

Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
HAUTS-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Comité régional de l'habitat
et de l'hébergement
Bureau du 13 avril 2023**

Ordre du jour

1. Présentation du PLH3 de la MEL
2. Mise en place de la commission spécialisée « Collectivités », retour des candidatures à la présidence
3. Avis du bureau sur l'agrément OFS (organisme de foncier solidaire) et modification des statuts de Habitat Hauts-de-France
4. Programmation régionale des crédits d'hébergement et logement adapté 2023
5. Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras
6. Présentation du PLH de la CALL

1 – Présentation 3e Programme Local de l'Habitat de la MEL 2022-2028

3^{ème} Programme Local de l'Habitat de la MEL

2022-2028

Présentation au Comité
Régional de l'Habitat et de
l'Hébergement

13 avril 2023

Orientation N°1

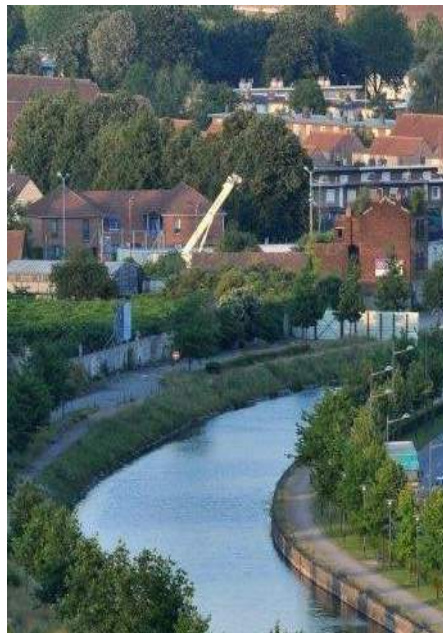


Inscrire le PLH dans le projet métropolitain

- Répondre aux besoins en logements
- Anticiper l'action foncière
- Prioriser le renouvellement urbain

Objectif phare :

**Produire 43 400 logements
Soit 6 200 logements /an**



Des besoins évalués à 6 200 logements /an

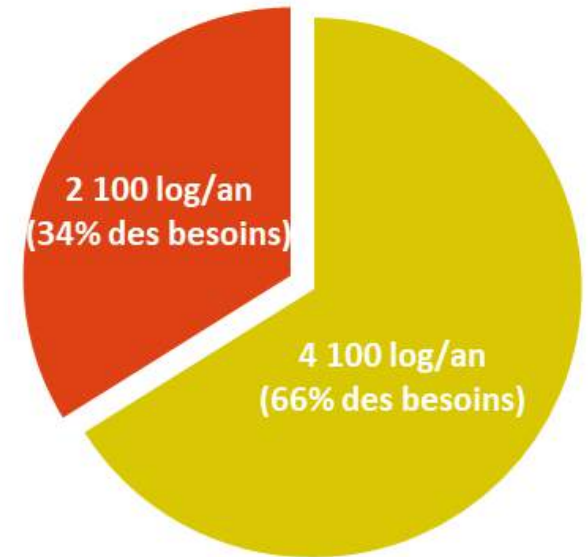
Des objectifs de production ambitieux pour

- Accompagner les **évolutions démographiques**
- Apporter des **réponses aux ménages dépourvus de logement ou en situation de mal logement**

Quelle méthode de calcul ?

Évaluation des besoins liés aux évolutions démographiques traversant la population
(dit besoins prospectifs)

Évaluation des besoins liés aux ménages dépourvus de logement ou mal logés
(dit besoins actuels non couverts)



Besoins prospectifs

- Vieillesse
- Arrivée de nouveaux habitants
- Séparations/recompositions familiales

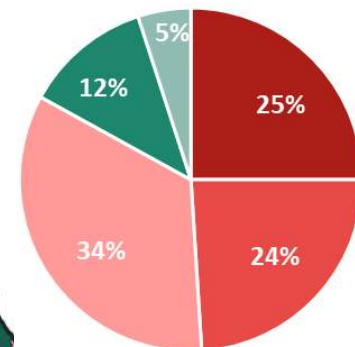
Besoins actuels non couverts

- Cohabitation subie et sur occupation
- Inadéquation financière
- Sans logement, en hébergement
- Mutation parc social
- Logement de mauvaise qualité

Des besoins territorialisés

Une répartition des objectifs fondée sur l'armature urbaine du SCOT, favorisant :

- les communes bien desservies par les transports en commun
- les « polarités » périurbaines



Répartition par catégories de l'armature urbaine du SCOT



Application à la commune sur la base de son poids (en ménages) au sein de sa catégorie SCOT

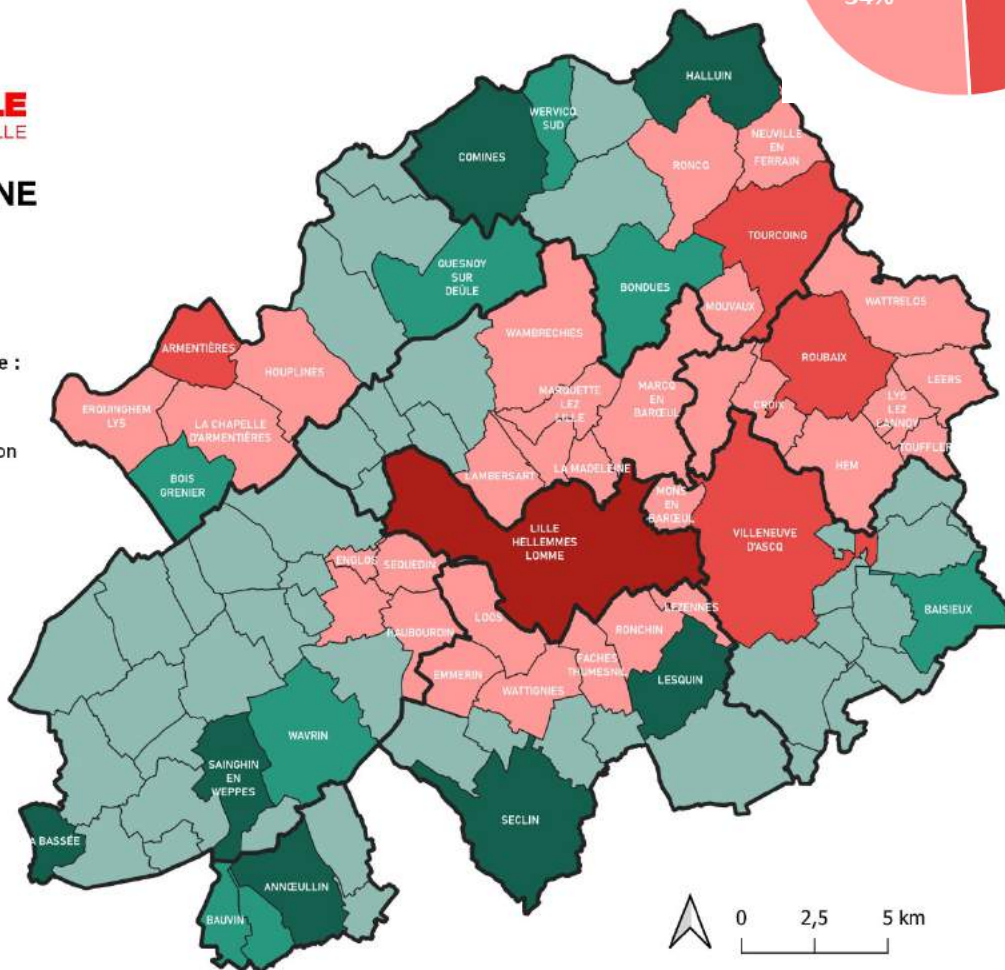


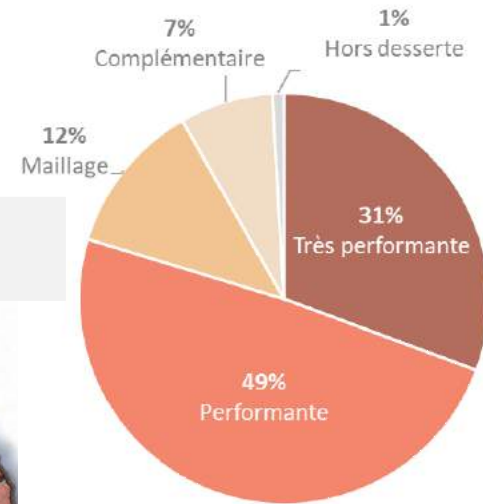
Objectifs territorialisés



ARMATURE URBAINE DU SCOT

- Territoires
- Catégories de l'armature urbaine :
- Ville-centre métropolitaine
 - Villes-centre d'agglomération
 - Autres villes de l'agglomération
 - Villes d'appui
 - Villes relais
 - Villes et villages durables





80% des logements dans un secteur de TC très performant ou performant

PERSPECTIVES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
sous réserve des arbitrages du PLU3

Métropole Européenne de Lille

Opérations de construction de 5 logements et plus sur la période 2022-2028

Projets de logements

- Projets de logements Livraisons 2022-2028

Offre en transport collectif existante *

- Très performante Métro & Tramway
- Performante Bus >=100 & TER >= 30
- Maillage 50<= Bus <100 & TER <30
- Complémentaire Bus <50

* Qualification et catégorisation de l'offre de transport collectif existante (TC urbain-ilevia-TER) catégorisée en 4 niveaux de desserte :

- Bus : Offre 2020 par ligne, en moyenne de desserte par arrêt / jour / 2 sens cumulés
- TER : Offre 2020 en nombre de desserte par arrêt (gare, halte) / jour / 2 sens cumulés

SDIT - Tracé issu du bilan de la concertation

BHNS Lille - Villeneuve d'Ascq

- Référence
- Variante

BHNS Villeneuve d'Ascq - Marcq-en-Baroeul

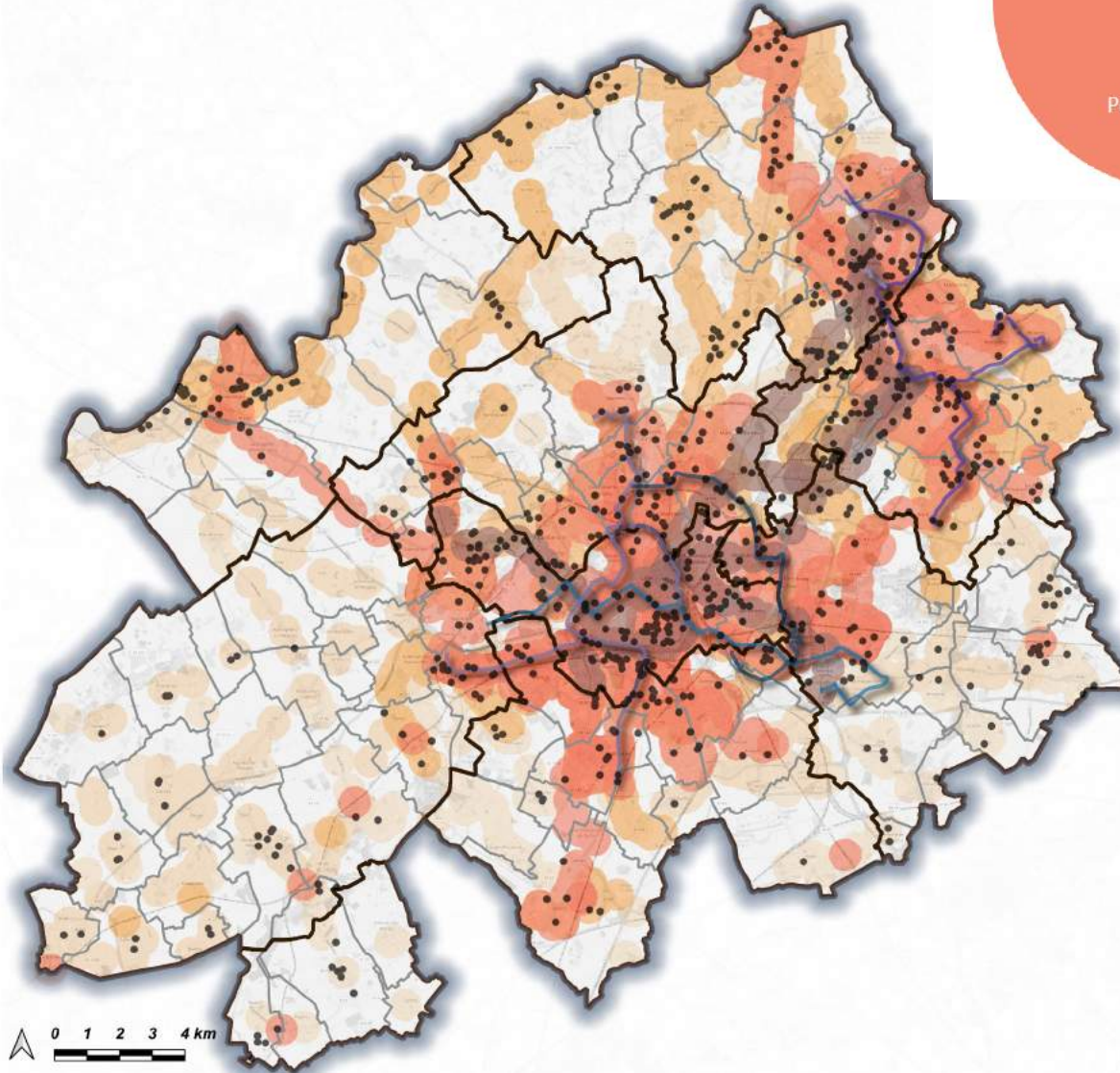
- Référence

Tramway Pôle métropolitain de Lille et sa couronne

- Référence

Tramway Pôle métropolitain de Roubaix - Tourcoing

- Référence
- Référence - Prolongation Mongy
- Variante



Capacité de production des territoires

➤ Des objectifs de production atteints à 115% à l'échelle de la MEL

Quels bilans?

Équilibre offre-besoin à l'échelle de la MEL

7 150 logements /an

(pour un objectif de 6200)

Disparités territoriales

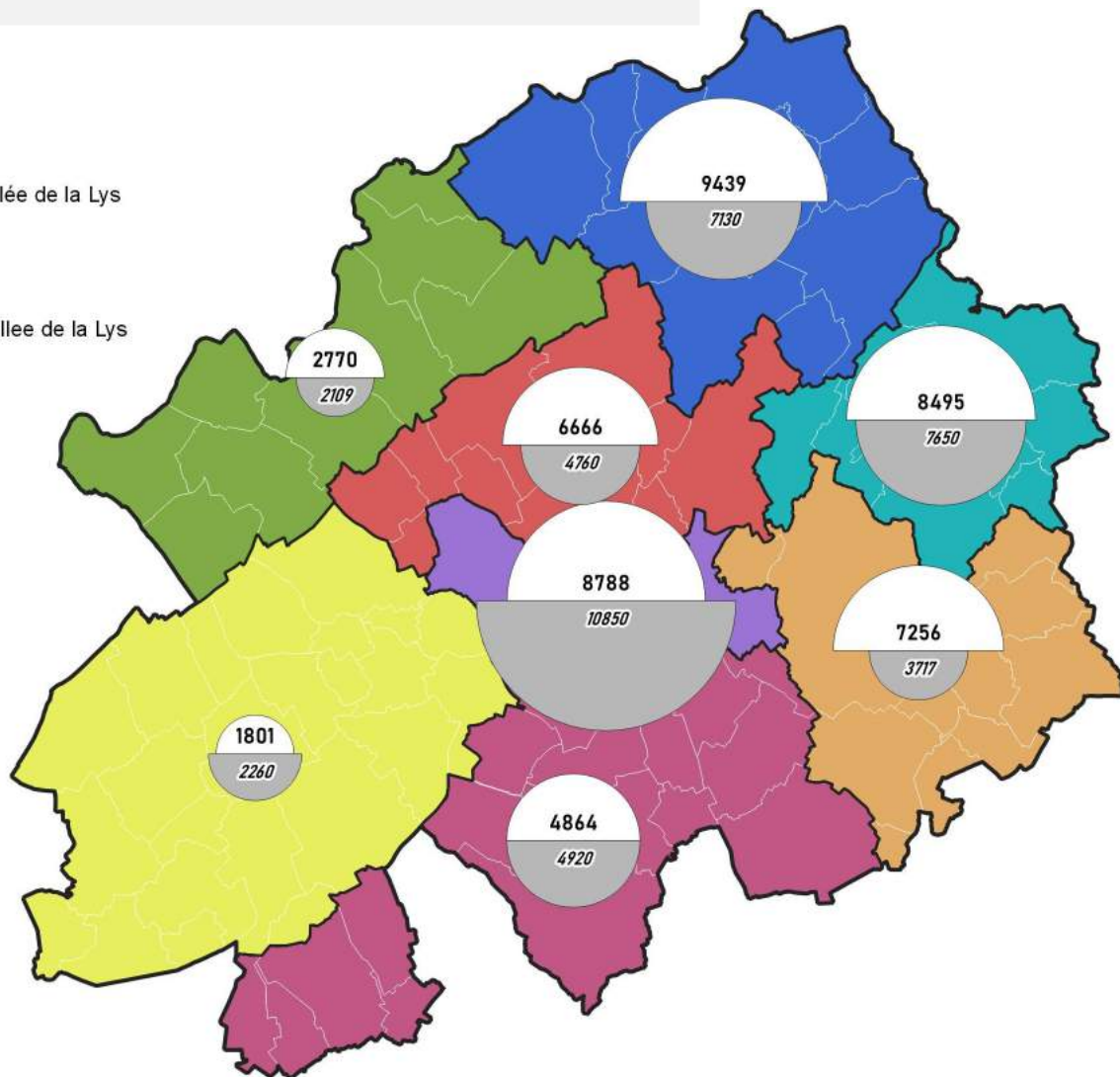
- 5 territoires atteignent leurs objectifs
- 3 territoires avec une offre de logements neufs à renforcer

Territoires :

- Armentierois - Vallée de la Lys
- Couronne Nord
- Couronne Sud
- Les Weppes
- Tourquennois - Vallée de la Lys
- Est
- Lillois
- Roubaisien

Production prévisionnelle de logements (2022-2028)

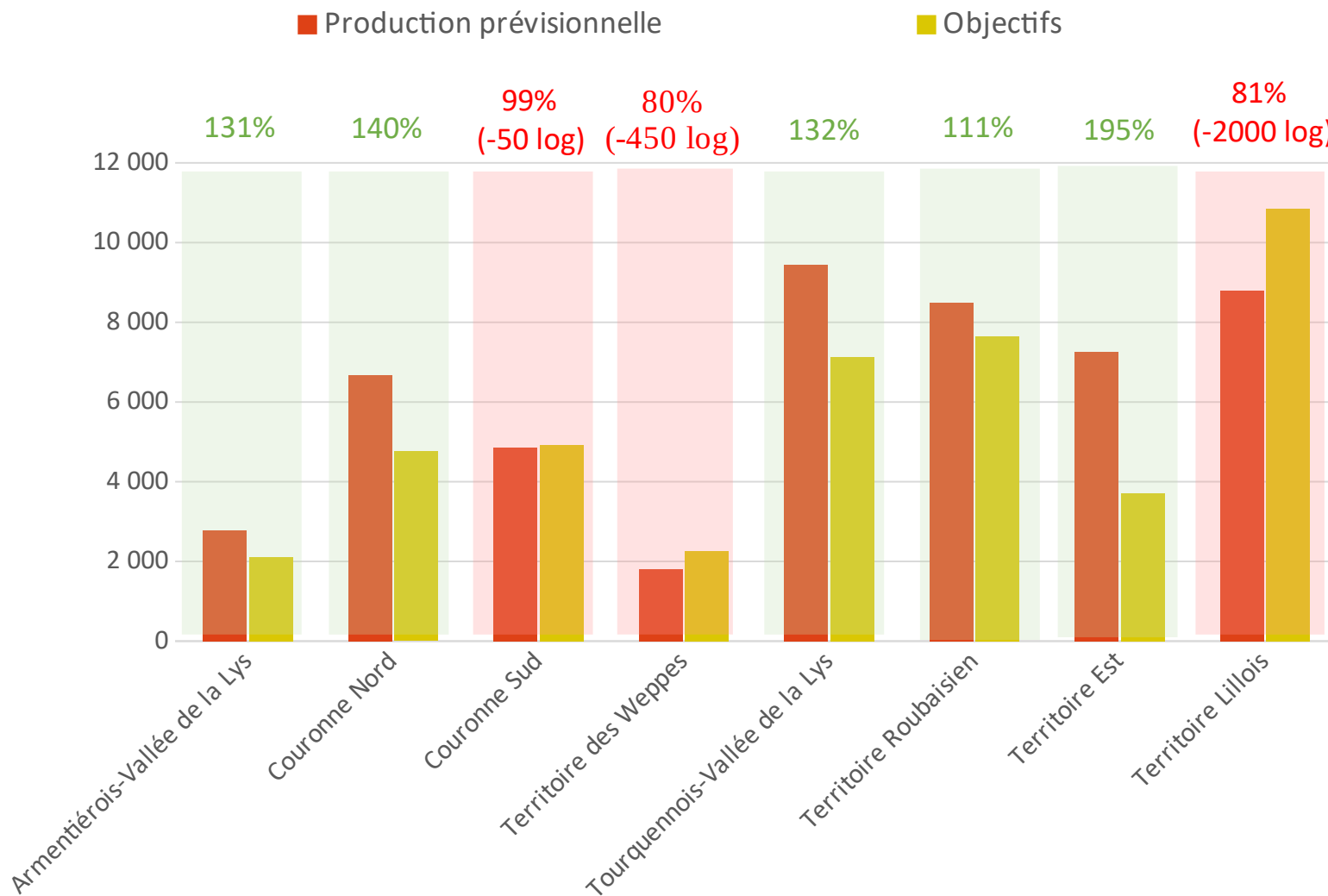
Objectifs de production de logements (2022-2028)



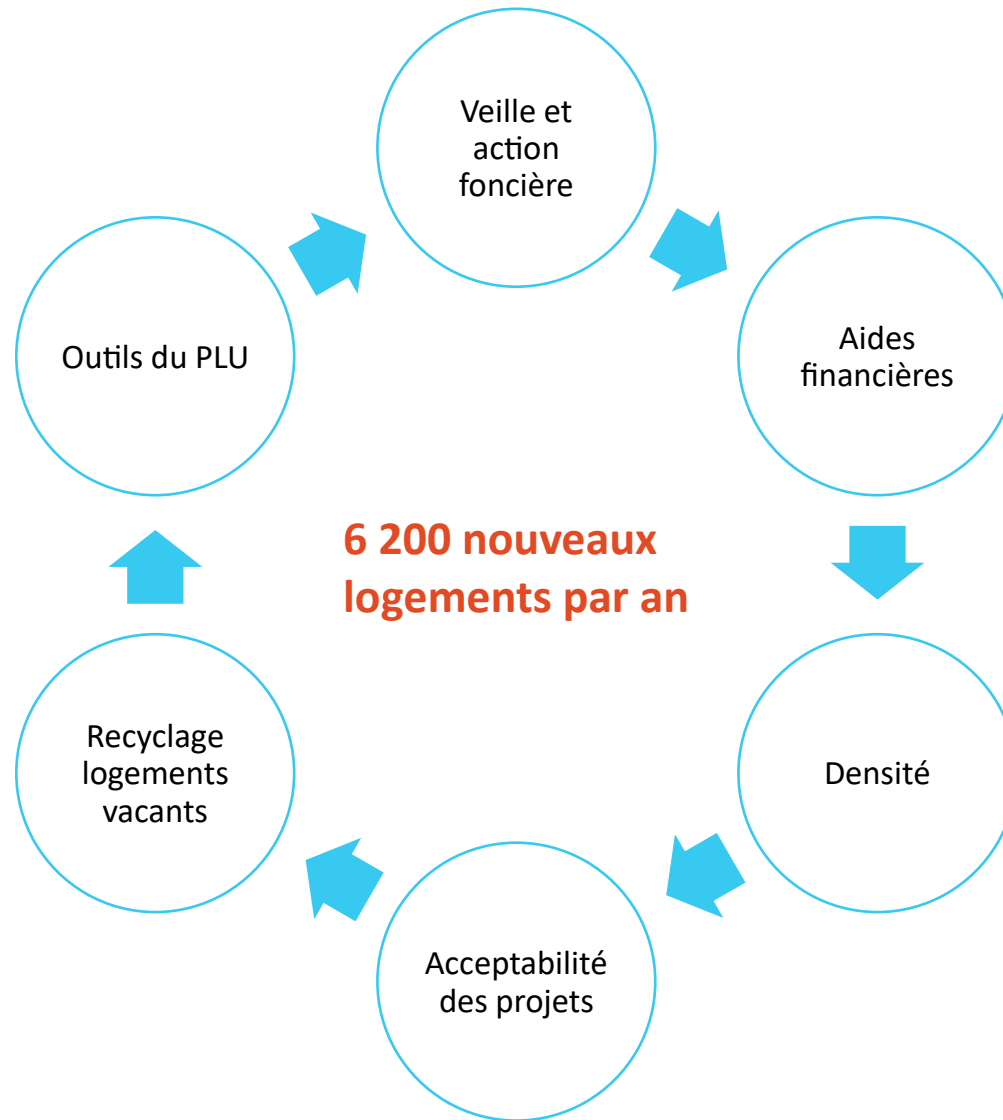
Capacité de production des territoires

Une production à sécuriser / consolider pour :

- Les communes gardiennes de l'eau, contraintes dans leur développement résidentiel
- Les communes denses et tendues



Une intervention globale pour soutenir la production



Les leviers activés pour soutenir la production



INTENSIFIER L'ACTION FONCIÈRE ET LA CIBLER TERRITORIALEMENT

REPÉRAGE

- **454 hectares de potentiels foncier** en renouvellement urbain
- 200 Emplacements Réservés pour le Logements pour le PLU3
- 37 secteurs à enjeux d'acquisition par la MEL et l'EPF

ACTION

- Acquisition (négociation, DPU, expropriation)
- Minoration foncière, Bail à construction
- **1 000 log./an sur du foncier acquis par la MEL et l'EPF**

Critères de priorité :
SRU, GDE, SDIT,
zones tendues



Les leviers activés pour soutenir la production



INTERVENIR SUR LES LOGEMENTS VACANTS

- **9000 logements vacants de plus de deux ans**
- SPLA Fabrique des quartiers / Animation Propriétaires Bailleurs



AGIR SUR LA DENSITE

En articulation avec le PLU, en particulier dans les secteurs bien desservis



ADAPTER ET DIVERSIFIER LES AIDES FINANCIERES

Un nouveau régime d'aide délibéré en décembre 2022 pour accompagner la réalisation des objectifs du PLH

Délibérations MEL
Révision des aides
(déc 2022)



PRÉVENIR LES RECOURS SUR LES PC

- Boîte à outils de la concertation citoyenne
- Proposition de process type adaptés à la taille des projets



Orientation N°2



Massifier la rénovation de l'habitat existant et réguler l'habitat locatif privé



Chantier en cours



Livraison du premier logement témoin



- Développer le service public de la rénovation
- Amplifier la rénovation du parc social
- Accompagner la filière économique



Objectif phare :

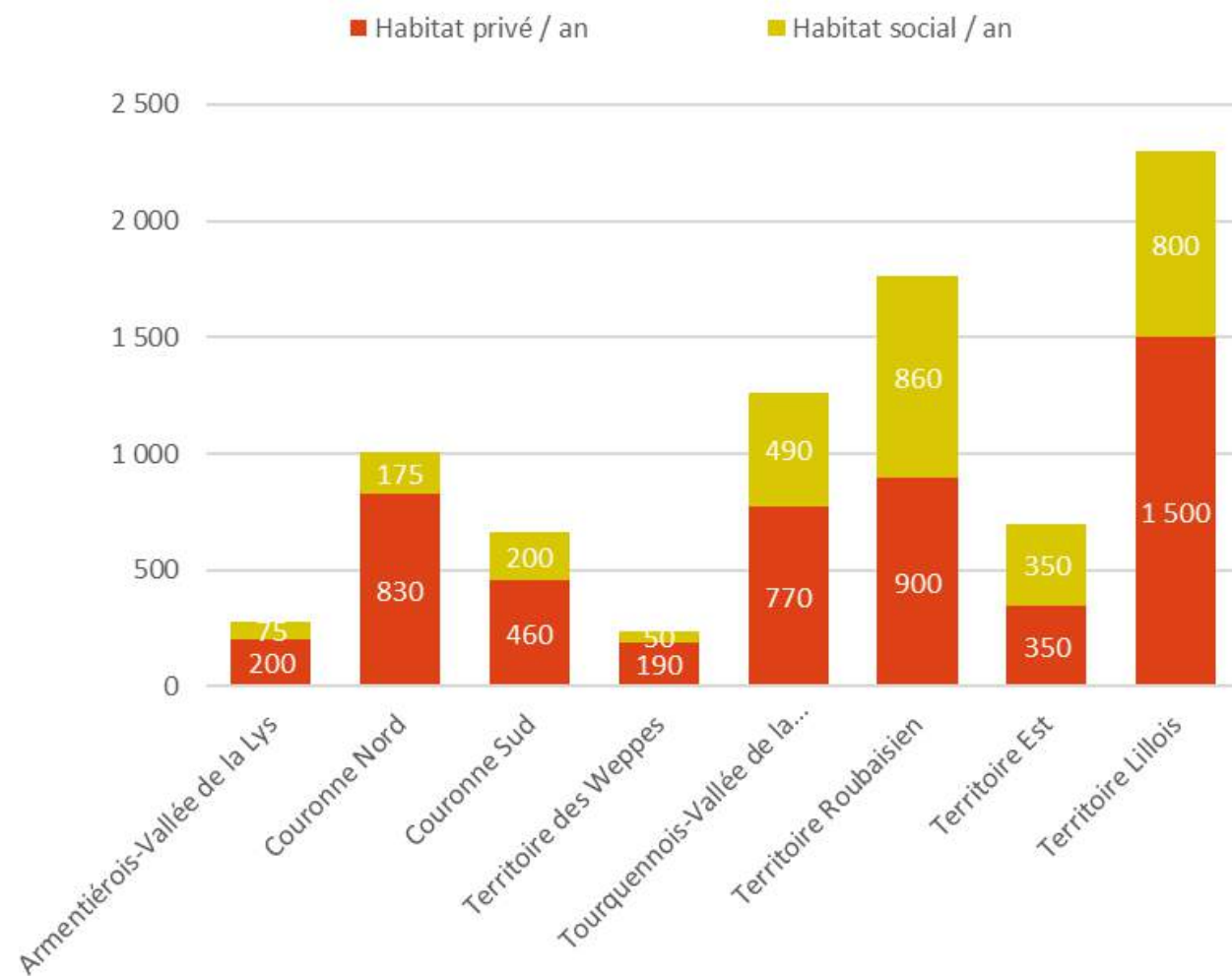
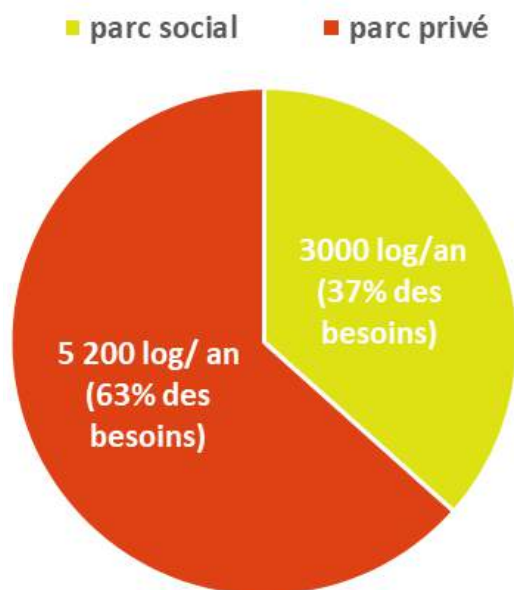
Rénover 57 400 logements
Soit 8 200 logements /an

Rénover 8 200 logements /an

Niveau BBC (Bâtiment Basse Consommation)

Des objectifs de rénovation ambitieux pour

- Permettre la **baisse des émissions de GES** en lien avec PCAET
- **Anticiper l'interdiction de mise en location des passoires thermiques**



Les leviers activés pour soutenir la rénovation

Quels sont les leviers pour accompagner ce cap quantitatif et qualitatif ?

Dans le parc privé

Développer le service public de la rénovation

=> Renforcement du guichet unique AMELIO

Méthode de rénovation standardisée de qualité

=> Diffusion des méthodes adaptées à l'habitat local

La rénovation des copropriétés

=> Plan de relance MEL prolongé sur la durée du PLH



Dans le parc social

Financement du plan de relance MEL

⇒ Prolongé sur toute la durée du PLH

Repérage des secteurs à enjeux du parc social

=> Cartographie des enjeux de l'habitat social pour identifier les besoins à l'échelle des résidences



Une nouvelle offre de service pour les habitants

Un guichet unique
d'accueil
et d'orientation

Un accompa-
gnement aux
travaux

Du conseil
neutre et
gratuit

Des animations
et ateliers
pratiques

Des aides et
solutions de
financement du
reste à charge

Un réseau
d'entreprises
qualifiées

Une nouvelle organisation territoriale



AMELIO : Le guichet unique du conseil et de l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat

Contact AMELIO :

☎ 03 20 21 27 77 - ameliohabitat.fr

Vos contacts AMELIO par territoire :

Territoires Lillois et Couronne Nord

SOLIHA - Compagnons bâtisseurs Hauts-de-France

Territoires Sud et Weppes

INHARI - MRES, CLCV, Habitat & Humanisme

Territoires Lys et Tourquennois

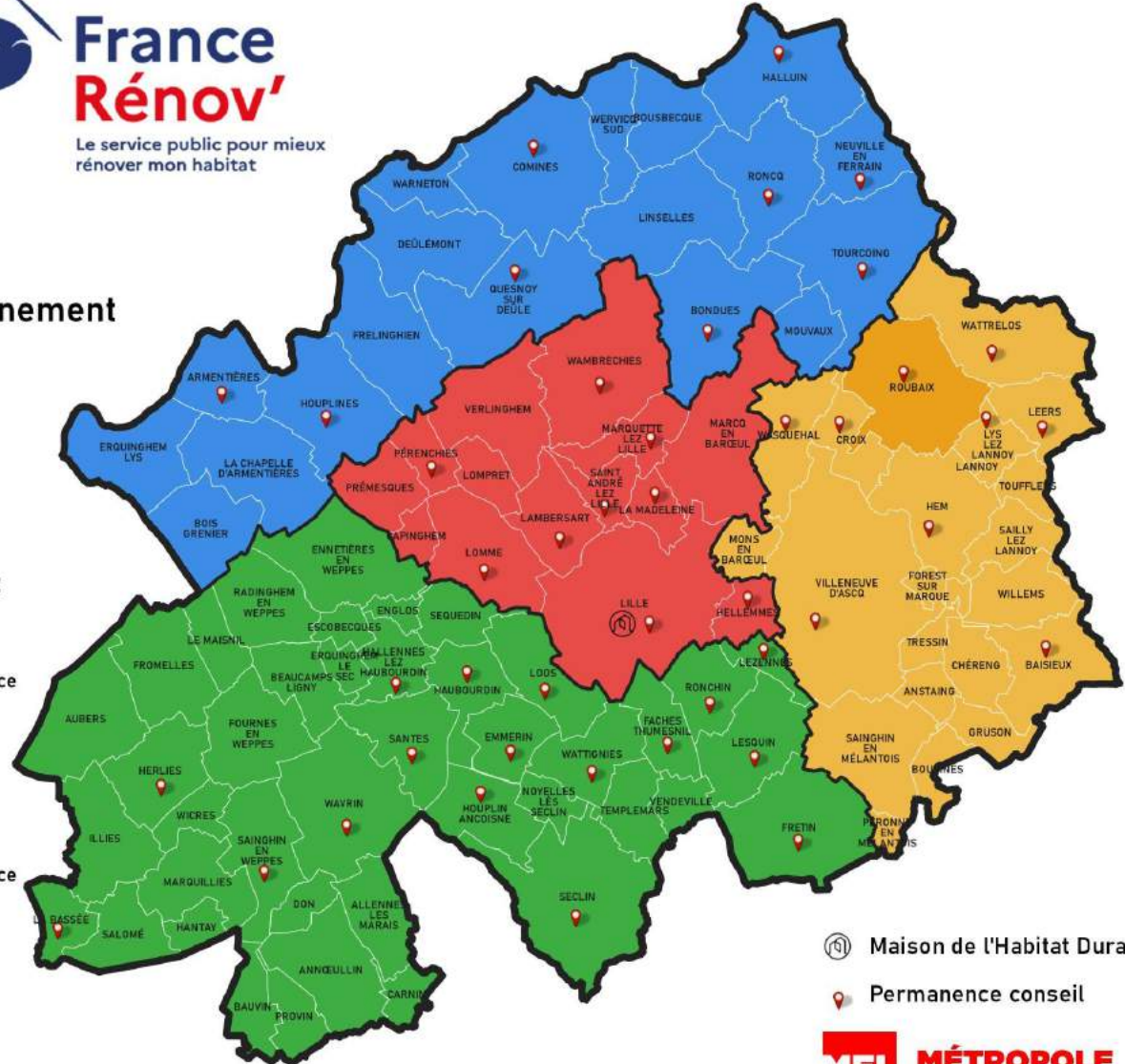
SOLIHA - Compagnons bâtisseurs Hauts-de-France

Territoires Est et Roubaisis

URBANIS - SOLIHA

Copropriétés (Métropole)

URBANIS - SOLIHA, ARC



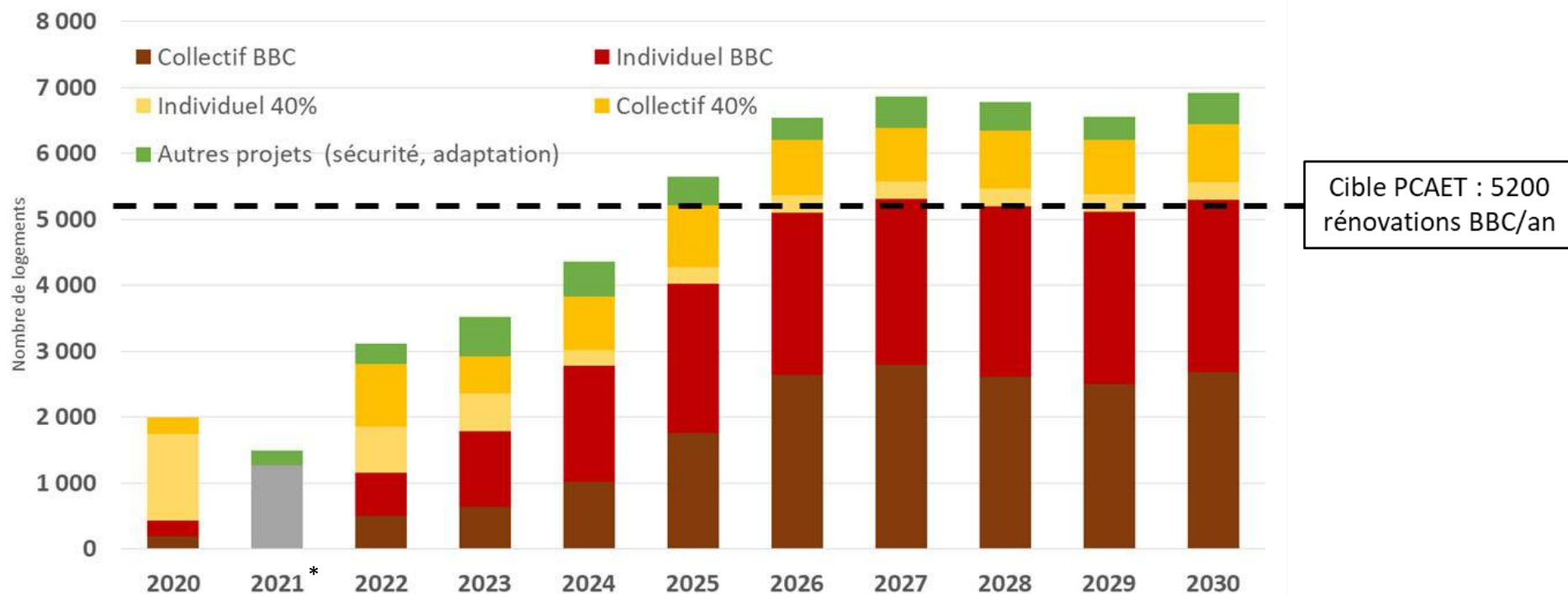
🏠 Maison de l'Habitat Durable

📍 Permanence conseil



Scénario d'atteinte des objectifs de rénovation

Rythme de rénovation ciblé



Cible PCAET : 5200 rénovations BBC/an

* Plafond de financement ANAH atteint

Ex. Territoire Roubaisien



Des secteurs à enjeux pour le parc privé

Détails à retrouver dans les 8 cahiers de territoire du PLH3

Secteurs à enjeux

- Secteurs à enjeux élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux très élevés du parc privé
- Secteurs à enjeux de vulnérabilité des copropriétés

Copropriétés vulnérables

- vulnérabilité modérée
- vulnérabilité moyenne
- vulnérabilité forte
- vulnérabilité très forte
- x dont copropriétés mixtes

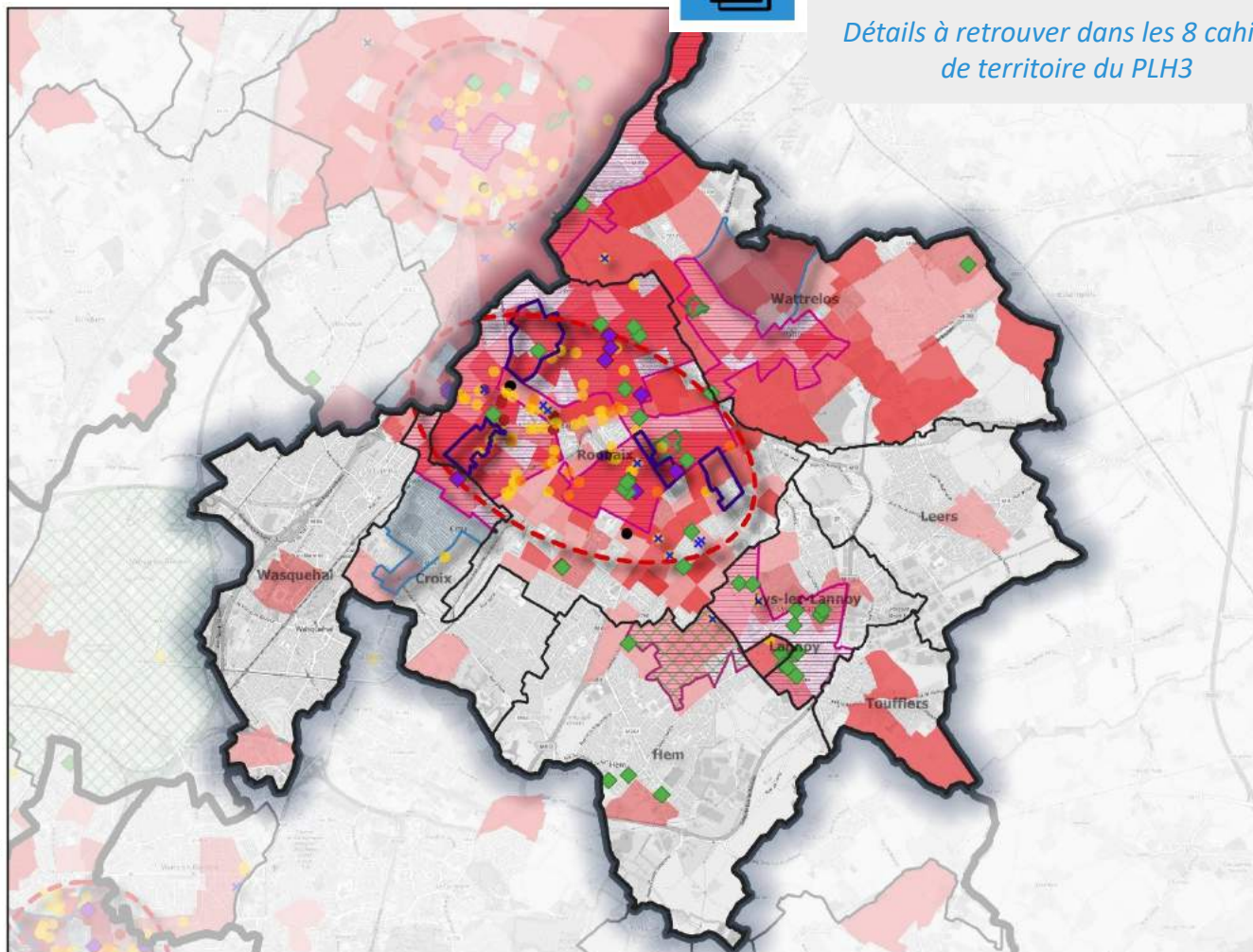
Requalification des Courées

- ◆ Courées en attente de requalification

Traitement de l'habitat indigne et rénovation urbaine

- ◆ Opération de résorption de l'habitat insalubre
- Programme métropolitain de requalification des quartiers anciens dégradés (PMRQAD)
- Autorisation préalable à la division de logements sur une partie de la commune (APD)
- Périmètre d'application du dispositif Permis de louer
- Déclaration de mise en location (DML)
- Nouveau programme de rénovation urbaine (NPRU) avec un volet d'intervention sur le parc privé

0 1 2 3 km



Communes ayant un enjeu pour la réglementation sur le changement d'usage :

Croix, Hem, Roubaix, Wasquehal, Wattrelos

Communes couvertes par un périmètre APD :

Croix, Hem (en partie), Lys-lez-Lannoy, Roubaix, Wattrelos

Communes concernées par des actions programmées en renouvellement urbain :

Roubaix

Sources : VOC (Veille et Observation des Copropriétés), Observatoire du parc privé 2015, Direction Habitat MEL

Quelles priorités pour la rénovation des logements sociaux ?

Les secteurs à enjeux définis dans les cahiers de territoire du PLH.

Comment sont-ils définis ?

- mauvaise performance énergétique
- qualité patrimoniale médiocre
- fragilité sociale
- faible attractivité ou à l'inverse faible offre locative sociale...



Des secteurs à enjeux pour le parc social

Détails à retrouver dans les 8 cahiers de territoire du PLH3

Ex. Wattrelos Sud-Est



Un cadre de dialogue MEL – communes - bailleurs

Ex. Wattrelos Sud-Est

Données arrêtées à fin octobre 2021



Enjeux de l'Habitat Social

- Amélioration
- Amélioration ET Gestion Urbaine de Proximité
- Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain
- Vigilance ventes
- Vente et Gestion Urbaine de Proximité
- Renouvellement Urbain et Gestion Urbaine de Proximité

Indice de fragilité sociale à la maille de l'IRIS* :

- 3 : fragilité moyenne
- 4 : forte fragilité

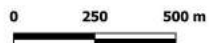
Géographie Politique de la Ville :

- Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
- Nouveau Programme de Renouvellement Urbain

Logements locatifs sociaux :

- Patrimoine de logements locatifs sociaux (RPLS 2020)

*Îlots regroupés pour l'Information Statistique de l'Insee



Sources : RPLS 2020, Communes dans le cadre du diagnostic PLH3, MEL (Indicateur Fragilité IRIS d'après le diagnostic de la OIL)



Implication pour la politique métropolitaine :

Amélioration : Secteurs à prioriser dans le cadre de la future programmation en réhabilitation

Renouvellement Urbain : Secteurs de renouvellement urbain avec une intervention globale sur le cadre de vie pour accompagner un retour d'attractivité

Gestion Urbaine de proximité : Secteurs d'intervention politique de la ville et sur le cadre de vie (assainissement, voirie, résidus urbains, etc....)

Vigilance ventes : Secteurs sur lesquels la MEL appelle à un dialogue opérateur / ville / Etat / MEL en cas de vente

Soutenir une production de logements durables, désirables, abordables

- Réinvestir l'habitat existant
- Rendre accessibles les logements neufs (prix et loyers)
- Répondre aux attentes et usages des habitants



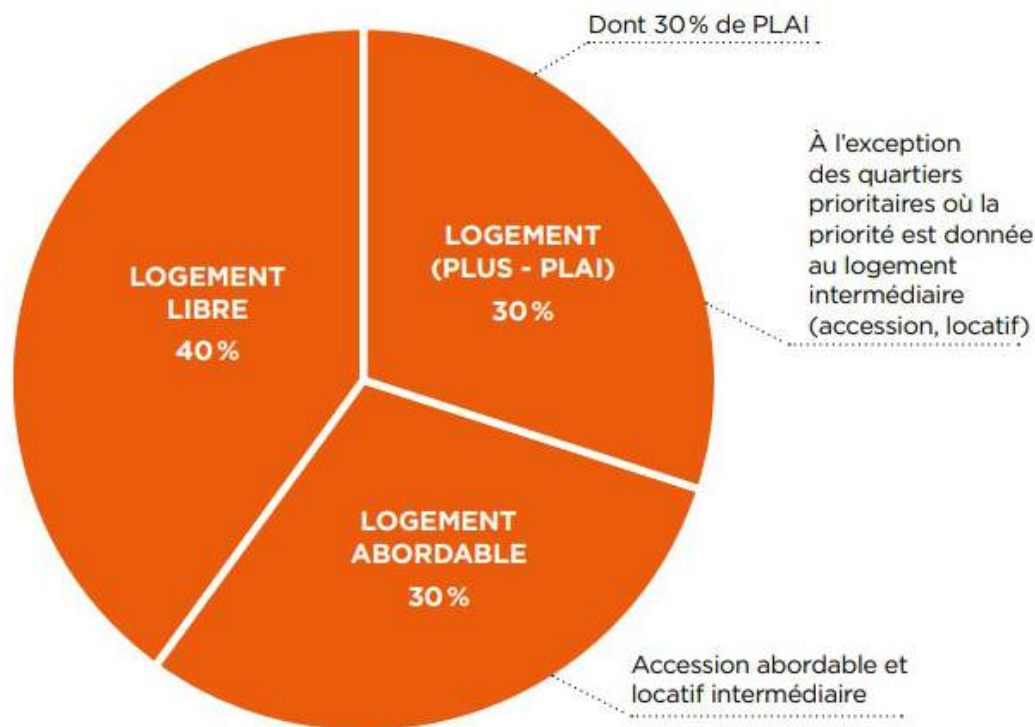
Objectif phare :

30% de logement social
30% de logements intermédiaires
40% de logements libres



Diversité des produits à l'échelle de l'opération

- Produire une offre en **adéquation avec les revenus des métropolitains** (72% des habitants éligibles au logement social)
- **Réguler la tension sur le parc social** qui s'établit en 2020 à plus de cinq demandes pour une attribution.



Un objectif qui s'adapte aux spécificités des territoires

Souplesse d'application

Prise en compte la fragilité sociale de certains quartiers

Traduction dans le PLU

- OAP Thématique habitat
- 24 communes concernées par une SMS
- 100 OAP projet urbain et plus de 200 ERL

Contrat de mixité sociale

16 CMS en cours de finalisation

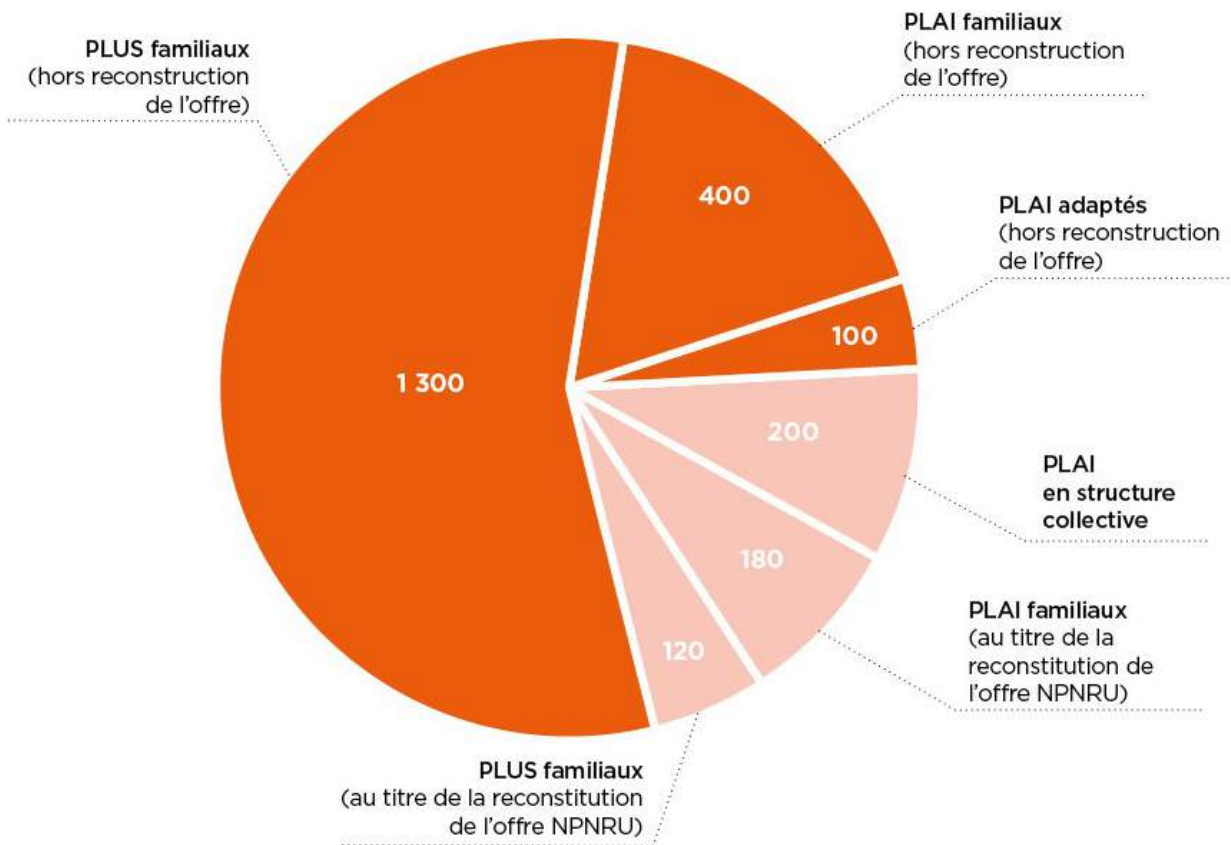


Un accompagnement des communes déficitaires dans la maîtrise de leur trajectoire de rattrapage

Commune	Inventaire au 01/01/2021		Estimation LLS manquants 2022	Production prévisionnelle LLS 2022-2028	Outil PLU3 1er arrêt de projet	CMS 2023-2026
	Taux LLS	Taux cible				
Annoeullin	18,4%	20,0%	69	40	1 OAP, 1 SMS	-
Baisieux	12,2%	25,0%	254	272	3 OAP, 2 ERL, 2 SMS	-
Bauvin	18,7%	20,0%	27	142	3 ERL	-
Bondues	15,6%	25,0%	377	414	2 OAP, 5 ERL	-
Bousbecque	15,3%	25,0%	124	83	1 OAP, 2 ERL, 1 SMS	CMS
Croix	22,1%	25,0%	285	198	2 OAP, 4 ERL	CMS
Erquinghem-Lys	18,7%	20,0%	13	18	1 OAP, 1 ERL	-
Faches-Thumesnil	18,9%	25,0%	377	359	1 OAP, 8 ERL, 2 SMS	CMS
Hallennes-lez-Haubourdin	14,8%	25,0%	190	15	1 OAP, 4 SMS	CMS
Houplines	17,2%	20,0%	90	121	-	-
Lambersart	17,3%	25,0%	965	421	3 OAP, 6 ERL, 2 SMS	CMS
Leers	19,4%	25,0%	225	244	1 OAP, 4 ERL	-
Lesquin	21,9%	25,0%	118	90	5 ERL	CMS
Linselles	20,0%	25,0%	152	229	2 OAP, 4 ERL, 1 SMS	-
Marcq-en-Baroeul	19,0%	25,0%	1012	499	2 OAP, 1 SMS	CMS
Marquette-lez-Lille	24,7%	25,0%	-107	245	1 ERL, 1 SMS	-
Mouvaux	14,5%	25,0%	595	334	2 OAP, 16 ERL, 1 SMS	CMS
Neuville-en-Ferrain	15,0%	25,0%	417	131	2 OAP, 5 ERL, 1 SMS	CMS
Pérenchies	17,8%	25,0%	195	169	1 OAP, 10 ERL, 1 SMS	CMS
Quesnoy-sur-Deûle	19,6%	25,0%	135	120	1 OAP, 4 ERL, 1 SMS	CMS
Roncq	18,5%	25,0%	313	215	1 OAP, 9 ERL, 1 SMS	CMS
Sainghin-en-Weppes	13,1%	20,0%	139	87	1 OAP, 2 ERL	CMS
Saint-André-lez-Lille	23,9%	25,0%	53	377	2 OAP, 1 SMS	-
Santes	11,2%	25,0%	318	60	1 OAP, 5 ERL, 1 SMS	CMS
Sequedin	10,1%	25,0%	258	63	2 OAP, 1 ERL	-
Toufflers	18,9%	25,0%	94	114	1 OAP, 5 ERL	CMS
Wambrechies	21,4%	25,0%	112	178	1 OAP, 1 SMS	-
Wasquehal	23,4%	25,0%	150	0	-	CMS

2 300 logements sociaux PLUS-PLAI / an

Garantir une production suffisante de logements sociaux familiaux :
30% de PLUS-PLAI hors structure et hors reconstitution de l'offre



Comptabilisés dans les 30 % de logements sociaux :
1 800 PLUS-PLAI/an

S'ajoutent aux 30 % de logements sociaux :
- 200 PLAI en structure
- 300 PLUS-PLAI en reconstruction NPRU

1 800 PLUS-PLAI /an

Compris dans les 30%



500 PLUS-PLAI /an

En structure
En reconstitution

Un engagement total de
2 300 PLUS-PLAI / an
Dont 880 PLAI (680 familiaux et 200 PLAI structure)

- Accélérer la production de l'offre intermédiaire qui ne représente aujourd'hui que 18% de l'offre créée
- Diversifier les modes de montage des programmes
- Prêt à Taux zéro de la MEL



Locatif intermédiaire

- Élargissement de la minoration foncière pour le PLS
- Logements locatifs intermédiaires (LLI)

Accession aidée

- Aides financières et minoration foncières pour le BRS et le PSLA
- Aides en progression en zone tendue (2600€/m² contre 2400€ auparavant)

Outils incitatifs et pédagogiques

- Carte interactive des biens en accession abordable
- Page wikipedia des acteurs de l'accension abordable

Favoriser la qualité des projets neufs

CONSTRUCTION D'UN REFERENTIEL QUALITE

- Conditionner l'octroi des aides financières à des **conditions minimales de qualité définies dans un référentiel qualité**
- Favoriser les opérations les plus exemplaires grâce à un système de bonification

Prise en compte de critères diversifiés

Mobilité active, Énergie et eau, Matériaux, Economie circulaire, Nature et biodiversité, adaptation au changement climatique, Bien être, insertion des projet dans leur environnement.

A atteindre à minima

Bonification

Bonification

Niveau
socle



Niveau 1



Niveau 2

Orientation N°4

Faire respecter le droit à un habitat digne

- Accompagner les communes dans la lutte contre l'Habitat indigne
- Agir sur la qualité des logements locatifs privés
- Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage



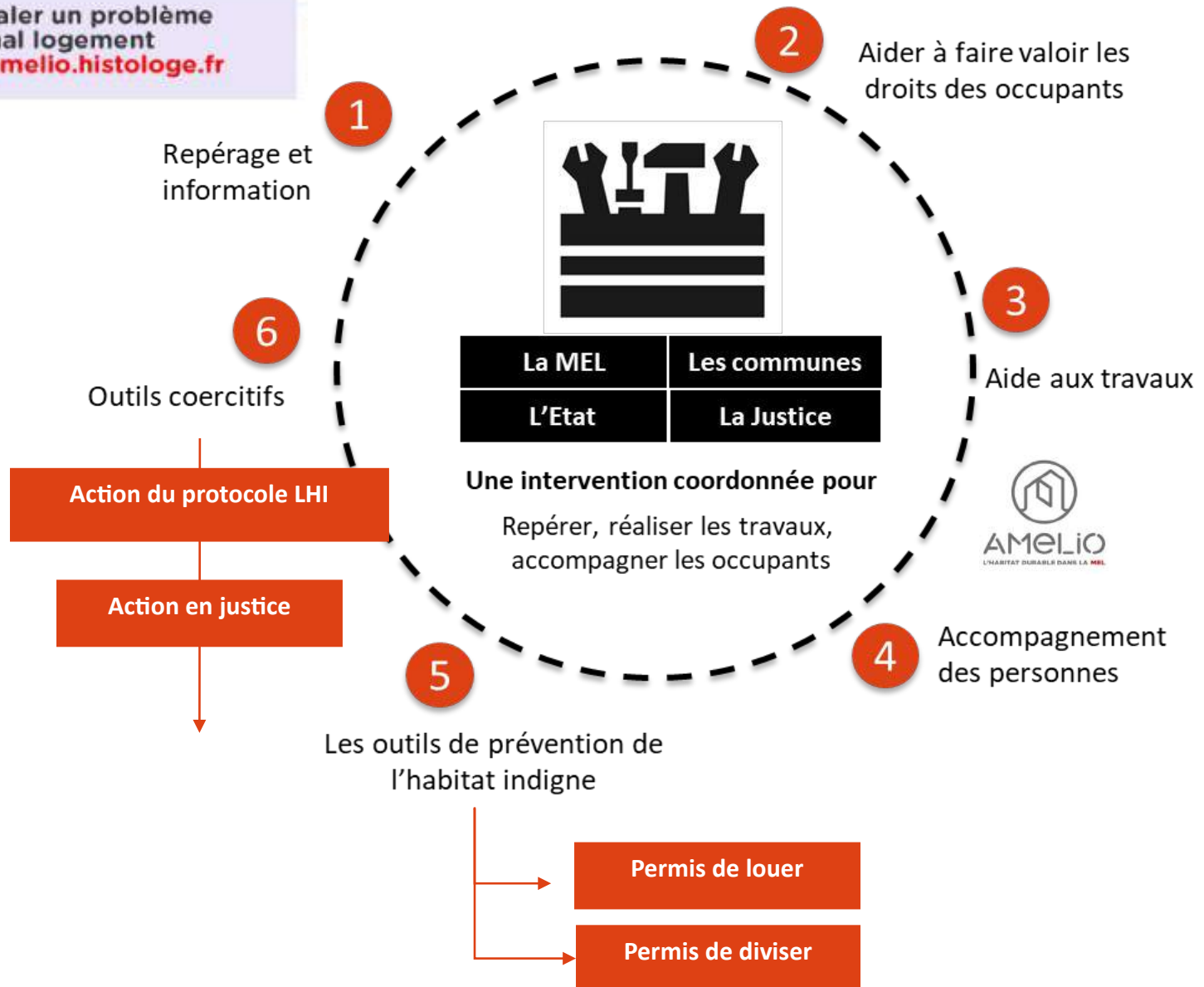
Objectif phare :

150 logements adaptés
pour les GDV




Renforcer la lutte contre l'habitat indigne


Signaler un problème de mal logement sur amelio.histologe.fr




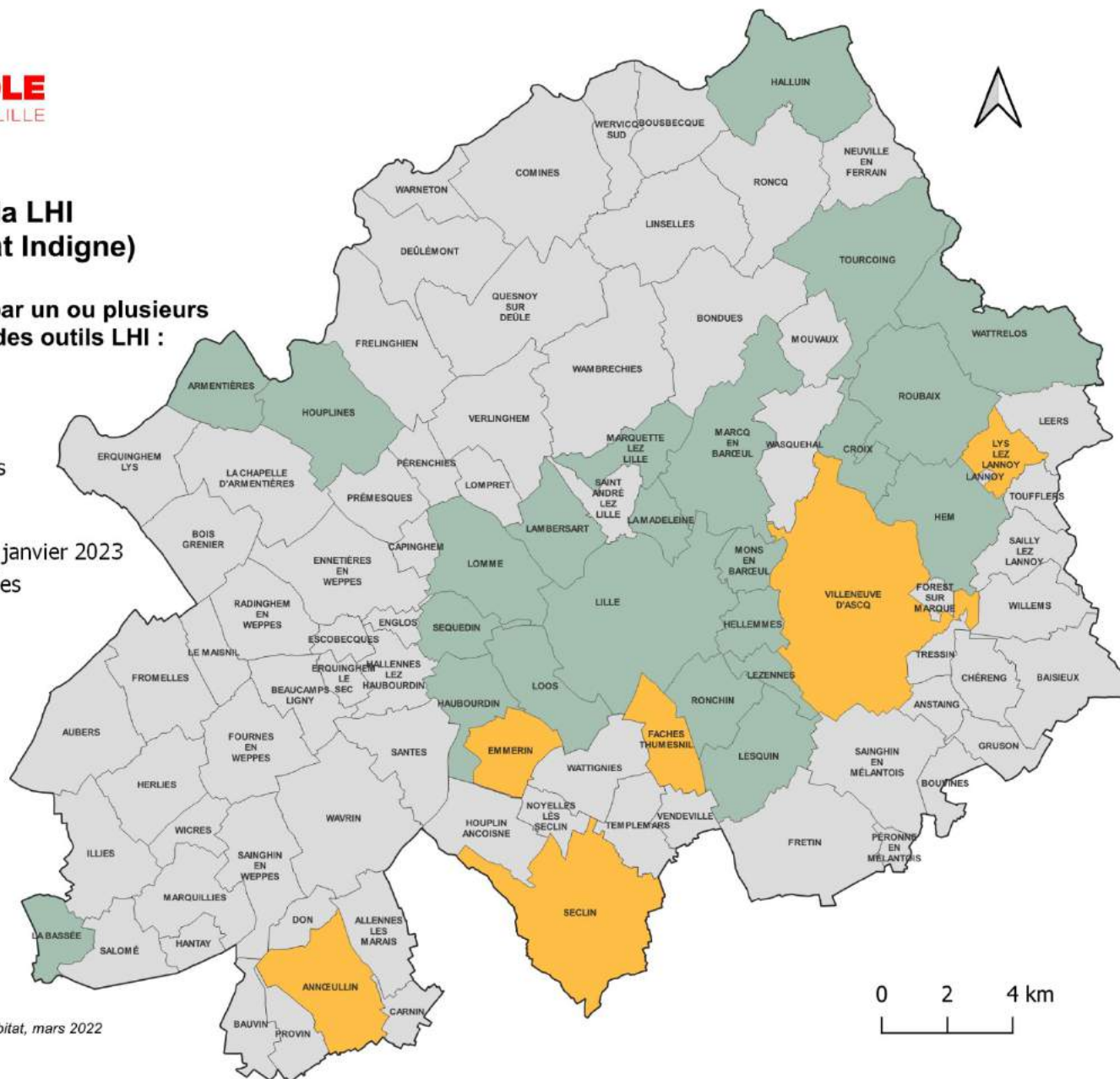
Outils préventifs de la LHI (Lutte contre l'Habitat Indigne)

Communes concernées par un ou plusieurs périmètres d'application des outils LHI :

 21 communes concernées depuis le 1er avril 2019

 6 nouvelles communes concernées depuis le 1er janvier 2023

 Communes non concernées



Améliorer les conditions d'accueil des gens du voyage



Outils
réglementaires
du PLU

30 unité
d'habitat
adapté /an

450 places en
aires de passage
et de grand
passage

Accueil des gens du voyage

10 terrains
provisoires

25 places en aire
de séjour hôpital

Gestion et
entretien des
équipement
existants

- Accompagner l'ancrage de 600 familles
- Réduire les problématiques de stationnements illicites

Accueil et habitat des Gens du Voyage : Offre existante

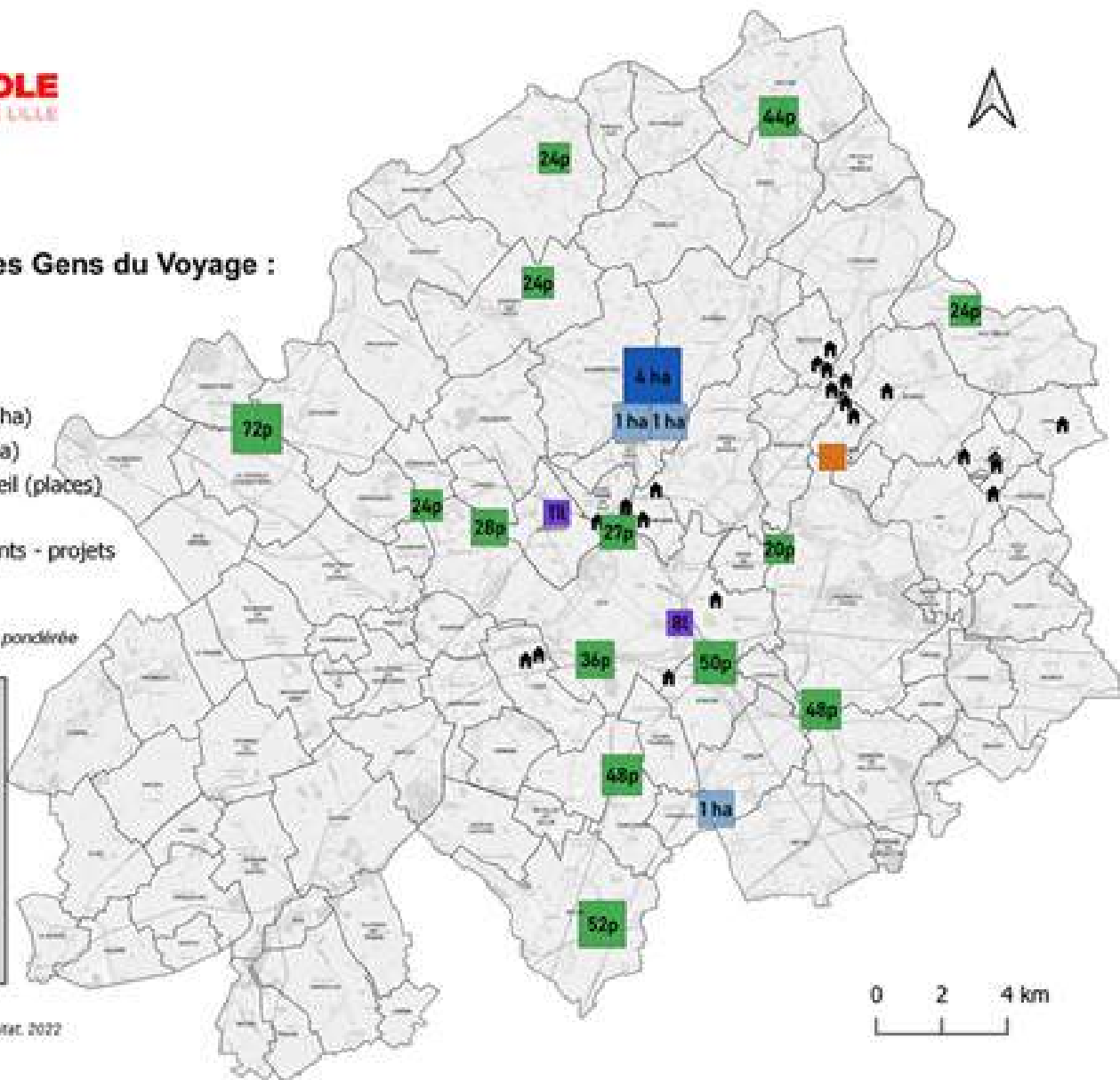
Type d'offre :

- Aire de grand passage (ha)
- Aire de petit passage (ha)
- Aire permanente d'accueil (places)
- Terrain provisoire
- Habitat adapté (logements - projets en cours)
- ▲ Logements ALEFPA

La taille des symboles carrés est pondérée par la capacité d'accueil.

Total offre existante :

Aires de grand passage :
 4 hectares environ
 Aires de petit passage :
 3 hectares environ
 Aires permanentes d'accueil :
 521 places
 Terrain provisoire : 1 unité
 Habitat adapté :
 19 logements
 Logements ALEFPA :
 23 unités





Promouvoir une métropole solidaire et les parcours résidentiels

- Équilibrer les attributions
- Mieux prendre en compte les besoins aux différentes étapes de la vie
- Développer l'offre pour les ménages sans abris ou mal logés



Objectif phare :

16 pensions de familles
8 structures pour les jeunes

Répartir les attributions de manière équilibrée

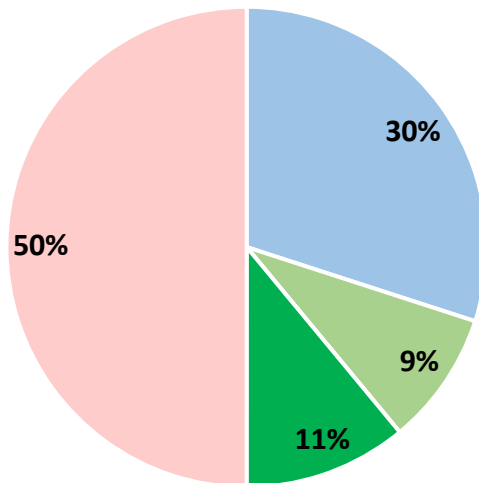
Une CIA, actualisant la CIET, a été adoptée en Juin 2022 :

- Équilibre des attributions dans tous les quartiers de la métropole
- Les attributions aux ménages cibles de la CIA

Autres ménages

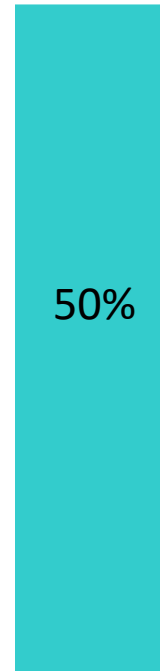


Objectifs CIA sur les attributions annuelles totales



- Ménages DALO/PDALHPD
- Mutations complexes et/ou bloquées
- Relogements NPNRU
- Autres ménages

Ménages cibles



Animation des instances stratégiques

- 3 à 4 Conférences intercommunales du logement (CIL) par an
- Instances de coordination intercommunale par bassin de vie
- Commission de pilotage par collègue d'acteurs

Animation des instances opérationnelles

- Groupe de suivi du peuplement (attributions et occupation des quartiers)
- Groupe technique de relogement métropolitain (Ménages NPRU)
- Comité technique territorial (situations prioritaires)

Suivi-évaluation

- Suivi des engagements des réservataires en matière d'accueil

INSTANCES	2022	PRÉVISION 2023
CIL	3	2 organisées (+ 1 en fin d'année ?)
ICI	0	1 organisée (+ 1 en fin d'année ?)
GSP	0	8
GTRM	10	20
CTT	12	12
Comité de pilotage du Logement d'abord	1	1
Comité directeur du FSL	2	2
Comité de suivi du protocole interbailleur	6	6

bailleurs par rapport aux objectifs fixés

Prendre en compte les besoins de chacun

Des engagements
et des solutions de
logements
synthétisés dans
les fiches du volet
publics spécifiques
du PLH3



Les jeunes



Les étudiants



Les familles



**Les gens du
voyages**



**Les ménages
vulnérables**



**Les personnes
handicapées**



Les séniors

Zoom sur les ménages vulnérables



**Accompagnement
global**

Logement d'abord

**8 nouvelles
structures dédiées
aux jeunes**

1 par territoire

**16 nouvelles
pensions de
familles ou
résidences accueil**

2 par territoire

**Accompagner les
parcours des
ménages vulnérables**

- Veiller à la production de typologies et loyers adaptés
- Favoriser la création de logements accompagnés

**Mobilisation du
parc privé à des
fins sociales**

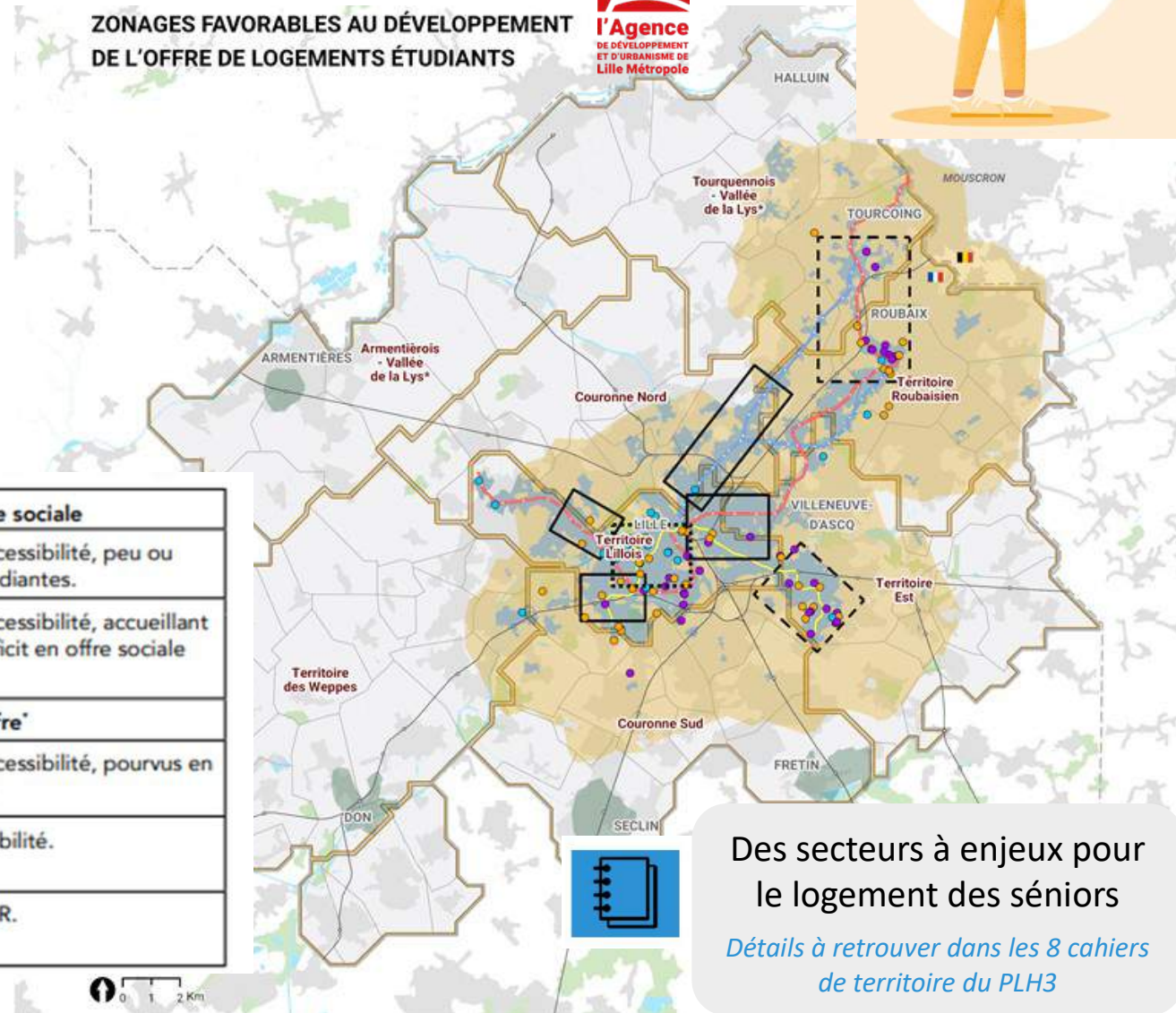
*Intermédiation locative,
conventionnement...*

**PLAI et PLAI à bas
niveau de
quittance**

- Produire **300 logements sociaux par an pour les étudiants**
- Développer de nouvelles formes d'offre de logement (colocation solidaire, intergénérationnel...)



ZONAGES FAVORABLES AU DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ÉTUDIANTS



Enjeu de développement d'une offre sociale	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, peu ou moyennement prévus en résidence étudiantes.
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, accueillant massivement les étudiants, avec un déficit en offre sociale spécifique.
Enjeu de diversification de l'offre'	
	Secteurs présentant une très bonne accessibilité, pourvus en logements étudiants privés et sociaux.
	Secteurs présentant une bonne accessibilité.
	Secteurs présentant un accessibilité TER.

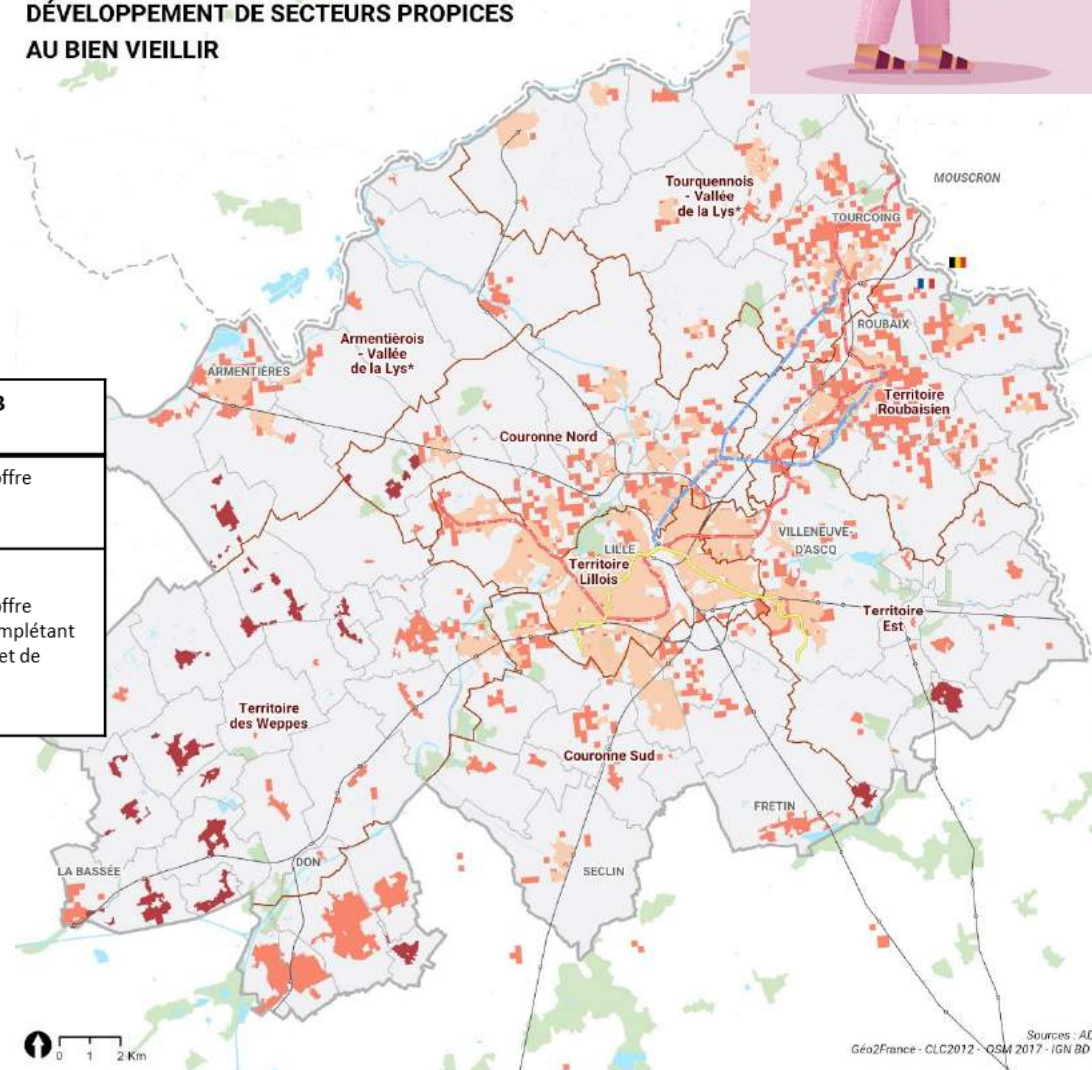
Des secteurs à enjeux pour le logement des séniors

Détails à retrouver dans les 8 cahiers de territoire du PLH3



- Favoriser le déploiement du logement social accompagné « OCTAVE »
- Soutenir l'innovation et les autres formes d'habitat (inclusif, habitat partagé, participatif, colocation intergénérationnelle...)

DÉVELOPPEMENT DE SECTEURS PROPICES AU BIEN VIEILLIR



Secteurs	Description	Actions PLH3
	Concentration importante des séniors Très bon niveau d'équipements et services de proximité	Développement d'une offre nouvelle adaptée
	Concentration plus modérée des séniors Niveau intermédiaire d'équipements et de services de proximité	Développement d'une offre nouvelle adaptée en complétant le panel de commerces et de services
	Besoins plus diffus Faible niveau d'équipements et de services de proximité	

Des secteurs à enjeux pour le logement des séniors

Détails à retrouver dans les 8 cahiers de territoire du PLH3



2 – Mise en place de la commission spécialisée « Collectivités » retour des candidatures à la présidence

3 – Avis du bureau sur l'agrément OFS (organisme de foncier solidaire) et modification des statuts de Habitat Hauts-de-France

3 – Demande d'agrément OFS - Habitat Hauts-de-France

HABITAT
RÉUN  La force
du logement
social



3 – Le groupe Habitat Hauts-de-France



LOCATIF SOCIAL
VENTE DE LOGEMENTS
LOCATIFS
ACCESSION SOCIALE
PARCELLES LIBRES



ACCESSION SOCIALE
PARCELLES LIBRES



HABITAT SPÉCIFIQUE
GESTION POUR TIERS
INGÉNIERIE SOCIALE

3 – Le groupe Habitat Hauts-de-France



**30 000
LOGEMENTS**



**350
COMMUNES
PARTENAIRES**



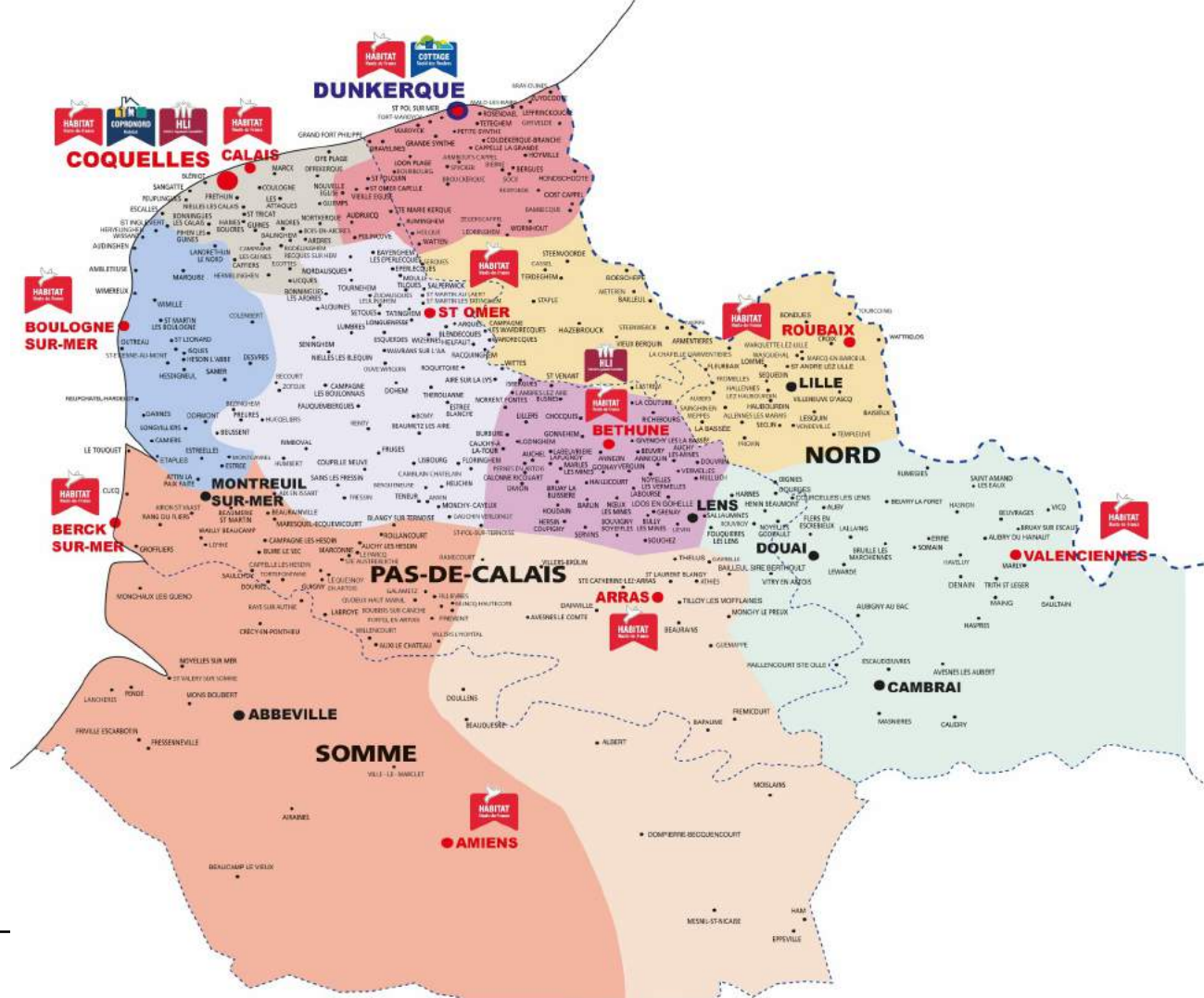
**10
AGENCES SUR
LE TERRITOIRE**



**340
COLLABORATEURS**
(dont 140 collaborateurs de
proximité)



3 – Le groupe Habitat Hauts-de-France



3 – Chiffres clés (2021)

1,4M€
DE DÉPENSES POUR
L'ADAPTATION DE LOGEMENTS
À LA PERTE D'AUTONOMIE

66
LOGEMENTS EN
ACCESSION À LA
PROPRIÉTÉ

5,2M€
DE TRAVAUX
D'AMÉLIORATION DE LA
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
DU PATRIMOINE

452 LOGEMENTS
dont 380
LOGEMENTS NEUFS

194
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS



440
LOGEMENTS
EN CHANTIER

2 600
ATTRIBUTIONS



92%
DE CLIENTS SATISFAITS

3 – L'intérêt du BRS

Le bail réel solidaire est un outil permettant de pérenniser une offre d'accès sociale à la propriété.

UN ATOUT POUR LES MÉNAGES

Les accédants bénéficient d'un logement à un prix abordable, bien inférieur au prix de marché.

Le prix de revente demeure encadré, permettant à de futurs accédants de continuer à bénéficier d'un prix avantageux.

UN ATOUT POUR LES COLLECTIVITÉS

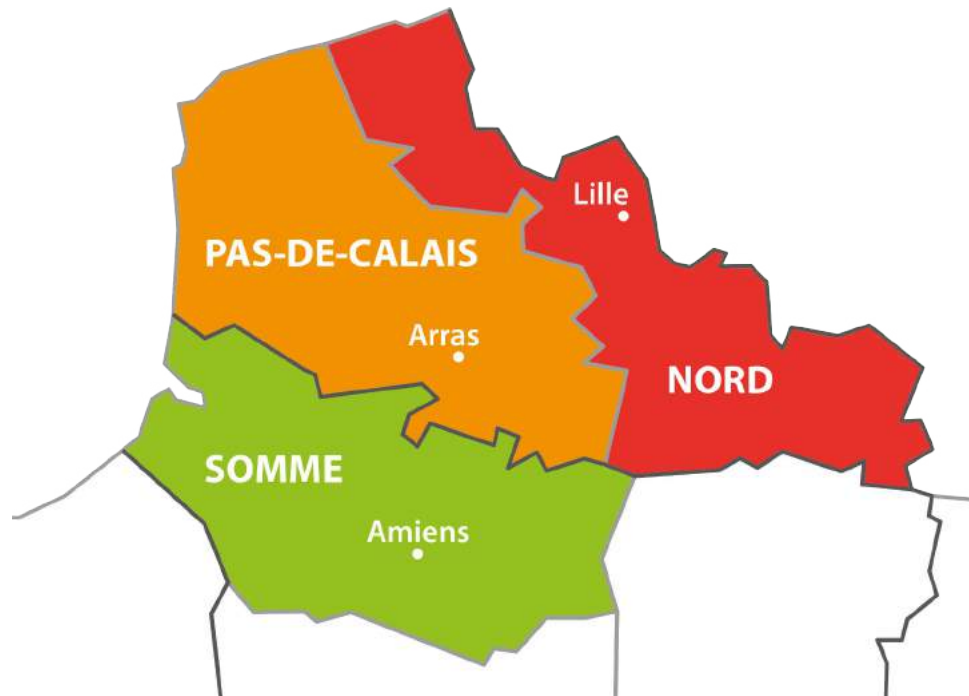
De nombreuses collectivités du littoral sont confrontées à une augmentation importante de la proportion de résidences secondaires sur leur territoire.

Les accédants dans le cadre d'un BRS ont l'obligation de faire du logement leur résidence principale, ce qui garantit aux communes une permanence de leur population.

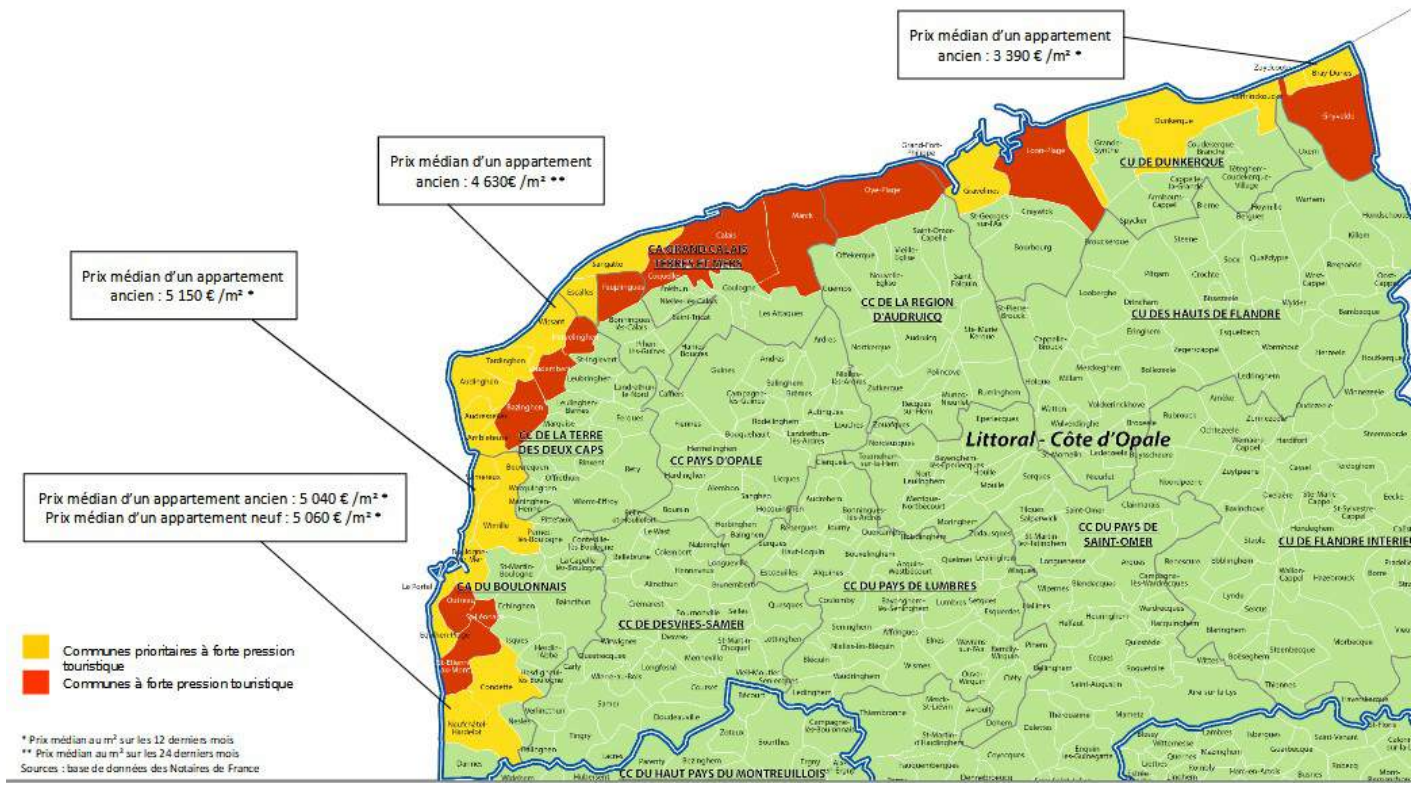


3 – Les départements ciblés

L'OFS interviendra uniquement dans les départements sur les territoires desquels le Groupe HABITAT Hauts-de-France est déjà implanté.



3 – Les territoires ciblés



* Prix médian au m² sur les 12 derniers mois
 ** Prix médian au m² sur les 24 derniers mois
 Sources : base de données des Natures de France

3 – Les territoires ciblés



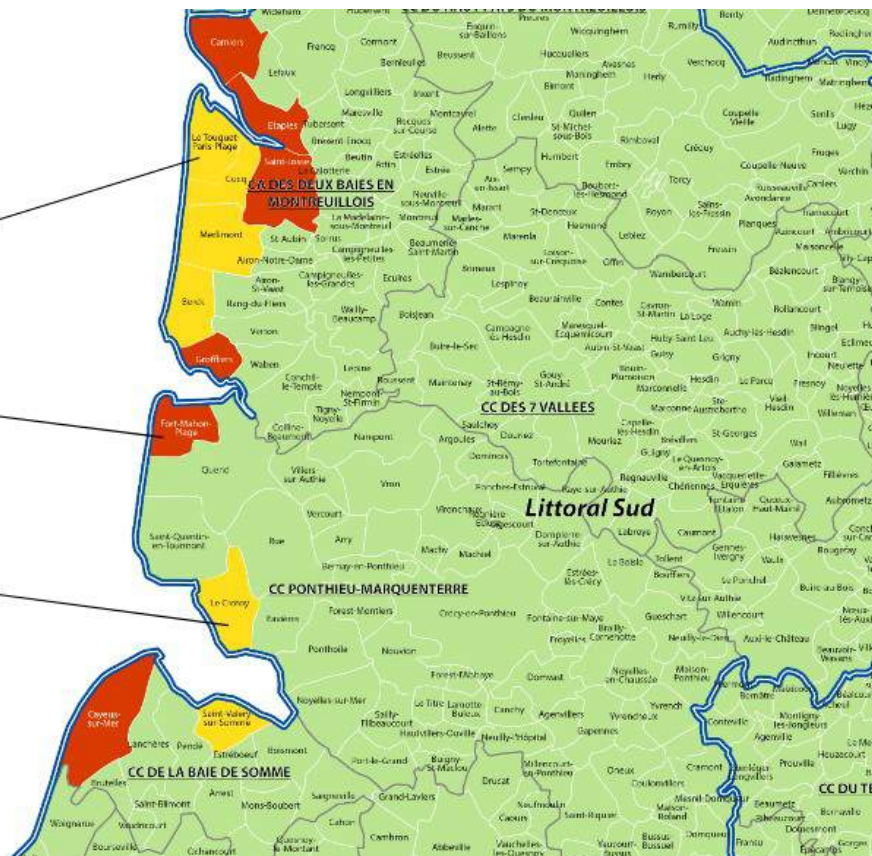
Prix médian d'un appartement ancien : 8 380€/m² *

Prix médian d'un appartement neuf : 4 660 €/m² *

Prix médian d'un appartement ancien : 5 200 €/m² *

- Communes prioritaires à forte pression touristique
- Communes à forte pression touristique

* Prix médian au m² sur les 12 derniers mois
Sources : base de données des Notaires de France



3 – Exemple de l'opération envisagée à Wimille

Coût de la charge foncière	
Prix du foncier	1 200 000,00 €
Frais d'acte	20 000,00 €
Démolition	50 000,00 €
VRD	0,00 €
Dépollution	0,00 €
Aléas	0,00 €
Total	1 270 000,00 €

Montant du prêt pour le financement du foncier	
Coût charge foncière	1 270 000,00 €
Quote-part de foncier non intégrée dans le prix du lgt	100%
Fonds propres (10%)	127 000,00 €
Total	1 143 000,00 €

Caractéristiques du portage réalisé par l'OFS	
Durée du portage en année	60
Taux long terme du portage	2,60%

Opération réalisée en BRS	
Nombre de logements	41
Surface habitable totale en m²	2616,00
Surface utile totale en m²	2895,55
Redevance mensuelle par m² de surface utile*	1,40 €
Mensualité totale du bail	4 053,77 €

** Dans l'hypothèse de subventions viendraient diminuer le montant total à financer, la redevance serait diminuée en conséquence.*

Taux d'évolution de la redevance	1,00%
Taux d'évolution des frais de gestion	1,80%
Taux de placement de la trésorerie	1,50%
Impayés + vacance	5%
Montant des frais de gestion par logement	120,00 €

Dans le montage prévu pour cette opération, HABITAT Hauts-de-France consentirait un BRS opérateur au profit de COPRONORD- Habitat, filiale du Groupe dédiée à l'accession à la propriété.



Année	Amortissement du prêt	Intérêts du prêt	Capital restant dû	Annuité du prêt	Frais de gestion OFS	Total des dépenses	Année	Redevance terrain	Impayés + vacance	Total des recettes	Année	Trésorerie annuelle d'exploitation	Trésorerie cumulée d'exploitation	Trésorerie cumulée rémunérée
1	8 108,83 €	29 718,00 €	1 134 891,17 €	37 826,83 €	4 920,00 €	42 746,83 €	1	48 645,24 €	2 432,26 €	46 212,98 €	1	3 466,15 €	3 466,15 €	3 518,14 €
2	8 319,66 €	29 507,17 €	1 126 571,51 €	37 826,83 €	5 008,56 €	42 835,39 €	2	49 131,69 €	2 456,58 €	46 675,11 €	2	3 839,72 €	7 305,86 €	7 415,45 €
3	8 535,97 €	29 290,86 €	1 118 035,53 €	37 826,83 €	5 098,71 €	42 925,55 €	3	49 623,01 €	2 481,15 €	47 141,86 €	3	4 216,31 €	11 522,17 €	11 695,01 €
4	8 757,91 €	29 068,92 €	1 109 277,62 €	37 826,83 €	5 190,49 €	43 017,32 €	4	50 119,24 €	2 505,96 €	47 613,28 €	4	4 595,95 €	16 118,13 €	16 359,90 €
5	8 985,61 €	28 841,22 €	1 100 292,01 €	37 826,83 €	5 283,92 €	43 110,75 €	5	50 620,43 €	2 531,02 €	48 089,41 €	5	4 978,66 €	21 096,78 €	21 413,24 €
6	9 219,24 €	28 607,59 €	1 091 072,77 €	37 826,83 €	5 379,03 €	43 205,86 €	6	51 126,64 €	2 556,33 €	48 570,30 €	6	5 364,44 €	26 461,23 €	26 858,14 €
7	9 458,94 €	28 367,89 €	1 081 613,83 €	37 826,83 €	5 475,85 €	43 302,69 €	7	51 637,90 €	2 581,90 €	49 056,01 €	7	5 753,32 €	32 214,55 €	32 697,77 €
8	9 704,87 €	28 121,96 €	1 071 908,96 €	37 826,83 €	5 574,42 €	43 401,25 €	8	52 154,28 €	2 607,71 €	49 546,57 €	8	6 145,32 €	38 359,87 €	38 935,26 €
9	9 957,20 €	27 869,63 €	1 061 951,76 €	37 826,83 €	5 674,76 €	43 501,59 €	9	52 675,82 €	2 633,79 €	50 042,03 €	9	6 540,44 €	44 900,31 €	45 573,81 €
10	10 216,09 €	27 610,75 €	1 051 735,67 €	37 826,83 €	5 776,90 €	43 603,74 €	10	53 202,58 €	2 660,13 €	50 542,45 €	10	6 938,72 €	51 839,03 €	52 616,61 €
55	32 427,68 €	5 399,16 €	175 232,23 €	37 826,83 €	12 892,74 €	50 719,57 €	55	83 251,97 €	4 162,60 €	79 089,37 €	55	28 369,81 €	830 430,67 €	842 887,13 €
56	33 270,79 €	4 556,04 €	141 961,43 €	37 826,83 €	13 124,81 €	50 951,64 €	56	84 084,49 €	4 204,22 €	79 880,27 €	56	28 928,63 €	859 359,29 €	872 249,68 €
57	34 135,84 €	3 691,00 €	107 825,60 €	37 826,83 €	13 361,05 €	51 187,89 €	57	84 925,34 €	4 246,27 €	80 679,07 €	57	29 491,19 €	888 850,48 €	902 183,24 €
58	35 023,37 €	2 803,47 €	72 802,23 €	37 826,83 €	13 601,55 €	51 428,38 €	58	85 774,59 €	4 288,73 €	81 485,86 €	58	30 057,48 €	918 907,96 €	932 691,58 €
59	35 933,97 €	1 892,86 €	36 868,26 €	37 826,83 €	13 846,38 €	51 673,21 €	59	86 632,34 €	4 331,62 €	82 300,72 €	59	30 627,51 €	949 535,47 €	963 778,50 €
60	36 868,26 €	958,57 €	0,00 €	37 826,83 €	14 095,61 €	51 922,45 €	60	87 498,66 €	4 374,93 €	83 123,73 €	60	31 201,28 €	980 736,75 €	995 447,80 €

3 – Exemple de l'opération envisagée à Wimille

Surface habitable totale en m ²	2616,00	Nb de logements	41
Surface utile totale en m ²	2895,55	Nombre de T2	16
Redevance mensuelle par m ² de surface utile	1,40 €	Nombre de T3	25

Mensualité par type de logement	Surface habitable moyenne en m ²	Surface utile moyenne en m ²	Redevance mensuelle
T2	53,10	57,92	81,09 €
T3	70,66	78,75	110,25 €

Dans cette commune proche du littoral en zone B2, le nombre de résidences secondaires et les prix de vente ont fortement augmentés ces dernières années. Pour cette première opération, le maire souhaiterait que les logements soient commercialisés uniquement en BRS.

Comparatif des prix de vente	Prix de vente TTC en BRS	Prix de vente TTC VEFA en accession sociale	Ecart de prix avec le BRS en %	Prix de vente TTC VEFA en accession libre*	Ecart de prix avec le BRS en %
T2	143 522,30 €	195 653,76 €	-27%	252 225,00 €	-43%
T3	195 137,80 €	266 017,50 €	-27%	335 635,00 €	-42%

Une vente en PSLA ne serait pas possible car le prix par m² de surface utile dépasserait le prix plafond autorisé.

*sur la base de 4 750 €/m² SH, prix médian constaté sur la communauté d'agglomération de juillet 2021 à juin 2022 / Source : www.immobilier.notaires.fr

Comparatif des mensualités sur la base d'un emprunt par l'accédant à 2,30 % sur 20 ans	Mensualité d'emprunt en BRS	Total mensualité en BRS (redevance incluse)	Mensualité en VEFA en accession sociale	Ecart de mensualités avec le BRS en %	Mensualité en VEFA en accession libre	Ecart de mensualités avec le BRS en %
T2	746,62 €	827,71 €	1 017,82 €	-19%	1 312,11 €	-37%
T3	1 015,13 €	1 125,38 €	1 383,86 €	-19%	1 746,02 €	-36%



3 – Présentation prospective et financière de l'activité d'OFS sur dix années cumulées



Cette présentation se base sur une projection de 100 logements réalisés en BRS durant cette période :

- 56 logements dont la construction sera confiée à un opérateur, avec une première opération 100 % BRS réalisée par COPRONORD- Habitat en pour 41 logements,
- 44 logements en maîtrise d'ouvrage directe dans le cadre d'opérations mixtes.

Charges	7 977 716 €
Charge foncière (dont frais d'acte, démolition et dépollution)	856 303 €
Frais de gestion	130 202 €
Intérêts d'emprunt	541 609 €
Coût total des travaux, y compris les honoraires	5 807 675 €
Commercialisation (dont publicité) et aléas	164 966 €
Frais généraux	403 976 €
Frais financiers	72 986 €

Produits	8 257 072 €
Redevances (dont impayés et vacance)	956 803 €
Ventes	7 298 578 €
Produits financiers	1 691 €

Résultat d'exploitation cumulé sur dix années	279 356 €
--	------------------

4 – Programmation régionale des crédits d'hébergement et logement adapté 2023 (DREETS)

4 – Programmation régionale des crédits d'hébergement et logement adapté

Première partie

Structuration de la notification

→ Avec points de comparaisons avec les années antérieures

Deuxième partie

Le parc régional Hauts-de-France

Troisième partie

Situation budgétaire actuelle

4 – 1^{re} partie : Structuration de la notification des crédits Hauts-de-France

Montants notifiés et programmés en 2023

- Notification initiale : **194 299 585 €**
- Action 12 « Hébergement et logement adapté » : **191 389 553 €**

Sous actions :

- Veille sociale : 18 805 919 €
- Hébergement d'urgence » : 52 681 248 €
- CHRS : 72 696 935 €
- Logement adapté : 47 205 451 €

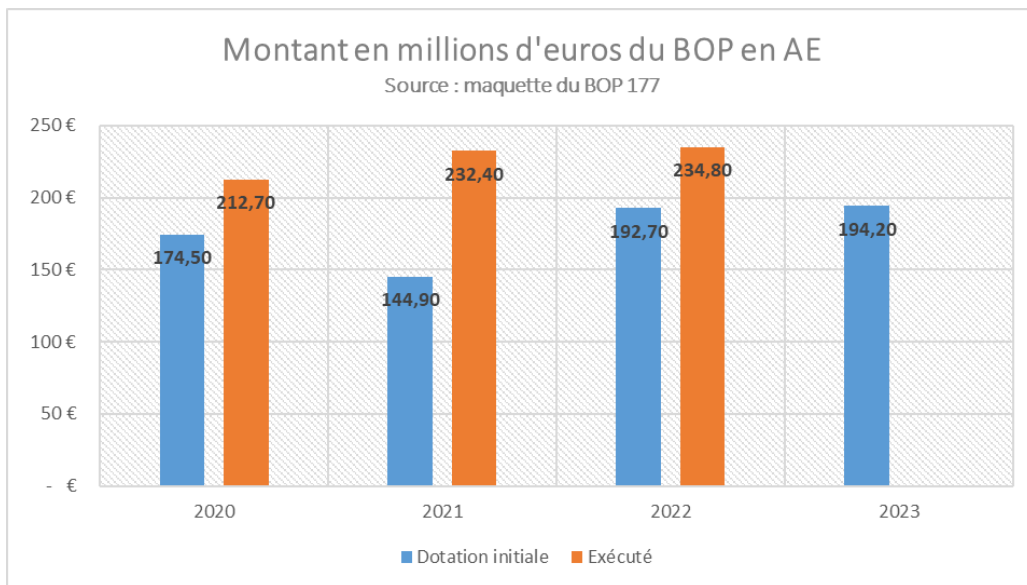
4 – 1^{re} partie : Structuration de la notification des crédits Hauts-de-France

Évolutions nationales

- Mise en réserve nationale de 4 % du montant total du programme et non de 3 % comme pour les exercices précédents.
- Baisse du montant des crédits d'hébergement d'urgence de 5 %

4 – 1^{re} partie : Structuration de la notification des crédits Hauts-de-France

Montants notifiés et montants exécutés de 2020 à 2023



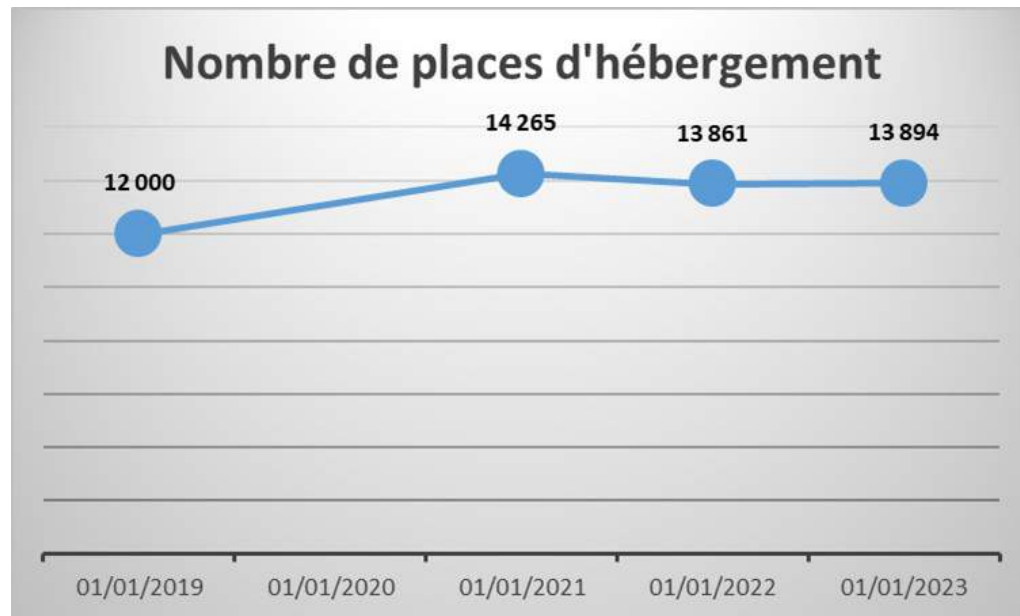
Coût annuel des
mesures « Ségur »
+ 15,2 M € entre 2022
et 2023

À noter :

La revalorisation conventionnelle du secteur social sur HU et veille interviendra en cours d'année

4 – 2^e partie : situation du parc d'hébergement et logement adapté

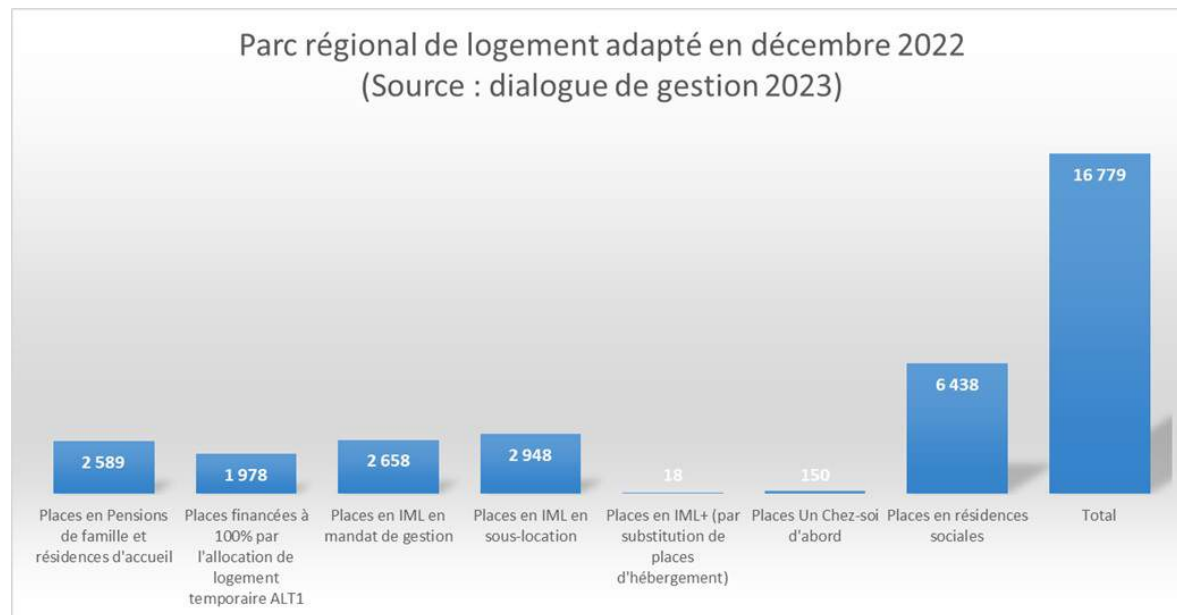
Le nombre de places d'hébergement est stable.



Source : enquête capacitaire mensuelle

4 – 2^e partie : situation du parc d'hébergement et logement adapté

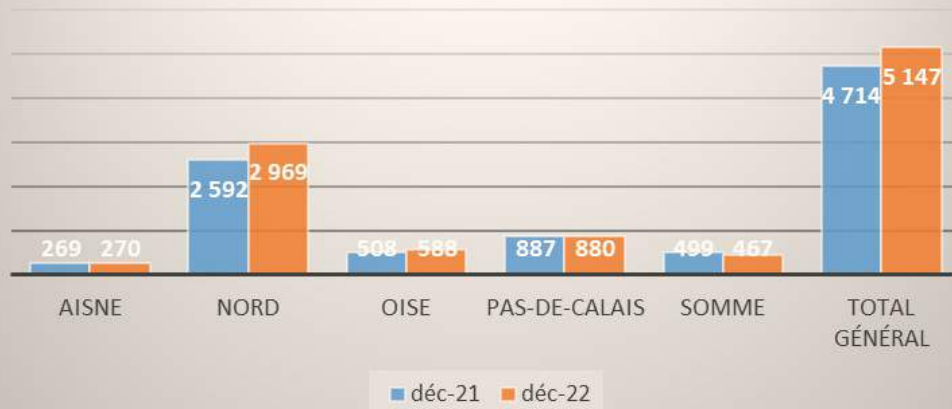
Le nombre de places de logement adapté est en augmentation.



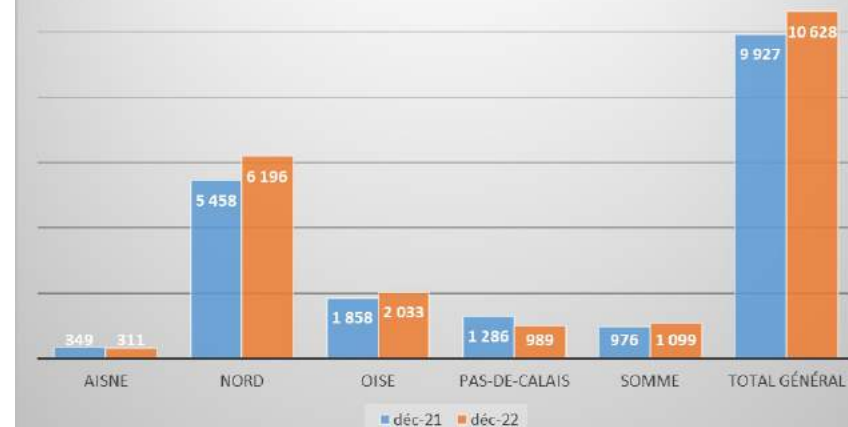
4 – 2^e partie : situation du parc d'hébergement et logement adapté (mesure ponctuelle de la pression)

Demands adressées au SIAO en décembre 2021 et 2022 (source SI SIAO)

Nombre de personnes en demande en décembre 2021 et décembre 2022



Nombre de demandes en décembre 2021 et décembre 2022



4 – 3^e partie : situation actuelle du BOP 177

Montants total des besoins de financement en début d'exercice : 17,3 M €

- Veille sociale : 5,3 M €
- Hébergement hors CHRS : 12 M €

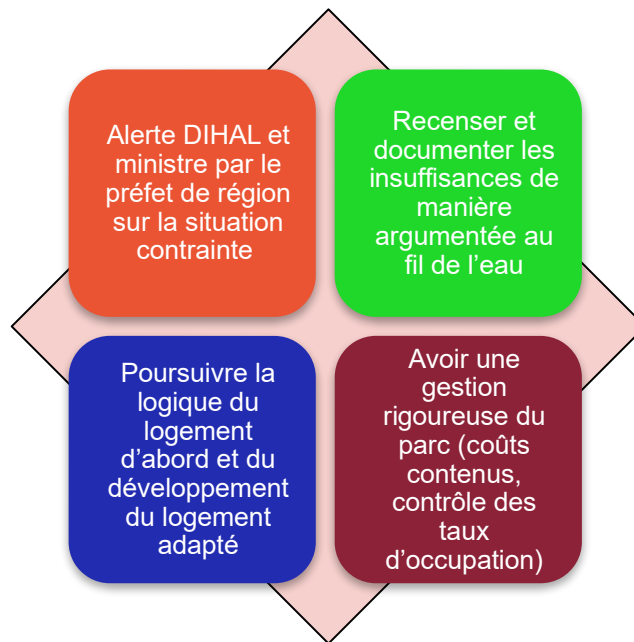
L'insuffisance totale pour la veille sociale et l'hébergement équivaut à ne plus financer 2 000 places d'hébergement d'urgence.

- Logement adapté : 0,8 M €

S'y ajoutent le financement des places et dispositifs exceptionnellement mobilisées lors des vagues de froid de l'hiver 2022 – 2023, soit 2,5 M €.

4 – 3^e partie : situation actuelle du BOP 177

Stratégie régionale



5 – Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras 2019-2025

Rétrospective & prospective

Du bilan 2019-2021 aux priorités 2022-2025

5 – Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras

**GRAND
ARRAS**
VIVRE EN 2030



- PLH 2019- 2025(4^{ème} génération)
- 4^{ème} convention de délégation 2020-2025 de niveau 3.
- CIL installée le 21 janvier 2016
- CIA signée le 04 octobre 2019
- Cotation en cours
- 1^{er} territoire signataire du contrat de transition écologique
- Territoire accélérateur du Logement d'abord
- Un EPCI en attente d'être reconnu AOH

BUDGET moyen affecté à l'habitat 4M€ (délégation comprise mais hors ANRU...)

UNE INGENIERIE DE 15 AGENTS



5 – Examen du bilan triennal du PLH de la communauté urbaine d'Arras

« ...Il s'agit bien d'un arrêt sur image au 31 décembre 2021. Depuis, le contexte marqué par l'inflation, la crise des énergies et la guerre d'Ukraine a sensiblement freiné la construction et le marché immobilier en général, et rendu encore plus complexe l'équilibre des opérations. Il nous faudra tirer le bilan global en 2025. En revanche, cette analyse a mis en évidence l'urgence de la rénovation énergétique du parc privé mais également et surtout du parc social, rempart contre la précarisation des ménages les plus modestes.»

5 – Chiffres clés du bilan triennal du PLH 2019-2025 (bilan à 2021)



Démographie : 108 347 habitants (+ 0,9 entre Insee 2015 et 2018)
27,9 % d'habitants de + de 60 ans
Baisse de la taille moyenne des ménages de 2,25 à 2,19
Taux naturel : 0,3 (*rapport entre naissances et décès*)
Taux migratoire : - 0,2 (*Insee 2018 (rapport entre sortants et entrants)*)
57 000 emplois occupés à 50% par des navetteurs



Nombre de logements : 54 311 (+ 5,47 % par rapport à 2013)
49 346 résidences principales (+ 2,47 % entre insee 2015 et 2018)
55 % de propriétaires occupants
23 % de logements HLM (12 145 logements HLM/RPLS 2021)
22 % logements locatifs privés
44,7 % de logements construits avant 1970
7 % de logements vacants



Taux de renouvellement de la population sur 5 ans : 34,7 %
Densité population 355,3 hbts /km2 contre 349,6 en 2013
Taux de tension sur la demande de logement social : 1 attribution /3,6 demandes (moy 4000 demandes /an)
Indice de tension immobilière : 2 acheteurs pour 1 bien

**Une offre de
logements qui
progresses plus
vite que la
démographie et
qui sert
davantage le
desserrement**

5 – Chiffres clés du bilan triennal du PLH 2019-2025 (bilan à 2021)

Production neuve



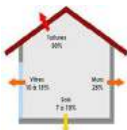
5,7 M € sur 3 ans dont 2,9M€ aides CUA
343 M € de garanties d'emprunt accordées

Objectifs PLH 2019-2025	Réalisé au 31/12 /2021
4032 Logements dont 1110 logements HLM	2950 logements autorisés (73%) Dont 1044 logements HLM financés (94%)



*Mais attention à l'équilibre
neuf/ancien*

Rénovation Parc privé



5,3 M€ sur 3 ans dont 825 K € aides de la CUA

Nbre d'accompagnement	3 184
Nbre de rénovations ANAH	768
Nbre rénovations ma Prim'renov (depuis 2021)	1 135

Loyer médian : 9,3 € HC m2

- (+ 8 % prix de vente pour les appartements et 4 % pour l'individuel en 2021)
- Fin du Pinel en mars 2022
- Zonage B2 et C et zone 3 pour le logement social

Prix médian des logements

1750 € du mètre carré

Logement	Prix m ²
Appartements anciens	2 060€
Appartements neufs	4 170€
Maison ancienne	1 650€
Maison neuve	2 310€
Terrain	120€

Marché immobilier

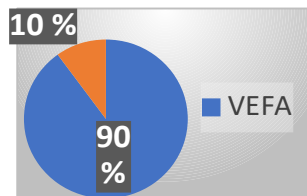
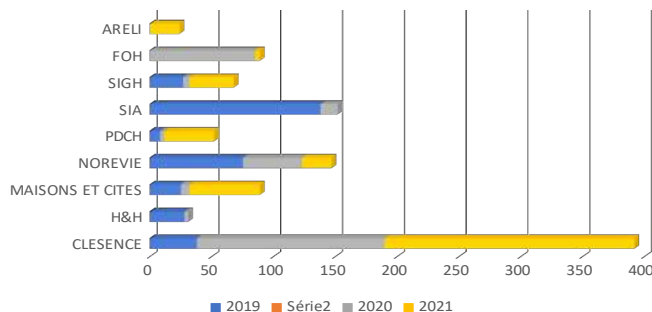


5 – Rétrospective de 3 années de programmation de logements aidés

À retenir :

- 94% des objectifs PLH atteints à 3 ans: 1044 logements financés /un objectif de 1110 sur 6 ans
- Des bailleurs qui développent leur parc
- Les communes SRU en retard
- Des communes en « sur production »
- Des communes rurales impliquées
- Une production essentiellement en VEFA

1044 LLS financés entre 2019 et 2021

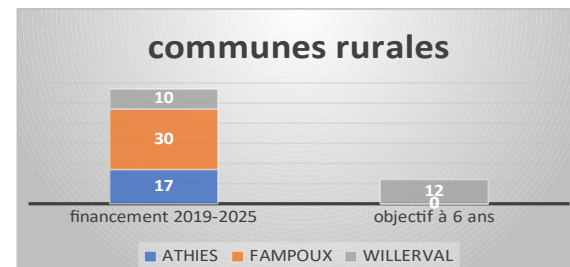


Consommation foncière réelle du 1 janvier 2017 au 31 décembre 2021 : 26 hectares soit 5,2 hectares/an contre 8,5 hectares/an prévus au PLU.I

comparaison production/objectif
PLH à mi-parcours



communes rurales



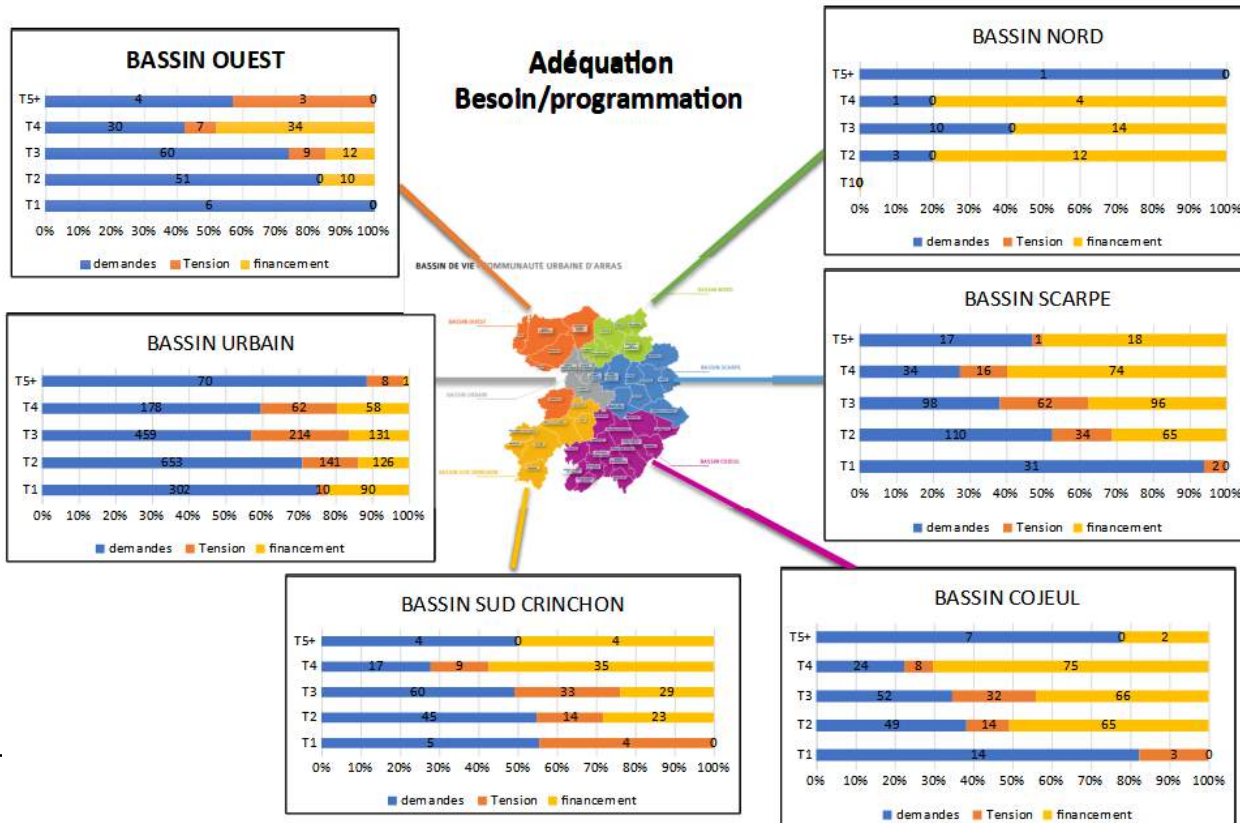
5 – Rétrospective de 3 années de programmation de logements aidés (1 434 livraisons attendues)

À retenir :

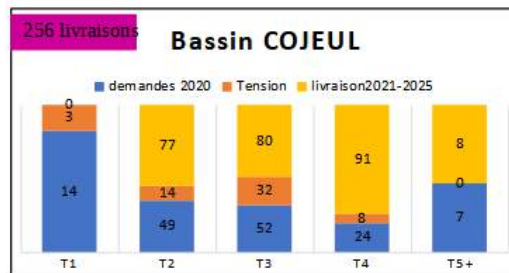
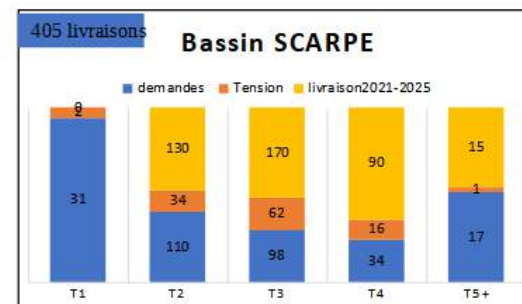
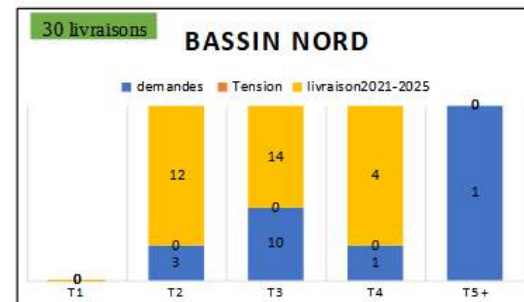
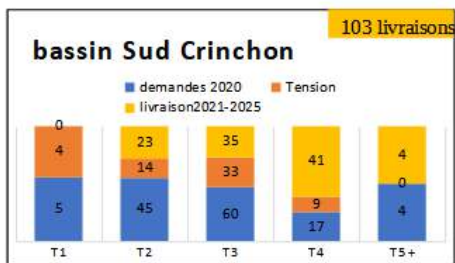
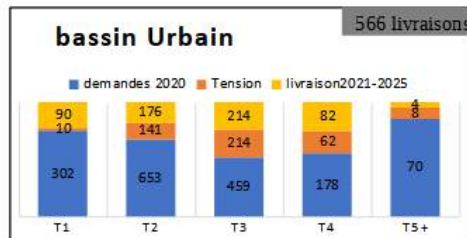
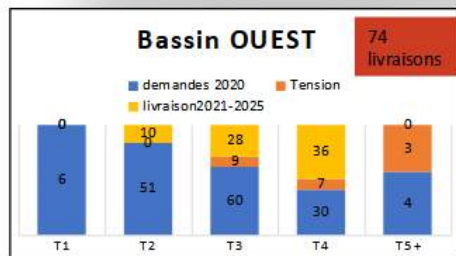
3 clefs de lecture:

- Répondre aux besoins exprimés dans le SNE
- Attirer de nouveaux habitants « navetteurs »
- Répondre à l'objectif de rattrapage des 2 communes SRU

Objectif à horizon
2030 de 119 000 hbts
en VEFA



5 – L'offre et la production – les livraisons à horizon 2025



5 – Priorités 2022-2025

- ❑ Privilégier la réhabilitation du parc existant avec quatre axes dans le fil droit du Plan Climat Air et Energie du Territoire : parc privé (6000 logements) – parc public (2000 logements) – copropriétés (200 logements) – parc hébergement (4AJ/ASA)
- ❑ Continuer de produire en ajustant la production de logements au plus près des objectifs du PLH et des besoins dans une exigence environnementale forte combinant intérêt écologique et social (555 logements)
- ❑ Favoriser les programmes d'accession aidée au plus près des bassins d'emplois pour favoriser le rapprochement domicile -travail des salariés
- ❑ Poursuivre une stratégie d'attribution concertée et inclusive
- ❑ Mettre en œuvre la feuille de route du bien vieillir chez soi en renforçant l'analyse de l'offre et des besoins à l'échelle des bassins de vie pour des solutions cohérentes et complémentaires.

5 – Avis de l'État sur le bilan à mi-parcours du programme local de l'habitat 2019-2025 de la Communauté urbaine d'Arras

Commentaire général

- Qualité de l'association avec les services de l'État
- Qualité du dialogue territorial avec les bailleurs

5 – Le Bilan du PLH à mi- parcours

- Il permet d'appréhender les **premiers effets de la politique mise en œuvre** sur le territoire de la Communauté urbaine au regard des **évolutions du contexte** démographique, économique ou social qui ont pu influencer sur l'évolution du territoire.
- Il permet de **mesurer les écarts** entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans.
- Il produit des **éléments d'analyse** pour comprendre et expliquer les éventuels décalages, ce qui peut conduire à de nouvelles perspectives avec **réorientation de la politique de l'habitat**. (Réf : CCH Art L302.3)

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Pour l'**offre nouvelle**, des objectifs quantitatifs largement atteints, voire dépassés sur certaines communes

Objectif initial : 672 logts/ an **Réalisés : 1475 logts produits / an**

→ **73 %** des objectifs globaux de production neuve atteints

→ **94 %** pour le parc LLS (1 044 agréments)
dont une grande majorité en VEFA (+ 60%)

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Une **répartition territoriale de la production hétérogène** selon les communes :

- Beaurains et les pôles relais en 1^{re} couronne d'Arras :
rythme supérieur aux objectifs ↑
- Achicourt, Anzin St Aubin, St Nicolas, Thélus :
rythme supérieur aux objectifs ↑
- Arras, Dainville, Sainte Catherine :
rythme en deçà des objectifs ↓

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Zoom sur la **situation des communes suivies au titre de la Loi SRU** :

- Dainville : **92 LLS réalisés** sur un objectif notifié de 56 soit 164 % de l'objectif de rattrapage
- Sainte Catherine : **101 LLS réalisés** sur un objectif notifié de 81 soit 164 % de l'objectif de rattrapage

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Une **consommation foncière** progressivement plus vertueuse :

- Effets de la coordination communautaire et de la planification intercommunale (2 PLU(i) et 1 PLU exécutoires)
- **80 %** des gisements fonciers répertoriés dans le PLH ont été consommés
- Importance du recyclage foncier et étalement urbain limité

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Une **politique active et volontariste de soutien à la réhabilitation** :

- 786 logements financés **ANAH**, 1135 logements rénovés via Ma Prim'Rénov, 3184 ménages accompagnés
- Plan '**Rénovons nos HLM**' avec un fonds communautaire de 10 M€, objectif de réhabiliter 2 000 logements

5 – Les constats sur la période 2019 - 2021

Les actions engagées en matière de **réponse aux besoins spécifiques**

Les résultats concrets :

- mise en place d'un GRAP (Groupe Ressources et Accompagnement Personnalisé pour le traitement des situations complexes d'accès ou de maintien dans le logement) et d'un service Accompagnement Vers le Rétablissement et l'Intégration par le Logement (AVRIL) en avril 2021 (cible : public prioritaire du Plan Logement d'Abord) avec 30 accompagnements engagés depuis sa mise en service
- extension et rénovation d'un FJT (33 places)
- adoption d'une feuille de route "bien vieillir chez soi"

5 – Les constats sur la période 2019 - 2022

Les actions engagées en matière de **réponse aux besoins spécifiques**

En projet :

- la réhabilitation et l'extension d'un autre FJT pour fin 2024
- la programmation de plusieurs opérations de béguinage à Beaumetz-les-Loges, Thélus, Fampoux, Monchy le Preux, Mercatel, Hénin sur Cojeul, etc. et d'une résidence intergénérationnelle à Sainte-Catherine

5 – Les points d'attention et les perspectives

Enjeu de contenir et rationaliser la production en offre nouvelle durant la 2^e partie de la mise en œuvre du PLH

*(risques de déqualification du parc existant,
de déséquilibre des marchés immobiliers,
et d'aggravation de la consommation foncière)*

5 – Les points d'attention et les perspectives

Enjeu de conforter les efforts entrepris en matière de **réhabilitation du parc existant**, au moyen de plusieurs leviers :

- **Développer l'acquisition -amélioration**
(Territoire démonstrateur)
- Renforcer le **suivi des gisements fonciers** / friches
(Observatoire)

6 – Présentation du PLH de la CALL



Communauté d'Agglomération

Lens-Liévin

Programme Local de l'Habitat

CRHH - Jeudi 13 avril 2023



TERRITOIRE ENGAGÉ

La démarche d'élaboration du PLH a été l'occasion pour l'agglomération d'affermir son rôle de pilotage en matière de stratégie habitat :

- Un travail partenarial fourni avec l'ensemble des acteurs,
- Un travail fin avec les communes, sur la base du projet de territoire, avec une priorisation des projets visant à mettre en phase la production avec les ambitions de développement et la stratégie foncière souhaitée et partagée (bilan : une production neuve révisée de 14 500 logements potentiels à 6000 programmés)
- Une priorité à l'intervention sur l'existant, tant en volumes (NPNRU + ERBM + Privé = + de 7 500 logements) qu'en moyens (ingénierie, outils, accompagnement financier CALL...),

UNE AGGLOMERATION QUI AFFIRME SON ROLE DE PILOTE ET COORDINATEUR

CALL - SECTEUR SUD

PRODUCTION D'UN MASTER PLAN À L'ÉCHELLE DU SECTEUR SUD

PLAN DIRECTEUR CENTRALITÉ AGGLO CALL - UNE FABRIQUE DE LA VILLE - 2018

Quelle cohérence ? / quelles lignes de force tirer entre tous ces schémas ? / comment les hiérarchiser ?

Une agglo engagée sur les secteurs stratégiques :

2 master-plans visant la centralité élargie Lens, Liévin, Eleu, Avion

Une stratégie foncière adossée :

- ZAC centralité,
- Route de Béthune,
- ZAL St Amé

Objectif : encourager la qualité des projets, la mixité, maîtriser le développement et définir les règles du jeu



- **Production neuve :**

Les objectifs chiffrés visés au titre du PLH sont établis sur la base du scénario prospectif suivant :

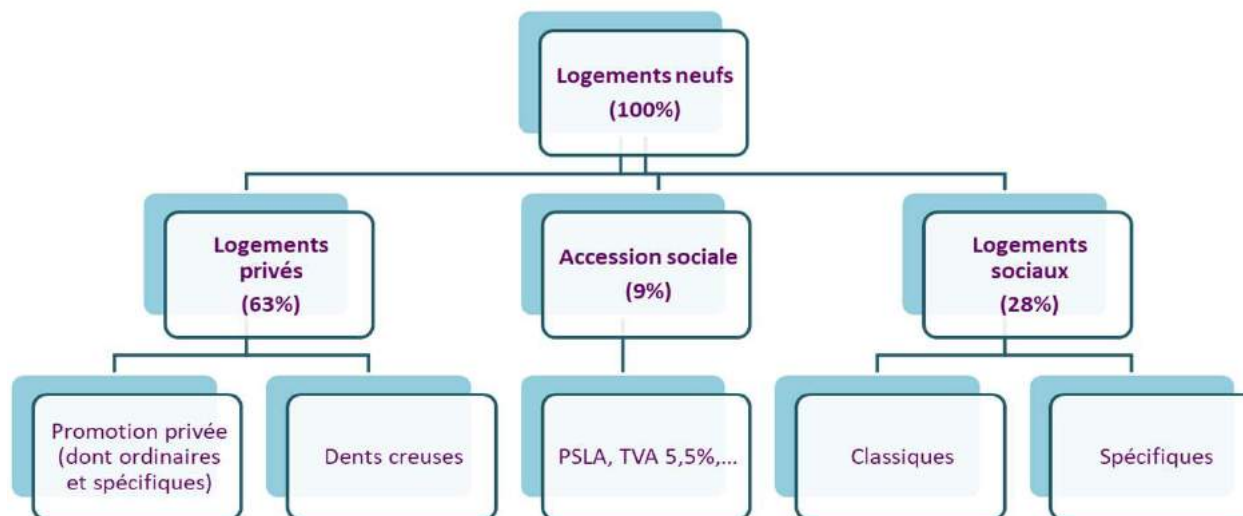
- Croissance démographique à 0,3%
- Ralentissement du desserrement des ménages (-0,45%/an), soit 2,26p/M

Objectif de construction : 6 023 logements (dont 70% dans le tissu existant)

Démolitions : 1 523 logements

Solde net : 4 500 logements

Planification des opérations: la programmation est recentrée sur les projets priorités, un suivi étroit de la programmation étant prévu + clause de revoyure à mi-parcours, afin d'adapter les objectifs, le cas échéant.



Des objectifs clairs :

Impliquer les communes, les partenaires et les acteurs de l'habitat dans la mise en œuvre du PLH

Renforcer le rôle de la CALL comme chef de file de la politique de l'Habitat

Des instances dédiées (gouvernance / suivi PLH) : COTECH, COPIL, rencontres communales, ...

Des rencontres thématiques / différents formats

Des outils d'information / sensibilisation / communication et partage

Un Lieu ressource : MHD

Des moyens renforcés

1 ETP suivi animation PLH – Des moyens en ingénierie sur les différents sujets visés (observatoire, études et AMO)

Une restructuration du service pour plus d'efficacité : **renforcer le rôle du service habitat comme pôle ressources / d'expertise auprès des communes, assurer une meilleure lisibilité des activités du services, renforcer la transversalité de la politique de l'habitat avec les autres compétences de l'agglomération**

Maison de
l'Habitat Durable
LENS-LIÉVIN AGGLOMÉRATION

THEMATIQUES
COMMUNES
NEWSLETTER
ADJOINTS
LETTRE INTERNET AU DE PROFESSIONNELS
OBSERVATOIRE RENCONTRES MOBILISATION DES PETITS BAILLEURS SITE
BIMENSUELLE HABITAT
CONFERENCE
LOGEMENT
BILATERALES
COORDINATION

1.

Intervenir
prioritairement
sur le parc
existant

2.

Planifier les
opérations
nouves

Les
orientations
du PLH

3.

Favoriser le
parcours
résidentiel en
diversifiant les
produits

4.

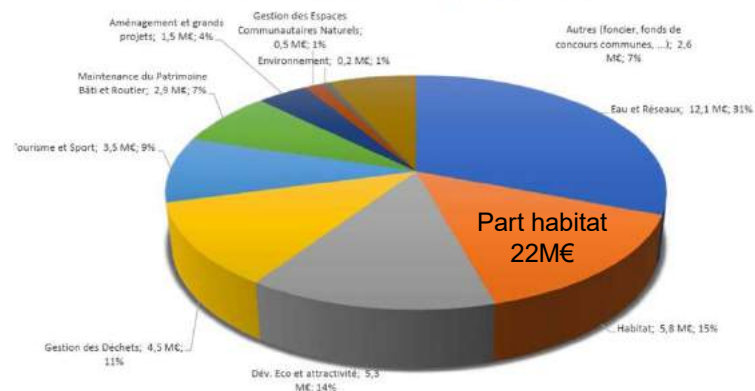
Animer et
impliquer, une
gouvernance
partenariale
assumée





Sujet phare du PLH, l'intervention sur le parc existant est la priorité 1 du programme, et celui vers lequel sont orientés les plus gros volumes financiers consacrés par l'EPCI, et la majorité des dispositifs mis en place.

DÉPENSES D'INVESTISSEMENT 2022 PAR POLITIQUE PUBLIQUE



Primes réhab NPNRU
3 000 € CALL

TERRITOIRE
ENGAGÉ

Primes résid NPNRU
1 500 € CALL

Travaux sur logement
vacant
+5% CALL pour les PB

Primes accession
ancien NPNRU
8 000 € CALL

Primes réhab ERBM
>11 500 € CALL

VACANCE - Objectifs de reconquête : 260 logements privés + 300 LLS

Axe prioritaire d'intervention / étude sur la vacance des logements engagée avec pour objectifs :

- 1/ de comprendre les déterminants, tant dans le parc privé que pour les LLS
- 2/ de tracer les perspectives de renforcement et adaptation des dispositifs,
- 3/ de créer des outils pérennes pour lutter contre ce phénomène

En volume, l'intervention sur le parc privé existants représente :

PIG : 265 logements par an.

OPAH-RU « Cœurs de Villes Lens, Liévin et Harnes » : **236 logements** de PO ou PB + **177 logements en copropriété.**

Sur ces programmes, la part CALL est de + de 600k€/an (sans compter l'ingénierie)

ORI en préfiguration / objectif : imposer la réalisation de travaux par DUP sur plusieurs immeubles stratégiques dégradés dont les perspectives sont bloquées.

APML: 18 communes. 2556 dossiers ont été déposés, dont 43% ont généré la réalisation de travaux.

Une programmation ambitieuse et sincère, tenant compte des moyens disponibles, de la réalité de la situation, de la complexité procédurale et des délais de concrétisation des projets de requalification.

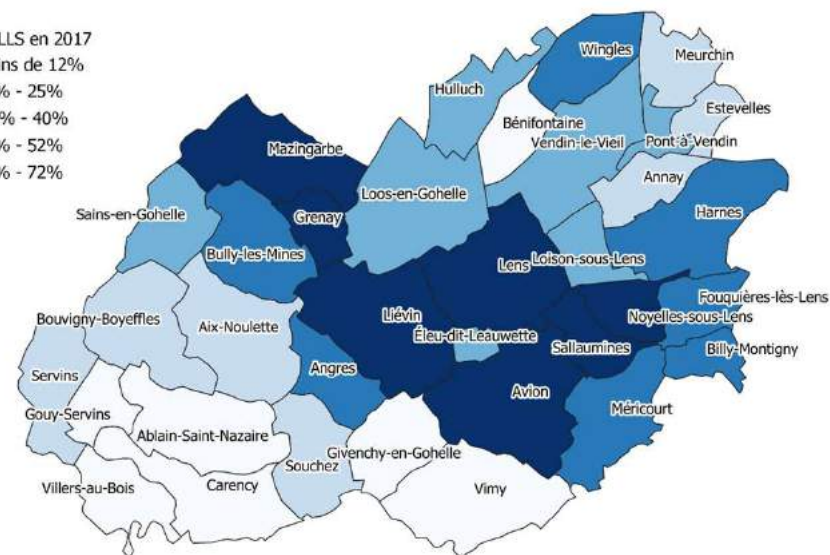
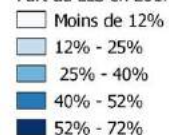
En volume, l'intervention sur le parc de LLS existants représente :

- ERBM : 5 200 logements pour 29 cités, dont un appui financier CALL pouvant aller jusqu'à 11 500 € / logement.
- NPNRU : 2 160 logements, dont 998 démolitions, et une part CALL de 2,5 M€ sur le volet logement
- Autres LLS : reconquête de logements vacants établie à 300 logements sur la durée du PLH, soit 50 logements par an,

Production LLS et territorialisation :

Le suivi / animation vise à organiser les productions de LLS sur l'ensemble du territoire, dans un objectif de baisse du taux global de la CALL en tenant compte des démolitions envisagées dans le parc social + ventes HLM + production neuve essentiellement tournée vers l'accession, accession sociale, locatif privé, représentant globalement 72%, contre 28% pour le LLS.

Part du LLS en 2017



Un objectif de rééquilibrage entre les communes est poursuivi, avec une approche globale et partenariale s'appuyant sur des indicateurs issus de l'observatoire de l'Habitat. Pour autant, il est important de souligner :

- un taux de pauvreté frisant les 26% et dépassant les 38% dans les QPV,
- près de 50% des LLS construits il y a plus de 60 ans, contre 12,9% au niveau national,

Communes A55

Deux communes du territoire relèvent de l'article 55 de la loi SRU. Au regard des projections, ces deux communes auront atteint le quota sur le prochain PLH :

- Pour Annay, le taux de LLS à la livraison des opérations en cours serait de 21,05 %.
- Pour Vimy, il passerait à 19,33 %, sans tenir compte de la part LLS d'une résidence seniors en réflexion.

Communes +40%

Pour ce qui concerne les communes dépassant les 40% de LLS, il est à noter :

- Toutes font état d'un parc LLS ancien : de 35 à 76% du parc construit avant 1946,
- Seule Angres dispose de 40% du parc récent (2000), pour les autres communes, ce parc représente en moyenne 11%
- Sur 10 de ces communes, on dénombre 8 192 demandes en stock, dont 45% hors mutation, les délais d'attente se situant entre 11 et 14 mois
- 68,2 % des ménages concernées présentent des ressources inférieures au PLAI
- 36,3 % des demandes concernent des ménages d'une personne, et 24,9% des ménages de 2 personnes
- Les petites typologies sont en carence : T1 inexistant, T2 représentant 28% du parc

Pour autant, sur ces communes, la programmation PLH 3 amènera à une réduction moyenne de 1,9 points. Les taux varient de -0,1 points à -6,2 points, les plus fortes progressions concernant les communes en NPNRU Sains-en-Gohelle devrait passer sous les 40% Les taux, actuellement situés entre 40,4 et 69,1% seraient ramenés entre 38,5 et 68,3%



de votre attention



Communauté d'Agglomération

Lens-Liévin

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet du programme local de l'habitat 2023-2028 de la Communauté d'agglomération de Lens-Liévin

Commentaire général

- Un dialogue soutenu avec les services de l'État ;
- des avancées notables entre le 1^{er} et le 2nd arrêt de projet, qui fait l'objet de cette présentation au CRHH ;
- un PLH dit 'de transition'.

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Un objectif commun partagé

*Approbation du PLH3 de la CALL en 2023
indispensable au renouvellement
de la délégation des aides à la pierre,
actuellement en 2^e et dernière
année de prorogation.*

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Avancées notables du 2nd arrêt de projet

- **Approche territorialisée, déclinée à l'échelle communale** : programme d'actions territorialisées, récapitulant les principaux indicateurs socio-démographiques et précisant, pour chaque commune, le nombre de logements à réaliser ainsi que les disponibilités foncières à mobiliser ;
- objectifs de programmation en matière d'offre locative sociale précisés ;
- diagnostic étoffé des principaux éléments de cadrage juridique, législatif et réglementaire.

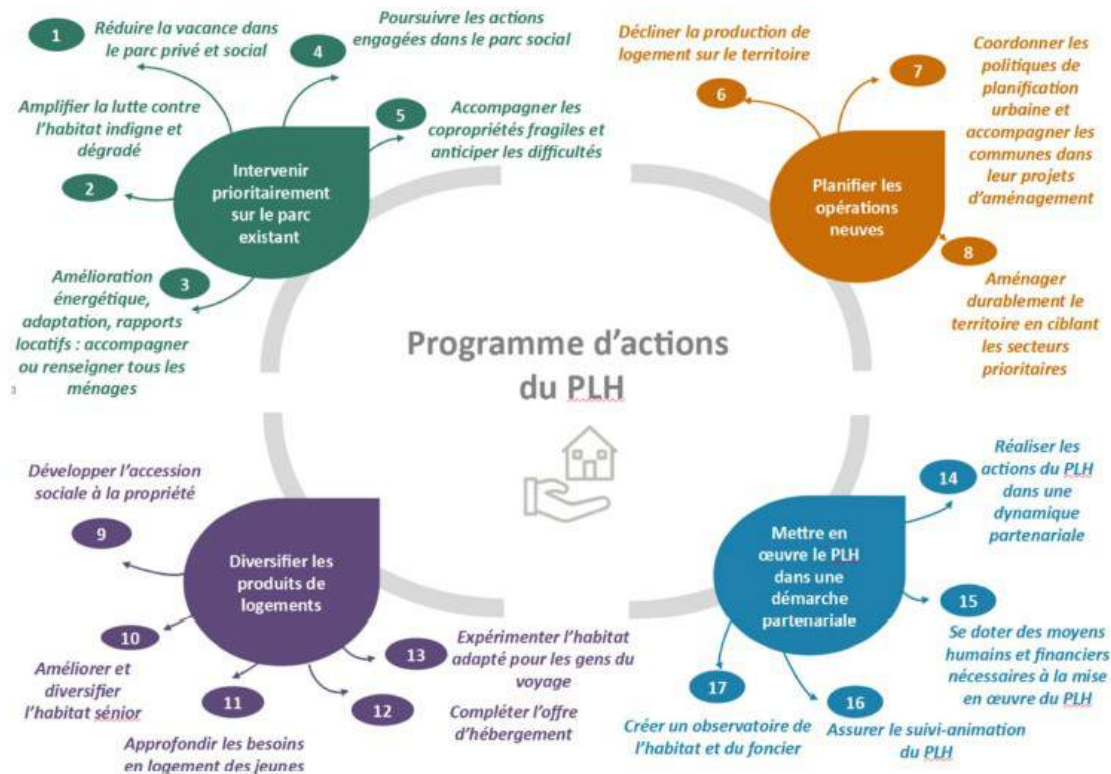
6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les 4 orientations du PLH 3

- Intervenir prioritairement sur le parc de logement existant (social et privé) ;
- planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite ;
- favoriser un parcours résidentiel interne à la CALL par une diversification des produits logement ;
- accompagner les communes et associer les partenaires dans la mise en œuvre du PLH.

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Un programme
 d'actions
 auquel
 l'État souscrit



6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les objectifs de production 2023- 2028

	PLH2	PLH3
Objectifs production logements neufs	7842	6023
Démolitions	1308	1523
Livraison (estimées)	4163	4500

Accord du préfet du Pas-de-Calais pour une 'clause de revoyure' à mi-parcours en 2025, lors du bilan à 3 ans.

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les objectifs de production 2023- 2028

Réduction de l'objectif de production de logements neufs :

- objectif initial souhaité par les communes de l'intercommunalité de **14 500 logements**
- ramené à **6 023 logements**, soit, en déduisant les démolitions projetées, à **4 500 logements**
- 'clause de revoyure' à mi-parcours en 2025, lors du bilan à 3 ans.

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les mentions attendues à ajouter dans le programme, au vu des spécificités du territoire

- dispositions essentielles de la loi SRU et situation des communes suivies (Vimy, Annay-sous-Lens)
- dispositions essentielles de la loi Climat & Résilience
- mesures annoncées au Comité Interministériel des Villes (CIV) du 29 janvier 2021 en matière de mixité sociale

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les points d'attention et les perspectives

Enjeu n°1 : Contenir la production LLS dans les communes déjà sur-dotées

- Composer avec cet héritage singulier (parc minier) :

Quinze communes de la CALL affichent au 1er janvier 2022 un taux égal ou supérieur au seuil de 40 % de LLS (RPLS 2021)

- Inscrire l'offre nouvelle LLS dans une démarche de parcours résidentiel (*besoins avérés particuliers de certaines catégories de ménages, diversification des typologies*)

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les points d'attention et les perspectives

Enjeu n°1 (Suite)

Contenir la production LLS dans les communes déjà sur-dotées

- Questionner l'opportunité des propositions des bailleurs au moyen d'un argumentaire
- Développer l'accession sociale à la propriété

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les points d'attention et les perspectives

Enjeu n° 2 : Conforter les efforts entrepris en matière de réhabilitation du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne et la vacance, et de limitation de la consommation foncière, au moyen de plusieurs leviers

- Développer l'acquisition -amélioration
- Poursuivre l'implication sur les dispositifs déjà en cours :
ACV / PDV / ERBM / PIG / OPAH-RU/ Permis de Louer et Permis de diviser

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les points d'attention et les perspectives

Enjeu n° 2 (suite) : Conforter les efforts entrepris en matière de réhabilitation du parc existant, de lutte contre l'habitat indigne et la vacance, et de limitation de la consommation foncière, au moyen de plusieurs leviers

- Tenir, voire dépasser les objectifs de remise sur le marché des logements vacants
- Mettre un place un suivi des gisements fonciers / friches (Stratégie foncière et Observatoire de l'habitat et du foncier)

6 – Avis de l'État sur le second arrêt de projet de la CALL

Les points d'attention et les perspectives

Enjeu n° 3 : Rendre opérant le programme d'actions

- Renforcer la gouvernance et le pilotage du programme
- Poursuivre l'acculturation et l'accompagnement des communes
(territoire à la compétence planification communale)
- Dynamiser l'animation des bailleurs