

PROJET GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025

PROGRAMME
d'actions



CRHH DU 25 JUNI 2019

Zonage pour l'investissement locatif privé (dont ANAH) et l'accession aidée à la propriété sur le territoire de la CUA

Un EPCI en Zone III pour le logement social et en zone B2 et C pour les dispositifs de défiscalisation et autres dispositifs aidés de l'Etat



ZONAGE A/B/C B2 C Limite de la CUA

46 communes dont une commune centre, Arras chef lieu du Département

Quelques chiffres clés

- 107 000 habitants
- 48 025 résidences principales
- 11 781 logements locatifs aidés dont 1/2 en QPV (5 quartiers)
- 21% locataires parc privé
- 54,9% de propriétaires occupants
- Logement vacant : 7,5%
- PPI: 2,7%
- Poids des >60 ans 24%
- Indice de jeunesse à 1,05
- Revenu médian moyen 20315€/UC
- Environ 1000 réponses hébergement et logement adapté

OBJECTIF DE 600 LOGEMENTS DONT 212 LLS/AN

PRODUCTION DE LOGEMENTS	SUR 5 ANS	EN MOYENNE ANNUELLE
Logements	3 500	700 / an
Dont logements à loyer modéré financés	1 156	231 / an
RÉINVESTISSEMENT DU PARC EXISTANT	SUR 4 ANS	EN MOYENNE ANNUELLE
Propriétaires occupants	526	105 / an
Propriétaires bailleurs	78	16 / an

Des avancées sur l'offre spécifique: un CADA, la reconstruction d'un centre d'hébergement d'urgence, une aire d'accueil des Gens du voyage, une résidence étudiante, 5 béguinages...

De la défiscalisation qui a contribué à la montée en gamme du parc locatif privé (600 logements) et a attiré les promoteurs

Installation de la CIL, un budget annuel moyen de 2 250 000€ dédié à la politique habitat hors gestion déléguée



Une **croissance démographique** positive

(+0,3% par an entre 2009 et 2014)

... mais « **fragile** »

Gain de population < solde naturel (naissance-décès)



Equilibre générationnel à l'échelle de la CUA

Indice de jeunesse de 1,05 en 2014 (moins de 20 ans / 60 ans et plus)

Mais un vieillissement de la population qui concerne l'ensemble du territoire

21 communes ont un indice de jeunesse inférieur à 1



Baisse de la taille moyenne des ménages / progression des personnes seules, des familles monoparentales et des couples sans enfants

2,54 personnes par ménage en 1999 → 2,25 en 2014



Un revenu médian des ménages supérieur aux moyennes du département et de la région
54% des ménages éligibles au logement locatif à loyer modéré



Des situations et dynamiques socio-démographiques contrastées entre les secteurs, les communes, les quartiers

11 communes ont perdu des habitants ; 22 communes ont un solde migratoire déficitaire

Disparités socio-territoriales entre les communes et les quartiers : composition familiale des ménages, niveaux de revenus...

Dans les quartiers prioritaires : un poids des familles monoparentales deux fois plus élevé que la moyenne de la CUA ; un revenu médian inférieur de 38 % à la moyenne de la CUA

BILAN DU PLH 2014-2020

Un bilan de production qui démontre l'attractivité du territoire mais dont l'empreinte sociologique reste peu perceptible

BILAN DU PLH 2014-2020

Des axes de progrès ...dans un marché de l'immobilier dynamique

Sur l'offre locative aidée

- Une tension entre l'offre et la demande qui progresse et touche toutes les strates du territoire
- Une production décalée des besoins et homogénéité des typologies et qui reste concentrée en cœur d'agglomération
- une production qu'il faut de plus en plus accompagner eu égard au prix du terrain à construire et aux zonages défavorables

Un marché de l'accession dans le neuf devenant peu accessible aux catégories modestes

Un marché absent sur la ville centre, un panier moyen de 168k€ supportable pour le 4^{ème} décile face à des prix de vente marché autour de 180 à 200k€,

Un parc privé dont la rénovation s'est accélérée mais sur lequel subsistent de nombreux enjeux

Rénovation et réhabilitation thermique
Reconquête des logements vacants
Lutte contre l'Habitat indigne et les copropriétés dégradées
Mais aussi en terme de connaissance du marché et de conventionnement

Des besoins non encore satisfaits

Jeunes, seniors, ménages défavorisés ou avec des problématiques particulières et les actifs (50 /150 n'habitent pas la CUA)...



BILAN DU PLH 2014-2020

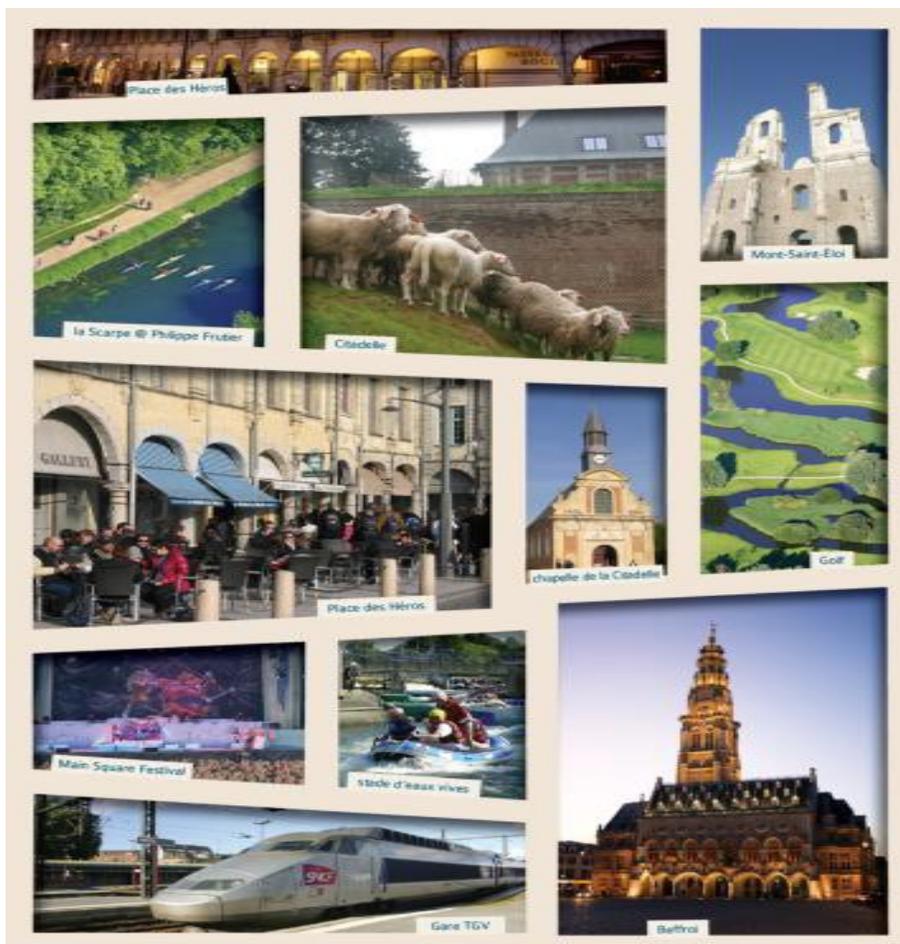
Un bilan à mettre en perspective avec un projet de territoire et un contexte national en mutation

Enjeux

DÉVELOPPER UN RÉSIDENTIEL ATTRACTIF EN :

- ADOSSANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT À LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET À L'OFFRE DE MOBILITÉ POUR ATTIRER LES ACTIFS
- OBTENANT DES ZONAGES ADAPTÉS AU PROJET DE TERRITOIRE (ZONAGE 2 ET DÉROGATIONS B2 PINEL ET PTZ NEUF) ET FAVORABLES À LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT
- LUTTANT CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN PAR LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT (LOGEMENTS VACANTS, FRICHES, DENTS CREUSES...) ET LA REVITALISATION DES CENTRES VILLES
- S'ENGAGEANT DANS LA TRAJECTOIRE POST CARBONE DE L'HABITAT EN PRODUCTION NEUVE ET EN RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE
- FAVORISANT LE BIEN VIVRE ENSEMBLE À TRAVERS LA POURSUITE DU RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LA POLITIQUE DE PEUPEMENT
- VIVANT DANS UNE « VILLE APAISÉE » CONCILIANT DROIT AU LOGEMENT ET BIEN VIVRE ENSEMBLE.

Un contexte national à prendre en considération : Loi Elan et Logement d'abord



Les principes du PLH 2019-2025

Un PLH à 46 communes

Continuité du PLH 2014-2020

Compatibilité avec le SCOT et cohérence avec le PLU.I

Inscription dans le projet de territoire Grand Arras – vivre en 2030

Opérationnalité et lisibilité pour les communes et acteurs du territoire

Compatibilité avec le SCOT – croisement avec les besoins et gisements des communes

- mise en cohérence avec le PLU.I

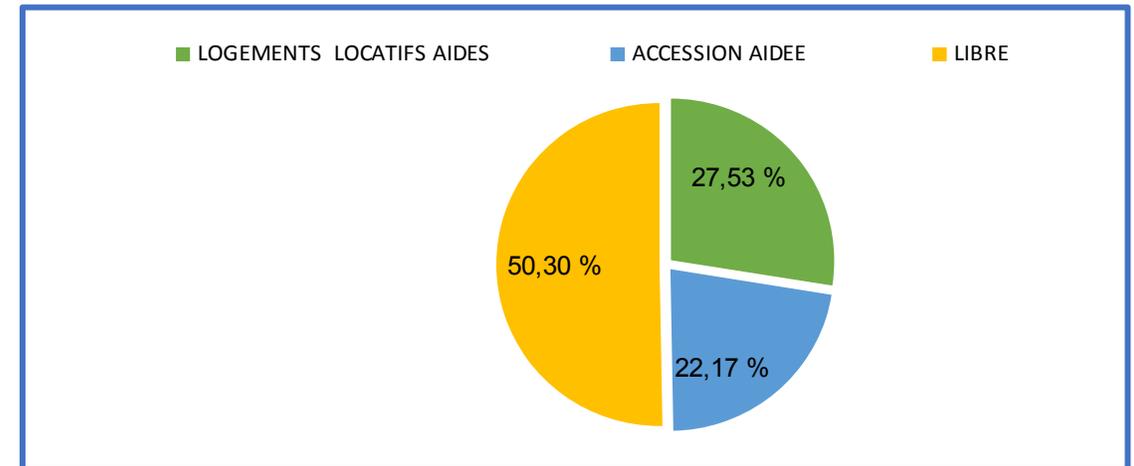
PRODUIRE 672 LOGEMENTS PAR AN EN NEUF OU MOBILISATION DE L'EXISTANT

CONSOMMATION FONCIÈRE
MOYENNE /AN DÉDIÉE À
L'HABITAT POUR LE PLH
2019-2025 : 12 HECTARES/AN

Les objectifs
du PLH 2019-
2025

• LES DENSITÉS À RESPECTER NOMBRE DE LOGEMENTS À L'HECTARE :

Arras	40
Couronne Urbaine	30
Aigny et Tilloy-les-Moflaines	20/25
Pôles relais	18/20
Communes rurales	16



• OBJECTIFS DE PRODUCTION DE L'OFFRE NOUVELLE :

	SUR 6 ANS	PAR AN
Arras	1 512	252
Communes urbaines hors Arras	1 548	258
Pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-les-Loges, Marœuil, Thélus, Rivière)	276	46
Communes rurales hors pôles	696	116
TOTAL	4 032	672

• OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS :

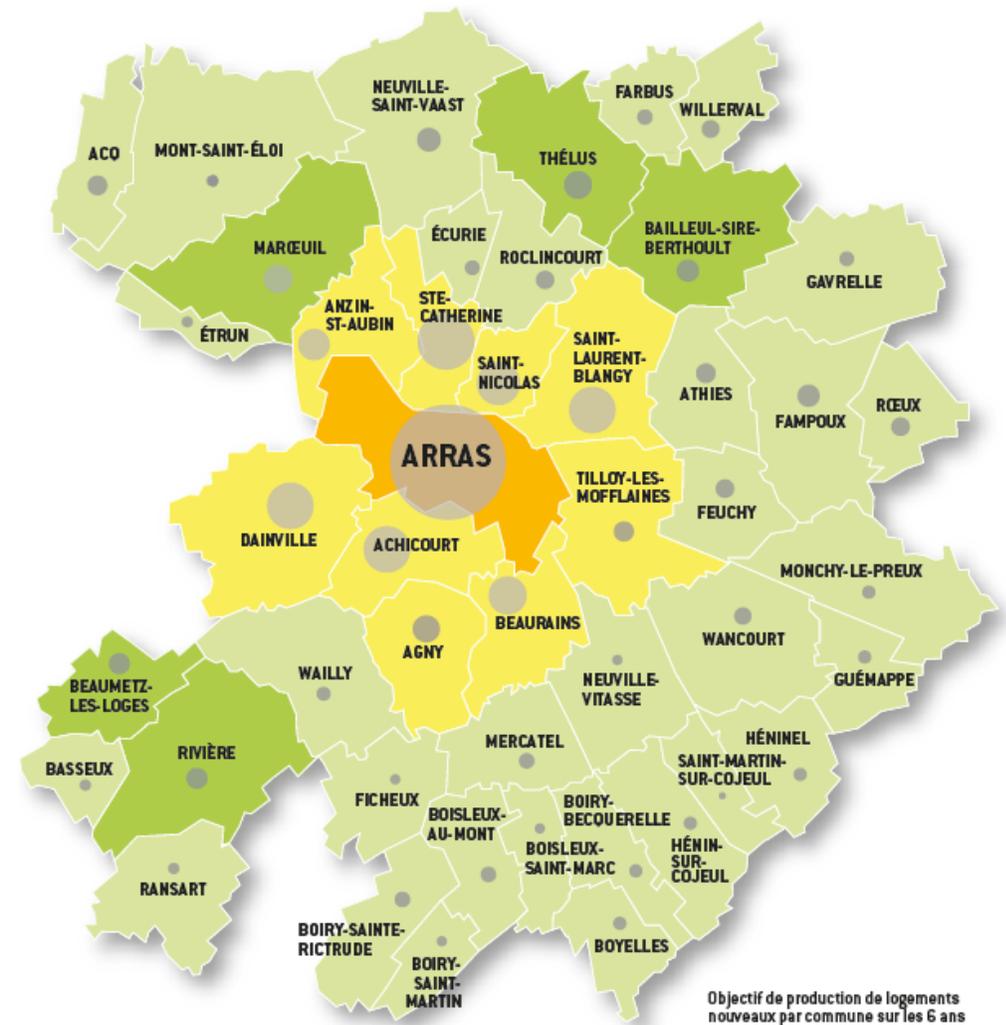
	SUR 6 ANS	PAR AN
Arras	456	76
Communes urbaines hors Arras	510	85
Pôles ruraux (Bailleul-Sire-Berthoult, Beaumetz-les-Loges, Marœuil, Thélus, Rivière)	72	12
Communes rurales hors pôles	72	12
TOTAL	1 110	185

• ORIENTATIONS QUALITATIVES :

- Conforter l'attractivité résidentielle du territoire afin de fidéliser les résidents et attirer de nouveaux habitants (119 000 habitants à l'horizon 2030)
- Développer des offres neuves financièrement abordables, de qualité et innovantes
- Massifier la rénovation énergétique du parc existant
- Mettre en œuvre la politique de peuplement
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages
- Promouvoir un modèle de développement résidentiel durable et de qualité
- Piloter la politique locale de l'habitat

Possibilité de mutualiser

COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS



Objectif de production de logements nouveaux par commune sur les 6 ans du PLH (2019 - 2025)



7 orientations - 20 actions

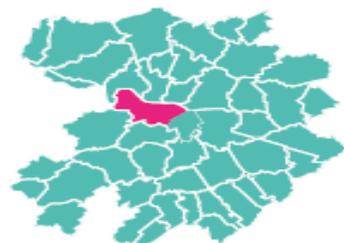
Plan d'actions
thématiques
7 orientations 20
fiches actions

- 1 Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire, fidéliser les résidents et attirer des nouveaux habitants** → Articulation SCoT et PLU.I et PLH sur les 3 piliers du projet de territoire : développement économique/habitat/mobilité dans un cercle vertueux
- 2 Développer des offres neuves financièrement abordables, de qualité et innovantes** → Intégration de l'appel à projet régional « Accession Aidée » et ancrage des salariés
- 3 Viser un habitat à haute performance énergétique** → Intégration des ambitions du Contrat de Transition Ecologique , de l'opération Cœur de Ville et enjeux reconquête du bâti en cœur de bourg en zone rurale
- 4 Faire vivre la mixité sociale Mettre en œuvre la politique de peuplement** → Intégration des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement
- 5 Favoriser les parcours résidentiels des ménages** → Expérimentation du logement d'abord, l'offre dédiée aux seniors et apprenants
- 6 Promouvoir un modèle de développement résidentiel durable** → Intégration des orientations du PADD, gestion durable des ressources/services... Rééquilibrage de l'offre
- 7 Dynamiser , renforcer le dispositif de pilotage et d'animation du PLH** → Proposition de conforter une assistance technique communautaire d'appui aux communes , adapter le partenariat et renforcer l'observatoire

Volet territorial

1 fiche/Commune

Recto : état des lieux
(chiffres clés/bilan PLH 2014-2020 et gisements fonciers)



Localisation de la commune au sein de la CUA



• LES CHIFFRES CLÉS

Données INSEE 2014-RPLS 2017

Taux de logements locatifs sociaux	35,7% 7 155 LLS
Dont QPV (3)	56% 4 022 LLS
Population totale INSEE 2017	40 721 40 970
Taux d'évolution de la population entre 2010 et 2015	-0,43%/an
Nombre de logements	22 866
Dont vacants	10,6%
Nombre de résidents principaux	20 159
Dont propriétaires occupants	33%
Dont locataires du parc à loyer modéré	33%
Dont locataires du parc privé	32%
Indice de jeunesse*	1,2
Poids des personnes seules	48%
Poids des familles avec enfant(s)	29%
Poids des plus de 60 ans	21%
Revenu médian par unité de consommation	17 577€/UC
Nombre de propriétaires occupants sous les plafonds ANAH	1 990 Soit 30% des propriétaires occupants

*Indice de jeunesse : population des moins de 20 ans rapportée à la population des plus de 60 ans

ARRAS

• LES PROJETS OU GISEMENTS IDENTIFIÉS SUSCEPTIBLES DE PRODUIRE DES LOGEMENTS SUR LA PÉRIODE DU PLH 2019 - 2025

PROJET	SURFACE (EN HECTARES)	NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS
ARRAS SUD		
Site Herriot	1,94	25
Parcelles Chemin de Pelves	NR	15
Ecole Jules Ferry	3,86	115
Station de Lavage (route de Cambrai)	0,16	46
Îlot Face Leclerc	NR	10
Foir'Fouille	NR	15
Fond de parcelle - rue Branly	NR	10
ARRAS CENTRE		
Ford Tranche 2	0,96	235
GRETA	RE	15
Schramm Tranche 4	2,19	79
Ecole rue Pasteur	RE	24
Site Constant Dutilleul	0,23	56
EHPAD Saint-François	0,37	24
Immeuble rue Saint-Denis	NR	10
Extension de 4A.J - rue du Larcin	RE	10
Congrégation des sœurs - rue Pasteur	RE	20-40
Arras - Cœur de Ville	RE	80-120
Ecole Victor Hugo	RE	30
Site Renault	1,65	113
ARRAS-OUEST		
Diderot	9,33	269
Cottage Park	13,16	317
TOTAL		1517-1577 logements

En 2018, projet de financement de 99 logements à loyer modéré.

• LE BILAN DU PLH 2014 - 2020 POUR LA PÉRIODE 2014 - 2017

PRODUCTION DE LOGEMENTS	SUR 4 ANS	EN MOYENNE ANNUELLE
Logements	895	224 / an
Dont logements à loyer modéré financés	306	77 / an
RÉINVESTISSEMENT DU PARC EXISTANT	SUR 4 ANS	EN MOYENNE ANNUELLE
Propriétaires occupants	139	35 / an
Propriétaires bailleurs	16	4 / an

100 logements conventionnés dont 42 sans travaux.

ARRAS

Enjeux

- UNE POSITION STRATÉGIQUE AU CŒUR DES HAUTS DE FRANCE À VALORISER AU TRAVERS D'UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE DIVERSIFIÉE ET INNOVANTE PERMETTANT L'ANCRAGE ET LA CAPTATION D'HABITANTS.
- OBTENIR UNE RÉVISION DU ZONAGE À LA HAUTEUR DU PROJET DE TERRITOIRE ET DU RAYONNEMENT DE LA VILLE CENTRE.
- RENTRER DANS LES PHASES OPÉRATIONNELLES DU RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE LA REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE (CŒUR DE VILLE) ET DES CŒURS DE QUARTIERS.
- VIVRE DANS UNE « VILLE APAISÉE » CONCILIANT DROIT AU LOGEMENT ET BIEN VIVRE ENSEMBLE.

• OBJECTIFS DE PRODUCTION DE L'OFFRE NOUVELLE

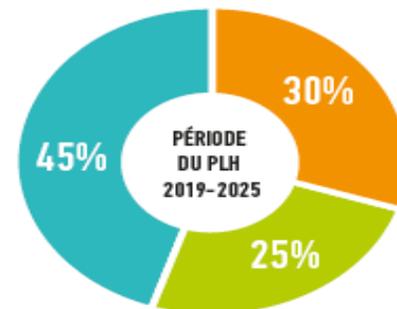
OBJECTIF DE PRODUCTION POUR LA COMMUNE



1 512 logements sur 6 ans

Soit 252 par an
Dont 76 logements locatifs à loyer modéré par an

RÉPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE D'ARRAS



Inclut la remise sur le marché des logements vacants (15 à 20/an).

■ Offre libre ■ Logements à loyer modéré ■ Accession aidée

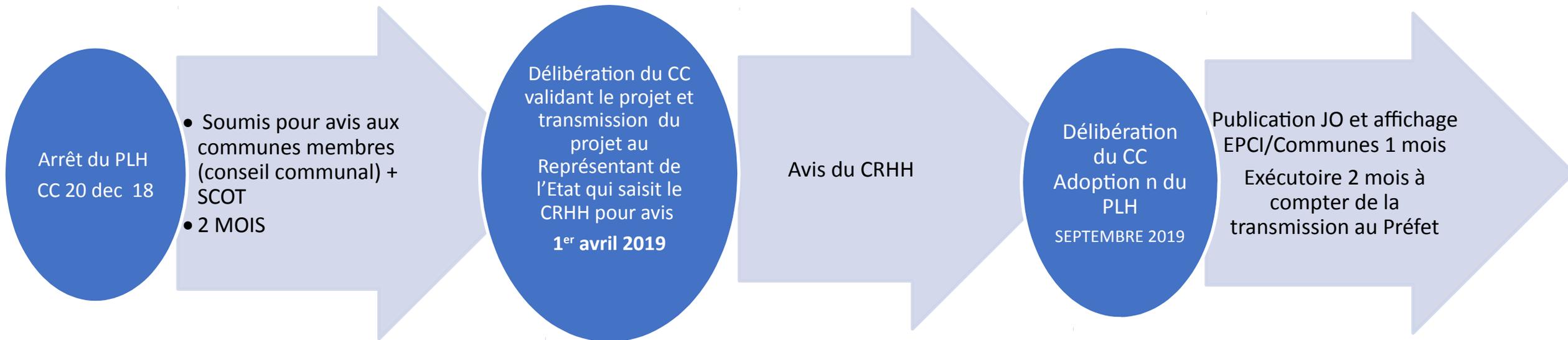
• ORIENTATIONS QUALITATIVES

- Reconquérir le bâti existant par la remise sur le marché de logements vacants, le recyclage de friches, de dents creuses ou le changement d'usage et monter en qualité le parc privé.
- Soutenir une offre d'habitat locative ou en accession en direction des salariés des entreprises du territoire.
- Viser la haute performance énergétique et l'innovation dans le neuf ou la réhabilitation du patrimoine existant (parc public ou privé).
- Répondre aux besoins de logements des familles (T4 et+), des jeunes apprenants et des seniors.
- Produire une offre en adéquation avec les capacités financières des ménages et leurs besoins (ABSE, SNE, observatoire de l'habitat afin d'offrir une réponse à tous les âges de la vie et à toute situation sociale).
- Favoriser l'accession aidée à la propriété
- Répondre aux enjeux de solidarité et de rééquilibrage territoriale.
- Contribuer aux efforts de reconstitution de l'offre démolie dans le cadre de l'ANRU ou du relogement des habitants dont le logement est prévu à la démolition.

Volet territorial

Objectifs quantitatifs et qualitatifs

Calendrier



Si demande de modification, la procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en oeuvre

La Communauté Urbaine d'Arras **ENCLENCHE**
sa transition énergétique



Merci de votre attention