



Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Orientations

1. Table des matières

I. Préambule	2
Contexte réglementaire.....	2
Démarche d'élaboration des orientations du PLH.....	2
II. Orientations et politique locale de l'habitat.....	4
1. Du diagnostic aux orientations	4
Synthèse des enjeux	4
Projet politique	6
2. Le contenu des orientations du PLH.....	10
2.1 Intervenir sur le parc existant : une priorité absolue	10
2.2 Planifier les opérations neuves pour garantir leur réussite	16
2.3 Diversifier les produits pour couvrir l'ensemble des besoins.....	20
2.4 Coordonner le partenariat	23
III. Choix du scénario de développement pour 2028.....	26
1. Principes de définition du scénario	26
2. Variables retenues pour l'élaboration du scénario	26
3. Scénario prospectif retenu	27
Tableau des objectifs de production par groupe et par commune.....	32
Fiche de synthèse CALL.....	33
Fiches communales.....	35

I. PREAMBULE

Contexte réglementaire

Le code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu du document d'orientations du programme local de l'habitat. Selon l'article R.302-1, le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le P.L.H. ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes, et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la Loi n°2003-710 du 1er août 2003, et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite de la phase de diagnostic, la réflexion s'est poursuivie autour des orientations du PLH. Pour rappel des objectifs du PLH :

« 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 en hébergement. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent ».¹

¹ Article L302-1 du CCH

Ces orientations traduisent le projet politique de l'agglomération en lien avec sa compétence en matière d'habitat :

- Quelles sont les priorités sur lesquelles la CALL souhaite intervenir en matière d'habitat dans les 6 années à venir ?
- Sur le plan qualitatif : quels produits de diversification de l'offre ? Quelles modalités d'intervention et optimisation des moyens alloués ?
- Sur le plan quantitatif : quels objectifs de production de logements neufs, de remise sur le marché de logements vacants et d'adaptation du parc existant qui permettent de répondre aux besoins identifiés ?



II. ORIENTATIONS ET POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

1. Du diagnostic aux orientations

Les éléments de synthèse ressortant du diagnostic du PLH sont repris ci-dessous, avec un rappel du constat et des enjeux auxquels les orientations devront répondre, point par point :

Synthèse des enjeux

❖ Parc existant :



Constats	<ul style="list-style-type: none">• Un peu plus de 11 500 logements vacants recensés par la source fiscale² en 2021 (dont 47% dans le parc social et 46% dans le parc privé). Un volume particulièrement élevé pour la ville de Lens (plus de 3 300 logements).• 43% des propriétaires occupants de la CALL sont éligibles aux aides de l'ANAH concernant les travaux de rénovation énergétique des logements• Un peu moins de 4% des logements privés sont en état médiocre ou mauvais,• Dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), un total de 5200 logements à réhabiliter.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Des enjeux forts d'intervention sur le parc privé (réduction de la vacance, amélioration de la qualité des logements et de la performance énergétique, lutte contre le mal-logement) et sur le parc social (enjeux de réhabilitation important des cités minières, réduction de la vacance dans le parc social collectif).

❖ Dynamiques de production neuve :



Constats	<ul style="list-style-type: none">• Un total de 7 048 logements neufs dont la livraison est prévue au cours du PLH 3 et un potentiel de plus de 3 600 logements supplémentaires au-delà de 2028.• Un indice prévisionnel de construction de 4.9 logements construits par an pour 1000 habitants sur la période du PLH 3 contre 3 logements par an pour 1000 habitants constaté sur la période 2012-2017.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Des programmes logements neufs qui imposent une articulation fine et une planification stratégique globale pour éviter la concurrence entre produits, mais également articuler cette production avec la remise sur le marché des logements existants requalifiés.• La nécessité de définir des critères pour faire des arbitrages et planifier les opérations en lien avec le projet de territoire (localisation, desserte, phasage, programmation...).

² Fichier 1767 bis com

❖ Diversification de l'offre



Constats	<ul style="list-style-type: none">• Une baisse de la taille moyenne des ménages qui s'accélère, avec en moyenne 2.38 personnes par ménages en 2017, en lien avec le desserrement des ménages.• Un déficit migratoire marqué sur les tranches d'âges 20-24 ans et 25-29 ans.• Les 15-29 ans représentent environ 20% de la population. Un manque de petites typologies abordables (T1, T2) et un défaut d'attractivité de certaines résidences de logements sociaux collectifs.• Les plus de 75 ans représentent 8% de la population. Un bon niveau d'équipement en termes de résidences autonomie et d'EHPAD (environ 1800 places à l'échelle de la CALL) avec des enjeux de réhabilitation sur certaines résidences existantes.• Un bon taux d'équipement en matière de structures d'hébergement (environ 450 places) avec des enjeux d'accompagnement social et de solutions transitoires vers le logement autonome.
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• La question de la diversification des produits neufs afin de mieux répondre aux besoins : comment favoriser les programmes qualitatifs (mixité des typologies, mixité des statuts d'occupation, mixité des formes urbaines) ?• Un enjeu de mieux retenir les familles avec enfants sur le territoire de la CALL.• Un enjeu de diversification typologie pour répondre aux besoins pour lesquels l'offre est carencée : petites et grandes typologies.

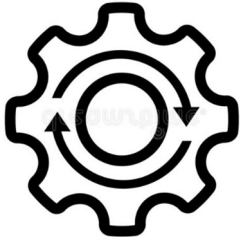
❖ Rôle de la CALL



Constats	<ul style="list-style-type: none">• Une compétence de délégation des aides à la pierre• Les communes conservent la compétence urbanisme, la CALL instruit une partie des autorisations d'urbanisme• Un réseau d'acteurs locaux important et mobilisé (communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, agence d'urbanisme, aménageurs, associations...)
Enjeux	<ul style="list-style-type: none">• Un rôle de coordination de la CALL à renforcer en matière de politique locale de l'habitat : mobilisation des acteurs locaux, accompagnement des communes dans la définition et le montage des projets, évaluation des actions menées...

Les enjeux découlant de l'analyse diagnostic ont permis de définir les orientations majeures qui présideront au programme local de l'habitat et définiront les actions à conduire. Ainsi, 4 orientations majeures se dégagent, qui structurent le projet :

Orientations du PLH



- 1** Intervenir sur le parc existant : une priorité absolue
- 2** Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite
- 3** Diversifier les produits pour couvrir l'ensemble des besoins
- 4** Coordonner le partenariat

Projet politique

Les élus du territoire ont souhaité faire de la phase d'élaboration du programme local de l'habitat 2023/2028 l'occasion d'un travail partenarial, afin d'aboutir à un PLH 3 qui soit en cohérence avec les enjeux et ambitions du territoire, mais aussi amorcer, dans les meilleures conditions possibles, la phase de mise en œuvre ultérieure à son approbation, en renforçant les liens entre les différents acteurs, pour faciliter l'atteinte des objectifs fixés.

Le PLH engage ainsi une période « de transition » : il s'agit de maîtriser progressivement la production de logements, afin de mettre en concordance l'offre avec les besoins du territoire, et de permettre le développement, tout en agissant en priorité sur le parc existant.

Cet exercice, opéré dans le cadre de l'élaboration du scénario, a été permis par les échanges réguliers et nombreux et un travail conséquent réalisé entre les communes et l'agglomération. Le projet vise ainsi à répondre aux exigences en termes de qualité d'opération et de moindre consommation foncière, d'intervention prioritaire sur le parc existant, et de production d'une offre nécessaire pour répondre aux besoins des habitants susceptible de favoriser l'attractivité du territoire, dans la lignée de la dynamique engagée par l'agglomération.

La question de l'habitat doit être traitée en cohérence avec les grands principes de développement de l'agglomération inscrits dans le Projet de Territoire. Elle doit aussi être abordée au regard des tendances marquantes du marché de l'immobilier, de l'évolution du nombre d'habitants, et des dynamiques en cours qui permettent de constater un regain d'attractivité très sensible, relayé par les différents acteurs du territoire : inflexion réelle de la déprise démographique passée, intérêt grandissant des opérateurs, attrait réel pour les investisseurs privés, rareté de l'offre immobilière sur la centralité, pression forte sur l'immobilier privé et délais de commercialisation raccourcis, succès des opérations neuves récentes et prix de vente en hausse très nette.

La CALL est devenue un territoire dynamique et de plus en plus attractif, qui a su, par le travail initié au travers de son projet de territoire, inverser la courbe démographique et du chômage en enravant son déclin au profit d'un retour à la croissance.

Ainsi, la chute du nombre de demandeurs d'emploi ces trois dernières années est vertigineuse sur le territoire du PMA : entre le 1^{er} trimestre 2019 et le 1^{er} trimestre 2022, la baisse est de près de 20 % sur le PMA contre 12,3 % à l'échelle de la France Métropolitaine. L'essentiel de la chute s'observe depuis un an : l'évolution est de - 14, 1 % sur la zone de Béthune entre le 1^{er} trimestre 2021 et le 1^{er} trimestre 2022, et de - 15,7 % sur la zone de Lens.

C'est dans ce contexte que s'inscriront les orientations du PLH 2023/2028 de la CALL, lequel vise une ambition et des objectifs partagés qui peuvent être synthétisées comme suit :

1. Intervenir prioritairement sur le parc existant :

Logements Locatifs Sociaux : plus de 7 000 logements sociaux sont concernés par l'ERBM et le NPNRU à l'échelle du territoire, sans compter la requalification opérée par les bailleurs dans le cadre des PSP. Le territoire compte 1/3 des anciens logements miniers à rénover (passoires thermiques, aménités en décalage total avec les modes de vie actuels...). A ce jour, au titre de l'ERBM, ce sont 2 251 logements qui sont concernés, dont 1 762 dont la livraison est prévue sur la période du PLH3. La CALL est très clairement engagée en faveur de l'ERBM, qui représente un budget global de 124 millions d'euros pour l'EPCI.

Parc privé : la CALL a également fait du sujet une priorité au travers des dispositifs OPAH RU et PIG qu'elle souhaite renforcer, et maintient son engagement fort en direction d'une réduction de la vacance. Les objectifs de reconquête sont fixés à 260 logements sur la période du PLH. A noter que la réalité des enveloppes allouées, consommées en six mois et sans communication sur les dispositifs, invite à la plus grande prudence sur ces chiffres, quand le territoire observe actuellement un véritable engouement des investisseurs, notamment sur les secteurs de centralité.

La question de la vacance est au centre des préoccupations du territoire. Ainsi, malgré le fait que la candidature de la Call n'ait pas été retenue par l'Etat dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, ce sujet reste une préoccupation majeure à laquelle des moyens sont consacrés. Une étude spécifique sur le sujet est lancée, l'objet étant de pouvoir disposer d'éléments précis de caractérisation de la vacance dès le démarrage du PLH, afin de préciser les actions à conduire et permettre leur mise en œuvre sans délai.

L'étude porte autant sur le parc privé qui présente une vacance importante pour les périmètres de centralité, que sur le parc social où l'on note une dépréciation sur certains collectifs, l'objectif étant de pouvoir circonscrire le sujet et définir une stratégie d'intervention globale pour endiguer le phénomène. A noter qu'un travail sera également réalisé avec une étude spécifique sur le LHI, en complément de l'étude précitée.

2. Planifier les opérations neuves :

Le territoire est attentif à la correspondance entre besoins et production, et à l'articulation entre interventions sur l'existant et offre nouvelle, c'est pourquoi l'élaboration du PLH a donné lieu à un travail partenarial important et à un exercice de rationalisation importante au regard des potentialités et projets initialement recensés.

La priorisation vise des secteurs de centralité et des opérations essentiellement implantées dans le tissu, et non en extension urbaine, avec des projets en cours de développement (écoquartiers, ZAC centralité, Jaurès, ...) pour lesquels la CALL assure la MO ou accompagne les communes afin de favoriser l'émergence de projets mixtes, très qualitatifs sur le plan architectural, urbain, et des aménités offertes en matière d'habitat.

Si la planification de la production neuve est à opérer, et qu'il convient de bien travailler l'articulation des projets afin d'éviter une concurrence entre produits ou une fragilisation de la commercialisation, il est cependant essentiel d'éviter d'opérer des raccourcis qui consisteraient à considérer que la production neuve génère une augmentation de la vacance. D'une part, la vacance existe, elle est déjà importante, et relève en premier lieu de la qualité des logements concernés, qui ne répondent pas aux attentes et besoins. La règle n'est pas un simple jeu de vases communicants entre parc existant et parc neuf.

L'offre vacante, essentiellement située en centre-ville, pose souvent des problèmes de vétusté, d'accessibilité (notamment dus aux RDC commerciaux combinés à une étroitesse du bâti), de confort, de typologie, d'adaptation aux normes, qui rendent la reconquête de ces logements complexe, onéreuse et longue, avec des questions lourdes de maîtrise du foncier, qui génèrent des délais importants de mise en œuvre.

En outre, il est aussi important de considérer que ces opérations posent des questions en termes de soutenabilité technique et financière, particulièrement exacerbées dans le contexte actuel. Cet état de fait et le bilan des opérations réalisées, notamment pour ce qui concerne la requalification du parc social dans le cadre de l'ERBM, va conduire à s'interroger sur le modus operandi et les limites de l'exercice, lorsque l'on observe les résultats et les limites qu'ils posent, à l'aulne d'une conjoncture particulièrement complexe, et dans un contexte où la raréfaction du foncier impose de poser la question d'un véritable renouvellement urbain.

La planification des opérations est aussi liée à la question de l'optimisation foncière, sujet majeur au titre duquel l'agglomération a pour ambition de favoriser le développement d'une vision stratégique, à long terme, qui place le renouvellement urbain au centre du modèle, intégrant ainsi les objectifs nationaux et régionaux (notamment affiché dans le SRADDET) de modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

A ce titre, il apparaît fondamental d'encourager le déploiement de véritables projets urbains sachant allier pertinemment passé et avenir, en répondant aux enjeux et défis du territoire : requalifier un parc existant attractif en évitant l'acharnement thérapeutique sur les logements obsolètes, encourager le développement d'une offre nouvelle de qualité, sobre, et favorisant la mixité sociale, dans une équation complexe où les coûts d'opération explosent et où la bonne utilisation du denier public s'impose plus que jamais.

Par conséquent, parallèlement l'ambition de reconquête des logements vacants, le développement du territoire est inextricablement lié à la nécessité de produire du neuf pour répondre aux besoins, à la stratégie de maintien et développement de la population, de captation des jeunes pour éviter l'évasion, et ce afin d'éviter une décroissance qui serait politiquement inacceptable.

3. Diversifier les produits logement :

La CALL affine sa connaissance des besoins pour orienter au mieux la programmation et encourager le développement d'une offre adaptée aux besoins, notamment en direction des publics spécifiques. En déclinaison, la CALL assure l'animation de groupes de travail destinés à partager autour de la question des besoins relatifs aux personnes âgées, et organise des temps d'échange avec les partenaires, dont les communes, pour partager cette connaissance et s'assurer de proposer le bon produit, au bon endroit.

Dans le cadre des grands projets urbains en cours de mise en œuvre (NPNRU, ZAC, ...) les programmations s'appuient sur des études de définition qui visent à identifier les carences afin de proposer une offre diversifiée et encourager la mixité programmatique. Des opérations logement en accession sociale à la propriété sont envisagés sur chacun des trois quartiers. Des opérations adaptées aux besoins des publics seniors sont également projetées (résidence autonomie, béguinages), ces produits répondant à un vrai besoin.

Par ailleurs, des ateliers relogement sont organisés dans le cadre du suivi opérationnel des opérations de renouvellement urbain (ERBM et NPNRU), lesquels permettent d'examiner les situations et de peser très concrètement les besoins et identifier ceux auxquels il est difficile de répondre, faute d'offre suffisante. Ainsi, en termes de LLS, les besoins en petites typologies, logements adaptés PMR, ou encore grandes typologies, sont toujours complexes à satisfaire. Enfin, on note une carence certaine en termes d'offre pour répondre aux besoins de ménages en grande précarité, en particulier pour les personnes isolées.

Le territoire revendique le soutien à l'innovation et à l'expérimentation, ce qui s'illustre par de nombreuses démarches et projets, dont, par exemple l'expérimentation d'une opération de diversification particulière dans le cadre du NPNRU, puisqu'il s'agit de rénover/requalifier lourdement des LLS existants pour les proposer à la vente, l'AMI habitat innovant, dont la première session a permis d'accompagner un projet d'habitat intergénérationnel.

4. Mettre en œuvre le PLH dans une démarche partenariale :

Tout au long de la démarche d'élaboration du PLH, la CALL a souhaité travailler le plus étroitement possible avec l'ensemble des partenaires et acteurs de l'habitat. Le travail engagé à l'occasion de l'élaboration du PLH est l'illustration de cette volonté de partenariat, avec un accueil favorable de la part des communes et une validation unanime du programme en conseil communautaire. Le travail de partenariat et de stratégie à l'échelle du territoire a permis de passer de plus de 12000 logements recensés à la programmation nette de 4500 logements, ce qui démontre l'effort de coordination dans l'objectif d'aboutir à un projet partagé.

La mise en œuvre du PLH permettra de poursuivre et renforcer cette dynamique, l'objectif étant de pouvoir instituer des habitudes d'échanges, créer des espaces de partage, afin de gagner en compétences, dans l'intérêt du territoire.

2. Contenu des orientations du PLH

2.1 Intervenir sur le parc existant : une priorité absolue

La première des orientations est celle de l'intervention sur le parc existant qui constitue une priorité absolue du territoire, parce qu'il est admis que le développement ne peut s'envisager de façon efficiente et pérenne si des pans entiers du territoire sont délaissés et se dégradent. Par ailleurs, l'impérative attention à la question de la rationalisation foncière impose de considérer le renouvellement urbain, et notamment la reconquête immobilière lorsqu'elle est possible (soutenabilité technique et financière) comme axe de développement majeur.

Le parc de logements de la CALL est ancien, avec près de 60% des logements construits avant 1970, et 28% datant d'avant 1946. Ce parc ancien concentre la vacance, en particulier dans les centres-villes. Il est essentiellement composé de passoires thermiques, et nécessite des interventions lourdes. Une partie de ce parc ne répond plus aux besoins et attentes des ménages (mauvais état du logement, mauvaise conception des pièces, logement non adapté à la perte d'autonomie, ...). Ce constat est partagé à l'échelle de la CALL et de nombreux dispositifs sont engagés en faveur de la réhabilitation du parc privé et du parc social.

Cet enjeu de requalification et reconquête est essentiel pour permettre de poursuivre la remise en attractivité du territoire, et endiguer la précarité des ménages concernés par des situations de mal logement. Cinq objectifs majeurs découlent de cette orientation, repris ci-dessous :

Parc privé :

- réduire la vacance dans le parc privé en ciblant notamment les centres-villes (en particulier celui de Lens où la vacance est importante) et les centres-bourgs,
- lutter contre le mal-logement,
- accompagner les propriétaires dans les travaux de rénovation énergétique de leur logement,

Parc social :

- réhabiliter le parc social existant,
- caractériser la vacance sur le parc collectif afin de définir la stratégie d'intervention, l'enjeu étant de réduire la vacance commerciale,
- se doter de nouveaux dispositifs pour intervenir sur le parc existant.

Sur ces deux points, la stratégie d'intervention est synthétisée ci-dessous :

• **Parc privé**

Récemment, la CALL a considérablement développé ses outils d'intervention permettant d'accompagner les propriétaires, occupants et bailleurs, dans leurs travaux de rénovation (amélioration énergétique, lutte contre l'habitat dégradé) et d'adaptation de leur(s) logement(s), via notamment :

- un Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020-2025 sur l'intégralité du territoire de la CALL (avec pour objectif quantitatif la réhabilitation de plus de 250 logements par an) ;
- une OPAH-RU (2020-2025) sur Lens, Liévin et Harnes (avec pour objectif quantitatif la réhabilitation de plus de 130 logements par an) ;

- l'instauration d'un permis de louer sur plusieurs communes, en partenariat avec les municipalités concernées ;
- l'ouverture d'une Maison de l'Habitat début 2021, qui permet à l'ensemble des usagers, quelque soit leur projet (amélioration énergétique, adaptation, rapports locatifs, accession, gestion de copropriété, ..) d'être orientés vers les bons interlocuteurs et outils, que ces usagers soient ou non éligibles aux aides de l'Anah.

Il convient de pérenniser ces outils et les renforcer, ce qui inclut :

- leur évaluation en continu afin d'apporter les éventuelles actions correctrices nécessaires à leur efficience et l'amplification progressive des résultats ;
- le maintien d'un budget suffisant de la part de la collectivité et de ses partenaires (Anah, Action Logement, Conseils départemental et régional, ..), et des moyens humains ajustés au sein de la CALL.

Par ailleurs, le diagnostic du PLH fait apparaître un taux de logements vacants, privés comme publics, important dans certaines villes de l'agglomération, et en tout premier lieu à Lens (où près de 20 % de logements privés sont vacants selon la source fiscale, dont 2/3 depuis plus d'un an et 1/3 depuis plus de 3 ans).

Le diagnostic confirme l'étude réalisée par Soliha³ sur Lens (restitution mars 2021), mettant en évidence que ces logements privés vacants sont principalement localisés dans le centre-ville, en particulier dans le secteur de l'OPAH RU.

Cette lutte contre la vacance nécessite de se doter durablement :

- des moyens incitatifs adaptés. Outre l'accompagnement des propriétaires apportés par les **PIG, OPAH RU et Maison de l'habitat**, il s'agit de disposer d'objectifs et enveloppes financières « propriétaires bailleurs » suffisants, mais également d'aides à l'accession dans l'ancien ;
- de moyens plus coercitifs de type restauration immobilière (THIR-ORI) voire de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ;
- probablement d'outils publics d'intervention foncière, via des opérations d'acquisition pour la puissance publique, le cas échéant avec la participation de l'établissement public foncier, d'immeubles stratégiques vacants en centralité, à fins de portage (revente ultérieure à un investisseur), de transformation en logements sociaux (locatifs ou en accession) voire de recyclage foncier (démolition, partielle ou totale, à fins de reconstruction et/ou d'aménagement d'espaces publics).

Enfin, compte-tenu de la prégnance de la maison individuelle sur le territoire, on compte assez peu de copropriétés (elles représentent 4% de l'offre en logements). Néanmoins, elles méritent une attention particulière dans la mesure où :

- plusieurs d'entre elles présentent des signes de fragilité de gestion, avec notamment des dettes de charge : ainsi, en avril 2020, 24 % des copropriétés enregistrées présentaient plus de 15 % d'impayés de charges (par rapport à leur budget annuel) même si les montants en jeu étaient relativement modérés :

³ Etude menée pour la ville de Lens en 2020

- en la matière, l'accompagnement public doit intervenir le plus en amont possible des difficultés, afin d'éviter que celles-ci ne deviennent structurelles, et difficiles à traiter.

En complément des volets « copropriétés » des PIG et OPAH RU en cours, qui permettent un accompagnement des copropriétés identifiées comme fragiles et/ou ayant besoin de travaux dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs, il serait utile de mettre en place un outil d'observation et de suivi de l'intégralité des copropriétés du territoire, de type « Veille et Observation des Copropriétés » (VOC) de l'Anah.

- **Parc social**

Des travaux de réhabilitations lourdes sont en cours de réalisation pour les logements sociaux situés dans les cités minières, engagés via l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) et les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs sociaux. Au total ce sont 5 200 logements à réhabiliter comptabilisés pour ce qui concerne l'ERBM, dont 1 520 engagés. Au-delà, 731 logements complémentaires seront engagés au titre de l'accélération PALULOS avant fin 2023.

A cela il convient d'ajouter les logements requalifiés dans le cadre du PSP. A noter qu'à ce jour les logements relevant des 2^e et 3^e triennal ERBM Call ne sont pas considérés par le dispositif financier Etat/Région, et qu'à ce titre il est difficile de se prononcer sur la mise en œuvre de la réhabilitation de ces 2 600 logements complémentaires.

Les logements sont majoritairement occupés et la vacance s'organise au fur et à mesure des travaux envisagés. Les ménages sont relogés soit dans un temporaire (« relogement tiroir ») avant de réintégrer leur logement, soit dans un autre logement de manière pérenne. Les démolitions et les fusions de logement restent peu nombreuses, même si elles vont certainement s'accroître, la CALL ayant notamment axé son dispositif de soutien financier sur ce chapitre (primes de 7000€/logement pour les restructurations lourdes, montant calculé sur le nombre de logements initiaux). En conclusion, les réhabilitations effectuées n'ont pas eu, pour l'heure, d'incidence notable sur l'évolution des résidences principales, mais elles permettent de s'adapter le parc, d'éviter un risque d'aggravation de la vacance, et d'améliorer ses performances tout en redonnant une attractivité à ces quartiers historiques du territoire.

Les données agrégées des 3 bailleurs majeurs (74% du parc global), et différenciant vacance commerciale et vacance technique (global) sont synthétisées comme suit :

Nombre de RS		Vacance OLS à 10/2022					
RS	Nb Lgts	Vacance Commerciale	Taux	Vacance Technique	Taux	Nombre LLS vacant	Taux global
Maisons & Cites	23769	196	0,82%	1118	4,70%	1314	5,53%
OPH du Pas-de-Calais	10478	Non obtenue		Non obtenue		Non obtenue	
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	2185	4	0,18%	5	0,23%	9	0,41%
SA HLM Immobilière Artois	9640	140	1,45%	62	0,64%	202	2,10%
Total général	46072						

Au regard de ces données, il apparaît que :

- Le taux de vacance commerciale est faible, avec 0,81% pour la moyenne des 3 bailleurs majeurs (74% du parc), le taux de vacance commerciale est en dessous de la moyenne Nationale (2,8% en 2020), ce qui illustre le peu de difficultés à commercialiser pour les OLS. La vacance résulte principalement de patrimoines ne répondant plus aux souhaits des ménages (surface, agencement, localisation).
- Comme le précise l'ANCOLS dans son Etude 2022 sur la vacance du parc LLS, les réponses commerciales sur le parc vacant en zone détendue demeurent la réhabilitation, en complément de la construction/production d'une offre adaptée au sein de localisations attractives.

Certains petits immeubles collectifs souffrent d'un défaut d'attractivité qui se traduit par un taux de vacance élevé⁴. Des enjeux sont identifiés en termes de restructuration de ces logements voire de démolitions ponctuelles.

Dans le cadre des trois quartiers concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU), Quartier de la République à Avion, Cité 12-14 à Lens et Vent de Bise à Liévin, un total de 1121 logements locatifs sociaux seront supprimés (démolition 1053 logements, vente 61 logements, restructuration typologique engendrant une diminution du nombre de logements 7).

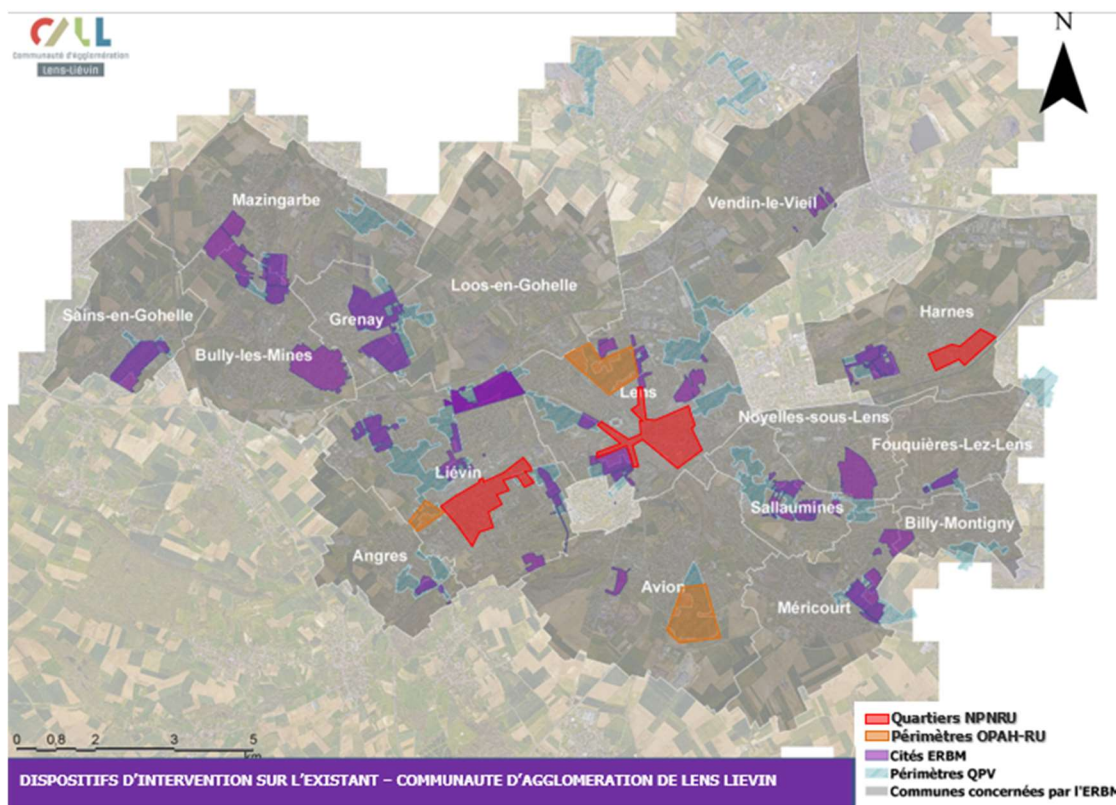
Au-delà, des interventions majeures sont projetées en termes de requalification du parc conservé, avec, pour la cité du 12/14, 116 logements requalifiés, pour lesquels les travaux s'apparentent à une remise à neuf, avec des montants substantiels autour des 120k€/logement. Au-delà de la remise à niveau du bâti, le projet porte des ambitions en termes de requalification des abords, avec non moins de 208 logements qui font l'objet de résidentialisation. Enfin, 61 logements seront requalifiés pour être vendus, dans un objectif de diversification par l'existant.

Pour le quartier République à Avion, des requalifications lourdes seront engagées sur le parc de logements collectifs conservé, l'objectif étant de proposer une offre attractive afin d'encourager une meilleure mixité de peuplement, que l'on peut observer sur les immeubles requalifiés de l'ANRU 1. En déclinaison, ce sont non moins de 190 LLS concernés, avec des travaux conséquents représentant des montants de l'ordre de 85k€/logement, auxquels s'ajouteront les travaux de résidentialisation visant à offrir des solutions cohérentes en matière de stationnement et d'aménagement des pieds d'immeubles.

En synthèse, le territoire est massivement engagé dans des dispositifs visant la requalification du parc social existant, en particulier pour ce qui concerne les anciens logements individuels miniers dont une part majeure est concernée par le programme ERBM et par des interventions conduites par les bailleurs au titre des PSP. Sur les parcs collectifs, le territoire a bénéficié de l'ANRU 1 et est engagé sur des projets importants relevant du NPNRU, lesquels permettent d'apporter des réponses sur une partie des quartiers du territoire. Reste cependant de nombreux collectifs pour lesquels il convient de s'interroger rapidement sur la stratégie à développer, afin d'endiguer la dépréciation constatée qui se traduit par une augmentation sensible de la vacance, avec tous les effets néfastes engendrés.

⁴ 680 logements pour le bailleur Pas-de-Calais habitat selon la source RPLS 2019

L'enjeu est donc de maintenir cette priorité d'intervention sur le parc existant pour l'adapter aux besoins, endiguer les logements énergivores, les transformer pour les adapter aux modes de vie actuels, mais aussi évaluer les interventions et mesurer leur impact pour garantir l'efficacité et la pérennité des moyens engagés. La cartographie ci-dessous reprend une partie des dispositifs en cours, montrant le maillage du territoire sur ces questions de renouvellement urbain.



Les orientations sont ensuite déclinées en objectifs qui donnent lieu à des actions spécifiques, synthétisées comme suit :

Réduire la vacance dans le parc privé et social :

Réaliser une étude sur les logements vacants, afin de caractériser la vacance et identifier les moyens d'intervention adaptés à chaque situation,
 Sur le plan quantitatif, les objectifs sont déclinés comme suit : remettre sur le marché 260 logements privés par an (soit 43/an) et réduire la vacance dans le parc social de 300 logements sur la durée du PLH (soit 50/an)

Amplifier la lutte contre l'habitat indigne et dégradé au travers de dispositifs adaptés :

Opérations de restauration immobilière (ORI)
 Permis de louer et de diviser
 Accompagnement des communes dans les procédures LHI
 Accompagnement des familles en situation d'incurie
 Etude pré-opérationnelle OPAH-RU sur les secteurs PVD

Accompagner les ménages et opérateurs pour l'amélioration de l'habitat :

Maison de l'habitat durable : conseils, animations, communication
 PIG intercommunal
 OPAH-RU (Lens, Liévin, Harnes)

Poursuivre les actions engagées dans le parc social :

Soutien aux opérations ERBM
Soutien aux opérations NPNRU

Accompagner les copropriétés fragiles et anticiper les difficultés :

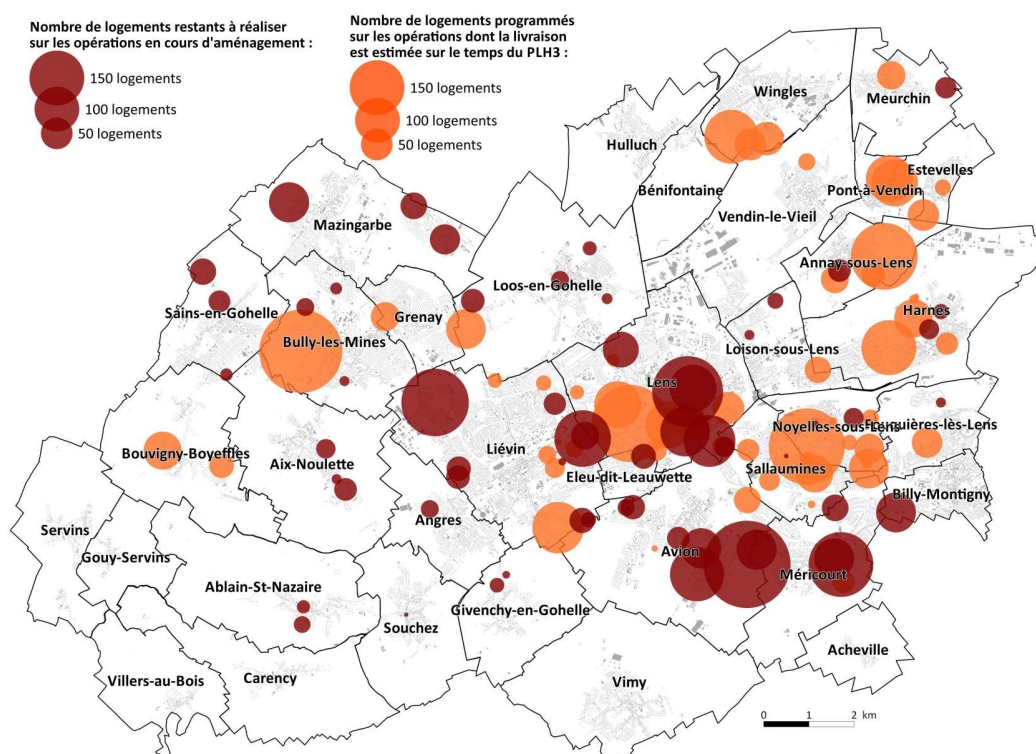
Veille et observation des copropriétés (VOC)
POPAC ou OPAH CD
Partenariat ARC
Etude pré-opérationnelle « flash » copropriété



2.2 Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite

Le recensement des projets et potentiels constructifs opérés dans le cadre de l'élaboration du PLH fait apparaître des possibilités de développement importantes, dont la planification s'impose pour éviter une dérégulation du marché.

Il convient également de tenir compte du potentiel de logements identifié dans les trames urbaines déjà constituées (dents creuses), plus difficile à maîtriser aussi bien dans le contenu des types de logements réalisés que dans le calendrier de leur réalisation ; ce potentiel de logements pouvant aussi entrer en concurrence avec les opérations nouvelles.

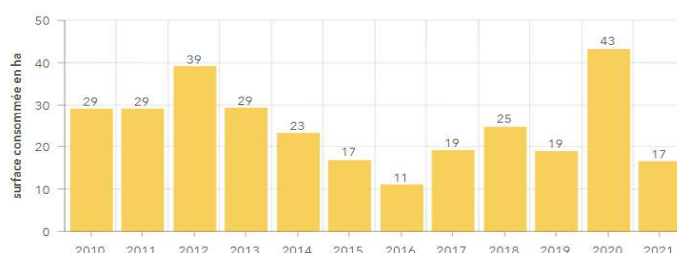


Parmi les opérations recensées :

- 75% des logements sont des logements « classiques »
- 25% sont des logements « spécifiques » (résidences séniors, béguinage, pension...)
- 30% sont des opérations situées en extension urbaine
- 70% sont des opérations dans la trame bâtie existante, en densification, requalification.

A ce stade, les enveloppes de consommation foncière par territoire ne sont pas encore connues (débat en cours dans le cadre du SRADDET – puis déclinaison nécessaire à l'échelle des SCOT).

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



Les données de l'observatoire de l'artificialisation des sols indiquent qu'en moyenne la CALL a consommé 25 ha à destination de l'habitat entre 2009-2021. Si l'on appliquait l'objectif de division par deux de la consommation foncière d'ici 2031, l'enveloppe de la CALL serait de 12.5 hectares.

D'après le recensement des projets auprès des communes, 67% des logements prévus sont situés dans des secteurs en requalification et en densification.

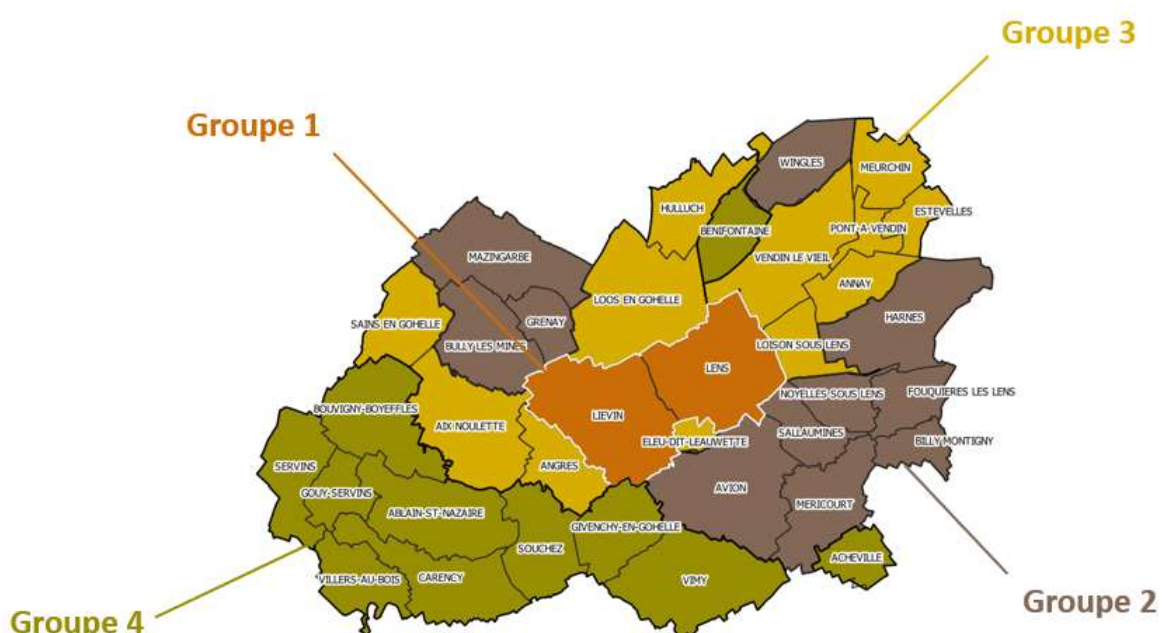
Un point de vigilance a été formulé sur la capacité du marché à absorber le volume de logements neufs important recensé, avec un risque de difficultés de commercialisation. Une forte production de logements neufs peut également nuire aux efforts fournis sur le parc existant.

En parallèle, le contexte réglementaire est en constante évolution et tend vers toujours moins de consommation foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette) et des objectifs de densité de logements selon les secteurs qui seront discutés dans le cadre de la révision du SCOT. Dans ce contexte et afin de garantir le succès des opérations engagées, il semble opportun de pouvoir s'appuyer sur des critères de priorisation des projets (selon plusieurs critères) et sur un phasage des opérations d'ampleur.

Au terme d'échanges nombreux, les axes d'intervention définis concernant la production neuve sont synthétisés ci-dessous :

- **Définir des critères de priorisation des projets en lien avec le projet de territoire et les priorités communales** : desserte en transports, équipements, mixité des produits tant en termes de statut d'occupation que de forme urbaine,
- **Définir un phasage des opérations afin de garantir leur réussite et d'adapter les projets à l'évolution des besoins,**
- **Mener des réflexions et anticiper les usages sur les fonciers à enjeux.**

Pour rappel, les communes de la CALL ont été réparties en 4 groupes, dont les caractéristiques spécifiques induisent également une stratégie de développement différenciée (indice de construction) :



Les orientations sont ensuite déclinées en objectifs qui donnent lieu à des actions spécifiques, synthétisées comme suit :

Décliner la production logement sur le territoire

- Examen et instruction des dossiers dans le cadre de la DAP (délégation des Aides à la Pierre)
- Réunions de programmation avec les bailleurs sociaux
- Veille sur les appels à projets
- Actualisation de la base de recensement des projets de logement

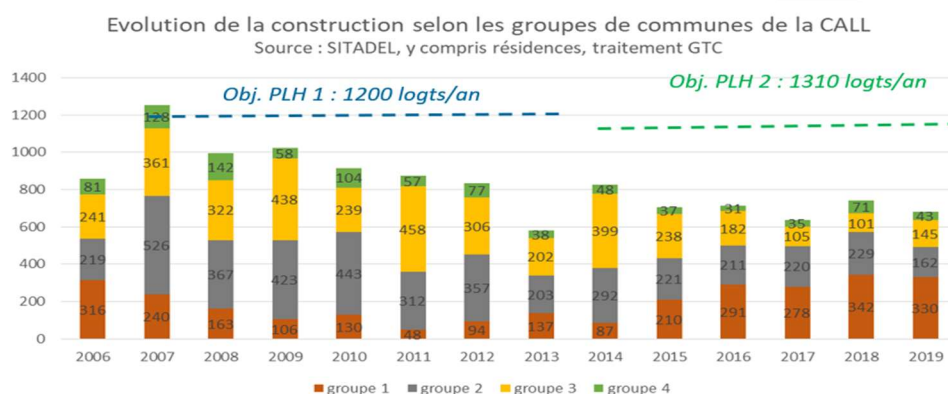
Cibler les secteurs prioritaires visant à un aménagement équilibré du territoire

- Actions de portage et de maîtrise du foncier

Coordonner les politiques de planification urbaine et accompagner les communes

- Suivi des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme
- Participation aux travaux du SCOT (densités, formes urbaines,...)
- Actions de sensibilisation sur la qualité des constructions neuves

En termes de production neuve, il est à noter qu'un net ralentissement est observé avec des résultats en deçà des objectifs sur les deux précédents PLH.



A titre d'exemple, il peut être souligné que les grands projets urbains sous pilotage CALL s'inscrivent clairement dans une volonté de priorisation des secteurs stratégiques et de développement raisonné, comme illustré au travers des opérations ci-dessous :

• NPNRU :

Les quartiers NPNRU de la CALL, au nombre de trois, comptent des démolitions conséquentes qui conduisent à libérer un potentiel foncier important. Ces potentiels fonciers représentent des emprises importantes avec une localisation centrale ou en périphérie proche des centres-villes. Des opérations de diversification de l'offre de logement sont souhaitées sur ces emprises (accession à la propriété bénéficiant notamment de la TVA à 5.5%).

Néanmoins, l'expérience de l'ANRU 1 montre qu'il est difficile de faire venir des opérateurs sur ces fonciers tant que le changement d'image n'est pas opéré, ce qui invite à attendre la fin des programmes et la mise en œuvre globale du projet, la requalification complète du cadre de vie, la rénovation des équipements et le développement de l'offre de services, pour créer un contexte favorable au développement de produits en diversification.

Ces potentiels fonciers ne seraient donc pas mobilisés à court terme afin de laisser le temps à l'environnement de gagner en attractivité pour garantir le succès des opérations, soit à horizon 2030. Néanmoins, des opérations en accession sociale à la propriété sont envisagées à court terme, dans des volumes contenus, avec 10 logements projetés sur le quartier République à Avion, 6 pour le quartier Vent de Bise à Liévin, et 23 pour la cité du 12/14 à Lens.

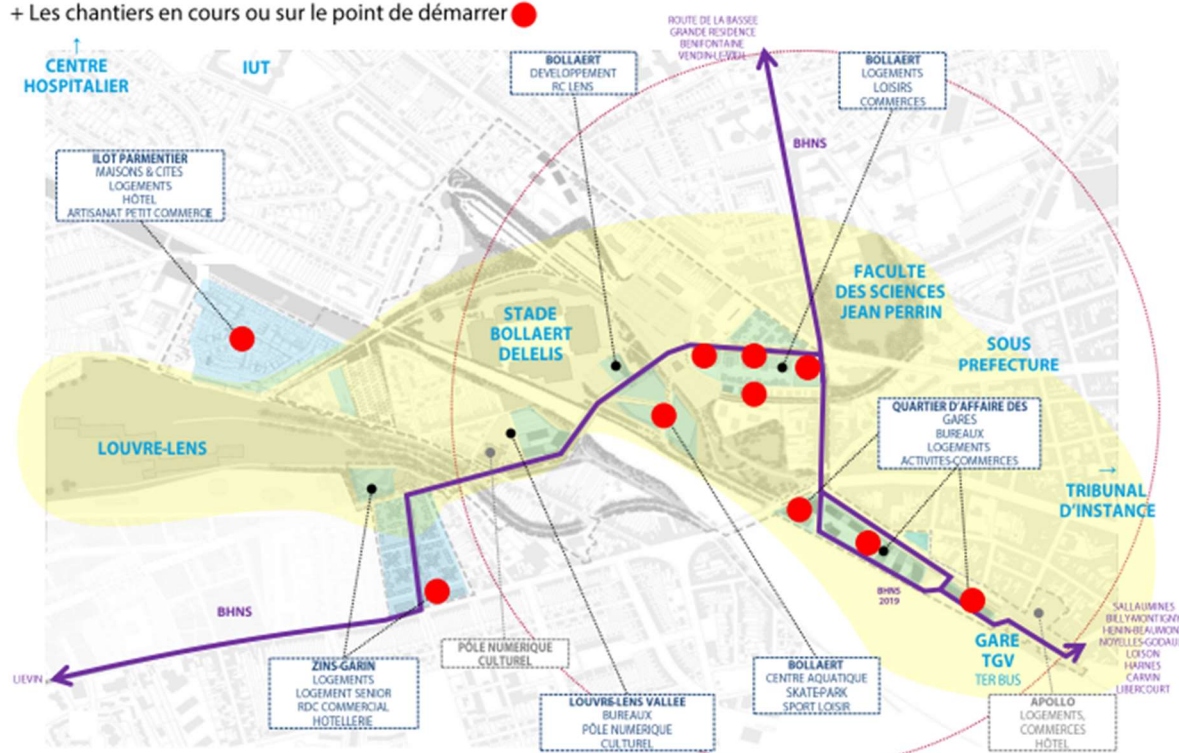
L'offre de logement social reconstituée sera nettement inférieure avec un total de 195 logements (Lens 110, Avion 65, Liévin 20), représentant 17.5% des logements supprimés, sachant que plus de la moitié concerne des produits spécifiques (résidence autonomie 80, béguinage 30, logements bouclier 20).

• **ZAC CENTRALITE :**

ZAC CENTRALITÉ

Le programme général et ses vocations

+ Les chantiers en cours ou sur le point de démarrer ●



Un projet majeur, destiné à renforcer l'attractivité des polarités urbaines de premier rang, avec :

- une offre diversifiée sur un secteur bien desservi, autour de grands équipements (gare, Louvre, stade Bollaert, Faculté des sciences, centre aquatique, pôle numérique et culturel...),
- une offre commerciale, de loisirs et d'hébergement touristique (cinéma, skate-park, commerces, hôtels, artisanat d'art),
- une offre de bureaux,
- des logements de grande qualité, privilégiant la mixité programmatique, avec de l'individuel requalifié (Parmentier), et du collectif mixte dont une offre à destination des seniors et des résidences étudiantes, l'ensemble étant articulé autour d'espaces publics de grande qualité, offrant des ambiances paysagères recherchées et une végétalisation ambitieuse.

2.3 Diversifier les produits pour couvrir l'ensemble des besoins

Le programme local de l'habitat doit permettre de couvrir la question des besoins en logements pour l'ensemble de la population et notamment :

- Les besoins des jeunes ;
- Les besoins des seniors ;
- les besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les besoins des gens du voyage ;



Au regard des éléments mis en exergue dans le cadre du diagnostic de territoire, un enjeu de diversification des produits est posé, pour couvrir les besoins dans toutes leurs composantes **et favoriser un parcours résidentiel interne à la CALL**. La CALL souhaite faire preuve d'innovation dans les solutions de logements proposés sur le territoire (appels à projets, mobilisation des opérateurs et de leurs partenaires) afin d'encourager le développement d'une offre diversifiée pour répondre à ces besoins.

Par ailleurs, une attention toute particulière doit être portée envers les ménages éprouvant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans leur logement, avec un risque de fragilisation importante de certains d'entre eux au regard des crises qui se succèdent depuis 2020 (crise sanitaire, crise énergétique).

En déclinaison, les axes d'intervention définis concernant la diversification de l'offre sont synthétisés ci-dessous :

- Mieux retenir les jeunes ménages et les familles sur le territoire de la CALL en leur proposant une offre de logements permettant de réaliser leurs parcours résidentiels,
- Mesurer le besoin en termes d'offre dédiée aux jeunes en formation, notamment les filières spécialisées,
- Diversifier les produits d'habitat adapté pour les personnes en perte d'autonomie et requalifier l'offre existante
- Pérenniser les dispositifs expérimentaux d'accompagnement des jeunes en difficulté (logement d'abord)
- Répondre aux objectifs du schéma départemental en matière d'offre adaptée pour les gens du voyage sédentarisés

Les données démographiques font apparaître une difficulté à maintenir ou faire revenir les jeunes ménages sur le territoire. Le développement d'une offre en accession sociale à la propriété apparaît également essentiel pour répondre aux attentes des jeunes ménages dont les niveaux de revenus nécessitent appui et sécurisation.

On note également, en termes d'offre, des carences sur les petites typologies qui sont souvent la première étape du parcours résidentiel. L'offre en petites typologies, notamment pour le LLS, est souvent concentrée sur des immeubles collectifs dont certains souffrent de stigmatisation et sont peu attractifs.

Cette réalité s'illustre notamment dans le cadre des ateliers peuplement lors desquels sont examinées les situations de relogement des ménages dans le cadre du NPNRU, qui font apparaître une réelle difficulté à répondre aux besoins, en particulier pour les personnes isolées en situation de précarité.

C'est également le cas pour les besoins liés aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, eu égard à la réalité du parc existant (individuel ancien, 1 à 2 marches à l'accès, logement sur deux niveaux, espaces de distribution étriqués, salles d'eau étroites, ... / ou collectifs sans ascenseur). A noter également l'absence de grandes typologies en correspondance avec la composition des familles.

En considération des différents publics spécifiques, les objectifs sont les suivants :

- **Les jeunes**

En ce qui concerne les jeunes en formation et les étudiants, la difficulté réside dans l'appréhension des besoins sachant qu'une offre existe (résidences CROUS et SIA à Lens) et qu'une demande est constatée à Liévin en lien avec le développement de la filière sport-santé et la Fac de Sciences. Une majorité des étudiants sont logés chez leurs parents, néanmoins une offre complémentaire pourrait être expérimentée (colocation/logements meublés, par exemple).

Concernant les jeunes en difficulté, il existe plusieurs dispositifs d'accompagnement social à travers le Logement d'Abord et le Plan Pauvreté. La question de la pérennisation de ces dispositifs se pose. Concernant les jeunes actifs, le renforcement de l'offre dédiée en résidence jeunes est à favoriser.

- **Les séniors**

Chez les personnes âgées autonomes, l'enjeu porte sur le maintien à domicile et des solutions à trouver en matière de logement adapté permettant une transition entre le domicile et la maison de retraite. De nombreux projets de béguinages sont engagés dans les communes avec une définition variable : à minima, il s'agit de logements adaptés et regroupés (T2/T3), certains prévoient des services et des animations complémentaires. L'évaluation des besoins en services et en équipements en lien avec les opérations neuves ou pour compléter l'offre sur les logements existants est à opérer.

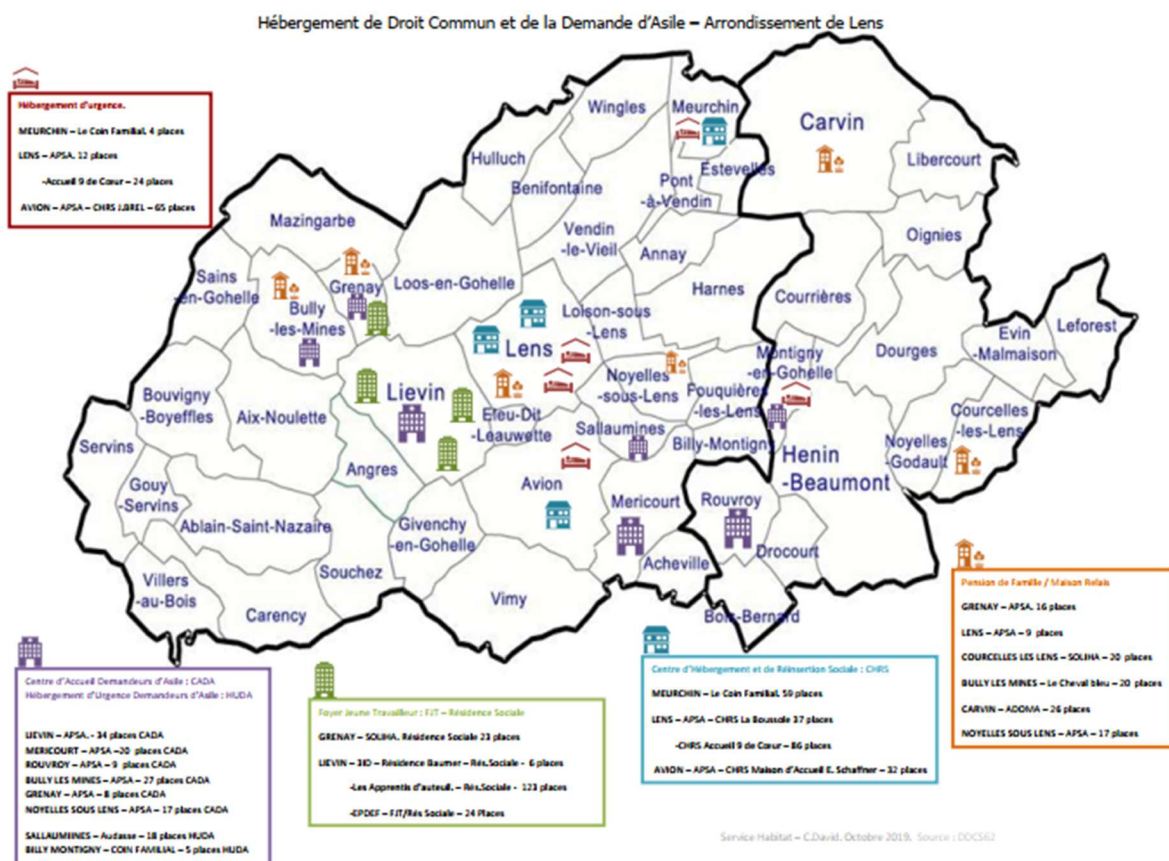


D'autre part, un enjeu de réhabilitation est soulevé dans les résidences autonomie existantes qui souffrent pour certaines d'un défaut d'attractivité. Une démarche partenariale a été engagée par la CALL avec les CCAS des communes concernées. A noter que le territoire soutient l'association « Le Cluster Senior », positionnée sur l'aménagement et la réhabilitation du logement mais aussi sur les services permettant le maintien à domicile, ceci en lien étroit avec un collectif d'entreprises, de pôles professionnels et de laboratoires.

- **Les ménages en difficulté**

Concernant la prise en charge des ménages les plus fragiles, des enjeux sont identifiés en termes de prévention des expulsions locatives, de lutte contre les violences (en lien avec le conseil de sécurité et de prévention de la délinquance), de mobilisation des mesures d'accompagnement social, et de fluidité de parcours entre l'offre d'hébergement et le logement autonome.

Par ailleurs, le diagnostic fait état d'un très bon taux d'équipement de la CALL en structures d'hébergement (voir carte ci-dessous).



- **Les gens du voyage**

Les aires d'accueil de la CALL sont pleinement occupées par des ménages sédentarisés, majoritairement en situation de grande précarité. Une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Social a été mise en place afin de qualifier les besoins de ces ménages et de définir des scénarii concernant l'offre adaptée qu'il conviendra de développer pour y répondre. La production de terrains familiaux et de logements adaptés type PLAI avec accompagnement social est l'option préconisée, qui sera étudiée dans le cadre du PLH3.

Les orientations sont ensuite déclinées en objectifs qui donnent lieu à des actions spécifiques, synthétisées comme suit :

Développer l'accèsion sociale à la propriété :

- Soutien à l'accèsion aidée dans le cadre du NPNRU
- Etude de marché sur la diversification des produits logement

Améliorer et diversifier l'habitat sénior :

- Animation d'un groupe de travail sur les résidences autonomie
- Appel à projets « logements innovants pour les séniors »

Approfondir les besoins en logement des jeunes :

- Suivi de l'expérimentation KAPS (collocation solidaire)
- Partenariat avec le CLLAJ
- Appel à projets « logements innovants pour les jeunes »

Compléter l'offre d'hébergement en ciblant les produits au regard des besoins :

- Animation de groupes de travail sur les réponses aux besoins spécifiques

Expérimenter l'habitat adapté pour les Gens du Voyage :

- Création d'une aire de grands passages mutualisée CALL/CAHC
- Extension de l'aire d'accueil de Méricourt
- Gestion des aires par un prestataire
- Recensement des stationnement illégaux
- Développement de terrains familiaux et produits adaptés



2.4 Coordonner le partenariat



Au travers de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la CALL est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire. De la même manière qu'elle s'est attachée à construire le PLH dans une dynamique partenariale, la CALL a pour ambition de poursuivre l'animation d'espaces de réflexion sur le sujet habitat, auprès des communes et des partenaires pour les 6 années à venir.



En complément de ses missions actuelles et afin d'accompagner les communes dans la déclinaison du PLH au sein de leurs documents d'urbanisme, la CALL pourrait jouer un rôle de soutien en ingénierie pour les communes qui le souhaitent : localisation des projets, programmation envisagée, cibles de public souhaitées, produits de logements.

L'animation du PLH devra s'appuyer sur un outil d'observation permettant de suivre les principaux indicateurs d'évolution du territoire, de la population et de son parc de logement (en particulier le suivi de la mise en œuvre des opérations de construction neuve validées sur la période d'application du PLH 2023 – 2028, traduites dans les documents d'urbanisme).

En déclinaison, les axes d'intervention définis concernant la coordination du partenariat sont synthétisés ci-dessous :

- Accompagner les communes et associer les partenaires dans la mise en œuvre du PLH
- Avoir une approche d'analyse qualitative des projets de logement
- Animer le réseau des partenaires locaux sur les dispositifs opérationnels et collaboratifs
- Réinterroger les modalités d'intervention du PLH au regard de l'évolution du contexte

Cette orientation se décline en 4 actions synthétisées comme suit :

Réaliser les actions du PLH dans une dynamique partenariale :

- Conventonnement avec les partenaires sur la mise en œuvre du PLH
- Animation de temps d'échanges communes / opérateurs
- Communication sur les dispositifs existants

Se doter des moyens nécessaires à la mise en œuvre du PLH :

- Adaptation des moyens humains et financiers afin d'assurer l'animation et le suivi de mise en œuvre

Assurer le suivi et l'animation du PLH :

- Animation de temps d'échanges thématiques réguliers sur l'habitat (petits déjeuners ...)
- Organisation de rencontres communales
- Réalisation d'un bilan annuel, triennal et final du PLH
- Communication autour du PLH

Créer un observatoire habitat et foncier :

- Création et mise à jour régulière d'un outil d'observation de l'habitat et du foncier



III. CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT POUR 2028

1. Les principes de définition d'un scénario prospectif

La phase d'orientations du PLH permet d'avoir une réflexion sur les besoins en logement, tant sur le plan des différents besoins à satisfaire, que d'un point de vue quantitatif :

- Combien de logements le territoire doit-il produire pour répondre aux besoins des ménages déjà présents ? quelle offre pour être attractif auprès de nouvelles populations ?
- Quelles sont les actions à mener en matière d'habitat ? Réduire la vacance, renouveler le parc (démolition/reconstruction), maintenir le niveau de résidences secondaires...
- Quelles sont les priorités ? Construire du neuf, réhabiliter l'ancien, agir sur les deux segments du parc en même temps...

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement [...] en précisant les objectifs d'offre nouvelle ».⁵



Plusieurs scénarios de production de logements neufs sont esquissés pour les 6 années à venir au regard des tendances passées et de différentes hypothèses (réponses au besoin issues du desserrement des ménages, récupération de logements vacants, renouvellement du parc...).

Il est important de s'interroger sur les conditions de réussite du scénario une fois que celui-ci est validé. Le programme d'actions du PLH devra prévoir les outils et les moyens (humains, financiers) nécessaires à la mise en œuvre des objectifs fixés.

2. Variables retenues pour l'élaboration du scénario

- Tendances passées

Les facteurs à prendre en compte :

	Croissance démographique	→
	Desserrement des ménages	→
	Variation de la vacance	→
	Renouvellement du parc	→
	Construction neuve	→

Tendances passées 2012-2017

Légère baisse démographique : -0,07%
241 934 habitants en 2017
Redressement démographique engagé

Baisse de la taille moyenne des ménages de
-0,57% par an soit
2,38 personnes par ménage en 2017

+ 1 299 logements (soit une progression de 7% à 8%)

Taux de renouvellement : 0,02%

3 600 logements / 5 ans
Soit 730 / an

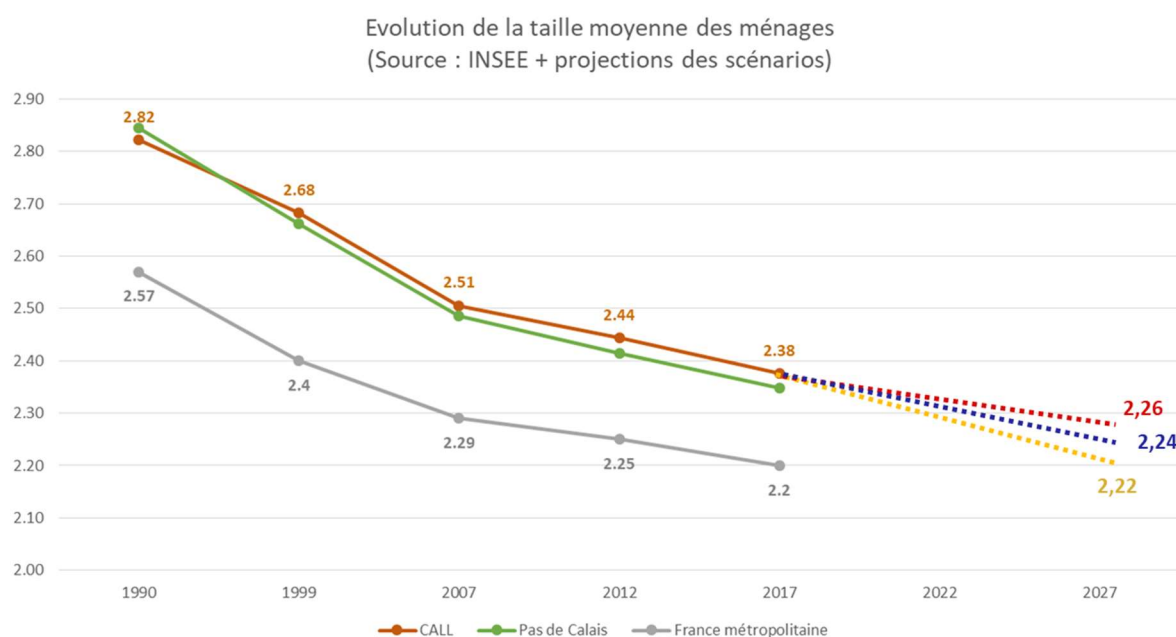
⁵ L 302-1 du CCH

- **Desserrement des ménages**

Le desserrement des ménages correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages qui a tendance à se réduire en raison de plusieurs phénomènes combinés : vieillissement de la population, décohabitation, séparations...

Cette évolution est observée sur la période passée :

- Entre 2007 et 2012, la taille moyenne des ménages de la CALL est passée de 2.51 personnes par ménage à 2.44 (-0.50%) ;
- Entre 2012 et 2017, elle est passée de 2.44 personnes par ménage à 2.38 (-0.57%)



A partir de ces tendances, plusieurs hypothèses sont formulées pour l'avenir :

- Une poursuite du desserrement sur un rythme soutenu tel qu'observé sur la tendance longue (-0.65%) soit une taille moyenne des ménages de 2.22 à l'horizon 2028 ;
- Un desserrement identique à celui observé sur la tendance récente qui équivaut à un meilleur maintien des familles (-0.57%) soit une taille moyenne des ménages de 2.24 à l'horizon 2028 ;
- Un ralentissement du phénomène de desserrement correspondant à un maintien plus important des familles sur le territoire (-0.45%) soit une taille moyenne des ménages de 2.26 à l'horizon 2028.






La dernière hypothèse a été retenue dans le cadre de l'élaboration du scénario (cf. infra).

3. Scénario prospectif retenu

Plusieurs scénarios prospectifs ont été élaborés à partir des éléments présentés ci-dessous et selon plusieurs hypothèses :

- **Démographie** : poursuite de la tendance passée (léger déclin) ; maintien démographique (+0%) ; légère croissance démographique ou forte croissance ;

- **Desserrement des ménages** : poursuite des tendances passées ; faible ralentissement du desserrement ou fort ralentissement ;
- **Variation de la vacance** : tous les scénarios envisagés proposent une réduction de la vacance de 560 logements (dont 260 dans le parc privé) ;
- **Renouvellement du parc** : tous les scénarios envisagés proposent un renouvellement du parc de +0.1%, tenant compte du NPNRU et du fait que tous les logements vacants n'ont pas vocation à être remis sur le marché, certains devant être démolis.

Paramètres	Scénario A : objectif de construction à 5100	Scénario B : objectif de construction à 4400	Scénario C : objectif de construction à 2000	Scénario D : objectif de construction à 6000
 Croissance démographique	Croissance démographique : +0,15% par an soit 245 000 habitants	Légère croissance : +0,07% par an Soit 243 000 habitants	Poursuite de l'érosion démographique : - 0,08% par an soit 239 000 habitants	Croissance démographique : +0,30% par an soit 249 000 habitants
 Desserrement des ménages	Hypothèse d'un ralentissement du desserrement de ménages (-0,45% par an) pour tenir compte d'un effort pour retenir les familles sur le territoire soit 2,26 personnes par ménage			
 Variation de la vacance	Réduction de 560 logements sur 6 ans (dont 260 parc privé)			
 Renouvellement du parc	Renouvellement tenant compte des démolitions NPNRU + ERBM : 0,12%			
 Construction neuve	5 100 logements livrés / 6 ans Soit 850/ an	4 400 logements livrés/ 6 ans Soit 733/ an	2 065 logements livrés/ 6 ans Soit 344/ an	6 023 logements livrés / 6 ans Soit 1 004 / an

Le scénario retenu dans le cadre du PLH3 est celui d'une croissance démographique de l'ordre de 0.3% par an, avec un ralentissement du desserrement des ménages avec une moyenne à 2,26 personnes. Le besoin logement lié à ce scénario s'établit à environ 7 000 logements pour la période du PLH.

En déclinaison des opérations programmées, les éléments suivants peuvent être avancés :

- Nombre de logements prévus en démolition : 1 523 (NPNRU 1049, autres 474)
- Nombre de logements en construction neuve : 6 023

Soit un solde net de 4 500 logements supplémentaires prenant en compte le renouvellement urbain et les évolutions projetées (croissance démographique, décohabitation, ...). Il est rappelé que la proposition de PLH 3 s'appuie sur la réalisation du PLH 2 (2014 - 2020) avec la programmation de 7842 logements, 6 589 permis de construire validés, dont l'engagement opérationnel de 4 136 logements, une partie ayant été impactée par la crise sanitaire. Les besoins en renouvellement (démolitions) étaient estimés à 1 308 logements.

Pour rappel, l'élaboration du PLH 3 donné lieu au recensement des projets de construction neuve auprès des communes, celui-ci ayant abouti à dénombrer un potentiel de plus de 14 000 logements. Au regard des enjeux de planification précités et de la stratégie de développement envisagée, un important travail de priorisation a été opéré sur les critères définis conjointement, ayant conduit à ramener cette volumétrie à 7 048 logements.

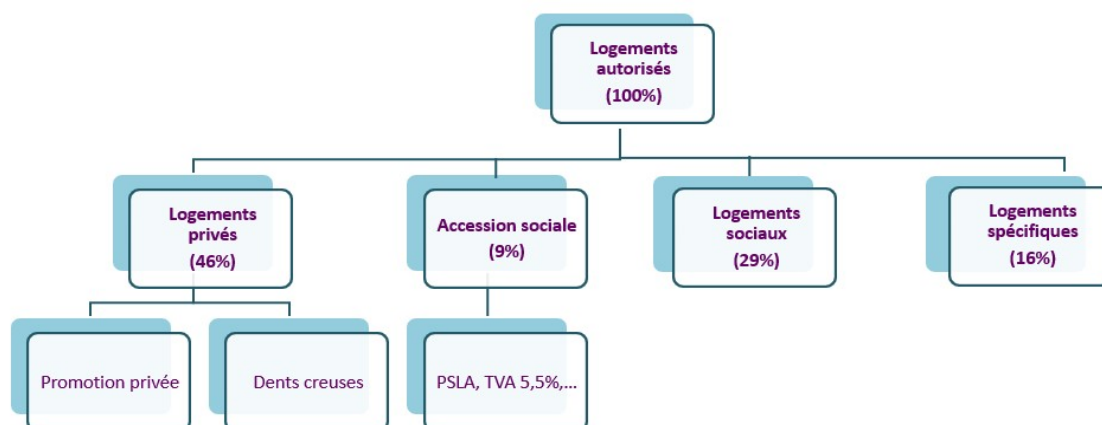
Recensement des projets	Les opérations déjà engagées	Autres opérations	Opérations dont la livraison est prévue par les communes sur 2022-2027	Répartition de la production par groupe	Indice de construction (nb log construits par an pour 1000 hab)	Logements livrés avant le 01/01/2022	Logements livrés après le 01/01/2028
Groupe 1	2 491	145	2 636	37%	7,2	612	189
Groupe 2	1 458	1 353	2 811	40%	4,3	744	2 492
Groupe 3	809	584	1 393	20%	4,2	191	677
Groupe 4	151	57	208	3%	2,1	35	304
CALL	4 909	2 139	7 048	100%	4,9	1 582	3 662

Une distinction a été faite entre les « coups partis » (opérations faisant déjà l’objet d’une autorisation d’urbanisme) et les « autres opérations » (celles dont la livraison est prévue dans les 6 années mais pour lesquelles l’autorisation d’urbanisme n’est pas encore déposée). Au total, 70% des opérations recensées sont déjà engagées, 30% sont des « autres opérations ».

	Démolitions envisagées	Opérations projetées par les communes, livrées au plus tôt sur 2022-2027	Dont logements « classiques »	Dont logements « spécifiques » (résidences seniors, EHPAD, pension...)	Nombre de logements prévus dans des opérations en extension urbaine	Nombre de logements prévus dans des opérations en requalification, densification
Groupe 1	865	2 636	1 853	783	244	2386
Groupe 2	653	2 811	2 224	587	1102	1454
Groupe 3	4	1 393	1116	277	613	757
Groupe 4	1	208	169	39	62	146
CALL	1 523	7 048	5 362	1 686	2 021	4 743

Aussi, il est convenu que le PLH fera l’objet d’une évaluation à mi-parcours, et d’une clause de revoyure, qui permettra de réviser les projections au regard des réalisations et indicateurs à jour en 2025.

Au-delà de l’évaluation quantitative des besoins, la déclinaison programmatique par type de produit est illustrée ci-dessous :



L'offre locative sociale à créer représente au total 29% de la production neuve projetée, ceci afin de répondre aux besoins suivants :

- Compensation de l'offre démolie dans le cadre des opérations de rénovation urbaine ;
- Diversification de l'offre existante vers davantage de petites typologies ;
- Diversification des produits de logements proposés : résidences intergénérationnelles, béguinages, résidences séniors, logements adaptés PMR, habitat inclusif...

Les différents échanges avec les communes organisés dans le cadre de l'élaboration du P.L.H, notamment lorsqu'il s'est agi de prioriser les opérations de logements, ont permis de partager sur la question des besoins, et de faire remonter l'inadéquation d'une partie de l'offre existante avec les besoins et attentes des demandeurs.

Parallèlement, la C.A.L.L. comprend également un volume de demande de logements sociaux non satisfaites, détaillées comme suit :

- Au 31.12.2021, 11 122 demandes de logements sont dénombrées, ce chiffre étant en constante augmentation, puisqu'il s'établissait à 10 038 au 31.12.2015,
- Environ 52% des demandes en cours sont issues de ménages déjà locataires du parc LLS, demandes de mutations principalement liées à des évolutions de la composition familiale. Ce chiffre, constant, traduit un besoin de diversification de l'offre existante afin de fluidifier les parcours et de mieux répondre aux attentes des ménages,
- L'offre existante est essentiellement composée de typologies médianes, des T3 qui représentent 40% du parc (sur plus de 48 000 logements). Cette réalité met en évidence le besoin diversification typologique, qui, s'il est encouragé dans le cadre de la requalification du parc existant, reste souvent prohibitif (à titre d'exemple les opérations réalisées dans le cadre du NPNRU amènent à des montants travaux dépassant les 120k€/logement), sans compter les complexités techniques,
- En matière d'occupation sociale, un enjeu fort de mixité se joue au travers de la production d'une offre PLS diversifiée et de qualité, afin de proposer une continuité de parcours aux ménages les moins captifs, qui s'orientent, à défaut, vers des programmes de lots libres.

Face à ce constat, parallèlement à l'important chantier de rénovation des logements, qu'ils soient miniers ou non, dans le cadre de l'ERBM, du NPNRU, ou du droit commun, il apparaît nécessaire de pouvoir parfaire la connaissance des besoins pour permettre de proposer une offre en adéquation avec les attentes.

Au-delà des questions de changement d'image du territoire, le développement d'une offre en cohérence avec les modes de vie actuels (espaces de vie ouverts et lumineux, ...), et tenant compte des récentes évolutions sociétales liées au contexte sanitaire (logements disposant d'espaces extérieurs, ...) est primordiale pour répondre aux attentes et maintenir l'attractivité du territoire.

Une attention particulière sera portée aux communes ayant déjà plus de 40% de logements sociaux afin que la production neuve réponde à des besoins spécifiques clairement identifiés et permette la diversification de l'offre de logements existante. Dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre, la CALL sera particulièrement attentive à l'examen des projets proposés dans ces communes, au nombre de 15.

Le programme de production fera l'objet d'un bilan annuel, et un point d'étape stratégique à mi-parcours pour permettre d'évaluer les besoins d'ajustement. La CALL animera le partenariat dans cet objectif de suivi in-itinere, et organisera des échanges bilatéraux avec chaque commune afin de s'assurer de l'avancement des programmations, ainsi que des rencontres avec les bailleurs et les promoteurs, tout en associant les services de l'Etat.

Le tableau qui suit reprend les objectifs de production par commune et par type de produits, il est suivi de fiches communales qui synthétisent les éléments d'identité pour chacune des communes et intègrent une cartographie du potentiel foncier et des programmes envisagés.

Objectifs de production par groupe et par commune :

Communes	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont logements sociaux		Dont logements en accession libre		Dont logements en accession sociale		Dont logements spécifiques	
			nb	%	nb	%	nb	%	nb	%
Lens	1116	186	447	40%	413	37%	123	11%	145	13%
Liévin	1152	192	199	17%	618	54%	127	11%	208	18%
Groupe 1	2268	378	646	30%	1031	44%	250	11%	353	15%
Avion	341	57	105	31%	173	51%	38	11%	25	7%
Billy-Montigny	180	30	75	41%	45	25%	10	6%	50	28%
Bully-les-Mines	175	29	83	47%	93	53%	0	0%	0	0%
Fouquières-lez-Lens	85	14	11	13%	30	35%	18	21%	26	31%
Grenay	24	4	8	35%	2	7%	0	0%	14	58%
Harnes	246	41	109	44%	106	43%	0	0%	31	13%
Mazingarbe	177	30	23	13%	139	79%	0	0%	15	9%
Méricourt	114	19	60	52%	44	39%	0	0%	10	9%
Noyelles-sous-Lens	174	29	50	29%	94	54%	30	17%	0	0%
Sallaumines	251	42	51	20%	131	52%	33	13%	37	15%
Wingles	283	47	106	38%	177	62%	0	0%	0	0%
Groupe 2	2050	342	680	33%	1033	50%	129	6%	208	10%
Aix-Noulette	41	7	6	14%	35	86%	0	0%	0	0%
Angres	16	3	0	0%	16	100%	0	0%	0	0%
Annay-sous-Lens	222	37	102	46%	102	46%	0	0%	18	8%
Hulluch	133	22	0	0%	8	6%	0	0%	125	94%
Eleu-dit-Leauwette	35	6	20	58%	15	42%	0	0%	0	0%
Estevelles	104	17	28	27%	20	19%	31	30%	25	24%
Loison-sous-Lens	205	34	64	31%	93	45%	48	23%	0	0%
Loos-en-Gohelle	164	27	38	23%	58	36%	68	41%	0	0%
Meurchin	23	4	20	89%	0	0%	3	11%	0	0%
Pont-à-Vendin	110	18	10	9%	63	57%	37	34%	0	0%
Sains-en-Gohelle	131	22	0	0%	102	78%	0	0%	29	22%
Vendin-le-Vieil	38	6	18	47%	11	28%	0	0%	9	25%
Groupe 3	1222	203	306	24%	523	38%	187	12%	206	26%
Vimy	40	7	11	26%	27	67%	0	0%	3	7%
Ablain-Saint-Nazaire	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Villers-au-Bois	2	0	0	0%	2	100%	0	0%	0	0%
Bénifontaine	7	1	0	0%	0	0%	0	0%	7	100%
Bouvigny-Boyeffles	75	13	13	17%	47	62%	8	11%	7	9%
Givenchy-en-Gohelle	47	8	13	28%	24	52%	3	7%	6	12%
Gouy-Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Servins	5	1	0	0%	5	100%	0	0%	0	0%
Souchez	12	2	4	33%	0	0%	0	0%	8	67%
Acheville	15	3	0	0%	15	100%	0	0%	0	0%
Carency	0	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Groupe 4	208	36	41	20%	125	60%	11	6%	31	15%
CALL	6023	1004	1673	29%	2712	46%	565	9%	798	16%