

PROJET

GRAND ARRAS

VIVRE EN 2030



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2019-2025

DOCUMENT
d'orientations





PROJET LOCAL DE L'HABITAT
2019-2025

DOCUMENT
d'orientations

RAPPEL réglementaire

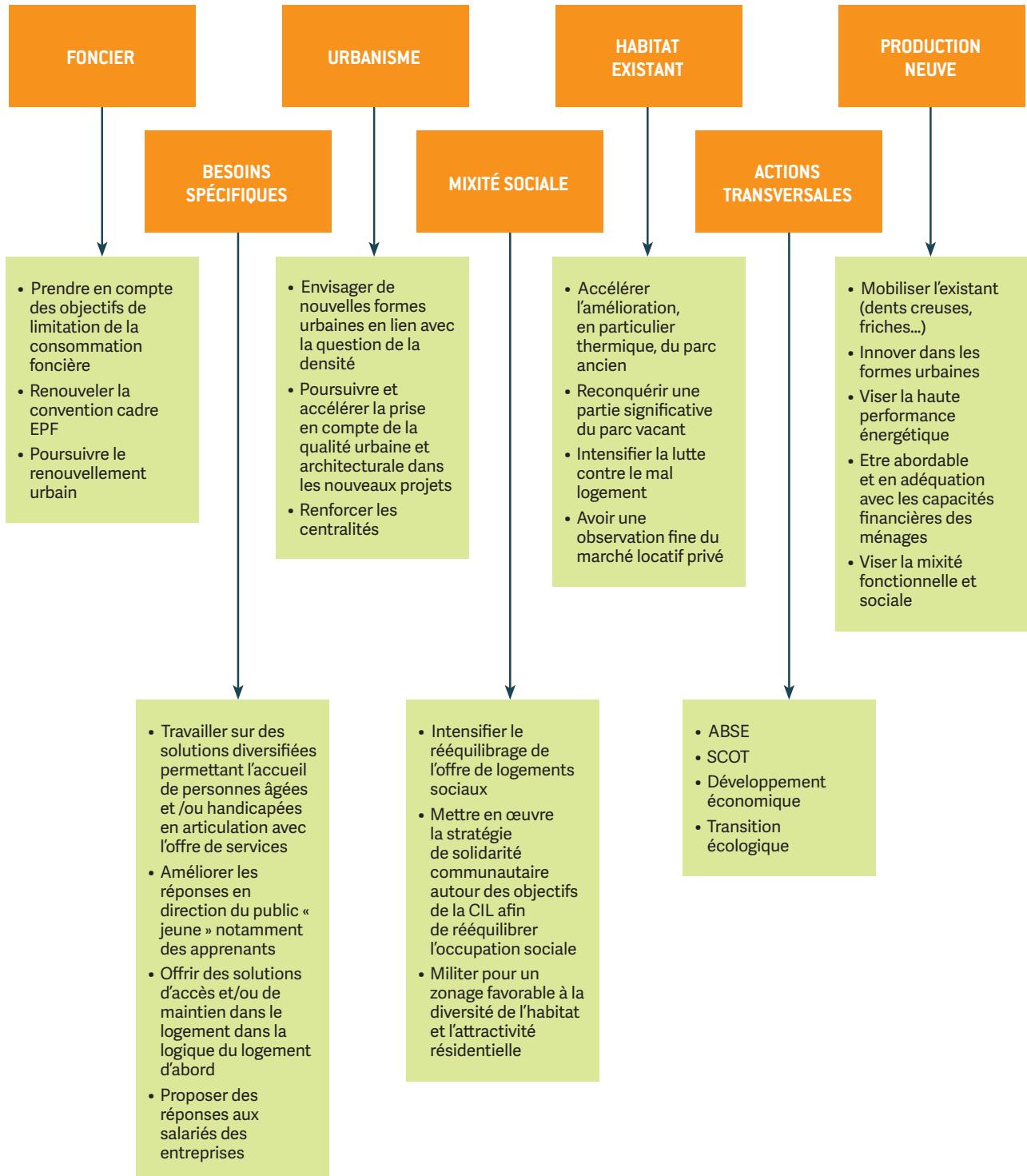
(ART. R. 302-1 À R.302-1-3 DU CCH)

Un programme local de l'habitat comporte un diagnostic, un document d'orientations et un programme d'actions détaillé par secteurs géographiques.

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

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Le décret n°2018-142 du 27 février 2018 issu de la Loi Egalité et Citoyenneté consolide le volet foncier des programmes locaux de l'Habitat.

2. CADRE D'INTERVENTION, objectifs et priorités



SOMMAIRE

- p.8 ORIENTATION N°1 : VISER LA PRODUCTION DE 672 LOGEMENTS NEUFS PAR AN POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE, FIDÉLISER LES HABITANTS ACTUELS ET ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS**
- p.10 • 1.1 DES OBJECTIFS EN COMPTABILITÉ AVEC LE SCOT
- p.11 • 1.2 LA RÉPARTITION DES 672 LOGEMENTS À PRODUIRE PAR AN PAR TYPE D'OFFRE
- p.12 ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER DES OFFRES NEUVES FINANCIÈREMENT ABORDABLES, DE QUALITÉ ET INNOVANTES**
- p.14 • 2.1. RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT DES SALARIÉS DES ENTREPRISES DU TERRITOIRE
- p.14 • 2.2. PROGRAMMER LA CONSTRUCTION DE 185 LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER MODÉRÉ PAR AN, SOIT 1 104 LOGEMENTS SUR LES 6 ANS DU PLH
- P.15 • 2.3. PRODUIRE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ EN ADÉQUATION AVEC LES CAPACITÉS D'INVESTISSEMENT DES ACCÉDANTS
- P.16 • 2.4. FAIRE DE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE UN LEVIER D'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE
- P.16 • 2.5. RÉDUIRE LE COÛT DU LOGEMENT SUR LE BUDGET DES MÉNAGES
- p.18 ORIENTATION N°3 : UN HABITAT À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : MASSIFIER LA RÉNOVATION DU PARC EXISTANT SOCIAL ET PRIVÉ**
- p.20 • 3.1. LE RÉSIDENTIEL AU CŒUR DU « TERRITOIRE EN TÊTE POUR LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE » T.E.T.E.
- p.22 • 3.2. UNE DÉMARCHE DE RÉNOVATION URBAINE TOURNÉE VERS L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ
- p.25 • 3.3. LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT (LOGEMENTS VACANTS OU FRICHES) ET DES DENTS CREUSES
- p.26 ORIENTATION N°4 : RENFORCER LA POLITIQUE DE PEUPLEMENT PAR LA CIL POUR ENCLENCHER UNE VÉRITABLE MIXITÉ SOCIALE ET UN RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL DE L'OFFRE**
- p.28 • 4.1. POURSUIVRE LE RÉÉQUILIBRAGE DE L'OFFRE DE LOGEMENT À LOYER MODÉRÉ
- p.30 • 4.2 METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE
- p.32 ORIENTATION N°5 : FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES**
- p.34 • 5.1. LES PUBLICS PRIORITAIRES
- p.36 • 5.2 RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES « JEUNES » DONT LES APPRENANTS SANS POUR AUTANT SPÉCIALISER L'OFFRE
- p.36 • 5.3. OFFRIR DES CHOIX RÉSIDENTIELS AUX SENIORS
- P.38 • 5.4. ATTIRER LES SALARIÉS SUR LE TERRITOIRE
- p.40 ORIENTATION N°6 : PROMOUVOIR UN MODÈLE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE ET DE QUALITÉ POUR CONTRIBUER À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**
- p.42 • 6.1. METTRE EN COHÉRENCE LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION : SCOT/PLH/PLU.I
- p.43 • 6.2. LA VALORISATION DES OPÉRATIONS EXEMPLAIRES ET INNOVANTES
- p.44 LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'ANIMATION : UNE CONDITION DE RÉUSSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH**
- p.46 • 7.1. FAIRE DE L'OBSERVATOIRE UN OUTIL D'ANIMATION ET DE PILOTAGE DE LA POLITIQUE COMMUNAUTAIRE EN MATIÈRE D'HABITAT EN RENFORÇANT LE VOLET FONCIER DU PLH
- p.46 • 7.2. RENOUVELEZ ET ADAPTER AU CONTEXTE LES MODALITÉS DE TRAVAIL AVEC LES OPÉRATEURS, LES AMÉNAGEURS ET LES BAILLEURS
- p.47 • 7.3. ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PLH ET DES OBJECTIFS DE LA CIL (CONFÉRENCE INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT) SUR LEUR TERRITOIRE
- p.48 CONCLUSION**
- p.50 GLOSSAIRE**





ORIENTATION 1

**VISER LA PRODUCTION DE
672 LOGEMENTS NEUFS PAR AN
POUR CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ
RÉSIDENTIELLE DU TERRITOIRE,
FIDÉLISER LES HABITANTS ACTUELS
ET ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS**

Le PLH 2019-2025 est en conformité avec le SCoT en cours de révision et en cohérence avec les documents d'urbanisme sur :

- Les projections démographiques ;
- La consommation foncière ;
- Le renforcement des centralités.

1.1. DES OBJECTIFS COMPATIBLES avec le SCOT

Le SCoT fixe un objectif de production de 672 logements par an pour la Communauté Urbaine d'Arras (46 communes). Le PLH 2019-2025 s'inscrit en conformité avec le SCoT : l'objectif de production de logements neufs est fixé à 672 logements par an en moyenne pour la période 2019-2025.

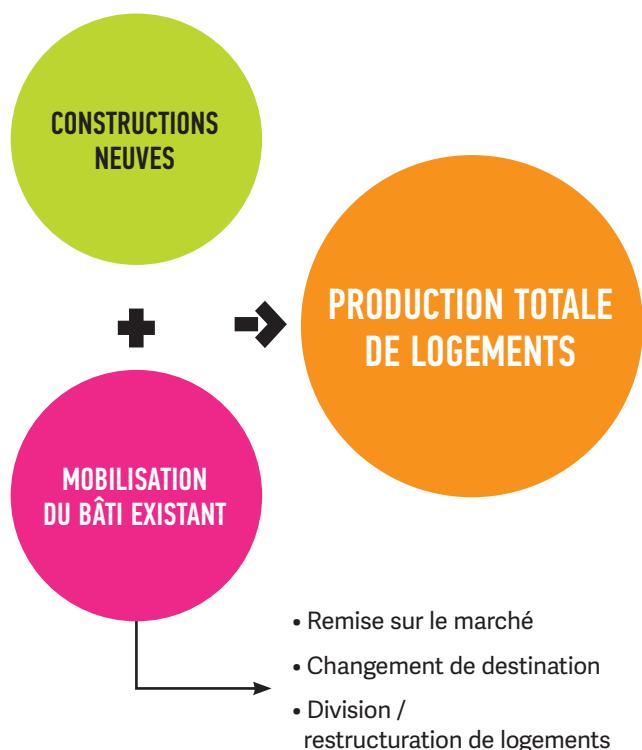
Cet objectif est :

- **Ambitieux** : il vise à conforter l'attractivité résidentielle du territoire (attirer de nouveaux habitants, mieux fidéliser les habitants actuels en leur offrant des parcours résidentiels...).
- **Réaliste** : le bilan de mise en œuvre du PLH 2014-2020 sur 4 ans indiquent que l'atteinte de cet objectif est réaliste (une dynamique de production de logements et de commercialisation des logements neufs satisfaisante, une vingtaine de promoteurs ont choisi d'investir sur le territoire...).

L'objectif de production intègre la construction neuve et la mobilisation de l'existant (remise sur le marché de logements vacants, changements de destination...).

La territorialisation de l'objectif de production neuve de logements s'inscrit dans le cadre de référence que constitue le SCoT. Le SCoT fixe la répartition suivante :

- **Arras** : 252 logements par an, soit 37 % de la production de la CUA ;
- **Communes urbaines** : 258 logements par an, soit 38 % de la production de la CUA ;
- **Pôles ruraux** (Bailleul-Sir-Berthoult, Beau-metz-lès-Loges, Mareuil, Rivière, Thélus) : 46 logements par an, soit 7 % de la production de la CUA ;
- **Communes rurales** : 116 logements par an, soit 17 % de la production de la CUA.



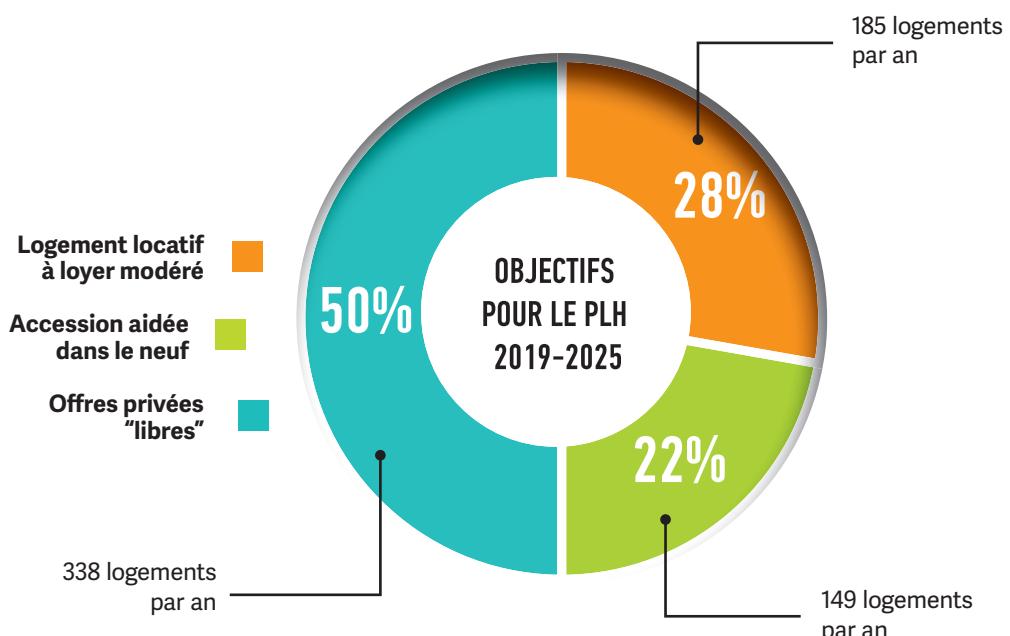
La Loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre les Exclusions (loi MOLLE) du 25 mars 2009 rend obligatoire la territorialisation des objectifs de production de logements à l'échelle communale.

La territorialisation de l'objectif de production de 672 logements par an fait l'objet d'un travail d'échanges et de concertation avec les 46 communes de la CUA.

Ce travail s'appuie sur les projets et gisements identifiés dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme (PLUi 39 communes, PLUi 6 communes et PLU de Roeux). Les objectifs territorialisés seront présentés dans le volet territorial du programme d'actions du PLH.

RÉPARTITION DE L'OBJECTIF FIXÉ DANS LE PLH 2019 - 2025			
	SUR LES 6 ANS DU PLH	EN MOYENNE ANNUELLE	POIDS DANS LA PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS
Arras	1512	252	37 %
Communes urbaines hors Arras	1550	258	38 %
Pôles ruraux	276	46	7 %
Communes rurales	697	116	17 %
TOTAL CUA	4036	672	100 %

1.2. LA RÉPARTITION DES 672 LOGEMENTS À PRODUIRE par an par type d'offre







ORIENTATION 2

DÉVELOPPER DES OFFRES NEUVES FINANCIÈREMENT ABORDABLES, DE QUALITÉ ET INNOVANTES

Le diagnostic a mis en évidence l'enjeu d'une meilleure adéquation entre le profil des offres neuves produites sur le territoire, en termes de niveaux de prix/de loyer, de qualité avec les besoins et les attentes des ménages.

Les objectifs visés sont les suivants :

- Produire de l'accession sociale / abordable à la propriété en adéquation avec les capacités d'investissement des accédants ;
- Veiller au reste à vivre des locataires d'habitat à loyer modéré ;
- Répondre aux besoins d'habitat des salariés des entreprises du territoire

2.1. RÉPONDRE AUX BESOINS DES SALARIÉS des entreprises du territoire

Actuellement, 49 % des actifs travaillant sur le territoire de la CUA n'y résident pas.

La CUA souhaite attirer comme résidents sur son territoire une partie des actifs y travaillant mais n'y résidant pas. Les leviers sont les suivants :

- Proposer à ces ménages des offres immobilières très qualitatives, situées à proximité des axes de transport ou dans des sites stratégiques, à des niveaux de prix attractifs par rapport à ceux de la métropole lilloise et de la région parisienne ;

- Développer des offres financièrement abordables (en locatif et en accession) et de qualité ;
- Offrir un cadre de vie attractif en termes de qualité et de facilité d'accès aux services et équipements ;
- Communiquer auprès des entreprises du territoire ou souhaitant s'implanter sur le territoire sur les offres et les atouts en termes d'habitat dont dispose la CUA (articulation entre le service habitat et le service de développement économique de la CUA)

2.2. PROGRAMMER LA CONSTRUCTION DE 185 LOGEMENTS LOCATIFS À LOYER MODÉRÉ PAR AN, soit 1 110 logements sur les 6 ans DU PLH

28 % de la production de logements, soit 185 logements par an, sera consacré au développement du parc locatif à loyer modéré sur le territoire de la CUA.

L'objectif de 185 logements par an se répartit de la manière suivante entre les différents types de financements :

- 30 % de la production sera consacré au PLA-I (logement à loyer très modéré), soit environ 55 logements par an ;
- 60 % de la production sera constituée de PLUS (logement locatif « standard ») soit environ 11 logements par an ;
- Le PLS représentera de l'ordre de 10 % des logements financés, soit environ 19 logements par an en moyenne.

La production de logements locatifs à loyer modéré sera repartie de la manière suivante :

- Arras : 76 logements par an, soit 30 % de la production ;
- Communes urbaines : 85 logements par an, soit 33 % de la production. L'objectif sera territorialisé par commune, le pourcentage de logements locatifs à loyer modéré au sein de la production neuve variera selon les communes, pour tenir compte de l'offre existante et des enjeux de diversification ;
- Pôles ruraux : 12 logements par an, soit 25 % de la production de logements ;
- Communes rurales : 12 logements par an, soit 10 % de la production de logements avec possibilité de mutualiser les projets

2.3. PRODUIRE DE L'ACCESSION SOCIALE EN ADÉQUATION AVEC LES CAPACITÉS D'INVESTISSEMENT DES ACCÉDANTS *et ancrer les familles sur le territoire*

Les dispositifs d'accès abordable s'adressent aux ménages dont les revenus sont modestes ou moyens. À ce titre, les demandeurs doivent respecter des plafonds de ressources. Quand il s'agit d'aides financières, leur montant est dégressif en fonction des revenus (critères prévus par l'article L. 312-2-1 du CCH). **L'accès aidée à la propriété** permet aux familles d'acheter leur logement à un prix avantageux. Il s'agit d'initiatives publiques, en partenariat avec des promoteurs et des établissements bancaires visant à permettre aux familles modestes d'acheter leur logement à un prix avantageux.

Ces opérations sont souvent réservées aux primo-accédants, c'est-à-dire aux ménages n'étant pas propriétaires de leur résidence principale depuis au moins 2 ans.

L'accès aidée/sociale à la propriété est un levier majeur pour fidéliser les ménages qui quittent la CUA pour s'installer dans les territoires proches et offrir des parcours résidentiels positifs, valorisants pour les ménages du territoire. Le PLH 2019 – 2025 maintient le cap volontariste déjà fixé par la CUA sur ce volet. Le nombre de logement en accession aidée visée par an est de 49 à 150 logements en moyenne, soit 22 % de la production.

Cet objectif intègre notamment :

- Les opérations éligibles aux dispositifs nationaux : Prêts à Taux Zéro, TVA réduite dans les zones urbaines en rénovation (ANRU) et dans le cadre de la location-accession (PSLA) ;

- La vente de logements locatifs sociaux ;
- Les opérations éligibles aux aides de la CUA ;
- Les logements pour lesquels les acquéreurs ne bénéficient pas d'un appui financier de la puissance publique (CUA et / ou PTZ) mais qui peuvent être considérés comme de l'accès aidée au regard de leur niveau de prix de sortie.

Une réflexion est actuellement menée pour affiner la définition de l'accès aidée à la propriété.

Au-delà des produits (accès sociale réalisée par les sociaux ou les coopératives d'accès sociale, PSLA...) se pose plus globalement la question des prix de sortie ; en effet, les PSLA produits actuellement sur le territoire atteignent des prix relativement élevés (180 000 €) au regard des capacités financières des ménages.

Différentes pistes seront étudiées dans le cadre de l'élaboration du programme d'actions thématique du PLH :

- Comment « booster » l'accès aidée à la propriété dans l'ancien (par financement plus accessible) ?
- La réalisation de PSLA dans l'ancien (par exemple, en mobilisant les PLA-I anciens diffus) ;
- Logements « prêt à finir » ;
- La vente d'immeuble à rénover...

2.4. FAIRE DE LA VALORISATION DU CADRE DE VIE un levier d'attractivité résidentielle

Pour fidéliser les ménages sur le territoire de la CUA, la question de l'accessibilité financière des offres d'habitat n'est pas le seul paramètre à intégrer dans la réflexion. **En effet, se pose plus globalement la question de l'attractivité des offres et, plus globalement, du cadre de vie que peut offrir la CUA**, comparativement aux territoires vers lesquels ont tendance à s'orienter ces ménages, notamment les territoires qui composent le Pays d'Artois. Dans cette optique, la réflexion autour du programme d'actions portera également sur :

- La qualité et le degré d'innovation des offres d'habitat : proposer des offres attractives, correspondant aux attentes et besoins des habitants (formes d'habitat intermédiaire, entre l'individuel et le collectif...), et adaptées aux modes de vie contemporains ;

- La diversité de l'offre afin d'offrir des solutions de logements ou d'hébergement pour couvrir les besoins de tous aux différentes étapes de la vie dans le respect de la mixité sociale ;
- La production d'un habitat soucieux d'une gestion économe des ressources foncières, favorisant la reconquête du bâti existant (logement vacant, friches diverses ...) dans un objectif de renforcer les centralités et le maillage urbain/rural ;
- L'intégration de l'habitat dans un cadre de vie privilégié associant la valorisation du patrimoine naturel et bâti, l'offre d'équipements et de services, et la desserte en transports...

Il s'agira, par une stratégie de marketing territorial affûtée et ciblée, de mettre en évidence, véhiculer les atouts du territoire afin d'inciter les ménages à y habiter et faire vivre l'économie locale.

2.5. RÉDUIRE LE COÛT DU LOGEMENT sur le budget des ménages

70 % des ménages du territoire sont éligibles au logement à loyer modéré et 57 % des demandeurs d'un logement HLM via le système national d'enregistrement en 2017 ont des ressources inférieures au plafond PLA.I (ex 963 €/mois pour une personne seule).

Des demandeurs qui s'appauvrisent : le seuil du 1er quartile est fixé par arrêté préfectoral à 6504 €/UC pour l'année 2018 contre 6549 €/UC en 2017.

L'adéquation entre le coût du logement (loyer + charges) et les capacités financières des ménages est essentielle que ce soit pour le parc public ou le parc privé locatif. Pour le parc locatif HLM cela implique notamment de réfléchir à une approche loyer + charges en travaillant sur les niveaux de loyer mais également en combinant la rénovation thermique du parc à l'accompagnement des locataires au changement de comportement énergétique.

Les ménages disposant d'un revenu faible (femmes seules avec travail à mi-temps, bénéficiaires du RSA, jeunes sans revenu, personnes âgées avec un revenu minimum vieillesse.....) rencontrent effectivement des difficultés pour accéder au parc locatif social, et s'y maintenir y compris dans des logements PLA-I. Cette question ne concerne pas uniquement le territoire de la Communauté urbaine, elle se pose plus globalement au niveau national.

Pour le parc privé locatif, l'enjeu est d'accompagner les propriétaires bailleurs au conventionnement de ses loyers, voire à la rénovation énergétique. Il s'agit de deux outils qui permettent de maîtriser le marché locatif et d'assurer une maîtrise des dépenses énergétiques.

Différents outils devront être travaillés avec les partenaires :

- L'ajustement des dispositifs d'appui financier par la CUA à la production de logement locatif aidé (recentrage / bonification sur certains produits, ou typologies) ;
- La poursuite de l'expérimentation du PLA-bas revenus ;
- L'innovation sur les process de construction : adapter le logement aux modes de vie, évoluer dans les procédés constructifs, sur l'armature urbaine... ;
- Re définir les outils fonciers pour améliorer les équilibres financiers d'opération ;
- Renforcer la communication en direction des propriétaires bailleurs et leur accompagnement au conventionnement de leurs logements afin d'apporter des solutions de logements pour les ménages les plus modestes,

en complément du parc locatif social sur de typologies ou segments manquants de l'offre au plus près de la réalité du territoire.

La communication doit permettre :

- D'informer les propriétaires sur les aides qu'ils peuvent mobiliser (aides de l'ANAH), de leur démontrer l'intérêt de s'engager dans ce type de démarche (« gagnant-gagnant », compte tenu des niveaux de loyers plafonds et de l'intérêt de la défiscalisation) ;
- Et de les rassurer (crainte de certains propriétaires à louer leurs logements à des ménages avec des revenus modestes), par exemple au travers de la valorisation d'exemples, de la mobilisation de « témoignages ». Proposer systématiquement l'intermédiation locative ;
- La stratégie d'attribution avec un regard à 360° des situations.





ORIENTATION 3

MASSIFIER LA RÉNOVATION DU PARC RÉSIDENTIEL (SOCIAL ET PRIVÉ)



3.1. LE RÉSIDENTIEL AU CŒUR DE L'ENGAGEMENT

du « territoire en tête pour la transition écologique » T.E.T.E.

La transition énergétique dans le parc de logement est un enjeu majeur, il faut donc **massifier la rénovation thermique du parc privé** qu'il soit occupé par son propriétaire ou mis en location et également le parc public.

- 56 % des logements du territoire datent d'avant 1975, (date de la première réglementation thermique au niveau national) ;
- Environ 3 000 propriétaires occupants seraient touchés par la précarité énergétique ;
- Sur les 3 400 DPE (Diagnostics de Performance Energétique) réalisés sur le périmètre de la CUA entre 2013 et 2016 : 49 % correspondent à des étiquettes énergétiques E, F ou G, soit des logements qui peuvent être considérés comme énergivores ;
- La proportion de logements « énergivores » parmi ceux qui ont fait l'objet d'un DPE atteint 61 % sur la commune d'Arras.

• DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL, UNE RÉFLEXION À CONDUIRE SUR LES BESOINS DE REQUALIFICATION DES LOGEMENTS, HORS DES QUARTIERS CONCERNÉS PAR LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Au-delà des interventions actuellement menées dans les quartiers d'habitat social ou qui seront mis en œuvre dans les prochaines années dans le cadre des dispositifs ANRU, se pose la question des besoins de requalification du patrimoine locatif social en diffus – plus de 1000 logements seraient classés dans des étiquettes allant de E à G. Tous les bailleurs sont engagés dans la rénovation thermique de leur patrimoine à horizon 2020 mais il faut reconnaître un manque de vision territoriale sur ce sujet et si l'amélioration de la performance énergétique des logements pour réduire les charges des locataires est l'enjeu principal, il n'est pas le seul.

Dans un contexte de réforme et restructuration du tissu HLM, c'est toute la stratégie patrimoniale qui est réinterrogée avec en ligne de fond des enjeux sociétaux très forts :

- Le traitement de l'amiante. Lorsque des travaux sont réalisés dans un logement, le bailleur doit également expurger toute trace d'amiante. Ceci a pour conséquence d'augmenter le coût des travaux, d'autant plus que les locataires doivent être relogés ailleurs le temps des travaux. La progression prévisible des coûts des travaux pose la question suivante : est-il plus pertinent de réhabiliter ou de démolir et reconstruire ? La question semble se poser pour certains programmes et certains bailleurs mais n'est pas encore tranchée ;
- La mise en accessibilité ;
- L'adaptation des logements au vieillissement et au handicap ;
- La question spécifique des Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLA-I, logement locatif très social) en diffus en mauvais état.

Des enjeux qui pèsent sur l'attractivité du territoire et qui sont abordés de manière très différenciée entre bailleurs.

• L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DES LOGEMENTS DANS LE PARC PRIVÉ

Les différents indicateurs mobilisés dans le cadre du diagnostic ont mis en évidence la nécessité de poursuivre et de renforcer les actions engagées par la CUA et ses partenaires pour favoriser la rénovation et la requalification des logements privés :

- Environ 1 136 logements sont sans confort et 7 117 logements avec un confort partiel ;
- 944 logements privés seraient potentiellement indignes sur le territoire de la CUA ;
- 77 % des ménages âgés de 75 ans et plus sont propriétaires occupants. Malgré des résultats encourageants dans le parc de propriétaires occupants, le nombre de logements adaptés restent quantitativement limités au regard du nombre de ménages potentiellement concernés.

- 29 % des propriétaires occupants de la CUA sont éligibles aux aides de l'ANAH.

Ces actions sont de différents registres (accompagnement, conseil et appui financier) et concernent les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

La CUA a un rôle majeur à jouer pour favoriser la rénovation du parc de logements privés, en tant que financeur du dispositif d'accompagnement et de conseil et dans la mesure où elle apporte un appui financier pour la réalisation des travaux, soit sur ses aides propres, soit via les aides de l'ANAH déléguées qu'elle gère et instruit.

• LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS EST L'UN DES PREMIERS TERRITOIRES EN FRANCE À SIGNER UN CONTRAT DE TRANSITION ÉCOLOGIQUE (CTE) avec l'État, visant à

concrétiser les engagements pris par la France dans le cadre de la COP 21 et du Contrat territorial de troisième révolution industrielle signé en octobre 2017 entre La CUA, la Région des Hauts de France et l'ADEME.

Conçu comme un accélérateur des politiques de développement durable, ce contrat avec l'État marque un tournant. Il consiste à sortir de la simple logique d'appel à projet, pour coconstruire des programmes d'action, impliquant l'ensemble des acteurs du territoire.

L'axe 4 du plan d'action du CTE vise la rénovation énergétique de près de 2 000 logements sur 4 ans avec des objectifs ambitieux :

- L'accompagnement des propriétaires privés à la rénovation thermique annuelle de 500 logements dont au moins 200 via les aides ANAH (actuellement 150 rénovations par an bénéficiant des aides de l'ANAH) et 300 autres rénovations hors ANAH mais ayant bénéficié d'aides de la CUA, ou d'un accompagnement par l'EIE suivi du passage à l'acte travaux ;
- La rénovation énergétique du parc social existant par les bailleurs avec au moins 30 logements/an en qualité BBC réno de logements traités pour atteindre les 2 000 d'ici 2021 (sur la bonne trajectoire pour rénover 100 % des logements « gourmands » en énergie, d'ici 2050). **La réhabilitation énergétique de la résidence Devillers** (Arras Sud), portant

sur 112 logements répartis en six bâtiments, constitue un exemple à suivre. Par ailleurs, Pas de Calais Habitat étend à l'ensemble de son patrimoine sur la CUA son dispositif de chaudière connectée visant à offrir à la fois un mode de chauffage performant et un accompagnement des locataires au changement de comportement énergétique ;

- La production d'une offre HLM neuve à haute performance énergétique E+C- d'au moins 50 logements/an ;
- La remise sur le marché de 15 à 20 logements vacants ;
- L'adoption d'un véritable plan de communication ciblée ;
- Le renforcement du guichet de l'habitat en plateforme de rénovation énergétique avec le recrutement d'un animateur.

Toute cette stratégie est à mettre en perspective avec l'adoption d'un budget qui déployerait un dispositif de soutien financier.

La CUA souhaite que les bailleurs participent activement à la transition écologique du territoire.

Il est donc nécessaire d'aboutir avec les bailleurs du parc public à une stratégie partagée autour des objectifs du CTE et pour ce faire :

- Dresser un état des lieux des parcs des différents bailleurs afin de mieux connaître les enjeux actuels et prospectifs en termes de requalification, adaptation du patrimoine locatif social existant ;
- Mieux connaître les enjeux actuels et prospectifs en termes de requalification, adaptation du patrimoine locatif social existant ;
- Définir une stratégie et une programmation pluriannuelle des interventions à envisager.

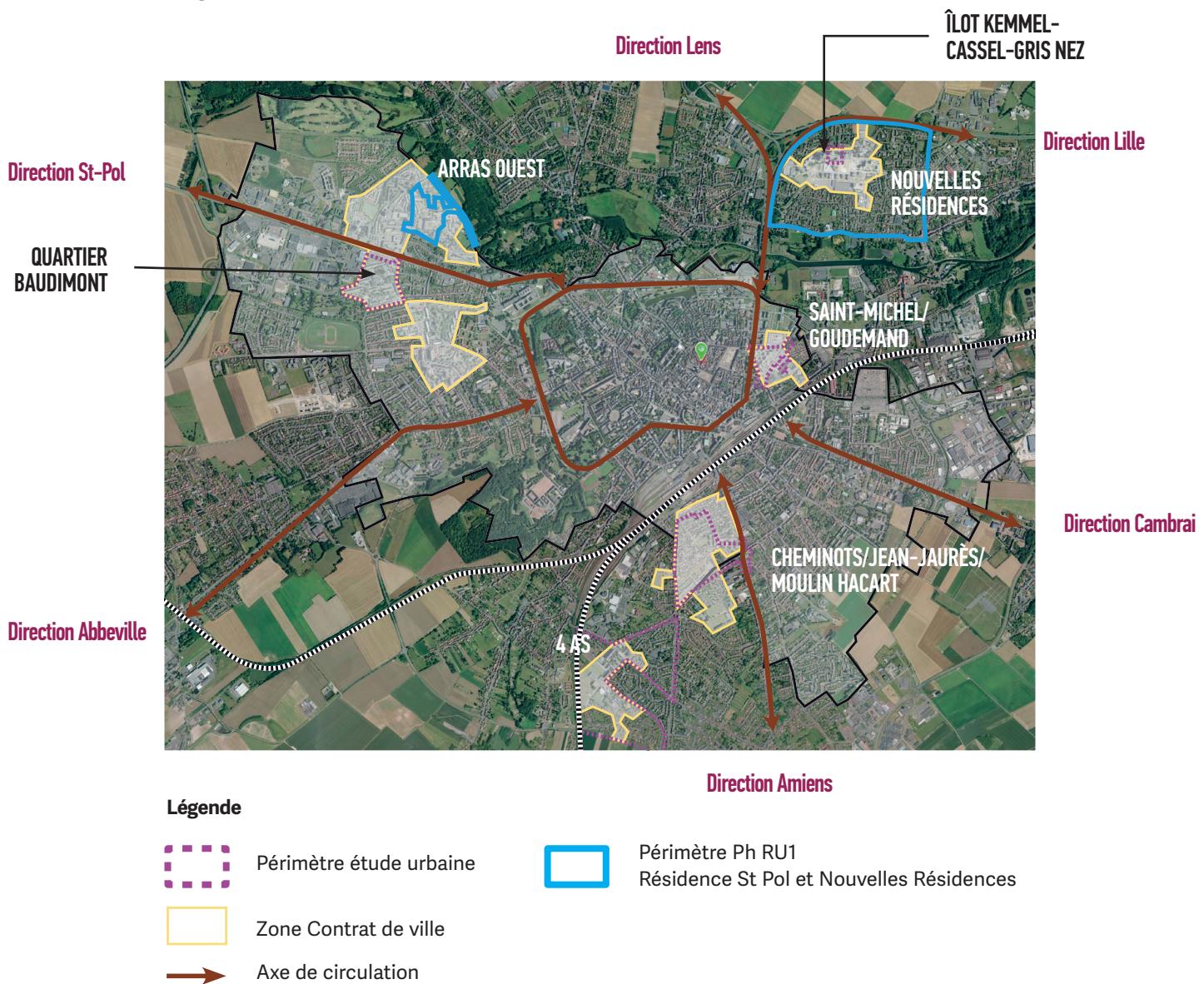
Sachant que la CUA orientera prioritairement son soutien aux opérations exemplaires et innovantes.

Pour le parc privé il s'agira de parvenir à une massification des opérations de rénovation grâce à un plan de communication très fort, une politique de soutien financier et une ingénierie présentielle favorisant le passage à l'acte.

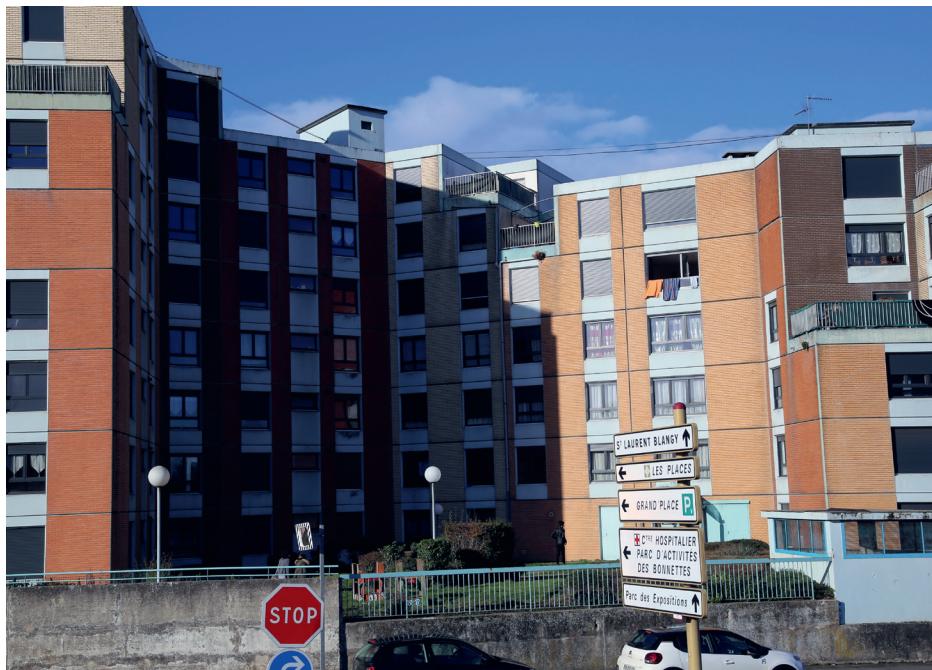
3.2. UNE DÉMARCHE DE RÉNOVATION URBAINE TOURNÉE VERS L'EXCELLENCE ÉNERGÉTIQUE et l'attractivité

La stratégie de renouvellement urbain de la Communauté Urbaine d'Arras repose sur une démarche adaptée et une priorisation opérationnelle en fonction des quartiers :

- 1- L'urgence opérationnelle pour **la résidence St-Michel à Arras** ;
 - 2- La mobilisation du NPNRU au regard des dysfonctionnements urbains majeurs identifiés pour **la résidence Baudimont à Arras et l'ilot Kemmel Cassel Gris nez à Saint-Nicolas-Lez-Arras** (quartiers d'intérêt régional)
 - 3- La mutation au fil de l'eau pour **la cité Jean-Jaurès à Arras et la résidence des 4As à Achicourt**, la transformation urbaine de ces quartiers s'opérant dans la durée avec l'accompagnement des collectivités.



ORIENTATION 3





© Paper Menthé

La stratégie de renouvellement urbain de l'agglomération s'inscrit dans l'optique d'une ville durable et sur la base d'enjeux urbains communs pour améliorer la qualité de vie, le cadre de vie et l'attractivité des territoires. Cela suppose :

• **L'intégration de ces quartiers dans leur environnement urbain (désenclavement, mobilité)**

- Création de maillages viaires : ouverture, interfaces
- Poursuite de l'amélioration des transports en commun : qualité des arrêts et de l'intermodalité sur des pôles d'échange (PDU à l'étude) ;
- Développement des liaisons douces (piétons et cyclistes) pour relier les quartiers entre eux, faciliter l'accès aux services et aux zones d'emploi ;
- Transformations du bâti (démolitions, constructions) pour réduire ou casser l'enfermement de certains îlots ;
- Développement du rayonnement de l'offre de services (écoles, équipements socio culturels, sportifs...)

• **L'amélioration et la diversification de l'habitat**

- Réhabilitation lourde de certains immeubles : performance énergétique, adaptation des logements (vieillissement...)
- Maintenance renforcée d'autres immeubles ;
- Démolition éventuelle d'immeubles dont l'obsolescence est difficile à corriger ;
- Reconstructions de logements dans la continuité du partenariat avec les bailleurs

sociaux du territoire, et dans une logique d'équilibre territorial

- Parcours résidentiel : diversification et recherche de produits logements adaptés
- Qualité des aménagements urbains en prenant en compte les usages et les mutations futures

• **La mixité fonctionnelle**

- Revitalisation commerciale : adéquation offre et demande ;
- Création et développement d'activités économiques ;
- Réflexion sur les équipements publics dans le quartier, leur vocation et leur rayonnement au service de la cohésion sociale et urbaine

L'intervention portera prioritairement dans les 5 ans à venir sur la résidence Saint-Michel, la résidence Baudimont et l'îlot Kemmel Cassel Gris Nez. Les financements de l'ANRU porteront sur ces 2 derniers quartiers. Le travail de rédaction de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain est en cours.

Dans le fil droit du CTE, Pas-de-Calais Habitat prévoit notamment deux projets exemplaires de rénovation énergétique qui feront l'objet d'un coup d'accélérateur et de vitrine : une réhabilitation innovante de la tour Cézanne (qui pourrait préfigurer un quartier bas carbone au niveau de la résidence Baudimont) et une rénovation ambitieuse de la résidence Saint-Michel, intégrant la production d'énergies renouvelables.

3.3. LA RECONQUÊTE DU BÂTI EXISTANT VACANT (LOGEMENTS OU FRICHES) *et des dents creuses*

- **UN LEVIER POUR RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN**

Le territoire veille à l'équilibre résidentiel, entre expansion et renouvellement urbain en cohérence avec le Schéma de cohérence territoriale. L'effort devra donc être adapté aux capacités du territoire à résorber l'ensemble des dents creuses et des sites à réhabiliter, compte tenu des problématiques de rétention foncière, notamment en secteur rural. Les objectifs de production de logements doivent intégrer à la fois la gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et d'autre part, les densités fixées par le SCOT et les documents d'urbanisme.

De même, que le territoire vise à optimiser l'emprise urbaine au travers d'une structuration du territoire à proximité des centralités et renforcer ainsi les pôles relais. Le rééquilibrage de la production de logements doit donc contribuer au renforcement de ces zones de mixités fonctionnelles.

La reconquête de ces friches sera donc regardée sous ce prisme et celui de sa valeur patrimoniale.

- **UN LEVIER MAJEUR POUR LE TERRITOIRE : L'OPÉRATION « ARRAS CŒUR DE VILLE »**

La CUA comptabiliseraient 1 600 logements vacants selon les données INSEE 2014. Un inventaire dressé en 2013 portait à 900, le nombre de logements vacants sur la ville d'Arras dont plus de la moitié depuis de plus de deux ans et principalement situé en cœur de ville le long des axes commerciaux. Une vacance diffuse, portant sur des immeubles de qualité patrimoniale dégradés voire très dégradés, souvent en bail commercial tout immeuble et dont les accès indépendants ont été supprimés.

La réaffectation de ces logements est donc un enjeu essentiel du centre-ville pour participer à son attractivité et gagner en habitants. L'objectif est donc de remettre sur le marché 100 logements sur 5 ans. Dans le cadre de la délégation des aides de l'ANAH, 80 logements ont pu être remis sur le marché entre 2014 et 2017 pour l'ensemble de la CUA. Depuis 2015, la CUA a mis en place un dispositif incitatif complémentaire aux aides de l'ANAH sur un périmètre défini du centre-ville. Les résultats sont plutôt laborieux.

La complexité de la problématique et la frilosité des propriétaires obligent à dépasser le cadre traditionnel d'intervention publique.

L'APPEL à PROJET « Cœur de Ville » permet de redynamiser les villes moyennes en agissant sur plusieurs axes de manière simultanée : le commerce, la mobilité, le numérique... Le plan d'action de l'Habitat reposera sur 3 piliers :

- Une étude opérationnelle afin de prioriser les secteurs d'intervention prioritaires et définir les modalités d'intervention adaptées ;
- Une équipe dédiée autour d'un Chef de projet, d'une équipe de suivi-animation et du guichet habitat ;
- Un partenariat consolidé autour d'EPF/Action Logement / L'ANAH et les opérateurs (investisseurs privés, bailleurs privés, propriétaires, bailleurs sociaux...)

En sus des aides financières incitatives, le périmètre de l'ORT (opération de revitalisation Territoriale) permettra de mettre en œuvre des mesures plus offensives telles que la préemption, l'expropriation...

- **UN DISPOSITIF DE VEILLE À METTRE EN PLACE POUR LES COPROPRIÉTÉS**

Le territoire ne « connaît pas » de phénomène de copropriété dégradée. Néanmoins, il convient d'être vigilant sur l'évolution des copropriétés, notamment celles qui peuvent être considérées comme étant de mauvaise qualité (catégories cadastrales 6, 7 et 8). Les logements en état « médiocre » (catégorie 6) voire de mauvaise qualité (catégories 7 et 8) se situent pour l'essentiel dans des petites copropriétés de moins de 10 logements.

Selon l'étude réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, environ 60 copropriétés (comprenant près de 1 200 logements) pourraient être concernées par des signes ou des formes de dégradation. Elles sont concentrées dans certains quartiers de la ville-centre.

La question des copropriétés n'est pas apparue jusqu'à présent comme une problématique majeure. Cependant, ce point devra être abordé par la suite, éventuellement par la mise en place d'un outil de veille.





ORIENTATION 4

**REFORCER LA POLITIQUE DE
PEUPLEMENT PAR LA CONFÉRENCE
INTERCOMMUNALE DU LOGEMENT
POUR ENCLENCHER UNE VÉRITABLE
MIXITÉ SOCIALE ET UN RÉÉQUILIBRAGE
TERRITORIAL DE L'OFFRE**



Le diagnostic du PLH amène lumière des disparités sociologiques importantes aux différentes échelles territoriales, entre les communes de la CUA, entre les parcs de logements ainsi qu'entre les quartiers de la Ville d'Arras.

L'enjeu sera de développer l'attractivité des territoires, créer les conditions de la mixité de manière à réparer, prévenir ou développer l'équilibre en pesant sur la mise en cohérence des différentes politiques publiques.

L'une des orientations fortes de ce PLH porte sur le rééquilibrage de ce peuplement aux différentes échelles. L'habitat n'est pas le seul champ sur lequel la CUA et les communes doivent intervenir pour mettre en œuvre cette ambition. En effet, d'autres champs des politiques publiques ont un

rôle éminemment important à jouer, l'ensemble des interventions concernant le cadre de vie. Dans le domaine de l'habitat, différents leviers peuvent être mobilisés pour agir sur le peuplement, au travers de la production neuve mais aussi en favorisant les mutations et les mobilités dans le parc existant.

Cette orientation peut se décliner selon trois grands objectifs :

- Poursuivre le rééquilibrage de l'offre locative sociale.
- Favoriser le rééquilibrage des statuts d'occupation et des profils d'habitants accueillis entre les communes/secteurs de la CUA
- Au sein du parc locatif social, viser un rééquilibrage de l'occupation sociale.

4.1. POURSUIVRE LE RÉÉQUILIBRAGE TERRITORIAL de l'offre locative à loyer modéré

Le rééquilibrage territorial de l'offre de logements locatifs à loyer modéré est en cours ; pour autant, ce parc reste essentiellement localisé :

- Dans la ville-centre : Arras concentre 61% du parc locatif social de la CUA (RPLS 2017)
- Ainsi que dans les communes de Saint-Nicolas, Saint-Laurent-Blangy, Achicourt et Beaurains.

Le décret d'application de la loi du 18 janvier 2013 relative à « la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social » paru le 24 juillet 2013 indique que les communes de la Communauté urbaine de plus de 3 500 habitants doivent atteindre le seuil de 20 % de logement locatif social à horizon 2025.

Au 1^{er} janvier 2017, sur le secteur de la CUA, 6 communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU : Achicourt, Arras, Beaurains, Dainville, Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas-les-Arras.

La commune de Dainville soumise à l'obligation SRU, a engagé une politique de rattrapage volontariste qui lui a permis de passer d'un taux de 13 % de Logements sociaux en 2014 à 14,8 % au 1^{er} janvier 2017.

Une attention particulière est portée sur la commune de Sainte-Catherine qui a atteint désormais le seuil des 3 500 habitants, déclenchant son assujetissement à l'article 55 de la loi SRU. La Commune d'Anzin-Saint-Aubin reste en veille.

Une réflexion est en cours dans le cadre du PLU intercommunal pour la mise en place d'outils réglementaires permettant de soutenir et de contribuer au développement des logements locatifs sociaux sur les communes de Dainville et de Sainte-Catherine.

La volonté de rééquilibrage sera traduite dans **la déclinaison par commune des 184 logements locatifs sociaux à produire par an.**

Au-delà de la production de « droit commun », il s'agira également de mobiliser les futurs projets de renouvellement urbain comme des leviers pour contribuer au rééquilibrage territorial des offres d'habitat :

- Dans les quartiers d'habitat social concernés : production d'offres d'habitat diversifiées neuves lorsque des emprises foncières sont disponibles / vente de logements locatifs sociaux existants réhabilités/résidentialisés.
- Reconstituer l'offre démolie dans des secteurs déficitaires et pas seulement sur site.

• VILLE D'ARRAS :

au-delà de la réponse aux besoins des petits ménages et des ménages modestes, un enjeu fort concernant la fidélisation des familles, des primo-accédants.

En tant que ville-centre, la commune d'Arras a un rôle important dans l'accueil des petits ménages, notamment les jeunes et les seniors, ainsi que des ménages modestes. Il sera essentiel à l'avenir de continuer à produire des petits et des grands logements sur la ville-centre, financièrement accessibles.

Pour veiller aux équilibres d'occupation sociale, la fidélisation d'une partie des familles qui quittent la ville-centre pour s'installer dans les autres

communes de la CUA ou dans des territoires proches est un enjeu majeur. Dans cette optique, il s'agira de réfléchir dans le cadre du programme d'actions du PLH sur le développement d'offres attractives, c'est-à-dire adaptées à leurs attentes (formes d'habitat individualisées, intermédiaires entre le collectif et l'individuel) et à des niveaux de prix accessibles (accession sociale/aidée à la propriété).

• DANS LES AUTRES COMMUNES DE LA CUA : proposer des offres plus diversifiées pour offrir des parcours résidentiels aux différents profils de ménages.

L'offre actuellement proposée dans les communes urbaines hors Arras et dans les communes rurales ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins. Les communes recensent un certain nombre de besoins qui ne sont pas satisfaits aujourd'hui du fait d'une offre déficiente ou insuffisamment développée s'agissant de certains segments. L'enjeu sur ces communes consistera donc à développer les produits suivants dans les prochaines années :

- Des petits logements financièrement « abordables » pour les jeunes et les seniors (locatif social en PLUS ou PLA-I, logements conventionnés dans le parc privé...).
- Des offres en accession aidée/sociale à la propriété, à des niveaux de prix permettant aux primo-accédants et aux ménages modestes de rester sur la commune ou sur le territoire de la CUA.
- Du locatif à loyer modéré pour les ménages modestes. Le logement conventionné dans le parc locatif privé pourra également contribuer au développement d'une offre locative « abordable ».

4.2 METTRE EN ŒUVRE LA STRATÉGIE D'ATTRIBUTION ET DE PEUPLEMENT DU TERRITOIRE *définie par la Conférence Intercommunale du Logement*

Le PLH 2019-2025 verra la pleine application de la stratégie d'attribution et l'application des outils dédiés notamment la qualification de l'offre, la cotation de la demande, la convention intercommunale des attributions qui fixe des objectifs quantitatifs et territorialisés de relogement des personnes prioritaires et définit les modalités de partenariat et d'accompagnement autour de ces objectifs. Ce sera également une période marquée par le relogement des habitants des opérations de renouvellement urbain.

Pour rappel, **par délibération en date du 24 septembre 2015, la Communauté urbaine d'Arras a souhaité engager, dans le cadre des nouvelles obligations posées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), un travail de définition des orientations communautaires en matière d'attribution des logements sociaux en créant la Conférence Intercommunale du logement.** Cette Conférence a été officiellement installée le 21 janvier 2016. Les travaux menés par la CIL doivent permettre de favoriser un meilleur équilibre d'occupation dans le parc locatif social aux différentes échelles (commune, patrimoine, programme...). À cette occasion, **4 Orientations communautaires ont été adoptées.**

4.2.1 DES PRIORITÉS RÈGLEMENTAIRES ET DES PRIORITÉS LOCALES DANS UN CADRE CONCERTÉ ET NÉGOCIÉ ENTRE LES PARTENAIRES

- Développer une approche différente du PLAI à l'échelle des 46 communes
- Répondre à des priorités locales via la délégation du contingent communautaire aux communes
- Accompagner le rapprochement Domicile-Travail des salariés des entreprises du territoire ou de celles qui viennent s'y installer dans le cadre d'un partenariat renforcé par Action Logement.
- Renforcer la concertation avec l'Etat sur le contingent préfectoral

4.2.2 UNE SOLIDARITÉ INTER-COMMUNALE ET INTER-BAILLEURS POUR RÉDUIRE LES ÉCARTS OBSERVÉS

- Organiser la solidarité intercommunale et inter-bailleurs autour de l'accueil des ménages prioritaires au titre du Droit au Logement.
- Réduire de moitié les écarts entre les territoires QPV et hors QPV dans l'accueil des ménages pauvres et des ménages en difficultés sociales
- Assurer les relogements ANRU à l'échelle communautaire dans le respect du projet de vie du ménage

4.2.3 UN CADRE PARTAGÉ POUR LA GESTION DE LA DEMANDE DE LOGEMENTS

- Harmoniser les pratiques de gestion de la demande et consolider les indicateurs de suivi à l'échelle de la CUA
- Définir des priorités de traitement de la demande de mutation et garantir l'effectivité du parcours résidentiel des ménages issus des QPV

4.2.4 LE TRAITEMENT DES SITUATIONS COMPLEXES OU BLOQUÉES

- Traiter plus efficacement les situations complexes ou bloquées.

Contractualisations opérationnelles restant à finaliser pour une mise en œuvre 2019

L'Accord collectif Intercommunal et La convention d'équilibre territorial annexée La Convention de Territoire avec Action Logement

ORIENTATION 4





ORIENTATION 5

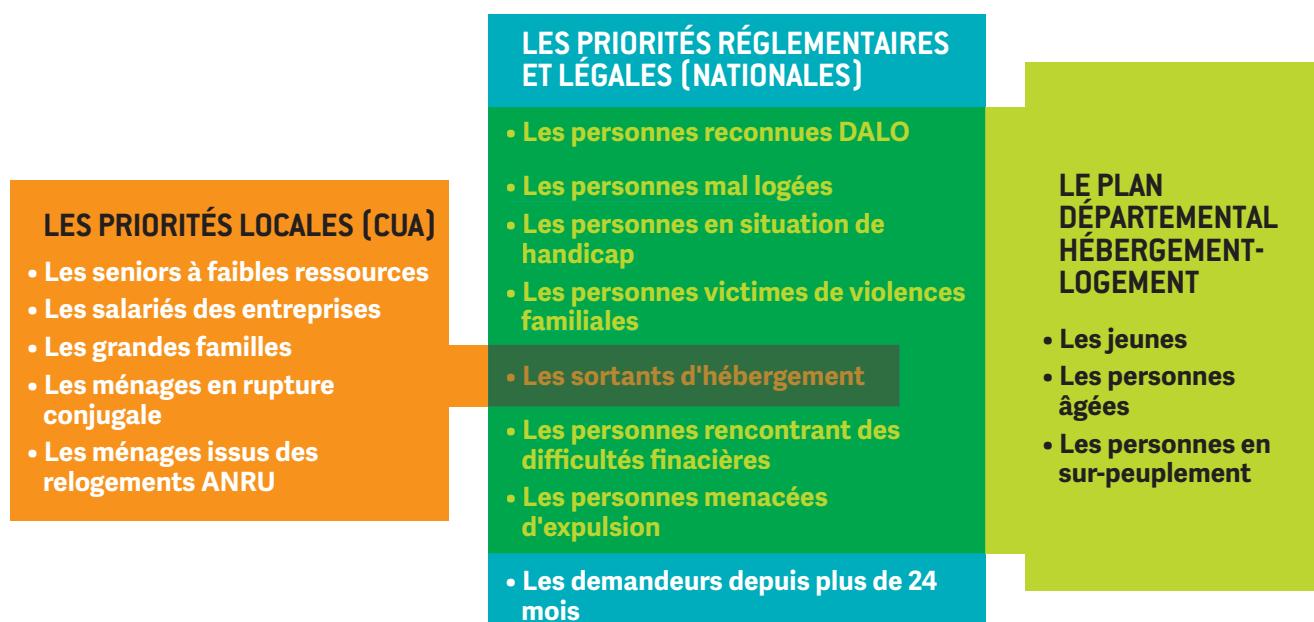
FAVORISER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES



Un parcours résidentiel c'est pouvoir changer de logement en fonction de l'évolution de ses besoins au bon moment et pour le bon endroit. Cela signifie pour une collectivité de produire une offre d'habitat diversifiée qui réponde aux besoins de tous les profils de ménages, quel que soit leur situation familiale, sociale ou financière.

Au-delà des obligations liées au relogement des ménages prioritaires relevant de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui s'inscrivent dans la mise en œuvre de la Conférence Intercommunale du Logement et les travaux qui en découlent, la Communauté Urbaine souhaite dans le PLH 2019-2025 porter une attention particulière au parcours résidentiel de certaines catégories de ménages.

5.1. LES PUBLICS prioritaires



5.1.1 UNE « PLATEFORME LOGEMENT D'ABORD » POUR ACCÉLÉRER ET ACCOMPAGNER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES SANS DOMICILE OU HÉBERGÉES :

La stratégie nationale du « logement d'abord » incite à limiter les parcours en hébergement en favorisant l'accès au logement autonome, perçu comme un préalable à l'inclusion sociale des individus.

La CUA est lauréate de l'appel à projet gouvernemental « Logement d'abord » pour accélérer l'accès au logement des personnes sans domicile et hébergées. L'objectif est de :

- Mettre en place une plateforme d'accompagnement avec un regard particulier sur 5 publics :
 - Les sortants de prison
 - Les femmes victimes de violence
 - Les jeunes de moins de 25 ans
 - Les personnes en souffrance psychique
 - Les réfugiés
- Animer un réseau de partenaires et poser avec eux les modalités de travail autour de l'offre en logement et de l'accompagnement de ces publics plus fragiles

- Mobiliser et coordonner en premier lieu les dispositifs de droit commun sans laisser perdre aux maires la main sur les équilibres de peuplement

Objectif : environ 50 relogements supplémentaires à minima par an, notamment, de personnes hébergées et de sans domicile (priorité partagée). Mise en place en septembre 2018

Les orientations et axes d'intervention proposés dans le cadre de l'AMI seront intégrés dans le programme d'actions du nouveau PLH.

La Plateforme d'accompagnement pour l'accès au logement d'abord qui sera mise en place dans le cadre des travaux de la CIL à partir de septembre 2018 doit constituer un lieu ressource, pour les élus et acteurs du territoire, sur les situations des plus fragiles.

L'objectif correspond à environ 50 relogements supplémentaires à minima par an, notamment de personnes hébergées et de sans domicile priorité partagée (Mise en place en septembre 2018)

La CUA envisage également la réalisation d'un programme qui s'inscrit dans la philosophie du logement d'abord (résidence accueil sur la commune de Sainte-Catherine).

5.1.2 LA SOLIDARITÉ INTERCOMMUNALE POUR RELOGER LES MÉNAGES EN DIFFICULTÉ D'ACCÈS/ DE MAINTIEN DANS LE LOGEMENT

La CUA rappelle la vocation du parc social à accueillir les ménages prioritaires (CCH L 441-1 du CCH, DALO et Plan hébergement-Logement).

Toutefois, cet accueil doit s'organiser à l'échelle intercommunale pour permettre à chaque ménage de pouvoir réaliser son projet de vie et à chaque commune d'assumer cet accueil en fonction des moyens d'accompagnement dont elle dispose ou qu'elle peut mobiliser auprès des partenaires compétents.

Cette solidarité autour de l'accueil des ménages prioritaires impose une coordination étroite en amont des attributions entre bailleurs, communes et réservataires permettant d'apprécier, de façon globale les conditions d'insertion et d'accompagnement des familles et de mobiliser les moyens ou dispositifs les plus adaptés.

Pour cela, il convient annuellement de :

- Produire un état des lieux permettant d'objectiver, à partir du S.N.E, le niveau actuel de la demande prioritaire et le niveau de réponse apportée.
- Mettre en œuvre les objectifs quantitatifs de répartition entre les bailleurs et entre les communes.
- Systématiser les échanges entre les acteurs en amont des attributions, pour les ménages en difficulté (PLAI, Contingent dont DALO, ...), pour garantir la meilleure adéquation entre le projet du ménage (mobilité, accompagnement, scolarité,...), le logement proposé (environnement, services, cout,...) Et, le cas échéant, adapter au mieux les moyens d'accompagnement s'ils s'avéraient nécessaires.
- Faire respecter le rôle des Elus au sein des Commissions d'attribution.

L'offre du parc privé est également un champ d'exploration avec le développement du conventionnement, de la gestion locative adaptée et de l'Intermédiation locative qui participent à la reconquête du bâti et au rééquilibrage territorial de l'occupation sociale.

Concernant les gens du voyage : une réflexion à poursuivre sur la sédentarisation d'une partie des ménages dans le cadre plus global de l'accès au logement de droit commun. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) 2012-2018 a été approuvé conjointement par le préfet et le président du conseil général du Pas-de-Calais le 20 avril 2012 et publié au Recueil des Actes Administratifs (RAA) le 23 avril 2012.

La CUA, compétente en matière d'accueil des gens du voyage, a rempli ses obligations en matière d'équipements publics visant à l'accueil des gens du voyage avec la mise en service récente de l'aire d'Achicourt / Dainville.

Le Schéma d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Pas de Calais arrive à terme. Les études de diagnostic définiront les besoins recensés sur l'ensemble du territoire ainsi que les différents modes d'habitat à prendre en compte (aire d'accueil, aire de grand passage, terrains familiaux et habitat adapté). Les actions visant à permettre la sédentarisation des ménages qui le souhaitent ont été réorientées vers l'accès au logement de droit commun. Une réflexion sera engagée dans ce nouveau cadre.

L'analyse des besoins sociaux et économiques (A.B.S.E) qui est en cours sur toutes les communes du territoire permettra d'objectiver certains besoins ou de mettre en évidence des problématiques émergentes liées au logement et réfléchir à des solutions innovantes.

5.2. RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES “JEUNES” sans pour autant spécialiser l’offre

La CUA est un territoire relativement jeune : l’indice de jeunesse à l’échelle de la CUA est de 1,05 en 2014.

L’objectif, pour les prochaines années, consiste donc à être en capacité de proposer une offre adaptée pour les jeunes (financièrement accessible, avec un fonctionnement flexible leur permettant d’être mobile) sans pour autant la spécialiser et l’uniformiser. Des passerelles doivent être mises en place entre ces différentes offres pour optimiser leur utilisation.

De nombreuses actions ont déjà été développées par la Communauté urbaine d’Arras et ses partenaires pour favoriser l’accès des jeunes au logement.

- Livraison de la résidence universitaire Bernanos (150 places).

- Mise en place d’une plateforme logement des jeunes qui apportent des résultats significatifs.
- 19 relogements dans le cadre de la Commission Hébergement-Insertion par an.
- Dispositif d’insertion par le logement pour les jeunes de l’Aide Sociale à l’Enfance de 16 à 21 ans...

Il s’agit de poursuivre les actions engagées et de veiller à ce que l’offre proposée soit en adéquation avec les besoins et les attentes des publics jeunes dans leur diversité tant du point de vue quantitatif que qualitatif. Une réflexion spécifique à poursuivre sur le logement des apprentis ainsi que sur le besoin d’une offre intermédiaire (étape) entre le FJT et le logement de droit commun accompagné.

5.3. OFFRIR DES CHOIX RÉSIDENTIELS aux seniors



© Paper Menthé

Proposer des logements adaptés dans le neuf et dans l’ancien, mieux coordonner les acteurs pour améliorer l’accompagnement et anticiper sur les situations

La population des « seniors » désigne globalement les personnes de 60 ans et plus, c'est-à-dire celles qui sont sorties ou qui sont sur le point de sortir de la vie active. A horizon 2030, 1 personne sur 4 aura plus de 60 ans. Cependant, cette catégorie de population recouvre une pluralité

de situations (dépendance/autonomie, niveaux de revenus...). Cette diversité de profils renvoie à une diversité d’offres d’habitat :

- Maintien à domicile et adaptation des logements du parc existant (privé et social).
- Des offres neuves dédiées, dans le parc de logements « standards » privés (résidences-services) et sociaux (béguinages)
- Des offres spécifiques, plus ou moins médicalisées : MARPA, EHPAD, maisons de retraite...



© www.ingebartusssek.de

Le maintien à domicile des seniors apparaît aujourd’hui comme une priorité ou, du moins, comme la solution à privilégier par les personnes âgées et par les pouvoirs publics dans une majorité des cas et ce, pour deux raisons :

- D'une part, les acteurs de terrain, mobilisés au cours du diagnostic, ont confirmé que les seniors souhaitaient majoritairement rester dans leur logement ou, à minima dans leur environnement (s'ils acceptent de changer de logement, il faut que le nouveau logement soit situé à proximité de l'ancien, dans le même secteur).
- D'autre part, le maintien à domicile est affiché aujourd’hui comme une priorité nationale.

De ce constat découlent des besoins importants d'adaptation dans le parc de logements existants, tant public que privé. Différentes solutions de logements peuvent être proposées aux seniors. Compte tenu des perspectives de vieillissement de la population sur le territoire et de l'augmentation quantitative des ménages seniors qu'il est nécessaire d'anticiper (tendance qui n'est pas spécifique à la CUA), les réponses apportées jusqu'à présent ne sauraient suffire. Il est donc nécessaire de définir une stratégie collective à l'échelle intercommunale associant les différents acteurs concernés.

S'agissant des logements adaptés, deux difficultés doivent être soulignées :

- L'absence de référentiel commun et partagé par les différents acteurs qui permet de définir ce qu'est un logement adapté. L'adaptation renvoie à du cas par cas, du sur-mesure : un logement est adapté à un profil et ne le sera pas nécessairement aux autres. Même si habituellement, la notion d'adaptation renvoie au contenu de la loi handicap de 2007, force est de constater qu'il existe différents niveaux d'adaptation correspondant à des pathologies ou des besoins différenciés.
- Il existe très peu de données consolidées sur l'état des lieux des logements adaptés/adaptables dans le parc locatif public et privé.

Concernant le parc locatif social, les bailleurs réalisent des travaux d'adaptation à la demande des locataires, en fonction des besoins individuels de ces derniers. Ils rencontrent différentes difficultés, notamment : recenser les logements ayant bénéficié de travaux d'adaptation et cibler leur deuxième attribution.

Le travail partenarial visera à :

- Définir un référentiel partenarial du logement adapté ;
- S'agissant du parc locatif à loyer modéré, mieux

localiser et caractériser les besoins actuels et prospectifs par programme et recenser les logements adaptés et adaptables.... en maillant urbain/rural ;

Bien que le maintien à domicile soit la solution retenue dans la majorité des cas, une partie des seniors ne peut pas ou ne souhaite pas rester dans leur logement.

- Souhait de se rapprocher des pôles de services et d'équipements ou d'avoir un logement plus adapté ;
- Des ménages qui vivent dans des logements qui ne peuvent être adaptés ;
- Un état de santé qui nécessite d'avoir recours à un établissement médicalisé...

Différentes offres de logements adaptés ou dédiés à l'accueil des seniors ont été produites ces dernières années sur le territoire. L'offre est actuellement la suivante :

- 20 béguinages (parc locatif social) qui représentent 462 places ;
- De la résidence- seniors produite par des promoteurs qui ont identifié la clientèle adaptée au coût de ce produit sur le territoire :
 - Caserne SCHRAMM : un bâtiment rénové par Histoire et Patrimoine, en défiscalisation Malraux, pour y créer 102 logements gérés par COGEDIM
 - Projet DOMITYS : 110 logements neufs près de la darse Méaulens à Arras.

Le développement d'offres dédiées ou ciblées doit être poursuivi dans les prochaines années, tout en étant vigilant sur le volume global mais aussi sur la localisation des logements qui pourraient être

créés en béguinage, avec un enjeu de mutualisation de l'offre en milieu rural, de coordination avec l'offre de services et d'équipements voire de passerelles avec des solutions plus médicalisées.

Les besoins devront dans la mise en œuvre du PLH être appréhendés à une échelle territoriale plus large que celle de la commune (notion de bassin de proximité), il s'agira de définir le nombre de logements à développer en béguinages à l'échelle de la CUA.

Un label créé par le Conseil Général permet d'en-cadrer le contenu de ces offres ; cependant, des paramètres clés seront à intégrer dans la conception même des projets, notamment :

- Il conviendra d'appréhender la réponse aux besoins des seniors sous l'angle du logement mais également de tenir compte des possibilités qui leur sont offertes d'accéder à un certain nombre d'équipements et de services et dans le cadre d'une mixité intergénérationnelle. Pourra être envisagée, exploitée la mutualisation de services avec des structures existantes.
- L'autre enjeu concernant les béguinages porte sur leur degré de « réversibilité » : les offres doivent être conçues de manière à pouvoir être attractives pour d'autres profils de ménages (par exemple des jeunes), si la demande de seniors s'avérait quantitativement insuffisante.

Les solutions alternatives (ex familles d'accueil...) n'apporteront que des réponses quantitativement à la marge aux besoins. Cependant, elles sont nécessaires pour répondre à la diversité des attentes et expérimenter ce que seront peut-être les solutions de demain.

5.4. ATTIRER LES SALARIÉS du territoire

Sur le constat que de nombreux salariés du territoire n'y résident pas et que l'implantation des nouvelles entreprises génère des besoins en logement souvent urgents à satisfaire, l'enjeu est de renforcer le partenariat avec Action Logement autour de l'Accueil des salariés dans l'offre en logement social du territoire. Il s'agira aussi de développer l'accueil des jeunes travailleurs et apprentis dans le parc existant et dans l'offre neuve à développer

en lien avec les gros employeurs du territoire et des organismes de formation du territoire (U.R.M.A, CESI, ...). Enfin, il s'agira de produire une offre d'habitat qualitative et attractive locative et en accession, favorable au rapprochement domicile-travail et au développement de l'économie locale.

À cette fin, il conviendra de renforcer et perpétuer le marketing territorial auprès des entreprises locales.

ORIENTATION 5



© Paper Menthé



© JP Devulder



© Citation et Ensemble



© Citation et Ensemble



© Altimage / P. Frutier



© Pascal Brunet



© Pascal Brunet





© Paper Menthe -

ORIENTATION 6

**PROMOUVOIR UN MODÈLE DE
DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DURABLE
ET DE QUALITÉ POUR CONTRIBUER
À L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**

Cette orientation est transversale à l'ensemble des objectifs et ambitions développés précédemment. Elle s'inscrit dans l'axe 1 du SCoT : « **Faire de l'Arrageois un territoire exemplaire au regard du Grenelle de l'environnement pour des ressources durables et un cadre de vie valorisé** ».

Offrir un cadre de vie de qualité et durable : il s'agit d'un enjeu stratégique pour la CUA, non seulement pour respecter et mettre en œuvre les orientations fixées au niveau national (Grenelle de l'Environnement) et local (SCoT) mais aussi dans une optique d'attractivité, afin

de fidéliser les résidents actuels et d'attirer de nouveaux habitants.

« L'exemplarité » et l'innovation en termes de cadre de vie au sens global (pas seulement sous l'angle du logement) doivent permettre à la CUA de valoriser et de se différencier positivement dans un contexte national et régional de plus en plus concurrentiel.

Pour favoriser un développement résidentiel durable et de qualité, différents leviers pourront être mobilisés, notamment :

6.1. LA MISE EN COHÉRENCE DES DOCUMENTS de planification SCOT / PLH / PLU.I

6.1.1 ARTICULER LA QUESTION DE LA LOCALISATION DES NOUVELLES OFFRES D'HABITAT AVEC LES DÉPLACEMENTS, LES ÉQUIPEMENTS, LES SERVICES :

La mise en œuvre d'un modèle de développement durable implique d'avoir une stratégie de localisation de l'offre d'habitat neuve cohérente avec les offres de transport en commun existantes et la localisation des pôles de services et d'équipements. Le SCoT a inscrit une orientation allant dans ce sens, celle de densifier les programmes de logement à proximité des gares ainsi qu'aux abords des futurs axes de Transports en Commun en Site Propre.

Les choix des gisements à mobiliser ainsi que la territorialisation de l'objectif de production de logements intègrent cet enjeu d'articulation avec les déplacements, l'offre de services et d'équipements...

6.1.2. PROMOUVOIR UNE GESTION ÉCONOME ET RESPONSABLE DES RESSOURCES (FONCIER, ÉNERGIE...)

En termes de consommation foncière, le SCoT a fixé différentes règles qui permettront d'optimiser la mobilisation de foncier pour la production de logements et de réduire la consommation foncière (densités minimum et enveloppes foncières par secteur géographique...)

- Objectif de 40 logements par hectare dans le cœur de ville d'Arras et les secteurs de renouvellement urbain de l'Agglomération ;
- Objectif de 30 logements par hectare dans les secteurs périphériques d'Arras et dans les communes périurbaines de l'agglomération, sauf Agny et Tilloy les Mofflaines : 20 – 25 ;
- Objectif de 18 - 20 logements par hectare, dans les pôles relais de l'espace rural ;
- Objectif de 16 logements par hectare dans les autres communes rurales

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approfondira ce point, en ciblant précisément les fonciers qui seront mobilisés dans les prochaines années. Le rôle du PLH dans ce cadre est d'engager une réflexion sur les types de produits à développer/créer pour trouver un compromis permettant de respecter ces règles/répondre à l'enjeu d'optimisation foncière tout en proposant des produits attractifs pour les ménages et correspondant à leurs attentes. Il s'agira notamment de développer de nouvelles formes d'habitat que l'on pourrait qualifier « d'intermédiaires », entre l'individuel et le collectif.

Au-delà du volet foncier se pose la question de la réduction de la consommation des ressources dans l'habitat. Cet enjeu concerne à la fois l'offre neuve de logements mais aussi le parc existant.

- L'offre neuve de logements : les normes récentes ou qui se mettront en place dans les prochaines années au niveau national contribueront à améliorer la qualité et de fait la performance environnementale de l'offre de logements. Au-delà de la mise en application de ces normes, l'objectif consiste à anticiper/innover sur de nouveaux concepts de qualité et de performance environnementale (bioclimatisme, bâtiments à énergie passive...). Cet axe de réflexion ne peut se réduire à la simple question du logement : ce qui est en jeu plus globalement, c'est la question du cadre de vie.
- Les réflexions conduites au niveau national ces dernières années, notamment dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, ont mis en évidence l'empreinte thermique forte du parc existant et la nécessité de favoriser la requalification/rénovation thermique de ce dernier. Il est fondamental d'agir sur le parc existant, dans ses différentes composantes (privé et social, individuel et collectif...). Les actions à

mettre en œuvre ou à poursuivre renvoient à différents registres selon le type de patrimoine/parc de logements concerné. Pour le parc locatif social, l'objectif consistera à définir une stratégie concertée avec les bailleurs sociaux. Des actions globales sont à envisager pour accompagner/sensibiliser un nombre plus important de ménages.

Conformément au décret de la loi ALUR du 1^{er} mars 2017 relatif au volet foncier des PLH :

- La mise en œuvre du PLH de la CUA s'appuie sur le travail de recensement réalisé avec les communes dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme et qui a permis d'identifier les projets de logements et les gisements fonciers mobilisables à horizon 2030.
- La CUA mobilise depuis de nombreuses années différents outils fonciers : acquisitions par l'EPF dans le cadre d'une convention-cadre, acquisitions par le biais de préemptions... Le programme d'actions du PLH précisera les différents outils qui seront mobilisés dans les prochaines années pour contribuer à la production de logements sur le territoire.

6.1.3. « OPÉRATION SÉDUCTION » AUPRÈS DES ENTREPRISES ET DES SALARIÉS POUR QU'ILS HABITENT LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

Des modalités de coopération entre le service logement et le service développement économique se

sont développées depuis 18 mois, pour informer les salariés actuels et futurs sur les offres de logement et le cadre de vie que peut proposer le territoire :

- Au 1^{er} semestre 2017 ils se sont associés pour mener une action de communication auprès des salariés d'une usine dont l'installation est prévue prochainement sur le territoire de la CUA. Ils ont notamment présenté les terrains libres de constructeurs, les offres etc. (support de présentation, brochures...)
- Le 17 mai 2018 ont rassemblé toutes les entreprises (les DRH et les directeurs) d'une zone industrielle pour faire une réunion d'information avec la Direction du logement et action logement.
- Au moment des négociations avec les entreprises, le développement économique met en avant l'offre d'habitat du territoire (ils appellent des agences et donnent les prix des différents biens (des maisons en accession en zone rurale, les niveaux de loyer des appartements en cœur de ville...))
- Globalement quand des entreprises s'installent, le développement économique fournit quelques informations et oriente ensuite vers le guichet Service Habitat.

L'enjeu est d'informer les entreprises sur les dispositifs existants, les aides au logement, afin que l'information puisse ensuite arriver aux salariés et mesurer l'efficacité de la démarche.

6.2. LA VALORISATION DES OPÉRATIONS *exemplaires et innovantes*

Le développement de projets innovants doit permettre de répondre au double enjeu posé : proposer un habitat (logement + cadre de vie) de qualité qui contribue à l'attractivité du territoire et à sa préservation (durabilité).

Plusieurs thèmes ou aspects pourront être explorés, développés en termes d'innovation :

- Performance énergétique et écologique,
- Reconquête d'un bâti d'intérêt patrimonial, d'une friche ou d'une dent creuse
- Formes d'habitat innovantes autour du logement « intermédiaire », « individualisé » ou de procédés constructifs
- Maîtrise/réduction des coûts de construction et des charges
- Modularité, évolutivité
- Conditions de montage : autopromotion, habitat participatif...

L'ambition d'innovation implique de **développer de nouvelles modalités de travail avec les différents acteurs de l'habitat**. Les modes de collaboration « classiques » avec les opérateurs (réunion avec les bailleurs sur la programmation des aides à la pierre,

réunions ponctuelles avec les opérateurs privés sur certaines opérations...), ne sont pas adaptés pour mettre en œuvre ce type de stratégie. Il s'agira pour la CUA de travailler plus en amont avec les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs privés...), les aménageurs et des acteurs en contact avec les ménages du territoire (point de vue sur la demande) sur ces logiques d'innovation et de les solliciter par la suite pour engager des expérimentations (via un appel à projet par exemple). D'autres pistes peuvent être envisagées : élaboration par les collectivités préalablement au travail avec les opérateurs d'un référentiel/cahier des charges formalisant les exigences de la collectivité en termes d'innovation, de qualité, de performance environnementale... (il pourra s'agir de finaliser le « référentiel quartier durable », engagé par la CUA mais non abouti), mise en place de partenariat public-privé...

De même un **Master plan « communication »** devra être construit autour des questions de l'Habitat afin de valoriser l'opération, son opérateur et l'action publique qui s'y rattache.



PARTIE 7

UNE CONDITION DE RÉUSSITE POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PLH : LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'ANIMATION

Ce point sera développé dans le programme d'actions du PLH. Néanmoins, il est nécessaire, au stade des orientations, de rappeler qu'une des conditions majeures de réussite du PLH concerne le dispositif de pilotage et d'animation.

La Direction du Logement de la CUA sera mobilisée pour l'animation et la mise en œuvre du PLH.

7.1 FAIRE DE L'OBSERVATOIRE UN OUTIL D'ANIMATION ET DE PILOTAGE de la politique communautaire en matière d'habitat

La CUA anime **un observatoire de l'habitat**; il doit être conforté dans son rôle d'apport de connaissances : certaines problématiques/enjeux ne sont pas suffisamment appréhendés aujourd'hui. L'objectif est, au travers de l'observatoire, de construire avec les partenaires une meilleure connaissance sur ces enjeux.

- La connaissance du parc privé : niveaux de loyers, degré de qualité, occupation.
- L'accession aidée à la propriété et la primo-accession. Il est essentiel de renforcer l'observation sur ce volet, pour mesurer les effets des actions qui sont actuellement menées et celles qui seront mises en œuvre dans le cadre du futur PLH. Il s'agira notamment de suivre et d'observer dans la durée : l'évolution des prix de revient des opérations (coût du foncier, de la construction...) à travers l'analyse des bilans d'opération, le profil des ménages bénéficiant des dispositifs/ offres d'accession aidée à la propriété...
- Les copropriétés. La question des copropriétés n'est pas apparue jusqu'à présent comme une problématique majeure. Cependant, ce point devra être abordé par la suite, éventuellement par la mise en place d'un outil de veille et de prévention.

- La connaissance et le suivi des programmes de promotion immobilière produits sur le territoire. La CUA dispose ponctuellement d'éléments sur les programmes privés. Compte tenu des enjeux mis en évidence au travers du PLH (construire plus pour atteindre les objectifs fixés, diversifier les offres produites en développant des produits plus adaptés aux attentes et aux besoins des ménages...), il est nécessaire d'améliorer la connaissance et le suivi de la promotion immobilière privée. Différents indicateurs seront mobilisés : le rythme de commercialisation des programmes, les bilans d'opération (cf. paragraphe ci-dessous), le profil des acquéreurs...
- Le coût de production des logements. Il est nécessaire, dans le cadre de l'observatoire, de consacrer un volet à cette question : évolution de la charge foncière, évolution des coûts de construction, évolution des prix de vente, des valeurs foncières...

L'observatoire de l'habitat ne doit pas seulement avoir une fonction de connaissance. L'enjeu pour les prochaines années consiste à exploiter au maximum les potentialités qu'il peut offrir et en faire un outil d'aide à la décision.

7.2. RENOUVELER LES MODALITÉS DE PARTENARIAT 3G avec les opérateurs, les aménageurs et les bailleurs

Il est important, dans un contexte en pleine mutation qui réinterroge les stratégies de développement et les organisations notamment des bailleurs, de cultiver et renforcer l'état d'esprit constructif et collaboratif qui anime la politique Habitat depuis le 1^{er} PLH.

Assumant en pleine responsabilité sa politique Habitat et Peuplement, la CUA a besoin d'être pleinement associée à l'évolution du patrimoine et des stratégies des organismes de logement social pour le parc se situant sur son territoire.

Ce dispositif garantirait la convergence des objectifs de la collectivité et ceux des organismes

de logement social dans une relation 3 G : gagnante pour la CUA, gagnante pour le bailleur et gagnante pour l'habitant. C'est en partenaire que se positionne la CUA.

À cet effet, elle souhaite partager et Co construire les futures stratégies sur les champs suivants :

- Le développement de l'offre nouvelle (en maîtrise d'ouvrage directe comme en VEFA),
- La vente du patrimoine locatif,
- Le Développement de l'accession sociale : vente du patrimoine locatif comme accession neuve,
- Les programmes d'entretien, de rénovation, de démolition et de restructuration,

- La connaissance de la politique de gestion sociale du bailleur
- Les Modalités d'organisation et de concertation entre acteurs de l'habitat et de mise en cohérence des démarches contractuelles existantes (CIL, CIA, ...)

Les modalités de travail actuelles des collectivités (CUA et communes) avec les acteurs de la production du logement (bailleurs sociaux, promoteurs privés, aménageurs...) doivent évoluer pour garantir la pérennité de l'attractivité résidentielle. Il s'agit de :

- Aborder la question de l'intervention de ces acteurs sur le territoire de manière plus

globale et non plus seulement opération par opération. Ceci est essentiel pour mobiliser dans la durée un « pool » d'opérateurs susceptibles d'intervenir sur le territoire, les inscrire dans une dynamique partenariale et valoriser auprès de ceux-ci la stratégie volontariste de la CUA ;

- Définir en amont du montage des opérations des ambitions collectives et partagées en termes de degré de qualité et d'innovation à viser dans les futurs projets de logements ;
- Identifier les freins à la production de logements et trouver collectivement des solutions.

7.3. ACCOMPAGNER LES COMMUNES DANS LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT et des stratégies d'attribution sur leur territoire

Les communes ont un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre du PLH et ce, sur différents aspects :

- Elles ont une **connaissance fine des problématiques et des situations** qui, sur le territoire, nécessitent/peuvent bénéficier d'une intervention de la puissance publique. Elles sont en capacité de repérer des logements pouvant bénéficier des dispositifs existants en faveur de la rénovation de logements privés (financements ANAH, Programme d'Intérêt Général...) et les orienter vers la structure compétente/le bon interlocuteur. Les communes ont un rôle important à jouer en termes de repérage des situations et d'orientation vers les organismes compétents ;
- Les communes sont des relais majeurs auprès des habitants : elles peuvent les informer des dispositifs et aides existantes ;
- En termes de production de logements, les communes ont également des outils et des moyens d'intervention : connaissance du foncier et de sa mutabilité, autorisations d'urbanisme...

Le rôle des communes dans la mise en œuvre du PLH est essentiel ; elles sont les acteurs de proximité (repérage et relais auprès des habitants) et sont indispensables à la réussite de la politique communautaire. Seules les communes peuvent en assumer l'exercice.

Le rôle des communes sera plus ou moins important selon la taille de celle-ci et les moyens d'ingénierie dont elles disposent. Le programme d'actions du PLH précisera les champs sur lesquels les communes pourraient jouer un rôle plus important et les moyens d'accompagnement/d'appui que la CUA envisage de mettre en place (formation des équipes techniques, organisation de réunions d'information auprès des communes, appui au montage d'opérations ou de négociation avec des propriétaires fonciers, des promoteurs...).

De même la complexité des questions liées aux stratégies de peuplement, et la gestion de certaines situations complexes nécessitera un accompagnement à la maîtrise des outils dédiés (Commissions d'Attribution, objectifs de mixité, outil de qualification du parc locatif public, plate-forme logement d'abord...)

Les élus souhaitent également avoir un bilan annuel type revue de projet des actions liées au logement sur leur commune : évolutions statistiques, demandes de logement, attribution, avancement des opérations... il conviendra d'en définir le formalisme.



CONCLUSION



La CUA a pour ambition de jouer un rôle de « 1^{er} plan » au niveau régional : elle se fixe pour objectif d'offrir un cadre de vie de qualité, attractif et innovant pour fidéliser ses résidents et attirer de nouveaux habitants, expérimenter des solutions innovantes...

Cette ambition se décline dans les différentes politiques communautaires et communales (habitat, emploi, déplacements...)

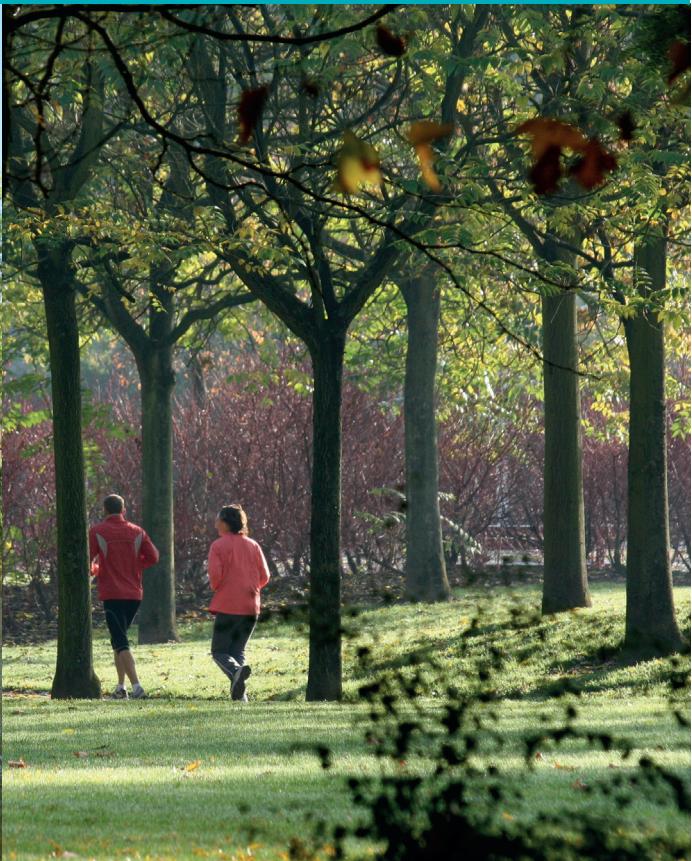
Le document d'orientations du PLH constitue pour la CUA et les 46 communes la feuille de route de la stratégie à mettre en œuvre dans les prochaines années pour atteindre les objectifs fixés (attractivité, solidarité, cadre de vie de qualité...). Il décline les orientations et objectifs quantitatifs et qualitatifs que les collectivités s'engagent à mettre en œuvre, avec l'appui de l'ensemble de leurs partenaires (services de l'Etat, Conseil Général, opérateurs sociaux et privés, tant en termes de production neuve de logements, que d'interventions sur le parc existant, de réponses aux besoins spécifiques de certains publics...).

Différentes conditions doivent être réunies pour que ces ambitions puissent être atteintes, notamment :

- **L'obtention d'un positionnement favorable** en termes de zonage et non discriminatoire par rapport aux territoires voisins.
- **La mise en place/le renforcement de partenariats stratégiques** avec les financeurs (Etat, Action Logement...) et les opérateurs pour maintenir ou inscrire l'Arrageois sur la carte des territoires « à enjeux et stratégiques » en matière d'habitat.
- **La mobilisation de l'ensemble des partenaires et acteurs** de l'habitat.
- **La montée en puissance du rôle des communes**, avec l'appui de la CUA.



GLOSSAIRE



GLOSSAIRE

ABSE: Analyse des Besoins Sociaux et Economique

ALUR: Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

AMI: Appel à Manifestation d'Intérêt

ANAH: Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat

ANRU: Agence Nationale de la Rénovation Urbaine

BBC: Bâtiment Basse Consommation

Béguinage: regroupement de logements (10 à 20 logements) autour d'un espace piéton ou d'un jardin commun, proposant des logements adaptés pour les personnes âgées autonomes (structure non médicalisée)

CCH: Code de la Construction et de l'Habitation

CIA: Convention Intercommunale d'Attributions

CIL: Conférence Intercommunale du Logement

CTE: Contrat de Transition Ecologique

DALO: Droit Au Logement Opposable

DPE: Diagnostic de Performance Energétique

EHPAD: Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EIE: Espace Info Energie

EPF: Etablissement Public Foncier

FJT: Foyer de Jeunes Travailleurs

HLM: Habitation à Loyer Modéré

Loi SRU: Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

LC: Loyer Conventionné (social dans le parc privé)

Logement potentiellement indigne: logement classé en catégorie 7 ou 8 selon l'échelle du classement cadastral (logements de mauvaise qualité) et occupé par des ménages avec de faibles ressources.

MARPA: Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

NPNRU: Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain

PDU: Plan de Déplacement Urbain

PLH: Programme Local de l'Habitat

PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLS: Prêt Locatif Social

PLUS: Prêt Locatif à Usage Social

PLUI: Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PSLA: Prêt Social Location-Accession

PTZ: Prêt à Taux Zéro. C'est une aide destinée aux primo-accédants sous conditions de ressources pour financer la construction ou l'achat de leur résidence principale.

QPV: Quartiers Politique de la Ville

RPLS: Répertoire du Parc Locatif Social

RSA: Revenu de Solidarité Active

SCoT: Schéma de Cohérence Territoriale

SNE: Système National d'Enregistrement

TETE: Territoire en Tête pour la Transition Ecologique

URMA: Université Régionale des Métiers et de l'Artisanat

VEFA: Vente en Etat Futur d'Achèvement



COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS
Direction du Logement
La Citadelle
Boulevard du Général de Gaulle
CS 10345
62026 Arras Cedex