

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

2019-2024



PARTIE 2

ORIENTATIONS

ARRET - PROJET

Juin 2017

Sommaire

Introduction	p.3
Éléments de cadrage	p.4
Bilan du PLH 2011-2016	p.7
Principes du PLH 2019-2024	p.13
Scénarii proposés et scénario retenu	p.16
Territorialisation des objectifs	p.19

INTRODUCTION

Le présent document détaille la stratégie adoptée par le PLH 2019-2024 en matière d'objectifs de production de logements (objectifs globaux et objectifs de logements locatifs sociaux) et de territorialisation de ces objectifs.

Le terme de « production » de logements a été préféré à celui de « construction » car ont été notamment pris en compte dans la réalisation des objectifs, la remise sur le marché des logements vacants et la production de logements en acquis-amélioré.

Il est important de noter, que :

- Le Porter à Connaissance de l'Etat ne comporte pas d'objectifs chiffrés de production de logements pour la CCCO.
- Le SCoT du Grand Douaisis qui définit un objectif global de construction à l'échelle du territoire (CCCO + CAD) est en cours de révision. A l'heure actuelle, il n'est pas encore certain que le prochain SCoT définisse des objectifs précis de construction de logements.

L'objectif de production de logements est donc défini en fonction des besoins de la population et de la vision des élus pour le territoire de la CCCO.

ELEMENTS DE CADRAGE

Les objectifs de production de logements ont été calculés et proposés en fonction de « l'état des lieux du territoire » et de la vision politique ressortie des séminaires avec les élus(es), dont l'orientation principale est de viser la qualité plutôt que la quantité.

Les éléments prégnants du diagnostic sont repris afin d'orienter la définition des objectifs, en fonction des besoins.

L'évolution de la population

L'évolution de la population du territoire est marquée par une stagnation relative. La CCCO compte 72 830 habitants en 2013 (INSEE - RGP). Il est observé des dynamiques différentes en fonction des communes et des secteurs :

- Dynamique positive dans l'Est du territoire (notamment Aniche, Hornaing et Somain).
- Dynamique négative dans le Sud du territoire (pôle Anichois et secteur Sud-Ouest).

Sur les 28 223 ménages présents sur le territoire, près de 36% ont plus de 60 ans (INSEE RGP – 2013) et ils sont fortement représentés sur les communes d'Auberchicourt, Emerchicourt, Lewarde, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Rieulay.

58% des ménages de la CCCO sont composés d'une ou 2 personnes (FILOCOM – 2013).

Les communes d'Aniche, Pecquencourt et Somain enregistrent les revenus fiscaux de référence les plus faibles. La proportion de ménages dit « pauvres » sur l'ensemble de la CCCO est de 21,4% en 2013 avec une forte représentation dans les communes précédemment citées (DGI – impôts 2015 sur revenus 2014).

Récapitulatif	
72 830	habitants
28 223	ménages
36%	de plus de 60 ans
58%	petits ménages
21,4%	de ménages dit « pauvres »

Le parc de logements

La CCCO rassemble 30 180 logements sur le territoire (essentiellement des maisons) dont 4% produits sur la période 2008-2013 (surtout sur les communes d'Aniche, Hornaing, Pecquencourt et Somain) (INSEE RGP – 2013). Les communes d'Aniche et Somain rassemblent près d'1/3 des logements.

Le territoire ne présente pas de grands dysfonctionnements au niveau de la composition du parc :

- Le taux de vacance est relativement faible (6%) (INSEE RGP – 2013) avec tout de même une vacance de longue durée qui se concentre sur Aniche et Somain, et est probablement le fait de logements inconfortables.
- Les propriétaires occupants représentent 57% des ménages (INSEE RGP – 2013).
- Le taux de parc privé potentiellement indigne (8,9%) est inférieur à la moyenne départementale. Il est la conséquence du résultat des opérations programmées d'amélioration

de l'habitat menée par la CCCO depuis une quinzaine d'années qui témoigne d'une dynamique certaine de revalorisation du parc (DIHAL PNLHI – 2015).

Il est enregistré, tout de même, un manque réel de petits logements pour répondre aux besoins croissants des petits ménages (notamment jeunes décohabitants et personnes âgées).

Récapitulatif	
30 180	logements
4%	construits entre 2008 et 2013
dont 1/3	sur Aniche et Somain
6%	de vacance
57%	de propriétaires occupants
8,9%	en parc privé potentiellement indigne

La construction

Le rythme de construction de logements observé au cours de la période 2011-2016 (durée du PLH) sur le territoire de la CCCO est de 172 logements par an. Ce rythme s'est largement ralenti entre 2011 et 2014 (153 logements de moins) avant de connaître un rebond en 2014.

Le fléchissement important de la construction est largement imputable à la baisse du rythme de construction de logements individuels purs (construction en diffus).

De 2011 à 2016, ont été construits 452 logements locatifs sociaux, soit un rythme annuel moyen de 75 logements. Sur la période 2013-2015, la construction de LLS s'est accélérée (de 140 à 160 LLS / an). Sur la période 2011-2016, les LLS représentent 44 % de la construction neuve.

Les objectifs fixés dans le PLH actuel sont atteints à hauteur, de :

- 66% pour la production globale de logements.
- 79% pour la production de LLS.

Récapitulatif	
172	logements construits par an entre 2011 et 2016
75	LLS financés par an
44 %	de la construction neuve sont des LLS
66%	d'objectifs réalisés pour la production globale de logements
79%	d'objectifs réalisés pour la production de LLS

Le parc locatif social

Le parc locatif social de la CCCO compte près de 9 000 logements (RPLS – 2014) et se caractérise par le poids de l'habitat individuel et par l'importance du parc minier.

Il est très présent dans le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent et dans le pôle Somainois.

La structure typologique du parc, dominée par les T3 et T4, tend à favoriser la sous-occupation au regard de la part importante de petits ménages.

Le conventionnement du parc social se répartit de la manière suivante : 5% PLAI, 88% PLUS et 6% PLS (RPLS – 2014).

La structure du parc locatif social selon le niveau de loyer fait apparaître un décalage avec la structure de la demande, marquée par la forte proportion de ménages éligibles au logement « très social ».

Récapitulatif	
9 000	LLS
5%	de PLAI
88%	de PLUS
6%	de PLS

BILAN DU PLH 2011-2016

L'objectif principal de PLH 2011-2016 était de conforter l'attractivité du territoire en cherchant à atteindre une croissance annuelle moyenne de la population de 0,34%/an entre 2012 et 2030, évolution calculée sur la période du SCoT actuel, résultant de 2 mouvements :

- Une augmentation du rythme de croissance démographique fondée sur l'augmentation progressive du solde naturel et la diminution progressive du départ de population du territoire.
- Une diminution contenue du rythme de desserrement des ménages en lien avec le vieillissement de la population locale.

La maîtrise des conditions de production de logements joue un rôle décisif dans le processus de restauration de l'attractivité résidentielle du territoire en se traduisant à la fois, par :

- Une production adaptée en volume.
- Une diversité de réponses aux besoins des ménages.
- Une requalification de l'existant.
- La promotion de formes urbaines et d'habitat plus durables (arrêt de l'étalement urbain, densité accrue des opérations pour réduire la consommation foncière, opérations d'habitat diversifié favorisant la mixité sociale...).

Les objectifs globaux de construction

Le PLH 2011-2016 prévoyait la construction de 1 555 logements entre 2011 et 2016 (300 logements pour l'année 2011 et 1 255 logements sur la période 2012-2016), soit un rythme annuel moyen de 259 logements. 30% de cet objectif devait être réalisé dans le pôle Somainois, 21% dans le pôle Anichois, 24% dans le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent, 18% dans le Pays de Marchiennes et 6% dans le secteur Sud-Ouest.

Sur la période 2011-2016, 1 034 logements ont été construits. Les objectifs de construction ont été remplis à hauteur de 66%.

Avec 105% de l'objectif global, le pôle Somainois est le seul secteur du territoire à avoir rempli son objectif : bilan à relativiser car il a été porté par les communes d'Erre et Fenain qui ont largement dépassé le nombre de logements à construire.

Le pôle Anichois et le Pays de Marchiennes ont légèrement dépassé 50% de leur objectif de production de logements (respectivement 58% et 53%). Le secteur Sud-Ouest et Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent ont atteint environ 45% de leur objectif.

4 communes du territoire ont dépassé les objectifs globaux de production de logements. Il s'agit d'Ecaillon (104%), Erre (260%), Fenain (132%) et Monchecourt (168%). A l'inverse, 3 communes, Emerchicourt (16%), Lewarde (5%) et Rieulay (15%), ont peiné à atteindre 20% de leurs objectifs de construction fixés par le PLH.

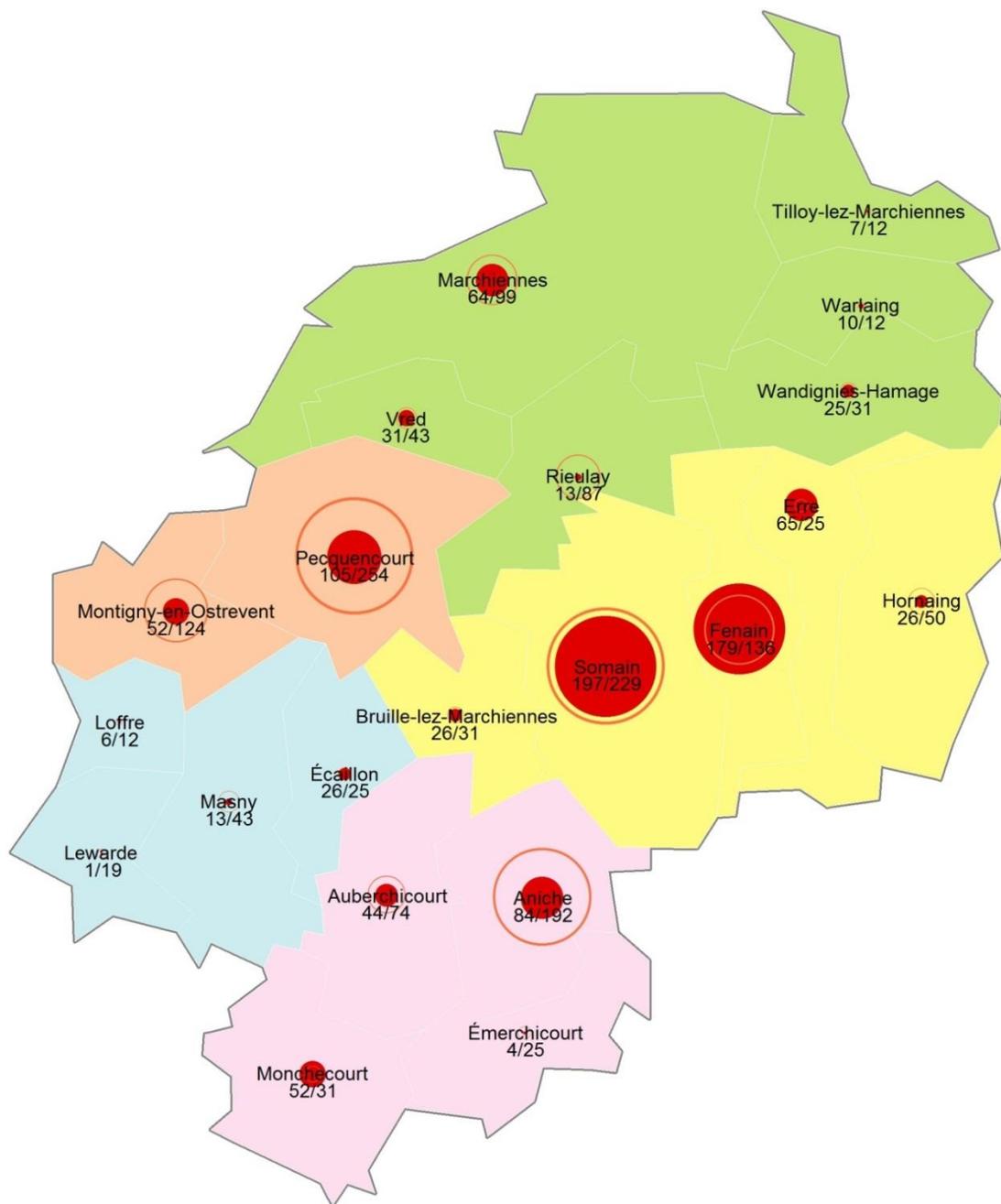
Concernant les 2 pôles urbains les plus importants du territoire, les objectifs ont été atteints à 44% pour Aniche et 86% pour Somain. Quant à Pecquencourt, commune dont l'objectif était le plus élevé (254 logements), ceux-ci n'ont été atteints qu'à 41%.

Bilan de la production de logements du PLH (2011-2016)

		OBJECTIFS		REALISATIONS*		Part de l'objectif global réalisé 2011-2016
		Objectifs annuels actualisés	Objectifs actualisés au terme du PLH (6 ans 2011-2016)	Réalisations annuelles entre 2011 et 2016	Réalisations globales sur 2011 - 2016	
Pôle Somainois	Bruille-lez-M.	5	31	4	26	84%
	Erre	4	25	11	65	260%
	Fenain	23	136	30	179	132%
	Hornaing	8	50	4	26	52%
	Somain	38	229	33	197	86%
		79	471	82	493	105%
Pôle Anichois	Aniche	32	192	14	84	44%
	Auberchicourt	12	74	8	48	65%
	Emerchicourt	4	25	1	4	16%
	Monchecourt	5	31	9	52	168%
		54	322	31	188	58%
Montigny-en-O. & Pecquencourt	Montigny-en-O.	21	124	9	52	42%
	Pecquencourt	42	254	18	105	41%
		63	378	26	157	42%
Pays de Marchiennes	Marchiennes	17	99	11	64	65%
	Rieulay	15	87	2	13	15%
	Tilloy-lez-M.	2	12	1	7	58%
	Vred	7	43	5	31	72%
	Wandignies-H.	5	31	4	25	81%
	Warlaing	2	12	2	10	83%
		47	284	25	150	53%
Secteur Sud-Ouest	Ecaillon	4	25	4	26	104%
	Lewarde	3	19	0	1	5%
	Loffre	2	12	1	6	50%
	Masny	7	43	2	13	30%
		17	99	8	46	46%
CCCO		259	1555	172	1034	66%

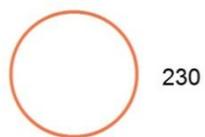
objectifs territorialisés définis avec le BE Sémaphores pour la période 2012-2016 auxquels s'ajoutent 300 logements pour l'année 2011 non territorialisés mais répartis en fonction des objectifs Sémaphores

* données SITADEL "logements commencés de 2010 à 2015"



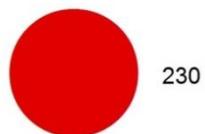
Objectif de production de logements

Source : PLH CCCO 2011-2016.



Production de logements entre 2011 et 2016

Source : Sit@del, logements commencés de 2010 à 2015.



Secteurs PLH

- Montigny-en-O. & Pecquencourt
- Pays de Marchiennes
- Pôle anichois
- Pôle Somainois
- Secteur Sud-Ouest

Commune

Production/objectif logements

Les objectifs de construction de logements locatifs sociaux

La CCCO avait pour objectif la réalisation de 500 à 651 logements locatifs sociaux sur la période 2011-2016. Si l'on prend en référence un objectif de 575 logements (la moyenne de la fourchette) soit 96 par an, il est à considérer que sur la période du PLH les objectifs sont atteints à 79%. En effet, 452 LLS ont été construits, soit un rythme annuel moyen de 75 LLS.

Le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent a largement dépassé son objectif (140%). Le pôle Anichois l'a également dépassé (107%), mais surtout grâce aux communes d'Auberchicourt et Monchecourt. Le pôle Somainois a atteint à 80% de son objectif : les communes de Bruille-lez-Marchiennes, Erre et Fenain ont largement dépassé leurs objectifs mais les communes d'Hornaing (0%) et Somain (38%) ont fait chuter la moyenne.

Le Pays de Marchiennes (17%) et le secteur Sud-Ouest (0%) sont très loin d'avoir remplis leurs objectifs de construction de logements locatifs sociaux.

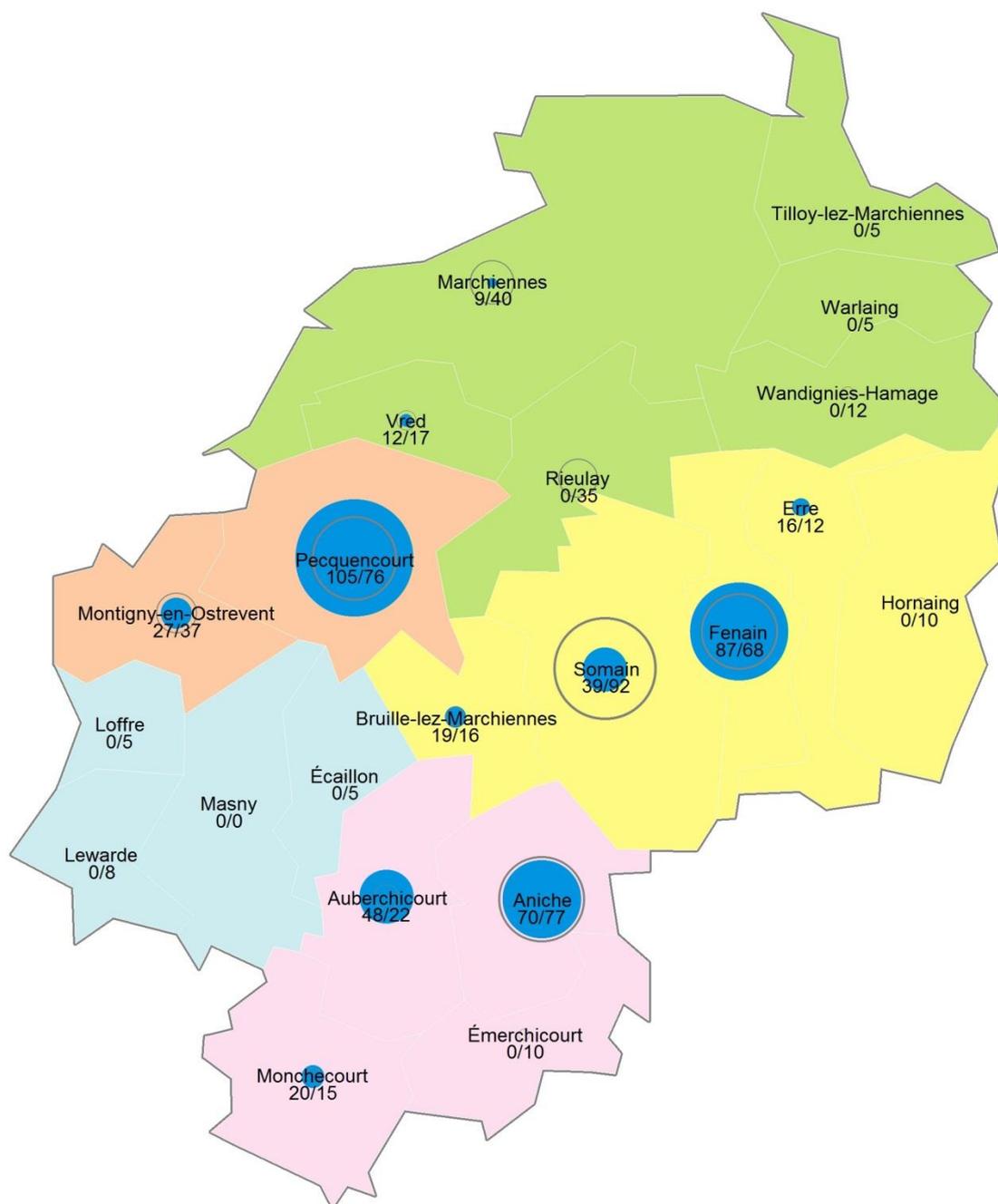
A l'échelle locale, les communes ayant largement rempli leur objectif de logements sociaux sont : Auberchicourt, Bruille-lez-Marchiennes, Erre, Fenain, et Pecquencourt.

A l'inverse, nombreuses sont les communes n'ayant construit aucun logement locatif social : Ecaillon, Emerchicourt, Hornaing, Lewarde, Loffre, Masny, Rieulay, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing.

Bilan de la production de logements locatifs sociaux au cours du PLH (2011-2016)

		Poids dans les objectifs globaux		OBJECTIFS				REALISATIONS *		Part de l'objectif global réalisé 2011-2016
				Objectifs annuels à réaliser sur la période du PLH (2011-2016)		Objectifs globaux à réaliser au terme du PLH (2011-2016)		Réalizations annuelles entre 2011 et 2016	Réalizations globales sur 2011 - 2016	
				Mini	Maxi	Mini	Maxi			
Pôle Somainois	Bruille-lez-M.	40%	50%	2	3	12	16	3	19	136%
	Erre	40%	50%	2	2	10	12	3	16	145%
	Fenain	40%	50%	9	11	54	68	15	87	143%
	Hornaing	20%	30%	2	3	10	15	0	0	0%
	Somain	40%	50%	15	19	92	114	7	39	38%
					30	38	178	225	27	161
Pôle Anichois	Aniche	40%	50%	13	16	77	96	12	70	81%
	Auberchicourt	20%	30%	3	4	15	22	8	48	259%
	Emerchicourt	40%	50%	2	2	10	12	0	0	0%
	Monchecourt	40%	50%	2	3	12	15	3	20	148%
					19	24	114	145	23	138
Montigny-en-O. & Pecquencourt	Montigny-en-O.	20%	30%	4	6	25	37	5	27	87%
	Pecquencourt	20%	30%	9	13	51	76	18	105	165%
					13	19	76	113	22	132
Pays de Marchiennes	Marchiennes	40%	50%	7	8	40	49	2	9	20%
	Rieulay	40%	50%	6	7	35	43	0	0	0%
	Tilloy-lez-M.	40%	50%	1	1	5	6	0	0	0%
	Vred	40%	50%	3	4	17	21	2	12	63%
	Wandignies-H.	40%	50%	2	2	12	12	0	0	0%
	Warlaing	40%	50%	1	1	5	6	0	0	0%
				19	23	114	137	4	21	17%
Secteur Sud-Ouest	Ecaillon	20%	30%	1	1	5	7	0	0	0%
	Lewarde	40%	50%	1	2	8	9	0	0	0%
	Loffre	40%	50%	1	1	5	6	0	0	0%
	Masny	0%	20%	0	1	0	9	0	0	0%
					3	5	18	31	0	0
CCCO				83	108	500	651	75	452	79%

* LLS commencés entre 2010 et 2015 (DDTM)



Objectifs de production de logements sociaux

Source : PLH CCCO 2011-2016.



Production de logements sociaux entre 2011 et 2016

Sources : LLS commencés entre 2010 et 2015, DDTM et CCCO.



Secteurs PLH

- Montigny-en-O. & Pecquencourt
- Pays de Marchiennes
- Pôle anichoïse
- Pôle Somainois
- Secteur Sud-Ouest

Commune

Production/objectif LLS

PRINCIPES DU PLH 2019-2024

La stratégie globale et les objectifs de production de logements sur son territoire est un volet déterminant du contenu du PLH de Cœur d'Ostrevent. Ces objectifs de production sont territorialisés à l'échelle communale et en précisant la répartition « production globale » / « production de logements locatifs sociaux ».

Le territoire est découpé en 5 secteurs distincts qui serviront au suivi territorial de l'avancée du PLH. Ce découpage est le même que dans celui du PLH actuel et renvoie à une cohérence d'organisation et de fonctionnement à l'échelle de Cœur d'Ostrevent ; à savoir :

- Le pôle Anichois : Aniche, Auberchicourt, Emerchicourt et Monchecourt.
- Le pôle Somainois : Bruille-lez-Marchiennes, Erre, Fenain, Hornaing et Somain.
- Le secteur Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent.
- Le Pays de Marchiennes : Marchiennes, Rieulay, Vred, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing.
- Le secteur Sud-Ouest : Ecaillon, Lewarde, Loffre et Masny.

Cette phase a demandé des arbitrages et des validations politiques pour territorialiser les objectifs retenus. Ces arbitrages se sont faits sur la base de propositions faites par le groupement, construites avec les conclusions des échanges et réunions avec les partenaires.

Considérant que les principes du PLH 2019-2024 sont :

1. La qualité : poursuivre et amplifier l'amélioration du cadre de vie et la qualité urbaine.

Cela passe par une approche plus qualitative de l'habitat, tant dans le neuf que dans la rénovation (et la recherche d'une qualité paysagère, urbaine et architecturale).

2. L'équilibre : rechercher un développement territorial équilibré.

Cela passe par la formalisation d'arbitrages politiques et stratégiques, une synergie plus forte avec les bailleurs et par la définition d'une stratégie foncière (secteurs prioritaires, production de logement social, accueil des gens du voyage...).

3. L'adéquation : favoriser « réhabilitation de l'existant » à « construction neuve » pour la production neuve.

Cela passe par le développement des opérations de production en acquis-amélioré, la remise sur le marché de logements vacants, les projets de réhabilitation, la résorption de friches...

4. La valorisation : poursuivre l'amélioration du parc existant (parc public et privé).

Cela passe par la poursuite des travaux d'amélioration thermique des logements, par la lutte contre l'habitat indigne et par l'adaptation des logements des personnes âgées et handicapées (maintien à domicile).

5. Le dialogue : se donner les moyens d'une animation partagée de la politique Habitat sur le territoire.

Cela passe par la valorisation des actions engagées sur le territoire, par le développement de la communication et par la mise en place d'un suivi collégial des actions du nouveau PLH.

Considérant que le PLH 2019-2024 prend en compte :

1. La demande locative sociale

Au 31 décembre 2015, la demande locative sociale en attente représentait un total de 1 775 demandes. En 2014, le territoire de la CCCO comptait 1 731 demandes en stock, soit une augmentation de 2% entre 2014 et 2015 (SNE – 2015).

L'ancienneté de la demande constitue un indicateur plus significatif de la pression de cette dernière. En 2015, elle était en moyenne de 8,7 mois sur le territoire de la CCCO, contre 11,2 mois à l'échelle régionale (SNE – 2015).

Le taux de satisfaction de la demande en attente (demande satisfaite dans l'année / demande en attente à fin décembre + demandes satisfaites) permet d'analyser la capacité globale du parc à satisfaire la demande locative et de mettre en évidence des différences, des tensions ou des inadaptations pour certaines. Pour la demande exprimée en 2015, ce taux était de 37%, contre 34% à l'échelle régionale (SNE – 2015).

Certes, la CCCO n'est pas un secteur tendu du marché de la demande de logement locatif social, mais ces indicateurs traduisent néanmoins l'existence et la persistance d'un niveau relativement élevé de la demande de logement locatif social et justifie la poursuite d'une programmation bien dimensionnée de LLS.

2. Le foncier mobilisable

Chaque commune possède des dents creuses (plus ou moins grandes) en zone urbanisée (U), des zones à urbaniser non encore totalement desservies par les réseaux et services (1AU) et des zones non équipées destinées à l'urbanisation future (2AU).

Le potentiel de mobilisation des zones AU est très aléatoire, mais ces zones urbanisables constituent une base géographiquement identifiée pour la localisation des futures opérations de logements et donc pour mettre en place une politique foncière communautaire adaptée aux besoins de production de logements.

Cependant, 7 communes sont concernées par un retour au Règlement National d'Urbanisme (RNU) puisque leurs documents d'urbanisme sont obsolètes (incompatibilité avec le SCoT, POS...) : Aniche,

Auberchicourt, Erre, Hornaing, Lewarde, Marchiennes et Vred. Pour celles-ci, l'Etat a défini des périmètres fonciers mobilisables (PAU : Parties Actuellement Urbanisées) dans lesquels les projets de construction pourront s'inscrire. Ces enveloppes urbaines sont plus restreintes que les éventuelles zones AU des futurs PLU de ces communes. Dès lors et pour l'heure, le potentiel foncier des 7 communes en RNU s'en trouve diminué et la mise en place d'une politique « stratégie foncière habitat » ne pourra être déployée transitoirement que dans les limites des 7 PAU en question.

3. Les projets en cours

Sur le territoire communautaire, un certain nombre de projets d'urbanisation sont en cours de réflexion, de définition ou de préparation.

Ces projets sont de tailles diverses et peuvent intégrer différents types de produits.

Ils concernent des opérateurs publics intervenant, pour certains, depuis de nombreuses années sur la CCCO (Maisons & Cités, SIA Habitat, Habitat du Nord, Partenord Habitat, Norévie...), mais également des opérateurs privés tels que Nexity, Foncialys et Pierres & Territoires.

Ces projets ont été pris en compte dans les objectifs de production de logements et leur territorialisation.

4. Le SCoT

Actuellement en révision, le SCoT prescrit des densités (17 à 35 logements à l'hectare) et des proportions de logements locatifs sociaux (minimum 20 % de LLS par projet, sauf pour les communes ayant déjà atteint les 35% de LLS sur leur territoire, soit : Ecaillon, Masny, Montigny-en-Ostrevent et Pecquencourt).

Considérant que les objectifs de l'actuel PLH n'ont pas été atteints :

Les objectifs globaux de production ont été atteints à 66 % et les objectifs de production de logements locatifs sociaux ont été atteints à 79 %.

Il a été proposé plusieurs scénari :

SCENARIIS PROPOSES ET SCENARIO RETENU

Pour rappel :

Le SCoT actuel prévoit, d'ici 2030, la production de 4 973 logements sur le territoire ; cet objectif est réparti en 2 périodes distinctes : 251 logements par an entre 2012 et 2018, puis de 268, logements par an entre 2019 et 2030. La stratégie du PLH actuel s'est basée sur cette stratégie.

Ces objectifs devaient permettre de renforcer l'attractivité du territoire avec une légère augmentation du rythme de croissance démographique et une diminution contenue du rythme de desserrement des ménages en lien avec le vieillissement de la population locale et la décohabitation des ménages.

Sans objectif de production dans le Porter à Connaissance de l'Etat et au regard du SCoT en cours de révision, les scénarii proposés sont issus d'une analyse du contexte actuel.

Plusieurs scénarii ont été envisagés :

Le scénario « au fil de l'eau »

Au regard des tendances actuelles du marché immobilier et de la construction sur le territoire de la CCCO, il est envisageable de proposer un scénario « a minima » qui reprend les tendances actuelles.

Les tendances de construction sur la période du PLH étaient de 172 logements par an.

En gardant ce rythme de production de 172 logements par an comme objectif pour le prochain PLH, 1 032 logements seraient à produire pour la période 2019-2024.

Tenu compte du fait du passage de 8 communes du territoire en RNU puis des délais nécessaires à l'élaboration de leur futur document d'urbanisme, libérant éventuellement des potentialités de construction plus élevées, il apparaît que les autres communes du territoire devront sur la durée de ce PLH prendre une manière de relais en matière de production. Ce paramètre devra incontestablement être pris en considération dans le cadre de la territorialisation des objectifs de production et pourra même constituer un axe fort de cette stratégie.

Toutefois, si cette tendance « au fil de l'eau » se poursuit au-delà de la durée du PLH, cela impliquerait mécaniquement une baisse de la population sur le territoire.

Scénario « au fil de l'eau »		
Période	Rythme de production	Nb de logements produits
PLH (2019-2024)	172 logements/an	1 032 logements

Le scénario du « rattrapage »

La deuxième stratégie possible pour le PLH 2019-2024 serait d'atteindre les objectifs du PLH actuel, eux-mêmes basés sur les objectifs du SCoT à 2030.

Le SCoT actuel prévoit la production 251 logements par an entre 2012 et 2018, puis 268 logements par an entre 2019 et 2030.

Pour respecter les objectifs fixés par le SCoT, il faudrait donc produire 1 591 logements sur 6 ans au cours du PLH 2019-2024.

Cependant, au cours de l'actuel PLH les objectifs de construction n'ont été atteints qu'à 66%, soit un retard de 521 logements qui pourrait être rattrapé au cours du prochain PLH. Il est envisageable de rattraper ce retard jusque 2030, soit 40 logements/an (521/13 ans).

Ainsi dans le cadre du scénario du « rattrapage », 2 112 logements seraient à produire soit 352 logements/an.

Ce scénario du « rattrapage » permettrait une légère augmentation de la population.

<i>Scénario du « rattrapage »</i>		
Période	Rythme de production	Nb de logements produits
PLH (2019-2024)	352 logements/an	2 112 logements

Le scénario « raisonné »

Un scénario médian a été envisagé. Il tient compte de la tendance actuelle tout en tentant d'atteindre le seuil qui permet, a minima, un maintien de la population (250 logements par an).

Un objectif de 265 logements par an sur la période du PLH (6 ans), aboutit à la production de 1 590 logements.

Cette période de 6 ans du PLH peut être découpée en 2 phases afin d'augmenter progressivement la production de logements par rapport à la tendance actuelle, avec :

- Une première phase de 2018 à 2020.
- Une seconde phase de 2021 à 2023.

Le début de la seconde phase interviendrait concomitamment à l'entrée en vigueur du nouveau SCoT, facilitant ainsi l'ajustement éventuel des objectifs de production.

Sur la période 2018-2020, il serait nécessaire de passer de la tendance actuelle (soit 172 logements par an), à 200 logements par an (soit 600 logements pour les 3 premières années).

Sur la période 2021-2023, il faudrait tenter de rattraper le besoin de logements en augmentant le rythme de production à 330 logements/an sur les 3 dernières années (soit 990 logements pour cette seconde phase).

Le scénario « raisonné » permet un maintien de la population.

<i>Scénario « médian »</i>		
Période	Rythme de production	Nb de logements produits
Phase 1 (2019-2021)	200 logements/an	600 logements
Phase 2 (2022-2024)	330 logements/an	990 logements
PLH (2019-2024)	265 logements/an	1 590 logements

Synthèse des scénarii envisageables

Scénarii	Périodes	Nb de logements produits	Rythmes de production	Evolution du rythme de production	Effet sur la population
« Au fil de l'eau »	PLH (2019-2024)	1 032 logts	172 logts/an	Pas d'augmentation	Perte de population
« Raisonné »	Phase 1 (2019-2021)	600 logts	200 logts/an	Augmentation par paliers	Maintien de la population
	Phase 2 (2022-2024)	990 logts	330 logts/an		
	PLH (2019-2024)	1 590 logts	265 logts/an		
Du « rattrapage »	PLH (2019-2024)	2 112 logts	352 logts/an	Forte augmentation	Légère augmentation de la population

Scénario retenu

Les élus se sont accordés, lors de la réunion du 05 juillet 2017,

sur le fait qu'il faut parvenir à un maintien de la population sur le territoire de la CCCO,

en privilégiant la qualité de production à la quantité.

Le scénario « raisonné », qui permet un maintien de la population, est celui qui a été retenu.

Le scénario « raisonné » qui a été retenu est en fait un scénario qui tient compte de la tendance actuelle tout en tentant d'atteindre le seuil qui permet, a minima, un maintien de la population, soit 265 logements par an (172 logements construits par an entre 2011 et 2016). Il faudra donc, tout de même, faire un effort de production par rapport à la tendance actuelle.

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS

Dès lors, une territorialisation des objectifs a été définie : répartition communale de l'objectif global et répartition communale de l'objectif de logements locatifs sociaux.

Les prérequis stratégiques

Plusieurs principes ont déjà été discutés :

1. La densification urbaine

Le renforcement de la structure du territoire par les centralités urbaines : Aniche-Auberchicourt, Marchiennes, Pecquencourt - Montigny-en-Ostrevent et Somain.

2. L'effort de mixité urbaine

Il se traduit, par :

- Une production de logements locatifs sociaux sur les communes qui n'en possèdent pas pour une équité territoriale des efforts.
- Une production facultative de logements locatifs sociaux sur les communes dépassant déjà le seuil de 35% et le ralentissement de la production sur les communes ayant une part élevée.

Les paramètres méthodologiques

Pour procéder à la territorialisation des chiffres des objectifs de production sur la durée du PLH, il a fallu intégrer des paramètres et arbitrer leurs conséquences concernant le chiffrage de la production territorialisée.

1. Le paramètre de l'existence d'opérations en projet ou déjà en cours dites « coups partis »

Ce paramètre n'est pas neutre car il concerne environ 680 logements situés principalement sur les communes d'Aniche, Auberchicourt, Ecaillon, Masny et Pecquencourt. Le volume de logements envisagés, et d'ores et déjà territorialisés, vient freiner la propension du PLH à déployer une véritable stratégie territoriale et atténuée, en l'espèce, l'objectif de densification porté par le PLH.

Cependant, devant l'incertitude qui pèse sur la réalisation effective de certaines opérations ou sur la possibilité de réaliser ces dernières dans l'actuel PLH, il a été pris le parti de ne prendre en considération que les opérations de production de logements locatifs sociaux dont les chances de réalisation dans le nouveau PLH sont réelles.

2. Le paramètre de la réforme de la baisse des loyers dans le parc locatif social

Le Gouvernement a décidé d'un processus de baisse des loyers dans le parc locatif social afin d'entraîner mécaniquement une baisse des APL. Ce mécanisme sera mis en place à partir de 2018.

Sa mise en œuvre (au-delà des mécanismes de compensation au long cours qui accompagne ces baisses de loyers) va entraîner à très court termes une baisse des ressources des bailleurs sociaux qui sont évidemment constituées par les loyers perçus (pour une très grande part).

Ces loyers permettent à la fois de faire face aux charges de fonctionnement et aux dépenses d'entretien du parc existant, et de générer une capacité d'autofinancement nécessaire à l'investissement et permettant la souscription des emprunts en vue de la production nouvelle.

La baisse des loyers va donc porter atteinte mécaniquement à la capacité d'autofinancement des bailleurs sociaux, et ne manquera pas d'avoir une incidence sur le niveau et le rythme de production de nouveaux logements locatifs sociaux.

Il a été pris le parti de tenir compte de ce facteur de risque qui dégrade la capacité de production des bailleurs sociaux, à court et moyen termes, et il a été affecté sur les projets communaux un taux de « chute » :

- De 25 % si la commune a recensé moins de 25 logements en projets.
- De 35% si la commune a recensé plus de 25 logements en projets.

3. La limitation de l'urbanisation due aux communes soumises au Règlement National d'Urbanisme

Les niveaux d'avancement dans la mise en conformité des documents d'urbanisme des communes soumises au RNU sont divers et plus ou moins impactants pour le prochain PLH.

Les PLU d'Aniche, Hornaing et Vred sont en cours de finalisation. L'impact du gel des zones AU sur la production de logements dans le cadre du prochain PLH sera alors moindre.

Il est noté, tout de même, que l'état d'avancement des PLU d'Auberchicourt, Erre, Lewarde et Marchiennes (démarches à peine ou non engagées) risque d'avoir un réel impact sur la production de logements sur ces communes, tout du moins pendant environ 2 ans si les communes lancent rapidement la démarche.

Sont dégagées, ainsi, des marges de réalisation qui permettent de marquer plus avant quantitativement la stratégie au travers de volumes de production à atteindre.

Il s'agit, en effet, au travers de la territorialisation de rendre cette stratégie visible, lisible et partagée, car la détermination des volumes de production à atteindre sur un territoire et des seuils à franchir, doit porter un sens et montrer une direction.

C'est tout l'objectif de cette proposition de répartition géographique.

Proposition de répartition territoriale et stratégique de la production globale de logements

1. Mode de calcul

La territorialisation des objectifs de production globale de logements a été réalisée grâce à plusieurs étapes.

Etape 1 :

Il a été pointé l'ensemble des projets recensés sur les communes de la CCCO, en distinguant la production privée et la production de logements locatifs sociaux.

Il a été ensuite appliqué le taux de chute envisageable sur les projets de LLS.

Etape 2 :

Pour respecter la volonté d'effort de mixité urbaine, il a été prévu que les communes possédant actuellement moins de 2% de LLS atteignent un objectif final de 5% de LLS dans leur parc global de logements.

Sont concernées les communes d'Erre, Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Vred, Wandignies-Hamage et Warlaing.

Etape 3 :

Afin de renforcer l'armature urbaine comme souhaité, il a été augmenté de 1% le poids du parc global de logements des communes que l'on veut renforcer.

Sont concernées les communes d'Aniche, Auberchicourt, Marchiennes, Montigny-en-Ostrevent, Pecquencourt et Somain.

Etape 4 :

Pour pallier à l'augmentation de 1% du poids du parc global de logements des 6 communes précédentes, il a été réparti la baisse sur les 15 autres communes du territoire.

Etape 5 :

En fonction de la répartition du poids du parc global de logements des communes sur le territoire, il a pu être calculé la répartition des 1 590 logements à produire.

Etape 6 :

Ces objectifs de production globale de logements ont été réajustés pour tenir compte des différentes contraintes (« coups partis », objectifs de rééquilibrage de l'offre locative sociale sur le territoire, foncier disponible...).

Ces différentes contraintes modifient les objectifs de production globale de logements dans les communes d'Auberchicourt, Ecaillon, Emerchicourt, Loffre, Tilloy-lez-Marchiennes, Wandignies-Hamage et Warlaing pour l'augmenter de 110 logements.

Etape 7 :

Pour ne pas augmenter l'objectif de production globale de logements fixé à 1 590 logements, cet écart positif de 110 logements a été compensé sur les communes actuellement en RNU. Auberchicourt et Vred comptant déjà des coups partis, la compensation s'est faite sur les 5 autres communes.

Les 3 communes en RNU dont la démarche de mise en compatibilité de leur document d'urbanisme est la moins aboutie ou non entamée sont les communes d'Erre, Lewarde et Marchiennes. Il a été alors appliqué un taux de chute de 40% car le respect du Règlement National d'Urbanisme, limitant drastiquement l'urbanisation, risque de durer 2 ans environ.

Il a été appliqué un taux de chute d'environ 10% sur les communes d'Aniche et Hornaing dont la mise en application de leur nouveau PLU est proche.

Après la réduction de 110 logements sur ces 5 communes, l'objectif de production globale de logements est à nouveau de 1 590 logements.

Etape 8 :

La répartition des LLS s'est faite alors de plusieurs manières :

- Sur les communes ayant actuellement moins de 2% d'offre locative sociale, des objectifs plus importants ont été fixés pour qu'elles atteignent 5% d'offre locative sociale.

Il n'a pas été prévu d'offre locative sociale nouvelle dans les communes dépassant 35% de LLS en dehors des projets en cours.

- Dans les autres communes, il a été appliqué la règle du SCoT des 20% de LLS minimum sur les projets.

Etape 9 :

Pour atteindre des objectifs en terme d'accession à la propriété à coût maîtrisé, il a été convenu que :

- Les communes possédant moins de 25% de LLS devaient produire 10% d'accession à coût maîtrisé dans l'objectif « hors LLS ».
- Les communes possédant plus de 25% de LLS devaient produire 15% d'accession à coût maîtrisé dans l'objectif « hors LLS ».

Remarques particulières :

Malgré la volonté de renforcer Marchiennes, son passage en RNU qui risque de durer plus de 2 ans et l'absence de projets recensés, ne permettront pas d'atteindre les 116 logements envisagés. De ce fait, son poids dans la CCCO sera moindre qu'actuellement.

Le projet « Cœur de Ville » de la ville de Somain prévoit une production de logements importante mais dont le phasage n'est encore totalement acté. Il est donc prévu une marge de manœuvre de 100 logements supplémentaires sur Somain pour prendre en compte ce projet d'envergure.

Sur les 1 590 logements à produire sur la durée du PLH, il est donc proposé la répartition suivante :

- **447 LLS, soit environ 28% de la production de logements.**
- **1 143 hors LLS, dont environ 160 logements en accession à la propriété à coût maîtrisé.**

2. Tableau de répartition

Le tableau de la page suivante présente la répartition de la production globale de logements par commune.

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS - REPARTITION COMMUNALE

A noter que les objectifs de production de logements sont donnés à titre indicatif.
Ils ne correspondent pas à un maximum stricto sensu mais à un seuil à atteindre pour répondre à la stratégie communautaire.

	Parc de logements en 2013		Parc de logements locatifs sociaux		HYPOTHESE DE RENFORCEMENT DE L'ARMATURE URBAINE								
	Nbr	%	Nbr	Part du parc total de la commune	Objectif réajusté en fonction des limites et des projets		Hors logements locatifs sociaux			logements locatifs sociaux			
					Nbr	%	%	Nbr	Dont accession à la propriété à coût maîtrisé		%	Nbr	
									%	Nbr			
Bruille-lez-Marchiennes	482	1,7%	88	18,3%	21	1,3%	80%	17	10%	2	20%	4	
Erre***	562	2,0%	12	2,1%	16	1,0%	0%	0	10%	0	100%	16	
Fenain	2090	7,4%	519	24,8%	112	7,0%	80%	89	10%	9	20%	22	
Hornaing	1324	4,7%	457	34,5%	60	4,6%	73%	44	15%	7	27%	16	
Somain	5118	18,2%	1 567	30,6%	305	405****	19,2%	80%	244	15%	37	20%	61
Pôle Somainois	9576	34,0%	2 643	27,6%	514		32,3%	77%	394	54	23%	119	
Aniche	3890	13,8%	1 236	31,8%	208		13,1%	80%	167	15%	25	20%	42
Auberchicourt	1855	6,6%	604	32,6%	141		8,8%	17%	25	15%	4	83%	116
Emerchicourt	328	1,2%	26	7,9%	39		2,5%	54%	21	10%	2	46%	18
Monchecourt	952	3,4%	182	19,1%	47		3,0%	80%	38	10%	4	20%	9
Pôle Anichois	7025	24,9%	2 048	29,2%	435		27,4%	57%	250	35	43%	185	
Montigny-en-Ostrevent**	1837	6,5%	847	46,1%	120		7,5%	99%	119	15%	18	1%	1
Pecquencourt**	2338	8,3%	1 292	55,3%	148		9,3%	89%	132	15%	20	11%	16
Pôle Montigny-Pecquencourt	4175	14,8%	2 139	51,2%	267		16,8%	94%	250	38	6%	17	
Marchiennes***	1777	6,3%	198	11,1%	70		4,4%	80%	56	10%	6	20%	14
Rieulay	514	1,8%	70	13,6%	23		1,4%	80%	18	10%	2	20%	5
Tilloy-lez-Marchiennes	184	0,7%	0	0,0%	9		0,6%	0%	0	10%	0	100%	9
Vred	546	1,9%	12	2,2%	24		1,5%	39%	9	10%	1	61%	15
Wandignies-Hamage	493	1,7%	0	0,0%	37		2,4%	33%	12	10%	1	67%	25
Warlaing	192	0,7%	0	0,0%	10		0,7%	0%	0	10%	0	100%	10
Pays de Marchiennes	3706	13,1%	280	7,6%	174		11,0%	55%	97	10	45%	78	
Ecaillon**	777	2,8%	379	48,8%	68		4,3%	80%	55	15%	8	20%	14
Lewarde***	991	3,5%	215	21,7%	30		1,9%	80%	24	10%	2	20%	6
Loffre	293	1,0%	0	0,0%	15		1,0%	0%	0	10%	0	100%	15
Masny**	1648	5,8%	884	53,6%	87		5,4%	84%	73	15%	11	16%	14
Secteur Sud-Ouest	3709	13,2%	1 478	39,8%	200		12,6%	76%	151	21	24%	49	
	28191	100,0%	8 588	30,5%	1590	1690****	100,0%	1142		157		448	

Légende :

: Communes ayant moins de 5% d'offre locative sociale

: Communes à renforcer

** : Communes disposant plus de 35% d'offre locative sociale et dont la production de LLS est facultative

*** : Communes en RNU et peu avancées dans la mise en compatibilité de leur document d'urbanisme

**** : Affichage de l'opération exceptionnelle "Cœur de Ville" de Somain et prise en compte des 100 logements projetés

