes :

- Le point mort mobilise des indicateurs identiques
  - Taille des ménages en baisse de -0,66%
  - Taux de renouvellement de 0,15% des résidences principales

- L'hypothèse de référence est également traitée sur les mêmes logiques (accentuation du desserrement et poursuite du renouvellement dans le territoire) et donc avec une variation pour le renouvellement, plus marqué sur la CALL
  - Taille des ménages en baisse de -0,70% pour les deux agglomérations
  - Taux de renouvellement constant de 0,15% des résidences principales pour la CAHC et de 0,25% pour la CALL
  - Chacune des agglomérations gagne 0,05% d'habitants chaque année

- L'hypothèse de l'ambition affiche les mêmes objectifs de retour à la population de 1999 (ce qui limite l'effort pour la CAHC qui a moins perdu d'habitants) tandis que desserrement et renouvellement sont positionnés à 0,30% pour les deux agglomérations
  - Taille des ménages en baisse de -0,80% pour les deux agglomérations
  - Taux de renouvellement de 0,30% pour les deux agglomérations
  - Taux d'évolution démographique de +0,18% nécessaire pour la CALL tandis que 0,12% suffisent pour la CAHC.



Remarque : les petits écarts de chiffres entre le résultat global à l'échelle du SCoT et le chiffre des deux Communautés (+10 logements chacune) provient des arrondis des calculs.

Ces petits ajustements précisent les réalités de terrain des deux agglomérations. Les poids respectifs sont cohérents avec ce que représentent ces deux agglomérations :

	Part de la population	Part des objectifs/ hypothèse de l'ambition	Part des objectifs/ hypothèse de référence
CALL	67%	68%	66%
CAHC	33%	32%	34%

II. Les orientations qualitatives de la programmation

Lors du séminaire des élus, une répartition a été proposée afin d'apporter les meilleures réponses possibles aux besoins du territoire, à savoir :

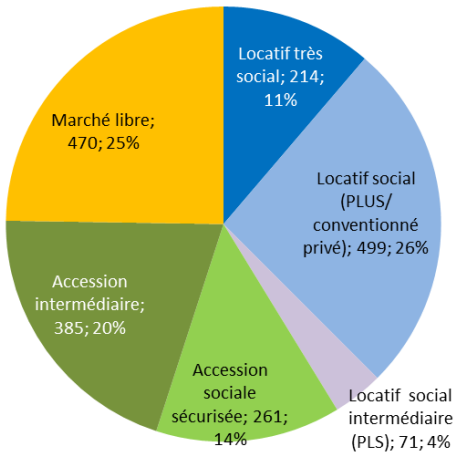
- Des besoins de desserrement, majoritaires
- Des besoins de renouvellement du parc le plus obsolète, encore importants malgré les efforts
- Des besoins de maintien voire d'accroissement démographique, essentiels pour l'avenir.

Chaque grande famille de produit a sa place dans le marché mais les produits « encadrés en termes de prix de sortie» sont déterminants au regard des ressources des ménages.

Le graphique ci-contre propose une ventilation de la production nouvelle.
Il démontre la nécessité d'une intervention volontariste des collectivités en faveur du logement aidé ainsi que pour une accession encadrée qui permettra un renouveau démographique et une mixité sociale.

A noter, également, que ces objectifs devront faire l'objet d'une territorialisation, pour ce qui concerne au moins le locatif social et l'accession sociale, pour faciliter la lecture partenariale du PLH.

Ventilation indicative d'une programmation moyenne annuelle de 1 900 logements à l'échelle du SCoT



II.1. Le contexte amène à consolider l'offre locative sociale

La part du locatif social (Soginorpa compris, locataires et ayant-droits) est de 44% aujourd'hui en moyenne sur le territoire (46% pour la CALL et 41 % pour la CAHC). Faut-il diminuer, maintenir ou augmenter cette part dans l'offre de logement ? Malgré les efforts accomplis, le renouvellement du parc social reste un enjeu ainsi que le vaste chantier de mise à niveau du parc Soginorpa. Par ailleurs, la demande exprimée pour le desserrement des ménages est importante et le vieillissement (croissant) de la population doivent être pris en compte. Néanmoins, la production nécessite d'être très adaptée à cette demande qui est plus exigeante désormais que massive. Aussi, la programmation qui est proposée ci-dessus vise à contenir l'offre nouvelle (avec 37% de locatifs sociaux au global (PLAi et PLUS). Ainsi à terme, la part relative diminuera légèrement.

II.2. Le locatif intermédiaire est prévu pour apporter des réponses spécifiques

Le locatif à loyer intermédiaire occupe une place limitée dans le fonctionnement actuel des marchés. Ce segment de l'offre a été réduit à la portion congrue, faute de clientèle disposant de ressources intermédiaires et en recherche de locatif. Toutefois, ce type de logement peut être mobilisé par des bailleurs sociaux pour des structures spécifiques (financement PLS destiné par exemple aux personnes âgées, pour des petits programmes bien ciblés). L'objectif moyen serait de 4% soit 71 logements par an à l'échelle du SCoT.

II.3. L'objectif en accession sociale est ambitieux au regard de sa difficile mise en œuvre

L'accession sociale favorise les parcours résidentiels locaux et constitue de ce fait un axe essentiel des politiques de l'habitat des deux communautés. Bien que difficile à produire (les expériences conduites sur le territoire mettent en évidence les problèmes rencontrés), ce type de produit reste une priorité politique, les objectifs et les moyens des agglomérations doivent être renforcés pour proposer une offre crédible. Au plan des marchés, cela demeure un enjeu pour favoriser la diversité des stratégies résidentielles d'une partie des ménages. L'objectif est de mettre en marché 261 logements de ce type chaque année à l'échelle du SCoT.

II.4. L'accession intermédiaire est un produit d'appel pour favoriser la croissance

L'accession intermédiaire n'est en réalité pas un « produit » mais nécessite un travail d'encadrement de la production. Les aides à l'accession pour les ménages intermédiaires se sont resserrées sur le neuf avec la disparition du PTZ dans l'ancien (au 1er janvier 2012). Accompagner la production neuve par une accession foncière et des principes d'urbanisme opérationnels est un moyen de la calibrer pour qu'elle corresponde davantage aux moyens des ménages. Pour favoriser une meilleure mixité sociale des populations qui s'installent sur le territoire, les objectifs sont de 20% de la production annuelle soit 385 logements à l'échelle du SCoT.

II.5. Un quart des objectifs tenus par la dynamique de marché et les investisseurs privés

Enfin, le marché libre tiendra d'autant mieux sa place dans la stratégie de reconquête démographique si les conditions sont réunies pour proposer un cadre de vie qualitatif et donc attractif pour de nouveaux ménages. 25% des objectifs correspondent à ce créneau de marché, qui correspondra autant à des investisseurs qui mettront en location qu'à des accédants à la propriété disposant de revenus supérieurs. Des produits qualitatifs et répondant à cette demande devront bien sûr être prévus dans les opérations d'aménagement, qui favorisent davantage la densité.

III. Vers une territorialisation des objectifs à la commune

La loi MOLLE de 2009 exige que le PLH aboutisse à une répartition des objectifs à l'échelle communale. Il s'agit de s'assurer que les communes du territoire s'emparent bien des objectifs en rendant leur document d'urbanisme et les opérations compatibles.

Le premier PLH retenait une territorialisation s'appuyant sur les logiques territoriales du SCoT, avec trois types d'espaces, plus ou moins soumis à pression ou à enjeux de développement :

- Le secteur du Cœur Urbain
- Le secteur Nord
- Le Secteur des Collines de l'Artois

Dans ce document d'orientation intercommunautaire, c'est une méthodologie de principe de territorialisation qui a été posée. Chacune des Communautés d'agglomération a repris dans son programme d'action ces principes et a calé, avec les communes, les objectifs qu'elles souhaitent retenir.

Pour aller plus loin dans la territorialisation, une analyse du profil des communes est proposée pour mieux cerner les caractéristiques intrinsèques des communes (en termes de population, d'économie, de services, d'accessibilité…), au-delà de leur appartenance à l'un ou l'autre des secteurs du SCoT. Toutes les communes ne répondront pas de la même manière à l'objectif global et il faut en tenir compte pour intégrer la faisabilité effective des différentes actions du PLH et notamment les objectifs quantifiés.

III.1. Une territorialisation à moduler en fonction du niveau d'équipement des communes

Plutôt qu'une répartition par grand secteur géographique, les PLH doivent désormais acter des objectifs à la commune.

Concernant le territoire des Communautés d'agglomérations de Lens-Liévin et Hénin-Carvin, ils pourraient être fondés sur des profils différenciés des communes :

- des objectifs renforcés pour les communes les plus urbaines et les mieux équipées, notamment en moyens de déplacement, dont les transports collectifs (desserte, fréquences …),
- des objectifs proportionnels (par exemple au poids démographique) dans les communes qui offrent une large palette de services aux habitants et qui pourraient, à terme, répondre le mieux aux besoins des ménages,
- des objectifs plus restreints dans les communes au caractère résidentiel, moins bien équipées et surtout moins bien desservies en transports collectifs.

D'évidence, la territorialisation reposera évidemment aussi sur les capacités foncières et opérationnelles des communes, selon le recensement opéré par les services respectifs des agglomérations.

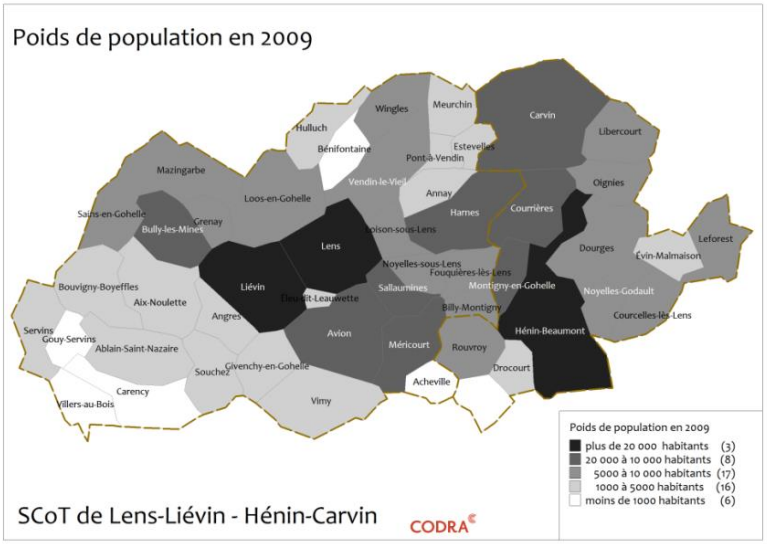
a) Méthodologie

La méthodologie d'approche consiste à agglomérer un certain nombre de critères pour qualifier un territoire.

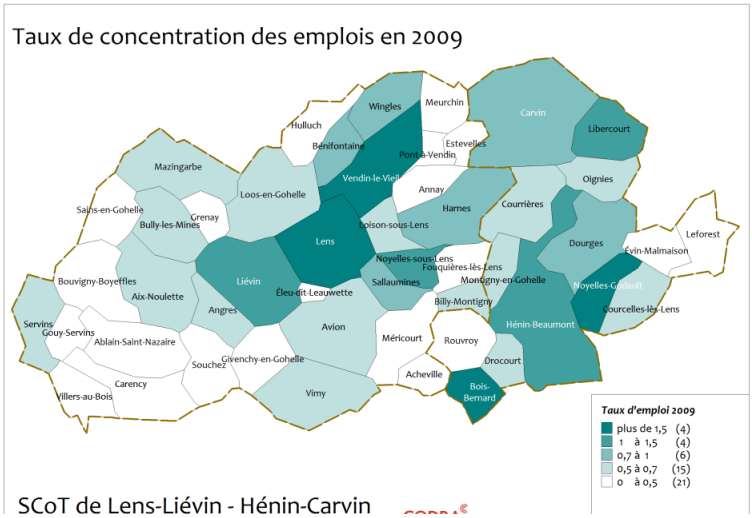
A partir des principes fondamentaux d'un développement durable, nous avons « mis à plat » dans une base de données, un certain nombre d'indicateurs selon les sujets qui paraissent importants à prendre en compte pour établir une **géographie préférentielle d'implantation de l'habitat respectueuse de ces principes.**

Six indicateurs ont ainsi été « scorés », de manière différenciée suivant le poids de l'indicateur.

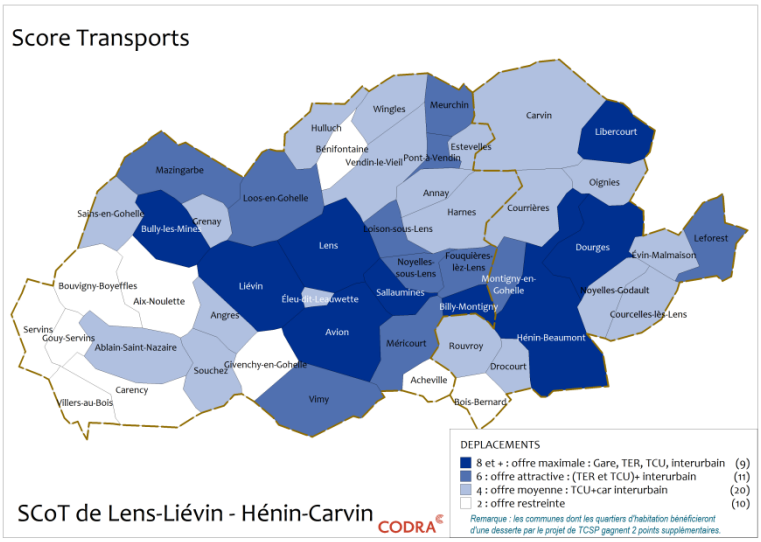
Le nombre d'habitants de la commune : de 0 point pour les communes comptant moins de 500 habitants à 8 points pour les communes comptant plus de 10 000 habitants.



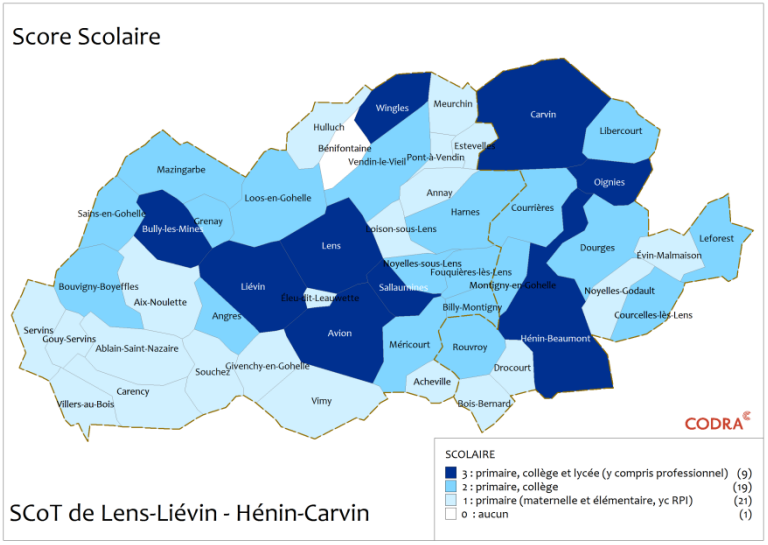
Le taux d'emploi : de 0 point pour les communes affichant un taux de concentration d'emploi inférieur à 0,5 à 8 points pour celles qui dépassent 1,5.



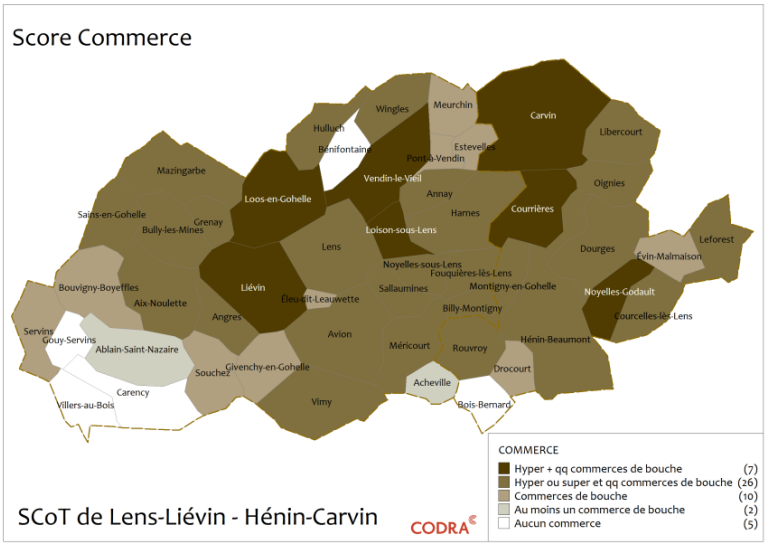
Le niveau de desserte en transports collectifs : de 1 à 8 points selon les niveaux d'offre en transport disponibles.
Dans le cumul des points, les communes qui seront concernées par le passage du futur TCSP bénéficient de 2 points supplémentaires. Toutefois, le nombre maximum de point est de 8.



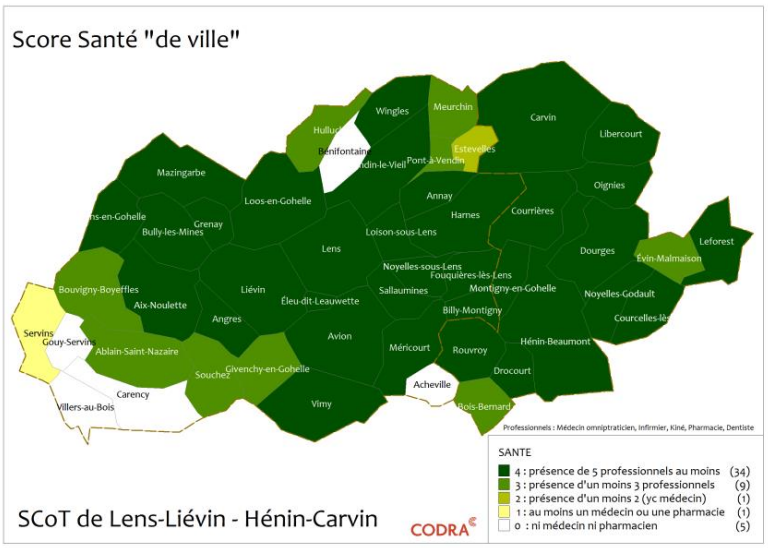
La palette d'offre scolaire : de 0, sans aucun établissement, à 3 points, la palette complète jusqu'au lycée.



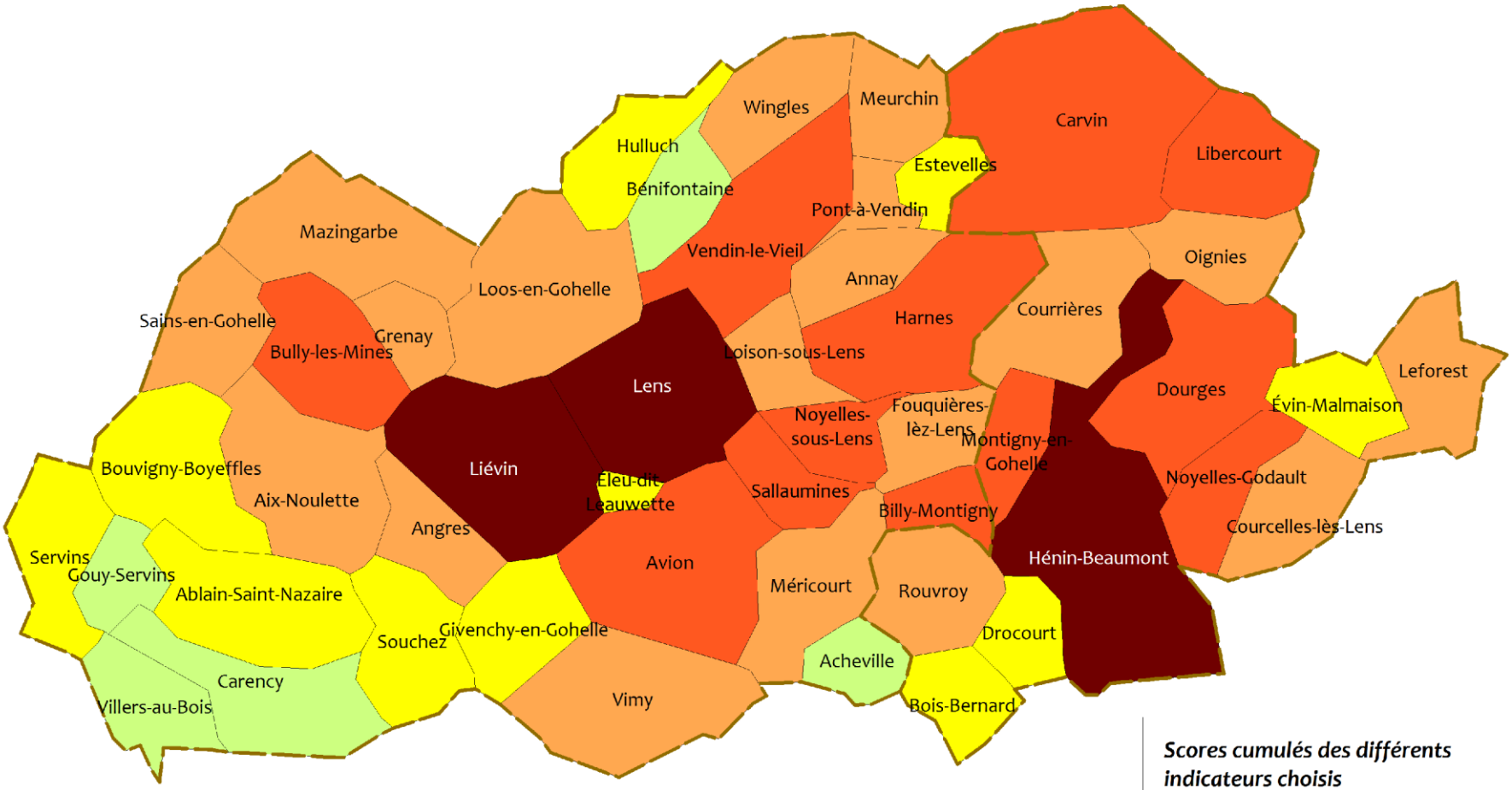
L'équipement commercial : de 0 à 4 points selon l'étendue quantitative et qualitative des établissements.



L'équipement de santé : de 0 point, pour les communes sans médecin ni pharmacie, à 4 points pour les communes les mieux équipées en services de santé de proximité (au moins 5 professionnels).



Profil des communes



SCoT de Lens-Liévin - Hénin-Carvin

CODRA

b) *Résultat : une typologie des communes selon les conditions offertes au développement de l'habitat*

La carte de synthèse est le résultat de la somme des six scores obtenus avec la démographie, l'emploi, les questions des déplacements, du niveau d'équipement scolaire, de l'offre commerciale et de la présence de professionnels de la santé.

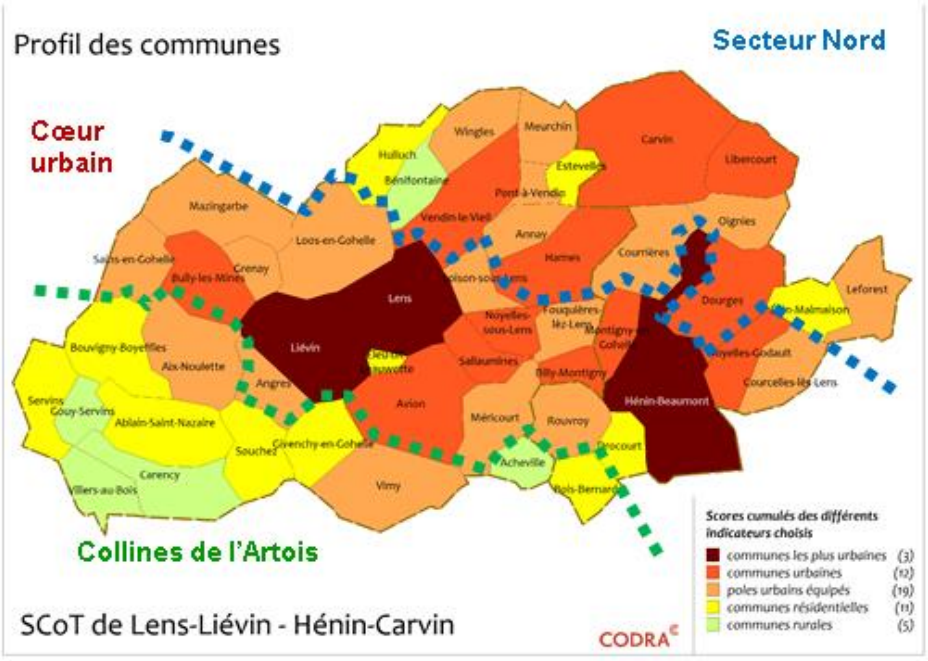
- Les trois pôles urbains majeurs (score supérieur à 30) : communes comportant plus de 20 000 habitants, un taux d'emploi excédentaire, une somme d'équipements dans toutes les catégories considérées, dans une proportion et une gamme beaucoup plus larges que la catégorie suivante :
  → *Lens, Liévin et Hénin-Beaumont*

- Les 12 communes urbaines, denses (score compris entre 25 et 29) : Communes comptant en moyenne 10 000 habitants, présentant un taux d'emploi le plus souvent excédentaire et cumulant un bon niveau d'équipement dans toutes les catégories :
  → *Billy-Montigny, Vendin-le-Vieil, Carvin, Noyelles-Godault, Libercourt, Avion, Bully-les-Mines, Harnes, Noyelles-sous-Lens, Sallaumines, Dourges et Montigny-en-Gohelle*

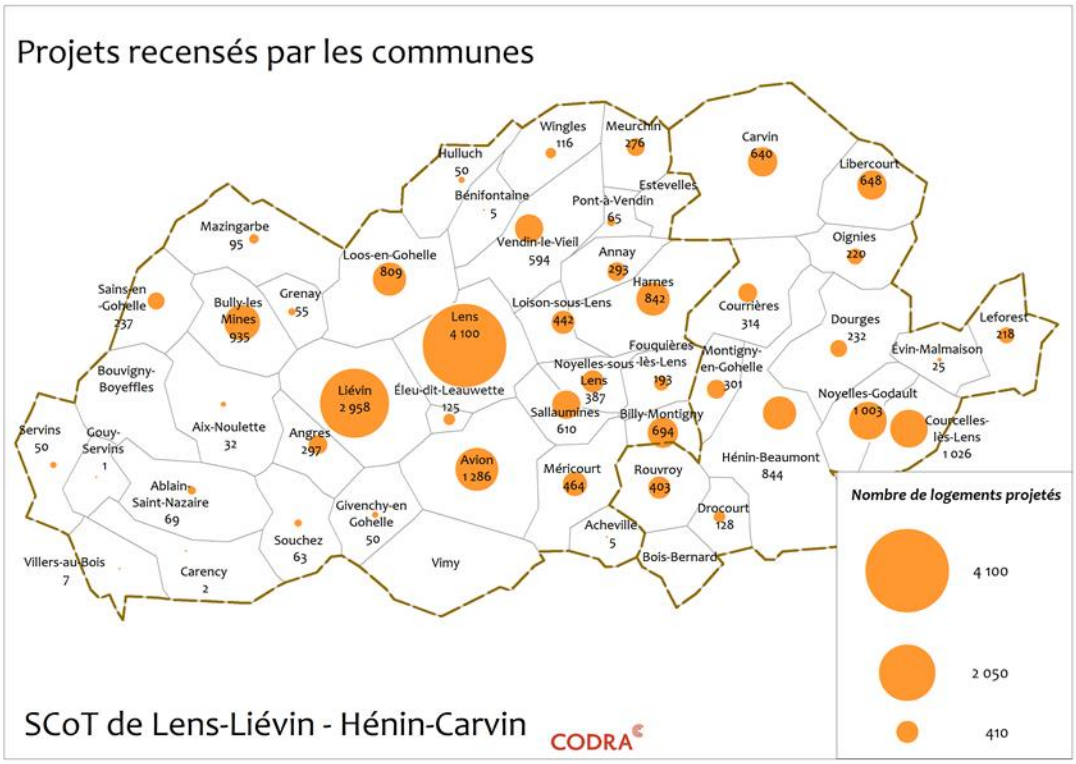
- Les 19 pôles urbains équipés (score compris entre 18 et 24) : communes d'environ 7 000 habitants, un taux d'emploi variable et un niveau d'équipement élevé, surtout dans les domaines du commerce et des équipements scolaires :
  → *Courrières, Loison-sous-Lens, Loos-en-Gohelle, Mazingarbe, Méricourt, Wingles, Angres, Courcelles-lès-Lens, Oignies, Vimy, Leforest, Aix-Noulette, Grenay, Rouvroy, Sains-en-Gohelle, Annay, Fouquières-lès-Lens, Meurchin, Pont-à-Vendin*

- Les 11 communes résidentielles (score compris entre 12 à 17) : communes plus petites (une moyenne de l'ordre de 2 400 habitants, allant de 1 046 à Servins à 4 530 à Evin-Malmaison), un taux d'emploi souvent déficitaire et un nombre variable d'équipements de base :
  → *Bois-Bernard, Drocourt, Hulluch, Évin-Malmaison, Éleu-dit-Leauwette, Bouvigny-Boyeffles, Souchez, Ablain-Saint-Nazaire, Estevelles, Givenchy-en-Gohelle, Servins*

- Les 5 communes rurales (score compris entre 3 et 6) : communes comportant peu d'habitants (une moyenne de l'ordre de 500 habitants), un taux d'emploi faible et peu d'équipements et de services :
  → *Acheville, Bénifontaine, Carency, Villers-au-Bois et Gouy-Servins*



III.2. Une territorialisation qui s'appuie nécessairement aussi sur les perspectives de développement des communes à l'horizon du PLH



Un premier travail de recensement des projets a été effectué par les services respectifs des deux agglomérations en 2012 et donne une première idée des perspectives de développement dans les communes. Elles regroupent des projets très engagés (avec des permis déposés), des intentions à moyens terme et des perspectives plus globales (des potentiels de développement). Ce recensement évolue de fait et constituera le tableau de bord opérationnel des programmations entrant dans les PLH.

CALL : 2 717 logements par an en potentiel dont 49% de logements aidés

Secteurs du SCoT	Constructions de logements neufs pour les 6 années	Dont logements aidés
Secteur Nord	3 145	1643
Cœur Urbain	12 878	6 212
Secteur Collines de l'Artois	279	188
TOTAL CALL	16 032	8 043

CAHC : 857 logements par an en potentiel dont 40% de logements sociaux

Secteurs du SCoT	Constructions de logements neufs prévus de 2012 à 2018	Dont logements aidés
Secteur Nord	2 297	1063
Cœur Urbain	3 705	1 291
Secteur Collines de l'Artois	0	0
TOTAL CAHC	6 002	2 354

III.3. Proposition de méthode pour territorialiser les objectifs : principes méthodologiques appliqués

Pour proposer une territorialisation avec une certaine cohérence des objectifs des deux PLH, quatre étapes ont été suivies.

Etape n°1 –

Pour chaque communauté, les communes sont « rangées » selon leur profil défini ci-avant :

- Les pôles urbains
- Les communes urbaines, denses
- Les pôles urbains équipés
- Les communes résidentielles et les communes rurales ont été réunies

Etape n°2 –

Quelques indicateurs sont proposés pour apprécier le positionnement de chaque commune :

- Le nombre d'habitants et le poids respectif des communes au sein de chaque Communauté d'agglomération
- La part du logement social actuelle
- Le rythme de construction sur la décennie 2000
- Les perspectives de développement

Communes	Les indicateurs qui guident la formulation des objectifs				Les perspectives de développement indiquées par les communes			
	Population municipale 2009		*% de logt locatif social en 2011, yc SOGINORPA*	rythme de construction annuel 2001-2010	Nb de logements en projet horizon 2018	en %	Dont des logements aidés	
	nombre	*poids*					Locatif aidé	Accession aidée
Hénin-Beaumont	25 731	*21%*	*35,0%*	66	844	*14%*	273	-
Pôle urbain majeur	**25 731**	**21%**	**35,0%**	**66**	**844**	**14%**	**273**	**-**
Carvin	17 267	*14%*	*35,0%*	40	640	*11%*	281	79
Dourges	5 609	*5%*	*32,0%*	20	232	*4%*	85	86

Etape n°3 –

Les objectifs de chaque communauté sont ventilés selon deux règles de trois :

- celle du poids démographique
- celle du poids des projets

Cela formule deux propositions plus ou moins contrastées selon les contextes communaux.

Communes	Propositions de clés de répartition des objectifs du PLH de 1 310 logements par an			
	Proposition 1 : Les objectifs déclinés au poids de population		Proposition 2 : Les objectifs déclinés au poids des projets	
	Objectifs globaux : 1310 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 524 LS	Objectifs globaux : 1310 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 524 LS
Lens	191	76	331	133
Lievin	171	68	239	96
Pôles urbains majeurs	**362**	**145**	**570**	**228**
Avion	93	37	104	42
Billy-Montigny	43	17	56	22

Cela permet d'identifier un bas et un haut de fourchette. Le chiffre a été multiplié par 6 ans afin de pouvoir comparer le volume obtenu aux intentions des communes.

Communes	Les objectifs du PLH par commune		
	2 fourchettes pour viser la réalisation des 7 860 logements en 6 ans		
	Fourchette basse	Fourchette haute	Objectifs en locatifs aidés
Lens	1 146	1 988	795
Lievin	1 024	1 435	574
Pôles urbains majeurs	**2 170**	**3 423**	**1 369**
Avion	557	624	249

Communes	Les objectifs du PLH par commune		
	2 fourchettes pour viser la réalisation des 3 660 logements en 6 ans		
	Fourchette basse	Fourchette haute	Objectifs en locatifs aidés
Hénin-Beaumont	515	765	306
Pôle urbain majeur	**515**	**765**	**306**
Carvin	390	513	205
Dourges	141	167	67
Libercourt	259	395	158
Montigny-en-Gohelle	184	298	119
Noyelles-Godault	153	612	245
Les communes urbaines, denses	**1 128**	**1 985**	**794**
Courcelles-lès-Lens	175	626	70
Courrières	191	310	124
Oignies	134	296	54
Leforest	133	214	53
Rouvroy	246	263	98
Les pôles urbains équipés	**880**	**1 708**	**399**
Bois-Bernard	0	24	0
Drocourt	78	89	31
Évin-Malmaison	15	135	6
Les communes résidentielles et rurales	**93**	**247**	**37**
CAHC	**2 615**	**4 705**	**1 536**

Etape n° 4 –

Il est ensuite proposé aux élus des pôles urbains ainsi que des communes denses et bien équipées, de retenir la fourchette haute, et aux communes moins structurées ou à dominante résidentielle de retenir la fourchette basse.

Certaines situations opérationnelles sont en conflit avec ce principe : c'est le cas par exemple de Courcelles-les-Lens où les projets d'habitat communautaires sont engagés et bien supérieur à cette répartition de principe.

Les arbitrages devront être fait dans les agglomérations, au regard d'un suivi rapproché de l'engagement des projets.

Dans les deux agglomérations, le chiffre obtenu est proche de l'objectif global :

- 7 669 pour la CALL (comparé aux 7 860 calculés)
- 3 723 pour la CAHC (comparé aux 3 660 calculés…)

L'intention qui consisterait à construire, proportionnellement, davantage dans les communes urbaines équipées est d'ores et déjà affichée au sein de la CALL, Lens et Liévin, comme les autres communes dites urbaines de cette communauté, ambitionnant des volumes de logements supérieurs à leur poids respectif.

Cette tendance au renforcement de l'urbain n'est pas avéré dans les intentions des communes de la CAHC.

Pour toutes les autres communes du SCoT, les objectifs sont inférieurs aux intentions des communes, annoncées au global. Le décompte fait apparaître un volume de 25 315 logements potentiels à l'horizon du PLH pour les deux communautés.

Rappelons que le besoin estimé est de l'ordre de 11 400 logements en six ans selon le scénario de l'ambition.

Pour ce qui concerne le locatif social, le même taux relatif (objectif de 41%) a été appliqué pour toutes les communes. Cela permet en quelque sorte d'assurer un rééquilibrage de l'offre locative dans chacun des territoires CAHC et CALL : 40% c'est en général bien moins que l'existant dans les communes urbaines et sensiblement plus dans les communes résidentielles.

Il faudra sans doute relativiser avec la part actuelle du logement social dans certaines communes (notamment celles où le taux de logement social est très élevé, supérieur à 50%), tout en vérifiant le niveau d'engagement de leurs projets.

Considérant que la production prévue dans le cadre de l'ANRU est intégrée dans les objectifs du PLH, toutes les communes concernées disposent d'une enveloppe de réalisation supérieure aux projets connus pour l'ANRU, à l'exception de la commune d'Angres pour la CALL. C'est un exemple de point à vérifier dans le calage définitif de la territorialisation dans les deux agglomérations.

Proposition de territorialisation des objectifs du PLH de la CALL au regard des profils des communes et de leur capacité annoncées en matière de développement de l'habitat

Communes	Les indicateurs qui ont guidés la formulation des objectifs				Les perspectives de développement indiquées par les communes à l'horizon 2018				Propositions de clés de répartition des objectifs du PLH de 1 310 logements par an				Les objectifs du PLH par commune			l'objectif choisi (à définir avec les communes)	Commentaires
	Population municipale 2009		% de logt locatif social en 2011	rythme de construction annuel 2001-2010	Nb de logements en projet horizon 2018	en %	Dont des logements aidés		Proposition 1 : Les objectifs déclinés au poids de population		Proposition 2 : Les objectifs déclinés au poids des projets		2 fourchettes pour viser la réalisation des 7 860 logements en 6 ans				
	nombre	poids					Locatif aidé	Accession aidée	Objectifs globaux : 1310 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 524 LS	Objectifs globaux : 1310 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 524 LS	Fourchette basse	Fourchette haute	Objectifs en locatifs aidés *		
Lens	35 830	14,6%	57,0%	122	4 100	25,3%	1 361	109	191	76	331	133	1 146	1 988	795		Pour les 2 communes, augmentation forte du rythme de production en comptant sur une mobilisation effective des potentiels de projets envisagés, extrêmement conséquents
Liévin	32 009	13,0%	55,0%	99	2 958	18,3%	1 788	186	171	68	239	96	1 024	1 435	574		
Pôles urbains majeurs	**67 839**	**28%**	**55,8%**	**221**	**7 058**	**44%**	**3 149**	**295**	**362**	**145**	**570**	**228**	**2 170**	**3 423**	**1 369**		
Avion	17 428	7,1%	54,0%	60	1 286	7,9%	354	32	93	37	104	42	557	624	249		Dans ce groupe de commu… équipées de la CALL, on compte également sur un… du nombre de construction : de 1500 dan… 00 dans cette proposition. Notons qu'el… gements à l'horizon 2018, ce qui doit permettr…
Billy-Montigny	8 104	3,3%	48,0%	31	694	4,3%	44	-	43	17	56	22	259	337	104		
Bully-les-Mines	12 237	5,0%	47,0%	29	935	5,8%	523	47	65	26	76	30	391	453	181		
Harnes	12 558	5,1%	42,0%	37	842	5,2%	316	173	67	27	68	27	402	408	163		
Noyelles-sous-Lens	6 957	2,8%	64,0%	6	387	2,4%	84	-	37	15	31	13	188	222	89		
Sallaumines	10 158	4,1%	70,0%	30	610	3,8%	309	192	54	22	49	20	296	325	130		
Vendin-le-Vieil	7 519	3,1%	39,0%	59	594	3,7%	313	50	40	16	48	19	240	288	115		
Les communes urbaines, denses	**74 961**	**31%**	**52,4%**	**252**	**5 348**	**33%**	**1 943**	**494**	**400**	**160**	**432**	**173**	**2 333**	**2 657**	**1 032**		
Aix-Noulette	3 798	1,5%	19,0%	32	32	0,2%	-	-	20	8	3	1	16	121	6		Pour ce groupe de commu… t plutôt de limiter le rythme de production qui… s les années 2000. C'est la fourchette basse qui es… ouvent en conservant une propotionnalité en fo… ojets. Ce potentiel de projet est trois fois supéri…
Angres	3 982	1,6%	34,0%	38	297	1,8%	135	30	21	8	24	10	127	144	51		
Annay	4 315	1,8%	14,0%	16	293	1,8%	148	-	23	9	24	9	138	142	55		
Fouquières-lès-Lens	6 541	2,7%	48,0%	13	193	1,2%	91	15	35	14	16	6	94	209	37		
Grenay	6 673	2,7%	74,0%	35	55	0,3%	-	-	36	14	4	2	27	213	11		
Loos-en-Gohelle	6 794	2,8%	31,0%	25	809	5,0%	343	207	36	14	65	26	217	392	157		
Loison-sous-Lens	5 369	2,2%	26,0%	29	442	2,7%	263	76	29	11	36	14	172	214	69		
Mazingarbe	7 492	3,0%	61,0%	23	95	0,6%	91	4	40	16	8	3	46	240	18		
Méricourt	12 073	4,9%	49,0%	61	464	2,9%	283	18	64	26	38	15	225	386	90		
Meurchin	3 691	1,5%	24,0%	20	276	1,7%	34	7	20	8	22	9	118	134	47		
Pont-à-Vendin	3 096	1,3%	22,0%	8	65	0,4%	24	-	17	7	5	2	32	99	13		
Sains-en-Gohelle	6 338	2,6%	38,0%	25	237	1,5%	124	-	34	14	19	8	115	203	46		
Vimy	4 386	1,8%	12,0%	7	-	0,0%	-	-	23	9	0	-	-	140	0		
Wingles	8 272	3,4%	42,0%	36	116	0,7%	-	-	44	18	9	4	56	265	23		
Les pôles urbains équipés	**82 820**	**34%**	**41,9%**	**366**	**3 374**	**21%**	**1 536**	**357**	**441**	**177**	**273**	**109**	**1 382**	**2 903**	**623**		
Carency	717	0,3%	0,0%	3	2	0,0%	-	-	4	2	0	0	1	23	0		Comme pour le groupe pr… de contenir le ryhtme de production des années… une partie du potentiel de projet seulement.
Ablain-Saint-Nazaire	1 828	0,7%	5,0%	7	69	0,4%	23	37	10	4	6	2	33	58	13		
Acheville	614	0,2%	0,0%	5	5	0,0%	-	-	3	1	0	0	2	20	1		
Bénifontaine	325	0,1%	5,0%	3	5	0,0%	-	-	2	1	0	0	2	10	1		
Bouvigny-Boyeffles	2 449	1,0%	11,0%	10	-	0,0%	-	-	13	5	0	-	-	78	0		
Éleu-dit-Leauwette	2 958	1,2%	24,0%	11	125	0,8%	53	-	16	6	10	4	61	95	24		
Estevelles	1 756	0,7%	23,0%	16	-	0,0%	-	-	9	4	0	-	-	56	0		
Givenchy-en-Gohelle	2 074	0,8%	4,0%	5	50	0,3%	5	17	11	4	4	2	24	66	10		
Gouy-Servins	314	0,1%	0,0%	1	1	0,0%	1	-	2	1	0	0	0	10	0		
Hulluch	3 112	1,3%	39,0%	19	50	0,3%	28	-	17	7	4	2	24	100	10		
Servins	1 046	0,4%	9,0%	7	50	0,3%	50	-	6	2	4	2	24	33	10		
Souchez	2 459	1,0%	8,0%	18	63	0,4%	55	-	13	5	5	2	31	79	12		
Villers-au-Bois	501	0,2%	0,0%	6	7	0,0%	-	-	3	1	1	0	3	16	1		
Les communes résidentielles	**20 153**	**8%**	**9,2%**	**111**	**427**	**3%**	**215**	**54**	**107**	**43**	**35**	**14**	**207**	**645**	**83**		
CALL	**245 773**	***100%***	***46,0%***	**950**	**16 207**	***100%***	**6 843**	**1 200**	**1 310**	**524**	**1 310**	**524**	**6 092**	**9 628**	**3 107**		* les chiffres correspondent à 40% des objectifs globaux retenus (encadrés en rouge)

Tableau résultat de ces principes méthodologiques appliqués
A confronter dans le détail dans chacune des intercommunalités et à recaler en fonction du retour des communes (voir programme d'actions).

*sur l'ensemble du PLH, la ventilation indicative de programmation prévoit 41% de logements locatifs aidés.

Proposition de territorialisation des objectifs du PLH de la CAHC au regard des profils des communes et de leur capacité annoncées en matière de développement de l'habitat

Communes	Les indicateurs qui guident la formulation des objectifs				Les perspectives de développement indiquées par les communes				Propositions de clés de répartition des objectifs du PLH de 610 logements par an				Les objectifs du PLH par commune			l'objectif choisi (à définir avec les communes)	Commentaires
	Population municipale 2009		*% de logt locatif social en 2011, yc SOGINORPA*	rythme de construction annuel 2001-2010	Nb de logements en projet horizon 2018	en %	Dont des logements aidés		Proposition 1 : Les objectifs déclinés au poids de population		Proposition 2 : Les objectifs déclinés au poids des projets		2 fourchettes pour viser la réalisation des 3 660 logements en 6 ans				
	nombre	*poids*					Locatif aidé	Accession aidée	Objectifs globaux : 610 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 244 LS	Objectifs globaux : 610 lgts par an	Objectifs en LS : 40% soit 244 LS	Fourchette basse	Fourchette haute	Objectifs en locatifs aidés *		
Hénin-Beaumont	25 731	*21%*	*35,0%*	66	844	*14%*	273	-	127	51	86	34	515	765	306		P… d… c… e… e… …ent du rythme …nées 2000, en …oilisation …els de projets
Pôle urbain majeur	**25 731**	**21%**	**35,0%**	**66**	**844**	**14%**	**273**	**-**	**127**	**51**	**86**	**34**	**515**	**765**	**306**		
Carvin	17 267	*14%*	*35,0%*	40	640	*11%*	281	79	86	34	65	26	390	513	205		P… é… d… m… p… …nmunes …on du rythme …nptant sur la …si-totalité des
Dourges	5 609	*5%*	*32,0%*	20	232	*4%*	85	86	28	11	24	9	141	167	67		
Libercourt	8 728	*7%*	*58,0%*	43	648	*11%*	164	20	43	17	66	26	259	395	158		
Montigny-en-Gohelle	10 040	*8%*	*46,0%*	51	301	*5%*	54	21	50	20	31	12	184	298	119		
Noyelles-Godault	5 153	*4%*	*42,0%*	51	1 003	*17%*	572	83	26	10	102	41	153	612	245		
Les communes urbaines, denses	**46 797**	**38%**	**48,1%**	**204**	**2 824**	**47%**	**1 156**	**289**	**232**	**93**	**287**	**115**	**1 128**	**1 985**	**794**		
Courcelles-lès-Lens	5 906	*5%*	*34,0%*	16	1 026	*17%*	193	35	29	12	104	42	175	626	70		A… lé… p… C… l'… c… …ommunes, …thme de …uestion pour …vec …n en …jourd'hui…
Courrières	10 424	*8%*	*32,0%*	55	314	*5%*	287	11	52	21	32	13	191	310	124		
Oignies	9 951	*8%*	*53,0%*	45	220	*4%*	144	26	49	20	22	9	134	296	54		
Leforest	7 197	*6%*	*37,0%*	49	218	*4%*	85	38	36	14	22	9	133	214	53		
Rouvroy	8 859	*7%*	*58,0%*	24	403	*7%*	40	21	44	18	41	16	246	263	98		
Les pôles urbains équipés	**42 337**	**34%**	**50,2%**	**188**	**2 181**	**36%**	**749**	**131**	**210**	**84**	**222**	**89**	**880**	**1 708**	**399**		
Bois-Bernard	809	*1%*	*19,0%*	2	-	*0%*	-	-	4	2	0	0	0	24	0		L… p… a… p… …le ryhtme de …s 2000 est …nunes, le …t restreint
Drocourt	2 979	*2%*	*26,0%*	13	128	*2%*	81	-	15	6	13	5	78	89	31		
Évin-Malmaison	4 530	*4%*	*46,0%*	10	25	*0%*	16	-	22	9	3	1	15	135	6		
Les communes résidentielles et rurales	**8 318**	**7%**	**35,6%**	**24**	**153**	**3%**	**97**	**-**	**41**	**16**	**16**	**6**	**93**	**247**	**37**		
CAHC	**123 183**	***100%***	***41,0%***	**482**	**6 002**	***100%***	**2 275**	**420**	**610**	**244**	**610**	**244**	**2 615**	**4 705**	**1 536**		* les chiffres correspondent à 40% des objectifs globaux retenus (encadrés en rouge)

Tableau résultat de ces principes méthodologiques appliqués
A confronter dans le détail dans chacune des intercommunalités et à recaler en fonction du retour des communes (voir programme d'actions).

*sur l'ensemble du PLH, la ventilation indicative de programmation prévoit 41% de logements locatifs aidés.

Les objectifs ventilés selon les secteurs du SCoT

Ce tableau provisoire, basé sur le résultat de l'application technique des préconisations pour la territorialisation, permet de montrer qu'à l'échelle temps du PLH (qui n'est pas celui du SCoT), les proportions auxquelles on aboutit ne sont pas antinomiques avec les objectifs du SCoT :

- l'objectif de renforcement des communes du Cœur Urbain est affirmé voire amplifié
- peu de développement dans les communes des Collines de l'Artois et un tassement du secteur Nord.

Les secteurs du SCoT	La CALL			La CAHC			Total SCoT	
	Nb	%	*Repère SCoT*	Nb	%	*Repère SCoT*	%	*Repère SCoT*
Secteur Nord	1 284	17%	*20%*	1 549	42%	*54%*	26%	*30%*
Secteur du Cœur Urbain	6 250	81%	*73%*	2 174	58%	*44%*	73%	*65%*
Secteur des Collines de l'Artois	135	2%	*7%*	0	0%	*2%*	1%	*5%*
TOTAL	7 669	100%	*100%*	3 723	100%	*100%*	100%	*100%*

Ces proportions évolueront probablement avec le calage final des objectifs par les Communautés d'agglomération. Toutefois à l'avenir, les évaluations devront être plus fines au regard du profil des communes au sein de ces secteurs, qui prend mieux en compte la réalité urbaine du territoire.

IV. Les orientations thématiques pour l'action

Le programme des actions des futurs PLH pourra se structurer selon quatre axes, assez classiquement :

- Les moyens pour mettre en œuvre les objectifs de mise en marché de logements
- La mise à niveau du parc existant
- Les réponses à certains publics plus fragiles
- Les moyens d'animation de la politique de l'habitat.

Les fiches actions décriront ensuite les enjeux, les objectifs et surtout les moyens de mise en œuvre, qui pourront être différents pour les deux communautés, en fonction :

- De la situation de départ
- Des moyens disponibles
- Des priorités politiques déterminées par les Elus.

Les développements qui suivent proposent donc le socle des orientations à prendre en compte pour établir le dispositif d'action spécifique pour chaque agglomération, qui fonctionnent différemment aujourd'hui même si elles partagent les enjeux et les orientations qui suivent.

Elles devront ensuite :

- Afficher leurs priorités
- Définir leurs moyens d'actions et notamment les financements qu'elles comptent mobiliser au regard des priorités fixées.

Ce document d'orientations synthétise donc les objectifs poursuivis avec la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat pour le territoire du SCoT Lens-Liévin-Hénin-Carvin.

IV.1. Axe 1 : Mettre en marché 1 900 logements par an répondant à une diversité de besoins et dans le respect d'un développement durable de ce territoire

a) Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH

Les objectifs fixés dans les objectifs chiffrés du PLH s'appuient sur les potentiels identifiés en communes, relativement nombreux. Le gisement des projets est supérieur aux besoins.
Cependant, pour parvenir à concrétiser ces projets dans les délais impartis, il sera parfois nécessaire de lever des contraintes opérationnelles (maitrise foncière, droit des sols, voire renouvellement urbain). Pour ce faire, les services habitat pourront accompagner les communes dans la définition de leurs projets d'habitat, en cohérence avec les objectifs du SCoT et plus largement des principes du développement durable.
De plus, il sera également utile d'assurer, de suivre et coordonner la programmation, en fonction de la territorialisation définie et des évolutions possibles du contexte de mise en œuvre du PLH. Les aléas opérationnels et de commercialisation pourraient être importants à court / moyen terme.

b) L'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat

Plusieurs éléments incitent à poursuivre une politique foncière plus ambitieuse encore que celle menée au cours des dernières années, dans l'objectif de favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu existant.
Or, pour permettre la production de logements demain, il est nécessaire d'anticiper dès aujourd'hui en mobilisant les outils réglementaires ou par le biais de réserves foncières.

- ⇨ L'outil EPF pourrait être mobilisé dans le cadre de conventions, dans le but d'obtenir des minorations foncières sur les opérations de locatif social et d'accession sociale.

Ensuite, toujours dans ces secteurs tendus, pour pouvoir tendre vers une production de logements renforcée, il est nécessaire de disposer d'outils pour réagir aux opportunités en diffus qui se présenteraient.
Enfin, l'évolution du niveau des prix du foncier sur le territoire rend plus difficile le montage des opérations locatives sociales ou en accession sociale ou intermédiaire à la propriété. Il s'agit donc de considérer la manière dont les agglomérations peuvent soutenir cette production exigeante.

c) Une politique de développement de l'offre locative sociale ciblée

Le territoire du SCoT affiche un taux de 44% de logements sociaux si on inclut l'offre de la Soginorpa[33], apparentée sociale. Pour la CAHC, c'est 41% et pour la CALL 46%. C'est une spécificité du Bassin Minier dont il faut évidemment tenir compte, d'une part parce que la population logée continue d'avoir besoin de cette offre pour évoluer dans son parcours résidentiel et aussi parce qu'une partie doit faire l'objet d'un renouvellement complet.
Aussi, dans les orientations chiffrées qui ont été proposées, il s'agit de maintenir l'offre à ce niveau tout en redéployant les typologies et les réponses apportées aux ménages.

[33] En 2014, la Soginorpa sera devenue une Entreprise Sociale de l'Habitat

L'offre nouvelle, en ciblant notamment une production en acquisition-amélioration de centre-ville, concoure à un double objectif : loger les ménages aux ressources modestes et renforcer l'attractivité des centres anciens en réduisant la vacance et en rendant le parc confortable, ce qui n'est pas toujours le cas aujourd'hui.

d) La production de logements en accession à prix abordable, un volet fort de ce nouveau PLH

Les objectifs de production en accession sociale constituent un enjeu majeur pour le marché résidentiel. Dans les cœurs d'agglomération, la hausse des prix du foncier et la nécessité d'ancrer des ménages désireux d'accéder à la propriété et tentés de rechercher plus loin le bien en adéquation avec leurs ressources, incitent à développer une offre en PSLA. Pour ce faire, la question du coût du foncier sera cruciale.

A l'échelle du SCoT dans son ensemble, le développement d'une accession maitrisée est également nécessaire. L'objectif est de travailler les formes urbaines et les densités de manière à rendre compatibles les produits proposés à la vente avec l'obtention d'un PTZ, tout en répondant à la demande des ménages (rapport qualité-prix à faire évoluer).

Pour soutenir l'accession à la propriété en cohérence avec les objectifs de développement poursuivis, un soutien à l'acquisition dans l'ancien pourra être renforcé, dans la mesure où il permettrait d'améliorer le confort des logements ainsi acquis (par le biais de soutien aux audits énergétiques ou à l'engagement de travaux).

- ⇨ Aide ciblée pour une accession dans l'ancien avec clause d'amélioration par exemple

Enfin, sur ce territoire qui compte 44% de logements locatifs sociaux, la question de la vente HLM doit être suivie. Certains bailleurs prévoient aujourd'hui de céder une partie de leurs logements aux occupants et favoriser ainsi leurs parcours résidentiels. Pour veiller au maintien d'un certain niveau de l'offre locative et aux conditions de vente des logements, il faudra encadrer localement les projets.

IV.2. Axe 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

L'enjeu d'amélioration et de maintien du parc existant à un bon niveau de prestation est essentiel pour ce territoire, qui a déjà fourni un effort important avec des opérations de renouvellement urbain et des dispositifs en faveur du parc privé. Toutefois, les besoins sont encore considérables sur chacun des champs (indignité, précarité énergétique, inconfort…) avec un travail à conduire encore sur le patrimoine des cités minières, qui devrait être pour partie conforté dans la réponse sociale apportée sur le territoire.

a) Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

Des dispositifs se sont succédés et coexistent aujourd'hui pour intervenir sur le parc privé ancien : OPAH, PIG, protocole de lutte contre l'habitat indigne… Pour autant les résultats ne sont pas à la hauteur des objectifs et les difficultés demeurent voire se renforcent.
Les deux communautés engagent des études pré-opérationnelles à de nouveaux dispositifs, en prolongation des précédents. Ils doivent permettre de maintenir et d'amplifier l'animation et la communication autour des interventions.
La Région Nord Pas de Calais a engagé un ambitieux programme « Plan 100 000 logements », qui vise à régler les situations de précarité (théoriquement, situations vérifiées dès lors que le ménage dépense 10% de ses ressources en énergie…).
Sur ce sujet, la CALL et la CAHC ont lancé chacune un PIG précarité énergétique. Elles définiront les moyens adaptés, à mettre en œuvre pour intervenir au plan opérationnel, en articulation avec le programme « habiter mieux ».

b) Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu

Un certain nombre de communes du SCoT sont largement engagées dans la mise en œuvre de Projet de Rénovation Urbaine qui se poursuivra au cours de ce PLH, notamment par des actions de renouvellement, réhabilitation et de résidentialisation des programmes.
8 conventions ont été signées avec l'ANRU (6 côté CALL et 2 côté CAHC) : démolitions, reconstructions, diversification et résidentialisations sont engagées concernant au global plus de 2 000 logements. A noter également que la CAHC a contractualisé avec la Région pour un programme d'intervention sur Hénin-Beaumont.
Cet engagement va se poursuivre jusqu'en 2014 et pourrait nécessiter d'être prolongé ou amené sur certains sites dont le besoin de renouvellement est avéré, par exemple certaines cités minières qui relèvent de ce processus global. La CAHC a engagé une étude de rénovation urbaine et sociale sur quatre communes, qui pourrait préfigurer d'une intervention du futur dispositif de l'ANRU 2.

c) La rénovation du patrimoine minier : entre renouvellement et amélioration

42 communes sur les 50 que compte le périmètre du SCoT ont accueilli des développements de parc minier, qui peut représenter jusqu'à 55% du parc des résidences principales d'une commune (Grenay par exemple). En moyenne, le parc de la Soginorpa constitue un segment de l'offre de 21% des résidences principales (24% pour la CALL et 17% pour la CAHC).

Compte tenu de son importance, de ses difficultés actuelles et de ses besoins d'évolution, il sera essentiel de mettre au point une méthode de travail entre l'organisme, les agglomérations respectives et les communes, pour garantir une vision cohérente et une efficacité des interventions.
Ainsi, le plan stratégique de patrimoine de la Soginorpa devra être partagé et mis en cohérence avec les projets de développement des communes mais aussi le plan de gestion UNESCO et le programme 100 000 logements de la Région, pour constituer la feuille de route détaillée pour tous les partenaires.

IV.3. Axe 3 : Améliorer les conditions de logement et d'hébergement de publics en particulier

a) Assurer en premier lieu le maintien à domicile des personnes âgées dans de bonnes conditions de confort

L'accueil des personnes âgées en établissement (EHPAD, MARPA) est relativement bien traité à l'échelle des deux agglomérations, l'offre ayant été récemment étoffée. Une coordination globale des acteurs autour d'un chef de file serait nécessaire : le nombre de projets de béguinage au regard des besoins potentiels questionne.
L'enjeu est celui du maintien à domicile des personnes à mobilité réduite, et s'inscrit dans la tendance nationale. C'est le premier axe de travail : l'adaptation du logement pour permettre le maintien à domicile.
L'offre non médicalisée en foyer-logement est également importante sur le territoire. Pour que cette offre reste plébiscitée par les personnes vieillissantes, certains foyers nécessitent aujourd'hui d'être rénovés.

Les Communautés d'agglomération et leurs partenaires, au premier rang desquels le Conseil Général particulièrement moteur sur la question, apportent d'ores et déjà des réponses qualitatives aux personnes vieillissantes ou en perte d'autonomie : développement d'un habitat groupé de plain-pied (type béguinages), adaptation du logement, services à domicile étoffés… Mais le vieillissement de la population ira en s'accentuant. Dès lors cette politique doit être poursuivie et les efforts maintenus dans toutes les catégories de parc, et en particulier le parc social et les cités minières.

De même, différentes structures d'accueil pour les personnes handicapées sont présentes sur le territoire et n'appellent pas aujourd'hui à de nouveaux développements.

b) Améliorer les conditions de logements des jeunes

Cette population, souvent précaire, est particulièrement nombreuse. C'est un enjeu central pour ce territoire qui offre des emplois et qui veut accueillir davantage d'habitants. Il faut pouvoir assurer leur début de parcours résidentiel sur le territoire pour les fidéliser ensuite.

Pour les jeunes actifs, le territoire connait un fort déficit en logements adaptés aux jeunes, en particulier pour la CAHC, la CALL en effet va voir la réalisation d'un foyer privé mais social (les Orphelins d'Auteuil) à court terme.
La création d'un FJT (résidence sociale aujourd'hui) est évoquée de longue date sur la CAHC, depuis la mise en œuvre du premier PLH.
Une attente réelle des acteurs du territoire s'est manifestée lors des ateliers partenariaux. La manière de répondre à ce besoin n'est pas arrêtée (structure collective, organisation en foyer soleil dans le diffus, renforcement de l'offre côté CAHC…). Un manque de communication existe entre les différents partenaires potentiels et structures empêchant bien souvent de résoudre les problèmes et surtout de définir une stratégie efficace. En particulier, les connaissances des missions locales ou des responsables des structures existantes permettrait de mieux se projeter dans l'avenir et en fonction de la réalité de la demande et des besoins.

Pour ce qui concerne les étudiants, le CROUS souligne un manque de logements sociaux, en ville. Mais ils sont encore peu nombreux et une offre complémentaire pourrait accompagner un développement de l'offre de formation.

c) La stabilité des structures d'hébergement d'urgence et d'insertion et des partenariats au cœur des réponses aux besoins

A l'échelle des agglomérations, les obligations fixées par la loi MOLLE sont respectées (1 place pour 1 000 habitants), mais l'offre n'est pas surabondante au regard du besoin, en particulier la réponse apportée aux jeunes en difficulté.
L'Etat, garant de cette politique ne prévoit pas de nouveaux financements, il faut pouvoir travailler à la sortie de ces structures, vers le parc social notamment.

Cependant, avec plus de 40% de ménages éligibles au logement très social et une offre d'hébergement à fluidifier malgré tout, la production de logement PLA-I est nécessaire pour répondre aux besoins.

De plus, l'enjeu pour les années à venir sera de veiller à la capacité d'agir des associations œuvrant dans le champ du logement. Acteurs majeurs dans ce domaine de l'hébergement et de l'insertion, leurs financements se raréfient et leurs actions pourraient en souffrir. Le travail partenarial est essentiel pour assurer le lien entre les projets et les sorties.
Il faut noter aussi que la prise en charge de publics connaissant de graves difficultés psychologiques et psychiques contribue à désorganiser des réponses mal adaptées à cela. Ce sera un sujet à faire progresser à l'avenir, en appui des institutions dont c'est la compétence directe.

d) L'évolution des besoins des gens du voyage sont à prendre en compte

Le nouveau schéma pour la période 2012-2018 a été approuvé le 20 avril 2012. Cela a été l'occasion d'une part de fixer des objectifs à la commune pour toutes celles qui ont l'obligation de proposer des places d'accueil et d'autre part de recenser les besoins des familles sédentaires ou très ancrées territorialement afin de déterminer les besoins en terrains familiaux ou en logements financés en PLAI (habitat adapté), en lien avec le PDALPD. Ainsi, une opération d'habitat adapté a pu être réalisée à Hénin-Beaumont.

Du côté de la CALL, les communes membres ont délégué leur compétence « gens du voyage » à la CALL pour la réalisation et la gestion des aires. Ses obligations sont tenues en termes d'aires d'accueil, le travail continue pour ce qui concerne les projets de sédentarisation des familles.

Côté CAHC, les communes ont conservé leurs compétences « gens du voyage ». Une aire agréée de 15 places fonctionne aujourd'hui à Leforest. Mais les obligations au regard de la loi sont de créer 106 places, pour l'instant réparties dans les 10 autres communes de plus de 5 000 habitants que compte le CAHC.

IV.4. Axe 4 : Faire vivre la politique locale de l'habitat

a) Observer, suivre et évaluer

L'ensemble des données réunies dans le cadre du diagnostic se doit d'être réactualisé périodiquement, pour une meilleure lecture des résultats de la politique, en fonction des évolutions du contexte et des marchés. C'est le rôle de l'observatoire de l'habitat.
Un réseau de partenaires doit être sollicité pour la mise à jour de ces données. Cette forme d'observatoire devra notamment prendre sa place en fonction des autres instances d'observation (Département, Région…).
Ces partenaires doivent également être régulièrement réunis. Une conférence ou plate-forme de l'habitat fera le bilan chaque année des avancées du PLH grâce aux résultats de l'observation.

La politique locale de l'habitat restera lettre morte si elle ne fournit pas la méthode et les outils pour une mise en œuvre concrète et partagée.

Sur le fond, il doit être garanti un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires afin de construire une **culture commune** sur le territoire. Ces rencontres doivent être l'occasion d'échanger sur des thèmes particuliers mais également de **partager les connaissances** acquises lors de l'élaboration et de la mise en œuvre d'opérations sur les différentes communautés. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures jugées intéressantes, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.

Pour cela, il faut que des rencontres régulières soient organisées pour le suivi du PLH. Un tel dispositif doit permettre :

- de suivre la stratégie fixée et de la recadrer régulièrement
- de faire partager l'avancement des programmes
- d'animer la politique de façon partenariale et d'initier des réflexions particulières qui pourraient apparaître au cours des 6 années que dure le PLH.

b) Inscrire la politique communautaire dans des dynamiques de réseaux et de partenariats existants ou à développer

L'exercice d'une politique de l'habitat ne peut être déconnecté de l'engagement des autres partenaires sur les sujets nombreux de l'habitat, au risque d'être redondant ou de passer à côté d'opportunités. Il paraît essentiel d'être présent lorsque cela est opportun, sur des partenariats actifs qui pourront concerner tout autant les institutionnels (Etat, Région, Département, …), les acteurs publics (bailleurs sociaux, Caisse des Dépôts…), les acteurs privés (de l'immobilier, des syndics, des organismes bancaires…) et des associations (CLIC, opérateurs de l'amélioration, gestionnaires d'hébergement social…).
Par ailleurs, il est des questions spécifiques sur lesquelles il faut pouvoir pointer des perspectives et des avancées.
Les Communautés d'agglomération aident à disposer d'une vision transversale de la situation de l'offre en générale d'une part, des mutations, des demandes des plus courantes aux plus spécifiques d'autre part (par exemple celles émanant des personnes handicapées ou des personnes âgées). Il s'agit de rendre possible des dialogues avec les différents acteurs (associations, communes, Etat, collecteur du 1%, bailleurs…), afin d'orienter au mieux les réponses aux ménages et à un horizon plus large, les programmations à venir.

c) Mettre en œuvre une gouvernance interne pour la mise en œuvre du PLH

L'ensemble des actions le montre, la mise en œuvre de la politique de l'habitat et la réalisation effective de la programmation prévue soulèvent des problèmes annexes à la simple question du logement : questions d'aménagement, de formes urbaines, de publics-cibles…C'est une véritable démarche de projet qu'il sera nécessaire d'adopter, quelle que soit pratiquement la taille de l'opération envisagée.

L'organisation communes – Communauté d'agglomération doit été renforcée dans le cadre de l'élaboration des objectifs comme dans la mise en œuvre du PLH. Si les communes conservent la maîtrise de leur développement, elles bénéficieront d'un accompagnement technique, financier qui facilitera le processus de décision en faveur du projet. L'articulation PLU/PLH devrait y concourir.

Une communication renforcée autour des enjeux de l'habitat dans le cadre des réflexions stratégiques, mais aussi plus largement sur l'image du territoire, doit permettre de contribuer à renforcer son attractivité auprès des promoteurs et des acteurs de l'habitat. En effet, malgré de nombreux atouts, le territoire souffre aujourd'hui d'un déficit d'image et ne séduit pas les promoteurs pourtant sollicités et attendus pour la réalisation d'opérations de logements en collectif dans le cadre de projets urbains.

Parallèlement, le développement de logements en individuel doit également faire l'objet d'attentions afin que les nouveaux espaces ainsi créés se rapprochent davantage des aménités urbaines et des possibilités de déplacements en collectif.