



Communauté d'Agglomération  
**Béthune-Bruay**  
Artois Lys Romane



# PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

**Béthune Bruay**  
Artois Lys Romane

DOCUMENT D'ORIENTATIONS

SOMMAIRE

Chapitre 1 : Préambule.....	4
Chapitre 2 : L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements.....	6
I. Les composantes du besoin en logement.....	6
II. Les scenarios de développement.....	9
III. Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation.....	12
IV. La programmation communale par secteur.....	15
Chapitre 3 : Les orientations guides de la politique de l'habitat communautaire.....	23
I. Quatre orientations structurant la future politique de l'habitat.....	23
II. Orientation 1. Développer une offre de logements permettant le maintien de la population et la redynamisation des polarités.....	24
III. Orientation 2. Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux mutations démographiques et socio-économiques.....	26
IV. Orientation 3. Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragilisés et leur permettre de se loger dans des conditions décentes.....	28
V. Orientation 4. Placer la Communauté d'agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat.....	29





# PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

**Béthune Bruay**

Artois Lys Romane

## Préambule

# Chapitre 1 : Préambule



Le Code de la Construction et de l'Habitation définit le contenu d'un document d'orientations. Selon l'article R.302-1 :



Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :



a) Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;



b) Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;



c) Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;

d) Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;

e) La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

f) Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;

g) Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

Le présent document énonce les Orientations Stratégiques du PLH de la Communauté d'Agglomération Béthune Bruay Artois Lys Romane. Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins actuels et futurs, de l'offre de transports et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain.

Dans un contexte de faible croissance démographique à l'échelle intercommunale et de déficit d'attractivité de certains secteurs, le PLH affiche des **ambitions en matière de production de logements et d'intervention sur le parc ancien** contribuant à inverser cette tendance en complémentarité des politiques locales et nationales portant sur le développement économique et l'amélioration des aménités urbaines (espaces publics, équipements, services, offre de transports, etc.).

Les situations de précarité que connaît une partie de la population ont amené à affirmer un **objectif de maîtrise du coût lié au logement** (poursuite du développement de l'offre sociale et de l'accession abordable) mais aussi de lutte contre les situations de mal-logement, voire d'indignité, dans le parc existant.

La **diversification des produits** proposés est le troisième objectif affirmé dans le PLH de sorte à ce que le territoire puisse permettre la réalisation des parcours résidentiels, de la décohabitation jusqu'à la fin de vie.

Les orientations définies s'appuient sur un scénario de développement retenu par les élus, en termes démographiques et d'offre de logements. Dans un objectif de faciliter la réalisation de parcours résidentiels ascendants par la création d'une offre suffisante, diversifiée et équilibrée, le Document d'Orientations formule les principes et priorités d'intervention en matière de programmation de logements, amélioration du parc privé, réponse aux besoins spécifiques et de stratégie foncière, etc. Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés en fonction des besoins du territoire et intègrent également les obligations découlant de la Loi relative à la Mobilisation du Foncier Public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (dite Duflot 1), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et de la Loi Egalité et Citoyenneté.





# PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

**Béthune Bruay**  
Artois Lys Romane

L'objectif de croissance  
démographique et la définition des  
besoins en logements

2

# Chapitre 2 : L'objectif de croissance démographique et la définition des besoins en logements



## I. Les composantes du besoin en logement

La création de nouveaux logements répond à plusieurs besoins :

- Les besoins liés à l'augmentation de la population
  - Les naissances sur le territoire
  - Les arrivées de nouveaux ménages s'installant sur le territoire
- Les besoins liés au maintien de la population (appelé également Point Mort de la construction). Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :
  - Le desserrement des ménages
  - Le renouvellement du parc
  - La variation des résidences secondaires
  - La variation de la vacance

Le développement d'une offre de logements peut être satisfait via :

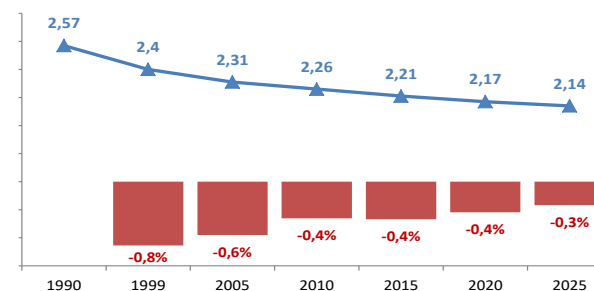
- La production neuve : sur foncier vierge ou par le biais d'opérations de renouvellement urbain,
- La mobilisation du parc existant : consistant en la remise sur le marché à titre principal, de logements vacants ou par transformation d'usage.

### Le desserrement des ménages

Le desserrement correspond aux besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages. Ce phénomène est lié à plusieurs tendances démographiques et sociologiques : le vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), la décohabitation des jeunes ou encore l'éclatement des ménages liés aux divorces et aux séparations.

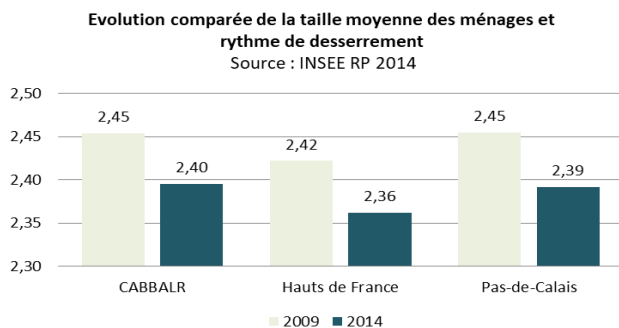
A l'échelle, une tendance au ralentissement du rythme de desserrement est observée, et liée à un effet de seuil. Ce phénomène doit être pris en compte dans le cadre des scénarios prospectifs.

**Perspectives d'évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle nationale**  
Source : Source : calculs du SOeS Commissariat général au développement durable



Au sein de la Communauté d'Agglomération, ce phénomène de desserrement des ménages est très présent (-0,5% par an). Il doit être mis en lien avec le départ de familles et le vieillissement de la population.

En outre, tout comme à l'échelle nationale, nous constatons un ralentissement de la baisse de la taille des ménages qui doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des hypothèses de production de logements en lien avec les objectifs de croissance démographique.



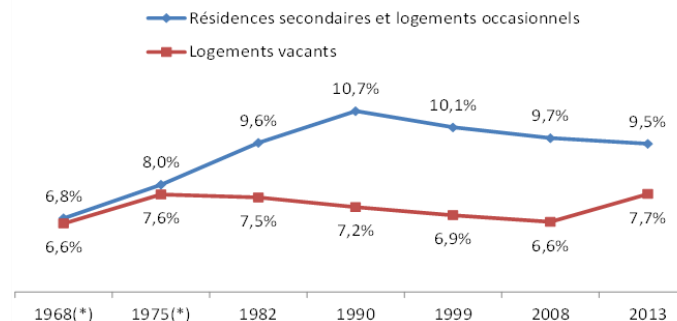
### La variation du parc vacant et de résidences secondaires

À logements constants, une augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants entraîne une réduction du nombre de résidences principales. Ainsi, si l'on ne peut pas parler de « besoins » en résidences secondaires et en logements vacants, leurs variations impactent le nombre de logements à construire pour héberger la population présente dans le territoire.

Les logements vacants jouent un rôle dans le marché, ils servent notamment à assurer la fluidité des échanges. Il est admis qu'un taux de 5 à 7 % assure suffisamment de fluidité. En deçà, il dénote une tension du marché, au-delà il peut traduire des situations de vacance plus structurelle (situations administratives / familiales bloquées, dégradation du bâti, inadéquation avec les prix de marché, etc.).

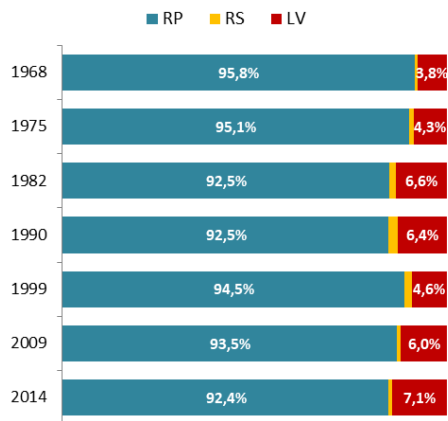
Les résidences secondaires, quant à elles, forment un marché autonome sur lequel les collectivités ont peu de prise. Il est cependant nécessaire de les prendre en compte car elles ont un impact sur les prix du marché immobilier.

### A l'échelle nationale



Le territoire de la CABBALR est dominé par la présence des résidences principales, les résidences secondaires étant présentes en très faible nombre et globalement en recul.

La vacance est peu marquée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (7%, soit 8 804 logements), à l'instar du Département et de la Région, mais en hausse régulière depuis le début des années 2000. De plus, des disparités notables sont observées entre les secteurs. A noter cependant que la source FILOCOM, source fiscale, estime le nombre de logements vacants à 10 911 unités sur le territoire intercommunal, soit 8,5% de l'ensemble des logements.



Au sein de la Communauté d'Agglomération, le renouvellement est positif, à hauteur d'environ 100 logements par an (0,08 % du parc), en raison d'actions de démolition entreprises dans le cadre de l'ANRU et une mutation du parc ancien.

Ce phénomène ne doit pas masquer des créations spontanées dans le parc existant, constatées par de nombreuses communes, par le biais de divisions de logement, qui peuvent aboutir dans certains cas à des situations de mal-logement mais aussi à des difficultés urbanistiques (encombrement des réseaux, saturation du stationnement, etc.).

### Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc correspond au solde entre des suppressions de logements (démolitions/changements d'usage) et des créations de logements (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant (hors construction neuve).

Si le renouvellement est positif cela indique qu'il existe un besoin de nouveaux logements pour compenser les suppressions :

- Renouvellement de centres anciens / démolitions de logements sociaux
- Obsolescence du parc le plus ancien
- Logements transformés en locaux commerciaux

C'est la situation généralement observée dans la majorité des territoires, car le parc plus ancien et dégradé nécessite un renouvellement régulier.

Si le renouvellement est négatif, on constate alors la création spontanée de logements dans le parc existant, qui viennent contribuer à la aux besoins :

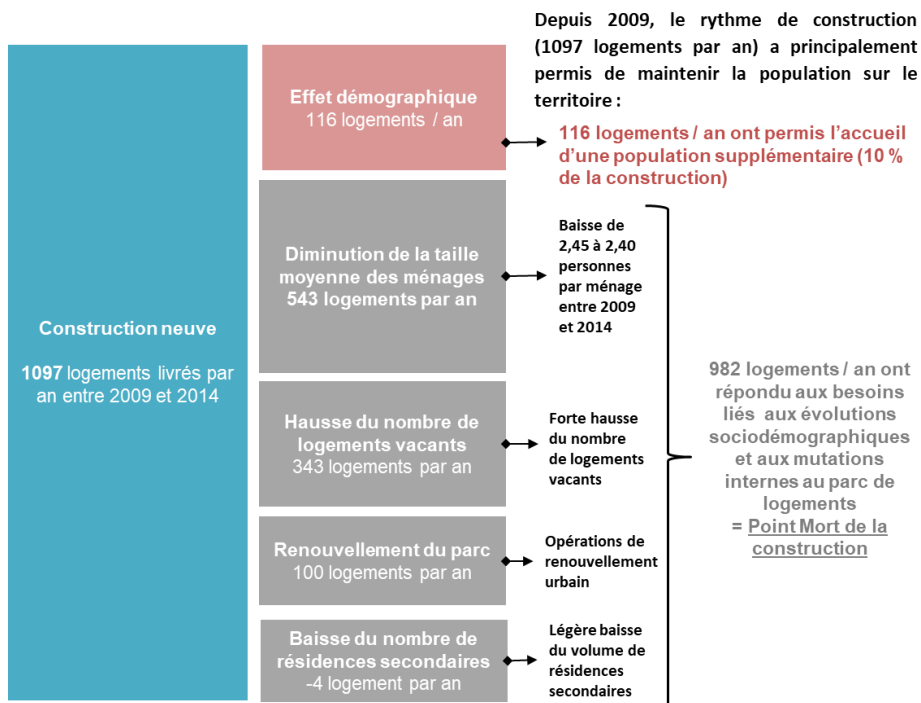
- Divisions de logements
- Locaux commerciaux transformés en logements

Cette situation traduit généralement une pression très forte sur le parc.

### Le Point Mort de la construction 2009 – 2014

Au vu de l'analyse de l'évolution de la population sur ces dernières années, le « Point Mort » rétrospectif annuel sur la période 2009-2014 s'élève à 982 logements. Cela signifie que sur les 1097 logements construits sur la période, une très large majorité des logements ont uniquement permis de maintenir la population sur le territoire : c'est ce que l'on nomme le Point Mort de la construction. Il se décompose de la manière suivante.





## II. Les scénarios de développement

### Estimation de la population au 1er Janvier 2017

Les derniers chiffres de population disponibles pour l'établissement des scénarios prospectifs étant ceux du recensement 2014, une estimation de population au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 a été réalisée sur la base des logements livrés en 2014 – 2015 – 2016 : 2031 logements (*source SITADEL redressée*), soit 677 par an.

Les hypothèses retenues pour cette estimation de population s'inscrivent dans la lignée des tendances actuelles (2009-2014) et sont les suivantes :

- Desserrement des ménages à -0,5 % par an
- Forte progression de la vacance (+ 3 % par an)
- Renouvellement d'environ 100 logements par an

La population au 1<sup>er</sup> Janvier 2017 est ainsi estimée à **276 540 habitants** soit 1830 habitants de moins qu'en 2014 (-0,2% par an) en raison de l'infléchissement de la dynamique de production de logements sur la période récente.

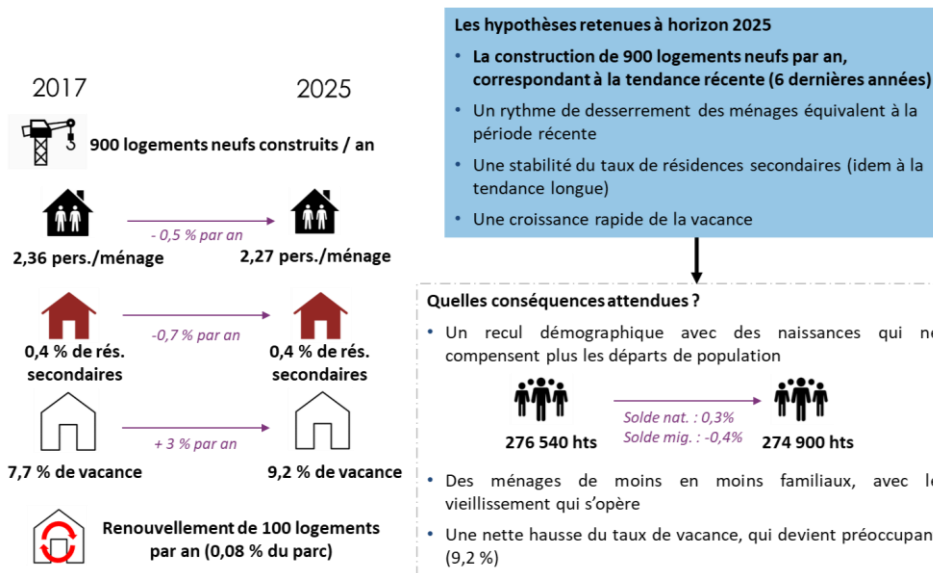
### Le scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau correspond à la reconduction de l'ensemble des phénomènes observé sur la période récente :

- Une dynamique de construction de l'ordre de 900 logements par an, correspondant au rythme moyen observé au cours des 6 dernières années ;
- Un vieillissement de la population et des départs de familles qui conduisent à un desserrement des ménages rapide ;
- Une stabilité du taux de résidences secondaires ;

- Une évolution très rapide du parc vacant qui aboutit à un taux de vacance inquiétant à l'échelle intercommunale (9,2 % en fin de période), et traduit des situations encore plus marquée de vacance structurelle ;
- Un renouvellement du parc à hauteur de 100 logements par an.

La reconduite de ces phénomènes, et notamment le « laisser-faire » sur les situations de vacance conduit à une perte démographique avec un solde migratoire qui se creuse et une population qui passerait sous le seuil des 275 000 habitants en 2025.



Ce scénario établi, à titre de référence, n'a pas été retenu par les élus.

## Le scénario retenu par les élus : une croissance démographique dans la lignée des tendances actuelles



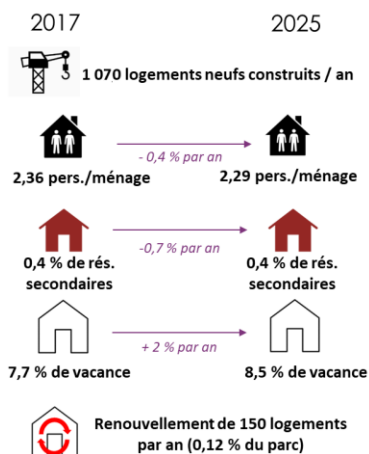
Le scénario de développement choisi répond à plusieurs enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du PLH :



- **Le maintien de la dynamique de production** observée au cours des années 2000 afin d'assurer la mise sur le marché d'un nombre suffisant de logements neufs répondant aux attentes des ménages et permettant de renouveler le parc existant



- **Une action plus forte en direction du parc ancien** avec une intervention particulière sur le parc vacant et une dynamique de renouvellement du parc plus importante en raison de la dynamique notamment attendue dans le cadre du NPNRU, du projet Action Cœur de Ville et de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).



### Les hypothèses retenues à horizon 2025

- La construction de 1 070 logements par an
- Un rythme de desserrement des ménages légèrement ralenti : meilleur maintien des jeunes familles sur le territoire
- Une stabilité du taux de résidence secondaires (idem à la tendance longue)
- Une évolution de la vacance ralentie par rapport à la période passée
- Un effort plus marqué en matière de renouvellement du parc ancien (150 logements démolis par an)

### Quelles conséquences attendues ?

- Une légère croissance démographique avec des naissances qui compensent les départs de population
- 276 540 hts → 280 675 hts (+0,19%)  
Solde nat. : +0,28%  
Solde mig. : -0,09%
- Des ménages de moins en moins familiaux, avec le vieillissement qui s'opère
  - Un taux de vacance qui atteint 8,5 %

Ainsi, le scénario propose un développement de l'offre neuve de l'ordre de 1070 logements par an. Les efforts consentis en termes de construction ainsi qu'une meilleure adéquation des produits proposés avec la demande locale pourrait permettre aux familles de se maintenir sur le territoire et aboutirait à un léger ralentissement de la baisse de la taille moyenne des ménages. Celle-ci atteindrait 2,29 personnes par ménage à horizon 2025.

L'hypothèse retenue en matière d'évolution de la vacance est celle d'un ralentissement de la croissance (+2 % par an, contre + 3 % par an entre 2009 et 2014). Il apparaît trop ambitieux d'un point de vue technique et financier de stopper totalement le développement du parc vacant. Néanmoins les efforts portés dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat doivent être pris en compte et ceux-ci pourront être amenés à monter en puissance au fil du PLH. Le taux de vacance en fin de période serait ainsi de 8,5%.

Enfin, une ambition plus forte est inscrite en matière de renouvellement urbain avec la démolition de 150 logements par an (0,12 % du parc annuellement), soit 50 % de plus qu'au cours de la période passée.

Ces hypothèses conduiraient à un retour d'une légère croissance démographique sur le territoire (+0,2% par an) correspondant à l'accueil d'environ 700 habitants supplémentaires par an, et le dépassement du seuil de 280 000 habitants en 2025.

### III. Les choix retenus en matière de déclinaison territoriale de la programmation



La déclinaison communale de la programmation a été réalisée en croisant deux approches :



- Une **approche géographique** :

Certains secteurs du territoire (basés sur le découpage utilisé dans le cadre du SCOT) bénéficient d'une attractivité plus importante du fait de leur localisation dans une zone d'influence d'agglomérations ou métropole voisines. Dans ces secteurs une dynamique de production plus importante a été proposée :



- Le **secteur des Flandres Bas Pays** bénéficie du desserrement de l'agglomération lilloise ;
- Ce desserrement s'étend jusqu'au **secteur du Béthunois**, qui connaît également une dynamique de développement importante à l'échelle du territoire ;
- Les **secteurs de l'Est et du Noeuxois** connaissent une dynamique interne assez importante (en lien avec la présence de zones d'activités importantes), mais bénéficient également de l'arrivée de ménages depuis la CA de Lens Liévin ;
- Le **secteur des collines de l'Artois** connaît une attractivité liée à sa présence aux franges de l'agglomération arrageoise.



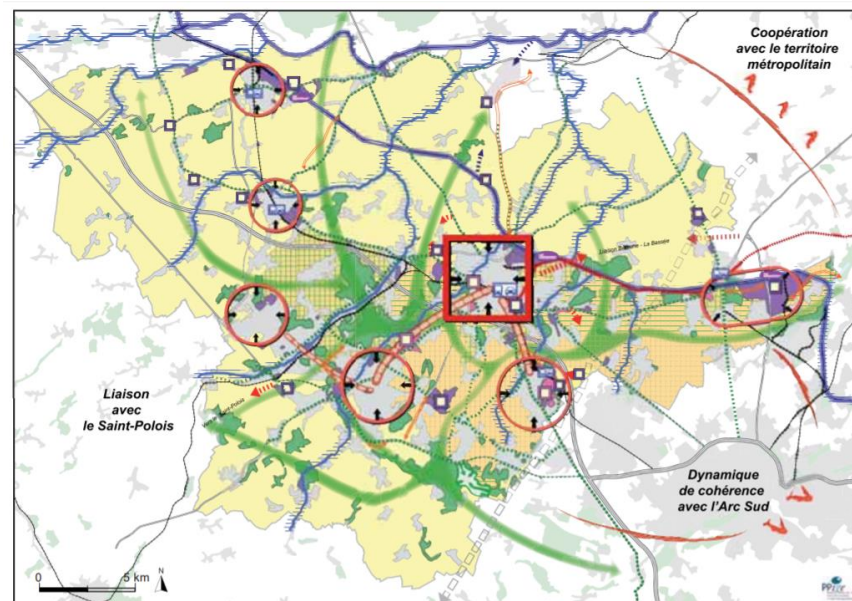
Les **secteurs du Bruaysis et de l'Auchellois-Lillerois** ne bénéficient pas de report de population et souffrent d'une image assez négative qui est source d'un solde migratoire déficitaire et de besoins en logements assez limités.



Le secteur de l'Ouest reste éloigné de la dynamique de report depuis les agglomérations de Lille, Lens ou Arras, mais en raison des prix de l'immobilier très abordables pratiqués, il reste un secteur qui bénéficie d'une attractivité renouvelée sur la période récente.

- Une approche **centre / périphérie** : dans un contexte de délaissement des polarités qui se traduit par une faible dynamique de production de logements, un recul démographique et une hausse de la vacance dans ces communes, les élus ont souhaité afficher une volonté de recentrer la production au sein des communes identifiées comme pôles (appui sur la structuration du SCOT en vigueur). Il s'agit des communes suivantes :

- **Béthune** : 25 413 habitants
- **Bruay-La-Buissière** : 22 579 habitants
- **Auchel** : 10 773 habitants
- **Lillers** : 10 192 habitants
- **Nœux-les-Mines** : 12 570
- **Isbergues** : 9 027
- L'ensemble composé de : **Auchy-les-Mines** (4 659) / **Billy-Berclau** (4 437) / **Douvrin** (5 038) / **Haisnes** (4 381) : 18 515 habitants



Concernant l'offre locative sociale, pour les communes non concernées par une obligation de rattrapage au titre de la Loi SRU, les ambitions de développement ont été définies en fonction :

- **Du poids démographique des communes** : plus les communes sont peuplées et ont un rôle structurant et plus le taux de logements locatifs sociaux dans la programmation sera élevé. A l'inverse, les communes de moins de 1000 habitants ont un objectif libre avec le choix de réaliser du logement locatif social ou non ;
- **Du taux de logement sociaux déjà présents sur la commune** : les communes fortement dotées auront des objectifs plus limités, voire un objectif libre pour celles disposant de plus de 40 % de logements locatifs sociaux dans une logique de mixité sociale.

Les objectifs par type de commune sont précisés dans le tableau ci-dessous. Ils conduisent à la réalisation d'environ 800 logements locatifs sociaux sur la période 2019-2025.

Poids démographique des communes	Moins de 20% de LLS (en stock)	De 20% à 30% de LLS (en stock)	De 30% à 40% de LLS (en stock)	Plus de 40% de LLS (en stock)
Moins de 1 000 hab.	0% (objectif libre – en fonction du programme) 36 communes	0% (objectif libre – en fonction du programme) 1 commune	0 commune	Objectif libre – a minima la programmation locative sociale connue 1 commune
De 1 000 à 2 000 hab.	15% 23 communes 108 LLS à produire	15% 0 commune	15% 1 commune 15 LLS à produire	0 commune
Plus de 2 000 hab.	30% 12 communes 211 LLS à produire	25% 4 communes 197 LLS à produire	20% 5 communes 108 LLS à produire	Objectif libre – a minima la programmation locative sociale connue 10 communes 170 LLS à produire a minima ?

Pour les communes soumises à la Loi SRU, l'objectif quantitatif affiché au PLH doit être au moins égal au nombre de logement locatifs sociaux manquants à ce jour pour atteindre le taux de 20 % parmi les résidences principales.

- **Pour les communes de Beuvry, Douvrin, Lillers**, qui aujourd'hui ont un taux proche des 20% de logements locatifs sociaux, l'objectif est de consacrer 25%

de la production à l'offre locative sociale afin de maintenir de manière certaine le taux existant.

- **Pour les communes en situation de rattrapage important**, il est proposé de plafonner le taux du logement locatif social dans la construction neuve à 70 % afin de conserver une relative mixité dans les opérations nouvelles et de permettre la sortie d'opérations privées en diffus (construction individuelle pour soi).
  - **Isbergues** : la commune connaît un déficit de l'ordre de 190 logements locatifs sociaux, ce qui équivaut à 90 % de la construction neuve. Un plafonnement à hauteur de 70 % correspond à la construction de 150 logements locatifs sociaux sur la période, complétée par la production d'une offre sociale dans le parc existant à hauteur de 40 unités (environ 12 par an), par le biais de conventionnement Anah ou de financement en intermédiation locative. Ce développement important à la fois en production neuve et en captation dans le parc existant, dans un contexte de faible attrait de la commune pour les opérateurs sociaux, nécessite un travail partenarial et une orientation des financements (PLUS, PLAI, Anah et IML) de la part de l'Etat en faveur de la commune d'Isbergues.
  - **Billy-Berclau** : la commune connaît un déficit de l'ordre de 196 logements locatifs sociaux, ce qui équivaut à 78 % de la construction neuve. Un plafonnement à hauteur de 70 % correspond à la construction de 174 logements locatifs sociaux sur la période, complétée par la production d'une offre sociale dans le parc existant à hauteur de 22 unités (environ 4 par an). Au regard de projet identifiés à ce jour, ce rythme de production nécessite une augmentation de la part des logements locatifs sociaux au sein de la construction neuve pour atteindre l'objectif SRU
  - **Annezin** : la commune connaît un déficit de l'ordre de 168 logements locatifs sociaux, ce qui équivaut à 70 % de la construction neuve.



- **Violaines** : la commune connaît un déficit de l'ordre de 57 logements locatifs sociaux, ce qui équivaut à 63 % de la construction neuve.



## IV. La programmation communale par secteur

### Le secteur Béthunois



Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Béthunois</b>			<b>2971</b>	<b>270</b>	<b>4.8</b>	<b>13.2%</b>	<b>257</b>	<b>4.5</b>
<b>Béthune</b>	<b>Béthunois</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>1020</b>	<b>93</b>	<b>3.7</b>	<b>4.5%</b>	<b>114</b>	<b>4.5</b>
Annezin	Béthunois	Autres communes	365	33	5.6	1.6%	40	6.8
Beuvry	Béthunois	Autres communes	542	49	5.2	2.4%	34	3.6
Chocques	Béthunois	Autres communes	119	11	3.6	0.5%	11	3.6
Essars	Béthunois	Autres communes	150	14	8.6	0.7%	6	3.6
Fouquereuil	Béthunois	Autres communes	147	13	9.3	0.7%	10	7.0
Fouquières-lès-Béthune	Béthunois	Autres communes	59	5	5.1	0.3%	7	6.6
Oblinghem	Béthunois	Autres communes	58	5	16.6	0.3%	1	3.6
Vaudricourt	Béthunois	Autres communes	68	6	6.8	0.3%	3	3.6
Vendin-lès-Béthune	Béthunois	Autres communes	126	11	4.7	0.6%	12	5.0
Verquigneul	Béthunois	Autres communes	45	4	2.1	0.2%	7	3.6
Verquin	Béthunois	Autres communes	273	25	7.2	1.2%	12	3.6

### Le secteur de l'Auchellois-Lillerois

Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Auchellois-Lillerois</b>			<b>772</b>	<b>70</b>	<b>2.2</b>	<b>3.4%</b>	<b>87</b>	<b>2.7</b>
<b>Auchel</b>	<b>Auchellois-Lillerois</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>217</b>	<b>20</b>	<b>1.8</b>	<b>1.0%</b>	<b>27</b>	<b>2.5</b>
<b>Lillers</b>	<b>Auchellois-Lillerois</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>244</b>	<b>22</b>	<b>2.2</b>	<b>1.1%</b>	<b>31</b>	<b>3.0</b>
Allouagne	Auchellois-Lillerois	Autres communes	64	6	2.0	0.3%	7	2.5
Burbure	Auchellois-Lillerois	Autres communes	104	9	3.1	0.5%	10	3.3
Cauchy-à-la-Tour	Auchellois-Lillerois	Autres communes	56	5	1.8	0.3%	5	1.7
Ferfay	Auchellois-Lillerois	Autres communes	24	2	2.4	0.1%	4	4.3
Lozinghem	Auchellois-Lillerois	Autres communes	63	6	4.4	0.3%	3	2.5

### Le secteur du Bruaysis

Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Bruaysis</b>			<b>1838</b>	<b>167</b>	<b>2.7</b>	<b>8.2%</b>	<b>162</b>	<b>2.5</b>
<b>Bruay-la-Buissière</b>	<b>Bruaysis</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>460</b>	<b>42</b>	<b>1.9</b>	<b>2.0%</b>	<b>56</b>	<b>2.5</b>
Calonne-Ricouart	Bruaysis	Autres communes	283	26	4.7	1.3%	14	2.5
Divion	Bruaysis	Autres communes	330	30	4.4	1.5%	17	2.5
Gosnay	Bruaysis	Autres communes	13	1	1.2	0.1%	2	2.5
Haillicourt	Bruaysis	Autres communes	115	10	2.1	0.5%	12	2.5
Hesdigneul-lès-Béthune	Bruaysis	Autres communes	38	3	4.2	0.2%	3	3.6
Houdain	Bruaysis	Autres communes	116	11	1.4	0.5%	19	2.6
Labeuvrière	Bruaysis	Autres communes	54	5	2.8	0.2%	4	2.5
Lapugnoy	Bruaysis	Autres communes	140	13	3.7	0.6%	12	3.5
Marles-les-Mines	Bruaysis	Autres communes	141	13	2.3	0.6%	14	2.5
Ruitz	Bruaysis	Autres communes	148	13	8.5	0.7%	8	5.0



### Le secteur des Collines de l'Artois

Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Collines de l'Artois</b>			<b>459</b>	<b>42</b>	<b>4.3</b>	<b>2.0%</b>	<b>41</b>	<b>3.6</b>
Bajus	Collines de l'Artois	Autres communes	29	3	7.1	0.1%	1	3.6
Beugin	Collines de l'Artois	Autres communes	18	2	3.5	0.1%	2	3.6
Camblain-Châtelain	Collines de l'Artois	Autres communes	71	6	3.6	0.3%	5	2.8
Caucourt	Collines de l'Artois	Autres communes	18	2	4.7	0.1%	1	3.6
Diéval	Collines de l'Artois	Autres communes	33	3	4.0	0.1%	3	3.6
Estrée-Cauchy	Collines de l'Artois	Autres communes	12	1	3.0	0.1%	1	3.6
Fresnicourt-le-Dolmen	Collines de l'Artois	Autres communes	28	3	3.3	0.1%	4	5.2
Gauchin-Légal	Collines de l'Artois	Autres communes	14	1	4.0	0.1%	2	4.6
Hermin	Collines de l'Artois	Autres communes	4	0	1.8	0.0%	2	9.5
La Comté	Collines de l'Artois	Autres communes	41	4	4.3	0.2%	3	3.6
Maisnil-lès-Ruitz	Collines de l'Artois	Autres communes	141	13	8.0	0.6%	10	6.2
Ourton	Collines de l'Artois	Autres communes	25	2	2.9	0.1%	3	3.6
Rebreuve-Ranchicourt	Collines de l'Artois	Autres communes	24	2	2.0	0.1%	4	3.6



### Le secteur de l'Est

Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Est</b>			<b>2048</b>	<b>186</b>	<b>5.1</b>	<b>9.1%</b>	<b>229</b>	<b>6.2</b>
<b>Auchy-les-Mines</b>	<b>Est</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>287</b>	<b>26</b>	<b>5.6</b>	<b>1.3%</b>	<b>30</b>	<b>6.4</b>
<b>Billy-Berclau</b>	<b>Est</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>298</b>	<b>27</b>	<b>6.1</b>	<b>1.3%</b>	<b>42</b>	<b>9.5</b>
<b>Douvrin</b>	<b>Est</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>383</b>	<b>35</b>	<b>6.9</b>	<b>1.7%</b>	<b>40</b>	<b>7.9</b>
<b>Haisnes</b>	<b>Est</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>225</b>	<b>20</b>	<b>4.7</b>	<b>1.0%</b>	<b>22</b>	<b>5.0</b>
Annequin	Est	Autres communes	52	5	2.0	0.2%	22	9.3
Cambrin	Est	Autres communes	109	10	9.3	0.5%	4	3.6
Cuinchy	Est	Autres communes	62	6	3.2	0.3%	6	3.6
Givenchy-lès-la-Bassée	Est	Autres communes	71	6	6.4	0.3%	4	3.6
Lorgies	Est	Autres communes	90	8	5.2	0.4%	6	3.6
Noyelles-lès-Vermelles	Est	Autres communes	121	11	4.6	0.5%	9	3.6
Vermelles	Est	Autres communes	161	15	3.2	0.7%	30	6.5
Violaines	Est	Autres communes	189	17	4.7	0.8%	15	4.1

### Le secteur Noeuxois

Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Noeuxois</b>			<b>1200</b>	<b>109</b>	<b>3.4</b>	<b>5.3%</b>	<b>112</b>	<b>3.5</b>
<b>Noeux-les-Mines</b>	<b>Noeuxois</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>246</b>	<b>22</b>	<b>1.8</b>	<b>1.1%</b>	<b>40</b>	<b>3.2</b>
Barlin	Noeuxois	Autres communes	227	21	2.7	1.0%	32	4.2
Drouvin-le-Marais	Noeuxois	Autres communes	37	3	5.8	0.2%	2	3.6
Hersin-Coupigny	Noeuxois	Autres communes	303	28	4.5	1.3%	22	3.6
Houchin	Noeuxois	Autres communes	47	4	6.2	0.2%	3	3.6
Labourse	Noeuxois	Autres communes	191	17	6.7	0.8%	6	2.3
Sailly-Labourse	Noeuxois	Autres communes	148	13	6.2	0.7%	8	3.6



### Le secteur Flandres Bas-Pays



Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Flandres-Bas Pays</b>			<b>1445</b>	<b>131</b>	<b>5.2</b>	<b>6.4%</b>	<b>95</b>	<b>3.6</b>
Busnes	Flandres-Bas Pays	Autres communes	58	5	4.1	0.3%	5	3.6
Calonne-sur-la-Lys	Flandres-Bas Pays	Autres communes	68	6	3.9	0.3%	6	3.6
Festubert	Flandres-Bas Pays	Autres communes	75	7	5.2	0.3%	5	3.6
Gonnehem	Flandres-Bas Pays	Autres communes	165	15	5.9	0.7%	5	2.0
Hinges	Flandres-Bas Pays	Autres communes	191	17	7.2	0.9%	5	2.1
La Couture	Flandres-Bas Pays	Autres communes	139	13	4.6	0.6%	10	3.6
Locon	Flandres-Bas Pays	Autres communes	88	8	3.4	0.4%	8	3.4
Mont-Bernanchon	Flandres-Bas Pays	Autres communes	48	4	3.2	0.2%	5	3.6
Neuve-Chapelle	Flandres-Bas Pays	Autres communes	94	9	6.4	0.4%	5	3.7
Richebourg	Flandres-Bas Pays	Autres communes	176	16	6.2	0.8%	12	4.7
Robecq	Flandres-Bas Pays	Autres communes	90	8	6.1	0.4%	8	5.9
Saint-Floris	Flandres-Bas Pays	Autres communes	55	5	9.1	0.2%	5	9.1
Saint-Venant	Flandres-Bas Pays	Autres communes	150	14	4.6	0.7%	11	3.6
Vieille-Chapelle	Flandres-Bas Pays	Autres communes	48	4	5.4	0.2%	6	7.5

Le secteur de l'Ouest



Communes	Secteurs PLH	Structuration territoriale	Livraisons 2006/2016	Livraisons 2006/2016 annuelles	Indice de construction annuel 2006/2016	% de la production 2006/2016	Scénario 1070 logements (nombre de logements par an)	Scénario 1070 logements (indice de construction annuel)
<b>Total Ouest</b>			<b>891</b>	<b>81</b>	<b>3.4</b>	<b>4.0%</b>	<b>87</b>	<b>3.7</b>
<b>Isbergues</b>	<b>Ouest</b>	<b>Pôle SCOT</b>	<b>184</b>	<b>17</b>	<b>1.9</b>	<b>0.8%</b>	<b>35</b>	<b>3.9</b>
Ames	Ouest	Autres communes	39	4	5.3	0.2%	2.0	3.0
Amettes	Ouest	Autres communes	16	1	2.8	0.1%	2	3.0
Auchy-au-Bois	Ouest	Autres communes	39	4	7.5	0.2%	1	3.0
Blessy	Ouest	Autres communes	40	4	4.2	0.2%	3	3.0
Bourecq	Ouest	Autres communes	31	3	4.7	0.1%	2	3.0
Ecquedecques	Ouest	Autres communes	24	2	4.3	0.1%	1	3.0
Estrée-Blanche	Ouest	Autres communes	29	3	2.8	0.1%	4	4.2
Guarbecque	Ouest	Autres communes	81	7	5.1	0.4%	4	3.0
Ham-en-Artois	Ouest	Autres communes	29	3	2.6	0.1%	3	3.0
Lambres	Ouest	Autres communes	62	6	5.4	0.3%	5	4.3
Lespesses	Ouest	Autres communes	23	2	5.1	0.1%	1	3.0
Lières	Ouest	Autres communes	23	2	5.5	0.1%	1	3.0
Liettres	Ouest	Autres communes	12	1	3.6	0.1%	1	3.0
Ligny-lès-Aire	Ouest	Autres communes	46	4	6.7	0.2%	2	3.0
Linghem	Ouest	Autres communes	10	1	4.4	0.0%	1	4.6
Mazinghem	Ouest	Autres communes	26	2	4.9	0.1%	2	3.1
Norrent-Fontes	Ouest	Autres communes	60	5	3.7	0.3%	6	4.1
Quernes	Ouest	Autres communes	15	1	2.9	0.1%	1	3.0
Rely	Ouest	Autres communes	21	2	4.1	0.1%	3	6.5
Rombly	Ouest	Autres communes	4	0	6.3	0.0%	0	3.0
Saint-Hilaire-Cottes	Ouest	Autres communes	33	3	3.7	0.1%	4	4.9
Westrehem	Ouest	Autres communes	12	1	5.1	0.1%	1	3.0
Witternesse	Ouest	Autres communes	31	3	4.9	0.1%	3	4.3
Pôle SCOT			3564	324	3.0	15.9%	<b>437</b>	<b>4.0</b>
Autres communes			8061	733	4.3	35.9%	<b>634</b>	<b>3.7</b>
<b>CABBALR</b>			<b>11624</b>	<b>1057</b>	<b>3.8</b>	<b>51.7%</b>	<b>1071</b>	<b>3.8</b>

**Présentation du territoire**

PLH de la CA de Béthune Bruay Artois Lys Romane



**Flandres-Bas-Pays :**

- 14 communes
- 25 436 hab.

**95 logements**  
**3,6 log. /an /1 000 hab**

**Béthunois :**

- 12 communes
- 56 653 hab.

**257 logements**  
**4,5 log. /an /1 000 hab**

**Ouest :**

- 24 communes
- 23 618 hab.

**87 logements**  
**3,7 log. /an /1 000 hab**

**Est :**

- 12 communes
- 37 114 hab.

**229 logements**  
**6,2 log. /an /1 000 hab**

**Auchellois-Lillerois :**

- 7 communes
- 31 829 hab.

**87 logements**  
**2,7 log. /an /1 000 hab**

**Collines de l'Artois :**

- 13 communes
- 9 781 hab.

**41 logements**  
**3,6 log. /an /1 000 hab**

**Bruaysis :**

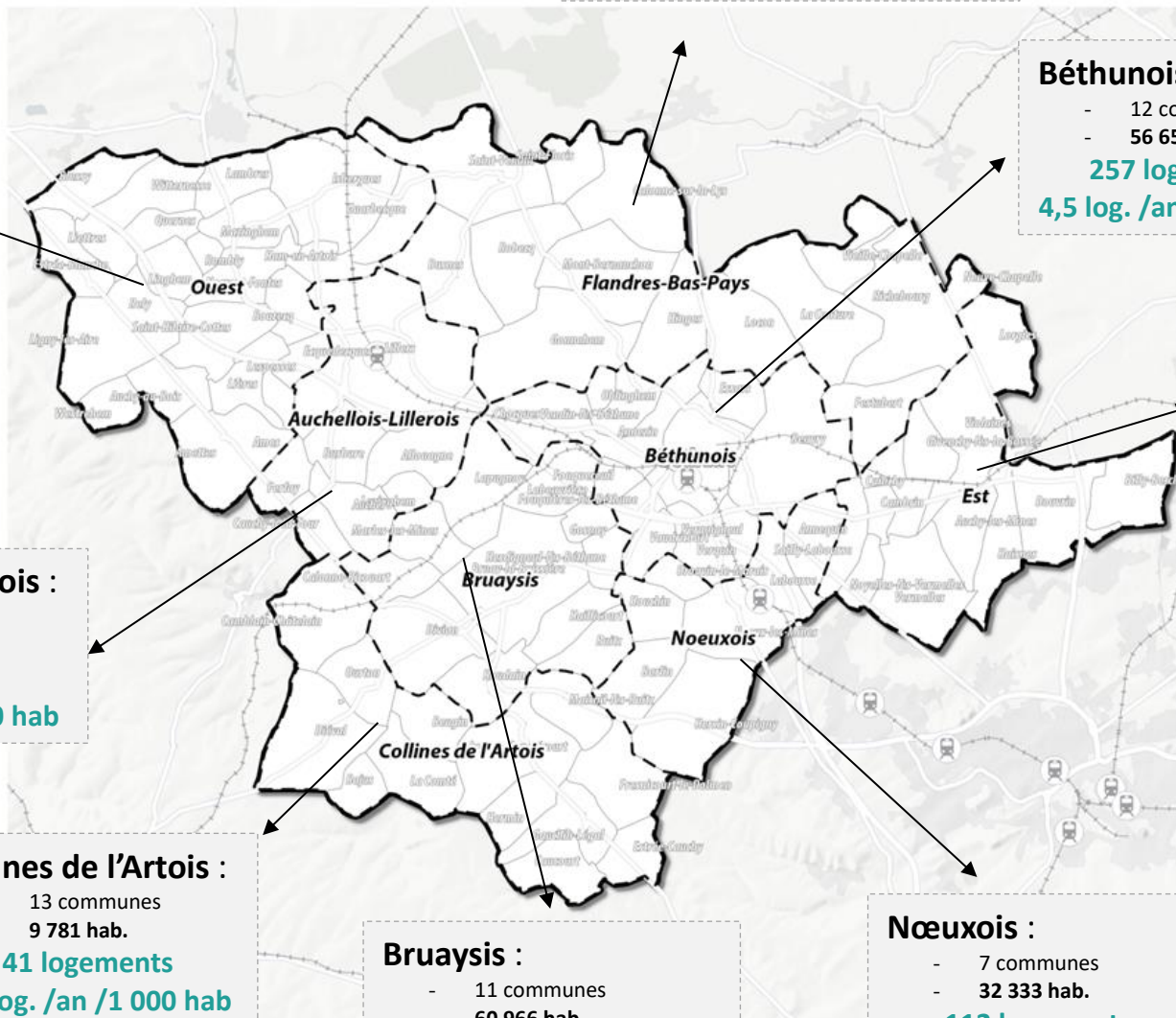
- 11 communes
- 60 966 hab.

**162 logements**  
**2,5 log. /an /1 000 hab**

**Nœuxois :**

- 7 communes
- 32 333 hab.

**112 logements**  
**3,5 log. /an /1 000 hab**





# PLH

Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de

## Béthune Bruay

Artois Lys Romane

# Les orientations guides de la politique de l'habitat communautaire

# Chapitre 3 : Les orientations guides de la politique de l'habitat communautaire



## I. Quatre orientations structurant la future politique de l'habitat

Le document d'orientations est structuré en trois orientations thématiques, qui répondent aux grands enjeux du territoire : **attractivité, diversification et solidarité** ; et une orientation transversale, relative aux modes de gouvernance.

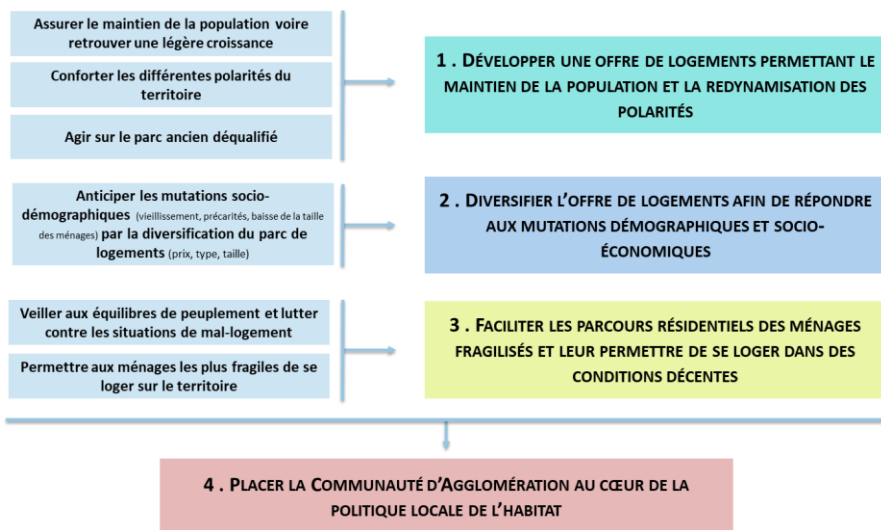
**L'enjeu d'attractivité du territoire** est majeur dans le contexte où la CABBALR connaît aujourd'hui une croissance démographique très peu dynamique, et qu'elle concerne en premier lieu des secteurs périurbains (couronne périurbaine des pôles locaux – Béthune principalement ; mais aussi secteurs sous influence des agglomérations voisines). Au-delà de maintenir la croissance à l'échelle intercommunale, afin d'assurer la pérennité de l'offre en équipement, l'enjeu est de travailler sur un rééquilibrage de cette croissance entre les polarités – en déficit d'attractivité, et leur périphérie. L'attractivité du territoire est aussi dépendante de la qualité de l'offre proposée, notamment concernant le parc ancien, qui doit être amélioré voire restructuré ou démoli, pour l'offre la plus obsolète ne trouvant plus preneur compte tenu de ces caractéristiques.

**L'enjeu de diversification de l'offre** répond aux dynamiques constatées sur le territoire : vieillissement de la population, éclatement des ménages en lien avec les divorces et séparations, qui induisent de nouveaux besoins en logements à la fois d'un point de vue quantitatif mais également qualitatif avec la recherche de logements de taille plus réduite ; offre par ailleurs peu développée sur le territoire en lien avec la morphologie du bâti et son passé minier. La diversification de l'offre doit également être poursuivie vers des produits abordables compte tenu des ressources modestes de la population.

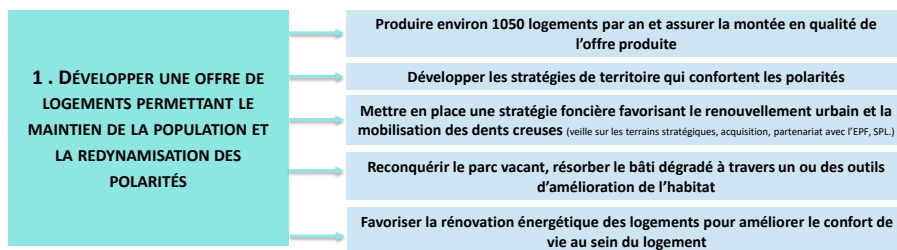
**L'enjeu de solidarité** fait écho à l'importance des situations de précarité qui sont observées sur le territoire et notamment au cœur du bassin minier. Celles-ci se manifestent dans les différents segments de parc :

- **Dans le parc privé** : une partie des propriétaires bailleurs abusent de la fragilité financière des locataires et louent une offre de médiocre rapport qualité-prix avec des situations d'indignité / insalubrité identifiée par les communes. Les phénomènes de division de logements contribuent également aux situations de mal-logement.
- **Dans le parc social**, certaines résidences ou quartiers / cités concentrent les situations de fragilité sociale impliquant une réflexion intercommunale en matière d'attribution des logements.





## II. Orientation 1. Développer une offre de logements permettant le maintien de la population et la redynamisation des polarités



### Produire 1070 logements par an et assurer la montée en qualité de l'offre produite

Le retour d'une attractivité territoriale est dépendant, sur le champ du logement, de la dynamique de production d'une offre de logements neufs d'une part et de l'intervention sur le parc ancien déqualifié d'autre part.

Ainsi, le PLH affiche l'ambition de **production de 1070 logements neufs par an**. Cette offre en réalisée en partie en compensation de démolitions de l'offre obsolète à hauteur de **150 démolitions par an**, représentant donc un solde net de 920 logements supplémentaires sur la CABBALR chaque année. Qualitativement, cette offre devra correspondre aux besoins et attentes de la population locale ou désireuse de s'installer sur le territoire, en termes de produits et de prix. Une attention particulière sera portée à la **qualité de l'offre (qualité urbaine, produits innovant, qualité paysagère avec préservation de cônes de vue, etc.)** ; le volet thermique étant assuré par le respect de la Réglementation Thermique en cours. Concernant les projets dans le Bassin minier, la priorité est le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

### Développer les stratégies de territoire qui confortent les polarités

Dans un contexte de marché faiblement tendu, la territorialisation de cette offre nouvelle devra **limiter la concurrence entre les pôles et leur périphérie** en assurant une production minimale dans les communes bénéficiant de l'ensemble des aménités urbaines (commerces, services et équipements) qu'il convient de soutenir afin de limiter la désertification des centres-urbains. Le développement de l'offre neuve, dans les communes-pôles et leur centre-ville est l'un des axes à engager pour permettre le retour d'une dynamique, à la fois sur le bâti, avec un effet d'entraînement sur le bâti ancien environnant, mais aussi sur l'offre commerciale de proximité.

Cet objectif s'inscrit dans le cadre de politiques plus large portées par la CABBALR et les communes, en collaboration avec les services de l'Etat sur des secteurs ciblés :

- Le centre-ville de Bruay-la-Buissière et le quartier du Mont Liébaut à Béthune retenus dans le cadre du NPNRU

- Les centres-villes de Béthune et Bruay-la-Buissière dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville
- Les centres-villes de Lillers et d'Auchel au titre du renforcement de centralités de l'ERBM



### Reconquérir le parc vacant, résorber le bâti dégradé via un ou des outils d'amélioration de l'habitat



L'ancienneté du parc couplé aux niveaux de ressources modestes d'une partie des occupants du parc privé amène à un potentiel conséquent de logements présentant des situations d'habitat ou indigne, que les opérations successives n'ont pu épuiser. De plus, le développement récent de la vacance conduit à s'interroger sur les moyens à engager pour lutter contre ce phénomène, avec la **mobilisation d'outils coercitifs** en complément des dispositifs incitatifs (OPAH et PIG).



La montée en puissance des résultats des opérations programmées sur la période récente est donc à conforter et la **mise en place d'un nouveau dispositif à partir de 2019** considérée comme une évidence pour la CABBALR. Ce dispositif permet de concentrer les aides à l'amélioration de l'habitat des différents partenaires et implique l'intervention d'une équipe d'ingénierie dédiée qui permet d'identifier tout au long de l'opération les problématiques particulières, de mettre en œuvre les outils les plus adaptés et de faciliter le montage des dossiers de financements et le suivi des travaux.



Dans le cadre de l'ERBM, il est important de rappeler que le maintien de la Valeur Universelle Exceptionnelle des biens inscrits au Patrimoine mondial de l'UNESCO constitue une priorité.



### Favoriser la rénovation énergétique du parc pour améliorer le confort de vie au sein des logements

Dans le parc privé, au-delà du traitement curatif et indispensable de l'urgence de certaines situations, une action préventive est nécessaire et devra s'inscrire dans la durée pour éliminer progressivement les logements énergivores, faire diminuer les factures d'énergies et faire participer les ménages à la maîtrise de leur consommation.

Ainsi, une des cibles du futur dispositif d'amélioration de l'habitat sera la lutte contre la précarité énergétique. L'ambition portée par la CABBALR est une massification des opérations avec une communication continue auprès des propriétaires et des effets de levier pouvant être trouvés dans le cadre d'opérations conjointes publiques / privées.

Dans le parc social, les bailleurs sont engagés dans des opérations d'amélioration thermique de leur parc de logements et bénéficient d'un soutien de la CABBALR. Afin d'accompagner la maîtrise des charges par les locataires, les actions de formation réalisées lors de livraisons de logements très performants ou de réhabilitation thermiques seront poursuivies et pourraient être étendues aux logements conventionnés avec l'Anah.

### Mettre en place une stratégie foncière favorisant le renouvellement urbain et la mobilisation des dents creuses

Le développement résidentiel, dans un contexte de montée en puissance des EPCI sur le volet foncier, est largement liée à la mise en place d'une réflexion intercommunale sur la stratégie foncière à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés à la fois en production nouvelle et en renouvellement du bâti dégradé.

Le développement urbain devra se faire prioritairement **dans les zones déjà urbanisées** (dents creuses, identifiés notamment dans le cadre du PLH) et **dans le cadre d'opérations de renouvellement** (îlots pouvant muter ou être restructurés). Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) révisé de la SMT Artois-Gohelle, préconise une urbanisation de long des tracés du BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Cela permettra d'offrir de nouvelles capacités d'accueil de logements tout en s'intégrant dans un projet urbain global, qui permettra, dans le même temps, une requalification des espaces publics et une organisation de la mixité des fonctions (activité économique, services et équipements, commerces, déplacements, etc.).

La CABBALR se fixe ainsi pour ambition de s'engager dans la maîtrise de son développement par une **action de veille du foncier repéré** mais aussi de **suivi de la consommation foncière liée à l'habitat**, organisée dans le cadre de l'observatoire de l'habitat et du foncier, obligatoire à l'échelle de l'EPCI. Cette maîtrise sera également liée à la traduction du PLH dans les pièces réglementaires du PLU intercommunal (zonage, règlement et plus encore les Orientations d'Aménagement et de Programmation),

permettant à la fois de prioriser les futures zones de développement et d'encadrer la programmation de logements dans les formes urbaines et produits proposés.

De manière plus ciblée, la CABBALR pourra être amenée à **intervenir sur des zones nécessitant une action spécifique de maîtrise ou de traitement du foncier**, de manière directe via des zones d'intérêt communautaire ou à l'appui d'un outil tel que l'EPF Hauts de France sur des sites d'envergure ou d'un outil dont les contours restent à définir pour des opérations de plus faible ampleur (intervention sur de petits îlots, traitement de l'habitat très dégradé, etc.).



### III. Orientation 2. Diversifier l'offre de logements afin de répondre aux mutations démographiques et socio-économiques



#### Favoriser les opérations d'accession abordable à la propriété

Les niveaux de ressources de la population locale nécessitent la mise sur le marché de produits adaptés. Le développement du logement en accession abordable dans le neuf permettra à des ménages plus modestes et aux jeunes ménages en début de parcours résidentiel d'accéder à la propriété.

La maîtrise des prix de sortie passe également par le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace. Il est donc **nécessaire d'accompagner cet objectif par un recours à des produits adaptés au territoire et aux besoins des ménages locaux**, à savoir la maison individuelle dense (surfaces de terrain limitées), tout en portant une attention particulière à la qualité paysagère des opérations (gestion de la proximité, préservation de l'intimité).

#### Développer une offre locative de qualité

Une partie de la production de résidences principales devra être dédiée au logement locatif social, ce qui permettra de répondre à la demande exprimée et tendre vers l'objectif de rattrapage pour les communes soumises à la Loi SRU.

Les nouveaux programmes de logements locatifs sociaux devront être adaptés à la demande qui s'exprime aujourd'hui prioritairement vers les petites et moyennes typologies. Par ailleurs, l'offre nouvelle devra proposer une diversité de financements qui

correspondent à des niveaux de loyers et plafonds de ressources différenciés pour les occupants, et répondant à la demande, majoritairement éligible à un logement très social.

Pour les communes soumises à la Loi SRU, la répartition des logements sociaux produits par type de financement doit respecter la répartition suivante au regard de la Loi :

- 30 % de logements PLAi au minimum (logement très social)
- Une part variable de logement PLUS (logement social classique)
- 30 % de logements PLS au maximum (logement intermédiaire)

Afin d'éviter la concentration du logement locatif social et dans une logique de mixité, les opérations **mixant logements privés et logements publics** devront être promues. La diversité des typologies devra également être recherchée au sein des opérations afin de faciliter la mixité intergénérationnelle.

Par ailleurs, le parc existant constitue une ressource de production de logements sociaux souvent insuffisamment exploitée. Que ce soit par le biais d'opérations de changements d'usage de bâtiments existants ou des restructurations de logements existants, les leviers de mobilisation sont divers : opération d'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux, conventionnement avec ou sans travaux dans le cadre de l'ANAH mais aussi conventionnement en intermédiation locative. Dans les communes soumises à rattrapage SRU, **l'ensemble de ces modes de production devront être favorisés** pour tendre vers les objectifs fixés.

### Veiller à l'adéquation entre la taille des ménages et la typologie des logements

Les dynamiques sociétales et démographiques observées dans le diagnostic (vieillesse de la population, éclatement des ménages en lien avec les divorces et séparations) sont sources de besoins en logements, à la fois en termes quantitatif mais également qualitatif. La demande (et la pression) sur le parc de petites typologies est croissante dans le parc social avec des délais d'attributions plus long, et un report vers le parc privé au sein duquel la réponse ne se fait pas toujours dans de bonnes conditions (divisions de logements, marchands de sommeil, etc.). L'objectif est alors de dédier une part de l'offre nouvelle à des produits de taille plus réduite, en ciblant notamment le développement de l'offre locative sociale vers les produits T2 et T3.

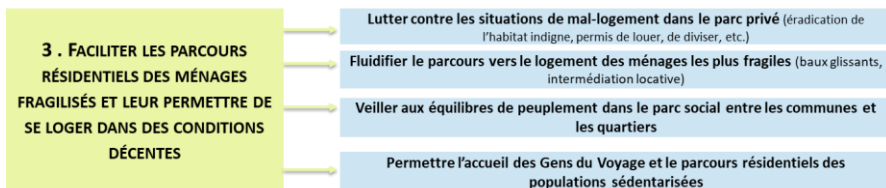
### Développer une offre de logements adaptés à destination des seniors autonomes

Outre le maintien des différents services d'accompagnement, le développement dans le parc ordinaire d'une offre permettant le maintien à domicile est un enjeu majeur de ce PLH. Cela peut passer par l'adaptation des logements, le développement d'une offre neuve répondant mieux aux besoins des personnes âgées et le développement de structures de logement / hébergement plus spécifiques.

Afin de développer une offre de logements adaptée à la perte d'autonomie, la CABBALR souhaite poursuivre son **soutien auprès des propriétaires en matière d'adaptation du logement** dans le cadre du futur dispositif opérationnel. Au regard des enjeux locaux (vieillesse accélérée sur un territoire de plus de 275 000 habitant), l'adaptation du parc privé existant nécessiterait une montée en puissance des financements d'Etat, via l'Anah.

La CABBALR pourra également poursuivre son **soutien au développement d'opérations labellisées pour les personnes âgées** en adéquation avec leurs besoins et leurs moyens financiers. Une attention particulière sera portée au développement de ces structures au regard des différents projets envisagés sur le territoire intercommunal afin de limiter la concurrence entre des structures dont la zone de chalandise va au-delà des limites communales. Concernant les structures d'hébergement existantes destinées aux personnes âgées, la CABBALR souhaite prendre part aux discussions qui s'engageront sur le devenir d'un certain nombre de structures nécessitant d'importants travaux de réhabilitation.

## IV. Orientation 3. Faciliter les parcours résidentiels des ménages fragilisés et leur permettre de se loger dans des conditions décentes



### Lutter contre les situations de mal logement dans le parc privé

De nombreux dispositifs d'incitation ont été mis en place (OPAH, PIG etc.), et ont permis d'aboutir à des résultats satisfaisants, notamment en direction des propriétaires occupants. Les résultats en direction des propriétaires bailleurs sont plutôt en croissance. Il s'avère cependant qu'une partie du parc locatif privé s'inscrit dans une spirale de dégradation, liée à la grande précarité de son occupation et constitue un parc refuge pour les ménages en attente d'un logement social. Les phénomènes de divisions de logements, observés dans une partie des communes sont sources de problématique de mal-logement et de gestion urbaine du développement.

La CABBALR s'est saisie de la question via la **signature d'un Protocole d'Éradication de l'Habitat Indigne** et **expérimente depuis peu le permis de louer** dans trois communes test (secteur du Centre-Ville à Lillers, secteur de la gare et la résidence du Mont Liébaud pour Béthune, un ensemble immobilier compris entre le 3 et 36 Route nationale pour Annequin). En fonction des résultats, une extension du dispositif à d'autres communes pourra être envisagée.

### Fluidifier le parcours vers le logement des ménages les plus fragiles

Concernant l'offre de logement d'insertion et d'hébergement social, le diagnostic a montré que l'offre ne permet pas de répondre à la diversité des problématiques rencontrées par les ménages les plus fragiles. Plus que le développement d'une offre nouvelle, l'objectif est d'abord **d'améliorer la coordination** au niveau local des différents

acteurs, de **favoriser la complémentarité des différents dispositifs** et optimiser ainsi la prise en charge des publics afin **d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels** pour passer plus rapidement de l'hébergement d'urgence aux solutions de logement pérenne.

La CABBALR a été retenue avec la CA Lens Liévin et la CA Hénin Carvin à l'**Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement d'Abord »** dont la candidature des 3 EPCI a été portée par le **Conseil Départemental**. Les publics cibles retenus sont les femmes seules avec enfants victimes de violence, les jeunes de moins de 25 ans avec un parcours institutionnel, les personnes expulsées, les personnes souffrant de troubles psychiques ou d'addictions, et les personnes réfugiées. Dans ce cadre, 190 ménages seront accompagnés sur les 3 EPCI et des financements ont été actés en faveur de structures collectives et pour des mesures d'intermédiation locative.

Cette orientation passe également par le **développement de petits logements sociaux adaptés** aux ressources des ménages dans le parc social et privé (logements PLAI et logements conventionnés très social) ; offre aujourd'hui peu présente sur le territoire.

### Veiller aux équilibres de peuplement dans le parc social entre les communes et les quartiers

La concentration des situations de fragilité financières et sociales au sein de quartiers ou cités amènent à construire collectivement une stratégie d'attribution qui corrige progressivement les déséquilibres constatés. La **réalisation de la Convention Intercommunale d'Attributions**, s'inscrivant dans les orientations cadres de la Conférence Intercommunale du Logement constituera le document de référence partagé avec l'ensemble des réservataires de logements sociaux, s'imposant dans le cadre des commissions d'attributions. Le rôle de la CABBALR sera d'assurer le suivi de ces objectifs dans le cadre d'un bilan annuel des attributions.

Cette stratégie d'attribution ne peut se détacher d'une **politique de rééquilibrage de l'offre sociale à bas loyers** qui permette les attributions de logement aux ménages précaires hors des Quartiers de la Politique de la Ville.

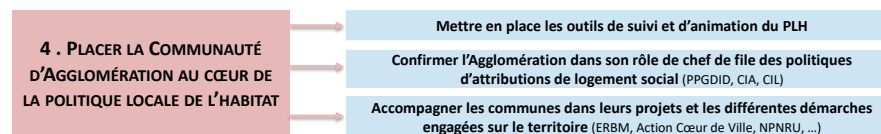
Permettre l'accueil des gens du voyage et le parcours résidentiel des populations sédentarisées.

Le PLH devra reprendre les **objectifs fixés dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage** qui prévoit la création d'une aire de grand passage (200 places) à l'échelle de l'arrondissement et de deux aires d'accueil à Douvrin (15 places) et Hersin-Coupigny – Barlin (20 places). La CABBALR poursuit les recherches de fonciers adaptés pour l'implantation de ces équipements.

En complément de l'offre pour les ménages voyageurs, des **solutions pour les ménages sédentaires doivent être proposées** par le développement d'une offre de logements adaptés ou la création de terrains familiaux. La mise en place du PLUi sera également l'occasion de requestionner les règles d'urbanisme relatives à l'autorisation de l'implantation durable des caravanes sur le territoire, notamment sur des terrains privés.



## V. Orientation 4. Placer la Communauté d'agglomération au cœur de la politique locale de l'habitat



### Mettre en place les outils de suivi et d'animation du PLH

La bonne mise en œuvre des orientations du PLH exige une organisation pérenne du pilotage. Cette gouvernance implique l'organisation régulière de réunions d'échange, d'information et de prise de décisions entre tous les partenaires, dans un objectif de suivi et d'évaluation des actions menées.

L'évaluation du Programme Local de l'Habitat et de la mise en œuvre de son programme d'actions, via un Observatoire portant sur l'ensemble des thématiques du programme, facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire. Il convient donc de **pérenniser l'Observatoire local de l'habitat et de compléter cet outil par un volet foncier (suivi de la consommation foncière notamment), pouvant être mutualisé dans le cadre du SCOT**. Cet outil permettra d'évaluer et d'adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

Réglementairement, un bilan de la mise en œuvre du programme d'actions doit être réalisé annuellement. Celui-ci s'appuiera sur un suivi précis de l'observatoire. Les acteurs du territoire auront ainsi à disposition des éléments d'objectivation de la situation et des problématiques de l'habitat abordées.

Le réseau des partenaires doit être sollicité pour la mise à jour et le partage des données et le suivi des actions du PLH. Ces partenaires seront regroupés au sein d'une instance, qui aura un rôle clé dans la réalisation et le suivi de la politique locale de l'habitat. Les organismes de logement social seront notamment des partenaires privilégiés de la mise en



œuvre de ce PLH, au titre de leurs prérogatives en matière de développement de l'offre, de gestion sociale et de qualité de service.

Sur le fond, cette instance de suivi devra garantir un niveau de débat satisfaisant entre l'ensemble des partenaires et **construire une culture commune** sur le territoire. L'échange sur les projets et la mise en commun des procédures / dispositifs jugés intéressants, des difficultés rencontrées, est un pilier important pour l'appropriation et la dynamisation constante de la politique locale.



### Confirmer l'Agglomération dans son rôle de chef de file des politiques d'attributions de logement social

Le pilotage de cette nouvelle politique locale de l'habitat, passera en premier lieu par la position affirmée de la Communauté d'Agglomération en tant que chef de file local des questions relatives à l'habitat, mais aussi en matière d'attributions au regard de la législation récente.

La CABBALR aura donc pour objectif de **piloter la réalisation de la Convention Intercommunale d'Attribution**, définissant des objectifs partenariaux visant à rééquilibrer le peuplement au sein du parc social. Elle aura également en charge le suivi et l'évaluation annuelle de cette politique, nécessitant une observation fine des attributions.

Enfin, dans un souci de lisibilité et de transparence, la CABBALR veillera tout particulièrement à **simplifier l'accès aux informations relatives au logement pour les demandeurs de logements**, dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande.

### Accompagner les communes dans leurs projets et les différentes démarches engagées sur le territoire

La Communauté d'agglomération affirme, à travers ce document, son **rôle de pilote, de conseil et d'accompagnateur de la politique de l'habitat** à travers la prise en compte des objectifs du PLH par l'ensemble des acteurs, notamment les communes. Ainsi, elle sera amenée à jouer véritablement un rôle de relais entre les communes et l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat pour que des actions concrètes et opérationnelles puissent émerger.

Si la définition d'objectifs territorialisés permet une meilleure répartition de l'offre de logements sur le territoire, il s'avère que les communes ne disposent pas toujours de l'ingénierie technique et de la connaissance des outils nécessaires à la prise en compte des enjeux du développement durable dans la conception des projets d'habitat ou la négociation avec les opérateurs.

C'est la raison pour laquelle l'intervention de la CABBALR auprès des communes sera renforcée. Si les communes demeurent maîtresses de leur développement, elles pourront bénéficier d'un **accompagnement technique qui facilitera la traduction des ambitions portées par le PLH au sein des nouveaux projets** et donc le processus de décision.

Dans le cadre de **dispositifs d'ampleur nationale ou régionale**, La Communauté d'agglomération interviendra également en tant que pilote (dans le cadre du NPRNU et de l'ERBM), ou partenaire associé (cas de l'Action Cœur de Ville) sur des champs de compétence dépassant celui de l'habitat : aménagement urbain, développement économique et commercial, services, etc.