Grand Arras 2040 PLUI

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Partie 2
Diagnostic territorial

Arras Communauté Urbaine

PRÉAMBULE

La démarche

Dans sa délibération du 21/12/2023, la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) a prescrit l'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Issue d'élargissements progressifs, la CUA, créée en 1998, compte désormais 46 communes.

Dans ce contexte de recomposition intercommunale, ce nouveau PLUi répond à la volonté de constituer un document de planification unique, ambitieux et partagé pour l'ensemble de la CUA, en s'appuyant sur les 3 documents de planification en vigueur sur le territoire (2 PLUi, 1 PLU). Proposant une mise en commun tout en respectant les singularités locales, il permettra de poser les jalons d'une politique d'aménagement du territoire répondant aux défis et enjeux actuels.

Il s'agit également d'inscrire dans ce nouveau PLUi les évolutions législatives récentes importantes, notamment les objectifs liés à la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 en termes de lutte contre l'artificialisation des sols.

Au niveau local, l'élaboration d'un PLUi à 46 communes répond également à l'enjeu d'intégrer les objectifs fixés dans un certain nombre de plans et programmes approuvés récemment (SDAGE[1], SAGE[2]s Scarpe Amont, Sensée et Marque-Deûle, PCAET[3], PPRMT[4], Contrat de Ville, SPR[5], PAT[6]), mais également de se coordonner avec l'élaboration de documents nouveaux (PDM[7], Stratégie Tourisme) et la révision de documents existants (PLH[8]) ainsi que de décliner les orientations et objectifs sur SCoT[9] de l'Arrageois en cours de révision.

La méthode

Plusieurs sources de données sont mobilisées afin d'étudier les différentes thématiques composant le présent diagnostic de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA). Sauf mention contraire, les données utilisées sont issues de l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

Ce diagnostic est attentif à permettre une lecture des indicateurs d'état ainsi que des évolutions du territoire selon une analyse multiscalaire, permettant de différencier les phénomènes et les dynamiques internes au territoire, de ceux relevant de tendances locales, régionales voire nationales. Seront ainsi employés, afin de présenter les graphiques, schémas et analyses :

[1] Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
[2] Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
[3] Plan Climat Air-Energie Territorial
[4] Plan de Prévention des Risques des Mouvements de Terrain
[5] Sites Patrimoniaux Remarquables
[6] Projet Alimentaire Territorial
[7] Plan de Mobilité
[8] Programme Local de l'Habitat
[9] Schéma de Cohérence Territorial

- Des indicateurs à l'échelle intercommunale ;
- Des indicateurs d'échelle communale ;
- Des indicateurs liés aux territoires de référence ;
- Des indicateurs d'échelle plus large comme le département du Pas-de-Calais, ou la région Hauts-de-France.

Chaque thématique abordée fera l'objet d'une synthèse des éléments présentés sous la forme d'une analyse atouts-faiblesses complétée d'une section présentant les enjeux qui la concernent au regard de l'ambition de bifurcation écologique du territoire portée par la CUA. Le cas échéant, apparaîtront les documents stratégiques et de planification qui lui sont liés.

Par ailleurs, dans le cadre de la concertation avec les habitants menée par la CUA durant la phase de diagnostic, plusieurs ateliers ont été organisés (du 6/11/24 au 18/12/24) sous la forme de « fresques du Territoire », serious-game reprenant le modèle de la *Fresque de la ville* développée par Dixit.net. La restitution des échanges menés ayant vocation à nourrir la démarche d'élaboration du PLUi. À ce titre, les thématiques traitées dans ce PLUi ayant fait l'objet de remarques des habitants lors de ces ateliers présenteront une section dédiée « Ce qu'en disent les habitants ».

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE 2

Le cadre législatif et réglementaire 6

Partie 1 –

ATTRACTIVITÉ,DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

1.1 Attractivité et tourisme 20

1. Arras, capitale administrative et universitaire du Pas-de-Calais, territoire de projets 20

2. Le patrimoine comme support de l'attractivité touristique du territoire 28

1.2 Démographie et solidarités 38

1. Un territoire attractif mais touché par le vieillissement 38

2. Un pôle d'emploi dynamique aux enjeux de solidarité territoriale et sociale forts 55

Partie 2 –

MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

2.1 Évolution des pratiques de mobilité dans la CUA 80

2.2 Équipements et services 111

Partie 3 -

HABITAT ET LOGEMENT

3.1 Contexte et enjeux en matière d'habitat 128

1. Habitat et logement, quels enjeux dans le cadre du PLUi ? 128

2. Les objets d'investigation pour alimenter les réflexions 131

3. Les éléments clés du territoire 133

4. Quelles sont les spécificités de la CUA par rapport à d'autres territoires de strates comparables ? 135

3.2 Quatre grands défis sociodémographiques au cœur des enjeux de la politique de l'habitat 143

1. Un développement territorial et résidentiel à plusieurs vitesses 143

2. Une tendance marquée au vieillissement de la population 147

3. Une diversité des profils de jeunes, reflet de besoins résidentiels variés 150

4. L'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles, un enjeu d'inclusion et de solidarité, au centre des préoccupations de la CUA 153

3.3 Le triptyque emplois-transports-logements : un enjeu à la croisée du développement résidentiel et économique 159

1. Une dynamique économique source d'opportunités et de pressions sur le marché immobilier 159

2. Un développement économique générateur de flux pendulaires 160

3.4 Segmentation du marché et capacité du territoire à créer des parcours résidentiels 164

1. Le marché libre face au défi de l'accessibilité financière 164

2. Le renforcement de l'offre sociale et abordable, une priorité de la politique intercommunale 172

3. Produits spécifiques, logements accompagnés, hébergements, une offre au service de tous les parcours résidentiels 180

3.5 Demain, un développement résidentiel plus durable et soutenable ? 191

1. Trois enjeux phares de transformation de l'habitat existant : réaliser la transition énergétique, améliorer les conditions de logement, accompagner les copropriétaires 191

2. Vers un nouveau modèle de développement résidentiel ? 198

Partie 4 -
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉ COMMERCIALE

4.1 Une économie diversifiée et dense en entreprises 207

4.2 Analyse du commerce dans la Communauté Urbaine d'Arras 218

4.3 Offre immobilière et foncière dans la CUA 227

Partie 5 -
MORPHOLOGIE URBAINE, PAYSAGES ET PATRIMOINE

5.1 Morphologie urbaine et paysages 238

5.2 Typologies de bâti dans la CUA 256

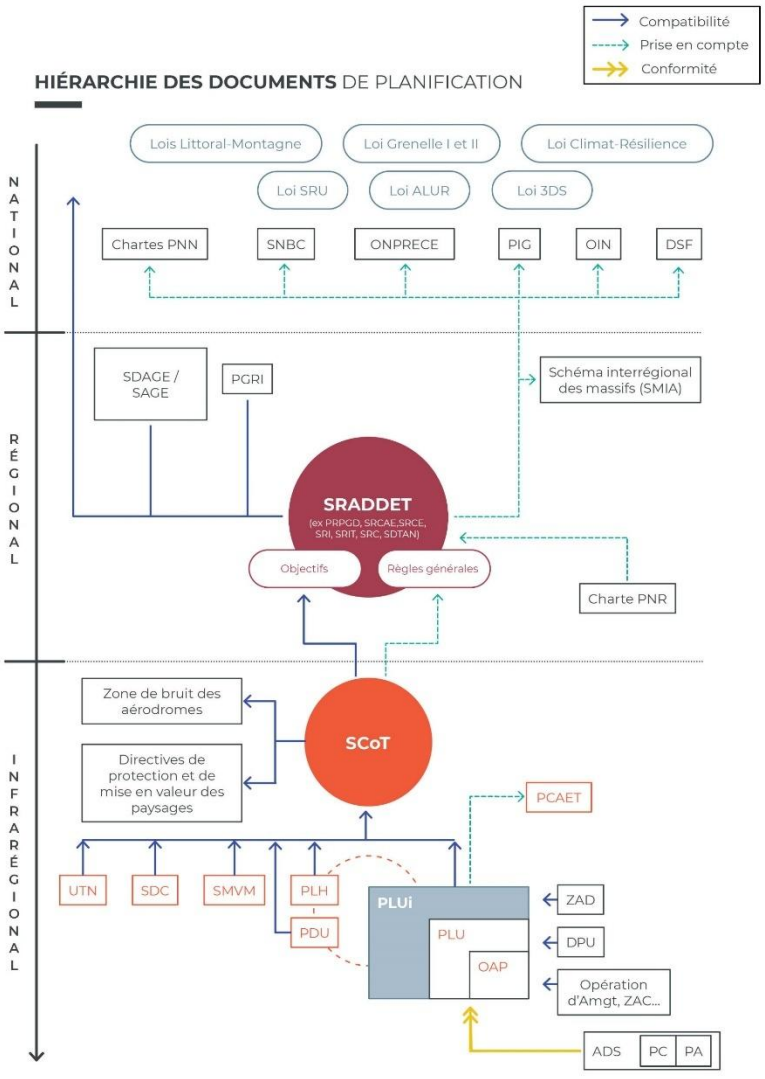
Le cadre législatif et réglementaire

LE CADRE LEGISLATIF

Prise en compte de la hiérarchie des normes

Le contenu du PLUi et son élaboration sont soumis à un certain nombre de textes de lois et de documents de planification qui constituent une hiérarchie des normes. La présence d'un SCoT, le SCoT de l'Arrageois, simplifie l'intégration dans le PLUi de cette hiérarchie des normes : le PLUi ne se réfère qu'au SCoT qui lui-même «intègre» les autres dispositions législatives et de planification. Cependant, certaines évolutions législatives et réglementaires n'ont pas pu être intégrés au SCoT : le PLUi se doit d'anticiper la future révision du SCoT, en intégrant les futures évolutions avant qu'elles aient été officiellement ajoutées au SCoT.

Les orientations fondamentales de la politique nationale de l'urbanisme constituent le cadre législatif national avec lequel le PLUi devra se conformer. De nombreuses lois cadrent l'élaboration du PLU : les principes fondamentaux (articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme), la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités. Les principales sont détaillées ci-après.



Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

La loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant sur les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes. La loi vise ainsi des objectifs multiples : favoriser la cohérence des politiques urbaines, poursuivre par la voie législative la politique de la ville, placer les questions de déplacements dans une perspective de développement durable, s'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.
Dans la pratique de l'urbanisme règlementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs.
A l'échelle communale, les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) sont remplacés par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme.
À l'échelle supra communale, les Schémas Directeurs (SD) sont substitués par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT).
Enfin, en matière de mixité sociale, la loi introduit l'obligation d'instaurer un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants. Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. Ce taux a été augmenté à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 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, dite Loi Duflot I.

Les lois Grenelle I et II

La loi Grenelle I (loi de programmation du 3 août 2009) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à : Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ; Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ; Préserver la biodiversité ; Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ; Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.
La loi Grenelle II (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation des SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale).
Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.
En matière de protection des espaces et des habitats, la loi Grenelle II met en place une série de mesures :

› Renforcement des plans d'action en faveur de la faune et la flore sauvage menacée, ainsi que de la protection des sites géologiques ;

› Pour préserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, habilitation des Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau celles situées sur des terrains non agricoles ;

› Définition de la trame verte et bleue et des Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE), et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;

› Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc Naturel Régional (PNR).
Enfin, le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme (SCOT, PLU...).

La procédure du PLU implique désormais :
› D'identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées ;
› D'analyser la consommation d'espace sur les dix dernières années ou depuis la dernière révision. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les nouvelles dispositions réglementaires instaurées par la loi sont les suivantes :
› Suppression de la taille minimale des terrains ;
› Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
› Institution d'un coefficient de biotope.

Le PLU doit par ailleurs favoriser le reclassement en zone naturelle des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain.

› Enfin, des dispositions nouvelles destinées à limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé sont introduites afin de :
› Limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux ;

› Mieux traiter les sols pollués, pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites industriels.

Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe)

La loi NOTRe n°2015-991 du 7 août 2015, a été publiée au Journal Officiel du 8 août 2015. Elle constitue le 3ème volet de la réforme territoriale après la création des métropoles et le passage à 13 régions métropolitaines.

Elle vise à clarifier les compétences des collectivités territoriales et a donc des conséquences sur les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Elle crée les Schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), afin de :

- Définir des objectifs en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

- Fixer des règles pour contribuer à atteindre ces objectifs sans méconnaître les compétences de l'État et des autres collectivités territoriales.

La recodification du Livre 1er du code de l'urbanisme

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'Urbanisme et le décret de recodification du 28 décembre 2015 procèdent, en application de l'article 171 de la loi ALUR, à une « nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'Urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan ».
Ces importantes modifications de fond portent presque exclusivement sur le contenu des PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) en sortent renforcées. Le règlement est restructuré. Il gagne en souplesse et la définition des destinations de construction est profondément modifiée.
La nouvelle architecture simplifiée du règlement s'applique à partir du 1er janvier 2016.

Loi Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ÉLAN)

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 apporte des évolutions sur le contenu et sur la procédure d'élaboration du PLU.

La sécurité juridique des PLU est renforcée en matière d'analyse de la consommation d'espace, en prenant comme référence l'arrêt du projet et non plus l'approbation pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années. Des précisions concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sont apportées, la prise en compte de la chaîne de production liée à l'agriculture dans les zones agricoles, naturelles et forestières est renforcée et le lien entre OAP et zones d'aménagement concerté est favorisé.

Loi Biodiversité

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été adoptée le 8 août 2016, 40 ans après la loi de protection de la nature de 1976.

Cette loi se décline en 8 enjeux :

- Espèce : mieux protéger les espèces et éviter leur disparition ;
- Patrimoine naturel : valoriser notre patrimoine naturel ;
- Paysage : reconquérir les paysages ;
- Ressources naturelles : innover et se développer sans piller les ressources naturelles ;
- Changement climatique : la biodiversité comme solution pour prévenir et se prémunir du changement climatique ;
- Croissance verte et bleue : créer les emplois des croissances verte et bleue
- Santé : protéger la santé et stopper les pollutions ;
- Experts et société civile : experts et société civile pour protéger la nature.

Cette loi modifie, entre autres, la partie relative au PLU dans le code de l'urbanisme. Elle améliore ainsi le cadre de protection des continuités écologiques et modifie celui des espaces boisés classés. Elle instaure aussi l'obligation d'exploiter les toitures des surfaces commerciales en y intégrant des procédés de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable. Enfin elle rectifie certaines notions, introduites par la loi ALUR mais omises lors de la recodification du code de l'urbanisme.

Loi Climat et résilience

La loi Climat et résilience, adoptée le 22 août 2021, renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi).

1/ Au niveau du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

› Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (prévus par le PADD du PLU sont fixés :

- Pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans les schémas de cohérence territoriale (SCoT) ;
- Ou, en l'absence de SCoT (et selon le document le document régional applicable sur le territoire du plan local d'urbanisme) : en prenant en compte les objectifs de réduction de cette artificialisation, mentionnés par le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)

› Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU(i) "ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse" des résultats de l'application du PLU(i).

2/ Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

› Les OAP du PLU(i) peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à renaturer ;

› La loi Climat et résilience rend obligatoire (et non plus optionnel) :

- l'établissement par les OAP d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ;
- la définition par les OAP des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ;

› Elle donne la possibilité aux OAP de définir :

- les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales,
- et "les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition".

3/ Au niveau du règlement (écrit et zonage) :

› La loi prévoit que le PLU(i) définit, dans les secteurs que son règlement délimite, une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, lorsque ce PLU(i) concerne les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (définies en lien avec code général des impôts) et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique (listées en application du code de la construction et de l'habitation).

› Cette loi précise par ailleurs à quels projets opérationnels s'appliquent les règles prévues par le PLU(i) en matière de part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

› Dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), le règlement peut aussi déterminer une densité minimale de constructions (déclinée par secteur, le cas échant). Ces dispositions sont reprises dans le cahier des charges de la ZAC.

4/ En matière de dérogation au PLU(i) :

› La loi Climat et résilience modifie les dispositions permettant de déroger aux règles du PLU(i), notamment en vue de :

- favoriser la densité (notamment dans les grandes opérations d'urbanisme (GOU) ;
- créer des espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ;

- favoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale,
- inciter au réemploi des friches, en facilitant les travaux nécessaires à ce réemploi…

5/ En matière de délais :

› La loi Climat et résilience raccourcit :

- le délai (de 9 ans à 6 ans) concernant les zones à urbaniser (AU) encore non urbanisées dont l'ouverture implique d'avoir recours à une révision générale du PLU(i).
- Des dispositions transitoires sont toutefois prévues sur ce point pour gérer les procédures en cours au moment de la promulgation de la loi Climat et résilience ;
- de 3 ans (6 ans au lieu de 9 ans), le délai prévu pour l'analyse des résultats de l'application du PLU(i)…

6/ Autres nouvelles obligations :

› Tous les trois ans, la présentation, le débat et le vote par l'autorité compétente en matière de planification (Conseil municipal ou assemblée délibérante de l'EPCI) d'un rapport sur l'artificialisation dans le territoire concerné.

DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le SRADDET Hauts-de-France

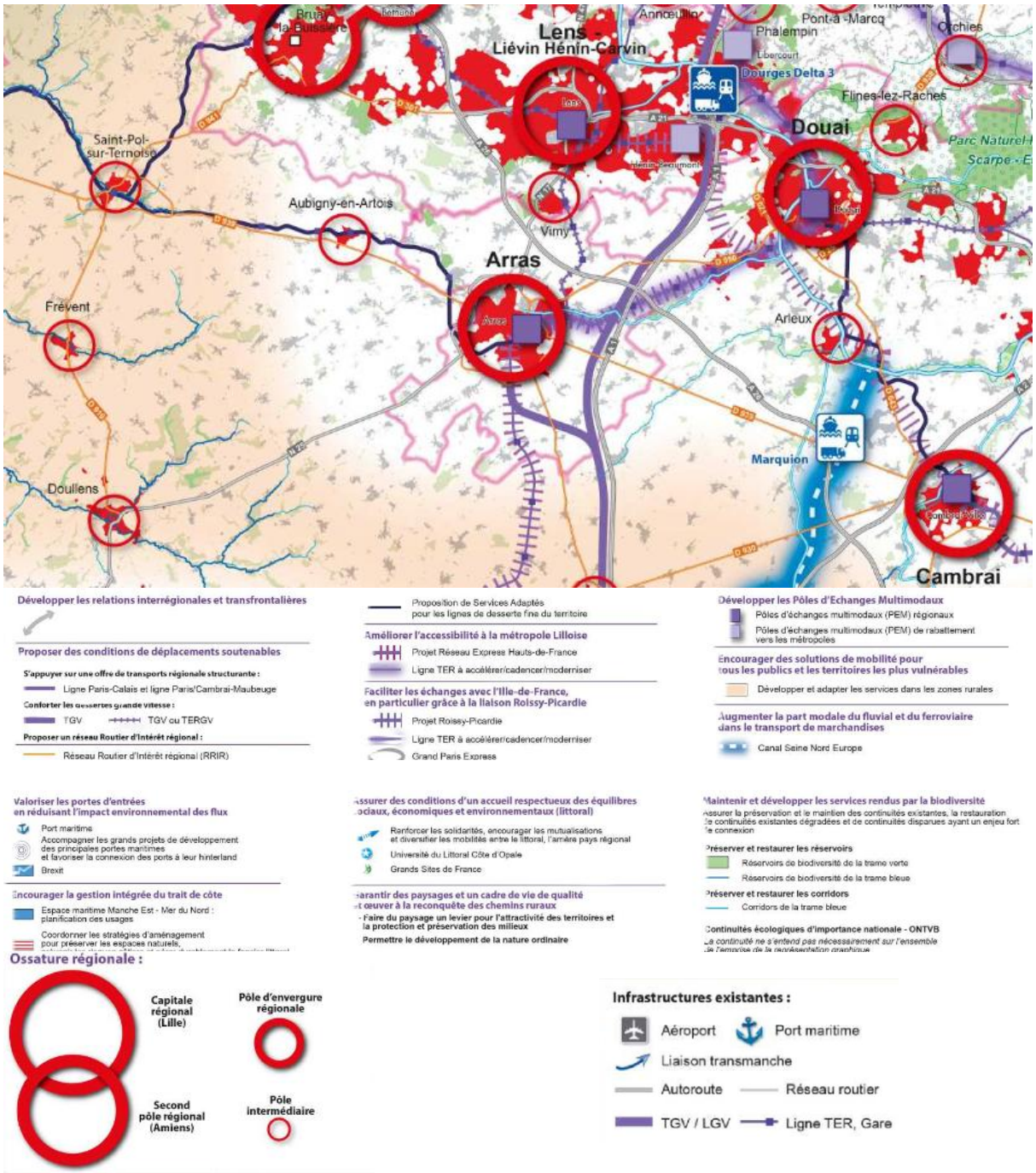
Au-delà du contexte législatif national, de nombreux documents, plans et programmes, de portée supra territoriale (et supérieurs dans la hiérarchie des normes) viennent encadrer l'élaboration du PLUi. La présence du SCoT de l'Arrageois, simplifie l'intégration dans le PLUi de cette hiérarchie des normes : le PLUi ne se réfère qu'au SCoT qui lui-même « intègre » les autres dispositions législatives et de planification.

C'est le cas du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Hauts de France. Approuvé en 2020, il a fait l'objet d'une procédure de modification en 2022 dans le but d'intégrer les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience (août 2021). Le SRADDET Hauts-de-France modifié a été approuvé le 21 novembre 2024.

Le document fixe des objectifs de moyen et long terme en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures, d'intérêt régional de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets.

Cette version modifiée intègre notamment des objectifs chiffrés de baisse de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle des SCoT, ou, à défaut, des EPCI pour la période 2021-2031 au regard de celle observée sur la période 2011-2020.

Pour le SCoT de l'Arrageois, l'objectif de réduction est fixé à -65,1%.



Source : SRADDET Hauts-de-France 2020

Le SCoT de l'Arrageois

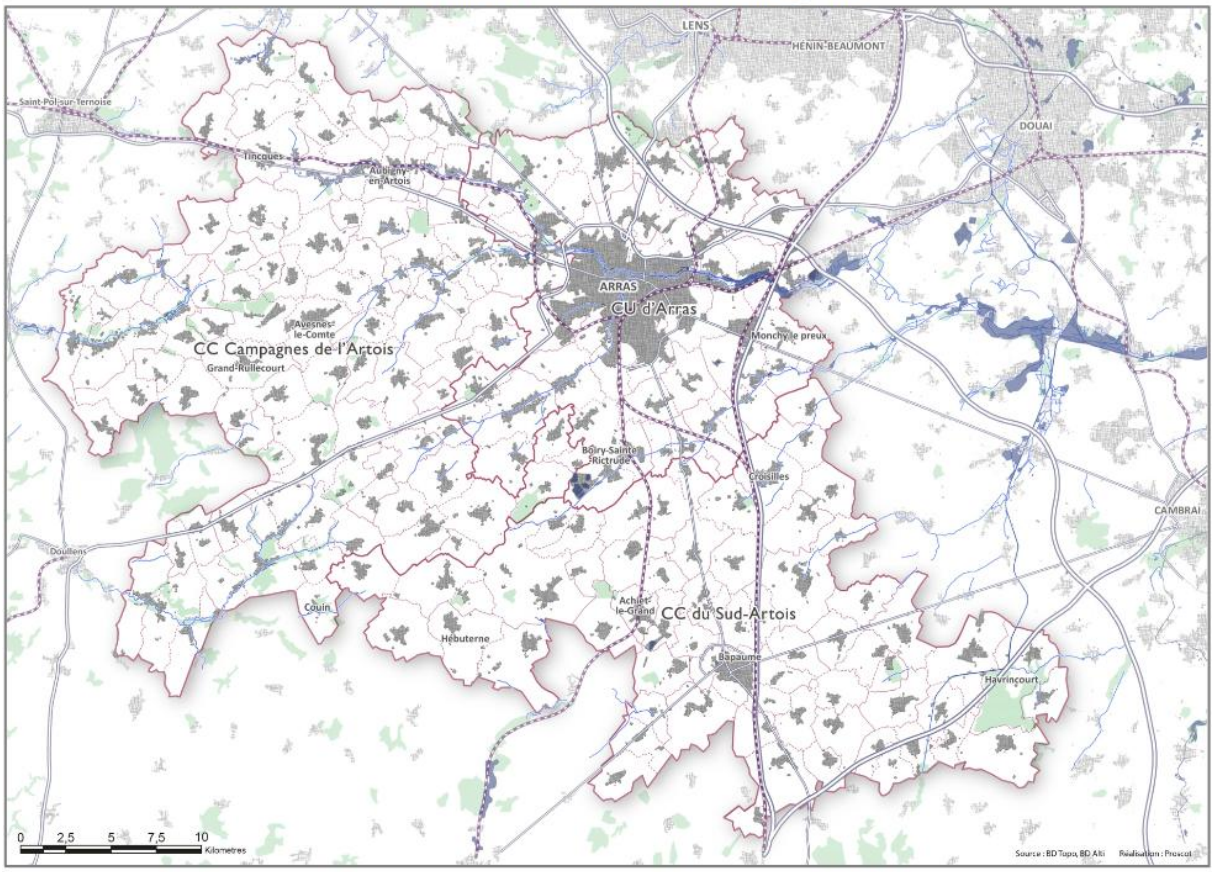
Le SCoT est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire instauré le 13 décembre 2000 par la loi SRU. C'est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification intercommunale. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) est opposable au PLUi dans un rapport de compatibilité.

La première version du SCoT de l'Arrageois, adoptée en 2012, fut modifié en 2014, il portait alors sur 70 communes de la Communauté urbaine d'Arras et de la Communauté de communes de la Porte des Vallées.

Le SCoT révisé, approuvé le 26 juin 2019, couvre désormais 3 EPCI (Communauté Urbaine d'Arras, Communauté de Communes des Campagnes de l'Artois et Communauté de communes du Sud Artois) et 206 communes après un redécoupage administratif en 2016.

Le 15 mars 2023, le Comité Syndical du SCoT de l'Arrageois a voté la mise en révision du SCoT afin de permettre la prise en compte d'évolutions majeures du contexte local (projet SERM, évolution des pratiques après la pandémie COVID-19, etc..) et législatif (lois Climat et Résilience, Accélération des ENR, révision du SRADDET). Aussi, le SCoT de l'Arrageois est en cours de révision avec pour objectif, une approbation respectant les délais imposés par la Loi Climat et Résilience.

Le territoire du SCoT de l'Arrageois



Source : SCOTA – 2019

Les orientations du PADD

La version du SCoT révisé s'appuie sur onze axes majeurs regroupés en deux parties, qui constituent la trame du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

Partie 1 – Positionnement et stratégie du territoire de l'Arrageois, horizon 2039

› Affirmer notre rôle de pôle d'équilibre majeur des Hauts de France pour l'irrigation et le rayonnement du centre de la région.

› Faire fructifier notre alliance inédite de l'urbain et du rural, pour redéployer une attractivité arrageoise globale, métropolitaine et rurale innovante.

Partie 2 – Les objectifs des politiques d'aménagement et de programmation

› Cultiver l'Art de vivre arrageois et la qualité de nos ressources environnementales, culturelles, humaines, agricoles, pour un "autre" mode de développement où proximité au terroir, bien-être, innovation et connectivité feront demain la différence.

› Être un nœud global et local d'échanges et de flux économiques au cœur des Hauts-de-France.

L'armature territoriale

Le SCoT de l'Arrageois structure son développement à partir d'une armature urbaine hiérarchisée qui vise à assurer un développement urbain plus équilibré et permettre l'optimisation de son fonctionnement dans ses multiples composantes. Cette armature urbaine s'organise selon 4 niveaux, reconnus sur la base de leur atouts existants et sur leurs d'attractivité (population, emplois, services, commerces de proximités, petite enfance, écoles, santé, équipements, culture, etc.). Cette structuration doit permettre :

› d'assurer une irrigation équilibrée de l'Arrageois, en services accessibles (incluant les transports), en relais d'Arras et Bapaume qui sont les pôles urbains majeurs ;

› de faciliter l'organisation de l'échelle de proximité avec les communes non pôles et soutenir ainsi la vitalité de ces communes ;

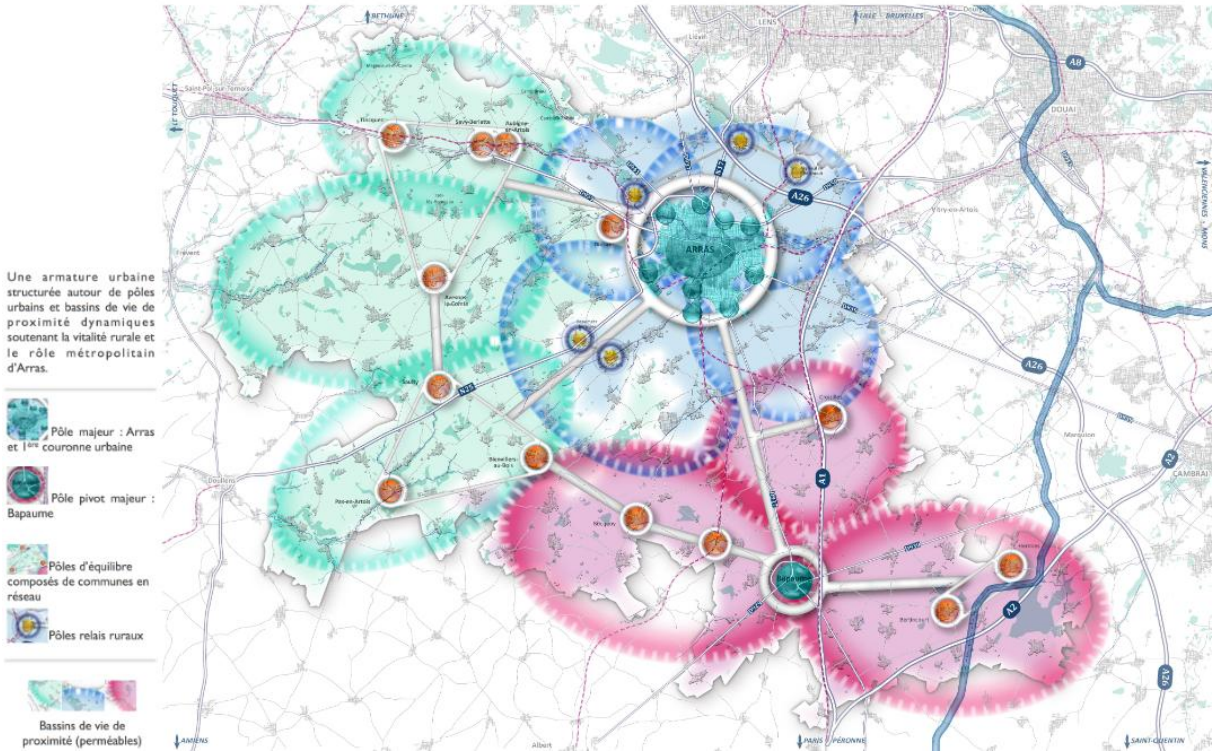
› de renforcer la proximité habitat / emplois dans l'urbain et le rural.

Cette approche vise à assurer une irrigation équilibrée de l'Arrageois, en services accessibles (incluant les transports), en relais d'Arras et Bapaume qui sont les pôles urbains majeurs ; de faciliter l'organisation de l'échelle de proximité avec les communes non pôles et soutenir ainsi la vitalité de ces communes ; de renforcer la proximité habitat / emplois dans l'urbain et le rural.

Cette armature sera le support d'objectifs de croissance démographique devant permettre la mise en œuvre de cette stratégie.

L'armature urbaine multipolaire du SCoT

Armature urbaine et de services



Source : SCOTA

Dans le détail, sont identifiés :

› Le pôle majeur d'Arras (et sa première couronne : Achicourt, Agny, Beaurains, Dainville, Tilloy-lès-Mofflaines, Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas, Sainte-Catherine et Anzin-Saint-Aubin). et le pôle pivot de Bapaume, au rôle essentiel pour développer l'innovation et redéployer notre force de frappe économique sur les grands axes de flux européens et régionaux ;
› Des pôles d'équilibre, représentant des centralités fortes en réseau au rayonnement plus local parmi lesquelles : Aubigny-en-Artois, Savy-Berlette, Tincques, Duisans, Avesnes le Comte, Pas en Artois, Saulty, Bienvillers au Bois, Hermies, Bertincourt, Bucquoy, Achiet-le-Grand et Croisilles ;
› Des pôles relais ruraux, aux rôles de proximité et de relai complémentaire à l'offre de services d'Arras parmi lesquelles : Maroeuil, Beaumetz-Les-Loges, Bailleul-Sir-Berthoult, Thélus et Rivière ;
› Les communes non-pôle.

Considérée à l'échelle de la communauté de la CUA, l'armature territoriale du SCoT de l'Arrageois se compose d'un pôle principal (Arras et neuf communes de première couronne), 5 pôles relais ruraux et de 31 communes non-pôles.

Les objectifs démographiques

Dans sa perspective démographique à moyen terme (20 ans), le SCoT de l'Arrageois a l'ambition de compter environ 188 à 189 000 habitants d'ici 2039, soit accueillir entre 18 500 et 19 000 nouveaux habitants, pour permettre de répondre aux besoins des différents publics (notamment jeunes ou séniors) et des actifs à tout niveau de

qualification en lien avec la stratégie économique du territoire. Cet objectif retient l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 2,05 personnes / ménage en 2039.

L'ambition démographique, en fixant comme but une croissance de la population et en prévoyant une poursuite du phénomène de desserrement (diminution du nombre de personnes par ménage), vise la création ou la remobilisation d'environ 20 400 résidences principales pour la période 2019-2039.

Pour répondre aux enjeux de l'ambition démographique et aux perspectives retenues, le SCoT de l'Arrageois met l'accent sur l'adaptation des politiques d'offre aux quatre nécessités suivantes :

- La diversification des types de logements en lien avec les qualifications et les revenus des ménages (employés, cadres, séniors...) ;
- Le développement d'une offre privée conventionnée (locative et en accession) de logements confortables, à prix maîtrisés, accessibles aux actifs du territoire et notamment aux jeunes ;
- Le développement d'une offre en logements sociaux adaptée aux besoins réels de la demande sociale (et intégrant les exigences légales) ;
- Le soutiens aux réponses adaptées aux besoins des publics spécifiques ;
- La garantie d'une offre attractive et diversifiée pour les personnes âgées, en ville et à la campagne, qui s'articule avec une politique de maintien à domicile ;
- L'amélioration de l'utilisation du parc existant ;
- La création des conditions pour une diversité des formes urbaines et des typologies de logements qui correspondent à la fois aux besoins fonctionnels mais aussi aux aspirations des habitants et aux nouveaux modes de vie (écoquartier, habitat innovant...)

Les objectifs de la révision du SCoT à horizon 2050

Le Comité Syndical a voté 10 objectifs pour le projet territorial à horizon 2050 que portera le futur SCoT :

1. Mettre en conformité le SCoT avec les nouveaux textes de loi et documents de portée supra.

2. Co construire une vision stratégique du territoire, intégrant pleinement les enjeux de transition écologique et énergétique, de lutte contre l'étalement urbain, l'atteinte de l'objectif du zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050.

3. Poursuivre un développement territorial respectant les équilibres territoriaux, s'appuyant sur l'armature du SCoT, ainsi que sur les bassins de vie et recherchant une répartition équitable des efforts à consentir en matière de sobriété foncière sur toute l'étendue du territoire en tenant compte des spécificités, potentialités et les contraintes et réalités locales.

4. Confirmer l'espace agricole comme source de richesse durable et responsable, avec une activité respectueuse des sols, de l'environnement, des agriculteurs et tenant compte des besoins alimentaires.

5. Préciser les objectifs de production de logement prenant en compte les nouveaux modes de vie, le desserrement des ménages et le vieillissement de la population, dans une perspective de stratégie foncière et immobilière visant à lutter contre la vacance des logements et favoriser le parcours résidentiel.

6. Privilégier un modèle d'utilisation d'espace intégrant une urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes, le renouvellement urbain, la revitalisation des centralités, les nouveaux modes de consommation et la renaturation des centres-villes, dans une perspective d'économie des terres agricoles, naturelles et forestières.

7. Poursuivre un développement économique créateur d'emplois, intégrant la sobriété foncière et la transition écologique par l'élaboration d'une stratégie inclusive de développement commercial, logistique et artisanal, garantissant la pérennité du commerce de proximité dans les centralités.

8. Accompagner le territoire face aux enjeux du changement climatique par une meilleure prise en compte des risques naturels, la protection de la biodiversité, la préservation de la ressource en eau et l'identification des zones préférentielles de renaturation.

9. Renforcer l'attractivité touristique en intégrant la préservation des richesses écologiques, paysagères, patrimoniales et culturelles du territoire, tout comme les infrastructures et offres de services touristiques et de loisirs s'y insérant. Amplifier le développement des infrastructures permettant l'utilisation des modes de déplacements actifs et alternatifs.

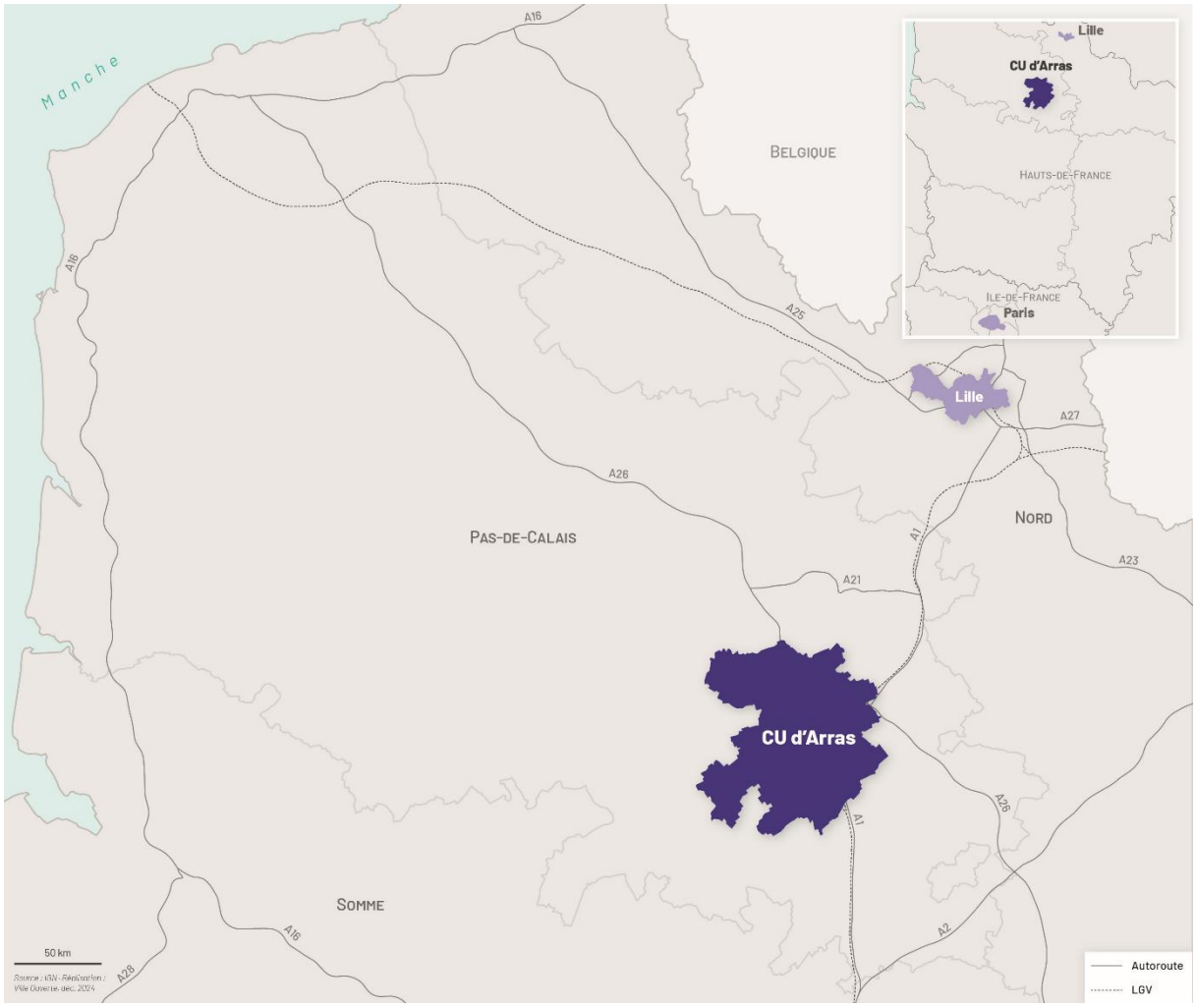
PARTIE 1

ATTRACTIVITÉ, DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

1.1 Attractivité et tourisme

1. Arras, capitale administrative et universitaire du Pas-de-Calais, territoire de projets

UNE POLARITÉ RÉGIONALE DYNAMIQUE ET CONNECTÉE



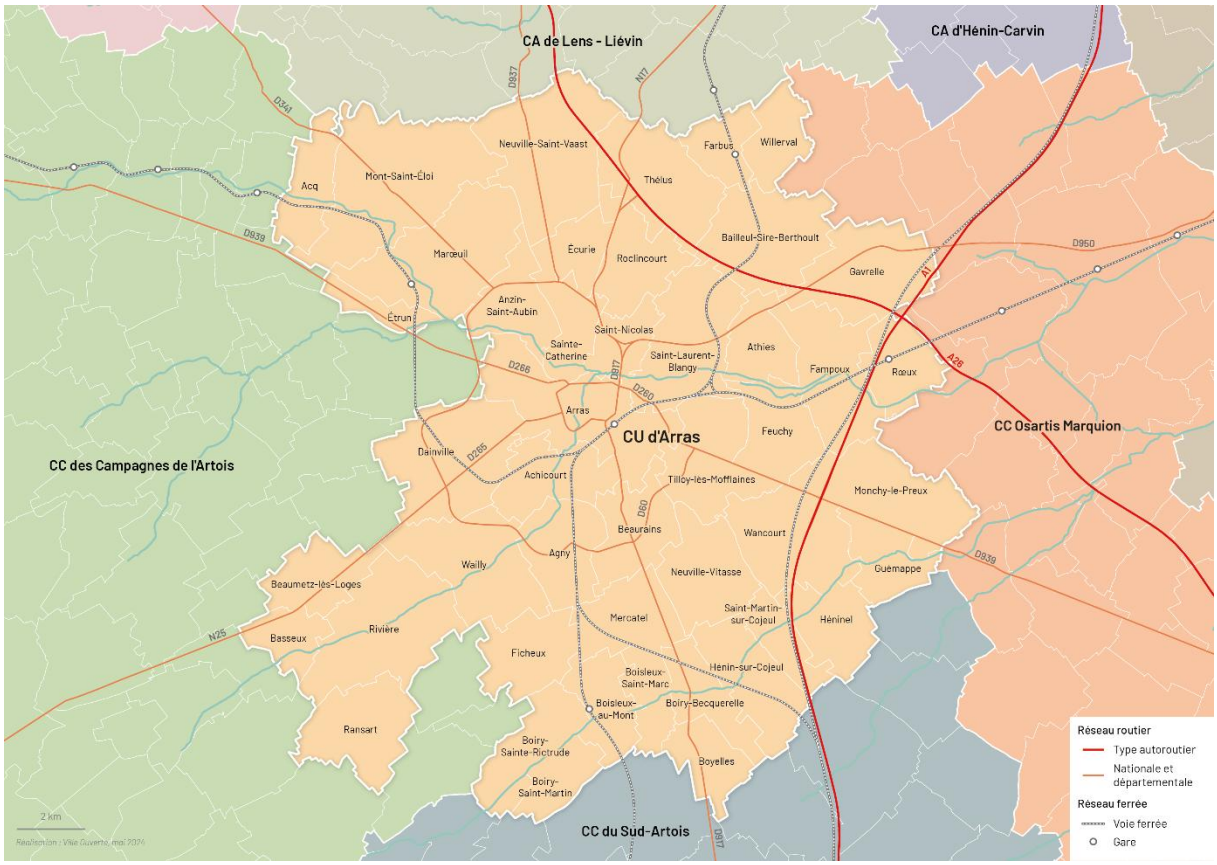
Située au cœur de la région Hauts-de-France, à proximité du Nord comme de la Somme, la Communauté Urbaine d'Arras se situe au carrefour d'axes de communications structurants la connectant aux pôles régionaux du bassin minier, d'Amiens comme de la conurbation lilloise.

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) bénéficie d'une position géographique stratégique. Située sur l'axe Nord européen reliant Paris à la Belgique, aux Pays-Bas et à leurs ports commerciaux, en passant par Lille, son positionnement est un atout clé dans les échanges économiques et commerciaux. La proximité avec Lille, un hub économique européen, et les connexions avec Lens et le bassin minier renforcent son intégration dans les dynamiques régionales. Ce positionnement offre à la CUA

un rôle essentiel dans les réseaux logistiques et économiques, tout en bénéficiant des opportunités de croissance offertes par ces territoires voisins.

Grâce à ce positionnement stratégique et en dynamisant l'articulation entre les différents modes de transports au moyen de nouveaux projets ambitieux, la Communauté Urbaine d'Arras possède de multiples atouts, pouvant la conforter dans sa position privilégiée à plusieurs échelles

Carte de situation de la CUA



À l'échelle nationale

La CUA bénéficie de son emplacement au croisement des axes économiques majeurs reliant Paris, Lille et les métropoles européennes comme Bruxelles ou Londres. Les autoroutes A1 et A26 assurent une excellente desserte routière, facilitant les échanges et le transit des marchandises. À cela s'ajoute la ligne à grande vitesse (LGV) qui connecte Arras à Paris en moins de 50 minutes et à Lille en seulement 20 minutes, ce qui en fait une localisation prisée par les entreprises souhaitant s'insérer dans des réseaux logistiques performants et rapides.

Le projet du Canal Seine-Nord Europe (CSNE), long de 28 km dans la traversée de l'Artois et du Cambrésis, se superposera, pour partie, sur le tracé de l'actuel Canal du Nord, entre Ruyaulcourt et Havrincourt. Sur le reste de son parcours, le Canal Seine-Nord Europe empruntera un tracé neuf.

Jouxtant le territoire, de Ytres (62) à Aubencheul-au-Bac (59), le Canal Seine-Nord Europe traversera 13 communes essentiellement rurales, proches des centres urbains d'Arras, Douai et Cambrai et pourrait par conséquent représenter une opportunité en termes d'emplois logistiques ou d'implantations industrielles

souhaitant bénéficier de la future infrastructure. Toutefois, les retombées du projet sur le territoire devront être confirmées.

À l'échelle régionale

Le territoire bénéficie d'un positionnement stratégique de sa ville-centre dans le réseau ferré régional. Desservi par les réseaux de lignes TER directes (réseau SNCF KRONO), à grande vitesse (réseau SNCF KRONO+ GV) et de proximité (réseau SNCF PROXI), la gare d'Arras est raccordée à 16 lignes régionales. Ces lignes relient la CUA aux principaux pôles régionaux : Lille, Amiens, Douai, Lens, Calais, Dunkerque, Le Touquet, Béthune ou Valenciennes (cf. carte du réseau SNCF Arras page 81).

L'attractivité de la CUA est renforcée par des projets de mobilité ambitieux, tels que le Service express régional métropolitain[1] (ou SERM). Ce dernier prévoit une amélioration significative des liaisons entre Arras, Lille, Amiens et d'autres villes stratégiques, avec des temps de trajet raccourcis, une meilleure ponctualité et des dessertes plus fréquentes. Par exemple, Arras pourrait bénéficier de trains permettant de relier Amiens ou Douai avec une grande régularité, favorisant ainsi la mobilité des actifs et l'attractivité de la ville comme lieu de résidence pour les personnes travaillant dans les grandes agglomérations environnantes.

S'appuyant sur une desserte existante de qualité et d'un réseau régional complet, ces projets inscrivent la CUA au cœur d'un réseau de transport multimodal performant, lui conférant un rôle pivot dans l'organisation des déplacements à l'échelle régionale.

À l'échelle locale

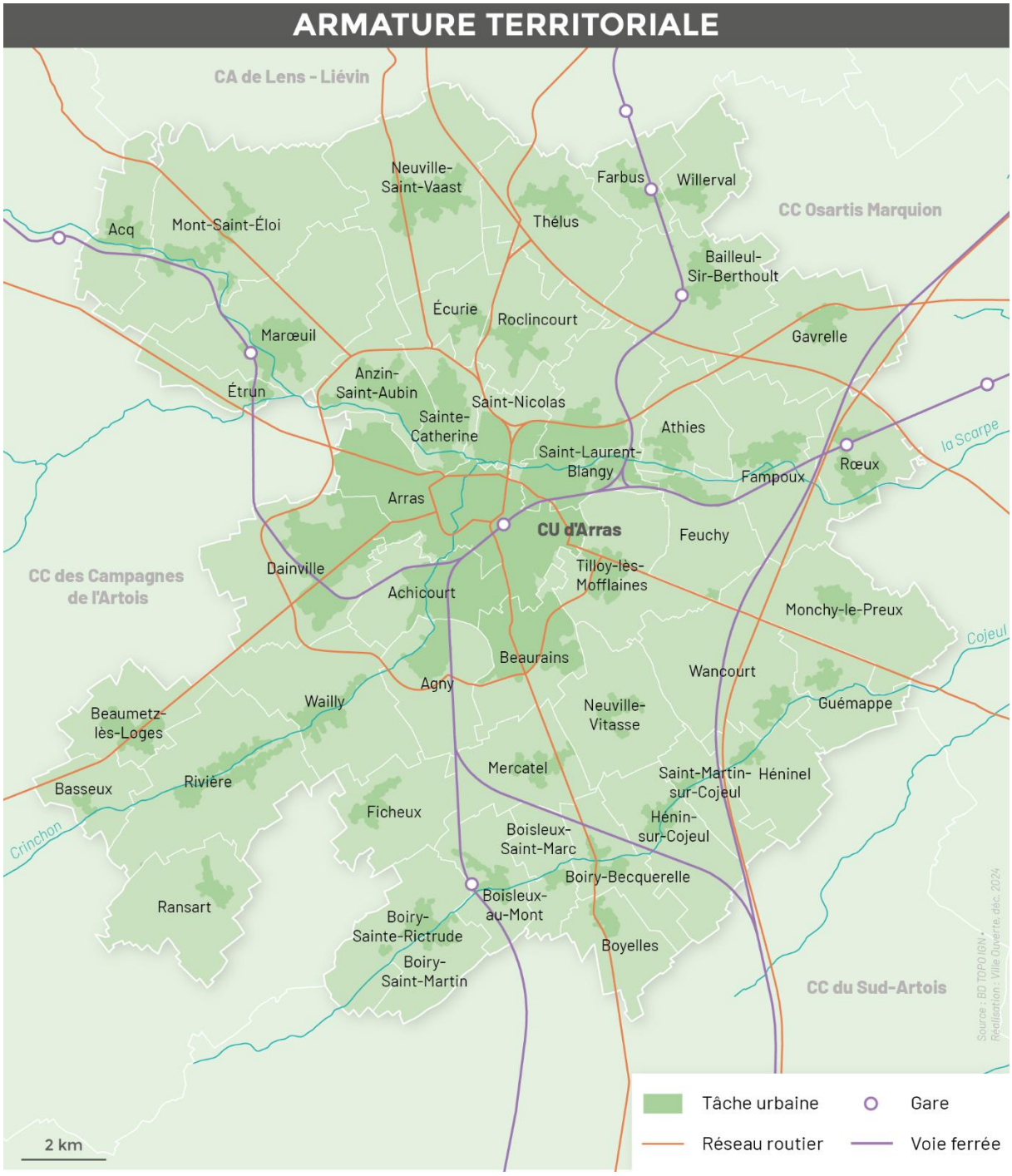
La CUA s'affirme comme un pôle majeur, articulé autour d'Arras, chef-lieu de son département et seconde agglomération par sa taille derrière Calais.

En conséquence, le réseau de transport urbain intercommunal, organisé sous forme de radiales, notamment sur ses lignes « rurales » ayant toutes pour terminus la gare SNCF d'Arras, participe au renforcement de cette polarisation. La présence sur le territoire de gares sur le réseau régional « SNCF PROXI », dont les liaisons au sein de l'agglomération sont intégrées à l'abonnement de transport urbain facilite également les déplacements centre-périphérie. Au nombre de cinq, ces gares locales situées à Marœuil, Boisleux-au-Mont, Bailleul-Sire-Berthoult, Farbus et Rœux représentent des polarités stratégiques pour le développement de la multimodalité sur le territoire.

Également desservie par un réseau viaire structurant plus dense (autoroute A26, RN17, RD341, RD937, RD950), les communes rurales nord bénéficient globalement d'un niveau d'équipement et d'accès aux commerces et services plus élevés que leurs pendantes situées au sud d'Arras.

[1] SERM : initiative portée par la Région Hauts-de-France, visant à transformer le réseau ferroviaire existant en un service performant et à haute fréquence, calqués sur le fonctionnement d'un réseau de transport urbain, mais à l'échelle régionale.

UN TERRITOIRE RURAL POLARISÉ AUTOUR D'UNE L'AGGLOMÉRATION ARRAGEOISE ATTRACTIVE



La CUA comme polarité locale et régionale

Pleinement intégrée dans son environnement local et régional, la Communauté Urbaine d'Arras est favorisée par son accessibilité et ses atouts géographiques, d'équipement et d'institutions structurantes sur son territoire. Principale polarité non côtière du département, elle s'inscrit dans un environnement régional marqué par des contrastes économiques et sociaux.

La ville d'Arras, préfecture du Pas-de-Calais accueille ainsi les services déconcentrés de l'État et représente la capitale politique du département puisqu'elle est également le siège du Conseil Départemental du Pas-de-Calais. La CUA concentre ainsi des fonctions administratives de premier plan aux échelles locale et départementale.

Dans le domaine juridictionnel, Arras accueille également un Tribunal judiciaire, regroupant depuis 2020 les fonctions de Tribunal Judiciaire, d'Instance et de Grande Instance à l'échelle de l'arrondissement. Enfin, le territoire est aussi le siège du Tribunal de Commerce d'Arras ainsi que du Conseil de Prud'hommes d'Arras.

La CUA est également le siège de l'Université d'Artois, dont elle accueille les campus dédiés aux sciences humaines (géographie, histoire, lettres, langue), économiques et aux arts. Créée en 1991, elle comptait en 2023 plus de 12 000 étudiants répartis sur ses différents campus (Arras, Douai, Béthune, Lens et Liévin). La présence de ce type d'établissement participe à l'attractivité de l'agglomération auprès de la population jeune.

Cette polarité est également économique, la CUA représentant un territoire pourvoyeur d'emplois pour sa population, mais également celles des EPCI voisins, projetant une zone d'emploi (au sens de l'INSEE) bien au-delà de ses frontières (CC [1] du Ternois, CC des Campagnes de l'Artois, CC du Sud-Artois, CC Osartis Marquion). Le territoire présente par ailleurs des migrations professionnelles excédentaires avec les CA[2] de Béthune-Bruay, de Lens-Liévin, d'Hénin-Carvin et du Douaisis. Les liaisons ferroviaires entre Arras et d'autres agglomérations régionales facilitent l'extension de cette aire d'influence et l'émergence d'activités métropolitaines supérieures en son centre.

Au sein de la CUA, une polarisation autour d'Arras et des ZAE

C'est dans le cœur d'agglomération de la Communauté Urbaine que sont concentrés, avec la population, une part importante des équipements, services, commerces et emplois.

La CUA peut notamment compter sur un patrimoine historique et culturel remarquable principalement situé en cœur d'agglomération. Elle abrite ainsi des sites tels que les places baroques d'Arras, classées au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO, et des lieux de mémoire, comme le Cimetière Militaire du Faubourg d'Amiens à Arras. Ces atouts permettent de développer un tourisme de destination, qui s'articule avec les autres dynamiques économiques locales.

L'intercommunalité bénéficie également d'un tissu économique diversifié, qui s'appuie sur l'industrie, la logistique et les services.

Celui-ci se concentre en grande partie au sein des ZAE du territoire et en cœur d'agglomération. La « surconcentration » des emplois dans le centre urbain reste néanmoins modérée, et reste surtout le fait de la commune d'Arras. Les 6 communes les plus peuplées (comptant plus de 5 000 habitants : Arras, Achicourt, Saint-Laurent-Blangy, Dainville et Beaurains) rassemblent 77% des emplois de la CUA pour 62% de sa population (INSEE 2021). Les 23 zones d'activité économique du territoire représentent en revanche de réelles poches d'emplois, concentrant 46 %

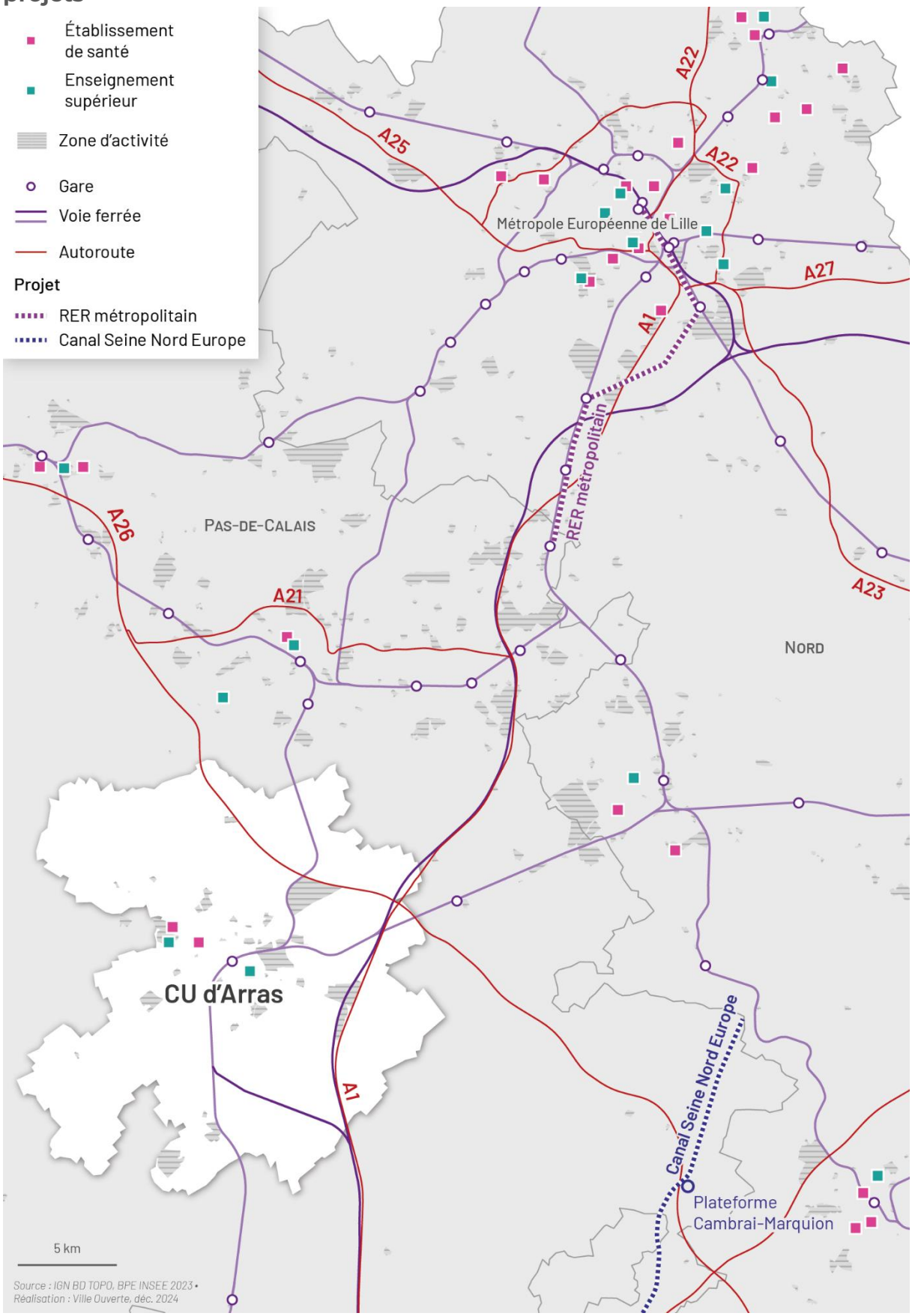
[1] Communauté de Communes
[2] Communauté d'Agglomération

des emplois salariés de la CUA sur 1 137 hectares (cf. chapitre 4.3 – données Banque des Territoires et traitement Créaspace). Elles participent à la décentralisation de l'emploi à l'échelle de la CUA, plusieurs d'entre elles se trouvant en seconde couronne périurbaine.

Les efforts pour moderniser les zones d'activités, améliorer la mobilité douce ou encourager l'installation de nouveaux habitants contribuent à renforcer l'attractivité globale du territoire.

La CUA est par ailleurs sujette à des polarités extérieures à son territoire. Relativement en retrait des dynamiques industrielles et économiques du bassin minier, plus urbain, s'étendant de Béthune à Valenciennes en passant par Douai et Lens-Liévin, les interactions et interrelations entre ces deux espaces restent toutefois importantes, notamment au nord de la CUA. Dans ces communes, la densité de population est plus importante que dans la moitié sud de la Communauté urbaine, s'inscrivant dans un espace de transition entre le dynamisme de la polarité urbaine d'Arras et celle du bassin minier. Entre 2015 et 2021, cette moitié nord du territoire est aussi celle dont les communes observent le plus souvent une croissance démographique (INSEE 2021).

Carte générale de l'intégration de la CUA dans une dynamique régionale de projets



ATOUTS

- **Un territoire d'intermédiation entre Paris et Lille,** à la fois étape sur les lignes régionales et cœur du Pas-de-Calais
- **Au cœur des axes de communication régionaux,** l'agglomération bénéficie de lignes ferroviaires structurantes (LGV, TER) et d'infrastructures routières (A1, A26) favorisant l'accessibilité aux pôles régionaux (Amiens, Lens-Liévin, Douai, Béthune) et nationaux (Lille, Paris) ainsi qu'à son littoral (RD 939).
- **Un territoire au cœur de projets régionaux et nationaux** structurants par leur portée sur l'accessibilité (SERM) et l'emploi (CSNE).
- **Une activité économique diversifiée** préservant le territoire des difficultés industrielles régionales.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Un territoire tourné vers son centre et le nord,** potentielle source de découplage de ses dynamiques internes**.**
- **Des projets** dont les effets attendus en termes d'emploi pour le territoire sont à confirmer (SERM, CSNE).

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Une polarité régionale et dynamique** favorisant les investissements et l'innovation dans des projets durables (SERM, CSNE, schémas cyclables régional et départemental).

2. Le patrimoine comme support de l'attractivité touristique du territoire

La CUA présente une dualité marquée. Arras, son cœur urbain, se distingue par son dynamisme administratif et économique. Son patrimoine historique, ses fonctions administratives départementales et régionales, ses équipements et sa vitalité commerciale en font un moteur pour le territoire. En revanche, les communes rurales environnantes, riches en activités agricoles et artisanales, apportent une complémentarité précieuse, mais dépendent de la ville centre en termes de services et d'équipements. Ce contraste confère à la CUA une identité territoriale complexe et riche, mêlant tradition et modernité.

Depuis le Moyen Âge, Arras a joué un rôle central dans le commerce et l'artisanat européen. Réputée pour sa production de draps et tapisseries, elle s'est imposée comme un centre économique majeur. La révolution industrielle a marqué un tournant avec le développement des industries textiles et métallurgiques, renforçant son dynamisme. Les destructions des guerres mondiales ont toutefois nécessité une profonde reconstruction et une réorientation économique. Depuis la seconde moitié du XX^{e} siècle, la CUA a misé sur une diversification économique, axée sur le tertiaire, l'agroalimentaire et les services, tout en modernisant ses infrastructures pour accompagner cette transition. Depuis quelques années, elle diversifie encore les activités qu'elle accueille : biotechnologies, luxe, etc.

La CUA a par ailleurs engagé l'élaboration d'une stratégie intercommunale sur le développement touristique du territoire devant voir le jour fin 2025.

UN PATRIMOINE BATI À VALORISER AUPRÈS DU GRAND PUBLIC

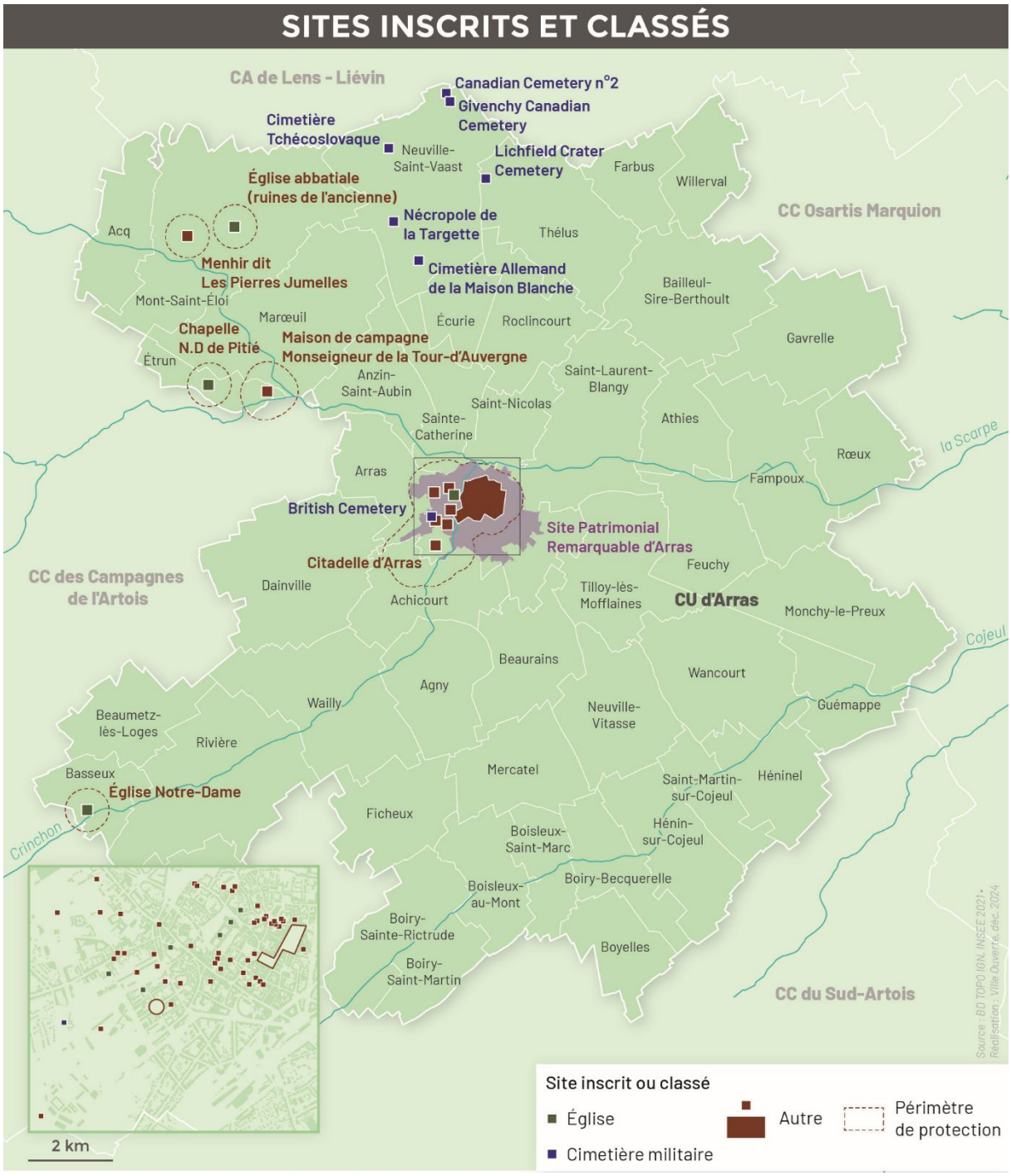
La Communauté Urbaine d'Arras possède un patrimoine bâti riche et diversifié, hérité de son histoire. Plus spécifiquement, on recense deux catégories de patrimoine protégé sur le territoire de la CUA :

- Un périmètre de protection dans le cœur d'Arras sous la forme d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable) ;
- Plusieurs bâtiments inscrits ou classés au titre des Monuments historiques, avec des périmètres de protection de 500m.

Les édifices patrimoniaux classés aux « monuments historiques » rappellent à la fois l'histoire médiévale et moderne de la Région (églises, châteaux, chapelles …), mais aussi l'histoire contemporaine avec la présence de monuments ou d'éléments patrimoniaux relatifs à la Première Guerre mondiale.

La présence de neuf sites classés au Patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO[1] : le Beffroi (2005), la Citadelle d'Arras (2008), ainsi que sept sites funéraires et mémoriels de la Première Guerre mondiale.

[1] Pour plus de détails : voir les fiches descriptives des sites en annexe.



Le 20 septembre 2023, sept sites ont été inscrits au patrimoine mondial de de l'Humanité par l'UNESCO :

- Le Canadian Cemetery n°2 à Neuville-Saint-Vaast.
- Le Givenchy Road Canadian Cemetery à Neuville-Saint-Vaast.
- Le Lichfield Crater Cemetery à Thélus.
- La nécropole française de la Targette et la Targette Military Cemetery à Neuville-Saint-Vaast.
- Le cimetière allemand de la Maison Blanche à Neuville-Saint-Vaast.
- Le cimetière tchécoslovaque à Neuville-Saint-Vaast.

- Le Faubourg d'Amiens British Cemetery à Arras

Cette reconnaissance renforce l'attractivité globale de la CUA et son image de lieu d'histoire et de mémoire en faisant d'Arras la première ville française à compter plus de 3 sites inscrits.

Ces derniers, ainsi que la présence des vestiges des champs de bataille Artois, dont le plus emblématique reste la Carrière Wellington, font d'Arras une étape dans le tourisme mémoriel de la Première Guerre mondiale, à laquelle il convient aujourd'hui de redonner toute son importance.

L'ensemble du territoire est maillé d'éléments patrimoniaux à la fois historiques et hôteliers à valoriser, majoritairement situés en cœur d'agglomération et à l'ouest. On observe une plus forte densité d'édifices patrimoniaux au nord-est du territoire. Ce sont autant d'atouts qui permettraient à la CUA de faire progresser le nombre de touristes accueillis.

Cet effort devrait toutefois être accompagné d'un renforcement de la capacité d'hébergement de la CUA. Une étude menée par l'Office du Tourisme de l'Artois montre sur la période 2017-2023, une progression à bon rythme en termes de nombre de chambres d'hôtel (+28%) mais un recul en nombre de d'hôtels (-1), à contre-courant de ce qui peut s'observer dans d'autres territoires comparables. L'offre hôtelière du territoire est avant tout une offre d'entrée de gamme (77,5% de structure classées 3 étoiles ou moins) mais observe une montée en gamme avec un recul depuis 2017 des chambres de gamme super-économique (-8,5 pts) en faveur du développement de l'offre économique et milieu de gamme. Ces établissements se concentrent par ailleurs essentiellement dans le centre d'Arras. À l'exception d'un hôtel à Gavrelle, ils sont ainsi tous implantés à l'intérieur de la rocade de l'agglomération.

Selon cette même étude menée par l'Office de Tourisme entre 2017 et 2023, le territoire abrite par ailleurs une offre de meublés touristiques en

Carrières Wellington ©CUA

Vestige de l'Abbaye du Mont-Saint-Éloi ©CUA

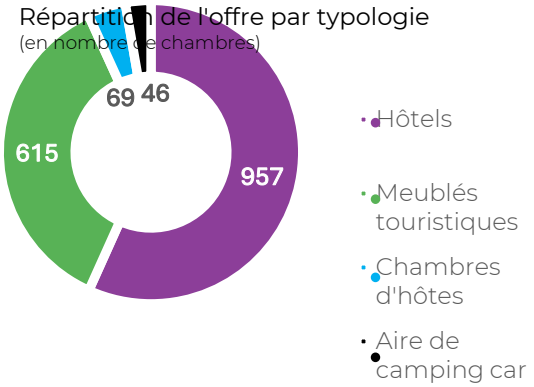
Place des Héros, Arras ©CUA

Beffroi, Arras ©CUA

importante croissance (+47,5% des chambres entre 2017 et 2023). Ces derniers répondent avant tout à une évolution des pratiques touristiques des dernières années, parallèlement au déclin du tourisme de groupe.

Répartition de l'offre d'hébergement touristique (2023)

Gamme	Nombre d'hôtels	Nombre de chambres
Luxe	0	0
Haut de gamme	0	0
Milieu de gamme	5	215
Économique	8	450
Super-économique	5	292
Total	**18**	**957**



Source : Étude hébergement 2023 –
Office du Tourisme Pays d'Artois - MKG

En termes d'hôtellerie en plein air, une seule structure était recensée en 2023 sur le territoire. Située dans la vallée de la Scarpe, il s'agit d'une aire de camping-car. L'offre est ainsi particulièrement réduite, notamment du fait des contraintes urbaines. En conséquence, le territoire de l'Artois représente une part très faible des nuitées en camping observée à l'échelle du Pas-de-Calais (4,4% des lits, absence de données sur les nuitées).

Selon l'étude hébergement à l'échelle de la CUA de septembre 2023 menée par l'Office du Tourisme, la CUA observait, dans ses hôtels en 2022, un taux d'occupation moyen de 61,5%, plutôt élevé en comparaison d'autres territoires comme Amiens, Lens ou Valenciennes mais suivant une tendance de recul depuis 2018. S'agissant des meublés touristiques, le taux d'occupation est très variable selon les communes du territoire, mais tend à être plus élevé en zone rurale (93,4%) qu'en zone urbaine (65% à Arras et 62,4% dans sa première couronne).

Toujours selon cette même étude, le territoire se démarque par sa part de clientèle d'affaire particulièrement élevée (67%), plus de deux fois supérieure aux territoires de Boulogne-sur-Mer (24,8%), Montreuil-sur-Mer (25,5%) et de Lens-Béthune (24,8), plus élevée également que dans le territoire de Calais (44%). C'est également le territoire affichant la plus forte croissance de son nombre de nuitées (+1,3%) dans un département en léger recul (-0.3). À l'échelle de la CUA, en 2023, 60% des hôteliers interrogés estimaient la part de la clientèle affaires dans leur mix-clientèle à plus de 60%. La CUA bénéficie davantage de déplacements professionnels que d'activités MICE (Congrès, séminaires, salons professionnels, etc.).

S'agissant de la clientèle étrangère, elle était en 2023 principalement issue du Royaume-Uni (35%), des Pays-Bas (31) et de Belgique (23%). Elle se situe à un niveau proche de la moyenne départementale (31%) mais nettement inférieur à celle des pôles touristiques du littoral départemental tels que Boulogne-sur-Mer ou Calais, porte d'entrée britannique en France, respectivement à 38% et 46%.

L'ENJEU DE LA MISE EN ACCESSIBILITÉ DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL

Le tourisme sur le territoire est caractérisé par une part importante qu'occupe le tourisme d'affaires (cf. section précédente). Toutefois, le développement de nouvelles activités tend à favoriser le tourisme d'agrément, et plus particulièrement individuel (en opposition au tourisme familial). L'environnement rural du territoire est en effet propice au développement d'une offre touristique conjuguant séjours en ville et activités de loisirs d'extérieur. L'échelle de l'agglomération est également adaptée au développement d'axes cyclables et pédestres permettant de relier les différents équipements de loisirs, sites remarquables aux différents lieux d'hébergement. L'aménagement de ces boucles et circuits au service du patrimoine de la CUA constitue un levier important du développement des secteurs du loisir et du tourisme dans un contexte de croissance de la pratique et des valeurs du *slow tourisme*[1] en France et en Europe.

Par ailleurs, la mise en valeur du patrimoine naturel et son aménagement représente un axe stratégique pour la filière touristique locale, dont plusieurs exemples de réalisations réussies sur la Scarpe, telles que la base nautique située à Saint-Laurent-Blangy, démontrent le potentiel.

Mont Saint-Éloi ©CUA

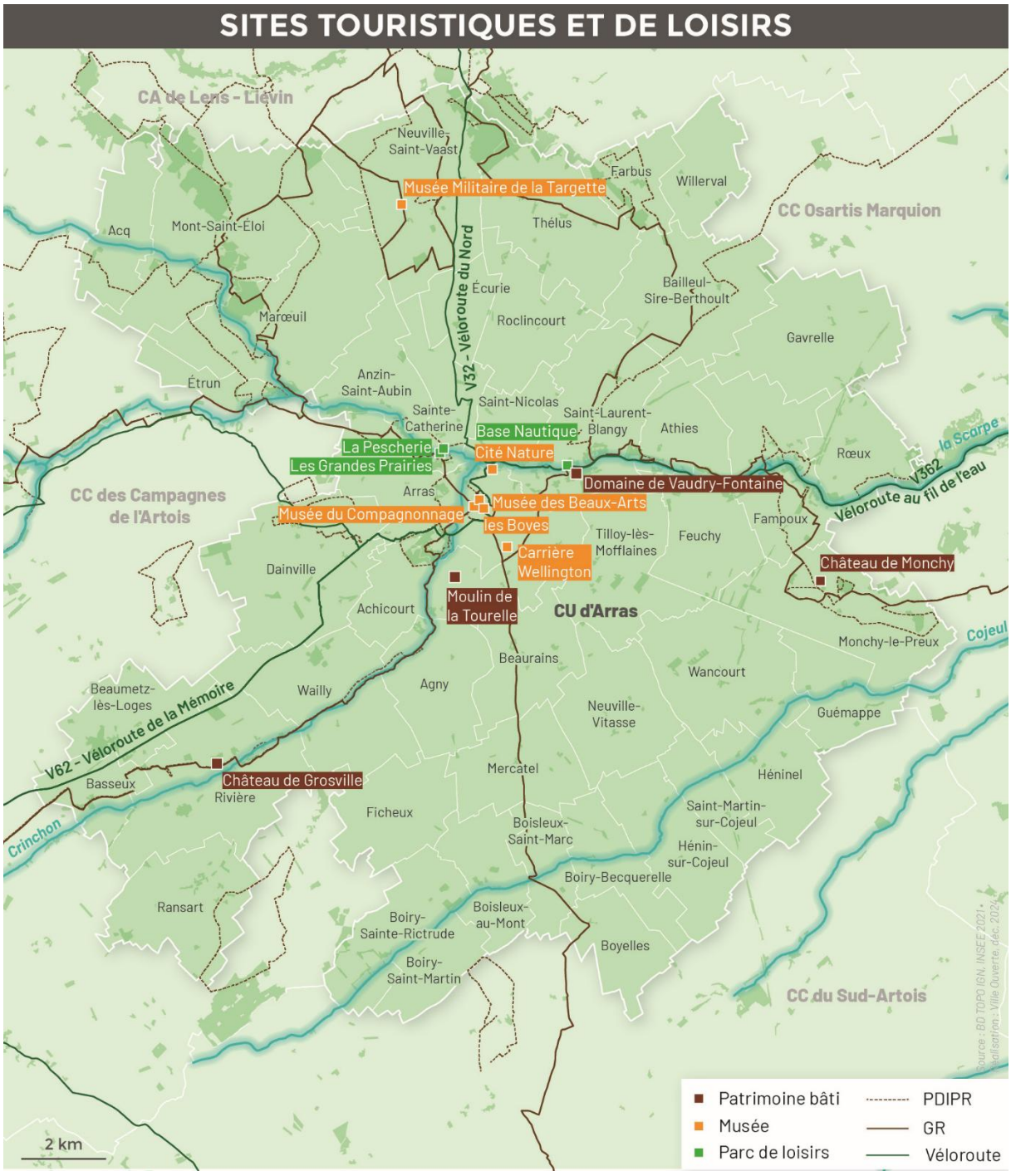
Lac Bleu, Rœux ©CUA

Scarpe, Arras ©CUA

Riverside Park, Saint-Laurent-Blangy ©CUA

[1] Pratique touristique promouvant l'échelle locale et les modes de déplacements « lents » (marche, cyclotourisme, tourisme fluvestre). Il s'intéresse particulièrement à la diversité des paysages, au (petit) patrimoine local, historique, culturel comme gastronomique. Par ces caractéristiques, le slow tourisme invite à des pratiques de voyage et de loisirs plus sobres écologiquement. Source : ministère de l'Écologie.

En effet, la CUA bénéficie d'un potentiel important de développement touristique reposant principalement sur la mise en avant et la valorisation de sa diversité en dehors des sites remarquables déjà identifiés afin de proposer une destination proposant une offre touristique complète. Les paysages et le patrimoine agricole (levier de développement d'un tourisme brassicole), les différents cours d'eau (Scarpe, Crinchon, Cojeul) en sont des composantes majeures.



RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE PAR L'ÉVÈNEMENTIEL

Arras bénéficie d'une dynamique vertueuse en termes d'animation et d'événementiel : depuis 10 ans, la ville se voit renforcée comme territoire d'accueil de grands évènements :

- Musicaux, comme le Festival Main Square (20e édition en 2024), festivals de premiers plans accueillant environ 120 000 personnes et une programmation internationale sur trois jours chaque année au début du mois de juillet sur le site de la Citadelle d'Arras ;
- Agricoles :
    - Le Salon Agro Hauts-de-France, organisé chaque année au mois de mai au Centre de congrès et d'expositions Artois Expo à Arras/St-Laurent-Blangy.
    - Terres en Fête, premier salon agricole au nord de Paris, il organisé chaque année durant trois jours au début du mois de juin. En 2024, il a rassemblé 580 exposants et 85 000 visiteurs.
    - Le Salon Les Vins de Terroirs et Produits Régionaux, organisé depuis 1996 et accueillant chaque année près de 15 000 visiteurs.
- Culturels, à l'image de l'Arras Film Festival, organisé chaque année au mois de novembre depuis 2000 durant 10 jours ;
- Folkloriques et commerciaux :
    - Le marché de Noël, installé dans le centre ancien de la ville d'Arras, il est l'un des plus grands de la région Hauts-de-France (avec Amiens), attirant chaque année 1 million de visiteurs tout au long du mois de décembre ;
    - Le Championnat du monde de la Frite (1re édition en 2023, renouvelée en 2024), bénéficiant d'une grande ferveur des entreprises, du public et des médias et reposant sur l'histoire liant la ville à la découverte de la pomme de terre.
    - La Fête de l'Andouillette, chaque dernier week-end du mois d'août.

Championnat du monde de la Frite, ARRAS 2024 © CUA

Main Square, Arras 2024 © CUA

Le territoire est aussi parfois le théâtre d'évènements régionaux ou nationaux ponctuels tels que l'accueil d'une étape ou le passage du Tour de France (2014, 2015, 2018, 2025) ou le passage de la flamme olympique à l'occasion des JO PARIS 2024 par exemple.

Ce qu'en disent les habitants

Un environnement urbain valorisé

La vie dans la ville d'Arras ou à proximité est perçue positivement par les habitants qui soulignent les atouts de l'agglomération en termes de solidarité, de bien-vivre ensemble et de programmation culturelle.

> *« En tant que parent d'enfant de jeune âge, ce qui est rassurant c'est d'être un village proche de la grande ville, Arras est sécurisé, il y a un espace culturel, il y a de l'intergénérationnel et de l'entraide et de la solidarité entre les communes. »*

Des espaces verts nombreux et qualitatifs

Dans le cadre des réunions de concertation, l'ensemble des groupes ont souligné l'importance des espaces verts du territoire et leur rôle dans la qualité du cadre de vie arrageois.

Sur certaines parties du territoire, les habitants regrettent cependant leur trop faible présence (notamment dans les communes du cœur d'agglomération) et le manque de continuité végétale entre eux. A Arras, certains habitants expriment le sentiment d'un recul de ces espaces verts.

De même, les cours d'eau prennent une part importante dans le cadre de vie des habitants qui les côtoient. C'est le cas du Crinchon notamment. Le Cojeul, lui, devrait être davantage valorisé selon ses riverains.

> *« On a la chance d'avoir le Crinchon qui traverse notre secteur, l'eau apporte de la sérénité et du calme, dans les années à venir, on sera bien content d'avoir le Crinchon. »*

ATOUTS

- **Un patrimoine remarquable et diversifié (historique, culturel, paysager, naturel)** pouvant permettre le déploiement d'une vie locale et touristique saisonnière.
- Une échelle et une diversité de territoire propice au **développement du slow tourisme par la valorisation du patrimoine naturel** et le développement d'une accessibilité pédestre et cyclable des sites.
- **Une excellente accessibilité ferroviaire et routière** favorable au développement d'un tourisme urbain (sur un week-end).
- Un territoire déjà très attractif pour le tourisme d'affaire par son accessibilité et son dynamisme économique.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une forte concentration** des activités touristiques sur la commune d'Arras.
- **Un patrimoine naturel et paysager méconnu du grand public** et des aménagements /installations encore trop rares pour permettre un accueil qualitatif du tourisme naturel et le valoriser.
- **Un territoire à l'écart des pôles touristiques majeurs de la région.**

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

Dans une logique de bifurcation écologique, le tourisme doit passer :

- D'une logique de concentration et de flux à une logique de diffusion, de sobriété et de qualité d'expérience ;
- D'un tourisme consommateur d'espaces à un tourisme producteur de valeur écologique, sociale et territoriale**.**

Un potentiel de tourisme local et durable (notamment le « slow tourisme ») à développer par la mise en valeur de sites existants.

1.2 Démographie et solidarités

1. Un territoire attractif mais touché par le vieillissement

ARRAS, UN TERRITOIRE DYNAMIQUE DANS UN CONTEXTE LOCAL ET RÉGIONAL EN RECUL DÉMOGRAPHIQUE (selon les chiffres de l'INSEE 2015-2021)

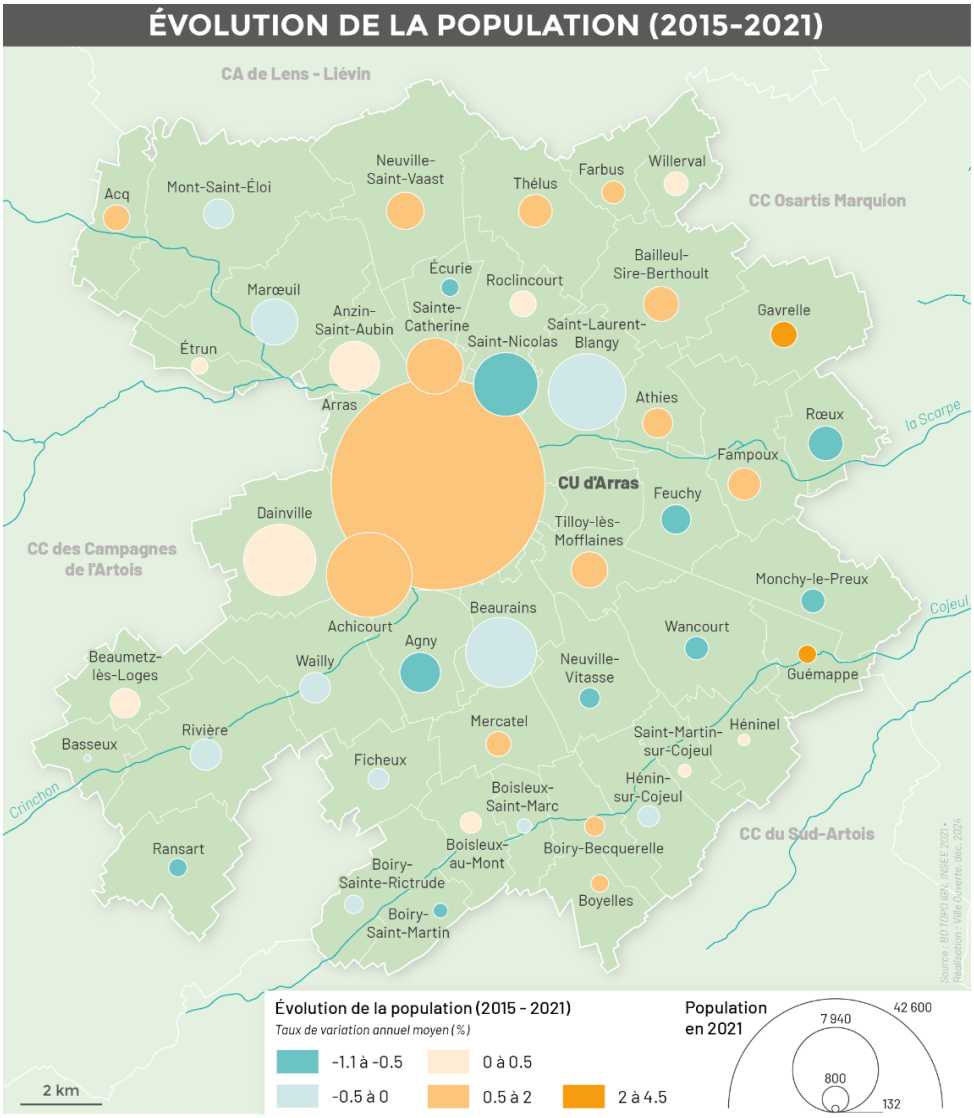
Sur la période 2015 et 2021 (INSEE), alors que le département et la région connaissent une baisse de leur population, largement due à un solde migratoire négatif (respectivement -1,3 et -1,6%), la CU d'Arras voit dans le même temps sa propre population croître de 2,26%. Un dynamisme démographique qui tranche nettement avec ses territoires voisins, de Lens et de Douai, également en reculs démographiques et qui devance la Métropole européenne de Lille (+1,9% sur la période).

Si le solde migratoire représente plus de la moitié de la croissance observée sur le territoire, avec un taux de croissance de 2,3% entre 2015 et 2021, le solde naturel est lui aussi positif (+1,4%), témoignant d'un territoire jeune et actif.

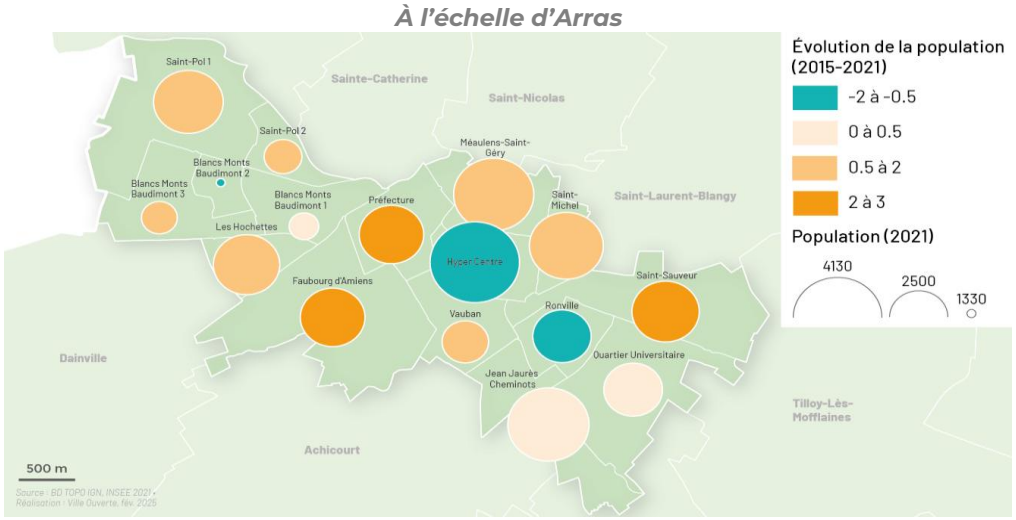
Au sein de la Communauté Urbaine d'Arras, la dynamique n'est cependant pas uniforme et des écarts importants peuvent être observés à l'échelle du territoire. Ainsi, les communes rurales du nord du territoire (Gavrelle (+4,47%), Neuville Saint Vaast (+1 ,19%), Acq (+1,34%), Thélus (+0,8%), Farbus (+2%) et Bailleul Sire Berthoult (+0,55%).), bénéficiant à la fois d'un solde naturel et d'un solde migratoire positifs, apparaissent particulièrement dynamiques. L'évolution du cœur d'agglomération est davantage partagée. La ville centre (Arras) et plusieurs communes voisines (Achicourt, Sainte-Catherine, Tilloy-lès-Mofflaines et Anzin-Saint-Aubin) sont particulièrement dynamiques également et participent activement à la croissance démographique de la CUA du fait de leur taille. Dainville (+0,09%), troisième commune de la CUA au solde migratoire le plus élevé (+1,58%) est cependant affecté par un solde naturel nettement négatif (-1,49% par an en moyenne sur la période 2015-2021 – Source : INSEE). Enfin, d'autres communes urbaines comme Saint-Laurent-Blangy, Saint-Nicolas ou Beaurains perdent de la population en raison d'un solde migratoire négatif non compensé par un solde naturel proche de 0.

Dans le détail, au sein de la commune d'Arras, la population progresse activement dans une majorité de quartiers (échelle de l'iris). À noter cependant, le recul important de la population de l'hypercentre (-0,8% par an entre 2015 et 2021) et du quartier Ronville, que la centralité et la proximité de la gare peut soumettre à une importante concurrence entre types de destination (habitat, activités économiques, hébergement touristique, etc.).

La dynamique du quartier Blancs Monts Baudimont 2 est particulière par ses formes urbaines : très peu étendu, le quartier accueille essentiellement de grands ensembles et dont la population est susceptible de varier de façon importante en cas d'opération de renouvellement urbain sur un immeuble, comme cela a pu être le cas sur la période 2015-2021.



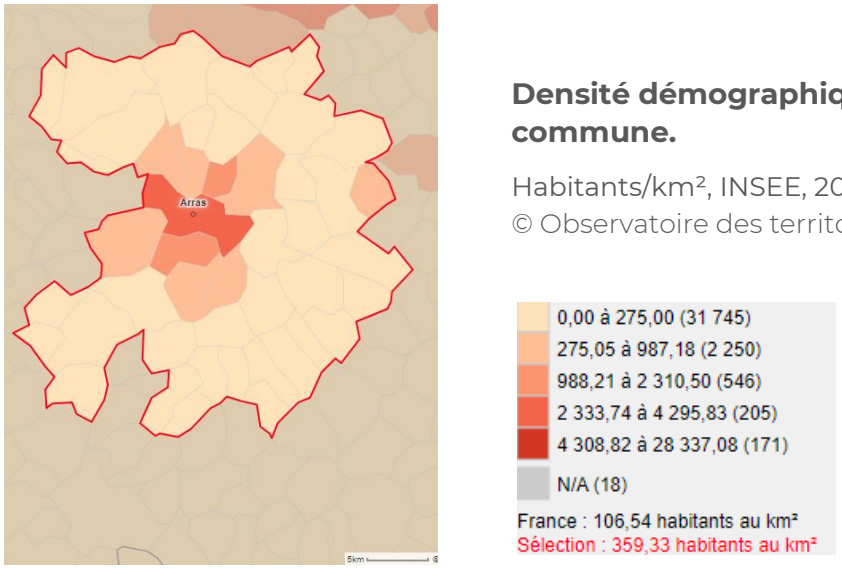
À l'échelle d'Arras



Pour les communes en décroissance démographique c'est-à-dire ayant une évolution entre 0 et – 6 %, hormis de rares exceptions (Dainville, Etrun, Boiry--Ste-Rictrude, Basseux et Boiry-St-Martin), au solde naturel nettement négatif entre 2015 et 2021 (INSEE), cette évolution est principalement liée à un solde migratoire négatif et un solde naturel trop faible pour le compenser. Au regard de la tendance observée au niveau national de recul de la natalité, le solde migratoire est amené à peser de plus en plus dans la trajectoire démographique des communes à l'avenir.

UNE CONCENTRATION URBAINE DE LA POPULATION ÉLEVÉE QUI SE RENFORCE

Le territoire de la communauté urbaine d'Arras se démarque par la forte concentration urbaine de sa population. L'agglomération observe un rapport de 1 à 322 entre sa commune la plus peuplée et la commune la moins peuplée (Arras comptant 42 600 habitants en 2021 contre 132 habitants à Basseux). Les 20 communes les moins peuplées, sur les 46 que compte la CUA, ne représentent ainsi que 8% de sa population, quand les 6 communes les plus peuplées, comptant 5 000 habitants ou plus, en concentrent plus des deux tiers (68% pour Arras, Achicourt, Saint-Laurent-Blangy, Dainville, Beaurains et Saint-Nicolas), dont 38% pour la seule commune d'Arras (source : INSEE, 2021).



Densité démographique de la CUA par commune.

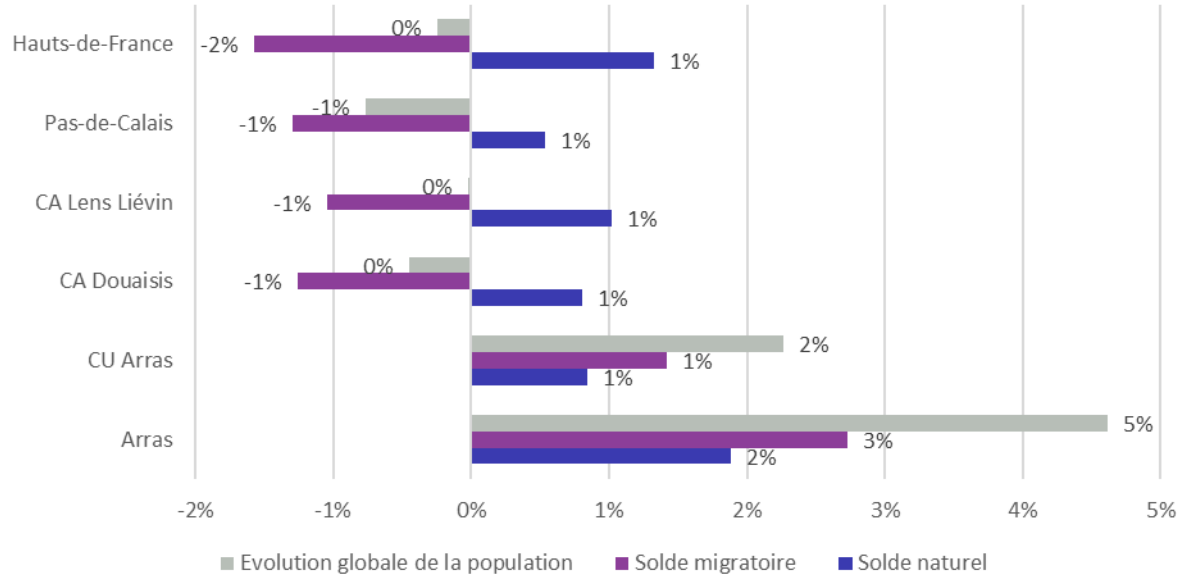
Habitants/km², INSEE, 2021.
© Observatoire des territoires.

Entre 2015 et 2021, ces six mêmes communes (Arras, Achicourt, Saint-Laurent-Blangy, Dainville, Beaurains et Saint-Nicolas) ont porté 71% de la croissance démographique de la CUA (environ 1 700 habitants). Dans le détail, Arras, et Achicourt, dont la croissance est particulièrement forte (respectivement +0,77% et +0,53% par an sur la période) ainsi que Dainville (+0,09%) ont gagné ensemble plus de 2 150 habitants, soit 88,3% de la croissance du territoire CUA (77%, 10% et 1,3%), quand Saint-Nicolas (-0,93% par an), Saint-Laurent-Blangy (-0,34% par an) et Beaurains (-0,04% par an) ont perdu ensemble 420 habitants.

Entre 2010 et 2021, la concentration de la population dans le centre urbain est nourrie par un net renforcement des migrations résidentielles (le solde migratoire de la commune d'Arras progressant de -1% par an sur la période 2010-2015 à +0,4 % entre 2015 et 2021), surcompensant la dégradation du solde naturel (+0.5% par an entre 2010 et 2015 contre +0,3% par an entre 2015 et 2021).

Cette dynamique ne s'observe pas seulement à Arras, mais également dans les agglomérations voisines. Ainsi, les agglomérations de Lens, de Douai, de Béthune ou encore d'Amiens connaissent, toutes, dans leur commune centre, une importante dégradation de leur solde naturel depuis 1999 qui, conjuguée à un solde migratoire déficitaire depuis les années 70, a conduit à une perte de population. La période 2010-2015 a par ailleurs été marquée par une importante dégradation de ce solde migratoire, entraînant un net recul de la population dans l'ensemble de ces communes. Cependant, la période 2015-2021 marque un retournement de conjoncture, puisqu'elle s'accompagne pour celles-ci d'un rattrapage marqué de leur solde migratoire, au point, de compenser la baisse démographique de la période précédente et de pallier la dégradation du solde naturel à Arras et Lens.

Evolution démographique de la CUA par territoires de comparaison (INSEE, 2015-2021)



En vingt ans, les centres urbains de ces agglomérations sont ainsi passés d'une dynamique démographique portée essentiellement par un solde naturel excédentaire, mais le plus souvent insuffisant pour compenser l'ampleur du déficit migratoire, à une situation inverse s'orientant vers une dynamique où le solde migratoire deviendrait le principal moteur de croissance démographique.

L'évolution démographique de l'agglomération semble donc s'inscrire dans une dynamique locale plus large caractérisée par une attractivité démographique forte des centres urbains et marquée par un recul important du solde naturel comme conséquence conjuguée du vieillissement de la population et de la fécondité. Le territoire de la CUA se démarque par ailleurs, dans ce contexte local, par une situation plus favorable que les agglomérations voisines, bénéficiant de solde naturel toujours positif, bien qu'en baisse, ainsi que d'un solde migratoire parmi les plus importants.

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE COMPARATIVE ENTRE ARRAS, LA CUA ET D'AUTRES AGGLOMÉRATIONS DES HAUTS-DE-FRANCE
Taux de variation annuel moyen de la population

	1999-2010	2010-2015	2015-2021
CUA	0,3	0,2	0,4
Solde naturel	0,5	0,4	0,1
Solde migratoire	-0,2	–0,2	0,2
Arras	0,2	-0,4	0,8
Solde naturel	0,6	0,5	0,3
Solde migratoire	-0,4	-1	0,4
Lens	-0,3	-2,8	1,2
Solde naturel	0,4	0,3	0,1
Solde migratoire	-0,7	-3,1	1,1
Amiens	-0,1	-0,1	0,1
Solde naturel	0,7	0,6	0,4
Solde migratoire	-0,8	-0,7	-0,3
Béthune	-0,1	-0,5	0
Solde naturel	0,5	0,4	0
Solde migratoire	-0,6	-0,9	0
Douai	-0,1	-1,1	-0,1
Solde naturel	0,5	0,5	0,3
Solde migratoire	-0,6	-1,6	-0,4

. Source : INSEE

MOBILITÉS RÉSIDENTIELLES

D'où viennent les personnes ayant emménagé dans la CUA en 2021 ? Part de chaque territoire d'origine, en % *INSEE*	
Région Hauts-de-France	**90,8%**
Département Pas-de-Calais	**73,3%**
Communauté urbaine d'Arras	38,5%
Communauté d'agglomération de Lens - Liévin	7,6%
Communauté de communes des Campagnes de l'Artois	6,3%
Autres EPCI du Pas de Calais	20,9%
Département Nord	**13,8%**
Métropole européenne de Lille	6,5%
Autres EPCI Nord	7,3%
Département de la Somme	**2,6%**
Région Île-de-France	**2,3%**
Reste de la France	**6,9%**

Où vont les habitants de la CUA ayant déménagé en 2021 ? Part de chaque territoire accueillant, en % *INSEE*	
Région Hauts-de-France	**86,5%**
Département Pas-de-Calais	**71,6%**
Communauté urbaine d'Arras	38,2%
Communauté d'agglomération de Lens - Liévin	7,8%
Communauté de communes des Campagnes de l'Artois	5,5%
Communauté de communes du Sud-Artois	6,3%
Communauté de communes Osartis Marquion	5,3%
Autres EPCI du Pas de Calais	8,5%
Département Nord	**12,8%**
Métropole européenne de Lille	7,5%
Autres EPCI Nord	5,3%
Région Auvergne-Rhône-Alpes	**2,6%**
Région Île-de-France	**2,0%**
Région Nouvelle-Aquitaine	**1,8%**
Reste de la France	**7,1%**

En 2021, 7 535 habitants se sont installés sur le territoire de la CUA, dont environ 38,5% résidaient déjà sur le territoire intercommunal et plus de 73% étaient originaires du département.

La même année, 7 596 habitants de la CUA ont changé de lieu de résidence, dont environ 38% sont restés au sein du territoire intercommunal et un total de près de 72% au sein du département. Le premier territoire de départ pour les résidents de la CUA a été la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (590 personnes, soit 7,8%), suivi de près par la Métropole européenne de Lille (570 personnes, soit 7,5%).

Le solde migratoire est d'ailleurs négatif avec la CA de Lens-Liévin et la Métropole européenne de Lille : elles accueillent davantage d'habitants originaires de la CUA qu'elles n'en perdent à sa faveur.

Les territoires ruraux voisins (communautés de communes des Campagnes de l'Artois, du Sud-Artois et Osartis Marquion) sont également des destinations privilégiées par les habitants de la CUA lors de leur changement de lieu de résidence, représentant plus de 17% des flux de migration en 2021, mais présentent un solde migratoire déficitaire vis-à-vis de celle-ci en 2021 (2 618 arrivées au bénéfice de la CUA contre 2 540 départs).

Les migrations résidentielles ont donc lieu majoritairement dans un périmètre très local : 38% au sein de la CUA, 25% dans les EPCI limitrophes. Lorsqu'elles sont plus éloignées, elles ne sont pas nécessairement à destination d'autres agglomérations et métropoles importantes. Ainsi, la CA d'Amiens Métropole ne représente que 0,30% des départs, tout comme la Métropole de Lyon ou Toulouse, représentant des parts comparables avec des territoires comme les CA d'Agen (47) ou Dracénie Provence Verdon Agglomération (84).

Cependant, en moyenne, les personnes quittant la CUA rejoignent des territoires plus éloignés que ceux dont sont originaires les personnes s'y installant : 28,4% des résidents de la CUA s'installent en dehors du département (contre 26,7%) et 14,5% en dehors de la région (contre 9,2%).

De la même façon, le territoire attire davantage de franciliens (173) qu'il ne perd d'habitant s'installant en Île-de-France (153) région envers laquelle le solde migratoire est excédentaire. À l'inverse, le solde migratoire avec des territoires comme la région Auvergne-Rhône-Alpes est nettement négatif avec 56 arrivées en 2021 contre plus de 150 départs.

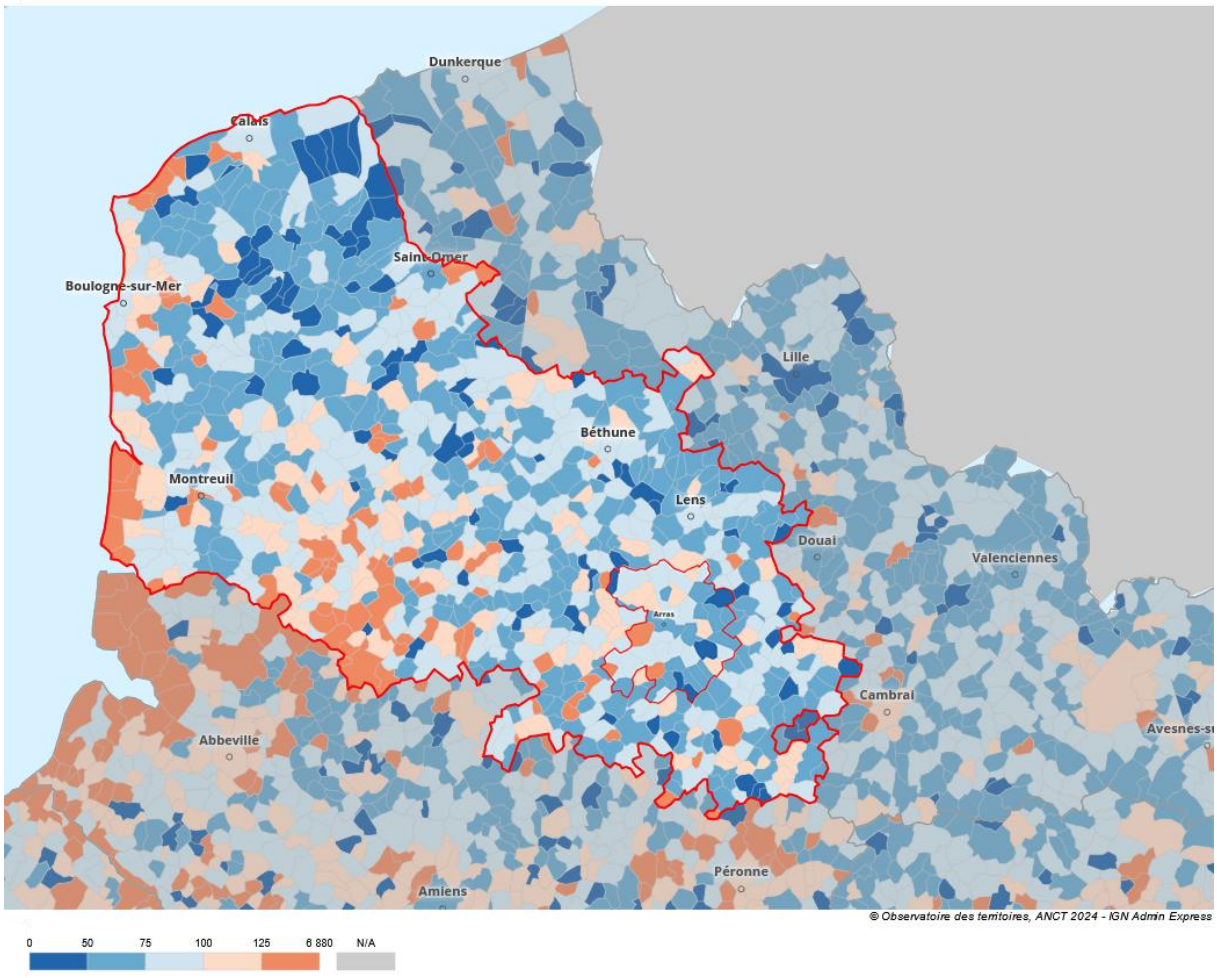
UN VIEILLISSEMENT PLUS LENT QUE DANS LA RÉGION

Si la population du territoire croît, elle est également touchée par le vieillissement de sa population entre 2015 et 2021 (Source : INSEE), s'inscrivant dans un phénomène que l'on observe plus globalement à l'échelle nationale. La dynamique de la CUA semble cependant plus modérée qu'à l'échelle du Pas-de-Calais dans son ensemble. Le dynamisme de son centre urbain, permettant un renouvellement régulier de sa population, participe à contenir le vieillissement du territoire. Le territoire apparaît cependant en 2021 dans la moyenne de son environnement local, plus jeune que le front littoral picard et du sud-Pas-de-Calais, mais davantage touché par le vieillissement que le département du Nord ou encore que le Calaisis (région de Calais).

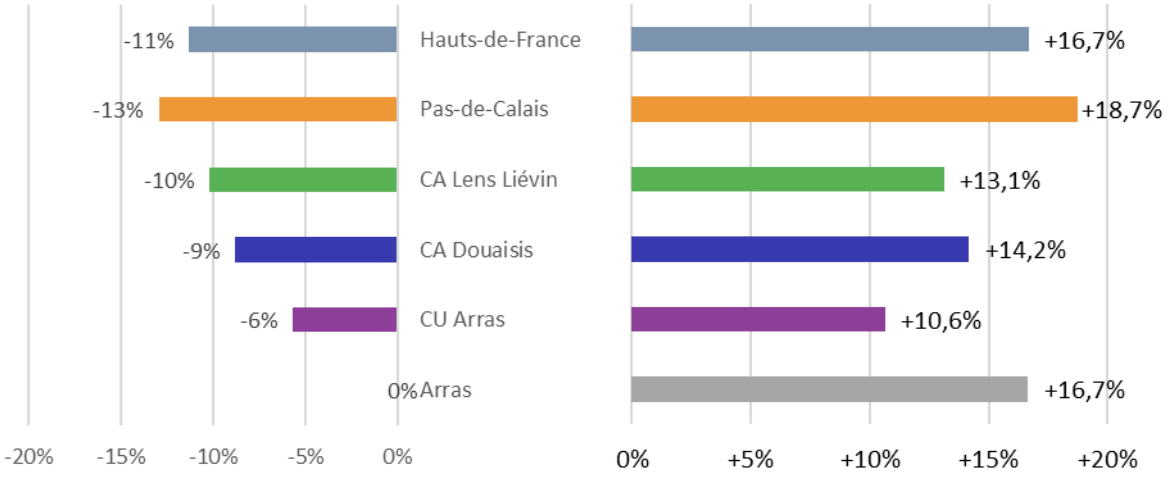
L'indicateur de jeunesse correspond au rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans sur un territoire donné.
Plus l'indice est élevé plus la population du territoire est jeune.
Par ailleurs, un indice supérieur à 100 indique une population <20 ans plus importante que celle des >60 ans.

De la même façon, **l'indicateur de vieillesse** correspond au rapport entre la population de plus de 65 ans par rapport à celle de moins de 20 ans.
Plus l'indice est élevé et plus la population du territoire est âgée.

Indice de vieillissement, 2021 (nombre de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans) - Source : Insee, RP 1968-2021



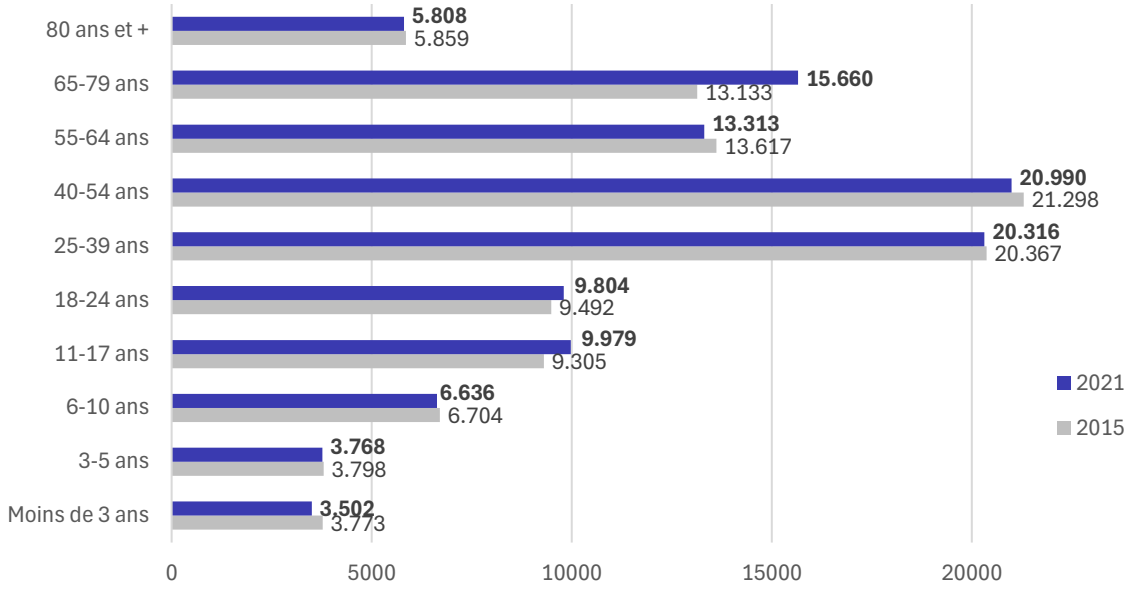
Évolution comparative de l'indice de jeunesse (à gauche) et de l'indice de vieillesse (à droite) entre 2010 et 2021 au sein de la CUA et de la région (INSEE)



L'évolution de ces indices est principalement imputable à la progression de la population âgée de plus de 60 ans. Ainsi, alors même que la part de personnes de moins de 20 ans à l'échelle de l'intercommunalité ne recule que très peu (24,6% de la population en 2021 contre 24,7% en 2010), celle des personnes âgées de plus de 60 ans (particulièrement les 65-79) progresse, elle, significativement dans la CUA (25,4%

en 2021 contre 21,4% en 2010). Mécaniquement, l'indice de jeunesse chute à l'échelle intercommunale, passant de 116 en 2010 à 97 en 2021 quand l'indice de vieillesse s'envole (61 en 2010 contre 79 en 2021, une progression de 30%).

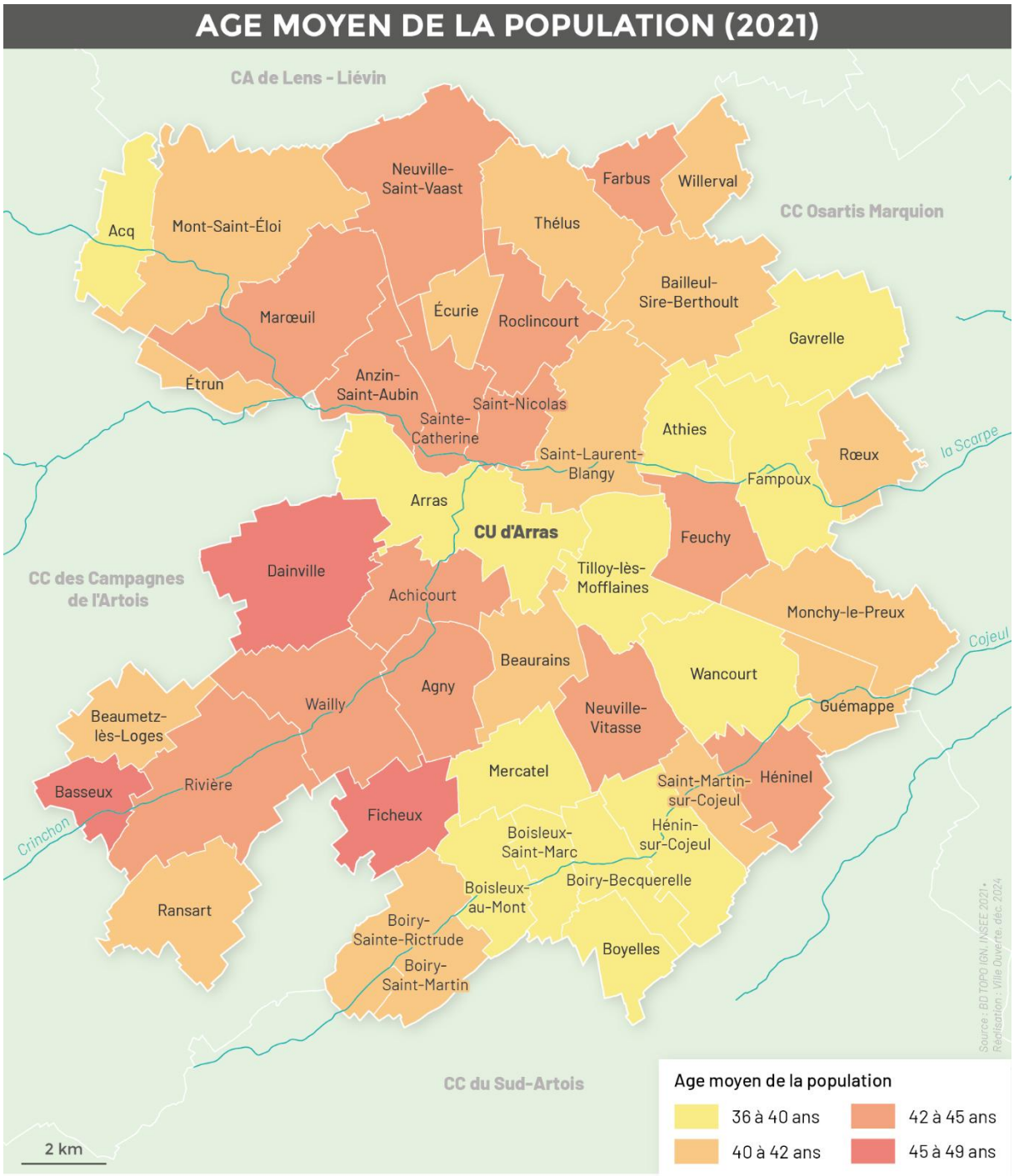
Évolution de la répartion par classe d'âge de la population de la CUA en volume entre 2015 et 2021 (INSEE)



Dans le détail, les classes 25-39 et 40-54 restent majoritaires sur le territoire de la CUA, mais avec une nette progression de la part des 65-79 au détriment des catégories représentant l'essentiel de la population active (25-39 et 40-54). Les catégories regroupant les 11-24 ans progressent cependant nettement entre 2015 et 2021. Dans l'ensemble, le vieillissement de la population s'observe ainsi davantage par la croissance nette des plus de 65 ans que par le recul des autres classes d'âges. Une attention particulière doit néanmoins être portée sur les enfants de moins de 11 ans dont la population baisse également.

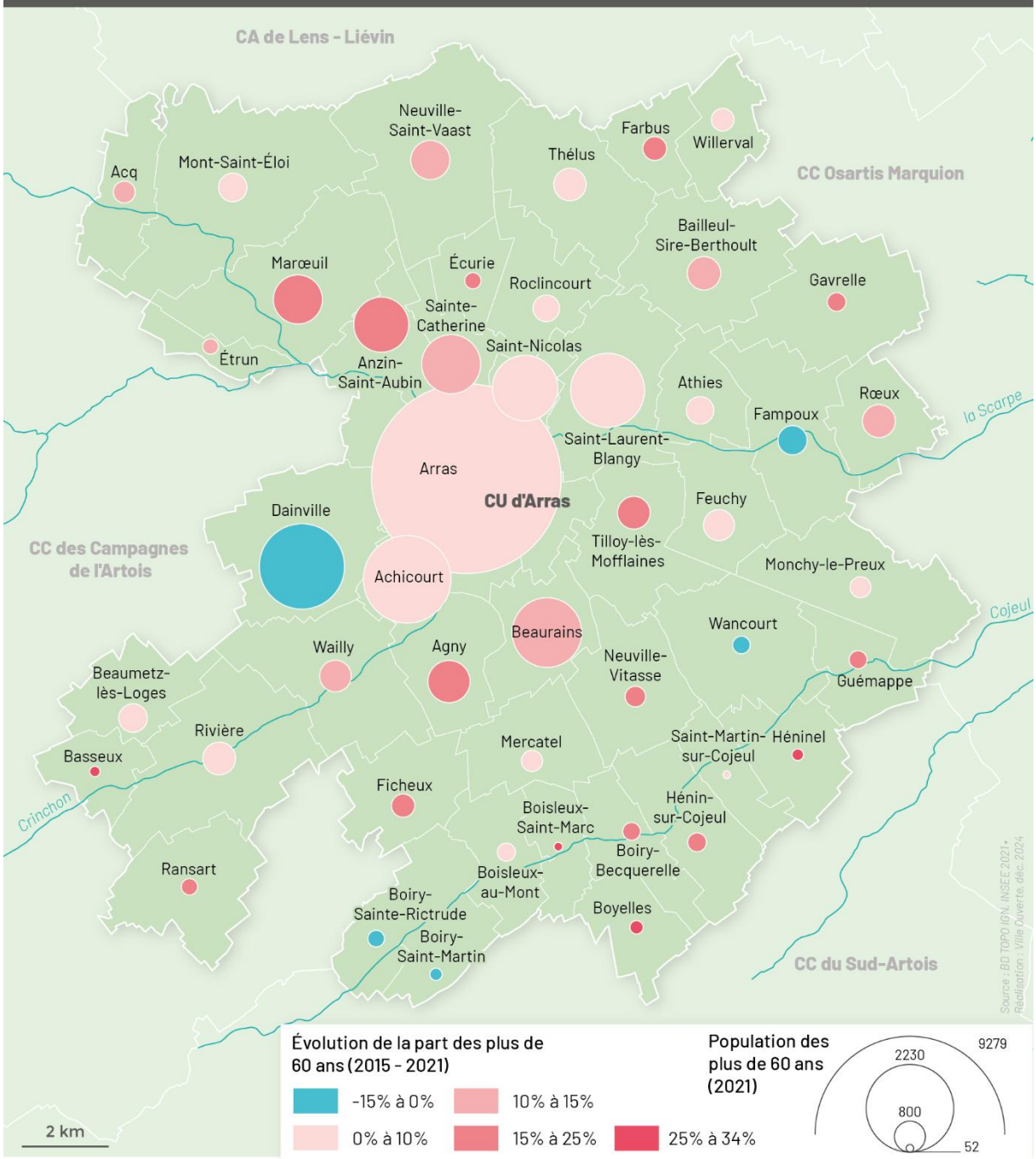
Ces évolutions dans la structure de la population ont un impact sur les besoins en équipements publics (établissements scolaires, de santé…) ainsi qu'en logements, notamment dans le développement de solutions adaptées. Des formes d'habitat plus favorables aux populations seniors, comme des résidences spécialisées, l'habitat inclusif, les logements intergénérationnels constituent des solutions. De façon plus générale, c'est le territoire qui doit s'adapter afin de devenir plus accessible dans son ensemble (marchabilité, transports collectifs, aménagements urbains, etc.). Les services de santé et d'accompagnement social devront également être renforcés pour faire face à une demande croissante liée aux pathologies liées à l'âge.

Par ailleurs, le recul du nombre d'actifs et l'évolution défavorable de la part des très jeunes (< 11 ans) constituent des points d'alerte sur la capacité du territoire à maintenir une population jeune dans les prochaines années.



Spatialement, le vieillissement de la population dans la CUA progresse de façon relativement inégale sur le territoire. Les communes au vieillissement le plus avancé en 2021 étaient plutôt situées dans un croissant ouest de l'agglomération, Arras conservant un vieillissement modéré, en plus de connaître une faible évolution de ce vieillissement. Les communes dont l'âge moyen de la population est le plus faible (36 à 40 ans) se situent dans la continuité est d'Arras (Tilloy-lès-Mofflaines, Wancourt) ainsi que dans des poches au sud-est et nord-est. Par ailleurs, celles dont l'âge moyen de la population est le plus élevé (entre 44 et 49 ans) sont toutes situées dans le quart sud-ouest de la CUA (Ficheux, Dainville, Basseux). De même, 14 des 17 communes dont la population est en moyenne âgée de plus de 42 ans sont situées sur la moitié ouest du territoire.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION DES PLUS DE 60 ANS



Entre 2015 et 2021, l'essentiel des communes a vu la part de la population de plus de 60 ans progresser sur leur territoire. Dans l'ensemble, le rythme de ce vieillissement paraît peu corrélé au vieillissement déjà observé des communes. Ainsi, Dainville, à l'indice de vieillissement de 144 et dont la population est en moyenne âgée de 46,5 ans, a vu la part de sa population de plus de 60 ans reculer de 1,4% après un bon entre 2010 et 2015 (+20%). En revanche, d'autres communes parmi les plus âgées du territoire étaient entre 2015 et 2021 dans une dynamique renforçant leur vieillissement, c'est le cas de Basseux, Ficheux, Marœuil et Farbus notamment. Par ailleurs, si Wancourt et Fampoux, comptant parmi les communes les plus jeunes de la CUA, observaient une dynamique de rajeunissement de leur population, les communes de la poche sud-est du territoire (Boyelles, Boisleux-St-Marc,

Boiry-Becquerelle, etc.) connaissent toutes des évolutions relativement importantes de la part de leur population âgée (+15 à +25%).

Dans l'ensemble, les communes les plus urbaines sont relativement préservées du vieillissement de leur population, Arras, Achicourt, Saint-Laurent-de-Blangy, Saint-Nicolas et Dainville connaissant toutes une évolution négative de la part des plus de 60 ans.

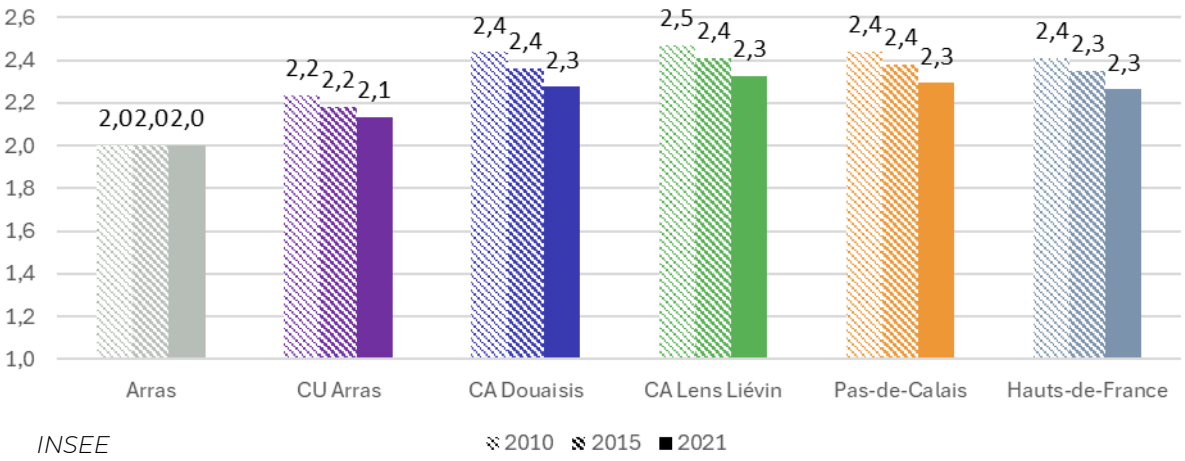
Le vieillissement de la population est un phénomène se nourrissant de dynamiques plurielles. L'allongement de l'espérance de vie d'un côté et le recul de la fécondité à l'échelle nationale de l'autre, participent à la croissance des populations les plus âgées alors que les populations les plus jeunes deviennent moins nombreuses. Spatialement, ce ralentissement du renouvellement générationnel produit d'importants déséquilibres économiques et sociaux liés à l'évolution de la structure de la population et de ses besoins, en équipements notamment. Il est dans l'ensemble plus faible en milieu rural que dans les centres urbains concentrant équipements scolaires et de loisirs et opportunités d'emplois, notamment tertiaires. Cela se traduit à l'échelle de la CUA par un vieillissement important de sa population, notamment dans ses communes les plus rurales.

UNE ÉVOLUTION DU PROFIL DES MÉNAGES ARRAGEOIS, QUI CONTRIBUENT À LEUR DESSERREMENT (INSEE 2010, 2015 ET 2021)

La Communauté Urbaine d'Arras connaît une baisse de la taille moyenne de ses ménages à un rythme soutenu depuis 2010. Ce phénomène, observé à l'échelle nationale, s'observe cependant à un rythme plus soutenu au sein de la CUA que dans le reste du département et de la région. Il est passé en 2021 en dessous de la moyenne française (2,13 personnes par ménage contre 2,16). S'inscrivant dans une tendance globale en France, le profil plus urbain de la CUA rend ce phénomène plus visible qu'aux échelles départementale et régionale.

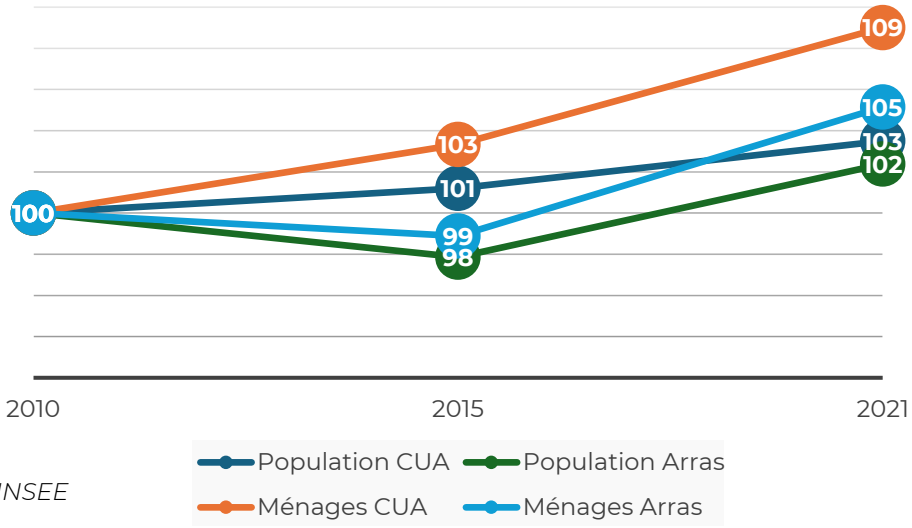
Les chiffres sur la commune d'Arras (2 individus par ménage en moyenne dès 2010) comme d'autres communes urbaines du territoire (2,1 à Saint-Nicolas ou Saint-Laurent-Blangy en 2021) attestent du caractère urbain de ce phénomène qui s'explique en premier lieu par l'attrait des jeunes décohabitant pour les études ou l'emploi pour les centres urbains. La baisse de la taille moyenne des ménages est également favorisée par le maintien de personnes âgées, seules ou en couple, dans des logements familiaux, conduisant à un phénomène de sous-occupation de ces logements. Cela a notamment pour conséquence de faire croître le nombre de ménages à population constante et donc de faire pression sur le besoin en logements. Ainsi, alors que la CUA connaît une évolution démographique positive, le nombre de ménages croît plus rapidement (+5,5% entre 2015 et 2021) que sa population (+2,26%). Entre 2010 et 2021, pour 3 nouveaux habitants, le territoire a compté 9 ménages supplémentaires.

Evolution de la taille moyenne des ménages entre 2010 et 2021



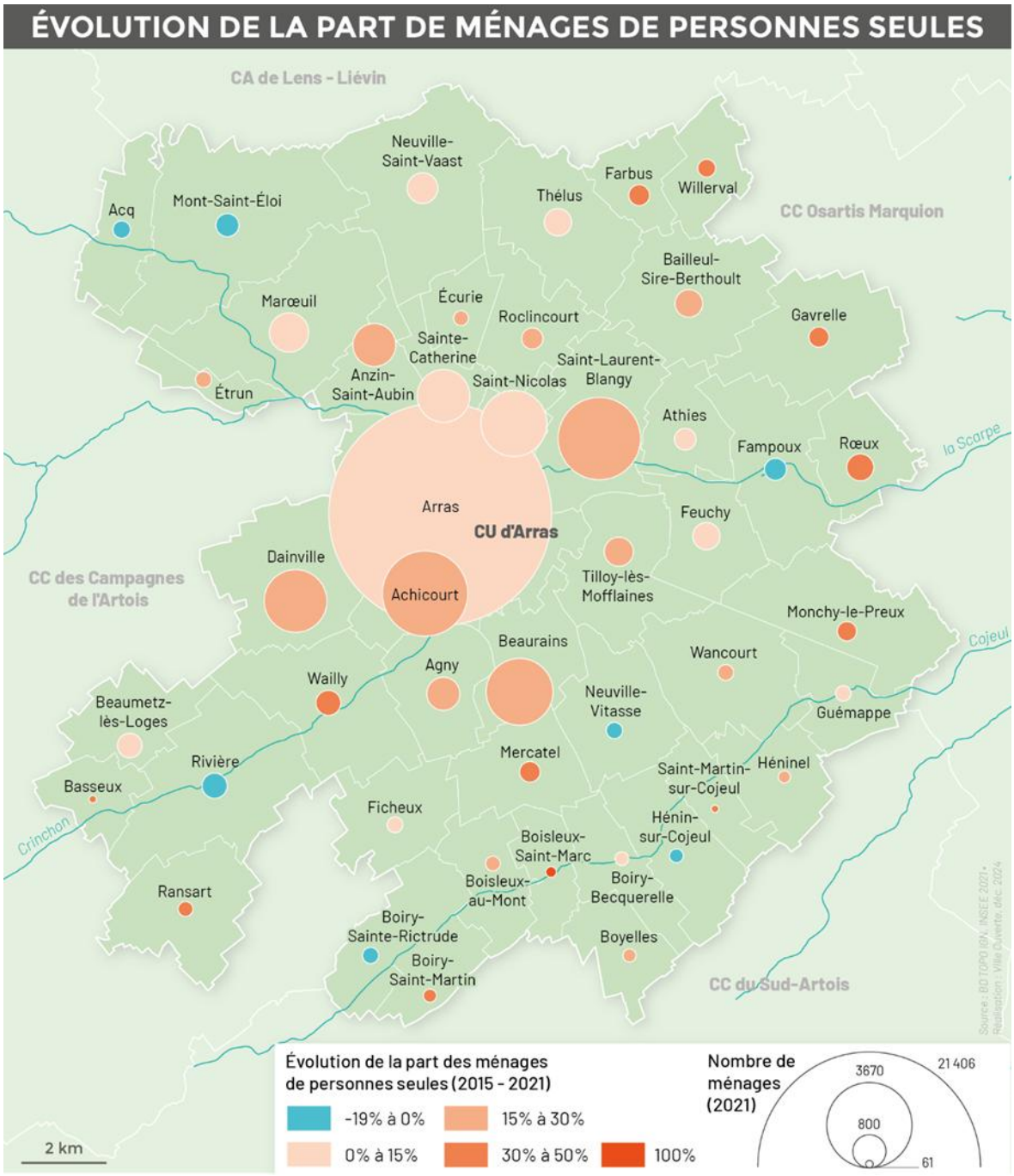
INSEE

Évolution comparative de la population et du nombre de ménage à Arras et dans la CUA (2010-2021)

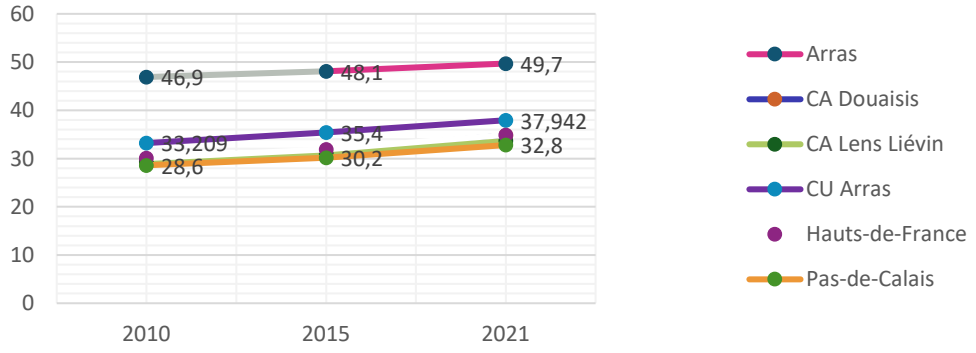


INSEE

Une très grande majorité de communes de la CUA connaissent une dynamique similaire s'agissant de l'évolution de la part des ménages composés d'une seule personne, qui partout progresse nettement sur la période 2015-2021. L'analyse du rythme de cette tendance laisse cependant apparaître un découplage de la dynamique entre le centre urbain, à la part de ménages composés d'une seule personne très élevée dès 2010, mais connaissant une croissance très modérée de cette part (+3 points entre 2010 et 2021, +1 point sur la période 2015-2021) et les communes rurales, dont le niveau initial était plus faible (jusqu'à +100% entre 2015 et 2021 à Boisleux-Saint-Marc, entre +30% et +50% à Farbus, Gavrelle ou Ransart par exemple). Sur 10 ans, entre 2010 et 2021, seules deux communes du territoire, Acq et Fampoux (passant toutes les deux de 2,6 à 2,7 sur la période), ont connu une hausse de la taille moyenne de leurs ménages et cinq autres l'ont vue rester stable (Boiry-Saint-Martin, 2,4 ; Boisleux-au-Mont, 2,8 ; Boyelles, 2,6 ; Mont-Saint-Eloi, 2,5 ; Arras, 2,0).



Évolution de la part des ménages composés d'une personne seule (en %) par territoire - INSEE



Ce qu'en disent les habitants

L'impérieuse nécessité de continuer à attirer de nouveaux habitants

Lors des ateliers menés, les participants et participantes des différents groupes ont reconnu la question démographique comme centrale dans la capacité du territoire à maintenir le niveau de service et d'équipement proposé à la population.

La question de la pérennité des écoles notamment est un sujet jugé important et en ce sens, l'attractivité résidentielle du territoire leur apparaît essentielle pour garantir l'arrivée de populations nouvelles.

> *« Les écoles vont fermer, s'il n'y a plus de nouveaux habitants. »*

Pour garantir l'attractivité du territoire, les enjeux liés au logement, au maintien des services et d'un cadre de vie agréable sont considérés comme essentiels. L'attractivité résidentielle est particulièrement mise en avant et interroge parfois sur la capacité du territoire à conserver cette attractivité si la construction en extension n'est plus possible. Cette perception de corrélation entre étalement urbain et attractivité résidentielle est partagé entre plusieurs groupes d'habitants.

> *« On perd des habitants s'il n'y a plus de terrains à bâtir dans la commune. »*

Les séniors comme source de préoccupations et de nouveaux besoins

Le vieillissement est une tendance bien identifiée par la population de la CUA, notamment dans le groupe de communes du nord-ouest du territoire.

Cela soulève pour les participants des nombreuses questions liées à l'adaptation du territoire à cette population en termes d'équipement (EPHAD), mais aussi de déplacements (transports adaptés). Enfin, la question de l'âge est souvent liée à celle du logement, tant sur la question de l'adéquation entre la taille des propriétés, devenus trop grandes pour être entretenues par ses occupants que sur l'adaptation de l'offre (habitat partagé, intergénérationnel, etc.).

Chiffres clés

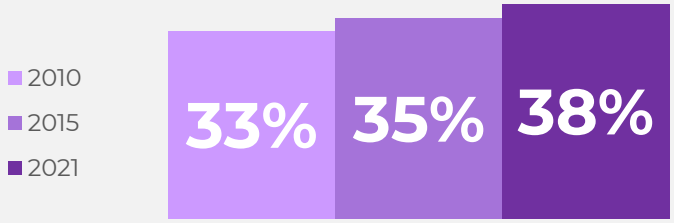
Une démographie

CUA	Pas-de-Calais	Hauts-de-France	
+2%	-0,8%	-0,2%	*2015-2021 - INSEE*

Une population plus âgée mais qui vieilli moins vite qu'ailleurs

CUA	Pas-de-Calais	Hauts-de-France	
79	76	73	*Indice de vieillesse 2021 - INSEE*
+10,6%	+18,7%	+16,7%	*Évolution de l'indice de vieillesse 2015-2021 - INSEE*

Un resserrement important de la taille des ménages



Part des ménages composés de 1 personne dans la CUA 2021 - INSEE

ATOUTS

- **Un territoire à la démographie dynamique**, portée par une attractivité résidentielle forte au regard du contexte local.
- **Un vieillissement de la population moins soutenu que celui observé à échelle départementale et régionale**, notamment dû au dynamisme du centre urbain de la CUA et davantage lié à une croissance de la part des +60 ans que par le recul de celle des -20 ans.
- **Un centre urbain particulièrement attractif** au solde migratoire positif absorbant l'essentiel de la dynamique démographique de l'intercommunalité favorisant la prévention de l'étalement urbain.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une intercommunalité à la population vieillissant** à rythme soutenu dans certaines communes et bassins de vie, impliquant un enjeu d'évolution des besoins d'équipements publics, d'accompagnement social et d'aménagements urbains (aménagements, services de proximité, etc.).
- **Des dynamiques démographiques territoriales très hétérogènes** pouvant être source de déséquilibres (solidarités, équipements publics, mobilités, vie commerçante, etc.).
- **Un territoire aux ménages plus petits** que les moyennes locales et nationale, **source potentielle de tensions sur la demande en logements**, du point de vue quantitatif autant que de la structuration de l'offre du parc existant.

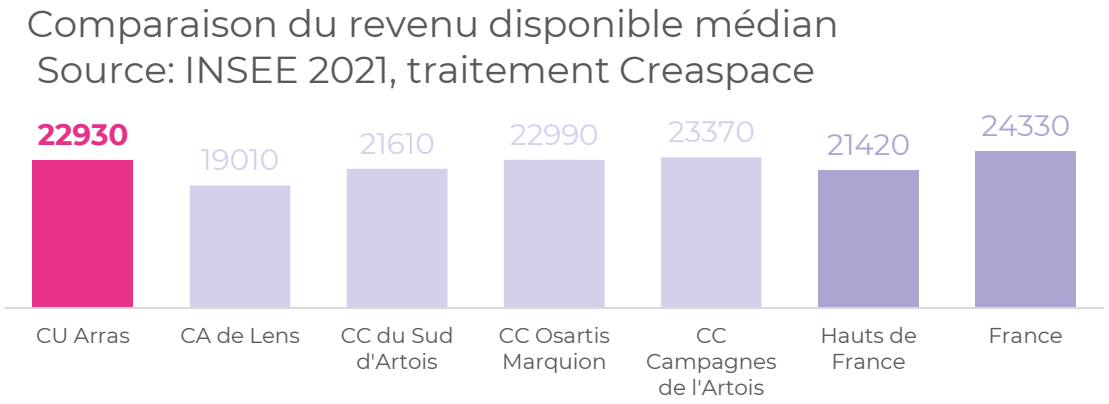
ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

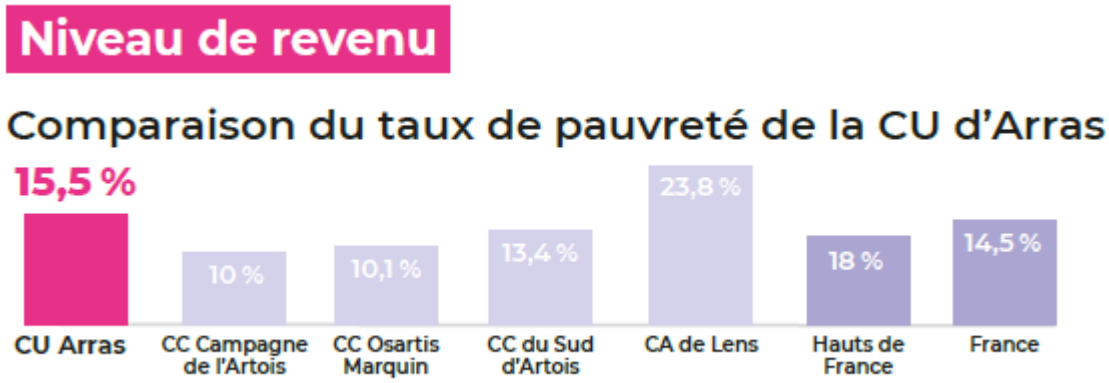
- **Une dynamique de croissance urbaine et de réduction de la taille des ménages source potentielle de tensions** dans la préservation de ses ressources, notamment foncières.
- **Une population de plus en plus fragile** (personnes âgées, mais aussi jeunes enfants) et sensible aux conséquences du réchauffement climatique (canicules, précipitations, etc.) requérant une adaptation du territoire pour en limiter les effets (équipements, végétalisation des sols, gestion de l'eau).

2. Un pôle d'emploi dynamique aux enjeux de solidarité territoriale et sociale forts

UN NIVEAU DE VIE DANS LA MOYENNE NATIONALE, MAIS DAVANTAGE DE PAUVRETÉ

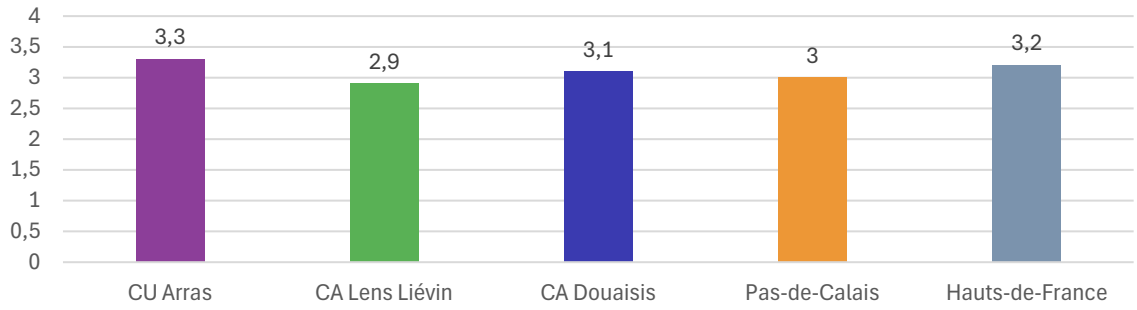
Avec un revenu disponible* médian de 22 930€, les ménages du territoire de la Communauté Urbaine d'Arras ont, en 2021, un niveau de vie inférieur au niveau médian en France métropolitaine (24 330€ par ménage).





Localement, ce niveau de revenu médian est supérieur à celui de la CC du Sud Artois (21 610€) et surtout à celui de la CA de Lens-Liévin (19 010€) où la pauvreté et la dépendance aux aides sociales sont plus marquées. Il est en moyenne également plus élevé que celui du département du Pas-de-Calais (20 720€), ou encore de la région Hauts-de-France (21 420€). Le revenu disponible médian de la CUA est cependant légèrement plus inégalement réparti entre les classes les plus aisées et les classes les plus pauvres que dans le reste des territoires voisins. Avec un taux de pauvreté de 15,5% sur l'ensemble du territoire et jusqu'à 25% dans la commune d'Arras, si la CUA abrite une population aux revenus situés dans la moyenne nationale supérieure, elle est également touchée par des inégalités plus importantes et un taux de pauvreté particulièrement plus élevée que les territoires ruraux alentours. Moins touché par la désindustrialisation que le bassin minier, la CUA affiche un taux de pauvreté plus faible que la CA Lens-Liévin, par exemple (23,8%), mais un niveau de revenu bien supérieur (22 930 contre 19 010), soulignant un certain niveau d'inégalités.

Rapport entre le 1er décile et le 9e décile de la population en 2021 (INSEE)



***Revenu disponible** correspond au revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité nets des cotisations sociales, les indemnités de chômage, les retraites et pensions, les revenus du patrimoine (fonciers et financiers) et les autres prestations sociales perçues, nets des impôts directs.

Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on divise le revenu par le nombre d'unités de consommation (UC). Cette échelle d'équivalence (dite de l'OCDE) tient compte des économies d'échelle au sein du ménage. Celles-ci sont généralement calculées de la façon suivante :

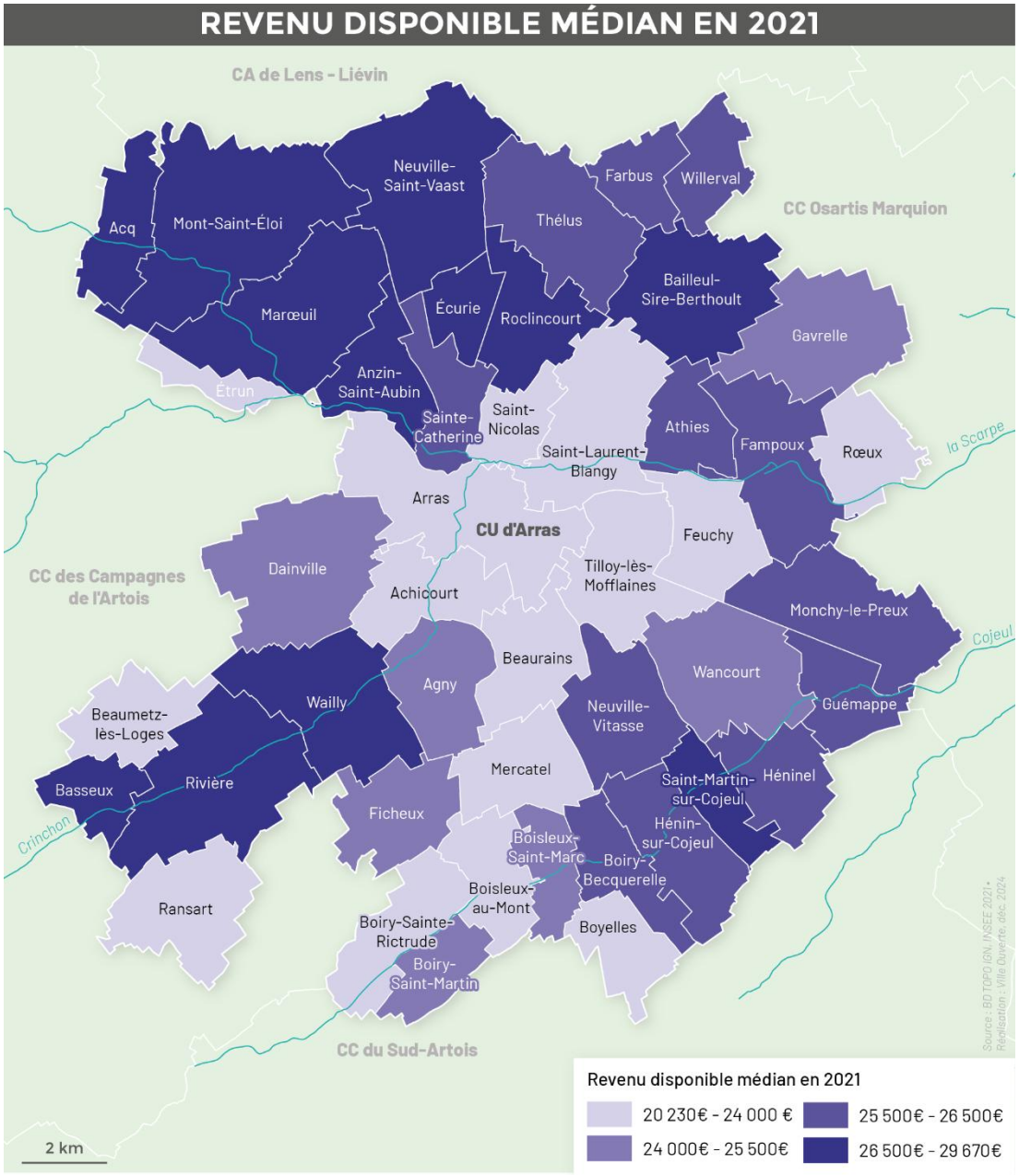
- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

La répartition des niveaux de revenus au sein du territoire et entre les groupes territoriaux est assez inégale. Le niveau de vie médian en milieu rural est nettement supérieur à celui des communes les plus urbaines.
Avec 20 230€ de revenu disponible médian, la population de la commune d'Arras présente le niveau de revenu médian le plus faible du territoire, 12% inférieur au niveau intercommunal. Dans l'ensemble, les communes urbaines ont une population au niveau de vie médian assez nettement inférieur au reste de la CUA. Ainsi, cinq des huit communes limitrophes d'Arras présentent un revenu disponible médian inférieur à 24 000 € en 2021, les autres sont majoritairement situées au sud du territoire (Beaumetz-lès-Loges, Ransart, Boiry-Sainte-Rictrude, Boisleux-au-Mont, Mercatel, Boyelles).

À l'inverse, les communes à la population la plus aisée sont majoritairement situées dans la moitié nord du territoire et dans la vallée du Crinchon. La vallée ouest de la Scarpe se démarque également par une population relativement aisée. Avec un revenu disponible médian de 29 670€ en 2021, 29% supérieur au niveau intercommunal, Anzin-Saint-Aubin est la commune au niveau de vie le plus élevé, suivi de Neuville-Saint-Vaast (28 120€, +23%) et d'Écurie (27 890€, +22%).

À l'échelle de l'iris, la ville d'Arras connaît cependant d'importantes disparités, ainsi, le quartier Vauban concentre la population la plus aisée de la CUA, et devancerait l'ensemble du territoire s'il était une commune avec un revenu disponible médian de 29 730€. Le quartier Ronville, côté sud de la gare, se démarque également avec un revenu disponible nettement supérieur aux autres quartiers (24 270 €).

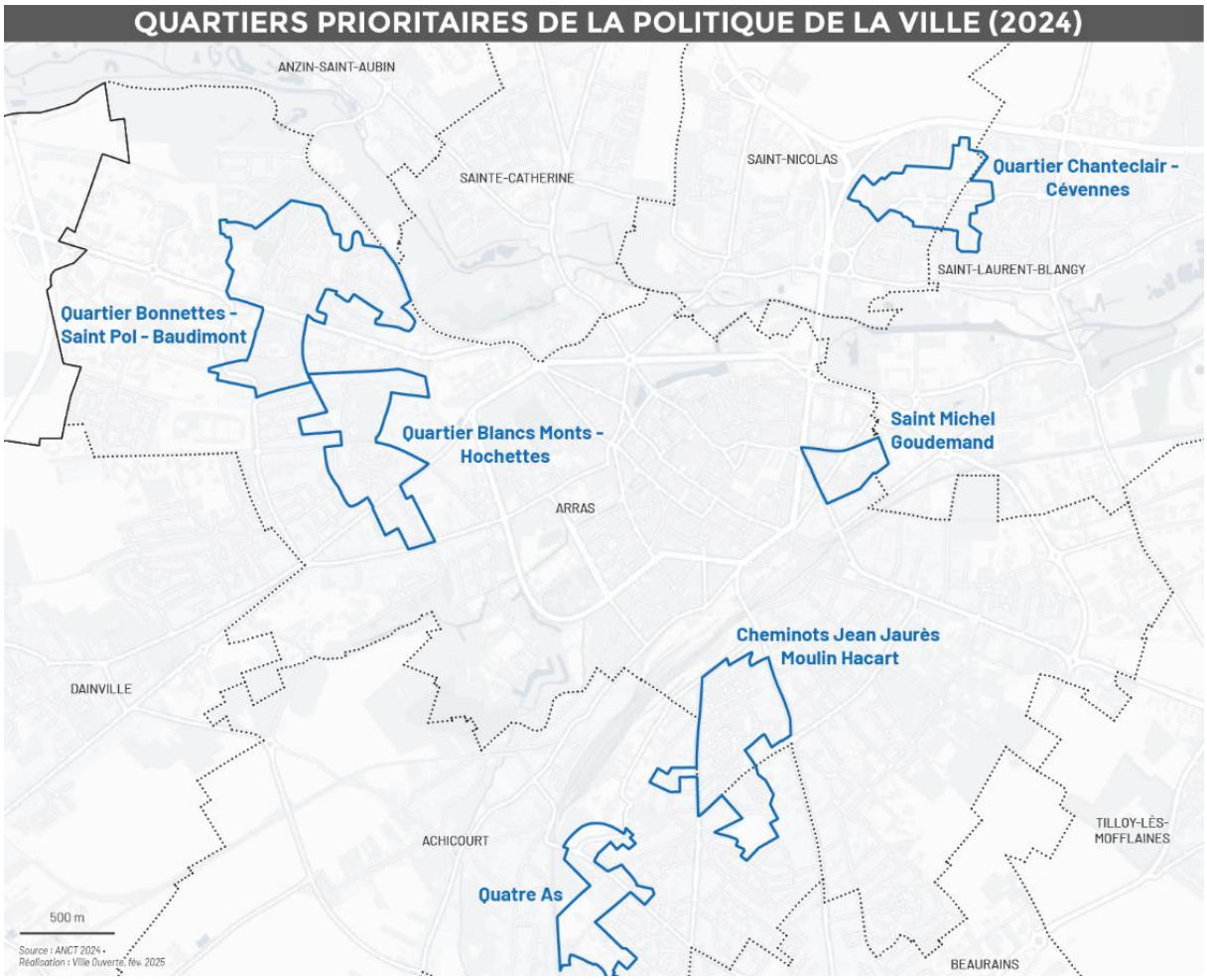
Par ailleurs, 7 quartiers sur 16 accueillent une population particulièrement précaire, au revenu disponible médian inférieur à 20 230€, voire proche de 13 400€ dans le quartier des Blancs Monts Baudimont (INSEE 2021).



Ces inégalités se lisent également à travers l'étude de la géographie prioritaire sur le territoire. Dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville de la CUA, le revenu disponible médian était compris entre 12 900€ (Bonnettes – St-Pol – Baudimont) et 16 550€ (Cheminots Jean Jaurès – Moulin Hacart). Ces niveaux de revenus masquent par ailleurs le degré de précarité de la population. En effet, les chiffres de l'INSEE montrent qu'en 2021, seulement 47,4% (Saint Michel Goudemand) à 67,1% (Cheminots Jean Jaurès Moulin Hacart) des revenus y sont issus d'une activité professionnelle, le delta correspond très majoritairement aux prestations sociales (entre 19% et 34% contre 6,3% à l'échelle de la CUA), aux pensions et aux retraites.

GÉOGRAPHIE DE LA SOLIDARITÉ SUR LE TERRITOIRE

Une politique de la ville assurée par la CUA depuis 2009



La Communauté Urbaine d'Arras compte, sur l'exercice 2024-2030, six quartiers prioritaires de la Politique de la Ville. Quatre sont situés, totalement ou pour partie dans la commune d'Arras, deux autres dans les communes d'Achicourt, de Saint-Laurent-Blangy et de Saint-Nicolas. Ensemble, ils rassemblaient en 2021 plus de 13 700 habitants, soit près de 12,5% de la population intercommunale ou 1 habitant sur huit.

Les critères de définition retenus par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires pour les quartiers prioritaires sont les suivants :

- Densité démographique avec un seuil minimum de 1000 habitants dans le périmètre du quartier ;
- Revenu fiscal médian inférieur à 12 900 euros par personne par an ;
- Être rattaché à une unité urbaine de plus de 10 000 habitants.

La cartographie des périmètres actualisés en 2024 maintient les 5 quartiers de l'exercice précédent (2015-2023), tout en scindant le quartier « Arras Ouest » en deux : « Bonnettes Saint-Pol – Baudimont » et « Blancs-Monts – Hochettes ».

Par ailleurs, dans une cartographie complémentaire des poches de pauvreté du nouveau contrat de ville « engagement 2030 » conclu avec le Communauté Urbaine d'Arras, la commune de Beaurains a été maintenue dans la géographie prioritaire 2024-2030 avec l'identification de 3 poches rassemblant 670 habitants.

La Communauté Urbaine d'Arras, assurant la compétence de Politique de la Ville depuis 2009, a inscrit, dans la convention cadre signée en 2023 avec les communes impliquées, trois enjeux principaux permettant une approche « globale et partenariale de la cohésion sociale » :

La contribution au développement social et urbain :

- Élaboration du volet solidarité du projet de territoire adapté aux spécificités des quartiers et articulation du volet social et urbain en binôme avec les Directions du Renouvellement Urbain, de l'Habitat et la Prévention et Cohésion Sociale de la CUA ;
- Appui à l'animation des instances de pilotage du projet du ou des quartier(s) ;
- Contribution à l'émergence et à l'accompagnement des projets locaux dans le cadre du droit commun et des crédits spécifiques.

L'animation du réseau de partenaires et la coordination des acteurs :

- Articulation entre les différents services des communes, de la CUA et les partenaires du territoire dans la déclinaison de son projet à l'échelle du (ou des) quartier(s) du Contrat de Ville et des dispositifs connexes comme les cités éducatives, la TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties) ou encore les programmes de réussite éducative et le renouvellement urbain ;
- Liaison étroite et régulière avec les services de la Communauté Urbaine d'Arras concernés en mobilisant pleinement le déploiement de ses politiques publiques à l'échelle des quartiers ;
- Impulsion du travail en réseau des opérateurs favorisant la coopération et la coordination des parcours.

L'implication des partenaires dans la gouvernance et dans la mise en œuvre du dispositif :

- Mobilisation des signataires en vue de leur participation aux réflexions et échanges avec les élus communautaires et locaux afin de mobiliser pleinement le droit commun en faveur des quartiers ;
- Adapter les instances et la manière de communiquer aux habitants, aux partenaires présents et impliqués dans la gouvernance et dans la mise en œuvre des dispositifs participatifs, comme les PICs (Projet d'Initiative Citoyenne), le FTU (Fonds de Travaux Urbains) ou le Système d'Information sur les Habitats (SIH) des bailleurs.

Par ailleurs les ambitions du contrat de ville sont déclinées sous la forme de 22 objectifs stratégiques regroupés sous 4 grands axes :

- Quartier apaisé – 6 objectifs stratégiques,
- Quartier de plein emploi – 5 objectifs stratégiques,
- Quartier émancipé – 5 objectifs stratégiques,
- Quartier de transition – 6 objectifs stratégiques.

Ces objectifs ont ensuite été traduits en projets de quartier développés par chaque commune après un travail de proximité riche et approfondi.

Une population urbaine touchée par la précarité

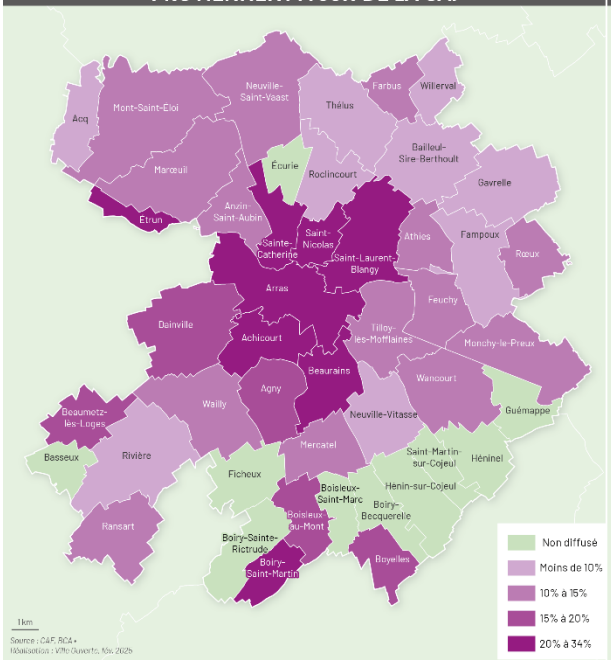
Parmi les 36 communes dont la donnée est disponible sur le territoire intercommunal, les prestations CAF représentent plus de 50% des ressources financières de 26,8% des allocataires en moyenne, légèrement plus que la moyenne nationale (24,1%), mais moins qu'à l'échelle du Pas-de-Calais (27,2%) et des Hauts-de-France (27,2 % également).

S'agissant des allocataires pour qui les prestations CAF représentent 100% des ressources, ils sont 15,8% à l'échelle de la CUA (données disponibles dans 26 communes sur 46) contre 14,5% à l'échelle nationale, 16,2% à l'échelle départementale et 16,3% à l'échelle régionale.

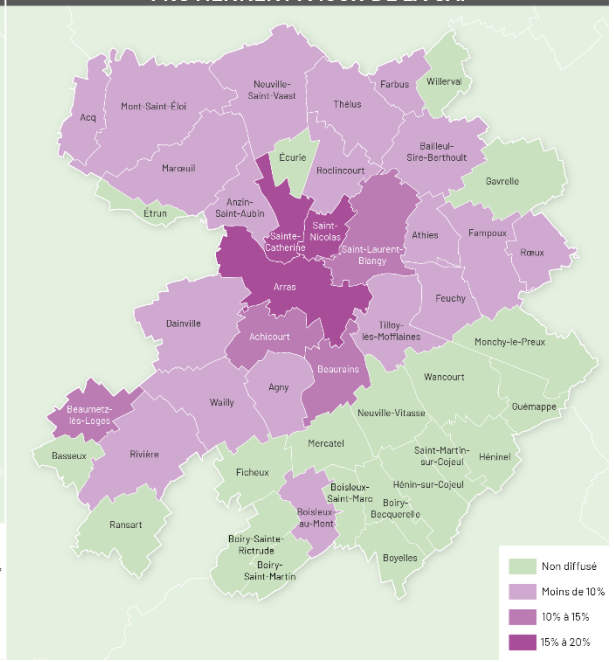
Les allocataires pour lesquels les prestations CAF représentent une part substantielle des ressources résident davantage en centre d'agglomération, dans la CUA comme ailleurs en France. Cependant, la commune d'Arras présente une concentration plus faible que d'autres centres urbains du département. Au seuil de 50%, ils sont ainsi 33,7% à Arras, contre 40,9% à Lens, 38% à Liévin, 37,3% à Béthune, 38,9% à Saint-Omer, 37,7% à Calais ou 36,7% à Boulogne-sur-Mer. C'est cependant un niveau supérieur à celui observé à Amiens, par exemple (30%).

Si l'analyse de la géographie des prestations CAF au sein de la CUA est nécessairement partielle, elle visibilise cependant la présence de populations précaires dans l'ensemble du territoire. Si les communes de l'arc nord-est apparaissent plus favorisées, elles accueillent toujours plus de 7,5% (4,5%) d'allocataires dont les ressources proviennent à 50% (100%) des prestations CAF.

PART DES ALLOCATAIRES DONT LES RESSOURCES PROVIENNENT A 50% DE LA CAF



PART DES ALLOCATAIRES DONT LES RESSOURCES PROVIENNENT A 100% DE LA CAF

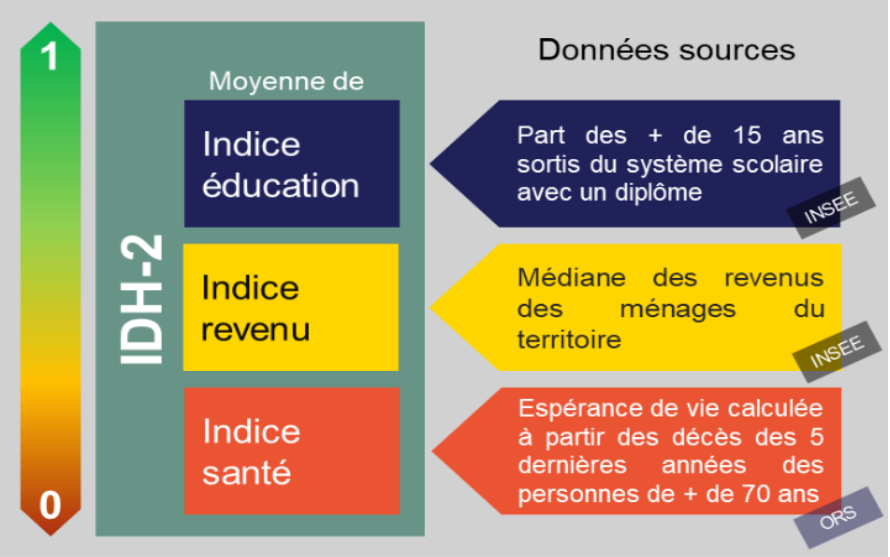


UN TERRITOIRE PLUTÔT ÉPARGNÉ D'UN POINT DE VUE SOCIO-SANITAIRE

Un territoire parmi les plus développés du Pas-de-Calais au sens de l'IDH-4

En France, l'indice de Développement Humain (IDH) fait l'objet d'une régionalisation (IDH-2) puis, au sein des régions, d'une traduction à l'échelle communale (IDH-4). Ce dernier repose, comme l'IDH national, sur trois composantes : éducations, revenu et santé. Les deux premières composantes reposent sur des variables mesurées par l'INSEE, quant à la dimension santé du développement humain, elle est mesurée par un complément de la mortalité. Cette variable est construite à partir de l'indice comparatif de mortalité toutes causes de décès calculé par l'OR2S des Hauts-de-France. Ces données sont disponibles à l'échelle des cantons, l'hypothèse est faite que la mortalité observée sur la commune correspond à celle du canton auquel elle est rattachée.

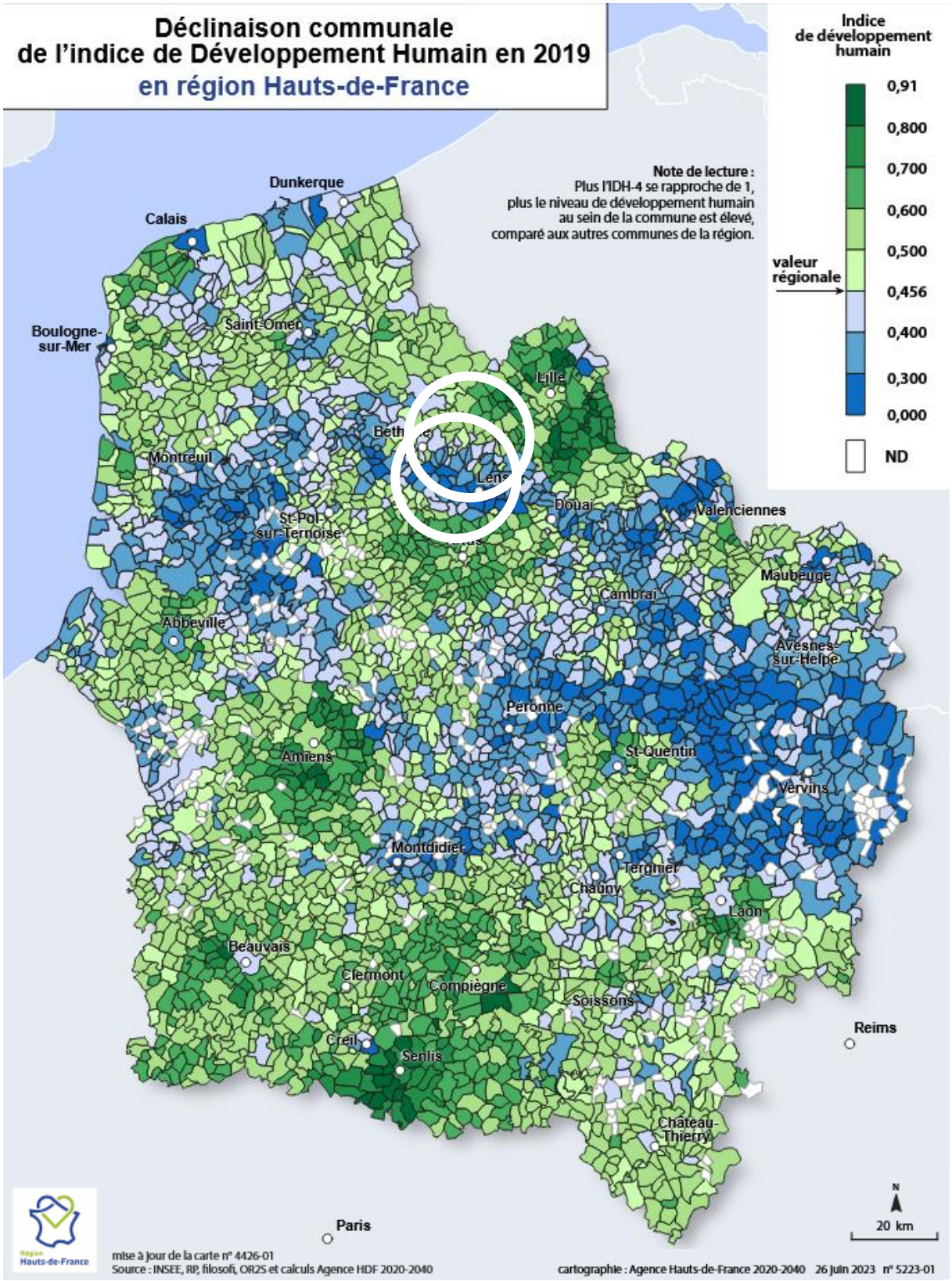
Principe de construction de l'IDH-2 – © ARS-IDF

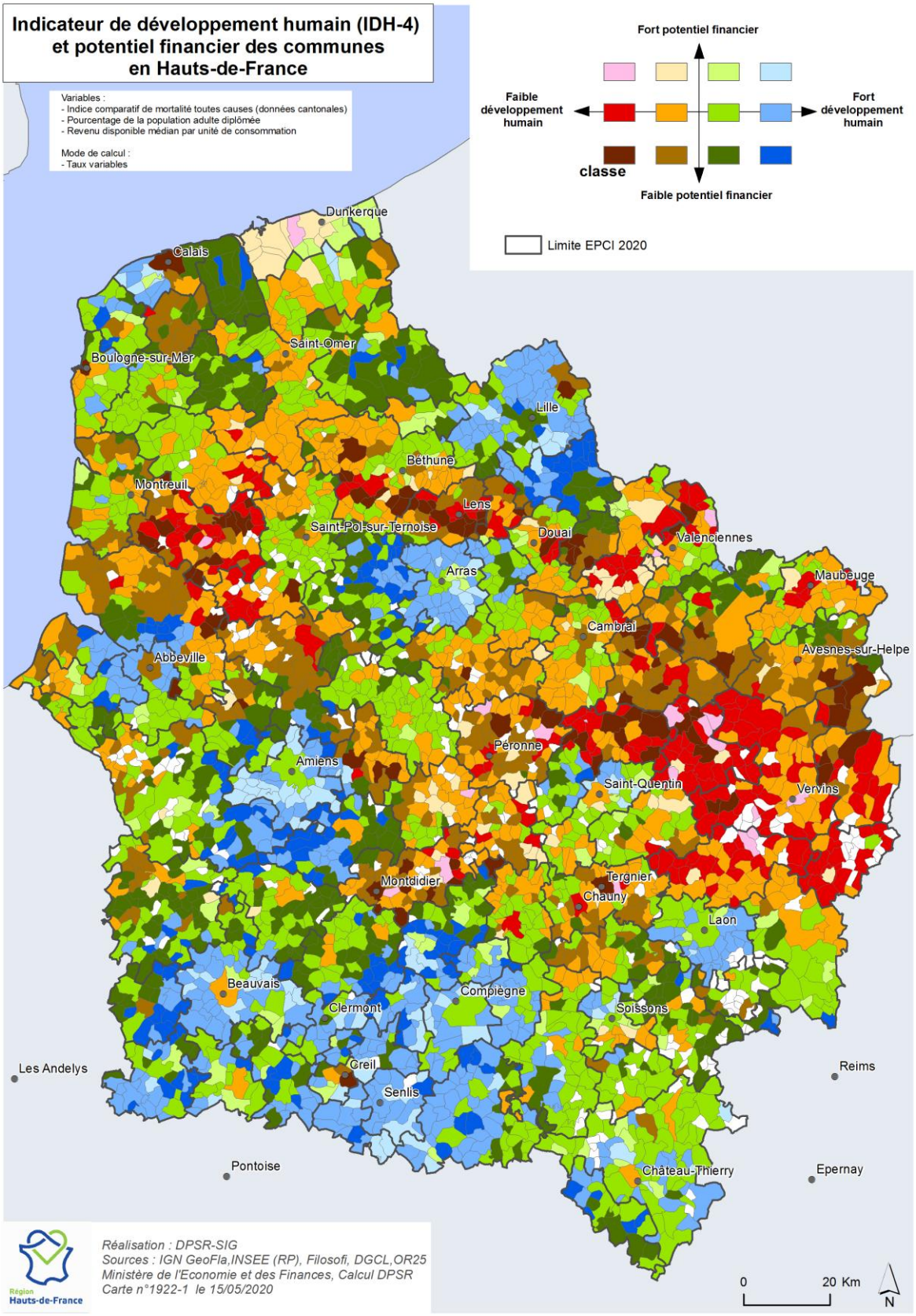


À l'échelle du Pas-de-Calais, l'agglomération d'Arras forme une polarité forte bénéficiant à un large bassin au niveau de développement se détachant nettement des territoires voisins. Ce bassin, délimité au nord par le bassin minier, à l'ouest par Saint-Pol-sur-Ternoise, au sud-est par le Canal du Nord et à l'ouest par la périphérie de Cambrai.

L'essentiel des communes de la CUA possède un IDH situé entre 0,5 et 0,7, la moyenne régionale étant de 0,456, à l'exception de Saint-Nicolas, entrant dans la catégorie inférieure (0,456 – 0,5). La commune d'Arras et celles de la première couronne d'agglomération ont un IDH plus faible que celles de la seconde couronne, voire des communes les plus proches des EPCI limitrophes. Au sein du Pas-de-Calais, le pôle arrageois constitue cependant le pôle de développement le plus important et prend sa place dans une diagonale nord-est-sud-ouest allant de Beauvais à Lille.

La Région Hauts-de-France a par ailleurs croisé l'IDH et le potentiel financier des communes. Les résultats de la matrice obtenue positionnent la CUA comme pôle majeur de développement urbain au potentiel financier moyen à fort à l'échelle de la région.




Indicateur de développement humain (IDH-4) et potentiel financier des communes en Hauts-de-France
Variables :
- Indice comparatif de mortalité toutes causes (données cantonales)
- Pourcentage de la population adulte diplômée
- Revenu disponible médian par unité de consommation
Mode de calcul :
- Taux variables
Fort potentiel financier
Faible développement humain
Fort développement humain
classe
Faible potentiel financier
Limite EPCI 2020
Dunkerque
Calais
Saint-Omer
Boulogne-sur-Mer
Lille
Béthune
Montreuil
Lens
Saint-Pol-sur-Ternoise
Douai
Valenciennes
Arras
Maubeuge
Cambrai
Abbeville
Avesnes-sur-Helpe
Péronne
Amiens
Saint-Quentin
Vervins
Tergnier
Montdidier
Chauny
Laon
Beauvais
Compiègne
Clermont
Soissons
Les Andelys
Creil
Reims
Senlis
Pontoise
Château-Thierry
Epernay
Réalisation : DPSR-SIG
Sources : IGN GeoFla,INSEE (RP), Filosofi, DGCL,OR25
Ministère de l'Economie et des Finances, Calcul DPSR
Carte n°1922-1 le 15/05/2020
Région Hauts-de-France
0
20 Km
N

Une situation socio sanitaire médiane dans un contexte régional défavorisé

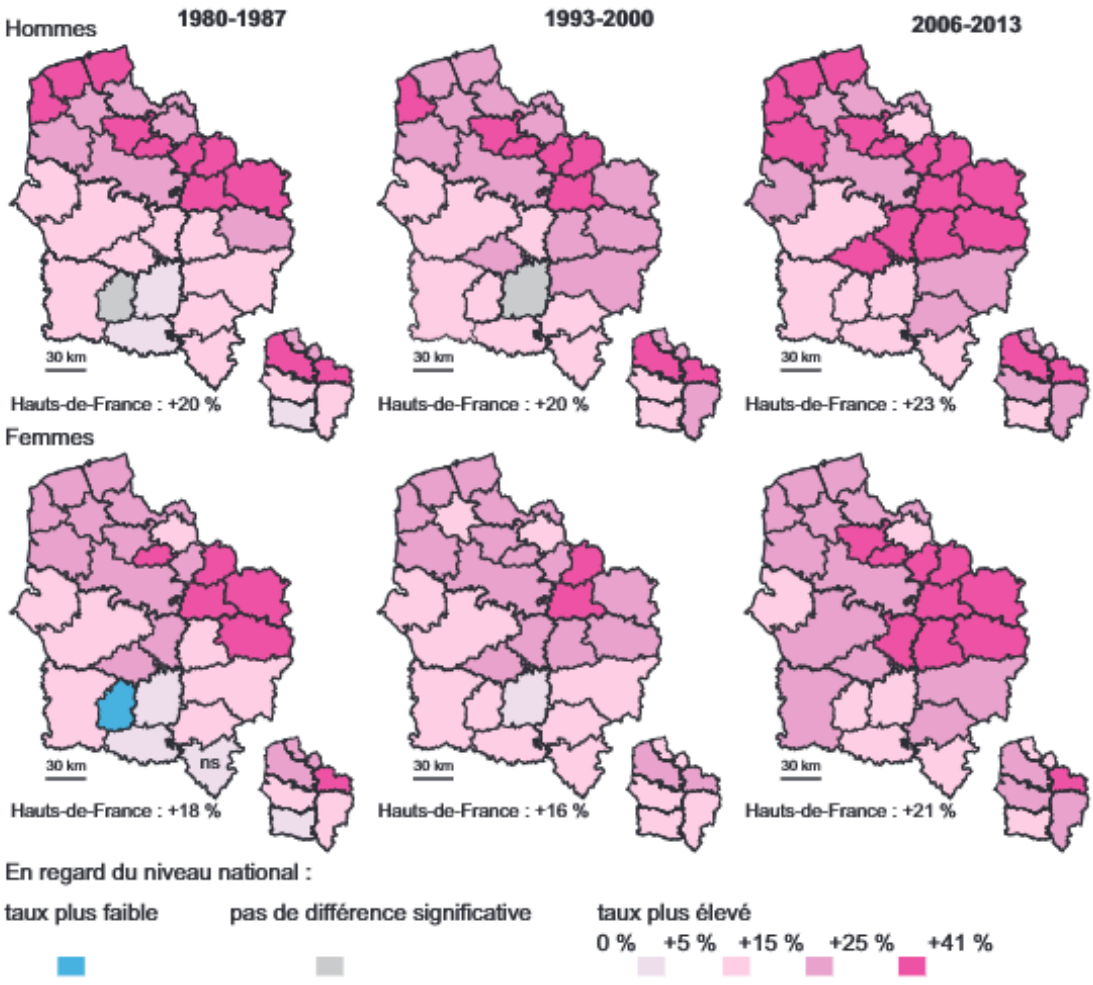
D'un point de vue socio-sanitaire, la CUA s'inscrit dans un contexte régional particulièrement défavorisé, hérité de son histoire industrielle et minière et se traduit aujourd'hui par un niveau de santé générale parmi les plus dégradés de France.

Mortalité

Pour l'ensemble des indicateurs étudiés par l'Agence régionale de santé (ARS) de la région Hauts-de-France dans son diagnostic territorial de 2018, le profil de l'ancienne région nord – Pas-de-Calais se démarque assez nettement de celui de la Picardie, davantage préservée, même si cette différence tend à se réduire avec le temps.

De façon générale, les Hauts-de-France connaissent une surmortalité marquée comparativement à la moyenne nationale, notamment dans les départements du Nord et du Pas-de-Calais. Entre 2015 et 2021, cette différence a plutôt eu tendance à s'accentuer, chez les hommes, comme chez les femmes (+19,2 et +17,1%). La CUA, au sein du territoire de « l'Artois-Douaisis », connaît, elle, une position médiane, autour de la moyenne régionale entre +15 et +25% (par rapport à la mortalité nationale). Cela place le territoire en position plutôt préservée à l'échelle des départements du Nord et du Pas-de-Calais, mais plus dégradée vis-à-vis de l'ancienne région Picardie.

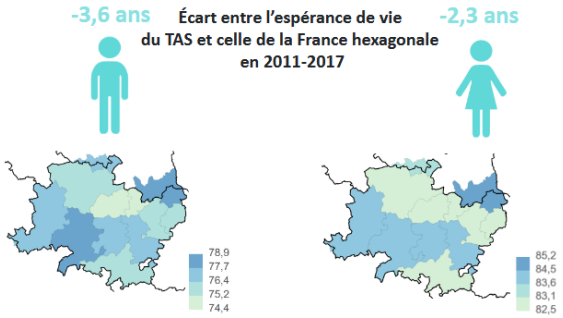
ÉVOLUTION DU DIFFÉRENTIEL* DE MORTALITÉ GÉNÉRALE
EN REGARD DE LA FRANCE HEXAGONALE**, SELON LE GENRE



ns : résultats non significatifs au seuil de 5 % mais une différence significative relevée au seuil de 10 %
* calculé à partir des taux standardisés sur l'âge
** hors Corse en 1980-1987

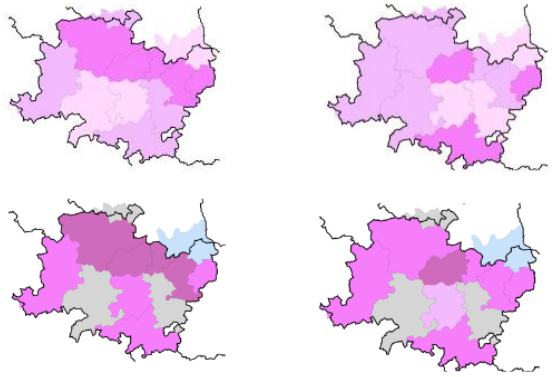
Sources : Inserm CépiDc, Insee - Exploitation OR2S

Écart avec l'espérance de vie en France hexagonale – © ARS-HdF, 2011-2017



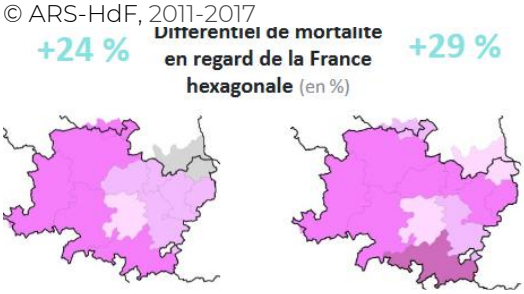
Différentiel de mortalité en %

© ARS-HdF, 2011-2017

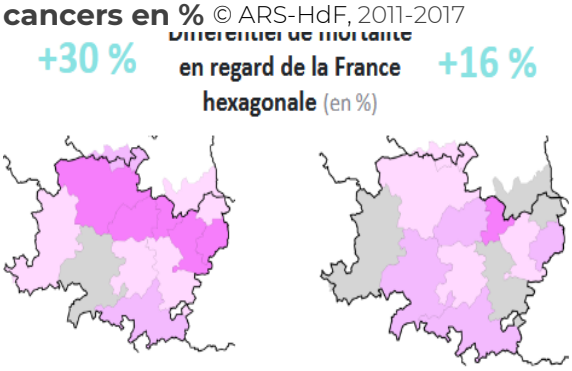


Différentiel de mortalité lié aux maladies cardio-vasculaires en %

© ARS-HdF, 2011-2017



Différentiel de mortalité lié aux cancers en % © ARS-HdF, 2011-2017



Ces surmortalités générales et prématurées se traduisent par une espérance de vie en 2006-2013 de 3,6 ans, inférieure à celle de la France chez les hommes (75,6 ans versus 79,2 ans) et de 2,3 ans chez les femmes (83,1 ans versus 85,4 ans). Ces écarts tendent à se creuser puisqu'ils étaient respectivement de 2,8 et 2,1 ans sur la période 2006-2013, notamment s'agissant des hommes. Ainsi, si la mortalité a diminué sur le territoire, cette baisse a été moins importante que dans le reste de la France. Le différentiel s'établi ainsi à + 23% chez les femmes et +30% chez les hommes.

Les écarts à la moyenne nationale sont en outre plus grands chez les hommes (jusqu'à 4,5 ans d'écart entre les CA Lens-Liévin et la CC Campagne de l'Artois, par exemple) que chez les femmes (3,3 ans d'écart entre les EPCI du bassin minier et la CC Pévèle-Carembault).

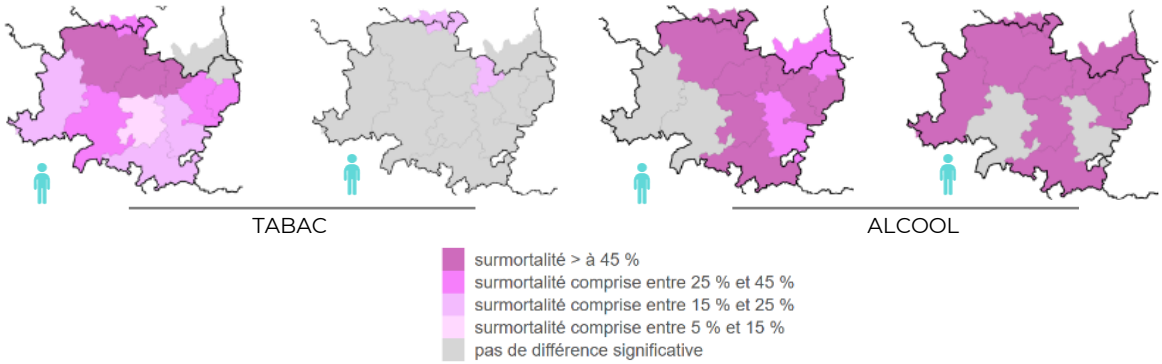
S'agissant de la CUA, elle se positionne parmi les EPCI dans lesquels l'espérance de vie est la plus élevée à l'échelle du territoire « Artois-Douaisis », indépendamment du genre ou de l'âge, avec des écarts à la mortalité nationale contenus autour de -2 ans.

Cependant, entre 2015 et 2021, au niveau régional, l'espérance de vie des hommes a progressé de 8,8 années contre 8,6 années à l'échelle nationale. Chez les femmes, le gain d'espérance de vie se porte à 6,9 années contre 6,5 années en France hexagonale. Le différentiel d'espérance de vie entre hommes et femmes a tendance à se réduire (8,6 années sur la période 1979-1985) contre 6,7 années sur la période 2015-2021.

De la même façon, concernant les causes spécifiques de décès prématuré, la CUA, bénéficiant notamment d'une bonne accessibilité aux soins et ayant une économie moins tournée vers l'industrie et les

activités minières, connaît dans l'ensemble une surmortalité parmi les plus basses. C'est le cas pour la mortalité liée aux maladies cardio-vasculaires (entre +5% et +15% contre +24% pour les hommes et +29% pour les femmes à l'échelle du territoire Artois-Douaisis), ou pour les cancers (entre +5% et +15% contre +30% pour les hommes et +16% pour les femmes à l'échelle du territoire Artois-Douaisis).

Différentiel de mortalité liée au tabac et à l'alcool en % © ARS-HdF, 2011-2017



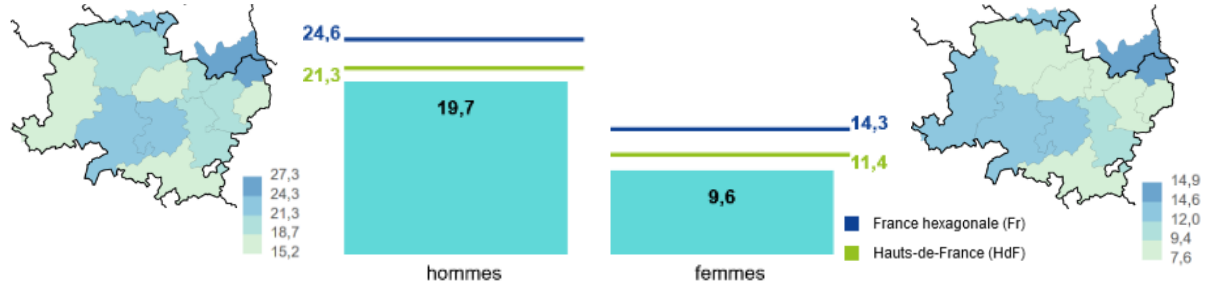
Entre 2018 et 2021, le territoire de l'Artois-Douaisis est celui présentant la plus forte part d'élèves de sixième ayant au moins un parent fumeur à l'échelle nationale. Dans le même temps, c'est également celui ayant la plus faible part d'élèves (6ème) en France, indiquant avoir déjà bu de l'alcool au cours de la vie. La part de filles déclarant en avoir consommé au cours des 12 derniers mois est de 3 % pour les filles (5 % en région) et de 5 % pour les garçons (9 % en région).

Cependant, la surmortalité liée au tabac et particulièrement à l'alcool est nettement plus importante sur le territoire qu'à l'échelle de la France hexagonale. La surmortalité liée à la consommation d'alcool est supérieure à la moyenne nationale de +90% (+118% pour les femmes et +84% pour les hommes). Au sein du territoire, la CUA observe un niveau similaire aux autres territoires.

S'agissant du tabac, la surmortalité est également importante, surtout chez les hommes, et est particulièrement concentrée dans le bassin minier, la CUA affiche le plus faible taux.

Activité sportive

Taux standardisé de licences sportives délivrées en % © ARS-HdF, 2011-2017



Bien que le nombre de licences sportives ne soit pas un indicateur pertinent pour mesurer l'activité sportive (activité hors clubs licenciés, activité autonome, nombre de licences différentes du nombre de licenciés, etc.), elles sont utiles à titre de comparaison avec d'autres échelles de territoire. Ainsi, dans son ensemble l'Artois-Douaisis compte moins de licences relativement à sa population que les moyennes

régionales (-2 points environ) et nationales (-5 points environ). C'est également le territoire dans lequel les élèves filles de sixième ont la plus faible pratique sportive en dehors de l'EPS (52,2% contre une moyenne régionale à 56,6%). Chez les garçons, ce chiffre est plus élevé et plus proche de la moyenne régionale (65,7% contre 66,4%.

Au sein de ce territoire, la CUA compte cependant parmi les territoires au taux de licences le plus élevé, au-dessus des moyennes régionales et proches des moyennes nationales.

Santé mentale

En matière de santé mentale, les ARS mobilisent comme indicateur le taux d'affections de longue durée (pour 100 000 habitants) pour différents types de pathologies : troubles de l'humeur ; schizophrénie, troubles schizotypique et troubles délirants ; troubles de la personnalité et du comportement ; retard mental. Dans l'ensemble en 2016, le territoire Artois-Douaisis est proche des moyennes régionales et /ou nationales : entre les deux moyennes s'agissant des deux premiers, légèrement au-dessus des moyennes s'agissant des troubles de la personnalité et un peu plus significativement au-dessus concernant le taux d'ALD (affections, dont la gravité et/ou le caractère chronique, nécessitent un traitement prolongé) pour retard mental chez les hommes.

Par ailleurs, le différentiel entre l'Artois-Douaisis et les moyennes françaises et régionales en matière de suicide est particulièrement important, notamment chez les hommes. Sur la période 2011-2017 s'établissait ainsi à 50,4% chez les hommes (35,6 suicides pour 100 000 habitants contre 31,2 en moyenne en région Hauts-de-France et 23,7 en France hexagonale) et 30,3% chez les femmes (8,6 suicides pour 100 000 habitantes contre 7,8 en région Hauts-de-France et 6,6 en France hexagonale). Si le taux de suicide est en forte baisse depuis la période 2000-2006, indifféremment du genre et de l'échelle de territoire, le différentiel tend à se réduire chez les hommes, puisqu'il était de 51,7% entre 2000 et 2006 et à s'accentuer chez les femmes (16,5% sur la période).

ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION SOCIOPROFESSIONNELLE

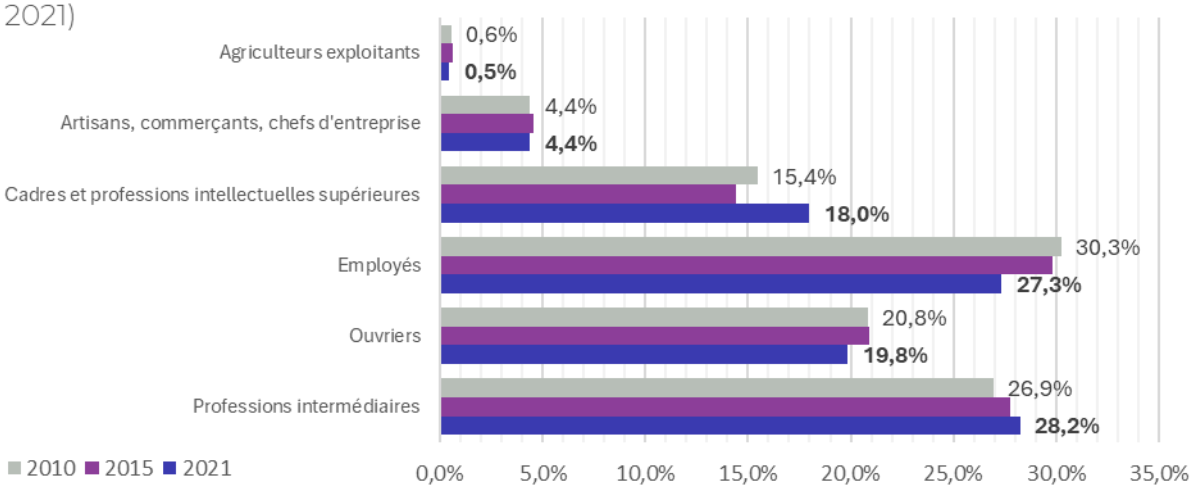
La population active de la CUA se répartit de manière inégale entre les différentes catégories socioprofessionnelles (CSP) :

- Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentés à Arras, bénéficiant de la présence de sièges d'institutions publiques et d'entreprises du secteur tertiaire. Elles progressent nettement depuis 2010.
- Les professions intermédiaires et les employés représentent une part importante de la population active (plus de 55% ensemble), notamment dans les zones périurbaines et les communes avec une forte tradition artisanale ou agricole. Si les premières progressent légèrement depuis 10 ans, la catégorie « employés » est celle qui recule le plus sur la période 2010-2021 (-3 points).
- Les ouvriers restent majoritairement implantés dans les communes rurales, bien que leur proportion tende à diminuer en raison de la désindustrialisation progressive de certains secteurs, elle se maintient à un niveau proche de 20%.
- Les agriculteurs exploitants, après une légère progression entre 2010 et 2015, perdent près de 100 actifs entre 2015 et 2021, atteignant une part de 0,5%.

- Les artisans, commerçants et chefs d'entreprises évoluent peu autour de 4,4%.

Avec 47,1% de sa population âgée de 25 à 34 ans titulaire d'un diplôme de l'enseignement supérieur en 2021, la Communauté Urbaine d'Arras est l'EPCI le plus diplômé de l'enseignement supérieur du Pas-de-Calais et le 5ème de la région Hauts-de-France, après la CC de l'Aire Cantilienne (Oise, 58,3%), la CC Pévèle Carembault (Nord, 57,1%), la CC Senlis Sud Oise (55,3%) et la Métropole européenne de Lille (Nord, 51%) et devant la CA d'Amiens Métropole (Somme, 46,1%).

Répartition de la population active de la CUA par CSP (INSEE 2021)



Au sein de la CUA, on observe un niveau de disparités modéré selon les communes : seules 5 communes présentent un taux de jeunes diplômés d'études supérieures inférieur à 40%, plutôt au sud de l'EPCI. Boisleux-au-Mont, avec un taux de 31,5% se démarque cependant nettement, plus de 6 points en dessous de la commune qui la précède, Neuville-Vitasse (37,8%). Les communes urbaines, légèrement en deçà de la moyenne intercommunale, observent cependant un taux relativement élevé (40,1% à Achicourt, 41,1% à Beaurains, 45,2% à Arras. Les communes nord de la CUA présentent des taux supérieurs à 50%, voire à 70% pour plusieurs d'entre elles (Neuville-Saint-Vaast, Willerval), mais c'est également le cas de Boisleux-Saint-Marc et de Saint-Martin-sur-Cojeul au sud.

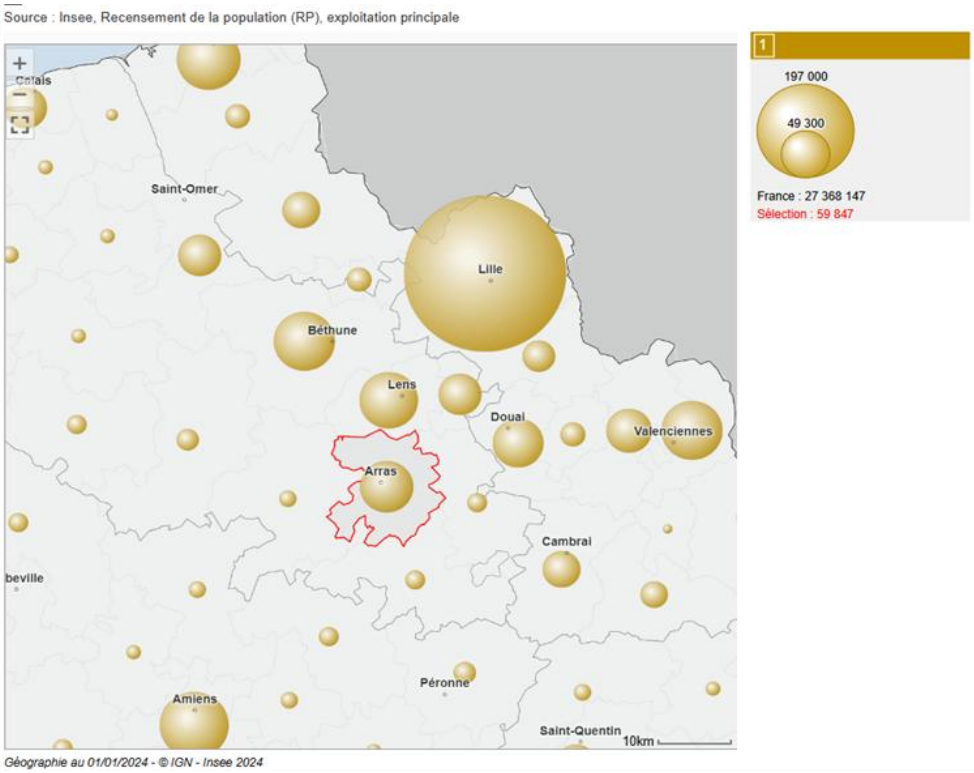
À l'inverse, en 2021, la part des 20-24 ans sans diplômes est relativement faible dans la CUA (11,2%), un niveau inférieur aux moyennes départementale (14,2%) et régionale (12,2%). Les communes du centre urbain observent des niveaux légèrement supérieurs à la moyenne communale : Arras (12,4%), Saint-Laurent-Blangy (12,3%), Saint-Nicolas (14,8%), Dainville (12,1%), Achicourt (13,6%). Peu d'autres communes dépassent le seuil de 10% excepté quelques-unes situées au sud : Héninel (22,2%), Mercatel (18,4%), Boiry-Becquerelle (16%), Boisleux-Saint-Marc (15,4%) et Boiry-Sainte-Rictrude (12%). Cependant, les données de communes rurales sont particulièrement sensibles aux évènements conjoncturels ou particuliers susceptibles d'affecter les chiffres en raison de volumes faibles de population.

Arras s'impose comme un acteur régional majeur. La ville concentre près de 60 000 emplois, soit une part importante des opportunités professionnelles de la zone, surpassant de nombreux EPCI voisins :

- Lens-Liévin : Bien que le bassin minier reste un pôle industriel significatif, Arras présente une plus grande diversité d'emplois, notamment dans les secteurs administratifs, commerciaux, et culturels.
- Douai : Si Douai profite de son positionnement industriel et logistique, la CUA, avec Arras en son centre, affiche une croissance soutenue dans les services publics et privés.

La CUA occupe un rôle central dans le système économique local, illustrant sa contribution significative au tissu régional (cf. carte ci-après).

Nombre d'emplois au lieu de travail dans les EPCI voisins



DES EMPLOIS À LA HAUSSE, TIRÉS PAR LE SECTEUR TERTIAIRE ET LA LOGISTIQUE

En matière d'emploi, la CUA connaît une situation particulièrement favorable. Le taux d'emploi, permettant d'observer le rapport entre les personnes en emplois et la population totale, y est plus élevé que dans le reste du département. Pas seulement lié au seul paramètre du chômage, il peut aussi traduire des évolutions dans l'emploi des séniors retraités ou de la population inactive non considérée comme au chômage. Entre 2015 et 2021, le taux d'emploi dans la CUA progresse sur tout le territoire (+2,6 points en moyenne entre 2015 et 2021, source : INSEE), et à un rythme plus soutenu que dans le Pas-de-Calais en général (+0,9 point). S'agissant du taux de chômage, plusieurs méthodes permettent de le mesurer, mais toutes montrent la CUA comme un territoire relativement préservé relativement aux moyennes régionales et nationales.

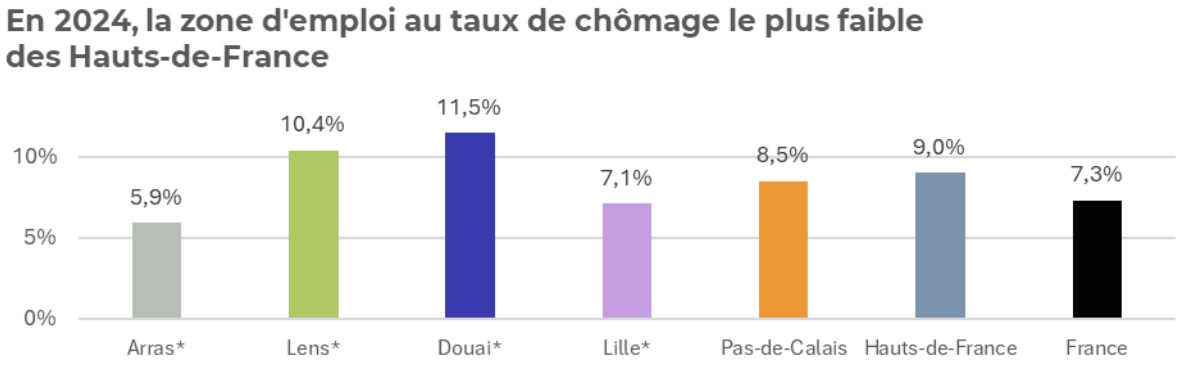
Taux de chômage

Les chiffres du chômage peuvent provenir de plusieurs sources et varier dans leur méthode de calcul.

- Le calcul selon les critères définis par le Bureau international du Travail (BIT), mis en œuvre en France par l'enquête Emploi. Elle est la source pertinente pour effectuer des comparaisons internationales, notamment et est mobilisée dans les sources administratives (Préfecture, ministère du Travail, etc.) a augmenté à partir de l'enquête annuelle de recensement de 2015.
- Le recensement, conduit par l'INSEE, renouvelé complètement tous les 5 ans, permet quant à lui des analyses à des niveaux géographiques très fins (jusqu'au niveau communal et infracommunal).

L'écart entre le nombre d'emplois mesuré à partir du recensement de la population (plus élevé) et celui comptabilisé dans les sources administratives a augmenté à partir de l'enquête annuelle de recensement de 2015, prise en compte pour l'établissement des résultats du recensement des années 2013 et postérieures. Cet accroissement est concomitant avec l'introduction de la réponse par internet dans le recensement.

Analyse selon les critères du BIT



Source : INSEE, Taux de chômage localisé au T2 2024, DREETS, Préfet des Hauts-de-France.
* données à l'échelle des zones d'emploi 2020, les Hauts-de-France en comptent 24 (INSEE).

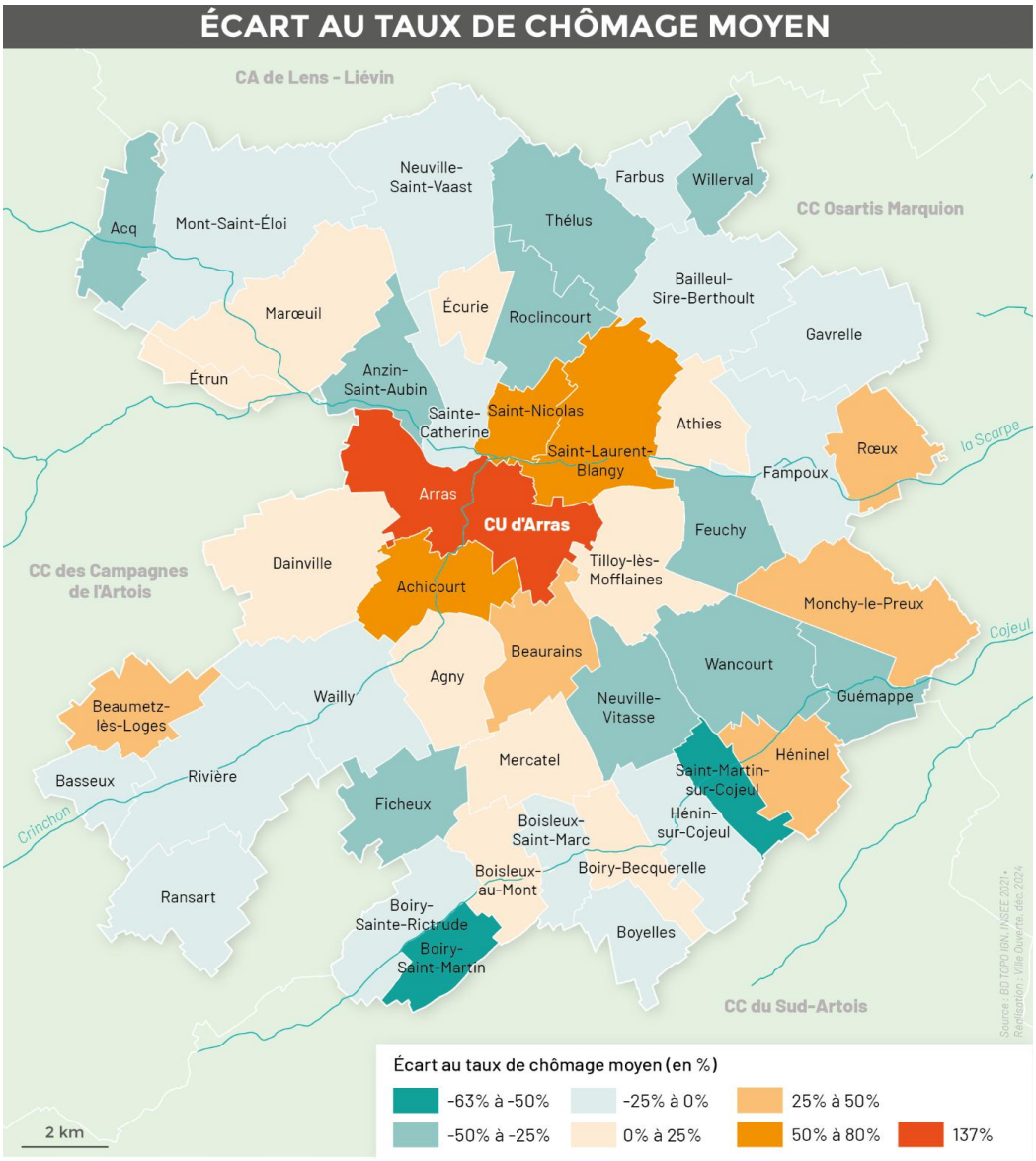
Les communes de la CUA sont pour l'essentiel intégrées à la zone d'emploi d'Arras (périmètre INSEE 2020) comptant 232 communes et dont seule Willerval exclue pour être rattachée à celle de Lens. À l'échelle de ces zones d'emplois, l'agglomération d'Arras apparaît particulièrement performante en termes de taux de chômage avec un taux de 5,9% au second trimestre 2024, le plus bas de la région Hauts-de-France et en dessous de la moyenne nationale.

La performance du territoire est stable dans le temps, puisqu'en 2019, il présentait déjà le taux de chômage le plus bas de la région (7,7%). Sur 5 ans, l'évolution du chômage sur le territoire a évolué en suivant les tendances locales et départementale, à savoir une baisse globale sur la période, malgré un pic entre les deuxième et quatrième trimestres 2020 en raison de la crise liée à la pandémie du COVID-19.

Ces chiffres ne permettent cependant pas d'analyser en détail les disparités territoriales à l'échelle de la Communauté urbaine.

Analyse selon les critères du recensement INSEE

L'analyse des données de chômage au sens du recensement (cf. encart de définition du taux de chômage) montre d'importantes inégalités entre les communes rurales et le cœur d'agglomération. Ainsi, en 2021, le taux de chômage de la commune d'Arras était plus de deux fois supérieur à la moyenne intercommunale, se démarquant particulièrement des autres communes du territoire. Suivent ensuite Achicourt, Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas, au niveau de chômage plus de 50% au-dessus de la moyenne de la CUA.



L'étude du taux de chômage dans la CUA montre une distribution globalement concentrique avec des taux moins élevés dans les communes les plus éloignées d'Arras. Certaines communes se démarquent cependant. Ainsi Sainte-Catherine et Anzin-Saint-Aubin, limitrophes d'Arras, connaissent des taux de chômage particulièrement bas. À l'inverse, Beaumetz-lès-Loges, Héninel, Monchy-le-Preux, Rœux, et dans une moindre mesure Mercatel, Boiry-Becquerelle et Boisleux-au-Mont, éloignées du cœur d'agglomération, observaient en 2021 des niveaux de chômage supérieurs à la moyenne intercommunale. Elles restent néanmoins toujours à des niveaux inférieurs aux moyennes régionales et nationales. Les communes du sud-ouest et de l'arc nord présentent, elles, des niveaux de chômage notablement faibles.

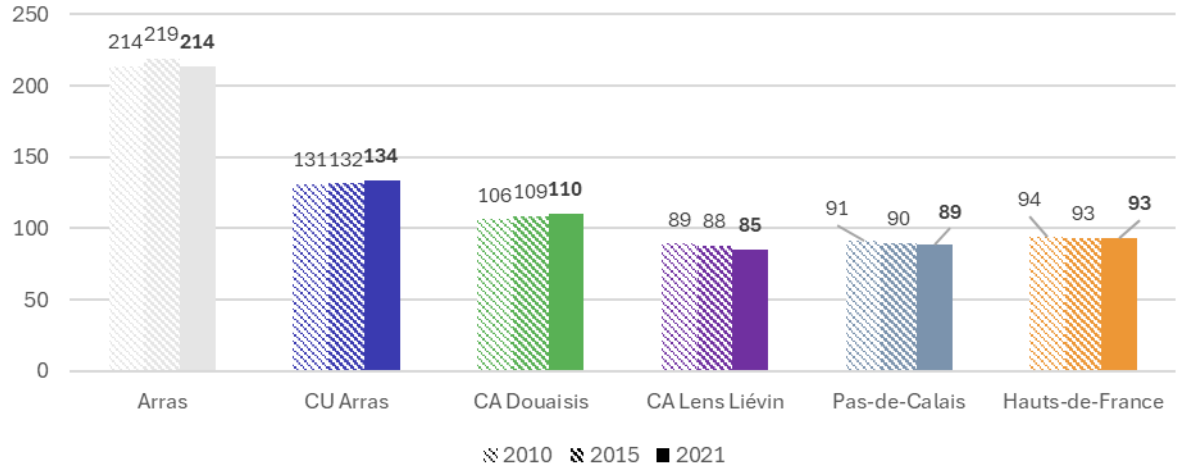
UN PÔLE D'EMPLOI ATTRACTIF A L'ÉCHELLE LOCALE

L'indice de concentration d'emploi (ICE) calcule le nombre d'emplois disponibles pour 100 actifs (occupant ou non un emploi). Un ICE égal à 100 sur un territoire indique qu'il y a parfait équilibre entre le nombre d'emplois que d'actifs. Au contraire, il s'il est inférieur (ou supérieur) à 100, il y a déséquilibre, le territoire compte davantage (moins) d'actifs que d'emplois. Les calculs s'appuient sur la base des données INSEE (2021).

La Communauté urbaine d'Arras compte davantage d'emplois qu'elle ne compte d'actifs résidents (excédent proche de +35 points). À ce titre, c'est un pôle d'emplois très attractif à l'échelle locale et qui se démarque des agglomérations voisines et du contexte départemental. La CA Lens-Liévin affiche ainsi un déséquilibre défavorable à hauteur de 15 points (ICE de 85) tout comme le Pas-de-Calais dans son ensemble (ICE de 89).

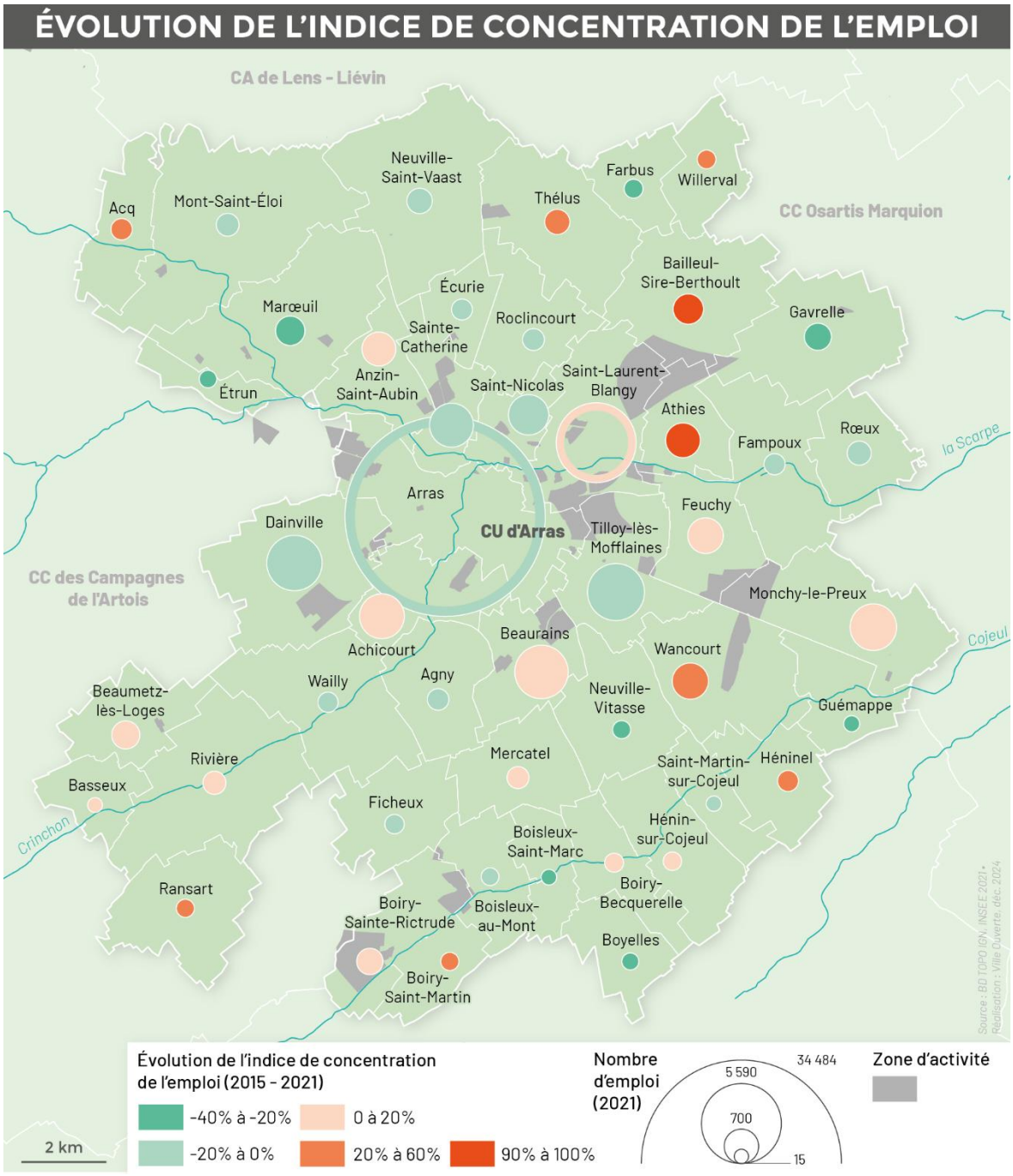
Par ailleurs, l'excédent d'emploi de la CUA est en progression mesurée, mais continue depuis 2010 (ICE de 131 en 2010 contre 132 en 2015 et 134 en 2021). Cela signifie que le nombre d'emplois du territoire croît plus vite que sa population. À l'inverse, la dynamique observée dans le contexte local tend plutôt à se dégrader (-4 points entre 2010 et 2021 dans la CA de Lens-Liévin, -2 pts à l'échelle départementale).

Évolution de l'indicateur de concentration d'emploi (ICE) par territoire entre 2010 et 2021



Les 21 zones d'activité économique (artisanales et industrielles) du territoire représentent en effet des poches d'emplois, dont certaines en seconde couronne périurbaine, qui concentrent 46 % des emplois salariés de la CUA sur 1 200 hectares.

Le territoire observe une « surconcentration » modérée dans le centre urbain, les 5 communes les plus peuplées (comptant plus de 5 000 habitants : Arras, Achicourt, Saint-Laurent-Blangy, Dainville et Beaurains) rassemblant 77% des emplois de la CUA contre 62% de sa population. Seule, la commune d'Arras concentre près de 58% des 59 585 emplois du territoire en 2021, quand elle représentait la même année moins de 39% de la population intercommunale. Cette concentration est d'autant plus importante s'agissant de l'emploi tertiaire, que respectivement 65% et 68% des « employés » et « cadres et professions intellectuelles supérieures » de la CUA sont localisés à Arras.



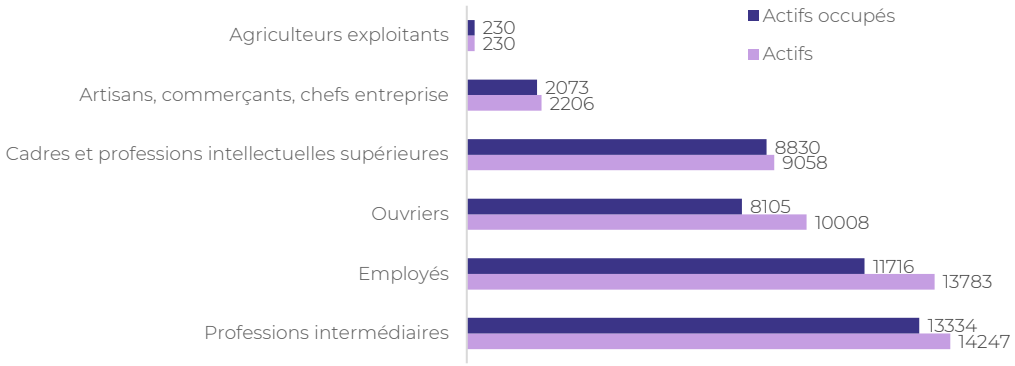
Dans l'ensemble, seules 10 communes ont un indice de concentration de l'emploi supérieur à 100%, seuil représentant l'équilibre entre le nombre d'actifs et d'emplois sur un territoire (Arras, Athies, Boiry-Saint-Martin, Dainville, Feuchy, Gavrelle, Héninel, Monchy-le-Preux, Saint-Nicolas, Wancourt). Par ailleurs, 28 communes ont un ICE inférieur à 28.

Toutefois, en termes d'évolution, entre 2015 et 2021, la tendance ne montre pas partout un renforcement de cette concentration. Ainsi, dans les communes du cœur d'agglomération, l'ICE n'a pas progressé, il a même légèrement reculé à Arras, Saint-Nicolas, Dainville et Tilloy-lès-Mofflaines, signe d'une tendance à la redistribution de la géographie de l'emploi sur le territoire. Cette dynamique s'observe particulièrement dans un certain nombre de communes accueillant une zone d'activité économique (ZAE) sur leur territoire.

La forte concentration de l'emploi dans un nombre réduit de communes posant la question de l'accessibilité de l'emploi pour toutes les personnes, les ZAE, rassemblant en 2021 46% des emplois du territoire, représentent à ce titre des secteurs de dynamisme économique et industriel déconcentré. Accueillant une ou plusieurs ZAE sur leur territoire, les communes de Wancourt, Saint-Laurent-Blangy, Beaurains mais aussi Monchy-le-Preux, notamment, ont ainsi vu leur ICE progresser significativement, voire très significativement (Bailleul-Sire-Berthoult, Athies) entre 2015 et 2021.

L'indicateur de concentration de l'emploi, outil statistique quantitatif, est néanmoins aveugle de la nature et de la qualité des emplois proposés sur le territoire. Il ne permet pas non plus d'étudier l'adéquation entre les emplois proposés et le niveau de qualification des actifs, essentielle afin de s'assurer que les emplois créés bénéficient à la population résidente.

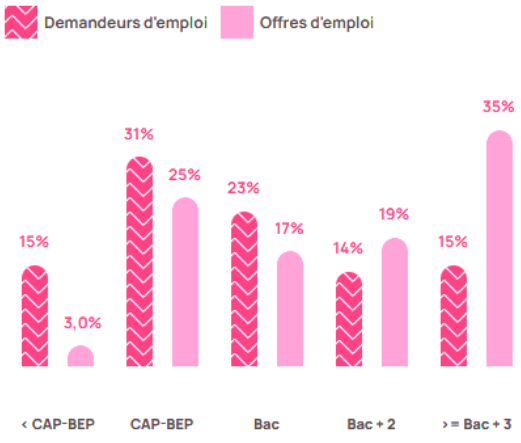
Répartition de la population active par CSP dans la CUA
(INSEE - 2024)



Au sein de la CUA, la question de l'adéquation entre l'offre d'emploi et le profil des actifs est particulièrement importante. En effet, environ 50% des actifs travaillant sur le territoire n'y résident pas. Ainsi, même si d'un point de vue quantitatif, le territoire offre davantage d'emplois qu'il ne compte d'actifs, ces derniers n'en bénéficient pas pleinement.

L'analyse de l'écart entre nombre d'actifs et d'actifs occupés sur le territoire permet d'observer un écart sensiblement plus important s'agissant des catégories « ouvriers » et « employés ». Cet écart peut être le signe d'un nombre d'emplois insuffisants destinés à ces catégories socioprofessionnelles spécifiques.

Adéquation des profils entre les demandeurs d'emploi (CAT. A, B et C) et les offres diffusées par les recruteurs dans la CUA, par niveau de diplôme
(France Travail, T2 2024)



Sur le second trimestre 2024, les chiffres publiés par France Travail témoignent également – sur une période réduite et pouvant relever d'un épisode conjoncturel – d'écarts significatifs entre les offres d'emplois disponibles par niveau de diplôme requis et le profil des demandeurs d'emploi.

L'attractivité importante de la CUA, comme pôle créateur d'emploi dans son environnement local, implique la naissance d'enjeux de développement d'une offre de logements sur son territoire afin de les accueillir ainsi que d'adaptation du réseau d'équipements publics et de commerces.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Contrat de Ville · 2024-2030

ATOUTS

- Une population dans l'ensemble plus aisée que les moyennes locales et nationale, portée par ses territoires ruraux.
- Un territoire au niveau socio-sanitaire plutôt préservé à l'échelle régionale et à la dynamique favorable.
- **Un territoire attractif et dynamique du point de vue de l'emploi** à l'échelle locale, voire régionale.
- **Un niveau de chômage le plus bas de la région** à l'échelle du bassin d'emploi depuis plus de 5 ans.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une population au niveau de vie légèrement plus élevé** que la moyenne nationale, **mais davantage touchée par la pauvreté**, dont la concentration dans le centre urbain interpelle sur les mécanismes de **solidarité à l'échelle du territoire**.
- **Des enjeux socio-sanitaires importants** (surmortalité liée à l'alcool, pratique du sport, etc.) par rapport aux moyennes nationales malgré une situation parmi les plus favorable à l'échelle régionale.
- **Une répartition inégale de l'emploi à l'échelle de l'intercommunalité**, un **enjeu d'accessibilité** pour les actifs malgré un taux de chômage inférieur à la moyenne départementale.
- Malgré un rapport emplois-actifs très favorable, un **enjeu important d'adéquation entre l'offre d'emplois et le niveau de qualification de la population** active pour agir sur le niveau de chômage.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Agir pour la santé environnementale sur le territoire et poursuivre les actions de prévention et d'accessibilité (santé et sport)** dans une perspective de risques sanitaires accrus liés au climat pour les franges les plus fragiles de la population (séniors, publics précaires, etc.).
- **Poursuivre la solidarité auprès des populations défavorisées socio-économiquement** dans les actions de transition écologique (mobilités décarbonées, rénovation énergétique, alimentation, etc.).

PARTIE 2

MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

2.1 Évolution des pratiques de mobilité dans la CUA

La Communauté Urbaine d'Arras se situe au cœur des Hauts de France et au carrefour des axes liant l'Europe du Nord au territoire français : A1 (Paris – Lille – Bruxelles), A26 (Calais – Dijon – Lyon), lignes TGV (Paris - Lille et Paris – Dunkerque).

Ces grands axes lui assurent une très bonne accessibilité et une proximité immédiate des grandes agglomérations (liaison vers Lille en 20 minutes, vers Paris en 50 minutes ou vers Amiens en 45 minutes).

Depuis de nombreuses années, la CUA s'emploie à faire cohabiter les véhicules motorisés avec les modes alternatifs pour que chaque usager puisse devenir « flexi-modal ». Chacun peut alors choisir au gré des circonstances, de l'heure ou du jour de la semaine, des modes de transport différents adaptés.

UN PLAN DE MOBILITÉ EN COURS D'ÉLABORATION

La CUA a engagé le 26 septembre 2024 l'élaboration du Plan De Mobilité (PDM), ayant vocation à remplacer l'actuel Plan de Déplacement Urbain (PDU) « Grand Arras 2030 ». Il sera structuré en s'appuyant sur les 10 recommandations du manifeste « Ville apaisée, quartiers d'avenir » élaboré par l'association Rue de l'avenir[1] :

- Rendre la ville accessible à ses habitants les plus vulnérables : enfants, séniors et personnes à mobilité réduite ;
- Mettre la pratique de la marche, du vélo et l'usage des transports en commun au centre de l'organisation de l'espace public ;
- Encourager le développement des mobilités actives portant une attention accrue à la qualité des aménagements réalisés au profit de tous les usagers de l'espace public ;
- Soutenir avec plus d'ambition, la réduction du nombre de véhicules motorisés avec l'adoption :
    - D'un cadre législatif et réglementaire pour les Zones à Trafic Limité,
    - D'une vitesse de référence de 30 km/h en ville, le 50 km/h constituant l'exception, de façon à améliorer la sécurité, réduire les nuisances et la consommation d'énergie ;
- Renforcer la place du végétal pour améliorer le bien-être en ville et lutter contre le réchauffement climatique ;
- Connecter les quartiers par des axes structurants à l'échelle de l'agglomération, en donnant la priorité aux transports collectifs, au réseau cyclable et continuités piétonnes au-delà des centres-villes ;

[1] Association d'intérêt générale de loi 1901 rassemblant, dans son conseil d'administration des représentants d'associations d'usagers telles que la FNAUT, FNE Val-de-Marne, la FUB, le Club des Villes et Territoires Cyclables et marchables, 60 millions de piétons…

- Préserver et développer les pôles de commerce-services de proximité afin de lutter contre l'étalement urbain et de développer la vie de quartier ;
- Favoriser l'appropriation de l'enjeu d'apaisement des villes par les habitants en associant les représentants des usagers et les associations de protection de l'environnement à des instances de concertation ;
- Améliorer la santé des toutes et tous en soutenant la pratique des modes actifs et en réduisant l'ensemble des pollutions existantes (atmosphériques, sonores et lumineuses) ;
- Agir pour que les règles régissant les droits et les obligations de chacun dans l'espace public soient connues de tous et toutes à l'aide d'un Code de la rue actualisé et de campagnes de communications.

UNE MOBILITÉ QUI SE RECENTRE SUR LE TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

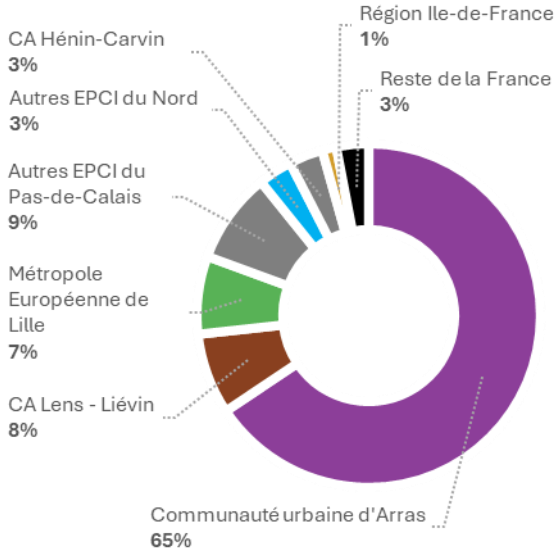
Près de 338 500 déplacements par jour sont effectués en moyenne en semaine[1] par la population résidente (de 11 ans et plus) sur le territoire de la CUA, 355 000 en incluant les déplacements « externes » (Étude EMC² du CEREMA, 2024). Rapporté à la population active résidente de 109 776 habitants, soit une moyenne de 3,8 déplacements par jour et par personne. Chaque jour, plus de 59 000 personnes se déplacent pour rejoindre leur emploi sur le territoire de la CUA (dont la moitié réside également dans la CUA) et plus de 13 000 actifs habitant la CUA en sortent pour travailler dans des territoires voisins ou plus lointains. Le solde entrée-sortie du territoire dans les déplacements domicile-travail est excédentaire à hauteur d'environ 14 825 personnes (INSEE, 2021).

Découpage par bassin utilisé dans l'étude EMC² – CEREMA 2024

[1] Enquête EMC² 2024 de la CEREMA

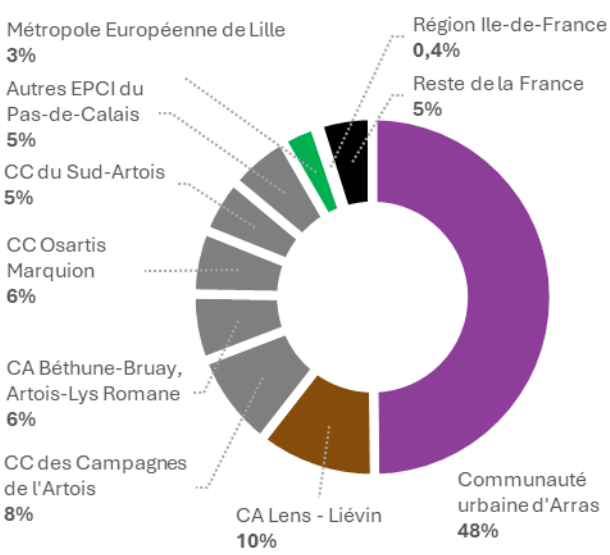
Le nombre de déplacements effectué par les habitants de la CUA est inférieur au résultat de la précédente étude du CEREMA réalisée en 2014, portant alors sur le périmètre précédent de la communauté urbaine, à 39 communes (contre 46 aujourd'hui). Elle mesurait alors une moyenne de 4,16 déplacements par jour et par personne sur le territoire, traduisant un recul de 8,7% de la mobilité à l'échelle de l'intercommunalité en 10 ans, une évolution cependant comparable à celles observées dans d'autres territoires enquêtés par le CEREMA, dont certains comparables à la CUA tels que l'agglomération d'Amiens (-13%).

Où travaillent les résidents de la CUA en 2021 ?



Total représenté : 42 459 personnes

Où résident les personnes travaillant dans la CUA en 2021 ?

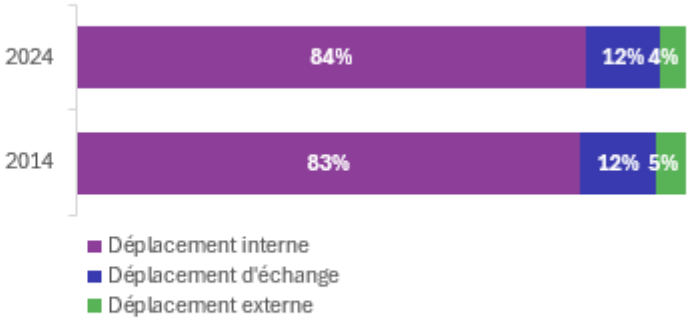


Total représenté : 57 681 personnes

Typologie des déplacements de la population résidente de la CUA

Total 2014 : ~ 356 600 déplacements

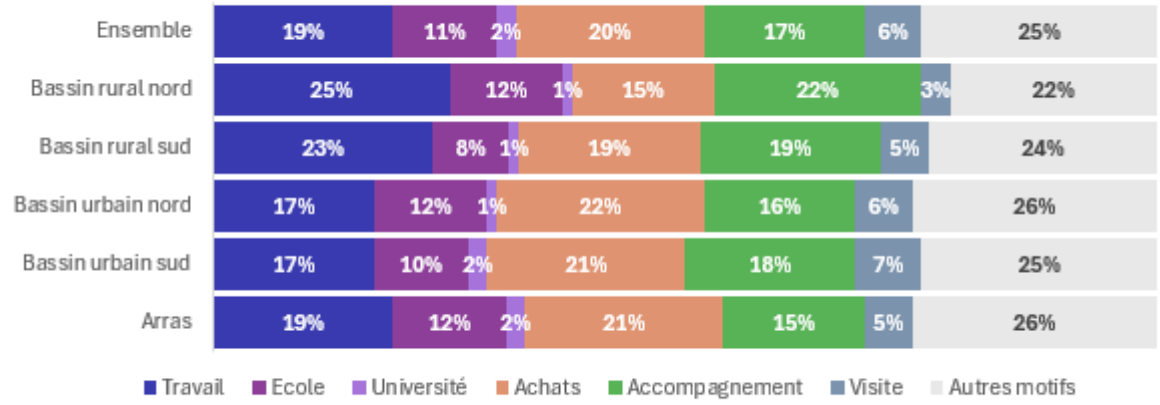
Répartition des déplacements des habitants



Total 2024 : ~ 354 750 déplacements

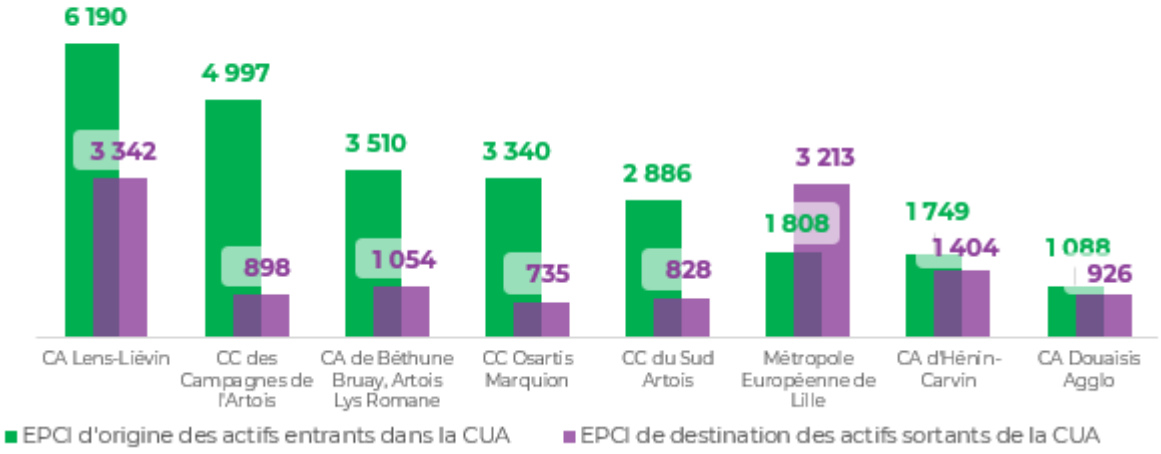
Source : Enquêtes CEREMA, 2014 et CEREMA (EMC²), 2024

Répartition des déplacements selon les motifs à destination



Source : Enquête EMC², CEREMA, 2024.

Principaux EPCI d'origine des actifs entrants et de destination des actifs sortants du territoire. INSEE 2021



La très grande majorité de ces déplacements s'effectuent directement à l'intérieur même du territoire : 83% des déplacements à l'échelle de la CUA. Ce taux est naturellement plus élevé dans les communes urbaines, spatialement plus centrales au sein du territoire (jusqu'à 90%) que dans les communes rurales, plus proches des limites de l'EPCI (près de 70%). Cela représente une légère augmentation de la part des déplacements internes par rapport à 2014. Cette « autonomisation » du territoire dans ses déplacements peut s'expliquer par plusieurs facteurs :

Une plus forte capacité de l'intercommunalité à répondre aux différents besoins de sa population et le renforcement de son centre urbain. La croissance de l'offre d'emploi ainsi qu'une offre de services et d'équipements favorise les déplacements intérieurs. En 2021, 63% des actifs de la CUA travaillent ainsi sur le territoire ;

- De même, l'offre de formations professionnelles et d'établissements scolaires (Université de l'Artois, ESPE, ESMAA, ESPI, CESI, IFSI, etc.) présente dans le CUA réduit le besoin des jeunes générations de se déplacer hors du territoire pour poursuivre leurs études, notamment en premier cycle ou filières techniques ;

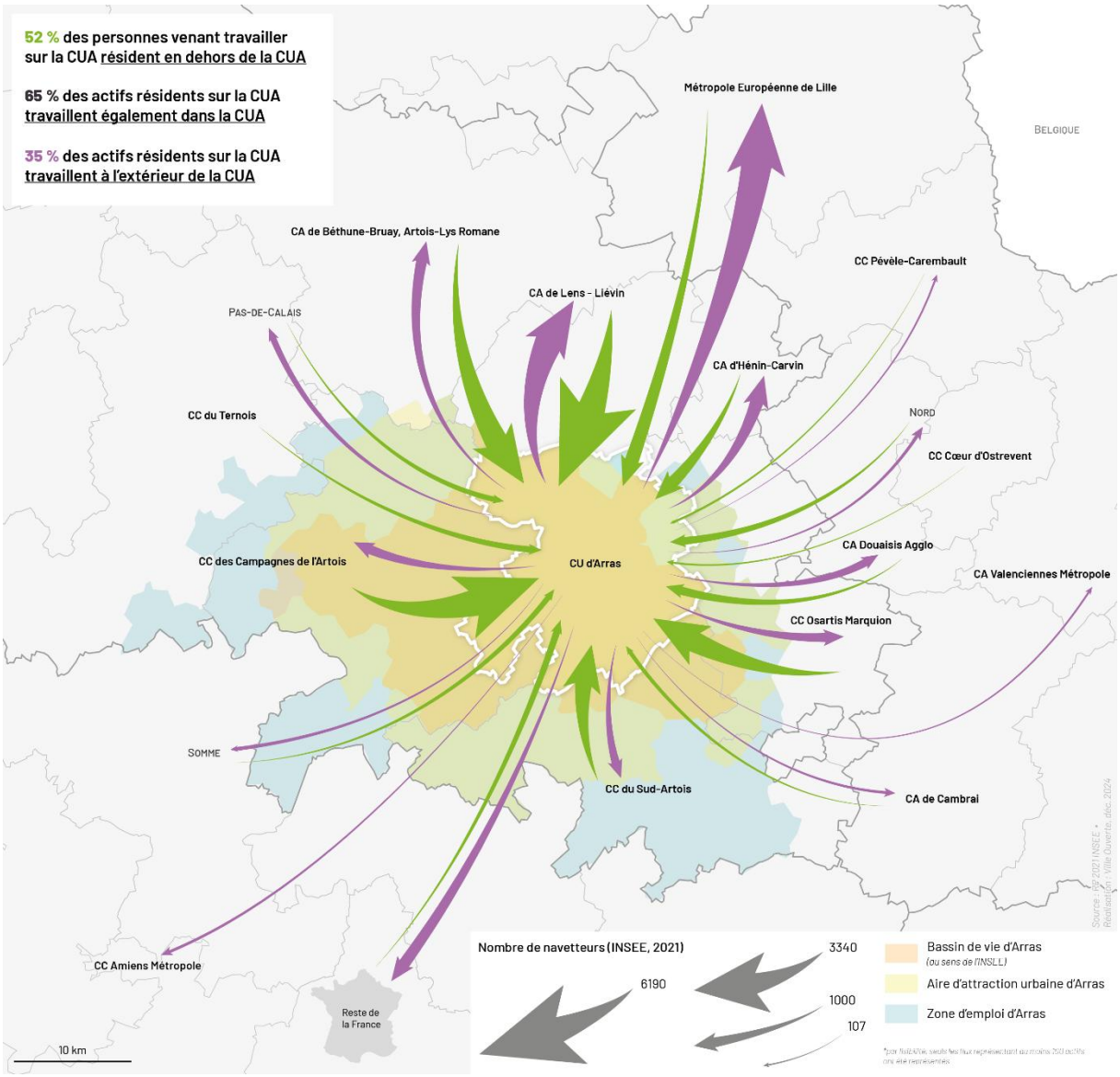
- Enfin, la progression du numérique dans les usages quotidiens participe également à faire évoluer les déplacements. Dans la sphère professionnelle, le développement du télétravail contribue à réduire les déplacements entre le domicile et le lieu de travail un à plusieurs jours par semaine, mais peuvent conduire à un report vers de nouveaux déplacements liés aux loisirs (effet barbecue). S'agissant des déplacements liés aux achats, le développement des drives et de la livraison à domicile reporte des déplacements individuels (se rendre dans un commerce) vers des flux logistiques.

DES DÉPLACEMENTS EN MAJORITÉ NON-CONTRAINTS, SUR DE COURTES DISTANCES

Les déplacements non contraints représentent 69% de l'ensemble des déplacements effectués sur le territoire de la CUA. Ils sont en moyenne de durée très courte, puisqu'ils varient entre 10 minutes (pour de l'accompagnement) et 22 min (autres motifs) pour une distance moyenne parcourue de 3,4 kilomètres. Ils sont donc significativement moins longs que les déplacements contraints : 28 minutes pour se rendre au travail, 38 minutes à l'université, pour une distance moyenne parcourue comprise entre d'environ 5 kilomètres (Enquête mobilité certifiée CEREMA, 2024).

Considérant qu'en moyenne, jusqu'à 5 km, un déplacement est plus rapidement effectué à vélo que par un mode motorisé (ADEME, 2023), une grande partie des déplacements effectués sur le territoire de la CUA sont susceptibles d'être réalisés en vélo. Les questions de l'adaptation des infrastructures cyclables, de l'offre existante de transports collectifs ainsi que des politiques incitatives sont ainsi particulièrement prégnantes dans le cadre d'une politique de réduction de la part modale de l'automobile, s'élevant à 48% en 2024, bien qu'en recul depuis 2014 (52%).

Un déplacement est dit **« contraint »** ou **« subi »** si la personne qui l'effectue n'a pas d'autre choix que de l'effectuer, et de plus à un moment prédéterminé : sont ainsi comptabilisés les déplacements liés au **travail, aux études ou à la garde des enfants**. Ils se concentrent généralement aux **heures de pointe**, et sont donc impactant pour les réseaux de transport.



UNE ARMATURE DE MOBILITÉS COMPLÈTE ORGANISÉE AUTOUR D'AXES STRUCTURANTS

La CUA bénéficie d'un niveau d'équipement très complet en infrastructures de transports, permettant la constitution d'une offre multimodale et la desserte du territoire à différentes échelles.

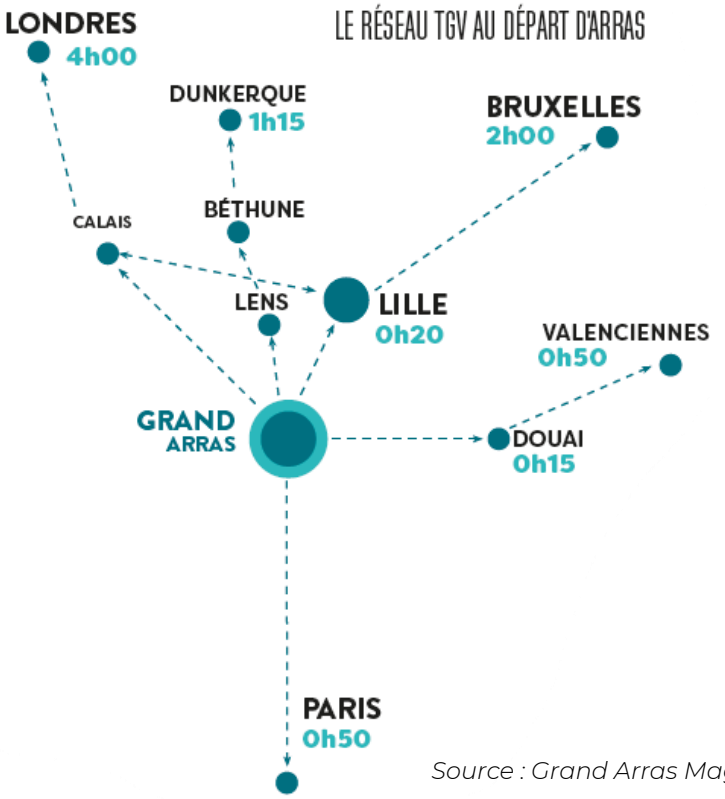
Réseau routier

S'agissant du réseau routier et autoroutier, le territoire est desservi par les autoroutes A1 (Paris-Lille) et A26 (Calais-Troyes) permettant de relier rapidement la conurbation lilloise et le bassin minier (Liévin, Béthune, Hénin-Beaumont).

À l'échelle départementale et régionale, les RN 17 (puis RD917) et RD939 (comprenant l'axe Arras-Cambrai, puis Arras Saint-Pol) permettent la traversée du territoire respectivement du nord au sud et d'ouest en est.

Les déplacements au sein du territoire s'organisent par ailleurs autour d'une rocade formée des RN25, RD60, RD950 et RD917, encerclant le cœur d'agglomération, ainsi que par la ceinture de boulevard autour du centre d'Arras (boulevards de la Liberté, R. Schuman, Faidherbe (RD917), Carnot, Vauban, G. de Gaulle, Président Allende et G. Besnier) d'où émerge un réseau de voies départementales structurante en étoile (RD266, RD917, RD265, RD 939).

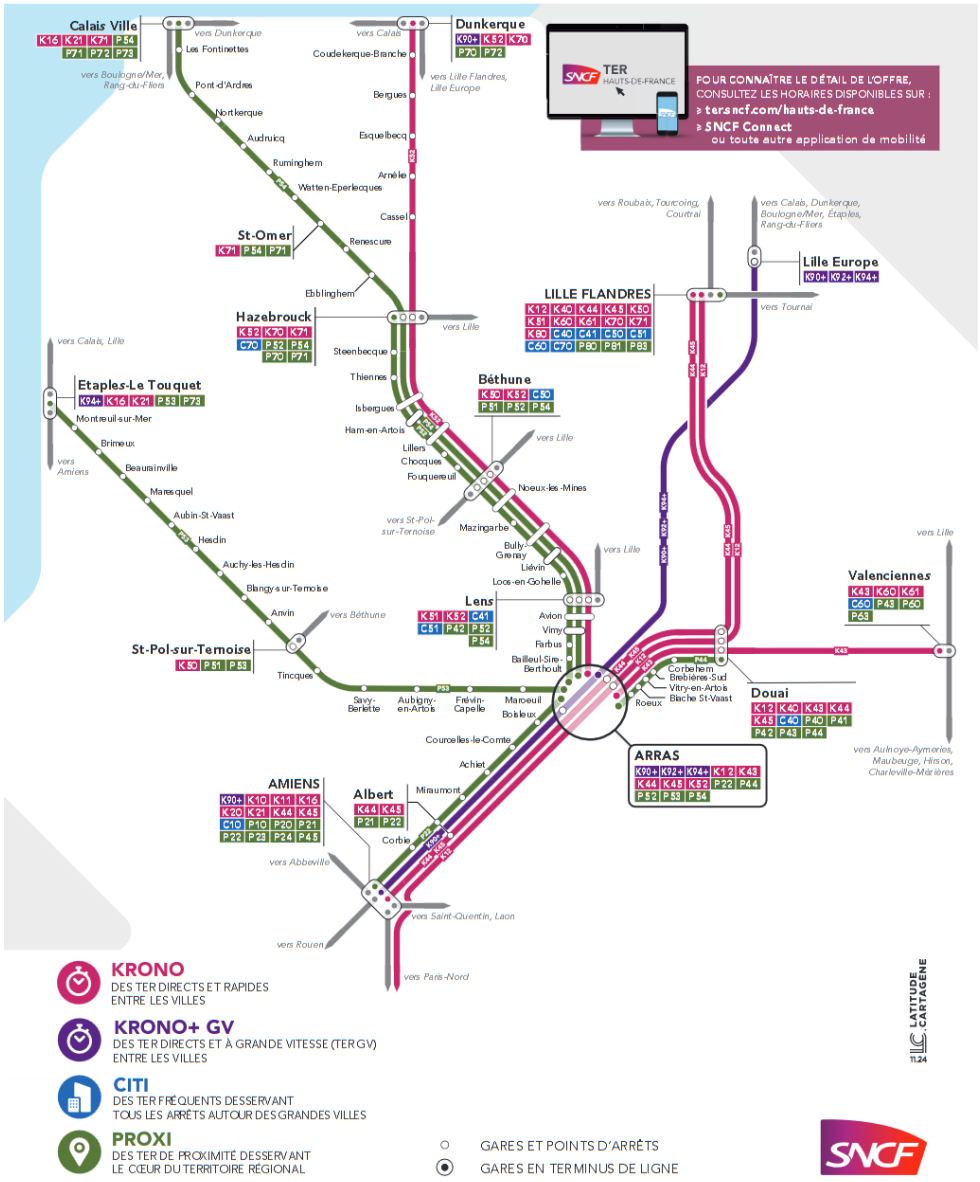
Réseau de transports collectifs international, national et régional



Source : Grand Arras Magazine © CUA

La CUA est desservie par des axes de transports structurants de niveau national, tel que la ligne ferroviaire à grande vitesse (LGV) Paris-Lille assurant une liaison à fréquence élevée vers les deux pôles métropolitains : 24 aller-retours (AR) sans correspondance par jour entre Lille et Arras pour une durée comprise entre 20 et 40 minutes par trajet ; de même, 10 AR sont effectués chaque jour entre Paris et Arras pour une durée moyenne de 50 minutes par trajet.

Plan des liaisons régionales SNCF Hauts-de-France – Secteur Arras



Ce réseau permet d'inscrire Arras sur les axes ferroviaires nationaux et internationaux, rendant accessibles un certain nombre de destinations européennes et françaises au-delà de Paris. Arras est ainsi connectée, sans correspondance, à des villes comme Bordeaux et Nantes, mais également à Bruxelles. En reliant des nœuds ferroviaires plus importants comme Paris, Lille ou Bruxelles, il est également possible de se rendre avec deux correspondances ou moins à Amsterdam, Londres, Strasbourg, Marseille, ou en Allemagne (Berlin et Frankfort par exemple).

Liaisons grande vitesse de la CUA

Destination	Nombre de liaisons quotidiennes	Correspondance(s)	Durée moyenne	Durée minimum
Paris	10 allers – 10 retours	Non	51 min	49 min
Roissy, CDG	8 allers – 2 retours	Non	45 min	43 min
Marne-la-Vallée Chessy	3 allers – 2 retours	Non	1H09	1H00
Amsterdam	13 allers – 12 retours	Oui	4H42	3H32
Berlin	4 allers – 4 retours	Oui	10H00	8H36
Bruxelles	5 allers – 9 retours	Non	1H45	1H06
Francfort	7 allers – 8 retours	Oui	5H50	4H46
Londres	5 allers – 5 retours	Oui	3H20	2H55
Bordeaux	11 allers – 8 retours	Non	4H49	4H00
Lyon	14 allers – 14 retours	Oui	3H54	2H56
Marseille	10 allers – 13 retours	Oui	5H39	4H52
Strasbourg	10 allers – 10 retours	Oui	4H26	3H31

Liaisons régionales depuis la gare d'Arras

Destination	Nombre de liaisons quotidiennes	Correspondance(s)	Durée moyenne	Durée minimum
Amiens	11 allers – 12 retours	Non	43 min	40 min
Dunkerque	23 allers – 21 retours	Non	1H30	1H20
Lille	24 allers – 24 retours	Non	27 min	18 min

Par ailleurs, la CUA jouit d'une desserte plus locale grâce à un réseau TER relativement dense et complet reliant l'agglomération à de nombreux pôles urbains régionaux (Calais, Dunkerque, Lille, Douai, Béthune, Lens, Valenciennes, Amiens, Le Touquet), voire au-delà (Rouen). Le territoire compte par ailleurs cinq autres gares sur le réseau TER PROXI dédié à la desserte de proximité. Les liaisons entre les six gares SNCF du territoire sont par ailleurs incluses dans l'abonnement au réseau de transports urbain *Artis* via la billétique interopérable passpass.

Liaisons TER depuis les gares de la CUA hors Arras

Gare	Ligne	Desserte	Multimodalité
Marœuil	P53 Arras – Étaples-Le Touquet (Correspondance vers Boulogne-sur-Mer)	En semaine : 10 trains /jour vers Arras entre 6h25 et 19h16, 9 trains /jour vers Étaples entre 5h48 et 19h48.	Ligne rurale n°18 vers gare d'Arras. Parking vélo couvert et fermé. Stationnement automobile.
Boisleux-au-Mont	P22 Arras – Amiens (Correspondance vers Rouen)	En semaine : 10 trains /jour vers Amiens entre 6h44 et 19h56 10 trains /jour vers Arras entre 6h01 et 19h16.	Ligne rurale n°15 vers gare d'Arras. Stationnement automobile.
Rœux	P44 Arras – Douai (Correspondance avec Lille Flandres)	En semaine : 12 trains /jour vers Arras entre 6h16 et 20h16 11 trains /jour vers Arras entre 6h42 et 19h41.	Ligne rurale n°13 vers gare d'Arras. Stationnement automobile.
Bailleul-Sire-Berthoult	P52 Arras – Hazebrouck (Correspondance vers Calais et Dunkerque)	En semaine : Un seul train par jour vers Hazebrouck à 17h18 (17h22 à Farbus) Un seul train par jour vers Arras à 7h40 (7h37 vers Farbus).	Ligne rurale n°12 vers gare d'Arras à 200 mètres. Pas de trottoir d'accès. Aucun stationnement (vélo ou automobile) en raison de la topographie.
Farbus			Ligne rurale n°12 vers gare d'Arras à 300 mètres. Stationnement automobile.

Réseau urbain

Le maillage le plus fin est couvert par le réseau de transport urbain ARTIS (lignes de bus) permettant la desserte régulière de l'ensemble de communes de la tache urbaine. Exploité par Kéolis, il était doté en 2024 de 83 véhicules, à 52% motorisé au gaz ou à l'électricité : 42 bus standards, 21 bus articulés, 7 navettes *Citadine*, 10 navettes de 29 places, 3 minibus. En 2023, 7,05 millions de voyages ont été réalisés sur les lignes du réseau Artis.

Au 1er janvier 2025, le ticket unitaire était facturé 1,20€, le pass journée 3€, l'abonnement annuel plein tarif 300€, l'abonnement annuel réduit (à destination des personnes âgées de -26 ans et + 65 ans, bénéficiaires du *Coup de pouce*, de la CMI) 100€ et la gratuité était proposée pour l'abonnement « Jeunes -26 ans » pendant les vacances scolaires et le week-end.

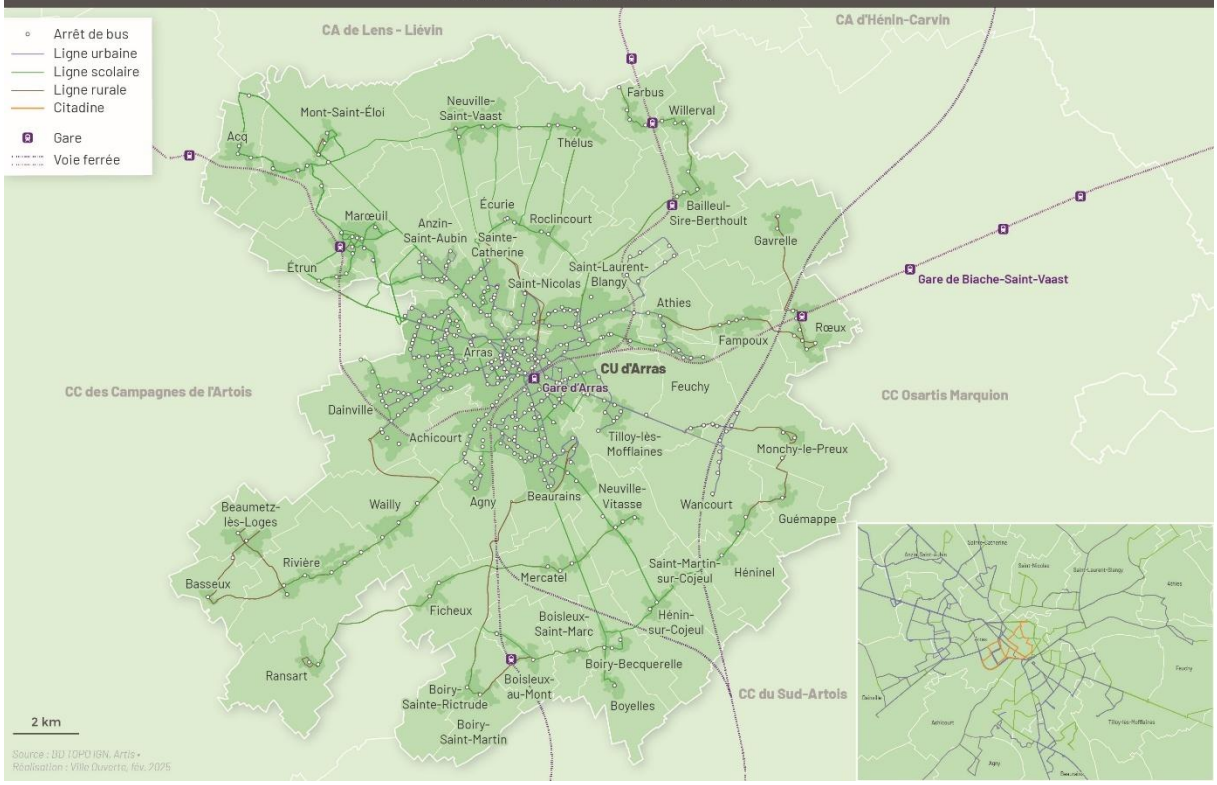
Le réseau compte 10 lignes dites « urbaines » ainsi que 6 lignes en « transport à la demande » (TAD) permettant une desserte adaptée aux besoins, fonctionnant sur réservation via une plateforme en ligne.

Au-delà de la zone urbaine dense, une desserte mixte est proposée, avec une offre régulière de 8 lignes « rurales » complétée, sur les mêmes itinéraires, par des passages « à la demande ». L'ensemble des lignes rurales ont, en outre, pour terminus la gare SNCF d'Arras. En 2024, l'amplitude horaire des lignes restait cependant limitée aux horaires de journée, ne permettant pas un recours aux transports collectifs en soirée. En moyenne en semaine, les lignes urbaines sont actives entre 6h00 et 20h00 et entre 7h00 et 18h30 pour les lignes rurales.

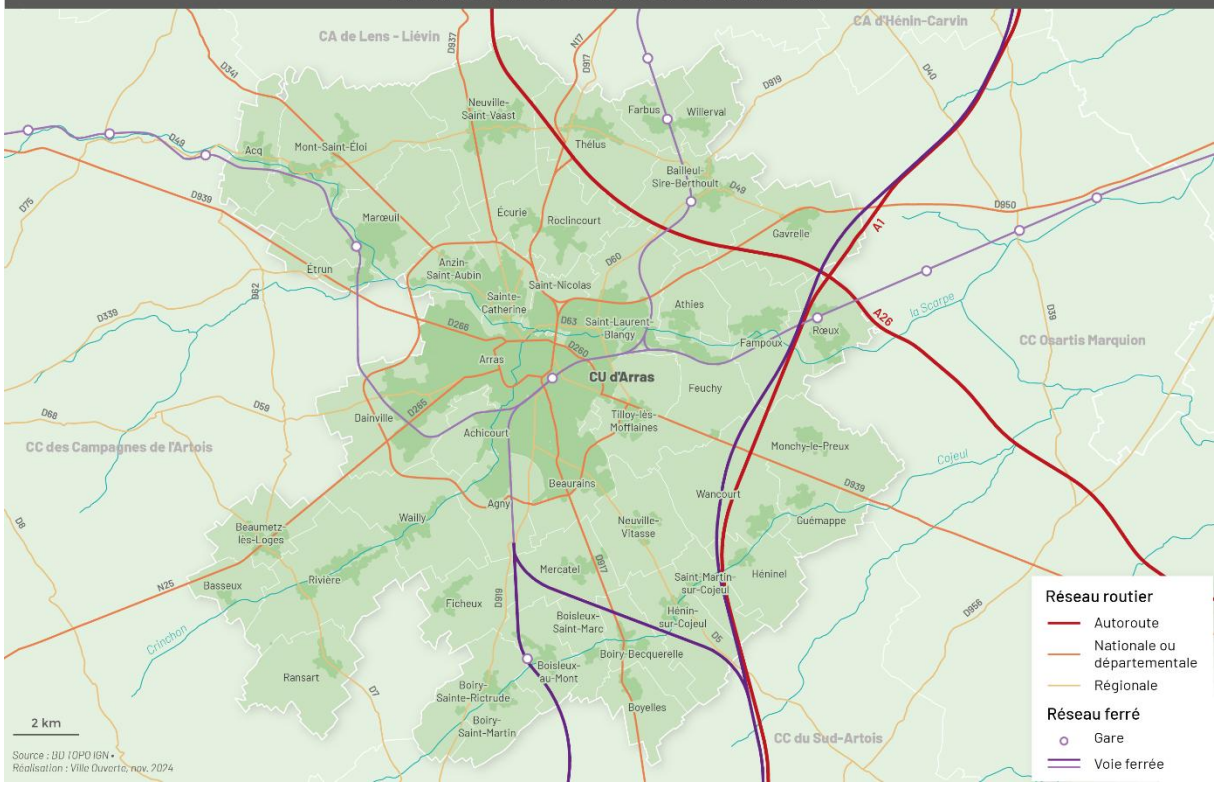
De plus, le réseau de transports propose deux lignes gratuites « Ma citadine » permettant de relier la gare ferroviaire à une série de parkings relais ainsi que deux navettes de zones d'activité partant également de la gare ferroviaire pour desservir *Actiparc* et *Artoipole* proposant des horaires adaptés aux postes et aux horaires décalés (lignes régulières complétées par des courses en transport à la demande).

Plan des deux lignes « Ma Citadine » du réseau ARTIS *© ARTIS*

TRANSPORTS EN COMMUN



INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



DÉTAIL DES LIGNES DE TRANSPORT URBAIN
ARTIS - Mars 2025

Type de ligne	Ligne	Direction 1	Direction 2	Premiers départs*	Derniers départs*	Desserte gare
Urbaine	1	ARRAS Centre Commercial	ST-NICOLAS Cruppes	6h04 6h17	20h49 21h02	Arras
Urbaine	2	ARRAS Centre Commercial	BEAURAINS Varlet	6h19 6h35	19h29 19h45	Arras
Urbaine	3	TILLOY Château d'Eau	ANZIN-ST-AUBIN ZA des Filatiers	6h14 6h10	19h19 19h17	Arras
Urbaine	4	DAINVILLE Mairie	BEAURAINS Centre Commercial	6h14 6h02	20h19 20h08	Arras
Urbaine	5	AGNY Mairie	FEUCHY Les Etangs	6h03 6h12	19h33 19h42	Arras
Urbaine	6	ARRAS Douanes	ARRAS Docteur Forgeois	6h29 6h14	19h59 19h44	Arras
Urbaine	7	ARRAS Brassart	BEAURAINS Centre Commercial	6h45 6h09	19h45 20h19	Arras
Urbaine	8	ARRAS Gare Urbaine	ST-NICOLAS Cruppes	6h36 6h38	19h36 19h38	Arras
Urbaine	9	ARRAS Douanes	DAINVILLE Zone d'Activités	7h39 7h12	18h39 18h12	Arras
Urbaine	10	ARRAS Gare Urbaine	ANZIN-ST-AUBIN Cazin	6h00 6h45	19h45 19h30	Arras

Lignes rurales

Offre mixte : offre régulière omnibus + TAD + offre « navette » arrêts communes rurales direct vers gare SNCF Arras.

Rurale	11	ARRAS Gare Urbaine	NEUVILLE-ST-VAAST La Targette	9h30 6h55	18h15 18h03	Arras
Rurale	12	ARRAS Gare Urbaine	FARBUS Moulin	6h56 7h01	18h01 18h01	Bailleul-Sire-Berthoult (200 m), Farbus (300m), Arras

Rurale	13	ARRAS Gare Urbaine	GAVRELLE Eglise	9h30 7h15 (6h40 à Rœux)	18h21 18h05	Rœux, Arras
Rurale	14	ARRAS Gare Urbaine	HENIN-SUR-COJEUL Eglise	6h30 8h50 (7h04 à Monchy-le-Preux)	17h50 18h32	Arras
Rurale	15	ARRAS Gare Urbaine	BOYELLES Mairie	6h48 9h30	17h48 18h30	Boisleux-au-Mont, Arras
Rurale	16	ARRAS Gare Urbaine	RANSART Eglise	6h47 9h30	17h47 18h30	Arras
Rurale	17	ARRAS Gare Urbaine	RIVIERE Rue de Bellacordelle	6h48 9h30	17h48 18h35	Arras
Rurale	18	ARRAS Gare Urbaine	ACQ Rue de la Liberté	6h58 9h30	17h46 18h25	Marœuil, Arras

Dimanche	D1	ARRAS Centre Commercial	ST-NICOLAS Cruppes	8h21 8h19	20h21 20h19	Arras
Dimanche	D2	DAINVILLE Mairie	BEAURAINS Centre Commercial	8h24 8h18	19h24 20h18	Arras

Navettes ZA

Avant 6h00 et après 21h00 : service sur réservation la veille avant 18h00.

Offre mixte : service régulier + TAD.

Navette ZA	Act	ARRAS Gare Urbaine	ACTIPARC	6h35 6h47	19h05 19h17	Arras
Navette ZA	Art	ARRAS Gare Urbaine	ARTOIPOLE	6h35 6h49	19h00 19h14	Arras

TAD	4	ARRAS Gare Urbaine	Dainville Place de Wagnonlieu	7h10 7h27	18H00 17H27	Arras
TAD	6	ARRAS Gare Urbaine	Arras Roberval	13H29 16H30	15H29 18H30	Arras
TAD	8	ARRAS Gare Urbaine	Achicourt Delcourt	9h05 9h45	16H05 16H45	Arras
TAD	CC	Arras Gare Urbaine	Zone d'Activités	7H40 10H15	13H40 18H15	Arras

			Chemins Croisés			
TAD	TAC	ARRAS Gare Urbaine	Arras Roberval	13h13 15h05	17h13 18h05	Arras
TAD	Dim	ARRAS Gare Urbaine	Arras Roberval	13h15 14h10	17h15 18h10	Arras

**lignes urbaines : du lundi au samedi en période scolaire*

lignes rurales : du lundi au vendredi en période scolaire

Infrastructures cyclables

Le territoire compte près de 100 km d'aménagements dédiés au vélo (pistes cyclables sécurisées, bandes cyclables, doubles-sens-cyclables, zones 30, etc.). Par ailleurs, de nombreux arceaux ont été implantés ces dernières années : 13 garages à vélos sécurisés dont 5 situés en hyper centre d'Arras sont à disposition des usagers.

De plus, la collectivité propose une aide à l'achat pour l'achat d'un vélo électrique. Cette aide est accessible aux habitants de la Communauté Urbaine d'Arras et permet, sous certaines conditions, un financement de 30% du montant dans la limite de 300 €.

Enfin, le service de location de vélo longue durée (V'Electric) complète l'offre en permettant à la population de s'essayer à un usage quotidien du vélo avant d'investir à l'achat.

La CUA s'est doté d'un plan vélo en 2021 dans lequel elle se fixe pour objectif de tripler la part modale du vélo sur le territoire à horizon 2030 comparativement au niveau relevé lors de l'enquête ménage déplacement de 2014 (0,7%). En 2024, lors du renouvellement de l'enquête ménage déplacement cet objectif est presque rempli puisque la part modale du vélo est de 1,8%.

Plusieurs leviers d'actions devront être mobilisés, et l'ensemble des acteurs locaux sera associé. Le plan vélo vise la promotion de l'usage du vélo grâce à la mise en place de mesures d'accompagnement financier, d'aménagement d'infrastructures, de formation ou encore de développement des services associés à l'usage du vélo.

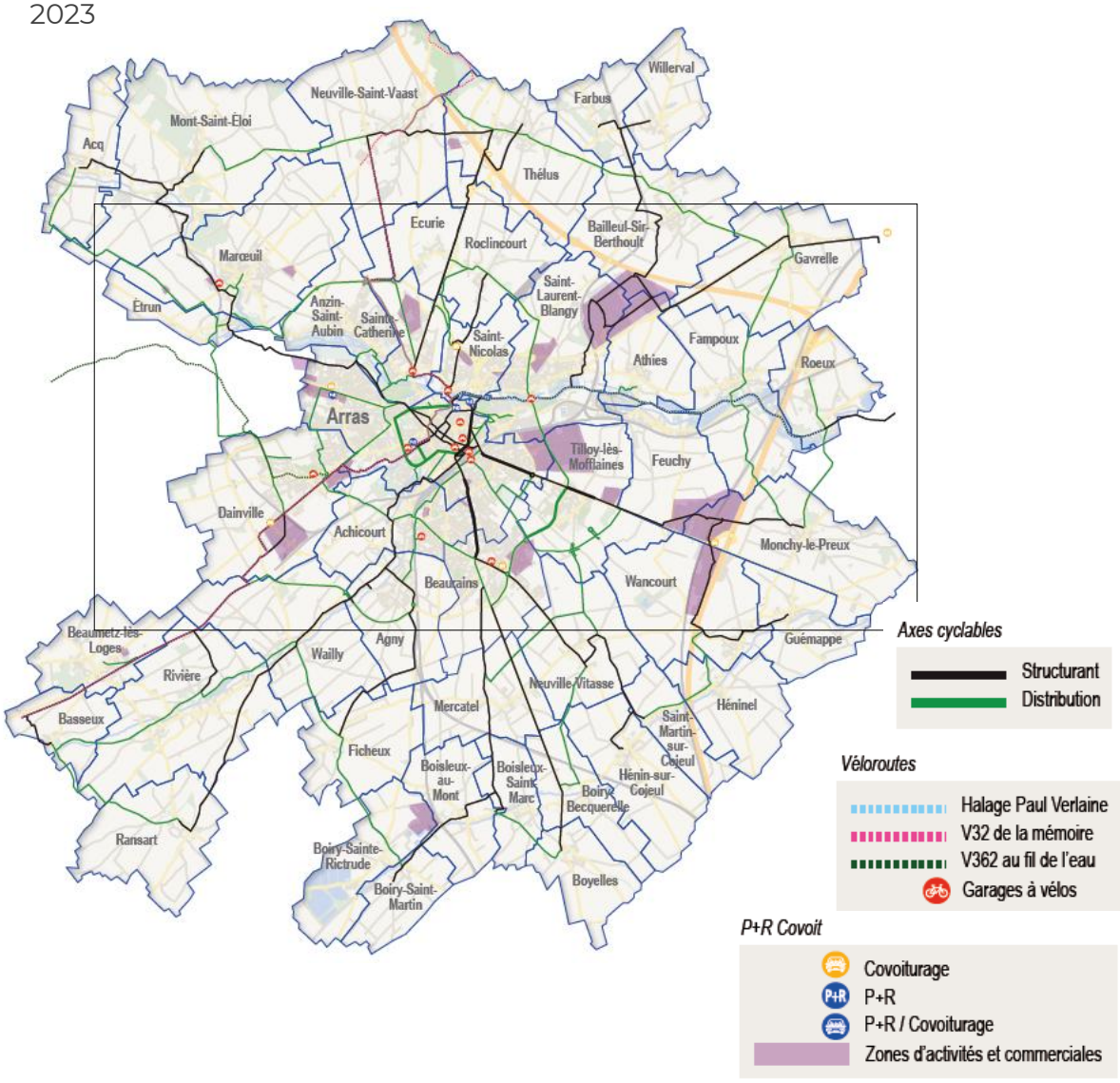
Ce plan doit permettre de développer la pratique cyclable comme moyen de transport, quotidien ou occasionnel en fonction des besoins de déplacements des usagers.

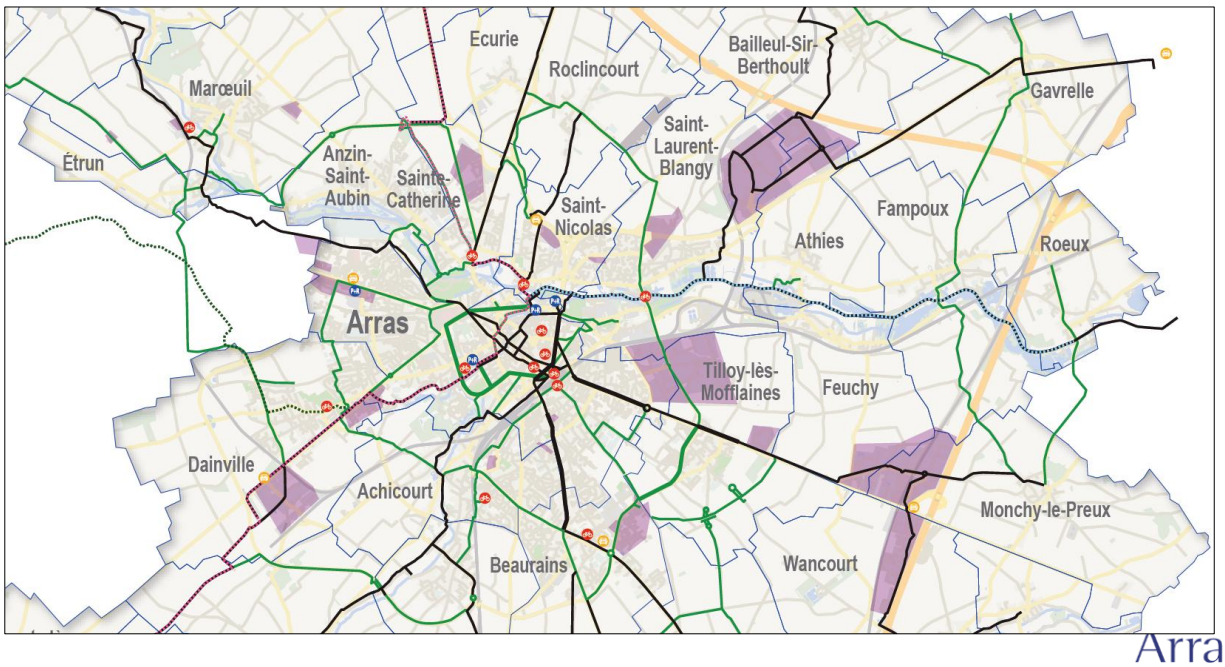
Ce plan se déploie en 6 axes d'orientation et 23 actions parmi lesquelles la mise en place du schéma directeur cyclable.

Le Schéma directeur prévoit le jalonnement de 11 « lignes » cyclables, prenant toutes origine au centre d'Arras (Place du Maréchal Foch), ainsi qu'une boucle cyclable à l'est du territoire. L'itinéraire H1 est d'ores et déjà réalisé.

Schéma directeur d'aménagement cyclable (SDAC)

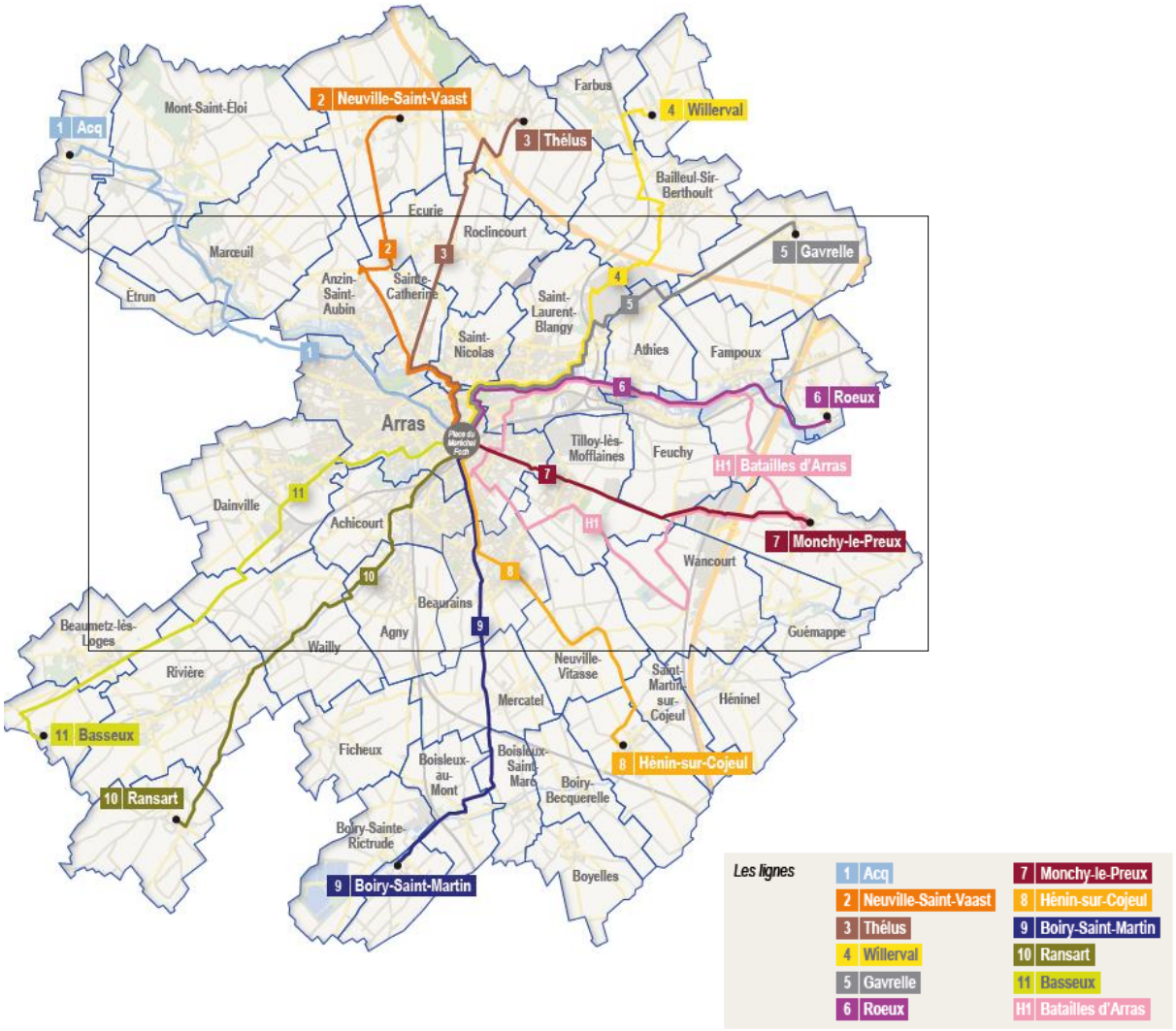
2023

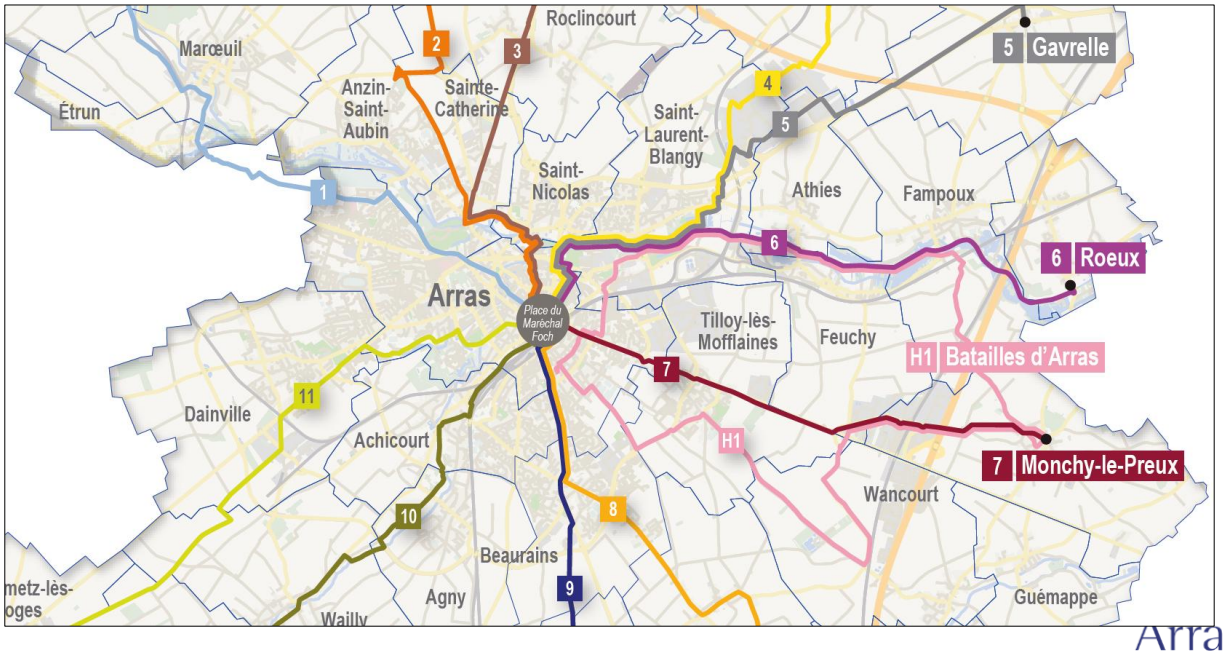




Jalonnement cyclable – Projet

SDAC - 2023



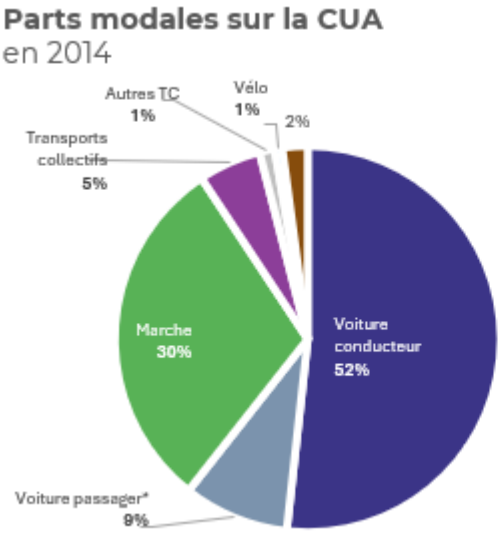


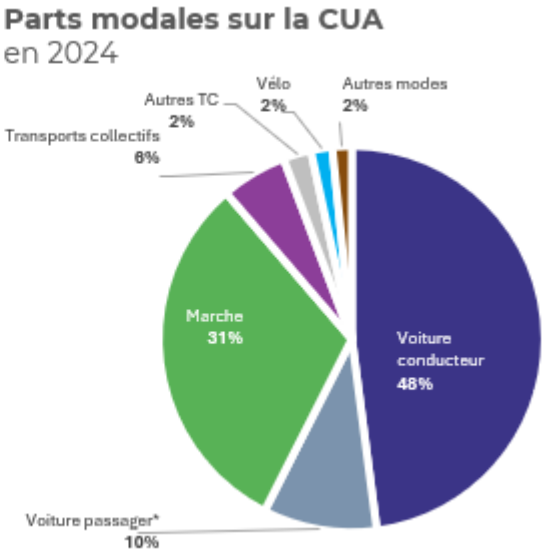
UN RATTRAPAGE DES MODES ACTIFS, PORTÉS PAR LA MARCHE À PIED

Privilégiés pour de courtes à moyennes distances et plus vulnérables aux accidents sur des voies de circulation à vitesse élevée en l'absence d'infrastructures sécurisées dédiées, les modes de déplacements « doux » (marche, vélo, autres véhicules non motorisés) sont donc souvent moins adaptés aux besoins de mobilité dans les espaces ruraux. Dans la CUA, ils restent ainsi largement minoritaires : les déplacements à vélo atteignent les 1,8% en 2024 (contre 0,7% en 2014), une part négligeable, mais similaire à celles observées dans des territoires comparables, tels que Nevers ou Amiens. La marche à pied progresse également de façon similaire, atteignant 31,2% sur l'ensemble de la CUA, soit 1,2 point de plus qu'en 2014 (39% dans Amiens Métropole).

Les moyennes intercommunales masquent cependant des réalités très différentes en son sein selon le type d'espace, en fonction de l'éloignement des communes par rapport au centre de la CUA. Le recours à la voiture passe ainsi de 30% dans le cœur de l'agglomération d'Arras, à 50% dans les communes urbaines, puis à 60% dans les plus éloignées. De la même manière, on observe que la part modale de la marche est nettement plus importante en environnement urbain (représentant près de 50% des déplacements dans la commune d'Arras) que dans les communes rurales (10% à 20% dans les couronnes rurales sud et nord).

Les modes de transports utilisés ont par ailleurs une incidence directe sur la vitesse de déplacement. Ainsi, si l'on observe, comme à l'échelle nationale, un budget-temps dédié aux déplacements relativement homogènes à travers les territoires, situés autour de 45 minutes dans la CUA, la distance parcourue est très inégale. Tandis que les habitants de la commune d'Arras parcourent 7 km quotidiennement en moyenne, ceux des couronnes périurbaines nord et sud parcourent respectivement 18 à 22 km en moyenne. À l'échelle de la CUA, chaque personne parcourt environ 11km chaque jour (EMC², Cerema).





*voiture passager : cette catégorie rassemble les déplacements effectués en covoiturage rémunéré comme informel (entre proches du cercle familial, amical ou entre collègues).

UN RECOURS À LA VOITURE ENCORE MAJORITAIRE

L'usage de la voiture reste majoritaire et représente encore 56% (61% en 2014) des déplacements. La part des déplacements automobiles réalisés "en tant que passager" progresse cependant de 1,7 points, passant de 8,9% à 9,6%, indiquant une hausse du taux d'occupation des véhicules (+0,10 pt) et permettant d'entrevoir une baisse de leur nombre sur les routes. Le nombre d'occupants moyen reste toutefois modeste, à 1,41 personne par véhicule (1,34 en 2014), voire 1,02 s'agissant des seuls déplacements domicile-travail, mais supérieurs aux taux observés dans des agglomérations comme Amiens (1,26) ou Nevers (1,27). Un phénomène d'autosolisme important, mais en baisse et plus faible que dans d'autres territoires comparables. Dans le même temps, les modes doux (marche, vélo, etc.) progressent légèrement (+2,5 points en cumulé), les transports collectifs eux aussi progressent légèrement sur la période (+1,4 pt). Dans le détail, cette progression s'explique à la fois par la croissance du recours aux trains régionaux (TER) et longues distances (TGV), qui gagnent 1,1 point (passant de 1,3% à 2,4%) et par une légère progression du recours aux transports urbains (+0,2 pt), malgré l'impact du COVID (Source : EMC²).

Au regard des résultats de l'enquête EMC² du CEREMA les dynamiques d'évolution des parts modales sont positives. Le rythme de réduction de la part modale de la voiture individuelle semble cependant un peu faible pour permettre d'atteindre une part proche de 43% tel que visé pour 2030 par le Plan de déplacements urbains (PDU).

Il en est de même s'agissant du recours aux transports collectifs, croissant mais toujours éloigné d'un objectif fixé à près de 10%.

Les modes actifs se portent toutefois particulièrement bien. La marche progresse significativement et l'usage du vélo a d'ores et déjà atteint l'objectif fixé à 1,8% pour 2030.

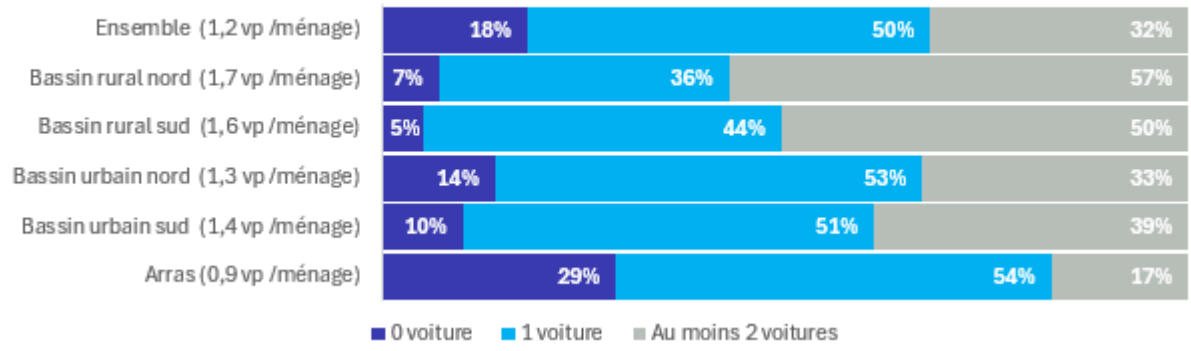
Répartition des modes de déplacement au regard des objectifs du PDU Grand Arras 2030

	2014	2024	Objectifs 2030
Voiture conducteur	51,7%	47,9%	43,1%
Voiture passager	8,9%	9,6%	11,4%
Transport en Commun	6,9%	7,9%	9,6%
Marche	30%	31,2%	32,5%
Vélo	0,7%	1,8%	1,8%
Deux-roues motorisés	0,3%	0,1%	0,3%
Autre	1,5%	1,45%	1,5%

Par ailleurs, le niveau d'équipement automobile de la population est en baisse dans la CUA, passant de 1,28 en 2014 à 1,21 voiture par ménage en 2024, il reste plus élevé dans les communes rurales (entre 1,6 et 1,7 véhicule par ménage les communes périurbaines du territoire) que dans le centre (0,9 véhicule par ménage dans la ville d'Arras). La multi-motorisation progresse au fur et à mesure que l'on s'éloigne de la zone dense, devenant ainsi majoritaire dans les communes périurbaines

(jusqu'à 57 % dans la couronne nord de l'intercommunalité) quand seulement 17% des arrageois ont plus d'une voiture et 29% ne sont pas motorisés.

Répartition des ménages selon le niveau d'équipement automobile



**vp : véhicule personnel.*

Source : Étude EMC² CEREMA 2024

Pour autant, le taux d'équipement automobile n'est pas un indicateur de mobilité. Au contraire, les communes aux ménages les « moins motorisés », à savoir le cœur de l'agglo d'Arras, sont aussi celles dont la population se déplace le plus. Le nombre moyen de déplacements quotidien y est ainsi le plus élevé (3,8 contre 3,3 dans les communes des couronnes périurbaines nord et sud), tout comme la part de la population réalisant 5 déplacements par jour ou plus (environ 29 à 31% dans le centre contre 22 à 24% dans les couronnes périurbaines).

LA MOBILITÉ PARTAGÉE COMME ALTERNATIVE À L'AUTOSOLISME

Le recul de l'usage de la voiture comme mode de déplacement reposant sur la propriété du véhicule et la mobilité individuelle peut s'appuyer sur le développement de services d'autopartage, et le covoiturage.

L'autopartage

Sur le territoire de la CUA, est notamment installé le service Citiz comme service d'autopartage disponible essentiellement dans la ville d'Arras, offrant une solution pratique et flexible grâce à l'accès libre et 24h/24 à des véhicules en libre-service. Ce service s'intègre parfaitement à l'offre de mobilité multimodale de la CUA, soulignant l'importance de l'autopartage comme alternative à la voiture individuelle. La CUA compte actuellement 7 stations Citiz, dont 6 situées dans la ville d'Arras et 1 à Saint-Laurent-Blangy. Ce type de dispositifs favorisent une utilisation plus rationnelle des véhicules personnels en permettant de réduire le niveau de motorisation des ménages en palliant les besoins ponctuels. En ce sens, il contribue directement à la diminution de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES).

En complément, les services de transport à la demande (TAD), tels que l'Actibus, permettent une gestion plus flexible de la mobilité en ciblant des trajets spécifiques, souvent moins fréquentés, et en adaptant l'offre aux besoins des usagers.

Le covoiturage

La CUA compte également 9 parkings de proximité accessibles pour le covoiturage et supports de multimodalité par la desserte de ceux-ci par les lignes de bus du réseau Artis.

En 2022, la ville d'Arras était la 3ème ville de la région Hauts-de-France en nombre de recherches et d'annonce pour le covoiturage sur la plateforme régionale Pass Pass Covoiturage. Cette plateforme, liée au Pass Pass régional est le support d'un ensemble de services de transports à l'échelle de la région, dont le service arrageois Artis fait partie.

Le covoiturage est un mode permettant de réduire le nombre de véhicules sur la route, en agissant sur l'autosolisme (le fait d'être seul dans son véhicule) notamment aux heures de pointe dans le cadre des déplacements quotidiens domicile-travail et de réduire les émissions de CO_2 .Comme l'autopartage, il peut participer à la réduction de l'usage de la voiture individuelle ponctuellement mais également permettre à des ménages de renoncer à la propriété d'un véhicule personnel ou d'un second véhicule lorsque l'intensité d'usage en est faible.

MOBILITÉ ACCESSIBLE À TOUTES ET TOUS

Pour certains publics, il peut être difficile de se déplacer librement, que ce soit lié à l'âge ou à un handicap. Dans la CUA, le service Mobia, porté par le réseau Artis, est ainsi dédié au transport des personnes à mobilité réduite et participe à y renforcer l'accessibilité au transport.

Ce service vise à rendre la mobilité inclusive, en offrant des solutions de transport adaptées à toutes et tous sur l'ensemble du territoire communautaire. Il propose un service de déplacements de porte à porte du lundi au samedi entre 7h00 et 20h00 et les dimanches et jours fériés entre 8hh00 et 19h00 par un système de réservation multicanal (téléphone, application mobile) avec la possibilité de solliciter des déplacements récurrents à un rythme hebdomadaire ou mensuel.

INVENTAIRE DU STATIONNEMENT AUTOMOBILE ET VÉLO

L'offre de stationnement pour les vélos dans la CUA

L'offre de stationnement à destination des vélos dans la CUA se situe principalement dans les communes urbaines et proches du cœur d'agglomération. À l'échelle du territoire, 332 emplacements sont dénombrés, pour l'essentiels sous la forme de pince-roues (300). Les arceaux représentent moins de 10% de l'offre globale, illustrant une offre peu qualitative et sécurisante malgré le bon état général des installations.

Le développement de l'offre constitue par ailleurs un paramètre clé pour la massification du report modal vers le vélo, tant en termes quantitatif que qualitatif. C'est également un levier de réduction des mésusages et détournement du mobilier urbain ainsi que des arbres dans l'espace public à des fins de stationnement.

Ainsi, dans le cadre du plan vélo, un important développement de garages à vélo est en cours. D'ores et déjà plus de 370 places ont été créées sur 13 sites différents, principalement concentré dans les communes urbaines de la CUA.

Stationnement vélo dans la CUA en 2017

Commune	Arceau	Pince-Roue
Achicourt	8	10
Arras		140
Beaurains		75
Boiry-Becquerelle		11
Dainville		20
Ecurie	2	
Etrun		6
Fampoux		6
Feuchy		10
Neuville-Saint-Vaast		6
Saint-Laurent-Blangy		10
Saint-Nicolas-lez-Arras	22	6
TOTAL	32	300

Garages à vélos réalisés

CUA – Mars 2024

Commune	Site	Nombre de places créées
Arras	Gare SNCF	80
Arras	Place E. Breton	80
Arras	Rue Gambetta	40
Arras	Place d'Ipswich	40
Arras	Parking Citadelle	20
Dainville	Médiathèque	9
Saint-Laurent-Blangy	Mairie	18
Beaurains	Mairie	9
Achicourt	Piscine Tournesol	9
Sainte-Catherine	Mairie	9
Saint-Nicolas	Eglise	9
Arras	Mairie	40
Dainville	Parking covoiturage	9
TOTAL	13	372

Par ailleurs, 8 autres sites sont envisagés pour accueillir entre 130 et 260 emplacements supplémentaires.

Projets de création de garages à vélos dans la CUA
CUA – Mars 2024

Commune	Site	Date prévisionnelle	Nombre de places
Arras	Pl. de la préfecture	(2024) Réalisation 2025	20 extensible à 40
Arras	Place de l'ancien rivage	2025	20 extensible à 40
Arras	INSERRE – Parking de covoiturage	2025	20 extensible à 40
Achicourt	Zone de la Tourelle	2026	20 extensible à 40
Arras	Place Verlaine	2026	20 extensible à 40
Arras	Place de Marseille	2027	20 extensible à 40
Rœux	Gare SNCF	2027	9 extensible à 18
Boisleux-au-Mont	Gare SNCF	2027	
Farbus	Gare SNCF	2027	
Arras	Proximité Palais St Vaast, en attente de la définition du réaménagement de la pl. de la Madeleine		
TOTAL	13		372

L'offre de stationnement automobile dans la CUA

Stationnement automobile en 2017

Commune	Nombre de places
Achicourt	1999
Acq	35
Agny	202
Anzin-Saint-Aubin	627
Arras	8849
Athies	84
Bailleul-Sire-Berthoult	51
Basseux	15
Beaumetz Les Loges	299
Beaurains	1933
Boiry-Becquerelle	68
Boiry-Sainte-Rictrude	239
Boiry-Saint-Martin	17
Boyelles	16
Dainville	1923
Etrun	26
Fampoux	158
Farbus	3
Feuchy	206
Ficheux	50
Gavrelle	35
Hénin-sur-Cojeul	48
Héninel	10
Marœuil	321
Mont-Saint-Eloi	38
Neuville-Saint-Vaast	64
Neuville-Vitasse	55
Ransart	21
Rivière	40
Rœux	38
Roclincourt	47
Sainte-Catherine	622

Saint-Laurent-Blangy	2847
Saint-Martin-sur-Cojeul	6
Saint-Nicolas-lez-Arras	457
Thélus	101
Tilloy-lès-Mofflaines	883
Wailly	20
Wancourt	63
Willerval	68
Total	22719

Le territoire compte 22 719 places de stationnement automobile (Source : recensement CUA MAJ en 2025). Leur nombre est naturellement corrélé à la taille de la commune et à sa population. Ainsi, avec 8 850 places, Arras est la commune qui compte le plus grand nombre de places de stationnement, suivie par Saint-Laurent-Blangy (2 847), Achicourt (1 999), Beaurains (1 933) et Dainville (1 923).

Ensemble, ces communes de première couronne périurbaine concentrent près des deux tiers de l'offre globale de stationnement de la CUA (14 704) pour une part similaire de sa population.

L'offre de stationnement est principalement gratuite (90%), le parc payant étant concentré à Arras avec deux équipements conséquents : parkings du Centre Européens et de la Grand Place.

Bornes électriques

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) s'engage activement dans le développement de l'électromobilité, en cohérence avec le Schéma Directeur des Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (SDIRVE), adopté en juin 2022. Ce schéma, instauré par la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) de 2019, a pour objectif d'organiser et de planifier le déploiement des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE) accessibles au public sur le territoire.

Dès 2016, la CUA a répondu à un appel à projet régional pour la mise en place du réseau Pass Pass Électrique, permettant l'installation de 20 bornes de recharge. Ce dispositif a favorisé l'implantation de bornes de différentes puissances dans un réseau interopérable, avec un accès simplifié via la carte Pass Pass, compatible avec les cartes des principaux opérateurs et la carte bancaire pour les nouvelles installations.

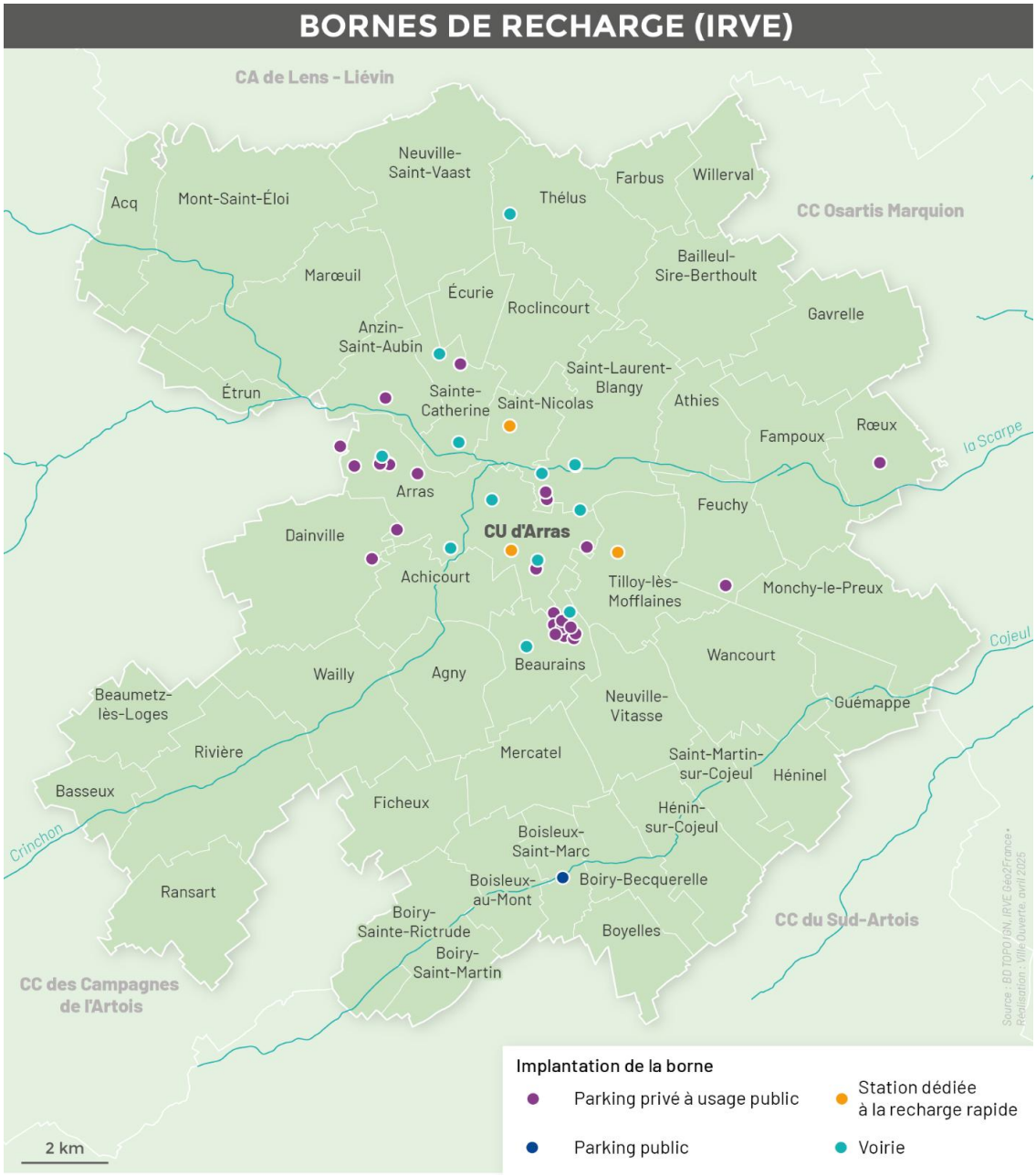
Face à la montée en puissance de l'électromobilité, la CUA a poursuivi ses efforts en installant 11 bornes supplémentaires, portant le total à 31 bornes et 60 points de charge. Cette dynamique répond à une demande croissante : au 1er janvier 2021, 679 véhicules électriques ou hydrogène étaient immatriculés dans la CUA, soit 1 % du parc automobile et 2 % des véhicules utilitaires légers, un chiffre en forte augmentation, le nombre de voitures électriques ayant doublé entre 2019 et 2020.

Pour accompagner cette évolution, la CUA prévoit le déploiement de 100 bornes supplémentaires d'ici fin 2026. Toutes seront équipées de points de charge offrant une capacité de 22 kW en courant alternatif (AC) pour la recharge normale et 24 kW en courant continu (DC) pour une recharge accélérée.

Le développement de ce réseau constitue un levier stratégique pour la mobilité durable, en réduisant la dépendance aux carburants fossiles et en facilitant l'usage des véhicules électriques. En structurant l'offre de recharge, la CUA renforce également son attractivité pour les habitants, les visiteurs et les entreprises, s'inscrivant ainsi pleinement dans la transition énergétique.

Carte de la couverture du territoire en IRVE.

Source : Plateforme open data Géo2France – 2024



LE CANAL SEINE NORD EUROPE POUR TRANSFORMER LE TRANSPORT DE MARCHANDISES

© CSNE ; HAROPA PORTS

La liaison Seine-Escaut est un projet de transport fluvial devant permettre de relier les ports du nord de l'Europe (Dunkerque, Anvers, Rotterdam) à l'axe Seine (ports du Havre, de Rouen, de Paris) par la mise au gabarit européen des canaux et cours d'eau existants. Il s'appuie pour cela sur la réalisation du Canal Seine Nord Europe, projet de canalisation de la rivière Escaut, ainsi que sur la Mise au gabarit européen de l'Oise (MAGEO) et la réalisation du Port Seine Métropole Ouest (PSMO) à la confluence de la Seine et de l'Oise à Achères (PMSO). Ensemble, ces projets doivent permettre réduction du transport routier de marchandises au profit du mode fluvial, représentant environ 2% du trafic en France en 2023.

À l'échelle de la CUA, il doit permettre la réduction du trafic de marchandise de l'autoroute A1, qui traverse le territoire de la CUA. Une écluse accompagnée d'un port intérieur est ainsi prévue à moins de 20 kilomètres de la CUA (plateforme Marquion-Cambrai) à proximité du croisement des autoroutes A1 et A26.

Cependant, l'évaluation globale des conséquences est incertaine. En effet si des conséquences positives sont attendues (en termes de décongestion et de réduction de la pollution), des impacts négatifs pourraient également être observés sur la baisse de l'activité économique liée au transport routier, ou, au contraire, l'accroissement de l'activité dans les territoires situés à proximité du canal.

Par ailleurs, d'autres territoires, plus directement concernés par le projet, pourraient aussi davantage bénéficier de ses externalités, ne laissant que des retombées limitées à l'agglomération arrageoise.

Enfin, le calendrier de sa réalisation (et de celle des projets connexes MAGEO et PSMO) reste incertain en raison notamment des enjeux liés à son financement (CGEDD 2013, Cour des Comptes Européenne, 2020).

Ce qu'en disent les habitants

Une dépendance à l'automobile majoritairement subie

L'utilité de la voiture individuelle est reconnue par la population, notamment pour les déplacements des personnes à mobilité réduite (dû au handicap comme à l'âge). Elle considère également la présence d'infrastructures routières sur le territoire (A1, A26) comme un atout.

Cependant, unanimement, les participants et participantes ont exprimé leur souhait de réduire sa place sur le territoire, notamment en raison des nuisances qu'elle produit (pollution, nuisances sonores, insécurité pour les modes plus légers comme le vélo et la marche). L'usage de l'automobile est subi, de nombreux groupes s'en sentant « dépendants » dans leurs déplacements du quotidien, et notamment en raison de l'organisation spatiale du territoire. L'aménagement du territoire et notamment le développement des zones commerciales, se faisant au détriment des commerces de proximité dans les communes rurales, est plusieurs fois jugé comme participant à cette dépendance.

> *« La circulation dans les villages, ça gène les vélos, les enfants... et ça engendre une mauvaise qualité de l'air ! »*

Les habitants relèvent également des conflits d'usage en ville et cœur de village, proposant notamment le développement d'aménagements destinés à réduire la vitesse en ville.

Une demande forte de renforcement des alternatives

Les différents groupes de participants se sont tous exprimés en faveur des solutions permettant le développement d'alternative à la voiture individuelle.

L'aménagement de davantage d'aires de covoiturage fait partie de ces solutions.

Le développement de liaisons douces et cyclables est également présenté comme essentiel pour l'attractivité du territoire et la création de voies vertes et infrastructures sécurisées, notamment en radiales est souhaité.

> *« Favoriser les déplacements doux en créant une voie verte pour accéder en ville »*

Enfin l'amélioration de la qualité de l'offre du réseau urbain sur la période récente est plusieurs fois mentionnée. Toutefois, le renforcement de l'offre en transports collectifs est un vœu partagé par l'ensemble des groupes, malgré des propositions de solutions souvent liées au contexte local :

De nouvelles liaisons

La création de liaisons « en rocade » permettant de relier les communes rurales entre elles en complément de l'organisation actuelle du réseau, privilégiant les radiales vers le centre.

D'autres groupes jugent également les liaisons entre les communes rurales et le cœur d'agglomération encore insuffisantes, notamment sous forme de navettes.

> *« Il manque des liaisons à partir des communes vers le centre d'Arras. »*

Une plus grande fréquence

Une augmentation de la fréquence de passage des trains. Cette demande a été particulièrement soutenue lors de l'atelier organisé sur le territoire nord de la CUA, les participant réclamant davantage d'arrêt en gares de Bailleul-Sire-Berthoult et Farbus, l'essentiel des trains passant sans s'y arrêter et ce alors que la liaison Farbus-Arras prend 10 minutes en TER contre 45 minutes en bus.

Une plus grande amplitude horaire

Le manque de transports en commun et leur inadéquation avec les horaires des salariés sont évoqués. Les participants soulignent l'absence de bus tôt le matin ne permettant pas aux actifs de se rendre sur leur lieu de travail en transports en commun, et demandent la mise en place de TAD adaptés « aux adultes ».

Une meilleure information sur l'offre

Enfin, une meilleure information auprès de la population sur l'offre réelle proposée. Les communes au sud de la CUA expliquent notamment que les 4 passages de trains en gare de Boisleux-au-Mont sont très peu identifiés par les habitants et que c'est la raison principale de la faible fréquentation.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Plan de déplacements urbains (PDU) · 2019-2030 · *en vigueur*

ATOUTS

- Un territoire **bien équipé en infrastructures de transports** s'agissant des lignes régionales et nationales (TER et TGV) et du réseau autoroutier, **rendant le territoire accessible et attractif** (activités tertiaires, logistiques, tourisme d'affaires).
- Une évolution modale des déplacements **bénéficiant à la marche, au vélo et aux Transports collectifs,** initiant un recul de l'automobile.
- **Un taux d'équipement en véhicules motorisés en baisse,** bénéfique pour l'environnement, la santé de la population et le partage de l'espace public.
- Une progression de la part des déplacements internes (intérieurs à la CUA), **signe d'un territoire répondant aux besoins de sa population.**

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une part modale de l'automobile qui demeure élevée**, source de congestion et de pollution néfaste pour l'environnement et la santé.
- **Une part modale du vélo restant faible**, révélatrice, dans un territoire à la topographie faible, des besoins en termes de développement d'infrastructures (voies et stationnement) qualitatives.

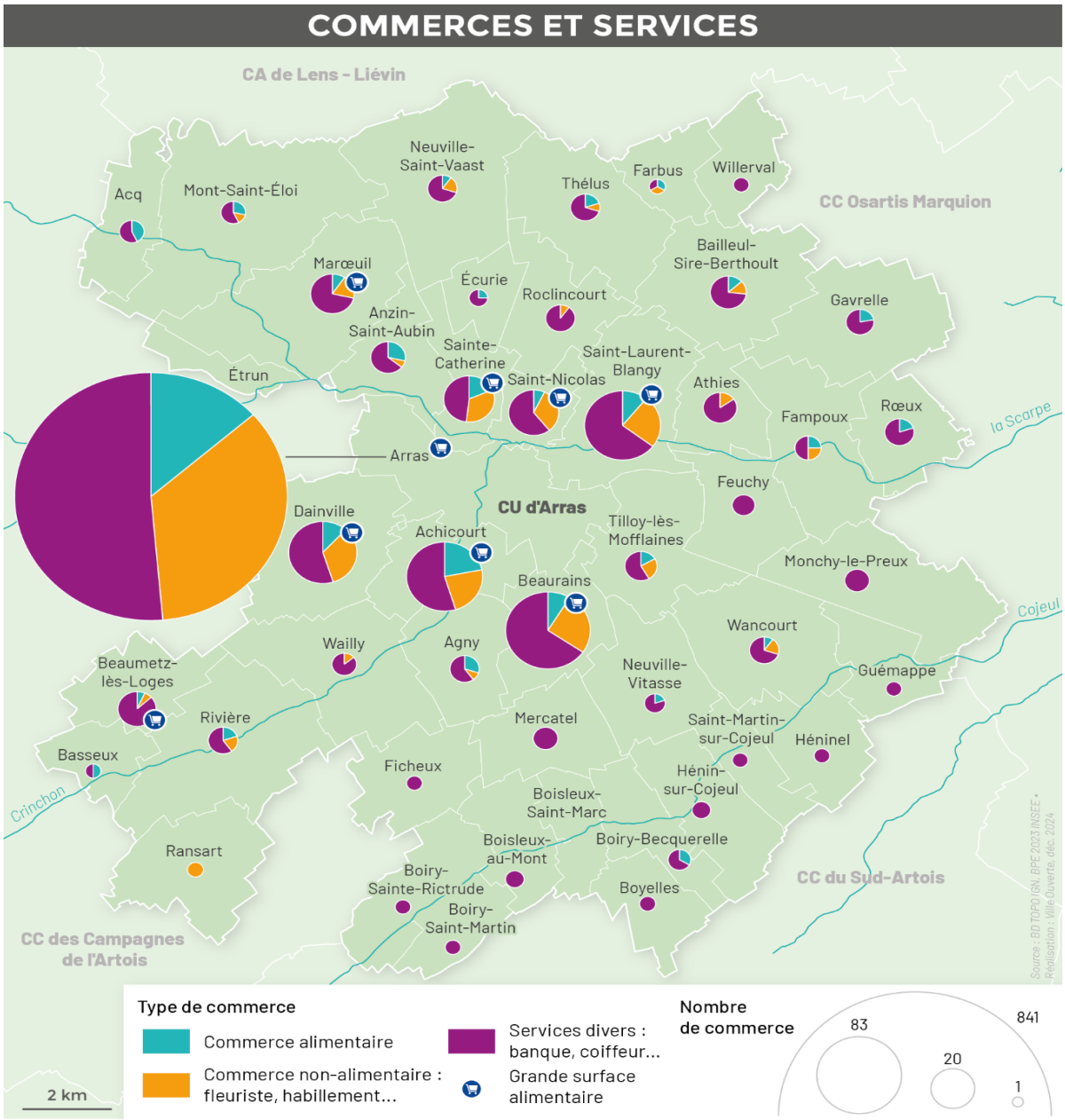
ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Une priorisation nécessaire des solutions bénéfiques aux alternatives à l'autosolisme dans les projets d'aménagement :**
  - La marche : formes urbaines denses et aménagements qualitatifs (largeur, continuité, etc.) ;
  - Le vélo : sécurisation et développement des infrastructures (voies dédiées, continuité du réseau, stationnement, etc.,
  - Transports collectifs : développement de l'offre (fréquence, desserte, facilité d'usage, sensibilisation)
  - Mobilités partagées : aires de covoiturage, sensibilisation
  - Multimodalité : aires d'échanges, coordination des horaires, stationnement vélo et auto

2.2 Équipements et services

DES PRATIQUES COMMERCIALES CONCENTRÉES AU CŒUR DU TERRITOIRE

L'offre en commerce d'un territoire participe à son équipement et aux services offerts à la population, que ce soit des commerces de proximité, nécessaires au quotidien, ou bien spécialisés, participant à l'équipement des ménages (habillement, loisirs, maison, etc.).



L'offre en commerces du territoire, dimensionnée pour la population qu'elle doit servir, est naturellement plus importante dans le cœur de l'agglomération, et en premier lieu dans la commune d'Arras. Au centre du territoire, la commune, en plus de concentrer une part importante de la population intercommunale, bénéficie d'une excellente accessibilité, par la route comme par le réseau de transport collectif.

Arras concentre également une part prépondérante de l'activité économique, favorisant la consommation de proximité. Le dynamisme de l'emploi sur le territoire est en effet bénéfique à la vitalité du commerce, puisqu'il permet l'apport d'une population additionnelle en semaine durant les horaires de travail, susceptible de consommer et au pouvoir d'achat important.

De même, les principales zones commerciales et grandes surfaces sont localisées en première couronne péri-urbaine, en contiguïté avec la zone dense, dans des espaces conjuguant à la fois une pression foncière plus modérée qu'en cœur d'agglomération mais où l'accessibilité la densité de population et d'emploi restent fortes.

Cette logique pendulaire explique la concentration proportionnellement plus importante des commerces non alimentaires dans le centre urbain (Arras, mais également Achicourt, Beaurains, Saint-Laurent-Blangy ...), quand les territoires périurbains ont une offre commerciale répondant davantage aux besoins alimentaires et quotidiens (coiffure, banque).

L'enjeu du maintien et, dans certaines communes, du développement d'une offre de commerces et de services de proximité est important pour garantir leur accès pour tous. Le maintien des commerces et services dans l'intercommunalité est un enjeu important, notamment dans les centres-villes, dont la vitalité et l'attractivité sont en partie liées à son dynamisme. Une offre en commerces et services de qualité en ville est en effet un outil important de lutte contre l'étalement urbain et de préservation de l'emploi local.

Programme Action Cœur de Ville

Lancé en 2018, le dispositif Action Cœur de ville, porté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) a pour objectif d'accompagner les communes de taille moyenne dans le renforcement de leur centre-ville et ainsi conforter le rôle de ces derniers dans le développement du territoire et contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Les actions du programme portent sur un éventail complet d'actions dont l'habitat, les mobilités décarbonées, l'aménagement urbain et, notamment, les services et commerces.

Au service de ces actions et des 222 communes retenues, cinq milliards d'euros ont été mobilisés par l'État accompagné de trois partenaires financeurs : La Banque des Territoires (Groupe Caisse des Dépôts et Consignations), l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ainsi qu'Action Logement.

La commune d'Arras est bénéficiaire du programme Action Cœur de Ville depuis son lancement (2018), et a vu en 2023 ses actions prolongées jusqu'en 2026.

Le programme s'y est particulièrement porté sur les enjeux de vacance commerciale, notamment par le soutien financier de la Banque des Territoires à un poste de manager de commerce et d'un chargé de revitalisation. Plusieurs dizaines de logements et de commerces ont ainsi pu être créés en centre-ville. L'embellissement et la rénovation du bâti concourent également à la revitalisation du cœur de l'agglomération. La vacance y est ainsi passé de 22% en 2016 à 9% en 2020 puis 6,34% en 2022. Fin 2024, elle remontait légèrement à 7,5 %.

En 2023, à l'occasion du prolongement du programme jusqu'en 2026, deux nouvelles communes de la CUA ont rejoint celle d'Arras : Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas.

Programme Villages d'Avenir

Le dispositif vient, depuis son lancement le 21 décembre 2023, compléter auprès des communes rurales de moins de 3 500 habitants, les autres dispositifs portés par l'ANCT pour l'appui en ingénierie aux territoires : Action cœur de ville, Petites villes de demain, Territoires d'industrie et Avenir montagnes.

Le programme porte des objectifs de renforcement des services de proximité, de dynamisation des petites communes rurales via des projets de réhabilitation en centre-bourg et de facilitation dans la mise en réseau des acteurs locaux.

Les actions soutenues visent des projets de service nouveau et de proximité, de réhabilitation de bâtiments structurants, de réaménagement des espaces publics en cœur de village, des projets culturels et touristiques et de développement de commerces et points multi-services.

Sur le territoire de la CUA, 5 communes ont été labellisées : Basseux, Beaumetz-les Loges, Ransart, Rivière et Wailly.

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT FAVORISÉ PAR LE RÔLE DE CAPITALE ADMINISTRATIVE DU PAS-DE-CALAIS

Le statut de capitale administrative départementale permet à Arras, et au territoire intercommunal dans son ensemble, de jouir d'équipements structurants de premier plan, notamment s'agissant d'équipements administratifs à vocation supra-communautaire.

La ville d'Arras, accueille ainsi :

- le siège du Conseil Départemental du Pas-de-Calais ainsi que les Archives départementales ;

- la Préfecture du Pas-de-Calais et l'ensemble des services déconcentrés de l'État (dont la Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM)) ;
- la direction départementale des finances publiques ;
- le Conseil Départemental d'accès au droit, organisme sous la tutelle du Ministère de la Justice ;
- la Caisse d'allocations familiales du Pas-de-Calais et le siège de la Caisse primaire d'assurance maladie (CPAM) de l'Artois ;
- les chambres consulaires régionales, à savoir :
    - la chambre régionale des comptes ;
    - la chambre de commerce et d'industrie de l'Artois (CCI Artois).
- des antennes de chambres et agences régionales et nationales :
    - la chambre d'agriculture interdépartementale Nord-Pas de Calais (Saint-Laurent Blangy) ;
    - la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA, Arras).
    - la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL).

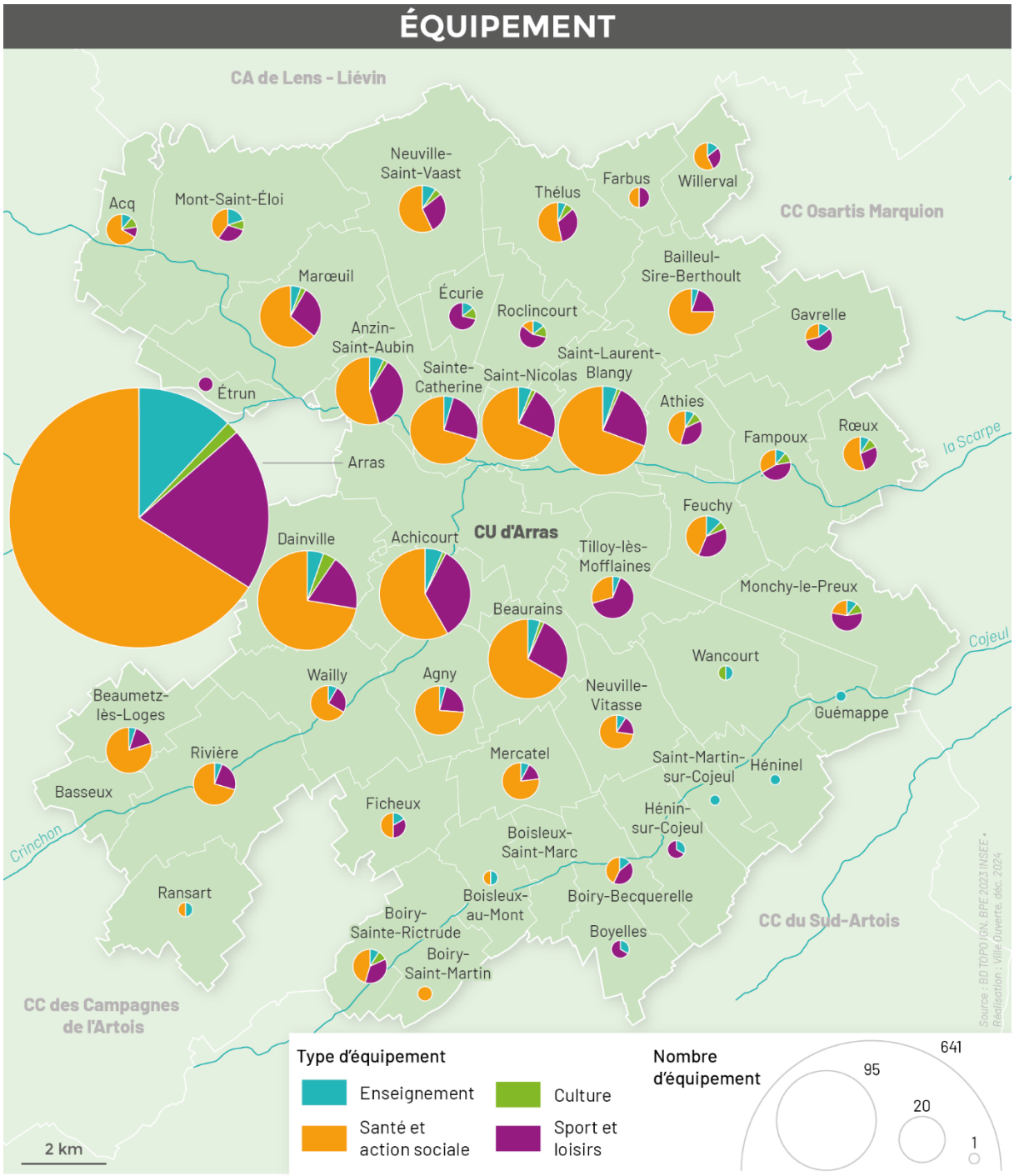
Par ailleurs, dans le domaine juridictionnel, Arras accueille un Tribunal judiciaire (place des États d'Artois), regroupant depuis 2020 les fonctions de Tribunal Judiciaire, d'Instance et de Grande Instance à l'échelle de l'arrondissement. La CUA est également le siège du Tribunal de Commerce d'Arras (rue Roger Salengro) ainsi que du Conseil de Prud'hommes d'Arras.

Les autres communes de la CUA ne comportent pas ce type d'équipement mais bénéficient d'un accès privilégié à ceux-ci en comparaison du reste du territoire départemental.

UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DU QUOTIDIEN A PRÉSERVER ET RENFORCER

Dans l'ensemble, à l'exception de Basseux, toutes les communes de la CUA bénéficient d'un ou plusieurs types d'équipements publics sur son territoire. Seules cinq n'en ont qu'un seul type, un équipement d'enseignement pour 3 d'entre elles. Les établissements culturels sont les moins nombreux, mais sont présents dans des proportions similaires dans la majorité des communes, signe d'un niveau d'équité territoriale plutôt satisfaisant. Ces chiffres globalisants masquent cependant l'hétérogénéité de la nature de ces équipements (établissement scolaire du premier cycle, du second ou du supérieur ; City-stade ou complexe multisport).

Dans l'ensemble, la CUA comptait en 2021 3,1 équipements socioculturels pour 10 000 habitants, un taux inférieur à la moyenne nationale (3,3), mais supérieur aux moyennes départementale (2,6) et régionale (2,8). La seule commune d'Arras compte 2,1 équipements pour 10 000 habitants, un niveau comparable aux centres urbains voisins : 1,8 à Lens et à Douai, 2,3 à Amiens.

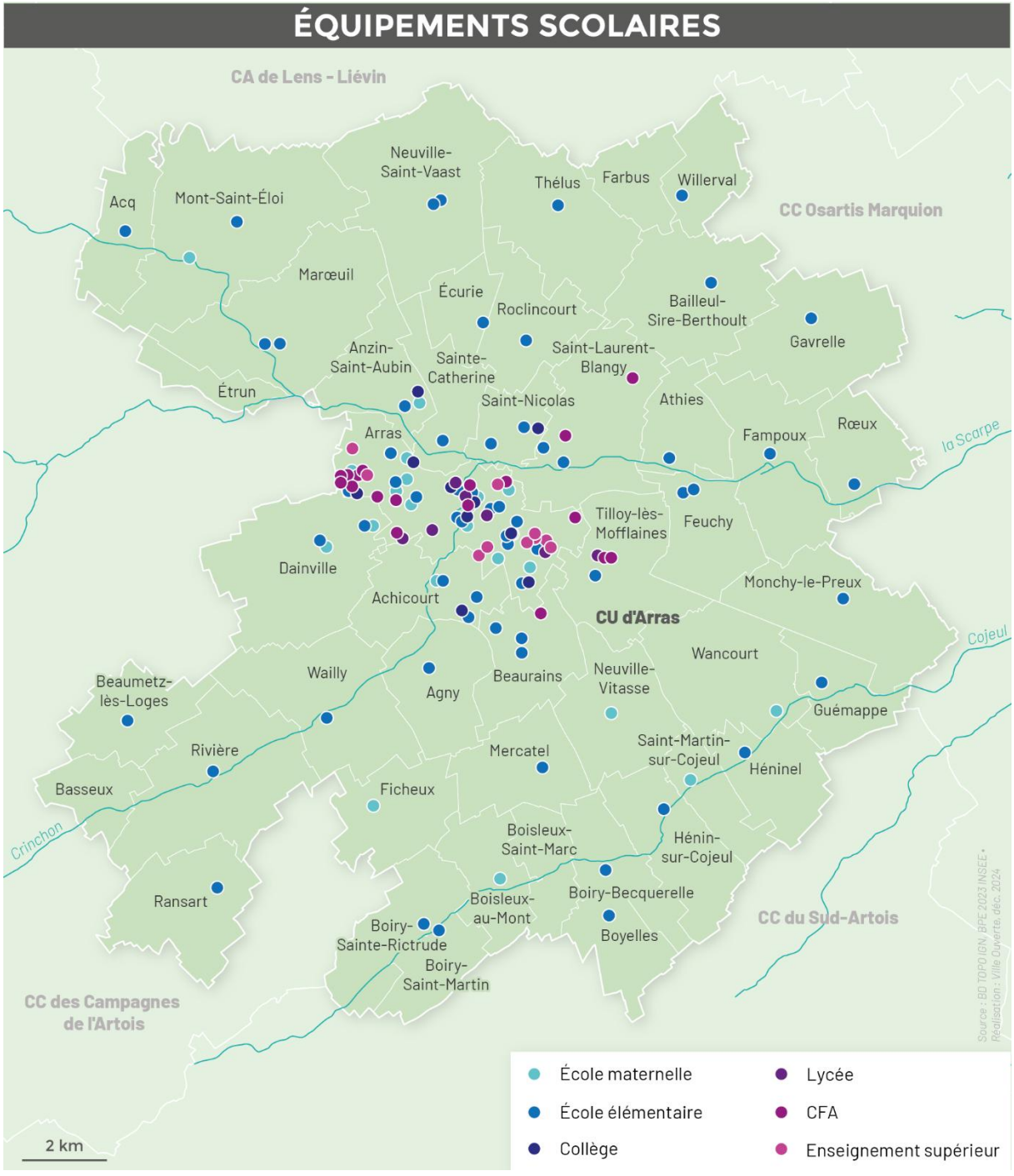


Une offre scolaire et universitaire riche mais très concentrée

Les communes de la CUA sont relativement bien dotées en termes d'établissements scolaires, notamment maternel et élémentaire qui maillent finement le territoire. La quasi-totalité des communes comptent ainsi un établissement.

Les dix collèges cependant, sont tous concentrés dans les communes les plus urbaines de la CUA, en cœur d'agglomération (Arras, Achicourt, Saint-Nicolas, Anzin-Saint-Aubin). Sept d'entre eux sont des établissements publics, trois sont privés. Ces derniers sont situés à Arras pour deux d'entre eux, et à Anzin-Saint-Aubin. Les sept collèges publics accueillent les élèves de 43 des 46 communes du territoire.

Cela nécessite pour ceux résidant dans les communes rurales d'importants déplacements quotidiens. Seules les élèves des communes de Gavrelle, Rœux et Monchy-le-Preux sont rattachés à un collège situé en dehors de la CUA, à savoir le collège Germinal de Biache-Saint-Vaast.



La CUA compte huit lycées, également concentrés en cœur d'agglomération puisque sept d'entre eux sont localisés dans la ville d'Arras et le dernier dans une commune limitrophe (Tilloy-lès-Mofflaines). Cette offre est par ailleurs très diversifiée puisqu'elle compte deux lycées professionnels, un lycée agricole ainsi que deux lycées polyvalents, proposant également une offre de formation professionnelle. Seuls deux établissements sur huit sont des établissements privés, lesquels sont tous

dédiés à l'enseignement professionnel, dont un hors contrat (n'ayant pas signé d'accord avec l'État, lui permettant ainsi de choisir librement ses programmes, méthodes, horaires et enseignants).

Liste des lycées dans la CUA

Type d'établissement	Nom	Nature	Commune
Lycée Professionnel	Lycée Savary-Ferry	Public	Arras
	Lycée Jacques Le Caron	Public	Arras
	École Terrade*	Privé hors contrat	Arras
Lycée Polyvalent**	Lycée Guy Mollet	Public	Arras
	Ensemble Baudimont	Privé sous contrat	Arras
Lycée Général et Technologique	Lycée Gambetta Carnot***	Public	Arras
	Lycée Robespierre	Public	Arras
Lycée agricole	Campus Agro-environnemental	Public	Tilloy-lès-Mofflaines

* Établissement spécialisé dans les métiers de la coiffure, de l'esthétique, du maquillage et du bien-être.

** Les lycées polyvalents proposent une offre de formation intégrant les filières générales, technologiques et professionnelles.

*** Lycée intégré à la Cité scolaire proposant également un collège, des filières BTS, paramédicales, classes préparatoires aux grandes écoles (CPGE) ainsi que de la formation continue.

Enfin, la CUA offre, principalement dans ses communes urbaines, une riche offre de formation en enseignement supérieur par des CFA (Centre de formation d'apprentis), BTS au sein des lycées et l'Université d'Artois (8 facultés, 2 IUT et une école d'ingénieurs). L'offre université de l'Université d'Artois est distribué entre cinq campus universitaires : Arras, Béthune, Douai, Lens et Liévin. Cela permet à l'université de proposer une offre de formation complète de façon décentralisée à l'échelle d'un bassin de vie très large.

Dans l'ensemble, la CUA compte environ 20 sites d'enseignement supérieur (sites de l'Université d'Artois, INSEP de l'Université de Lille, formations en soins infirmiers, école informatique EPSI, WIS école supérieure des métiers du digital, etc.), et de formation continue (CFA).

Une grande variété d'équipement sportifs, culturels et de loisirs

Des piscines concentrées à Arras

On compte trois piscines et un centre aquatique pour le territoire. Trois sont situés à Arras : la piscine Georges Daullé, la piscine Elie Desbin, toutes deux en état de vétusté important, et l'Aquarena. La dernière piscine est située à Achicourt. Des travaux sont en cours pour une réhabilitation / extension. L'ensemble des équipements aquatiques est de compétence communautaire.

Les enjeux liés à la pérennisation de l'offre de baignade et de natation sur le territoire en lien avec l'entretien des équipements mènent aujourd'hui le territoire à construire un schéma directeur des équipements aquatiques de la CUA. Ce schéma visera à garantir l'accès de la population à un équipement aquatique de qualité. Les propositions prévoient des démolitions des piscines devenues trop vétustes et la reconstruction de 2 équipements neufs.

Aquarena, Arras ©CUA

De nombreux centres-équestres

Le territoire de la CUA est particulièrement bien équipé dans le domaine des sports équins avec 6 centres-équestres :

- L'écurie de Saint-Laurent-Blangy,
- Le K'VAL CAD à Beaurains,
- Les écuries de la voie verte à Agny,
- EARL Nollet Olivier à Mont-Saint-Eloi
- L'écurie du Manoir à Gavrelle
- Jeanne d'Arc Ass à Rivière

Un important renouvellement des équipements sportifs

La Communauté Urbaine d'Arras est propriétaire de 11 salles de sport. Ces équipements sportifs font depuis 2020 l'objet d'un grand plan de rénovation.

Plusieurs salles ont ainsi fait l'objet de travaux importants tels que la salle Guy Mollet (Arras), utilisée par les élèves du Lycée du même nom et de clubs sportifs.

Par ailleurs, la salle Charles-Péguy (Arras) a également fait l'objet d'une rénovation énergétique importante en 2023.

Salle Guy Mollet rénovée, Arras ©CUA

Gymnase Philippe Rapeneau rénové, Arras ©CUA

La CUA compte également un équipement nautique de premier plan avec le stade nautique de St Laurent Blangy. Il a été complété récemment par une base nautique édifiée sur les bords de Scarpe à St Laurent Blangy pour accueillir les activités de kayak. Nouveau site d'entraînement pour le club sportif ASL canoë-kayak du Grand Arras, il compte désormais un bassin d'eau plate aménagé spécifiquement pour les compétitions en 500m et 200m.

Des équipements culturels également très concentrés

Le territoire de la Communauté urbaine d'Arras compte 22 bibliothèques ou médiathèques (hors équipements universitaires) réparties dans les communes urbaines comme équipement de proximité. L'essentiel d'entre-elles se situent ainsi à Arras et dans ses communes limitrophes. Aucune des communes du Sud ne dispose de sa propre bibliothèque ou médiathèque. Au nord, Marœuil compte une médiathèque (François Mitterrand), et les communes à la frontière nord de l'intercommunalité peuvent bénéficier d'équipements extracommunautaires à Vimy, Givenchy-en-Gohelle ou encore à Souchez. Un projet de médiathèque intercommunale entre Achicourt et Beaurains est par ailleurs en construction.

L'implantation des écoles de musique et de danse suivent le même principe. La ville d'Arras compte sur son territoire le Conservatoire National de Musique de Danse et d'Art Dramatique.

Arras dispose de son propre théâtre municipal, le TANDEM, classé scène nationale par le ministère de la Culture (label octroyé à 78 scènes en France). Il se veut le croisement des arts et la découverte de courants artistiques de la scène européenne et internationale.

Celui-ci dispose de trois salles : le théâtre à l'italienne offrant 380 places assises, la salle des concerts (350 places assises) et la salle André Reybaz (90 places assises).

L'offre est complétée par quelques salles de spectacles, en majorité situées à Arras :

- L'hôtel des Guisnes offrant 80 places assises ;
- Le Casino d'une capacité de 936 places assises ;
- Le Pharos dispose d'une salle pouvant offrir jusqu'à 400 places ;
- Le Pont de singe ;

Artois Expo, situé à Saint-Laurent-Blangy, peut également faire office de salle de spectacles.

De même le seul cinéma de la Communauté urbaine d'Arras, le Mégarama, se situe à Arras même, sur la Grand Place.

Le territoire compte également plusieurs projets d'équipements. En plus de la médiathèque intercommunale entre Achicourt et Beaurains, un projet de de salle polyvalente intercommunale entre Arras et Beaurains permettant notamment d'accueillir des spectacles est à l'étude, de même qu'une salle de spectacle à Dainville.

UN TERRITOIRE A LA COUVERTURE NUMERIQUE DE QUALITE

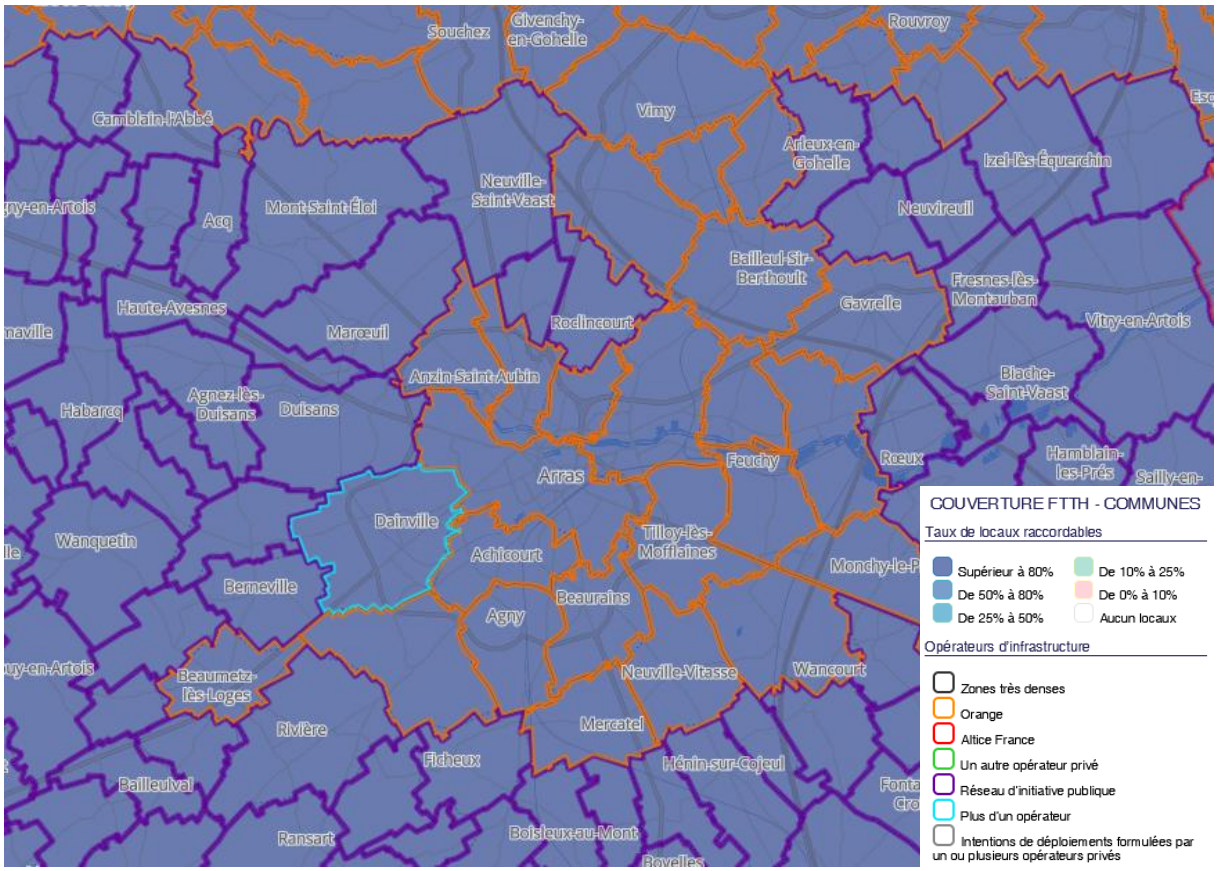
Couverture fibre du territoire

En 2025, le territoire de la CUA est, à l'image de la région Hauts-de-France, extrêmement bien connectée au réseau très haut débit. Élément clé de l'attractivité du territoire, le déploiement des réseaux de communication haut et très haut débit représente un enjeu fort d'accès au service des personnes et de développement économique des entreprises. La CUA, pionnière en la matière depuis 2004 en développant sa propre Boucle locale numérique offre ainsi vingt ans plus tard un accès à la fibre optique à 100% de ses parcs d'activités et la rend accessible à 97% des foyers.

Couverture FTTH* des communes et opérateurs d'infrastructure

Données ARCEP – 31/12/2024

**« Fiber to the home »* pour désigner la *« fibre jusqu'à l'intérieur du domicile »*.



Le territoire est partagé en deux zones distinctes. Pour une moitié des communes de la CUA, en zone d'initiatives privée correspondant au territoire le plus urbain de l'intercommunalité, le déploiement de l'infrastructure a été réalisé par l'opérateur Orange (23 communes).

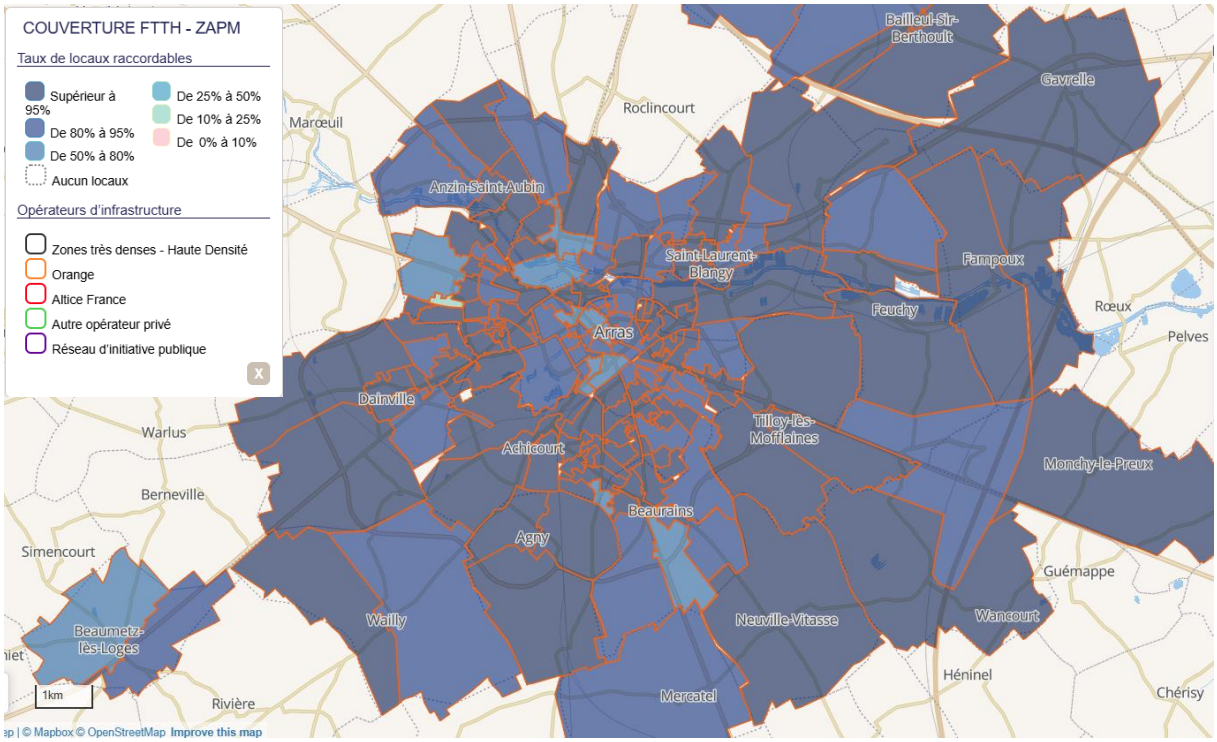
Cette zone regroupe 24 communes : Achicourt, Agny, Anzin-Saint-Aubin, Arras, Athies, Bailleul-Sir-Berthoult, Beaumetz-les-loges, Beaurains, Dainville, Fampoux, Farbus, Feuchy, Gavrelle, Mercatel, Monchy-le-Preux, Neuville-Vitasse, Saint-Laurent-Blangy, Sainte-Catherine, Saint-Nicolas-lez-Arras, Thélus, Tilloy-lès-Mofflaines, Wailly, Wancourt et Willerval.

Le taux d'éligibilité moyen de la CUA de 92% masque des disparités entre les différentes zones de mutualisation. Voici une vue plus précise de cette zone d'initiative privée.

Couverture FTTH* - ZAPM

Données ARCEP – 31/12/2024

**« Fiber to the home »* pour désigner la *« fibre jusqu'à l'intérieur du domicile »*.



Sur le reste du territoire, concerné par la zone d'initiative publique, le déploiement a été réalisé par le syndicat mixte Cap Fibre (en violet sur la carte p. 114), en charge de la couverture des communes rurales des départements du Nord et du Pas-de-Calais. Pouvoirs publics et partenaires privés (banques et entreprises) ont ainsi investi à hauteur de 840 M€ sur l'ensemble de l'ex Région Nord – Pas de Calais. Sur son territoire, la Communauté Urbaine d'Arras a contribué à hauteur de 274 056 € pour le déploiement et le raccordement de 7 212 logements dans 22 communes. Sur la commune de Dainville, le déploiement fut partagé entre les opérateurs Orange et Cap Fibre.

Infrastructures mobiles : couverture 4G et 5G

La CUA dispose d'une couverture internet mobile plutôt satisfaisante avec 27 communes accueillant au moins un site d'antennes de téléphonie mobile et 99 sites d'antennes de téléphonie (dont 20 sont mutualisés entre plusieurs opérateurs) présents. Néanmoins, les données de l'Arcep montrent cependant la présence de poches résiduelles présentant une qualité de connexion faible sur les réseaux 4G / 4G+, notamment au nord-ouest (Marœuil) et au sud-est du territoire (Tilloy-lès-Mofflaines).

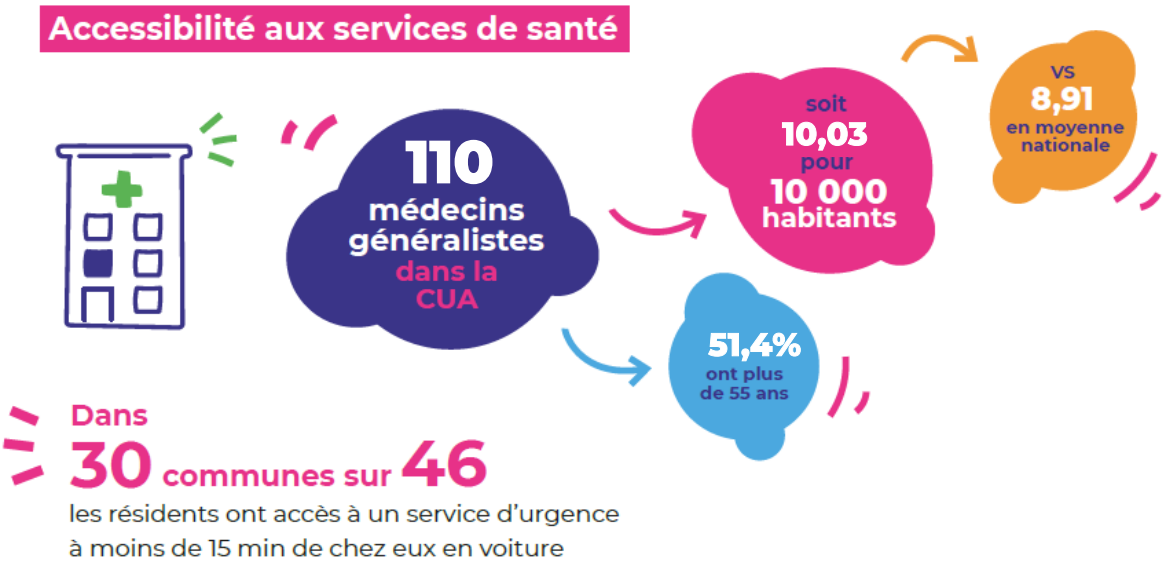
La couverture 5G sur le territoire reste quant à elle en 2025 encore inégale, avec d'importantes disparités selon les opérateurs mobiles.

UNE COUVERTURE MÉDICALE PLUTÔT ADAPTÉE, MALGRÉ UNE DEMANDE CROISSANTE

L'accès à une offre de santé équitable et de qualité est un enjeu de santé publique sur lequel les besoins supplémentaires liés au vieillissement de la population font peser une pression croissante.

En 2022, avec une densité de 100,3 médecins généralistes pour 100 000 habitants, la CUA présentait une couverture élevée de sa population (ARS Hauts-de-France), davantage que la plupart des EPCI voisins et que la moyenne régionale (81,8 et nationale 83,9). Toutefois, avec une population de médecins généralistes légèrement plus âgée que les moyennes de références, la question de la succession et de la pérennisation de l'offre de soins est soulignée par le diagnostic local de santé élaboré par la CUA au mois de juin 2024 (51,4% des médecins généralistes en exercice sont âgés de plus de 55 ans, contre 58,6% à l'échelle nationale).

De plus, si le nombre de professionnels de santé dépasse les normes régionales, l'analyse des données du diagnostic local de santé partagé de la communauté d'Arras (juin 2024) souligne des inégalités quant à la répartition du nombre de praticiens sur le territoire. Ainsi, les ratios varient de 6 praticiens de santé pour 1000 habitants dans le bassin urbain à 3,6 praticiens de santé pour 1000 habitants dans le bassin Ouest.



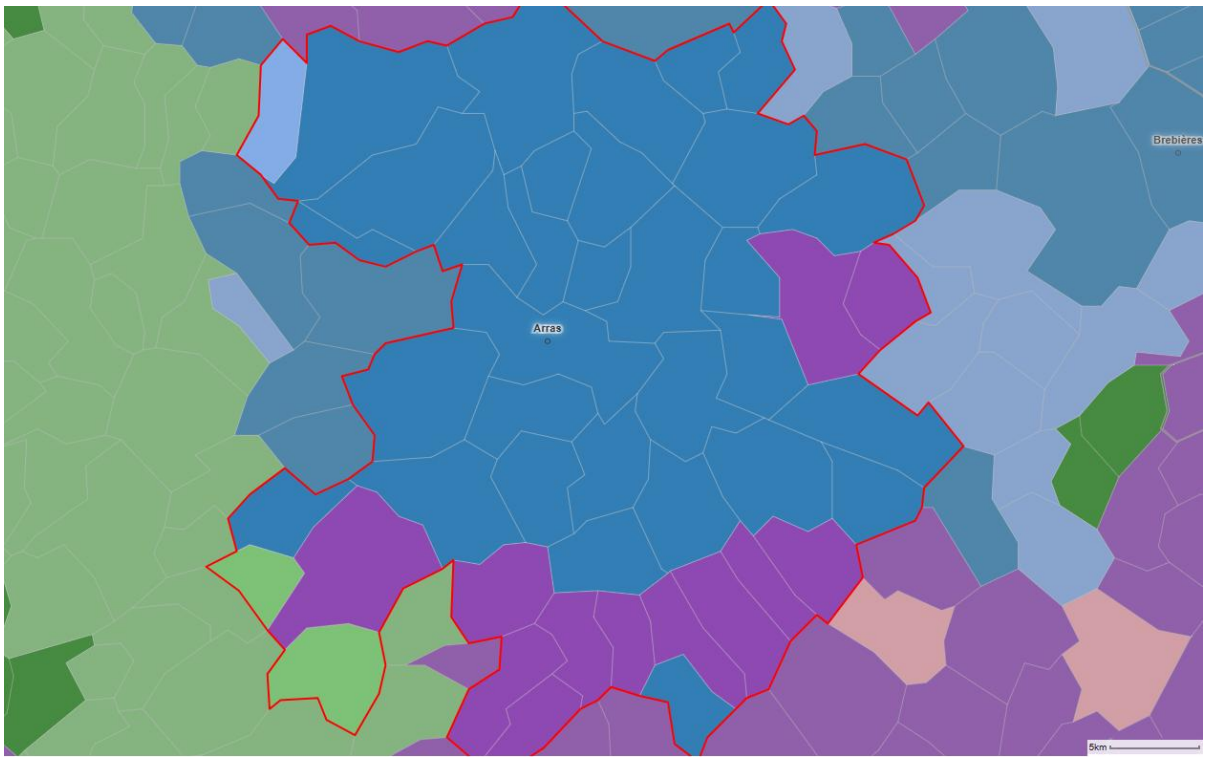
De même, la densité de personnel infirmier s'élevait à 207,9 pour 100 000, plus élevée que les moyennes régionales (176,1) et nationale (180,3), témoignant d'une situation privilégiée sur le territoire intercommunal et de l'offre quantitative sur la CUA.

Le territoire compte également une densité de masseurs-kinésithérapeutes et de chirurgiens-dentistes légèrement au-dessus des moyennes régionales et nationale.

Ainsi, 44 des 46 communes de la CUA bénéficiaient d'une bonne accessibilité aux soins (INSEE, 2021). Parmi elles, 28 entraient dans la catégorie des communes où l'accessibilité était la plus élevée, tous soins confondus relativement aux critères de l'INSEE. Une commune (Acq) bénéficie d'une bonne accessibilité aux soins, et d'une population favorisée d'un point de vue socio sanitaire. Quinze (15) autres communes bénéficient d'une accessibilité « relativement bonne », mais observent une raréfaction de l'offre de soin dans un contexte où les besoins de la population sont identifiés comme étant forts.

Cependant, deux communes sont encore considérées comme ayant une accessibilité faible aux soins, malgré une population considérée comme favorisée d'un point de vue socio-économique et sanitaire.

Typologie communale de l'accessibilité aux soins de premier recours en France
Source : Observatoire des Territoires, IDES – EHESP, 2021.



- Accessibilité la plus faible, tous soins confondus
- Accessibilité faible aux soins, en désertification médicale et avec forts besoins
- Accessibilité relativement bonne mais qui se raréfie et avec de forts besoins
- Accessibilité faible aux soins de proximité et population favorisée d'un point de vue socio-économique et sanitaire
- Bonne accessibilité aux médecins généralistes mais faible accessibilité aux autres soins
- Bonne accessibilité aux soins et population favorisée d'un point de vue socio-sanitaire
- Accessibilité la plus élevée tous soins confondus

Si des enjeux de maintien et de renouvellement de l'offre existent, notamment dans les communes accueillant la population la plus vulnérable d'un point de vue socio sanitaire, la CUA bénéficie à ce jour d'une situation favorable.

La présence de pôles urbains importants et la densité importante au nord de la CUA (Lens, Liévin, Hénin-Beaumont) bénéficient aux populations en périphérie nord du centre d'Arras. À l'inverse, c'est au sud et à l'ouest, dans des territoires moins urbains et moins connectés aux axes de transports, que l'accessibilité de l'offre de soin se détériore le plus rapidement alors que les équipements les plus structurants sont concentrés en centre urbain (Centre hospitalier d'Arras, Hôpital privé des Bonnettes, cliniques).

La bonne accessibilité des soins sur le territoire s'appuie notamment sur ces établissements médicaux :

- Le Centre Hospitalier d'Arras,
- L'Hôpital privé des Bonnettes
- Le Centre Hopale Rééducation
- Trois établissements d'Hospitalisation à domicile (HAD) :
    - *HAD des Pays du Ternois et de l'Artois*, située à Saint Laurent Blangy
    - *HAD Santélys Arrageois*, située à Arras
    - *HAD Santélys Artois-Ternois*, située à Dainville

La population de la Communauté Urbaine d'Arras compte également de nombreux établissements médicaux sociaux et sociaux :

- 9 EHPAD : EHPAD Saint-François *(Arras) ;* EHPAD Les jardins du Crinchon *(Achicourt) ;* EHPAD Saint-Nicolas *(Saint-Nicolas) ;* EHPAD Saint-Camille *(Arras) ;* EHPAD Soleil d'automne *(Saint-Laurent-Blangy) ;* EHPAD de Pierre Bolle *(Arras)* ; EHPAD Résidence Pierre Brunet *(Dainville) ;* EHPAD Résidence de Dainville *(Dainville),*
- 4 SESSAD (*Service d'Éducation Spécialisé et de Soins à Domicile*) : SESSAD Pinocchio *(Arras) ;* SESSAD TSL d'Arras *(Arras) ;* SESSAD COM l'Atrébate *(Arras) ;* SESSAD Pierre Cazin *(Arras),*
- 5 SSIAD (*services de soins infirmiers à domicile*) : SSIAD Aidartois *(Arras) ;* SSIAD CCAS *(Arras) ;* SSIAD de la Croix-Rouge *(Arras)* et le SSIAD Domi Soins *(Arras),*
- 1 Institut pour déficients auditifs à Arras.

En 2022, le territoire comptait également 5 Maisons de Santé Pluridisciplinaires reconnues par l'ARS (Agny, Mercatel, Sainte-Catherine, Boiry-Sainte-Rictrude et Arras) afin d'améliorer la prise en charge de l'accès aux soins primaires et la fluidité du parcours de soin.

L'enjeu du maintien de l'accès à l'offre de soins reste cependant un enjeu fort avec les effets réchauffement climatique qui ont des effets sur la santé de la population et notamment, sur les populations les plus fragiles et les plus défavorisées socialement. Entre 2014 et 2022, santé publique France dénombrait 33 000 décès liés à la canicule. Le vieillissement de la population de la CUA face aux effets du réchauffement climatique laisse entrevoir à court-moyen terme une augmentation des besoins en offres de santé.

Ce qu'en disent les habitants

Une offre de santé satisfaisante mais source d'inquiétudes

Si les habitants interrogés ont exprimé plutôt une satisfaction globale sur l'offre de soin sur le territoire, certains groupes soulignant l'installation récente de cabinets médicaux, dentaires et de kinésithérapie, elle reste source d'inquiétude pour l'avenir.

La question du remplacement des médecins partant en retraite est ainsi récurrente mais davantage exprimée dans les communes rurales du sud d'agglomération dont les médecins peuvent être situés en dehors de la CUA.

> *« Il y a des départs de médecins non remplacés : trois à Bucquoy [*CC Sud Artois, ndlr*], deux à Boiry et un bientôt à Mercatel. »*

Le sentiment d'une perte de commerces de proximité

De façon unanime, l'ensemble des groupes ont jugé préoccupant la perte de commerces et de services de proximité, en communes rurales comme urbaines. Parmi les commerces cités, la question des boulangeries est récurrente, mais également celle des cafés, faisant le lien avec la disparition de la vie de quartier et de lieux de rencontres et de partages.

> *« Il manque des commerces de proximité : café, boulangerie... »*
> *Manque de commerces de proximité de base. »*

A l'inverse, comme évoqué dans le volet mobilité, les zones commerciales, si elles sont jugées utiles, en permettant une bonne couverture des besoins, sont également jugées responsables de la disparition du petit commerce.

La question de la répartition des commerces et services entre communes rurales et urbaines a également émergé.

Un déséquilibre dans l'équipement du territoire

La richesse de l'offre culturelle du territoire est fortement soulignée, notamment dans les groupes des communes les plus urbaines.

Toutefois, l'équipement des communes rurales d'un point de vue sportif et culturel est jugé, par les habitants, insuffisant et inégal.

ATOUTS

- **Un niveau d'accessibilité en offre de santé en moyenne élevée**, malgré des communes au sud de la couronne périurbaine observant un recul ces dernières années.
- **Une offre complète d'équipements** scolaires, universitaires, culturels et sportifs plutôt bien distribués sur le territoire.
- Un territoire bénéficiant d'un **accès de proximité aux équipements et services départementaux et régionaux**

POINTS DE FRAGILITÉ

- Une accessibilité en équipements de santé, de commerces et de service de proximité à maintenir et renouveler, notamment dans les communes à la population la plus fragile et/ou dépendante et dans une perspective de réduction de la dépendance à l'automobile.
- Un enjeu de **remplacement des médecins généralistes** plus élevé qu'ailleurs.
- Un **niveau d'équipement socioculturel inférieur** à la moyenne nationale à l'échelle de la CUA.
- **Des équipements culturels et sportifs très concentrés à Arras** au détriment des communes rurales, notamment au sud du territoire, dont les EPCI voisins sont également peu équipés.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Un enjeu de maintien et de vigilance pour maintenir l'accessibilité de l'offre de soin** élevée dans un contexte de progression de la population âgée et des risques liés au changement climatique.
- **Un enjeu d'adaptation des équipements publics** recevant des publics fragiles ou susceptibles de constituer des lieux de refuge lors d'épisodes météorologiques extrêmes (canicule, inondations, etc.).

PARTIE 3
HABITAT ET LOGEMENT

3.1 Contexte et enjeux en matière d'habitat

Le diagnostic territorial de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) constitue une base stratégique essentielle pour orienter les politiques locales d'habitat et d'urbanisme, dans un contexte marqué par des transitions démographiques, économiques et écologiques.

Ce document met en lumière les atouts de la CUA, notamment son attractivité résidentielle et une offre diversifiée de logements, tout en soulignant des défis majeurs pour la politique de l'habitat de la Communauté urbaine : vieillissement de la population, tensions sur le marché locatif et social, rénovation énergétique du parc existant et adaptation de celui-ci aux besoins et nouvelles attentes résidentielles … Il s'inscrit dans les objectifs du PLUi, en cherchant à promouvoir une cohésion sociale et territoriale, ainsi qu'une transition écologique ambitieuse, à travers l'intégration de l'objectif de « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

Structuré autour des thématiques de l'habitat, des parcours résidentiels et des dynamiques de marché, ce diagnostic met en lumière les enjeux et défis de demain.

1. Habitat et logement, quels enjeux dans le cadre du PLUi ?

La diversité de l'offre de logements, que ce soit en termes de taille, de statut d'occupation, de typologie d'habitat, d'accessibilité financière ou de localisation, constitue un levier essentiel pour répondre aux besoins des habitants, actuels et futurs. Cette diversité permet de relever les défis liés à l'équité territoriale et à la mixité sociale, tout en apportant des solutions aux nouvelles problématiques des marchés locaux et aux objectifs de sobriété foncière.

Le PLUi joue un rôle central dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, en orchestrant cette diversité au service de la réponse aux besoins des habitants tout en intégrant la diversité des profils de communes membres et de leurs bassins de rattachement. Il a également la capacité d'intégrer les objectifs et dispositions des politiques de l'habitat, et plus particulièrement du Programme local de l'habitat 2019-2025 (PLH), approuvé le 26/09/2019 et exécutoire depuis le 02/12/2019, dont la 4ème version est en cours d'élaboration par la CUA. Ces objectifs alimentent le PADD et sont traduits dans le volet réglementaire du PLUI, notamment à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

LES OBJECTIFS STRATÉGIQUES

La planification de l'habitat dans le cadre du PLUi de la Communauté Urbaine d'Arras repose sur de grands objectifs stratégiques :

- Répondre aux besoins des populations présentes sur le territoire de la CUA, dans toute leur diversité ;
- Penser une stratégie de logement plus inclusive :
    - Répondre aux besoins résidentiels à tous les âges de la vie, en prenant en compte le vieillissement de la population et en anticipant son intensification ;
    - A l'autre bout du spectre, mieux prendre en compte les besoins en logements des publics jeunes.
- Développer sans s'étaler en préservant l'équilibre territorial et en favorisant l'excellence écologique du parc de logements : aligner la politique de l'habitat avec les impératifs environnementaux constitue un objectif majeur du PLUI et du PLH.

Le diagnostic de l'habitat développé ci-après a vocation à caractériser les besoins résidentiels présents sur le territoire, à anticiper les évolutions socio-démographiques et à identifier les enjeux d'adaptation de l'offre existante à une demande diversifiée, sous-tendue par des besoins endogènes et exogènes.

UNE ARTICULATION DE L'ENSEMBLE DES POLITIQUES PUBLIQUES DE L'HABITAT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE DE LA CUA

	PLUi	PLUi
Validité	Illimitée	6 ans
Evaluation	Tous les 6 ans	3 et 6 ans
Prescription	Opposable	Non opposable
Pièces constitutives	Rapport de présentation	Diagnostic
	PADD	Document d'orientation
	OAP	Programme d'action
	Zonage et règlement	

L'alignement des calendriers entre le PLUi et le PLH(i) offre une opportunité majeure de coordonner leurs objectifs et actions respectives. Les stratégies définies dans le PLH en matière de logement et d'habitat pourront être traduites de façon réglementaire dans le PLUi et compatible avec les OAP, renforçant ainsi la cohérence et la lisibilité des politiques publiques. Cette concomitance favorise également la territorialisation du PLH en mobilisant le PLUi comme levier pour concrétiser ses ambitions, notamment en matière de localisation de la création résidentielle et de réinvestissement urbain. Le PLH, pour sa part, joue un rôle central en tant qu'outil de programmation et d'encadrement de la production de logements abordables, avec pour objectif, notamment, de promouvoir la mixité sociale. En intégrant ces orientations aux dispositifs réglementaires, le PLUi et le PLH contribuent à un développement territorial équilibré et durable de l'offre de logements, adapté au contexte et aux spécificités des communes de la CUA.

Les rapports entre le PLH et le PLUi s'articulent autour de trois points clés :

1. **Le PLUi est un document à caractère réglementaire**, qui s'impose directement aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il régit la constructibilité des terrains à l'échelle parcellaire, en définissant précisément où et comment les projets peuvent être réalisés, dans le respect des règles d'urbanisme fixées. En ce sens, il est opposable aux particuliers et aux professionnels lors de leurs démarches.
2. **Le PLH(i), quant à lui, est un document stratégique et programmatique** qui définit les orientations politiques en matière d'habitat à l'échelle intercommunale. Il énonce les objectifs à atteindre et les outils à mobiliser pour répondre aux besoins en logements. Contrairement au PLUi, il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Il ne peut donc, à lui seul, justifier le refus ou l'octroi d'un permis de construire ou d'aménager.
3. **Pour que les objectifs du PLH puissent avoir une valeur juridique, ils doivent être traduits dans le PLUi**. Ce dernier doit être compatible avec les orientations du PLH, afin d'assurer la cohérence des actions en matière d'habitat sur le territoire. Le PLUi devient ainsi l'outil juridique qui permet de mettre en œuvre les stratégies définies dans le PLH, tout en assurant leur applicabilité concrète sur le terrain.

Outre l'articulation entre le PLH et le PLUI, **la stratégie résidentielle de la CUA prend en compte les documents cadres définis à son échelle et à une échelle plus large**. Parmi ceux-ci :

- **Le Contrat de ville « Cœur de quartier » de la CUA** pose des enjeux forts pour les **6 quartiers de la politique de la ville (QPV)** présents sur le territoire et accueillant plus de 13 000 habitants. Les communes d'Arras, Achicourt, Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas-lez-Arras sont concernées. Une cartographie complémentaire identifiant des **territoires vulnérables** a été dessinée et comprend environ 4700 habitants, cette cartographie inclue les 4 communes disposant d'un QPV ainsi que la commune de Beaurains, auparavant en "veille active" dans la géographie prioritaire 2014-2023. L'ensemble de ces territoires font l'objet d'une attention toute particulière à différents niveaux :
    - Au titre des **projets de renouvellement urbain**, notamment pour l'ancien quartier Arras Ouest (désormais scindé en 2 secteurs) et Chanteclair-Cévennes, anciennement nommé « Nouvelles Résidences ».
    - Dans le cadre de la **politique d'attribution dans le parc social** afin de favoriser la mixité sociale dans ces quartiers à travers des attributions équilibrées, à l'échelle des quartiers et des résidences.
    - Plus largement, grâce à l'ensemble des actions déployées (dans le cadre des crédits politique de la ville et de droit commun) visant à **contribuer à l'amélioration du cadre de vie, des conditions de vie des habitants des quartiers et à l'attractivité de ces secteurs**.

- Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALHPD) établi pour la période 2022-2027 identifie des enjeux globaux à l'échelle du Pas-de-Calais s'exprimant avec une acuité particulièrement forte sur le territoire de la CUA :
    - Fluidification des parcours résidentiels des ménages en difficulté, en poursuivant le développement d'une offre locative sociale et très sociale adaptée à la demande locale et en activant les leviers de la politique d'attribution (accès au logement des publics prioritaires, DALO, cotation de la demande…).
    - Lutte contre la précarité énergétique et amélioration de la qualité de l'habitat existant.
    - Accompagnement social des ménages vulnérables dans leur ensemble, avec une approche renforcée concernant les ménages accompagnés dans le cadre du Logement d'abord.
    - Etc…
- Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Pas-de-Calais 2025-2030, en cours d'approbation, vise à garantir un accueil adapté et digne pour les personnes relevant de ce public. La Communauté Urbaine d'Arras (CUA), qui a émis un avis dans ce cadre, dispose aujourd'hui de quatre aires permanentes représentant 100 places (Arras-Tilloy-lès-Mofflaines, Saint-Laurent-Blangy, Achicourt-Dainville, Beaurains-Agny). Un projet de réhabilitation complète de l'aire de Beaurains est en cours, avec une livraison attendue pour fin 2025. Par ailleurs, la CUA dispose également d'une aire de grand passage à Monchy-le-Preux (120 places). L'aspect spatial et opérationnel du SDAHGV fait l'objet d'un zonage spécifique qui sera repris dans le PLUi pour assurer la cohérence entre documents de planification. Le nouveau schéma renforce également les ambitions en matière d'accès au logement social et de développement de l'habitat adapté mais aussi d'insertion sociale, d'accès aux droits, à la scolarisation et à l'emploi pour les ménages concernés.

2. Les objets d'investigation pour alimenter les réflexions

LES PUBLICS CIBLÉS, LEURS BESOINS ET LEURS PARCOURS RÉSIDENTIELS

Comme évoqué en introduction de la présente partie, la politique locale de l'habitat doit répondre aux besoins diversifiés des ménages : les ménages ancrés et à fidéliser d'une part et, d'autre part, les ménages à attirer pour conforter la mixité sociale et intergénérationnelle à l'échelle de la CUA. Quelques illustrations de profils et des enjeux qui les sous-tendent :

- Les ménages non ou mal logés : un accès prioritaire (puis le maintien) à des logements stables, abordables, et décents. Un logement décent répond à 5 critères : surface et performance énergétique minimales, absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, absence d'animaux nuisibles et de parasites, mise à disposition de certains équipements de confort.

En tant que territoire de mise en œuvre accéléré du logement d'abord, la CUA est, d'une part, particulièrement investie dans l'accompagnement et l'insertion par le logement des ménages en difficulté ;

- Les jeunes : la mise à disposition d'une palette de réponses (classiques ou spécifiques) répondant à une multiplicité de situations telles que la première décohabitation, la plus forte mobilité géographique liée aux études ou au travail, des revenus généralement plus faibles (car en études ou, tout simplement, parce qu'au début de leur vie professionnelle), une forme d'instabilité (pouvant être générée par la situation familiale, professionnelle, source d'aller-retour entre domicile parental et autonome…) ;
- Les seniors : l'adaptation du parc existant (privé comme social), la mobilité résidentielle vers des logements adaptés (à la perte d'autonomie, en termes de surface et de coût résidentiel) ;
- Les familles : l'évolution des modèles familiaux (séparation, recomposition générant des besoins en grands logements, monoparentalité…) appelant le renforcement de l'offre locative sociale et abordable (en accession notamment).

LES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

La CUA propose, sur son territoire, une offre résidentielle variée, notamment du point de vue des statuts d'occupation. Toutefois, les tendances du marché immobilier de la CUA montrent des disparités marquées entre les quartiers et entre les communes, avec des écarts d'accessibilité financière selon les types de logements et les revenus des ménages ciblés. Le développement de produits résidentiels dits « abordables » émerge comme une opportunité essentielle pour répondre aux besoins des ménages à revenus intermédiaires et modestes, dans une triple perspective : fluidité des parcours, rotation au sein du parc existant et mixité sociale aux différentes échelles géographiques.

La période récente a été marquée par d'importantes perturbations : le Covid puis le post-Covid (ayant contribué à l'attractivité du territoire notamment), la hausse du coût des matières premières et, par extension, des coûts de construction. Les deux dernières années se caractérisent par une crise immobilière généralisée, découlant de facteurs multiples :

- Crise de la demande : difficulté de solvabilisation des ménages, en lien avec l'augmentation des taux d'intérêt. En 2021-2022, les taux de crédit immobilier ont fortement augmenté à l'échelle nationale, pénalisant la demande. Depuis le pic constaté en janvier 2024 (à 4,17 %), les taux d'intérêt ont baissé progressivement pour atteindre environ 3,2 % début 2025.
- Baisse de la mobilité résidentielle : en dix ans (2013-2023), le nombre de déménagements à l'intérieur du territoire national, dits « mobilités résidentielles », et leur fréquence dans la population ont diminué, notamment pendant les cinq dernières années : le taux de mobilité résidentielle est passé de 10,8 % en 2013 à 10,5 % en 2018 et 8,8 % en 2023[1].

[1] *« Moins de déménagements en dix ans, mais l'Ouest et le périurbain toujours attractifs »*, Adem Khamallah, Etienne Lenzi, Thomas Morin, Insee Première n°2073, Septembre 2025

- Crise de l'offre : enjeux d'accès au foncier, fragilisation du secteur en lien avec la hausse des coûts de la construction[1], baisse des transactions[2] incertitudes à l'échelle nationale (difficultés du monde HLM pourtant « amortisseur » de crise).

L'atteinte des ambitions définies dans le PLUI et le PLH reposera principalement sur la capacité de l'écosystème local à s'adapter à ce nouveau paradigme.

LES TENDANCES EN MATIÈRE DE CRÉATION RÉSIDENTIELLE

La CUA se distingue par une dynamique soutenue de construction neuve (678 logements commencés par an entre 2015 et 2021, pour un objectif PLH de 672 logements par an[3], 4 974 logements autorisés entre 2019 et fin 2024[4]), répondant à une part importante des besoins exprimés (Source : SITADEL). Ce rythme de production soulève, néanmoins, des questions sur l'efficacité démographique de l'offre produite et de sa contribution réelle au maintien sur le territoire de résidents permanents, sur la consommation foncière, qui reste maîtrisée, mais significative, et sur le risque de surchauffe sur le marché immobilier. Dans ce contexte, un accompagnement de l'écosystème opérationnel, associant acteurs publics et privés, est essentiel pour encourager une production résidentielle plus durable, orientée vers le renouvellement urbain et la valorisation du parc existant.

3. Les éléments clés du territoire

PORTRAIT DE L'HABITAT : QUELS ENJEUX FACE AUX TRANSITIONS DÉMOGRAPHIQUES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES ?

Les chiffres clés sur les évolutions démographiques et sociodémographiques

Le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras connaît une dynamique démographique positive, avec une augmentation de 2,25 % de sa population entre 2015 et 2021, soit un gain de près de 2 431 habitants. Cette croissance est principalement concentrée dans le bassin urbain d'Arras, qui attire de nouveaux résidents grâce à son cadre de vie attractif et à son réseau de transport développé, notamment la gare TGV qui facilite les déplacements vers les grandes métropoles. Cependant, cette croissance est contrastée par un vieillissement de la population, avec une augmentation notable de la part des plus de 65 ans dans toutes les strates

[1] A titre d'exemple, le coût de construction des maisons a augmenté de 5,6% en 2023 après avoir augmenté de 9,2% en 2022, sans évolution sensible de la surface habitable (source : SDES). En parallèle, le prix de revient des logements sociaux a augmenté de 11% entre 2019 et 2023 (source : USH).
[2] A l'échelle nationale, un point bas atteint en 2024 avec 777 000 ventes sur 12 mois, avant un léger rebond en 2025. A l'échelle de la CUA, une baisse continue depuis 2021 du nombre de transactions portant sur les appartements : -17% entre 2021 et 2022, -21% entre 2022 et 2023 (source : DGFIP).
[3] Source : Sitadel
[4] Source ADS et SIAP

de l'armature territoriale. Dans certaines communes, la proportion des jeunes de moins de 20 ans diminue, accentuant le déséquilibre intergénérationnel. Par ailleurs, les évolutions des modes de vie et des modèles familiaux (séparations, familles recomposées, monoparentalité, décohabitation des jeunes, vieillissement) génèrent des besoins croissants en logements, avec à la fois une demande de petits logements pour certains profils et, à l'inverse, la nécessité de maintenir / renforcer une offre suffisante de grands (voire très grands) logements pour accueillir les familles (notamment recomposées) et accompagner les parcours résidentiels (cf. partie 1).

Les grandes caractéristiques du parc de logements (le stock)

Le parc de logements de l'intercommunalité se distingue par quatre caractéristiques principales :

1

La **majorité des logements sont des résidences principales** (91 %), répondant principalement aux besoins en logements permanents. La **vacance structurelle est faible** (en 2024, 2,3%[1] des logements vacants recensés dans LOVAC le sont depuis plus de 3 ans), ce qui témoigne d'un marché relativement tendu.

2

Le parc de résidences principales offre une relative diversité :

- **Du point de vue des statuts d'occupation** : si la propriété occupante (dans de grands logements) reste majoritaire (55%), le parc locatif représente 44% des résidences principales, avec une contribution équivalente des logements privés et publics ;
- **Du point de vue des formes urbaines** : la maison individuelle prédomine, elle représente légèrement plus de 62% des résidences principales en 2021. Néanmoins, cette part baisse progressivement, elle était de près de 64% en 2015 : elle diminue dans 26 communes sur 46, se maintient dans 10 communes et augmente (très légèrement) dans le reste des communes. À l'inverse, la part des appartements est plus marquée dans les communes du pôle urbain, et tout particulièrement à Arras, où ils représentent 66,4 % des résidences principales en 2021. Ce taux est également élevé à Saint-Laurent-Blangy (46,2 %) et Saint-Nicolas (43,7 %), traduisant une typologie de l'habitat plus dense.
- **Du point des typologies**, si le parc s'adapte progressivement à la baisse de la taille des ménages, le hiatus reste important entre typologie et composition des ménages : alors que 72% des ménages sont composés d'une ou deux personnes, seules 15,3% des résidences principales relèvent des T1 et T2.

3

45% des logements (soit plus de 22 000 logements) du territoire ont été construits avant 1971, c'est moins qu'aux échelles départementale (47%) et régionale (50%), mais plus qu'à l'échelle nationale (42%, France métropolitaine). La CUA est engagée de longue date dans l'amélioration de la qualité (énergétique et globale) de l'habitat privé (rôle central de la Maison de l'habitat durable, réalisation de thermographies, OPAH-RU d'Arras…). Les besoins de rénovation demeurent importants et appellent à une

[1] Données LOVAC, 2024

massification des interventions pour répondre aux nouvelles normes énergétiques et environnementales, d'une part et, d'autre part, aux attentes résidentielles et nouveaux modes d'habiter.

4

Enfin, les prix de l'immobilier dans la CUA ont connu une hausse notable, atteignant 2 238 €/m² pour les logements anciens à Arras et jusqu'à 3 436 €/m² pour les logements neufs dans des communes comme Anzin-Saint-Aubin[1]. Cette tendance limite très fortement l'accessibilité financière de l'offre pour une multitude de publics : familles modestes et aux revenus intermédiaires, jeunes en début de parcours résidentiel, etc.

4. Quelles sont les spécificités de la CUA par rapport à d'autres territoires de strates comparables ?

Pour mieux cerner les enjeux démographiques et territoriaux de la Communauté Urbaine d'Arras, une comparaison avec les agglomérations de Besançon, Poitiers et Dunkerque, choisies pour leurs similarités, a été réalisée. Cette analyse vise à positionner la CUA et d'identifier les points d'appui et de vigilance pour l'avenir au regard des tendances sociodémographiques et immobilières observées sur l'intercommunalité, par rapport à ces territoires de référence.

La CUA enregistre une croissance annuelle de 0,4 % par an, qui s'explique essentiellement par son solde migratoire positif (+0,23%). Sa ville-centre affiche un dynamisme particulier (+0,8% / an), grâce à l'effet combiné des deux soldes, naturel (+0,3% / an) et migratoire (+0,4%/an). La CUA se distingue, en cela, des territoires de comparaison (hors Communauté Urbaine de Dunkerque). En effet, Grand Besançon Métropole et le Grand Poitiers voient leur population croître à l'échelle communautaire à des rythmes proches de la CUA (légèrement plus soutenu pour la CU poitevine). Les deux villes-centres gagnent également des habitants, mais seulement grâce à leur solde naturel. Leur solde migratoire étant nul.

Autre différence de la CUA : le solde naturel légèrement plus faible de la CUA, signe d'un vieillissement plus marqué de la population.

L'approche comparative met, ainsi, en lumière la situation atypique de la CUA et d'Arras et les enjeux pour le territoire :

- Préserver l'attractivité résidentielle comme moteur du développement territorial.
- Afin de contrebalancer les effets du vieillissement, qui s'intensifie à l'échelle communautaire.

[1] Meilleurs agents, décembre 2024

Analyse comparée de la CUA avec des territoires de strates comparables

	Évolution démographique annuelle moyenne (2015-2021)	Efficience démographique (2015-2021)[1]	Taux de pauvreté des ménages (2021)	Indice de vieillesse (2021)	Indice de construction (2015-2021)
CUA Arras	+ 0,4 %	0,88	15,5%	79,5	5,3
CU Dunkerque	- 0,6 %	0,49	19,4%	84,1	4,6
Grand Besançon Métropole	+ 0,4 %	0,92	15,9%	80	5,2
CU Grand Poitiers	+ 0,5 %	1	16%	77,9	4,4

Source : *INSEE, RGP 2015 & 2021, Filosofi 2021, SITADEL données agrégées, octobre 2023*

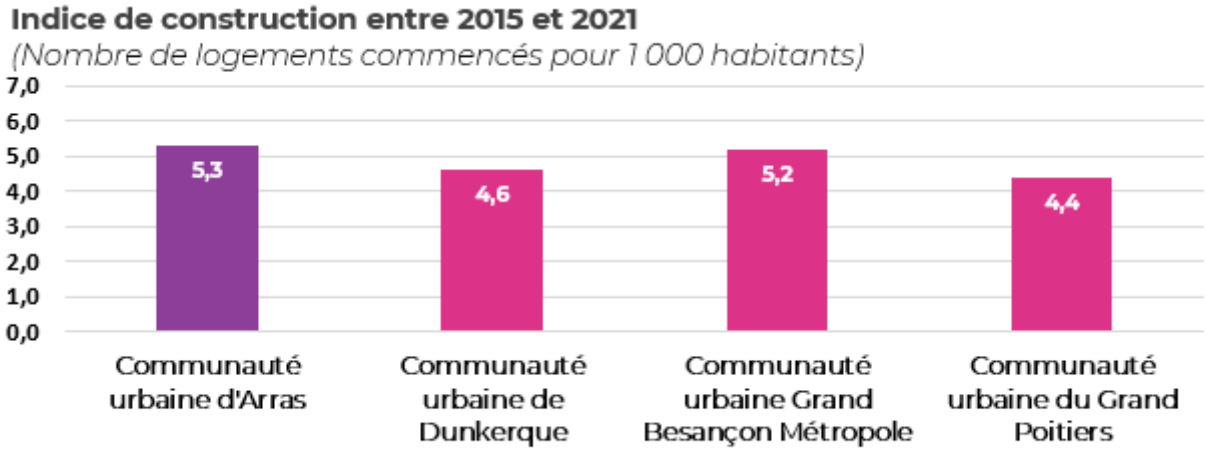
DÉMOGRAPHIE ET CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : UN POINT D'ALERTE SUR LA CUA ?

Avec **5,3 logements commencés pour 1 000 habitants**, la CUA se distingue par une production de logements plus soutenue que dans les autres intercommunalités. Cette intensité de la construction traduit, en partie, une réponse proactive face aux besoins en logements des ménages présents sur le territoire (desserrement, vieillissement…) et des nouveaux arrivants. Néanmoins, elle interpelle :

- Un tel niveau de construction, à l'échelle communautaire, **interroge quant à sa soutenabilité face aux enjeux de réduction de la consommation foncière et de préservation des ressources** (en lien avec le ZAN).
- Par comparaison, le **Grand Poitiers affiche un indice de construction plus faible (4,4), mais une croissance démographique légèrement plus soutenue**.

Le lien entre croissance et construction n'est donc pas automatique, loin s'en faut.

[1] *L'efficience démographique est le rapport entre la différence du nombre de ménages et la différence du nombre de logements, entre deux mêmes dates. Elle permet d'estimer, tout chose égale par ailleurs, si la production neuve sert à loger des ménages de façon permanente au sein de résidences principales ou si elle alimente le parc secondaire ou vacant.*



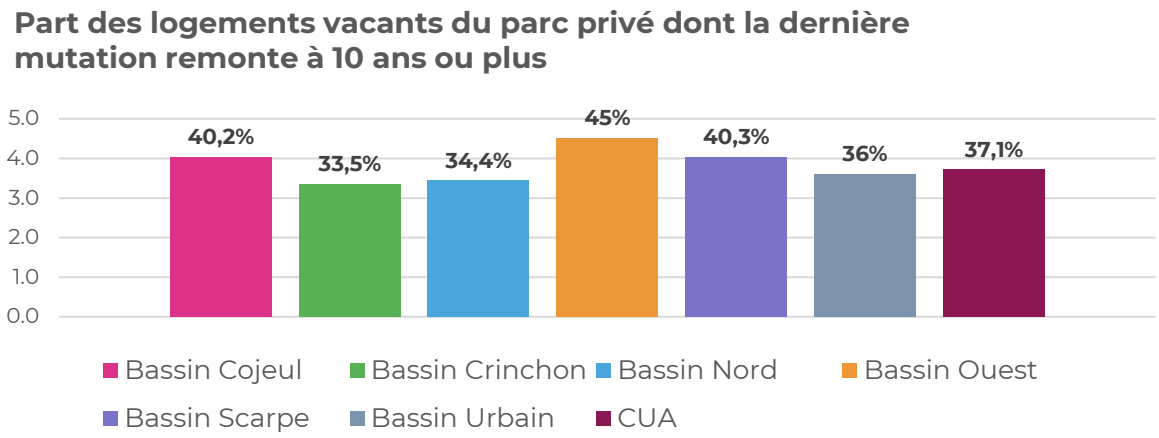
Source : Insee, RGP 2015 & 2021 / SITADEL 2012-2022

L'analyse de l'efficience démographique permet d'étayer ce point d'alerte.

Entre 2015 et 2021, la CUA affiche une efficience démographique de 0,88, un ratio proche de l'équilibre fixé à 1 : sur les 2 852 logements supplémentaires créés entre 2015 et 2021, 2 503 sont des résidences principales, 349 des résidences secondaires / occasionnelles ou des logements vacants. Ce chiffre indique que la production de logements a été presque en phase avec les évolutions démographiques observées sur le territoire. Bien que ce niveau soit légèrement inférieur à ceux constatés sur le Grand Poitiers et le Grand Besançon, il reste supérieur aux tendances observées à l'échelle départementale (0,80), régionale (0,79) et nationale (0,77), témoignant d'une dynamique relativement équilibrée.

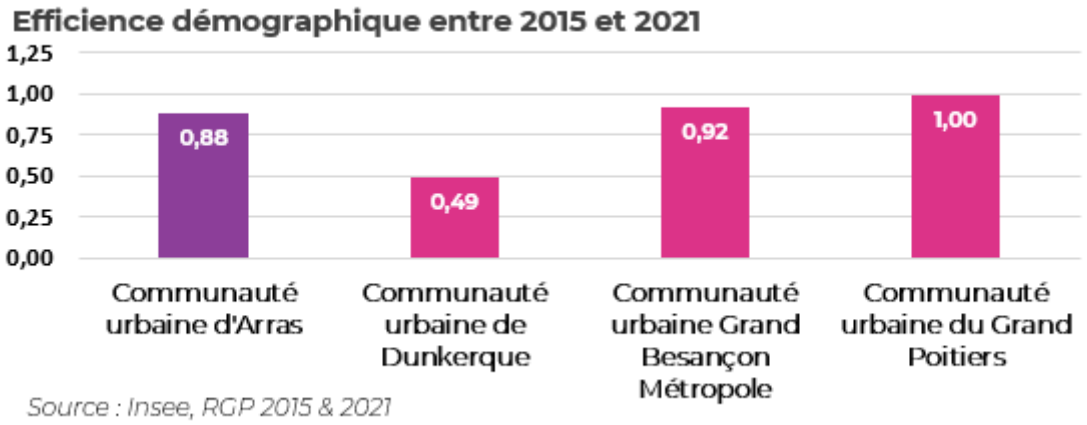
Cependant, la question se pose quant à la vocation des 349 logements apparus entre 2015 et 2021 et qui ne sont pas des résidences principales. La relative stabilité du taux de vacance et la progression des résidences secondaires ou occasionnelles[1] suggèrent qu'une partie de ces logements créés ont été affectés à ces usages. Par ailleurs, si les logements neufs ne deviennent pas nécessairement des logements occasionnels, des flux peuvent s'opérer entre l'ancien et le neuf. Ainsi, certains biens anciens peuvent sortir du marché immobilier traditionnel au profit des logements récents, souvent privilégiés comme résidences principales. Ce phénomène souligne un risque structurel : une désaffection progressive pour l'habitat existant, face à une offre neuve perçue comme plus attractive, pouvant à terme déséquilibrer le marché résidentiel local.

[1] Une résidence secondaire est un logement utilisé une partie de l'année pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. Un logement occasionnel est utilisé le plus souvent pour des raisons professionnelles ou des raisons d'études. Source : Service des données et études statistiques (SDES).



Source : Lovac 2024

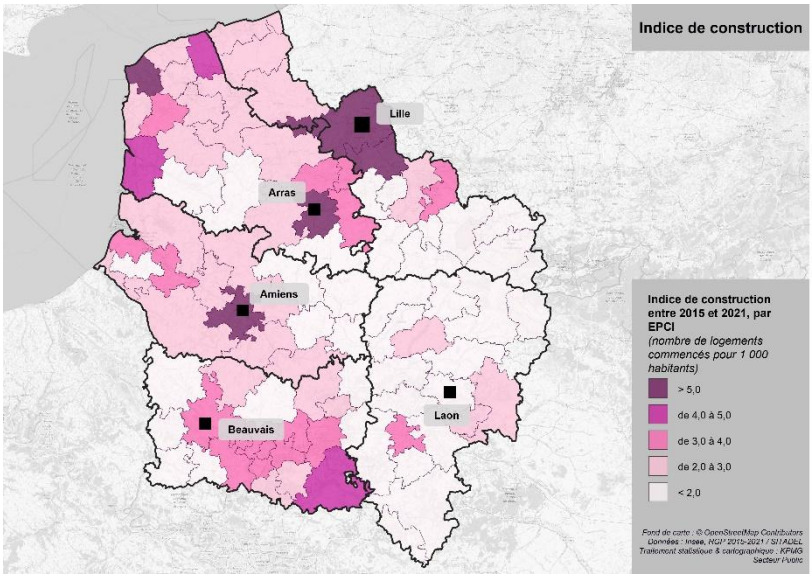
À l'échelle de la CUA, **37,1 % des logements vacants** n'ont pas connu de mutation depuis **au moins 10 ans**, un indicateur d'un parc potentiellement dégradé ou désinvesti. Cette part atteint même **45 % dans le bassin Crinchon** et **plus de 40 %** dans les bassins Cojeul et Scarpe. Ces données confirment l'existence d'un parc ancien durablement inoccupé, notamment dans le parc **privé** : parmi les **1 200 logements vacants depuis plus de 3 ans**, hors parc social, **près de 560** n'ont pas muté depuis plus de 10 ans, soit **près d'un tiers**. Ce constat souligne la nécessité d'un travail spécifique sur la **remobilisation de ce parc**, souvent peu visible, mais porteur d'enjeux majeurs en matière de lutte contre la vacance et de revitalisation de certains secteurs.



Source : Insee, RGP 2015 & 2021

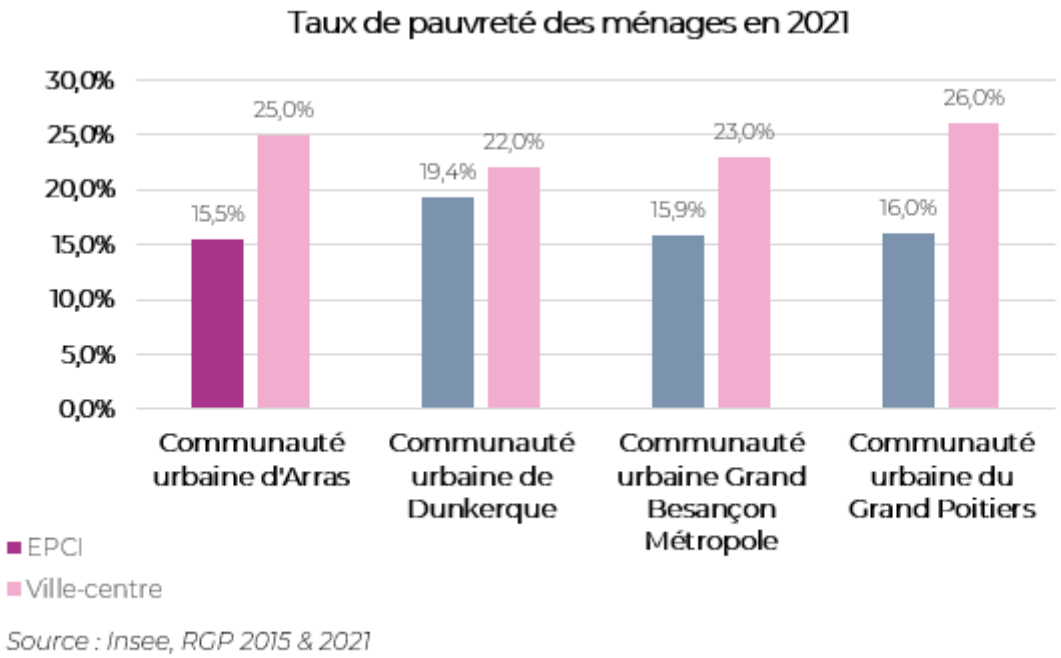
Comparaison des indices de construction des EPCI à l'échelle des Hauts-de-France

Source : Insee, RGP 2015-2021/ SITADEL



La carte de l'indice de construction entre 2015 et 2021 permet de replacer la situation de la CUA dans un contexte régional. Si la Communauté Urbaine d'Arras affiche une croissance démographique positive, son niveau de construction de logements reste modéré au regard des dynamiques observées dans d'autres intercommunalités, en particulier dans les zones fortement urbanisées comme la métropole lilloise ou Amiens Métropole. Avec un indice de construction situé entre 3 et 4 logements commencés pour 1 000 habitants, la CUA se situe, ainsi, dans une position intermédiaire par rapport à sa région d'appartenance.

UN TAUX DE PAUVRETÉ QUI INTERROGE SUR L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES LES PLUS DÉFAVORISÉES SUR LE TERRITOIRE

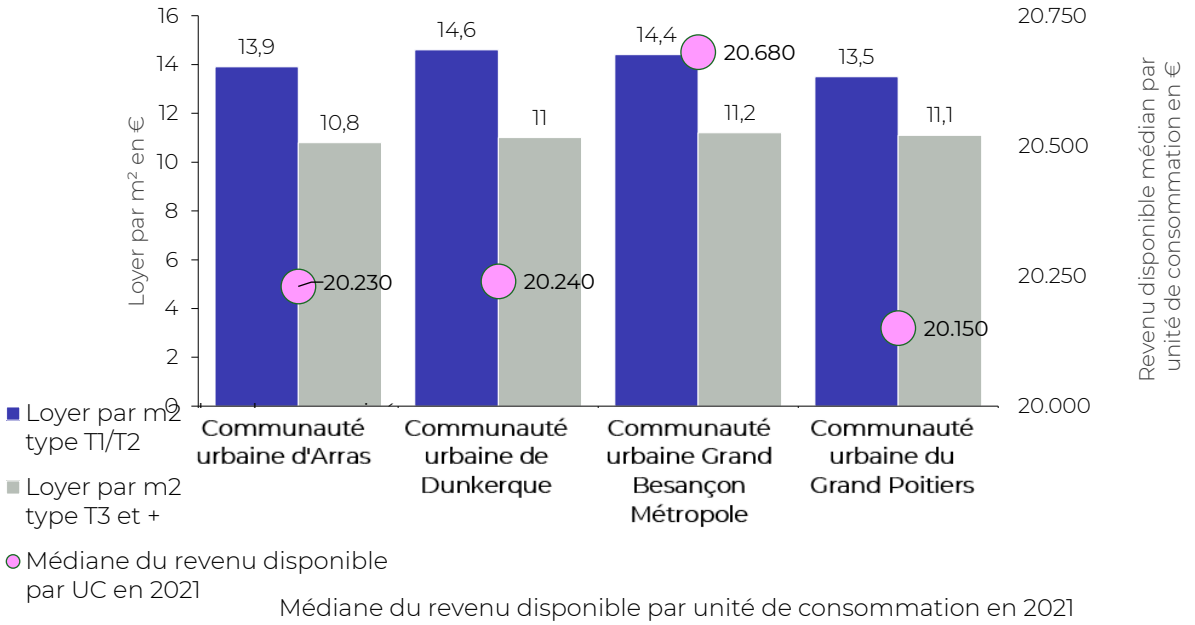


Source : Insee, RGP 2015 & 2021

En 2021, le **taux de pauvreté[1] des ménages au sein de la CU d'Arras est de 15,5 %.** Il est **supérieur à la moyenne nationale** (14,9 %), mais inférieur aux taux observés au sein des CU de Dunkerque (19,4%), dans une moindre mesure, de Besançon (15,9 %) et de Poitiers (16%). Si la précarité apparaît moins prégnante à l'échelle de la CUA, cet état de fait ne doit pas masquer :

- Les disparités infracommunautaires (entre les bassins urbains et de la Scarpe, plus précaires, et les autres bassins de l'intercommunalité) et infracommunales (au sein du bassin urbain notamment, entre les 6 quartiers prioritaires concentrant les ménages très modestes et leurs territoires d'inclusion) ;
- Les difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes dans un contexte de tension croissante sur le parc social et sur le marché immobilier plus largement. C'est une dimension commune à la CUA et aux Communautés urbaines de comparaison. Les données et tendances convergent :
    - **Les 4 territoires connaissent une baisse du taux de rotation au sein du parc social et une augmentation de la demande** : A titre d'exemple ; sur la Communauté urbaine d'Arras, la demande a augmenté de 7,68% quand les attributions ont régressé de 4% entre janvier et décembre 2024, sur la CUA ces chiffres sont respectivement de 7,18% et de -21%[2] ;
    - **Sur les villes-centres** de ces 4 intercommunalités, l'effet-ciseau – niveaux de revenus médians par rapport aux loyers de marché – est particulièrement marqué.

Comparatif des loyers par m2 selon la typologie dans le parc privé



Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2021

Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Filosofi 2020, Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et de leboncoin, T2 et T3 2024

[1] Le taux de pauvreté mesure donc la part de la population vivant avec un revenu inférieur à 60 % du revenu médian, en tenant compte de la composition du ménage.

[2]CRHH Hauts de France, Etat de la demande de logement social, bilan des attributions en 2024 et situation des ménages prioritaires, séance plénière du 11 mars 2025

À Arras, comme dans les autres villes-centres, le décrochage entre le loyer des petites typologies (T1/T2), à 13,9 €/m² en 2024, et les ressources des ménages susceptibles de les occuper est important. Ce niveau de loyer représente environ 37 % du revenu médian des ménages jeunes (15-29 ans) sur la commune d'Arras, contre 27 % pour l'ensemble des ménages. Cette situation rend ces logements difficilement accessibles pour les publics précaires — jeunes (étudiants, actifs, en insertion), personnes seules, parents isolés — alors même que ces formats correspondent à leurs besoins résidentiels. Ce constat est également vrai (et de plus en plus) pour les ménages aux revenus intermédiaires confrontés à une offre insuffisante à des niveaux de loyer abordables.

Ce qu'en disent les habitants

Une offre de qualité

Dans l'ensemble, les logements de la CUA en commune péri-urbaine et rurale sont jugés de qualité par la population, de même que le cadre urbain, malgré une sensibilité à la densité (perçue ou réelle) comme composante du cadre de vie.

> *« Habitat périurbain de qualité en dépit d'une forte densité »*

Un souhait de diversification de l'offre en milieu rural

- De façon relativement unanime, les groupes d'habitants issus des communes rurales ont jugé partiellement inadéquate l'offre de logement qui était proposée, notamment à destination des jeunes. Ainsi, ils estiment nécessaire le développement de l'offre locative et de l'habitat collectif au sein des communes rurales, qui serait insuffisamment développée et sous forte pression de jeunes ménages souhaitant s'installer à proximité d'Arras mais n'ayant pas les moyens de devenir propriétaire d'une maison.
- Cela répond à un sentiment de pression immobilière relativement forte sur la CUA, et à un besoin de faciliter le parcours résidentiel.
- Le développement de la mixité fonctionnelle des quartiers émerge ainsi, un groupe proposant la surélévation à destination d'habitat au sein du bâti commercial en zone d'activité, de même que la mobilisation des friches et locaux vacants.

> *« Que tout le monde soit logé : familles monoparentales, personnes seules, âgées... dans la mixité sociale et générationnelle. »*

Le logement des séniors comme enjeu pour le territoire

La question du vieillissement, et ses implications sur le logement, a bien été identifiée par les habitants qui se sont exprimés en faveur du développement d'une offre d'habitat adaptée (habitat partagé, intergénérationnel).

La nécessaire prise en compte de l'environnement

Les habitants sont également sensibles à l'impact du logement sur l'environnement et estiment important de soutenir l'effort de rénovation énergétique, de porter des projets d'écoquartiers sur le territoire et de veiller à limiter l'étalement urbain.

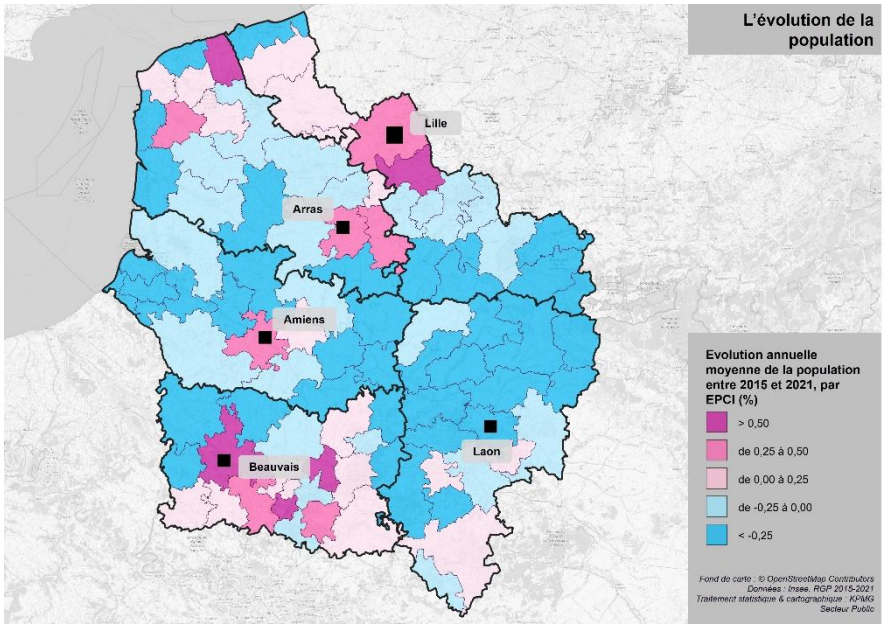
3.2 Quatre grands défis sociodémographiques au cœur des enjeux de la politique de l'habitat

1. Un développement territorial et résidentiel à plusieurs vitesses

À l'échelle régionale, les chiffres mettent en évidence des dynamiques démographiques contrastées entre les différents EPCI des Hauts-de-France sur la période 2015-2021. A l'échelle de cet espace, la CUA fait figure de territoire dynamique d'un point de vue démographique, au côté des métropoles de Lille et Amiens notamment et de territoires plus périurbains tels que les communautés de communes de la Région d'Audruicq, de Desvres-Samer. Il s'agit, dans les années à venir, de conforter ce positionnement de pôle résidentiel dynamique à l'échelle régionale.

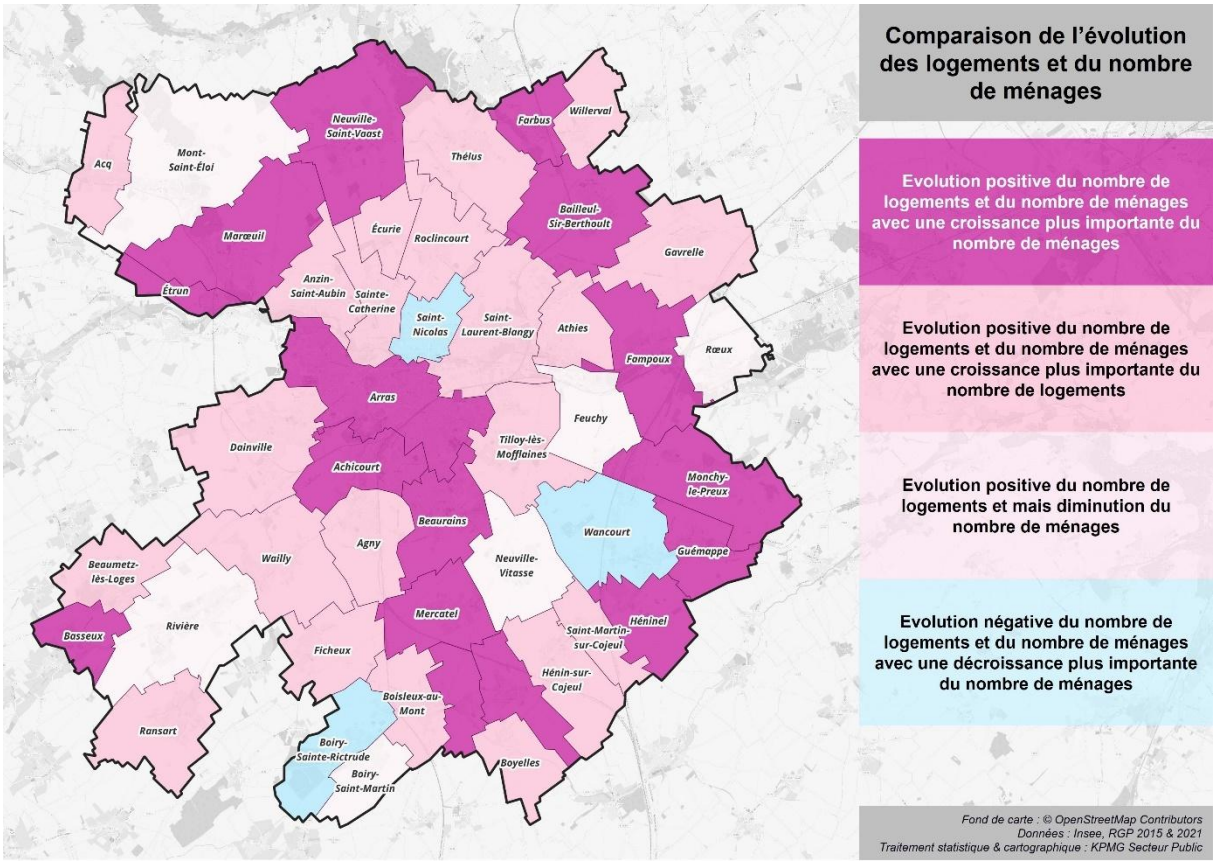
Comparaison de l'évolution de la population des EPCI à l'échelle des Hauts-de-France

Source : INSEE RGP 2015 & 2021



Au sein de la CUA, la ville-centre joue un rôle clé dans l'attractivité du territoire. Si cela dynamise l'agglomération, cela souligne aussi les disparités territoriales entre les communes.

Comparaison de l'évolution du nombre de ménages et des logements



Source : INSEE RGP 2015 & 2021

La situation est contrastée à l'échelle de la CUA et au sein des différents bassins la composant. À une échelle plus fine, quatre types de communes se distinguent par des dynamiques spécifiques en matière d'évolution du nombre de ménages et de dynamique au sein du parc de logements :

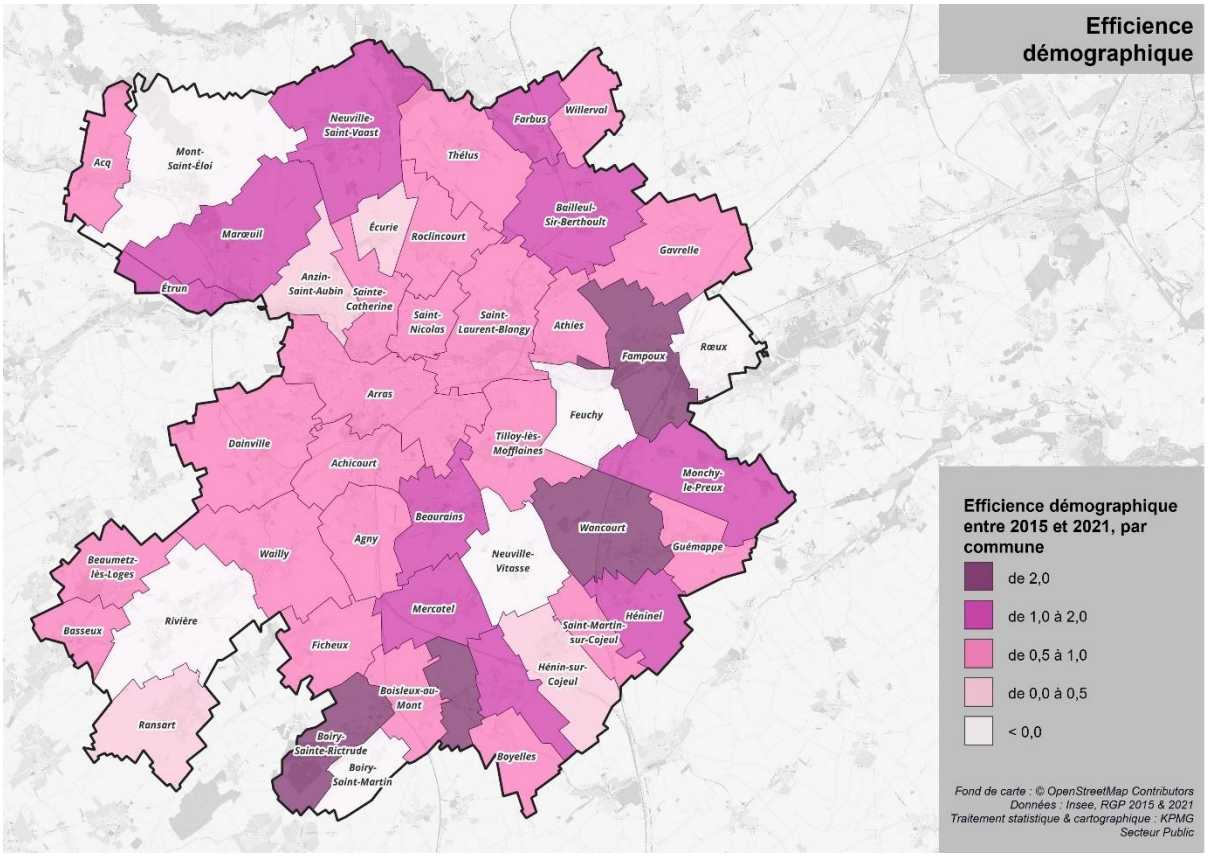
PROFILS ET COMMUNES (NON EXHAUSTIF)	TENDANCES	POINTS D'ATTENTION
Arras, Achicourt, Beaurains, Mercatel, Héninel, Guémappe, Monchy-le-Preux, Fampoux, Bailleul-Sire-Berthoult, Farbus, Neuville-Saint-Vaast, Maroeuil, Etrun, Basseux	Forte attractivité résidentielle avec une croissance du nombre de ménages plus rapide que l'augmentation des logements	Un risque d'éviction d'une partie des habitants face à une tension croissante sur le marché et une légère déconnexion entre demande et production. Une production de logements relativement en phase avec la croissance démographique.

2 Dainville, Sainte-Catherine, Anzin-Saint-Aubin et Roclincourt, Gavrelle, Ecurie, Saint-Laurent-Blangy, Thélus, Acq... → Un profil assez diffus, présent dans l'ensemble des bassins	Augmentation du nombre de ménages, mais rythme d'accroissement de l'offre de logements supérieur	Un risque de surproduction par rapport aux besoins exprimés, avec des effets possibles à réguler / anticiper : vacance, inadéquation d'une partie de l'offre créée... L'efficience démographique y est plus faible, notamment à Anzin-Saint-Aubin (0,47), témoignant d'un déséquilibre entre une offre de logements en forte progression et une croissance démographique plus modérée et une augmentation du nombre de ménages dans la moyenne intercommunale (+ 2,5% environ, entre 2015 et 2021°
Rivière, Boiry-Saint-Martin, Neuville, Feuchy, Roeux, Mont-Saint-Eloi	Diminution du nombre de ménages combinée à une hausse du nombre de logements	Une hausse du nombre de logements dans un contexte de baisse du nombre de ménages soulevant le risque de vacance résidentielle et de désaffection progressive pour le parc existant.
4 Wancourt, Saint-Nicolas et Boiry-Sainte-Rictrude	Diminution simultanée de la population et du nombre de logements, avec une déprise démographique importante	Une baisse de l'offre résidentielle qui suit la baisse de la population et du nombre de ménages illustre une déprise globale et souligne le besoin d'un accompagnement spécifique et renforcé de ces communes.

Les disparités observées à l'échelle infracommunautaire révèlent un développement différencié et à plusieurs vitesses au sein de la CUA. Chaque typologie de commune présente ses particularités, ce qui soulève la question de l'accompagnement spécifique nécessaire pour assurer un développement résidentiel équilibré, en adéquation avec les enjeux de cohésion sociale, d'équilibre territorial et de sobriété foncière.

Entre 2015 et 2021, la production de logements au sein de la CUA a accompagné deux dynamiques parallèles : l'accueil de nouveaux habitants (33% des logements créés) et surtout le maintien de la population existante (66%), en réponse au desserrement des ménages et au vieillissement de la population[1]. Avec un ratio différentiel global de 0,9[2], la production est globalement en adéquation avec les besoins démographiques, mais des déséquilibres territoriaux persistent.

Dans les communes urbaines, où la croissance du nombre de ménage est soutenue, la pression sur le marché résidentiel est forte, renforçant le risque de tension sur l'offre disponible. À l'inverse, certaines communes situées au nord et en périphérie enregistrent une production de logements supérieure à l'évolution du nombre de ménages, ce qui peut générer des situations de vacance accrue et une dévalorisation du parc existant.



Face à ces contrastes, il est essentiel d'ajuster la production de logements aux réalités locales en régulant les flux de construction. Dans les secteurs en tension, cela passe par une offre diversifiée et accessible pour répondre aux besoins des ménages en recherche de logement. Dans les territoires en perte d'attractivité, il convient de prioriser la réhabilitation du bâti existant et d'accompagner la transition résidentielle des ménages, afin d'assurer un développement territorial cohérent et durable.

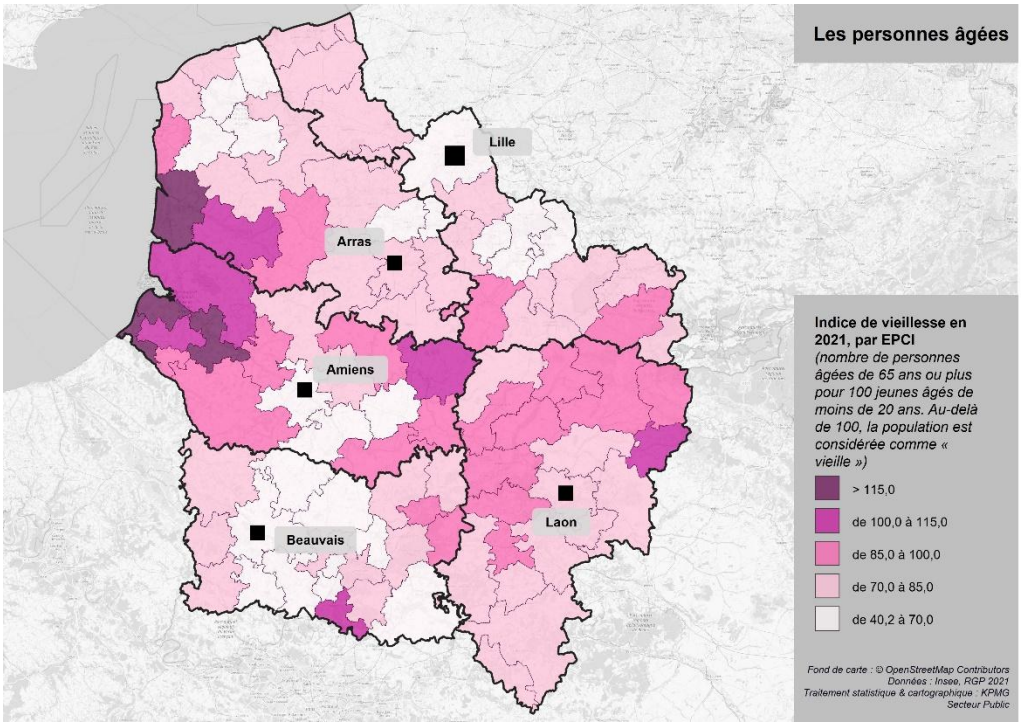
[1] Direction Habitat de la CUA – Journée communautaire – décembre 2024
[2] INSEE RGP, 2015-2021

2. Une tendance marquée au vieillissement de la population

La CUA apparaît comme un territoire relativement jeune au regard des tendances nationales : Cependant, son indice de vieillesse progresse de 8 points entre 2015 et 2021 pour atteindre 79,5 (*cf. partie Démographie et solidarités).*

Indice de vieillissement de la population par EPCI en 2021 à l'échelle des Hauts-de-France

Source : Insee RGP 2021



Si l'on regarde l'indice de vieillesse en 2021 à l'échelle régionale, on observe un **vieillissement généralisé de la population**, avec de nombreux EPCI dépassant le seuil de **100 personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans**, seuil à partir duquel une population est considérée comme « vieille ». La **Communauté Urbaine d'Arras** s'inscrit dans cette tendance, avec un indice compris entre **85 et 100**, traduisant un **déséquilibre croissant entre les générations**. Ce phénomène, bien que moins prononcé que dans certains territoires côtiers ou ruraux, **s'intensifie** et appelle une adaptation de l'offre résidentielle, des services et des équipements, pour répondre aux besoins d'une population vieillissante tout en **maintenant l'attractivité des territoires** auprès des jeunes ménages.

Le vieillissement de la population induit plusieurs enjeux pour la politique de l'habitat :

- L'adaptation de l'offre résidentielle :
    - L'offre existante à travers la poursuite des interventions visant à adapter les logements privés (via Ma Prime Adapt', les aides de la CUA,

du Conseil départemental…) et sociaux à la perte d'autonomie et au handicap ;

- Le développement de l'offre neuve en croisant les échelles et thématiques – le logement, le lien social et la lutte contre l'isolement des seniors, l'accessibilité des services et équipements… – pour favoriser le maintien à domicile et, plus largement, le bien vieillir (un engagement fort des élus du territoire).

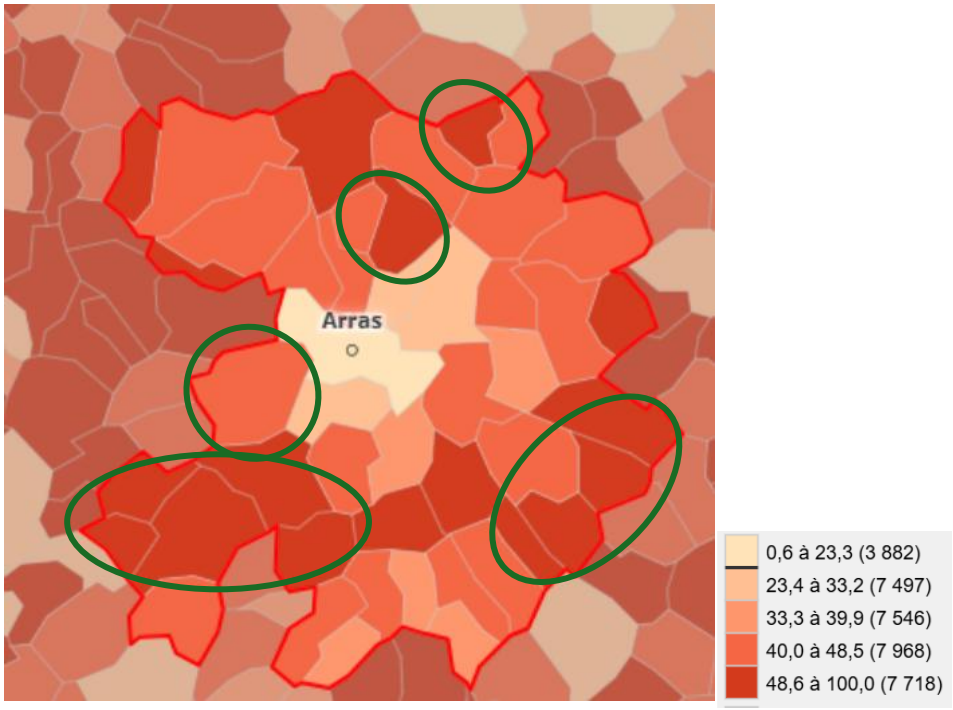
- La nécessité de penser le développement d'une offre adaptée au vieillissement et à la perte d'autonomie à l'échelle des bassins de vie et non pas des communes dans une double optique : proposer des parcours résidentiels et de vie tout en renforçant la solidarité territoriale au sein d'espaces fonctionnant de manière intégrée.
- La **mobilité résidentielle des personnes âgées, pour améliorer leurs conditions de logements d'une part et, d'autre part, libérer de grands logements au profit des grands ménages** (familles, dont familles recomposées, colocation, etc.).

Si la correspondance entre vieillissement de la population et sous-occupation accentuée n'est pas systématique, elle est forte. En effet, la sous-occupation est particulièrement marquée :

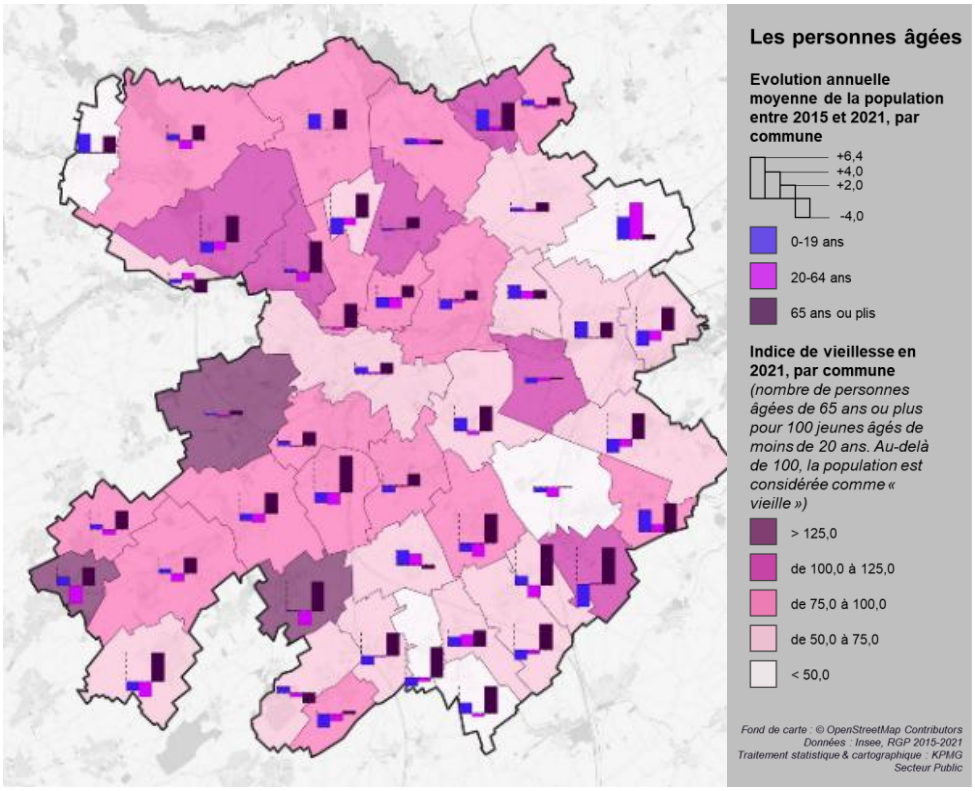
- Dans les communes affichant un indice de vieillesse déjà élevé ;
- Dans les communes en proie à une dynamique de vieillissement soutenue (augmentation importante de la part des + de 65 ans dans la population)
  - Au Sud du territoire (bassin de Crinchon), 4 communes sur 7 affichent un taux de sous-occupation élevé (entre 48,6 % et 100 %), associé à un indice de vieillesse compris entre 75 et 100. La situation de Basseux est particulièrement notable, avec un indice dépassant les 125, ce qui pourrait refléter une concentration importante de ménages âgés occupant des logements devenus surdimensionnés.
  - A l'Est du territoire (bassin de Cojeul), 11 communes sur 15 présentent un taux de sous-occupation supérieur à 40 %, ce qui, couplé à des indices de vieillesse élevés dans des communes comme Ficheux et Héninel (supérieurs à 100), suggère également un possible lien entre vieillissement démographique et sous-occupation des logements.

Sous-occupation très accentuée[1] des résidences principales en 2020

Source : INSEE RGP 2020, Observatoire des territoires



Indice de vieillesse



Source : INSEE RGP 2021

[1] Définition : on parle de sous-occupation modérée si le logement compte une pièce de plus que la norme, prononcée s'il en compte deux de plus et très accentuée s'il en compte au moins trois de plus.

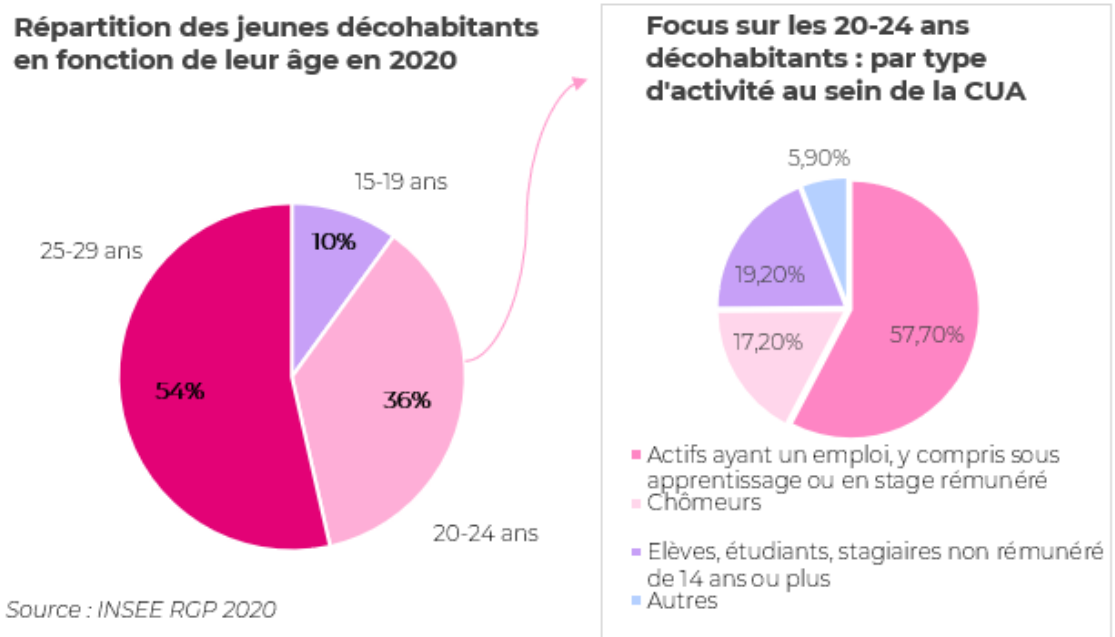
3. Une diversité des profils de jeunes, reflet de besoins résidentiels variés

On recense sur le territoire de la CUA en 2021, 19 422 ménages âgés de 15 à 29 ans représentant 16,7% de la population. Cette proportion baisse légèrement entre 2015 et 2021, mais de manière très différente en fonction des âges : tandis que la part des 25 – 29 ans régresse (- 2% / an), celle des 15 – 24 ans augmente (+1,4% / an). Ces premiers constats mettent en avant deux dimensions : un rapport différent au territoire communautaire en fonction des âges et l'existence, non pas d'une jeunesse uniforme, mais de jeunesses, aux profils variés. Ces jeunes partagent, néanmoins, une problématique commune, **celle de l'accès à un logement abordable et adapté à leurs besoins et attentes résidentielles.**

Au sein du département, la CUA se distingue des autres collectivités par un plus fort accès au logement autonome des jeunes. En effet, à l'échelle de l'intercommunalité, **50,2% des 15-29 ans sont décohabitant, dont 36% ont entre 20 et 24 ans.** La moyenne départementale s'élève, quant à elle, à 41,8%.

Parmi les 20-24 ans décohabitants au sein de la CUA, 57,7% sont actifs avec un emploi, dont apprentissage ou stage rémunéré, 19,2% sont étudiants, tandis que 17,2% sont au chômage. Cette répartition est, logiquement, très différente pour les 15-19 ans (67,3% sont étudiants, stagiaires non rémunérés, 16% sont actifs avec un emploi, apprenti ou stagiaire rémunéré et près de 11% sont au chômage) et les 25-29 ans (plus de 76% sont actifs avec un emploi et près de 14% étudiants ou affiliés).

Derrière ces données de cadrage, se trouve en réalité une diversité de profils, faisant face à des situations différentes et des besoins spécifiques. Ainsi, la CUA a identifié **quatre grandes figures de jeunes confrontées à des problématiques de logements différentes** (source : CUA) :



Source : INSEE RGP 2020

La problématique de l'autonomie résidentielle des jeunes est un enjeu fort à l'échelle intercommunale, mais elle s'exprime avec une acuité particulière dans les communes urbaines de la CUA, et plus spécifiquement dans sa ville centre. En effet, 50,7%[1] des jeunes de 15 à 29 ans du territoire résident à Arras (contre moins de 39% de la population dans son ensemble), ce qui justifie un focus approfondi sur cette catégorie de population et les défis spécifiques qu'elle rencontre en matière de logement et d'insertion.

LES GRANDES FIGURES DE LA JEUNESSE	DONNÉES CLÉS À L'ÉCHELLE D'ARRAS	ENJEUX POUR LA CUA	FREINS
Les jeunes autonomes	**43,3%** des jeunes ont un emploi	Ancrer ces jeunes durablement sur le territoire, notamment dans une optique de mixité intergénérationnelle et sociale	• De mauvaises conditions d'accès au crédit • Des prix de vente ou à la location trop élevés par rapport aux revenus / salaires d'entrée sur le marché du travail • Une faiblesse de l'offre fondée sur les « nouveaux » modes d'habiter (colocation, coliving, habitat modulaire / alternatif…)
Les jeunes autonomes précaires	**30%** des jeunes actifs sont à temps partiel **14,6%** de jeunes de 18/25 ans au chômage **1 jeune sur 3** vit sous le seuil de pauvreté	Renforcer l'offre **de petits logements** très **abordables** plutôt en centre urbain ou proche des lieux d'emploi (baux classiques / meublés temporaires pour plus de flexibilité) Éviter les ruptures et maintenir dans le logement (enjeu de solvabilisation au long cours) Travailler à la fois sur l'offre de logements, mais aussi une insertion professionnelle durable et des solutions de mobilité	• Une tension très forte sur les petites typologies à bas coût dans le parc social → concurrence entre les publics, accrue par le développement de la location saisonnière • Une baisse des APL qui a particulièrement fragilisé ces parcours • Une impossibilité pour les bailleurs sociaux de proposer une offre de logements meublés
Les apprenants (étudiants et apprentissage)	**7558** étudiants **35,1%** sont sans rémunération	Améliorer la connaissance des besoins et de la demande : une enquête lancée par la CUA fin	• La solvabilisation des publics • Une offre insuffisamment qualitative et diversifiée

[1] Observatoire du territoire, nombre de 15-29 ans en 2021

		2024 pour mieux appréhender cette dimension Éviter les migrations pendulaires Renforcer l'attractivité et le rayonnement universitaire de la CUA Créer une communauté étudiante et apprenante qui fasse vivre le centre-ville Attirer des étudiants ne résidant pas sur le territoire	• Une offre locative sociale adaptée en termes de coût résidentiel, mais difficile d'accès pour les étudiants (délai d'attente, volet administratif, manque de flexibilité, offre non meublée…)
Les jeunes décrocheurs	**5,4%** d'inactifs **25%** des 15/25 ans sont sans emploi ni formation **28%** des personnes accueillies par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) sont des jeunes de moins de 25 ans	Prévenir la dégradation de situations sociales déjà très fragiles Ancrer dans un parcours positif (pas uniquement via le logement) et redonner des perspectives Proposer une offre de logements accompagnés adaptée (versus solutions d'urgence et précaires)	• Une absence de ressources • Des revenus issus de la garantie jeune, qui ne sont pas considérés comme un revenu ouvrant droit à un logement social • Des jeunes accueillis, dans les structures d'hébergement, avec des publics en grande difficulté • Des financements publics inexistants en investissement sur des produits d'hébergement d'urgence, accueil de nuit ou SAS de répit • Une question relative à l'accueil des animaux de compagnie

Source : Direction Habitat de la CUA – données Arras sur le logement des jeunes

Les problématiques plus aiguës sur la ville-centre permettent d'identifier des enjeux structurants pour l'ensemble du territoire de la CUA. La forte concentration de jeunes à Arras accentue les tensions sur l'accès au logement et renforce la nécessité de proposer des solutions adaptées aux différents profils : étudiants, jeunes actifs, jeunes précaires et décrocheurs. Ces enjeux doivent être intégrés dans la réflexion intercommunale pour garantir une offre résidentielle diversifiée et accessible, tout en favorisant l'ancrage durable des jeunes sur le territoire.

Ces quatre profils nécessitent une approche spécifique, à l'image de leurs besoins et de leurs moyens qui diffèrent. Cependant, le logement, bien que fondamental pour leur épanouissement, ne constitue pas une réponse suffisante. **L'accès au logement, la capacité à s'y maintenir et la satisfaction d'autres besoins essentiels doivent être pris en compte dans une approche globale.**

À ce titre, le territoire révèle une contradiction marquante : malgré un contexte de quasi-plein-emploi, 40 % des jeunes âgés de 16 à 25 ans ne sont pas engagés dans un parcours d'insertion. Selon le panorama de la pauvreté en Hauts-de-France (2023), la CUA figure parmi les 10 % d'EPCI où les 15-19 ans sont les moins diplômés ou non scolarisés. Les données de l'INSEE confirment également une baisse de la scolarisation chez les 15-17 ans. Face à ces défis, il apparaît crucial de renforcer la coordination entre les différents acteurs pour offrir un parcours global et intégré aux jeunes, associant logement, insertion et accompagnement socio-éducatif.

4. L'accès et le maintien dans le logement des plus fragiles, un enjeu d'inclusion et de solidarité, au centre des préoccupations de la CUA

Comme vu précédemment, le taux de pauvreté au sein de la CUA (15,5%), bien que plus faible qu'aux échelles départementale et régionale, interroge sur l'accès au logement des personnes les plus défavorisées sur le territoire. D'autant plus que les tensions croissantes sur le parc social et sur le marché immobilier exacerbent les difficultés des ménages, notamment à Arras (25%), Saint-Nicolas (22%), Achicourt (17%) et Saint-Laurent-Blangy (15%) où le taux de pauvreté est le plus élevé. Cette tendance se retrouve dans les chiffres des ménages fiscaux non imposés, qui sont également les plus conséquents au sein de ces territoires, soulignant des disparités à l'échelle du territoire.

L'analyse de l'INSEE sur la pauvreté monétaire dans les Hauts-de-France[1] a mis en lumière une spécificité de la CUA par rapport aux autres intercommunalités pas-de-calaisiennes. Si la pauvreté est globalement moins prégnante que dans certains territoires (CALL, Grand Calais Terres et Mers, CAB, par exemple), on y observe une diversité des profils de pauvreté.

De cette lecture statistique découlent plusieurs enjeux, à la croisée des politiques publiques (Plan départemental d'action pour le Logement et l'Hébergement des personnes défavorisées 2022-2027, copiloté par l'État et le Département, mise en œuvre accélérée du programme « Logement d'abord » pilotée par la CUA sur son territoire et le Département sur le reste du Pas-de-Calais…) et des compétences (hébergement, logement, accompagnement social…) :

- La prégnance des difficultés d'accès au logement des jeunes en grande difficulté, évoquée précédemment, constitue un axe fort de la mise en œuvre du « Logement d'abord ». En parallèle, la CUA et ses partenaires agissent contre le non et le mal-logement des ménages défavorisés à travers la mobilisation de solutions diversifiées : identification des publics (via le SIAO[2] notamment qui joue un rôle clé en tant que dispositif central de coordination et d'orientation des publics précaires), logements accompagnés (dont pension de famille), accès au parc social (objectifs de relogement des publics

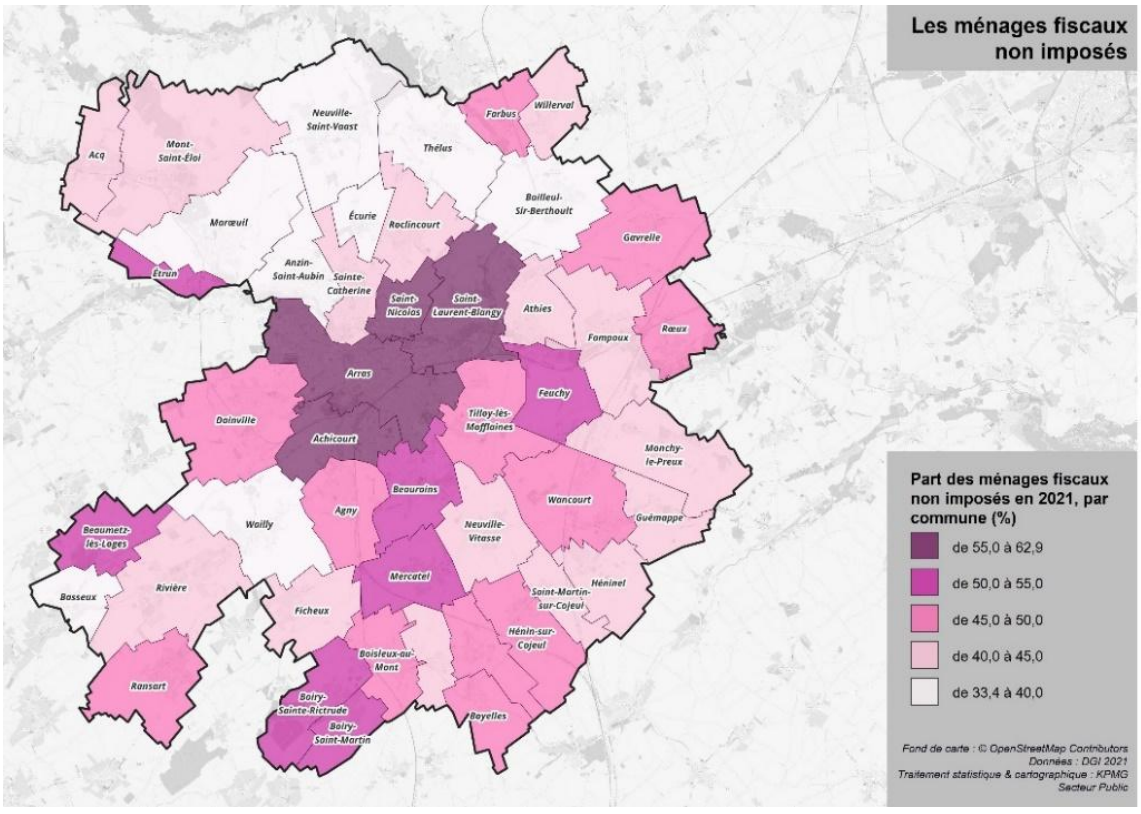
[1] Cette analyse a été réalisée pour asseoir les Stratégies pauvreté définies à l'échelle départementale. Le Pacte Local des Solidarités du Pas-de-Calais a été signé en 2024.
[2] Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)

prioritaires), mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales (développement de l'intermédiation locative (IML), dont IML jeune[1] dans le cadre d'un appel à projet porté par les services de l'État)… ;

- Le maintien dans le logement des ménages, notamment locataires du parc social, à travers la prévention des expulsions et un travail avec les acteurs sociaux du territoire pour limiter les ruptures de parcours ;

- L'accès et le maintien dans le logement des personnes en emploi : le Covid et ses impacts socio-économiques ont accentué (ou mis au jour) les risques de rupture chez des ménages insérés ou travailleurs pauvres, pâtissant particulièrement des « effets de seuil » : ménages dont les revenus sont juste au-dessus des plafonds de revenus PLAI, familles peu habituées à mobiliser les aides publiques et concernées par le non-recours… Leur repérage et leur accompagnement (accès ou maintien) vers une solution résidentielle adaptée constituent deux leviers pour éviter l'aggravation de situations fragiles.

Part des ménages fiscaux non imposés en 2021 par commune

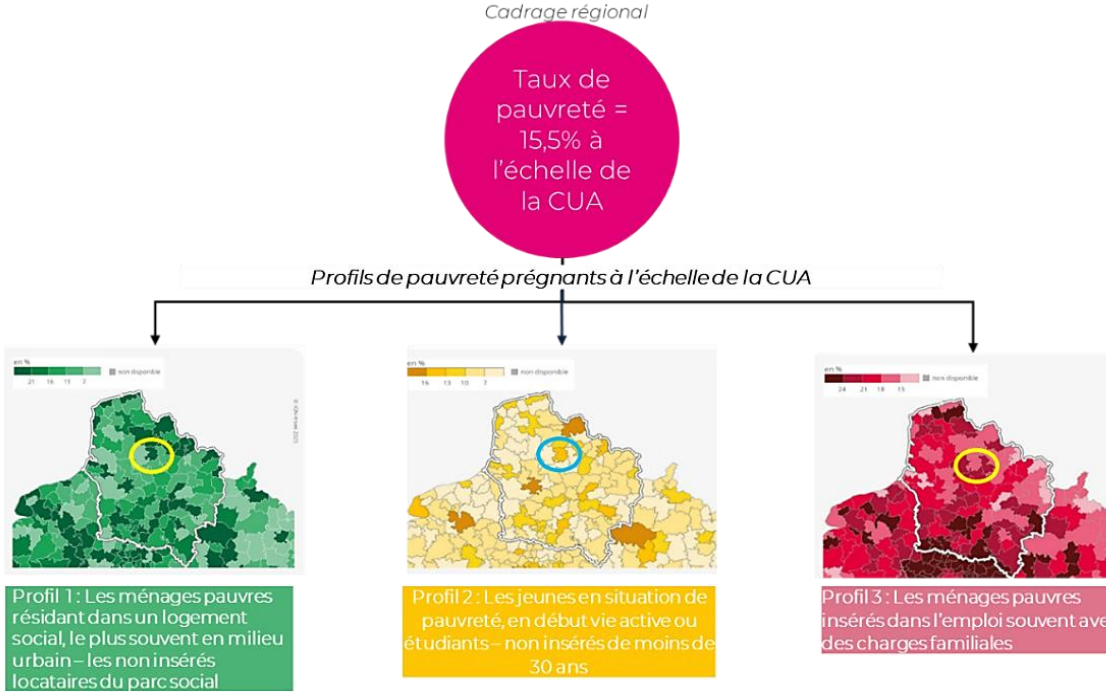


Note de lecture : La part des ménages fiscaux non imposés sur la Ville d'Arras s'élevait entre 55% et 62,9% en 2021.

[1] Cet appel à candidatures a pour objectif de développer l'intermédiation locative à destination des jeunes dans le parc privé ou public, en sous-location ou sous-location/colocation.

- **EN SYNTHÈSE : DÉFIS SOCIO-RÉSIDENTIELS ACTUELS ET FUTURS**

Précarité Monétaire : les profils sociodémographiques par EPCI du Pas-de-Calais - (Insee – Dossier Hauts-de-France)



- Parmi les 6 profils socio-démographiques illustrant la diversité des situations de pauvreté les ménages locataires du parc social en situation de précarité, constituent le profil le plus présent sur la CUA. Ces ménages cumulent souvent des difficultés économiques, sociales et d'insertion professionnelle (non insérés car sans emploi), les exposant à des risques accrus d'exclusion et de précarité résidentielle. Par ailleurs, le parc social fait face à des défis d'adaptation, notamment pour répondre aux besoins croissants des personnes âgées ou en situation de handicap, nécessitant des aménagements spécifiques pour garantir l'accessibilité et le maintien à domicile. Le territoire se distingue des autres intercommunalités pas-de-calaisiennes par la surreprésentation des jeunes en situation de pauvreté (en jaune). Enfin, les ménages pauvres insérés dans l'emploi, souvent avec charges familiales n'apparaissent pas comme surreprésentés. Néanmoins, leur part au sein des ménages pauvres dépasse les 15% à l'échelle de la CUA.

- Accompagner le développement résidentiel de toutes les communes

Certaines communes de la CUA connaissent un déclin démographique et une perte d'attractivité résidentielle très forte.

➔ Le renforcement d'actions ciblées de revitalisation urbaine adaptées aux contextes communaux (urbain, périurbain, rural) : réhabilitation de l'existant, mobilité résidentielle des seniors, création de nouveaux lieux de vie, maintien des services publics dans une logique de redynamisation globale, fluidification des parcours résidentiels, etc.

- Adapter l'offre résidentielle face au vieillissement de la population

  ➔ La mobilité résidentielle des seniors pour améliorer leurs conditions de logements et encourager la libération de grands logements en faveur de familles

  ➔ La poursuite et le développement de solutions résidentielles spécifiques, telles que le logement intergénérationnel ou le béguinage, en pensant une programmation à l'échelle des bassins de vie pour limiter le risque de suroffre et favoriser le bien-vieillir sur le territoire communautaire

  ➔ Le maintien à domicile à travers la poursuite des actions d'adaptation à la perte d'autonomie du parc existant, social comme privé

- Répondre aux besoins des jeunes générations

  ➔ En intégrant toutes les jeunesses, dans une double optique : solidarité et dynamisme économique et démographique

  ➔ La mobilisation du logement classique (logement social, logement locatif privé abordable, petites typologies)

  ➔ Le développement de solutions « adaptées » et innovantes (pour les étudiants, les jeunes actifs…), pensées avec les acteurs de l'enseignement supérieur et du secteur économique.

- Accompagner l'accès et le maintien dans le logement des personnes défavorisées

  ➔ La poursuite des actions déployées dans le cadre du Logement d'abord

  ➔ La mobilisation du parc privé à des fins sociales

  ➔ L'accès au logement social des plus fragiles, tout en renforçant la mixité sociale, dans un contexte de « crise du logement » et de concurrence accrue entre les publics.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Programme local de l'habitat (PLH) · 2019-2025 · *en cours de révision*

ATOUTS

- **Une pauvreté plutôt inférieure aux territoires voisins et au contexte régional** malgré des disparités importantes à l'intérieur du territoire.
- **Malgré le vieillissement, une population jeune qui se maintient.**

POINTS DE FRAGILITÉ

- **De forts déséquilibres intracommunautaires ;**
- Le vieillissement de la population dans certaines communes **mène à une importante sous-occupation des logements, notamment dans les communes au sud et à l'est du territoire.**
- **Une précarité multidimensionnelle, notamment chez les jeunes, peu diplômés,** comme frein au parcours résidentiel.
- **Certaines communes de la CUA connaissent un déclin démographique et une perte d'attractivité résidentielle très forte :** accompagner le développement résidentiel de toutes les communes.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Adapter l'offre résidentielle à la diversité** des profils socio-économiques :
  - Prendre en compte le vieillissement de la population tout en accompagnant l'autonomie résidentielle des jeunes,
  - Favoriser l'ancrage / l'arrivée de familles,
  - Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des seniors.
- **Développer des formes d'habitat léger, réversible et écologique (tiny houses, hameaux légers)** pour répondre à la diversité des parcours résidentiels et encourager une offre plus souple et durable.
- **Accompagner le développement résidentiel de manière adaptée dans les différentes communes** de la CUA.
- **Penser les parcours résidentiels à l'échelle de territoires intracommunautaires cohérents** (pour éviter la sur-offre et la concurrence entre communes sur un même produit).
- **Préserver l'attractivité globale du territoire,** en veillant à proposer une offre de logement qualitative, accessible et diversifiée, à même de répondre aux besoins des ménages tout en soutenant le dynamisme économique et social de la CUA.

3.3 Le triptyque emplois-transports-logements : un enjeu à la croisée du développement résidentiel et économique

La CUA se distingue par une **dynamique économique soutenue** (situation de quasi-plein-emploi), caractérisée par une croissance de l'emploi, une diversification sectorielle et une **attractivité renforcée pour les entreprises**. Cette vitalité économique a une double influence sur le territoire.

1. Une dynamique économique source d'opportunités et de pressions sur le marché immobilier

Premier impact observé : la stimulation du marché de l'habitat par une demande de logements exogène et l'arrivée de nouveaux profils sur le territoire.

Entre 2015 et 2021, la CUA a enregistré une augmentation significative de l'emploi salarié, avec un gain de 1 750 salariés et 138 établissements employeurs supplémentaires, faisant d'elle **l'intercommunalité ayant connu la plus forte croissance de l'emploi dans la région, hors métropole lilloise**[1]. Cette progression témoigne de l'attractivité du territoire pour les entreprises, favorisée par des infrastructures de qualité et une position géographique stratégique. Le tissu économique de la CUA est, en outre, marqué par une **diversification sectorielle** notable. Les **secteurs de l'industrie, des services et du commerce** y sont bien représentés, contribuant à une économie locale résiliente[2].

Cette dynamique économique soutenue a un impact direct sur le marché de l'habitat : une **demande accrue de logements, tant en location qu'en accession à la propriété**, l'arrivée d'investisseurs immobiliers privés contribuant à la hausse des prix sur le marché immobilier (dont le corollaire est le risque d'éviction des ménages les plus précaires). Malgré cette dynamique, bon nombre de travailleurs ne résident pas sur le territoire et certaines entreprises rencontrent des difficultés de recrutement

[1] CUA, « Le Grand Arras, un territoire attractif pour les entreprises », 15 sept 2022

[2] L'Observateur, « Terre d'industries : l'Arrageois séduit toujours les entreprises », 27 avril 2021

et/ou de fidélisation s'expliquant, en partie, par l'absence de solutions résidentielles adaptées.

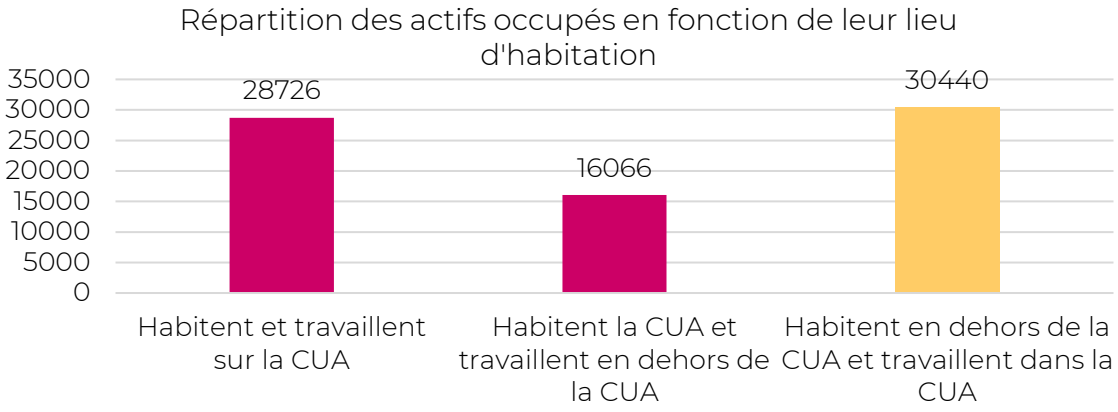
2. Un développement économique générateur de flux pendulaires

Deuxième impact : une augmentation des déplacements domicile-travail. Ceux-ci ont augmenté nettement plus vite que le nombre d'emplois.

	2014 (source PLH 2019-2025)	2021 (source INSEE RGP)	Évolution entre les deux dates
Nombre d'emplois	56 210	59 900	+ 6%
Nombre de navetteurs	≈28 000	≈30500 (30140 selon l'EMC² réalisée par le CEREMA)	+8%

La forte augmentation des flux pendulaires reflète un décalage entre l'attractivité de l'emploi et la capacité de la CUA à loger une partie des actifs sur son territoire. Cette tendance entraîne des répercussions importantes en particulier sur les infrastructures de transports (nuisances et impacts sur le cadre de vie, dégradation des conditions de vie des personnes concernées, coûts environnementaux) : **plus des 2/3 des navetteurs du territoire utilisent un véhicule motorisé** (Source : étude mobilité réalisée par Action logement en 2019).

Au 1er janvier 2021, 30 500 actifs travaillent dans la CUA sans y résider, représentant 17 809 ménages. Autrement dit, **51,5% des emplois du territoire sont occupés par des personnes n'habitant pas la CUA.**



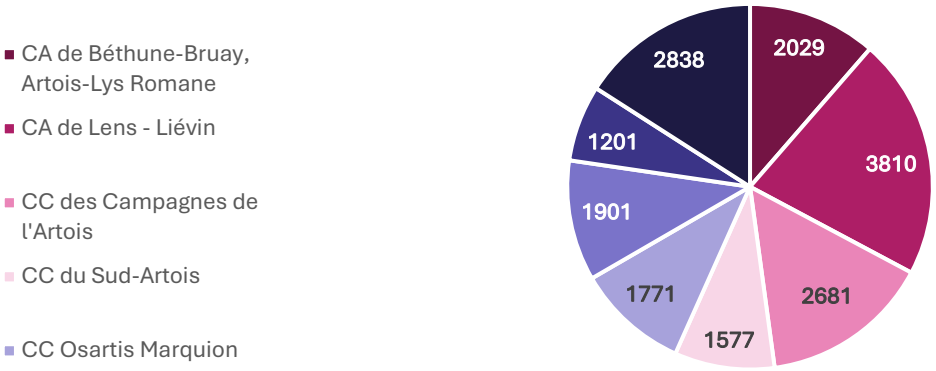
Source : Insee, RGP 2021

77% des navetteurs résident dans le département du Pas-de-Calais, notamment dans les territoires limitrophes. Ainsi :

- Près de **21,4 %, des actifs travaillant dans la CUA résident dans la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin ;**

- 15% vivent dans la CC des Campagnes de l'Artois ;
- 10% et 9% habitent sur les CC Osartis Marquion et Sud Artois ;
- 11,5% sur la CABBALR, non limitrophe, mais très proche.

Nombre de ménages dont la personne de référence travaille au sein de la CUA mais n'y habite pas selon le lieu d'habitation en 2021



Source : *Insee, RGP 2021*

Les données (source : INSEE 2021, pour l'ensemble des données) révèlent un profil majoritaire parmi les navetteurs : les familles « installées » dans un parcours de propriétaire occupant :

- Un âge moyen des navetteurs de **40,4 ans**.
- **50 % des actifs sont des ouvriers ou employés**
- **56,5 % des actifs sont des couples avec enfants**
- **67,9 % des ménages navetteurs sont propriétaires**, et **86,6 % d'entre eux occupent des logements individuels**. La part des ménages propriétaires signifie qu'une partie de ces navetteurs ne constitue pas un public cible de la politique de l'habitat, eu égard à leur niveau d'installation et d'ancrage.
-

S'ils ne sont pas majoritaires, **quelques profils intéressants** (relais de mixité sociale et intergénérationnelle notamment) émergent et **constituent des « cibles » potentielles à capter et fidéliser** sur le territoire (INSEE 2021) :

- **21%** des navetteurs ont **moins de 30 ans** et 7% sont enfants d'un couple et résident donc chez leurs parents ;
- **23% sont des couples sans enfants et 11% des personnes seules** (des ménages qui, pour partie, ne sont pas encore pleinement installés) ;
- **20% sont des locataires du parc privé et 11% des locataires du parc social** (signifiant une plus grande ouverture à la mobilité résidentielle, à condition de trouver un logement adapté en contrepartie) ;
- **31% occupent une profession intermédiaire** (entre les cadres et agents d'exécution, professions intermédiaires de l'enseignement, de la santé, de la fonction publique et assimilés).

Autrement dit, **il existe un vivier de navetteurs plutôt jeunes, seuls ou en couple, potentielles familles en devenir, aux revenus intermédiaires**. Le développement d'une offre résidentielle répondant à leurs besoins et aspirations constitue un levier (parmi d'autres : la qualité du cadre de vie, de l'offre culturelle, des mobilités douces ...) de fidélisation de ces publics. À ce titre, la demande exprimée par Action Logement pour la mise à disposition de logements plus souples, notamment pour les alternants en mobilité temporaire (même plutôt séquencée), souligne la

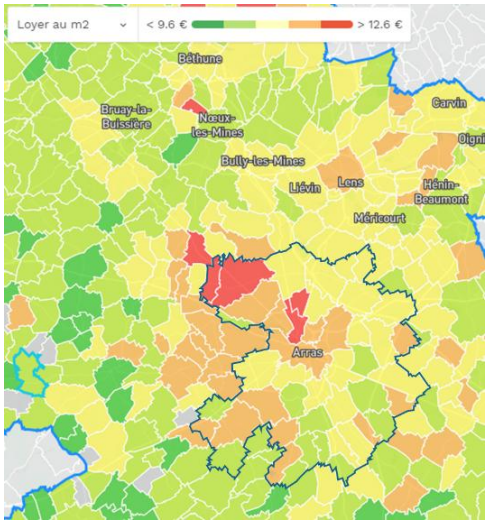
nécessité d'élargir l'offre résidentielle à des solutions adaptées à ces parcours professionnels et résidentiels spécifiques.

Deux paramètres complémentaires sont à prendre en compte :

- Les niveaux de revenus de ces individus, au profil modeste et intermédiaire ;
- Le positionnement sur le marché immobilier de la CUA par rapport à ses voisins : une offre moins accessible (particulièrement sur la ville-centre), mais une plus grande diversité résidentielle, constituant un point d'appui intéressant.

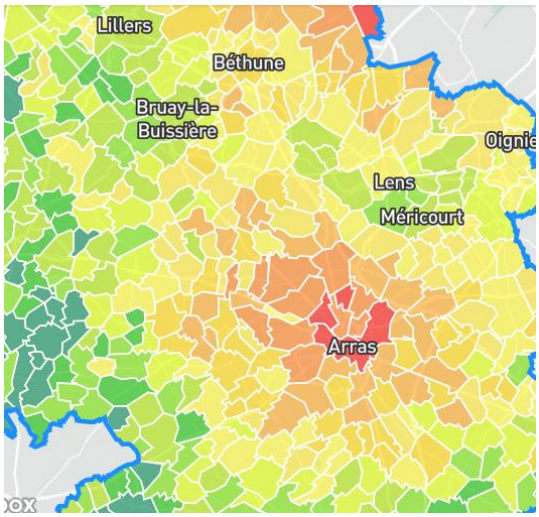
Niveau de loyer au m²

Source : meilleurs agents - 2024



Prix au m²

Source : meilleurs agents – 2024



Plusieurs actions (à pérenniser / à renforcer / à créer) pourraient contribuer à fidéliser ces publics cibles :

- Remise sur le marché des logements vacants, peu nombreux, mais bien situés dans le cadre du programme Action cœur de ville déployé à Arras et de programmes de réinvestissement des centres-villes et centres-bourgs des autres communes de la CUA. Dans cette perspective, plusieurs leviers pourront être mobilisés (au-delà de l'opération déployée dans le centre-ville d'Arras) : les projets de revitalisation de Saint-Laurent-Blangy et de Saint-Nicolas-lez-Arras mais aussi, au titre du concours Village d'avenir, les programmes qui verront le jour à Ransart, Rivière, Basseux, Wailly et Beaumetz-lès-Loges. Enfin, au cas par cas des actions ciblées et adaptées pourront être mises en œuvre dans les autres communes du territoire ;
- Développement, maîtrisé et encadré, du logement locatif intermédiaire sur la ville-centre (spécifiquement sur des petites typologies à proximité des transports en commun et des zones d'emplois)
- Renforcement, via un soutien communautaire, de l'offre en accession sociale abordable à la propriété, dans le neuf et dans l'ancien (réflexion sur le modèle économique à mener) : le bail réel solidaire (dans une double logique : soutien et encadrement pour garantir l'adéquation avec les besoins observés et les ressources des ménages), sur le bassin urbain et la ville-centre ; le PSLA dans le reste du territoire.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Programme local de l'habitat (PLH) · 2019-2025 · *en cours de révision*

OPPORTUNITÉS

- **Cibler les navetteurs comme leviers de la politique de l'habitat :**

  Une part significative des actifs travaillant sur le territoire, mais résidant dans des intercommunalités voisines représente une opportunité d'élargir la base résidentielle.

  Une offre adaptée pourrait encourager ces actifs à s'installer sur place, réduisant les flux pendulaires et leurs impacts (environnementaux notamment).

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une analyse approfondie des profils des navetteurs est nécessaire pour concevoir des solutions pertinentes :**
  - Logements abordables pour les revenus modestes.
  - Logements locatifs intermédiaires pour les ménages aux revenus intermédiaires.
  - Logements pour les ménages plus aisés recherchant un cadre de vie attractif.
- **Toutefois, l'installation croissante de navetteurs pourrait accentuer la pression sur le marché du logement, avec un risque d'éviction des ménages les plus précaires, qui se verraient confrontés à une offre de plus en plus limitée et à une augmentation des loyers.**

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Adapter l'offre résidentielle à la pluralité** des profils de navetteurs.
- Recueillir en continu et régulièrement auprès des acteurs économiques du territoire **les besoins liés au recrutement et à la fidélisation de leurs salariés**.

3.4 Segmentation du marché et capacité du territoire à créer des parcours résidentiels

1. Le marché libre face au défi de l'accessibilité financière

UN MARCHE IMMOBILIER POLARISE ET SOUS TENSION

Le marché de l'accession dans l'ancien : une évolution contrastée, entre hausse des prix et baisse des transactions sur la période très récente

Depuis 2018, le nombre de logements dans la CUA a augmenté, passant de 52 449 à 55 301 en 2021[1]. Cependant, cette croissance du parc résidentiel ne s'est pas traduite par une augmentation des ventes dans l'ancien, en tout cas sur le temps long. Trois périodes se dessinent *(source : Dynmark, CEREMA)* :

- L'avant 2018 : une augmentation progressive du nombre de ventes annuelles (de moins de 1000 en 2010 à 1 200 en 2017)
- 2018 – 2021 : près de 1350 transactions en 2018, 1 500 transactions en 2019, puis une stabilisation
- En 2022 – 2023 : une baisse très nette des transactions (1000 en 2022 et moins de 700 en 2023) et un resserrement sur le marché de l'individuel

	2014-2016	2016-2018	2018-2020	2019-2021	2020-2022	2021-2023
Nb de mutations	3265	3817	4194	4098	3661	2992
Part des maisons	73%	71%	68%	69%	71%	77%

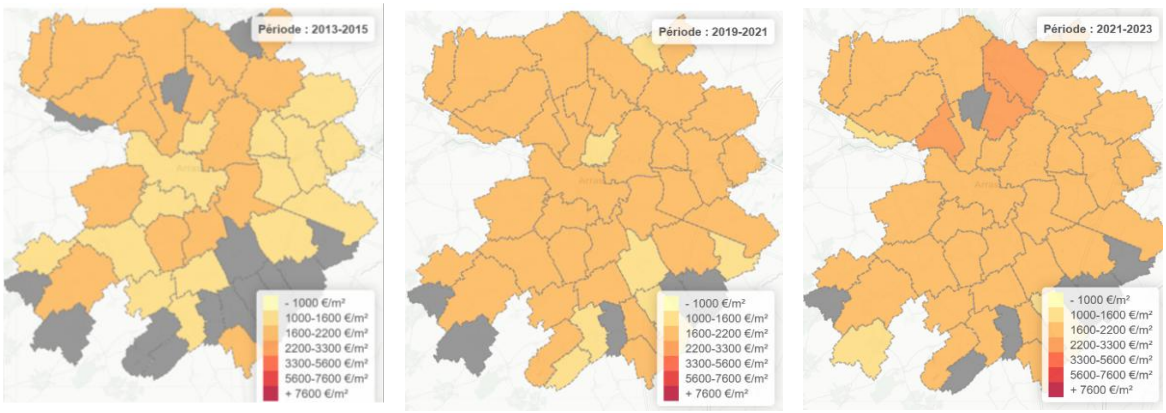
[1] INSEE RGP 2021

En parallèle, les **prix au mètre carré à l'échelle de la CUA ont connu une augmentation : entre 2011 et 2022, les prix ont crû de 16% pour les maisons et de 14% pour les appartements.** Sur la période plus récente :

- Le prix médian des appartements est passé de 1 993 €/m² en 2019 à 2 390 €/m² en 2023, avec une légère baisse enregistrée depuis 2022 (2 405 €/m², en lien avec une plus forte atonie sur le marché, cf. nombre de transactions).
- Les maisons ont connu une évolution des prix plus modérée, passant de 1 687 €/m² en 2019 à 2 013 €/m² en 2023.

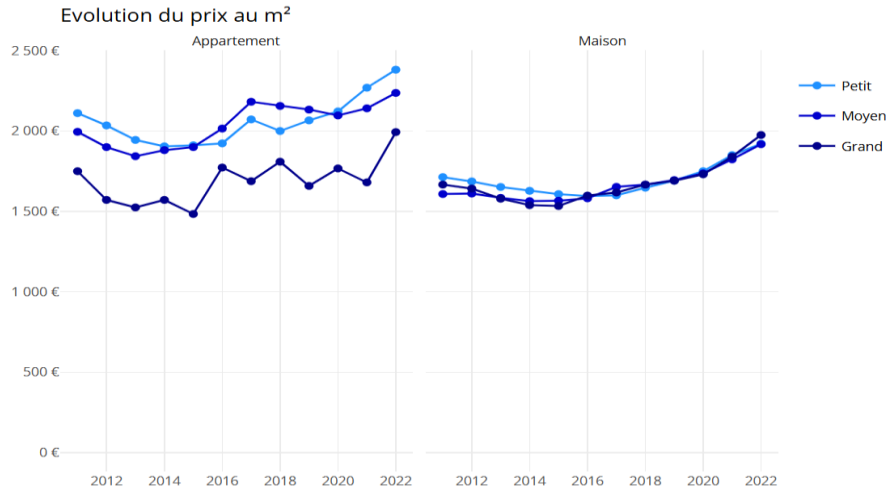
Ces données traduisent une tendance globale à la hausse des prix dans l'intercommunalité, malgré une (très légère) stagnation depuis 2022.

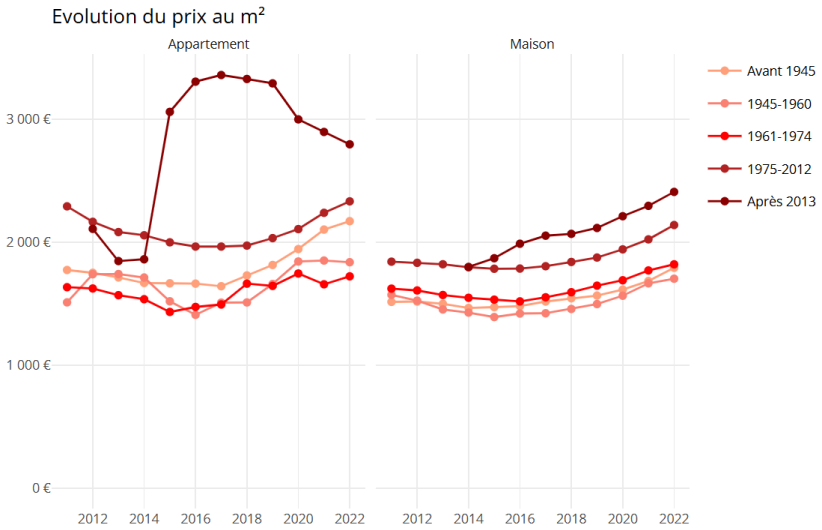
Évolution du prix au m² des maisons anciennes sur le territoire de la CUA
Source : Dynmark, CEREMA



Les deux graphiques ci-dessous mettent en lumière deux tendances concernant les appartements « anciens » ;

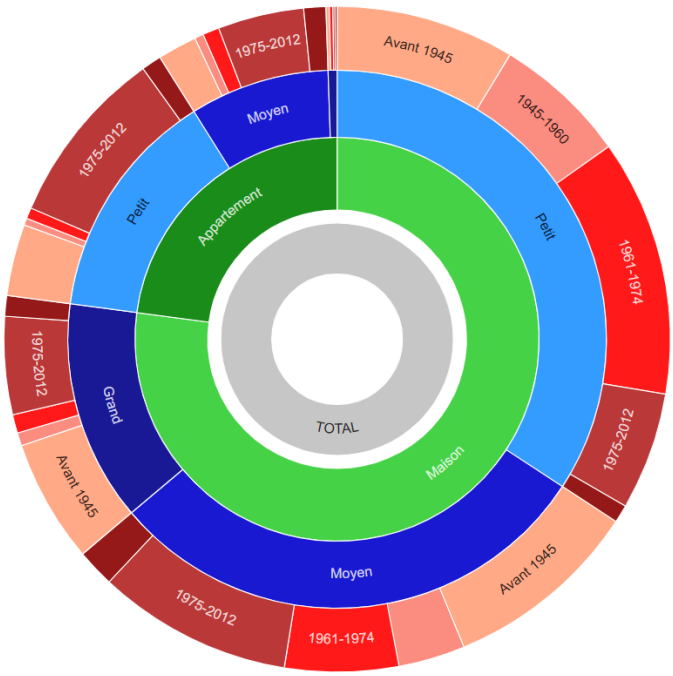
- Une **augmentation des prix particulièrement marquée des petites typologies (T1 et T2)** en particulier depuis 2015 ;
- Un **décrochage de l'offre produite pendant les trente glorieuses** (versus l'effet « charme de l'ancien » pour les immeubles d'avant 1945).





Le profil des biens évolue peu (au-delà du recentrage sur l'individuel). En 2023, la CUA a enregistré près de 3 000 mutations immobilières, dont la majorité concernait des maisons (77 %). Parmi ces dernières, les petites (34 %) et moyennes typologies (30 %) dominaient les transactions, tandis que les grandes typologies n'en représentaient que 13%. La majorité des maisons vendues datent d'avant 1974, les constructions postérieures à 2013 étant peu représentées. Les appartements, qui ne constituent que 6 % des transactions, concernent majoritairement des petites typologies (61 %), suivies par les moyennes typologies (37 %), avec des biens principalement construits entre 1975 et 2012 ou avant 1945[1].

Analyse du type de transaction par typologies et dates de construction entre 2021 et 2023. *Source : Dynmark*

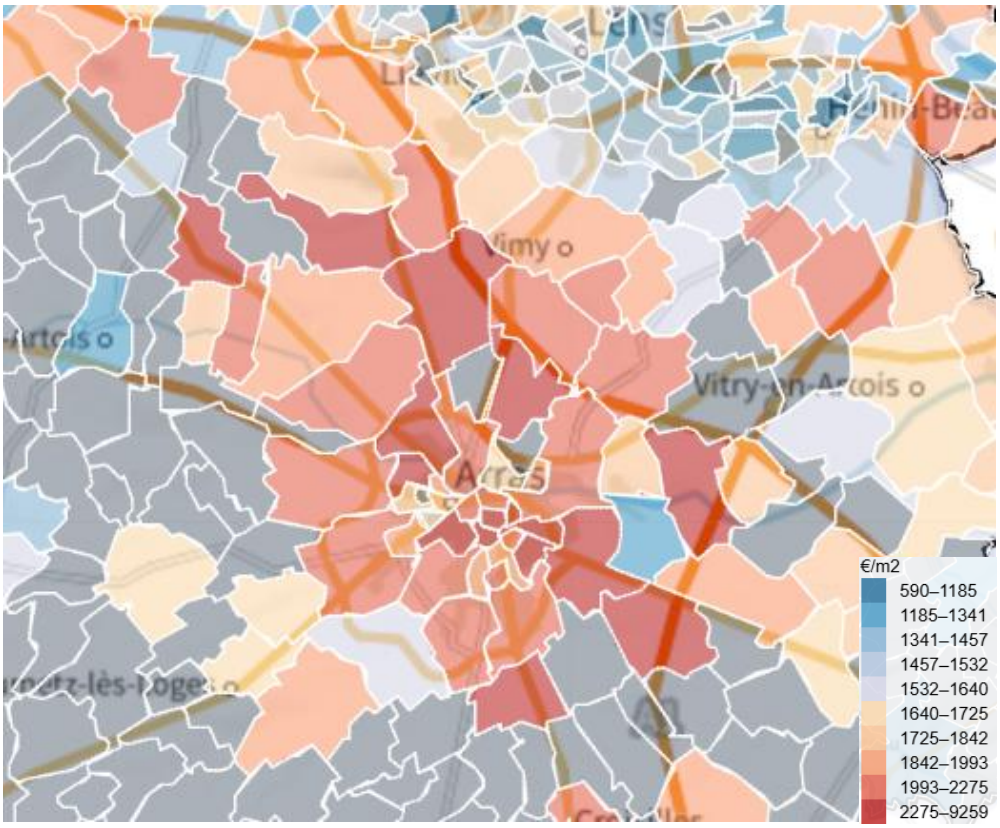


[1] Dyn mark – Cerema - 2023

Une polarisation du marché immobilier au sein de la ville-centre et entre la ville-centre et les périphéries

La disparité des prix entre Arras et des communes comme Anzin-Saint-Aubin reflète une segmentation nette du marché immobilier. Arras reste relativement accessible pour les ménages modestes par rapport à des communes périphériques où les prix du neuf grimpent jusqu'à 3 436 €/m². Cette différence résulte d'une attractivité accrue pour les logements neufs en périphérie, souvent prisés par les familles et les ménages aisés recherchant un cadre de vie plus résidentiel. Cependant, cette polarisation complexifie l'accès des primo-accédants et des jeunes actifs à des logements dans les secteurs attractifs[1].

Carte des prix immobiliers (appartements /maisons) au m² par commune
Source : urbi explore, DVF 2023

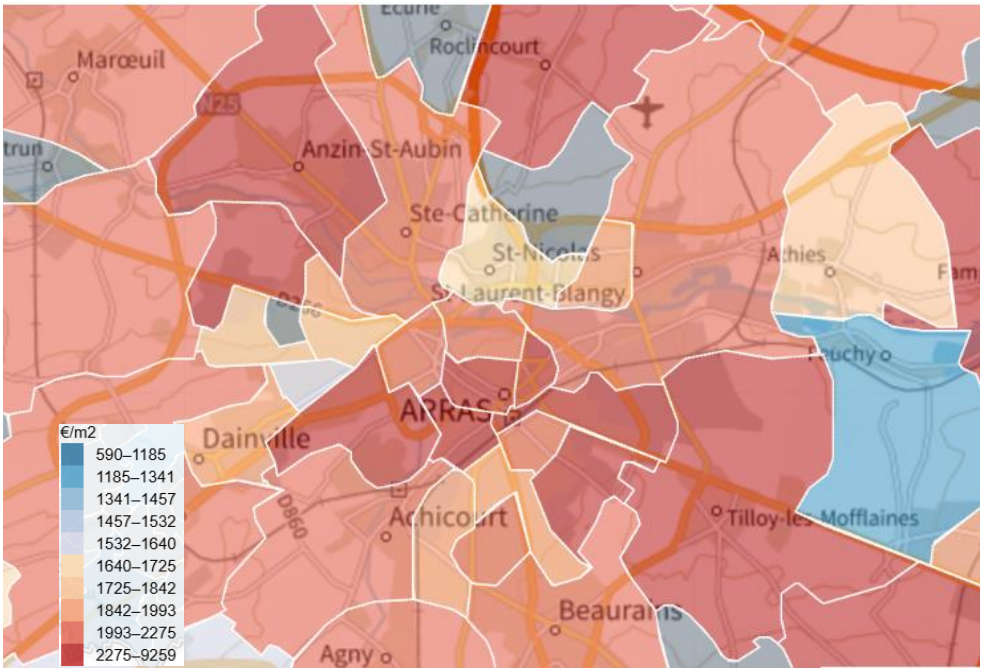


Les prix de l'immobilier à Arras varient significativement selon les quartiers, reflétant des disparités socio-économiques et urbaines. Les quartiers situés au sud-est de la ville, tels que Saint-Michel, Saint-Sauveur et le quartier Universitaire, affichent des prix élevés, oscillant entre 2 200 et 2 550 €/m², traduisant une forte attractivité et un cadre de vie recherché. À l'inverse, la partie nord-ouest de la ville, comprenant des quartiers comme Blanc Monts Baudimont, les Hochettes, Saint-Pol et Jean Jaurès Cheminots, présente des prix plus accessibles, entre 1 650 et 2 000 €/m². Cette différence s'explique en partie par la présence de quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans ces zones, où les conditions socio-économiques influencent le

[1] Meilleurs Agents - 2024

marché immobilier. Ces contrastes révèlent des enjeux en matière de mixité sociale et d'attractivité résidentielle pour la ville d'Arras[1]

Carte des prix immobiliers (appartements, maisons) au m² par ville et par quartier – Arras à l'échelle infracommunale et les communes environnantes
Source : urbi explore, DVF 2023



Un marché locatif sous tension dans les zones attractives

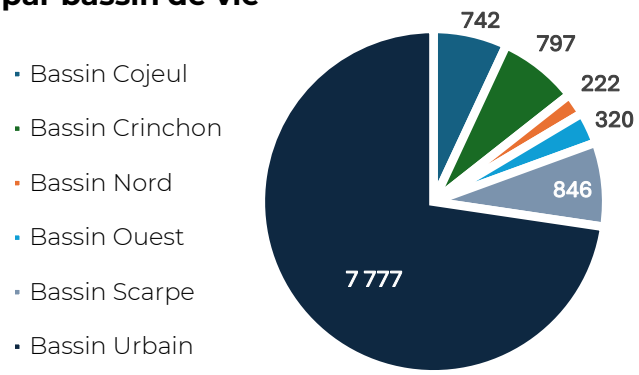
En 2021, le parc de logements locatifs privés représente 22 % du parc total, enregistrant une augmentation de près de 10% depuis 2015 à l'échelle de la CUA. Le parc locatif privé représentait ainsi en 2021 près de 10 000 résidences principales.

La commune d'Arras représente à elle seule 34,8% des logements locatifs privés du territoire[2]. Si le reste de l'agglomération est plus peuplé que la ville-centre (58% contre 42%), Arras se compose davantage de locataire en comparaison avec sa périphérie, soit 6 173 locataires sur Arras contre 3 733 sur le reste de l'agglomération.

Le bassin urbain, englobant la ville d'Arras, se distingue ainsi comme le principal pourvoyeur de logements locatifs privés, avec 7 777 résidences proposées à la location. Cette prédominance s'explique naturellement par la présence de la ville-centre, qui offre une plus grande diversité résidentielle. Derrière les communes urbaines, les communes du Sud et Est du territoire (Scarpe : 846 résidences principales, Crinchon : 797, et Cojeul : 742) offrent également une part significative de logements locatifs privés. Notamment, au sud-est du territoire (bassin Cojeul) où est enregistrée une progression marquante, avec une augmentation de 17,1 % de son parc locatif privé entre 2015 et 2021, témoignant d'une dynamique croissante sur ce territoire. Si la dynamique est importante, elle porte néanmoins sur un volume de

[1] Urbi Explore – Prix de l'immobilier à Arras - 2024
[2] INSEE RGP 2021

Nombre de résidences à la location par bassin de vie



logements limité : toujours sur les communes du sud-est du territoire (bassin de Cojeul), le parc locatif privé est passé de 581 logements en 2015 à 742 en 2021 (un tiers de cette augmentation est portée par la commune de Beaurains).

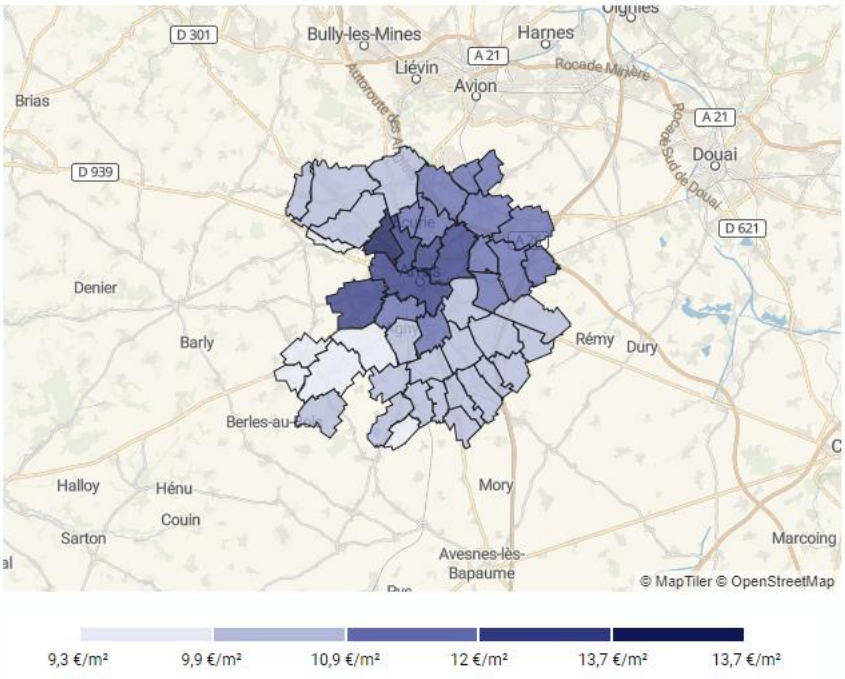
En revanche, les secteurs ouest et nord présentent une offre locative privée plus restreinte mais en développement, avec respectivement 320 et 222 logements disponibles. Ces chiffres traduisent une disparité notable dans la répartition géographique de l'offre locative privée, reflétant les caractéristiques démographiques et économiques propres à territoire infracommunautaire.

Les loyers suivent pour leur part la même logique que les prix à l'accession, avec des niveaux plus élevés dans les communes périphériques prisées comme Anzin-Saint-Aubin (13,7 €/m²) et Arras (12 €/m²), par rapport à la moyenne de 10 à 11 €/m² à l'échelle de la CUA[1]. Cela reflète une pression sur le marché locatif dans les zones où les opportunités d'emploi et les services sont concentrés. Les ménages modestes, souvent exclus de ces segments, se tournent vers des logements plus accessibles en périphérie moins onéreuse, mais au prix de déplacements pendulaires plus importants.

Loyer d'annonce (€/m²)

Type de bien observé : appartement

Source : Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et leboncoin (2023)



Le loyer d'annonce moyen s'élève à 11,9/m² sur l'intercommunalité

[1] Estimations ANIL, à partir des données du Groupe SeLoger et Leboncoin - 2023

UN ÉQUILIBRE ENTRE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET PRÉSERVATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Le parc immobilier se compose majoritairement de résidences principales, avec 50 528 logements en 2021, soit 91 % des 55 301 logements totaux (INSEE 2021). Ce chiffre marque une progression notable de 5,2 % par rapport à 2015, où l'on dénombrait 48 025 résidences principales. Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a également augmenté, passant de 470 en 2015 à 579 en 2021 à l'échelle de la CUA. Cette hausse concerne principalement Arras, qui concentre 396 de ces logements en 2021 (+91 par rapport à 2015). Certaines communes ont également vu une augmentation, comme Achicourt (+7 logements), Dainville (+6) et Gavrelle (+5), témoignant d'une diversification progressive de l'usage résidentiel sur le territoire. Des métropoles comparables, telles que la CU de Dunkerque ou la CU Grand Besançon Métropole possèdent des parcs de résidences secondaires ou logements occasionnels bien plus élevés (5502 logements et 2165 logements respectivement, selon l'INSEE, données 2021).

La croissance des locations de meublés de tourisme tend à limiter l'accès à des logements abordables pour les ménages cherchant à s'installer durablement, aussi bien dans la ville-centre d'Arras que dans les communes de la couronne périurbaine. Le défi réside dans la nécessité de concilier l'amélioration de l'accès au logement pour tous avec la préservation des dynamiques économiques liées au tourisme, qui contribuent au rayonnement de la Communauté Urbaine d'Arras en tant que destination prisée, notamment pour des séjours de courte durée.

Le marché des logements touristiques au sein de la CUA est marqué par une présence significative de biens proposés sur Airbnb : pour un séjour projeté en mars 2025 (en semaine, en dehors de congés scolaires), on recense plus de 400 logements. La majorité de ces offres est concentrée sur la ville d'Arras, qui regroupe environ 320 annonces, révélant une dynamique forte dans le centre urbain. Parmi ces logements, on dénombre environ **160 maisons et 260 appartements**[1], majoritairement loués en intégralité. Les chiffres observés sur le site airbnb sont supérieurs aux données plus officielles. En effet, **selon les données DECACLOC (mars 2025), 288 adresses sont enregistrées (contre 238 en juin 2024), soit une hausse de 21 % en un an**, avec **68 % de ces logements correspondant à des T1 ou T2**, confirmant une prépondérance des petites typologies. A noter que ce marché du meublé de tourisme vient compléter une offre classique : on dénombre sur le territoire une dizaine de maisons d'hôtes et d'environ 40 hôtels répartis à l'échelle de l'EPCI[2].

Cette situation traduit une attractivité touristique croissante pour Arras et ses environs, mais soulève également des questions sur l'impact de ces hébergements sur l'accès au logement pour les ménages locaux. La concentration des offres sur des biens entiers, notamment des appartements, peut accentuer la pression sur le parc locatif, particulièrement dans une ville où la demande est déjà importante et difficilement satisfaite.

[1] Selon les données issues de DECLALOC, la ville d'Arras compterait 238 logements en locations saisonnières dont 33 seraient de la mise en location occasionnelle de résidences principales et 205 de la résidence secondaire.
[2] Observations d'après le site Airbnb au mois de mars 2025 comprenant appartements et hébergement

En parallèle, la présence d'un nombre limité de maisons d'hôtes et d'hôtels dans l'EPCI souligne une dépendance accrue envers des plateformes comme Airbnb, ce qui pourrait poser des enjeux en termes de régulation et d'équilibre entre offre touristique et résidentielle.

Sur la CUA, le meublé de tourisme constitue encore un micromarché concentré sur la ville d'Arras. Il nécessite d'être observé finement pour en anticiper les impacts négatifs potentiels (croisement des données fiscales et patrimoniales). Le développement de cette offre contribue à l'attrition du parc locatif privé et, en particulier, des logements de type T1 et T2, déjà sous tension dans le centre d'Arras. Cela se fait notamment au détriment des publics jeunes et précaires. Cette pression pourrait s'accentuer avec l'entrée en vigueur de nouvelles obligations réglementaires : contrairement aux locations de longue durée, les meublés de tourisme ne sont pas soumis à l'obligation de mise aux normes énergétiques avant le 1er janvier 2034, ce qui pourrait accroître leur attractivité pour certains propriétaires. Le renforcement des mécanismes de régulation doit faire l'objet d'une analyse d'opportunité à l'aune des évolutions constatées ou pressenties (durcissement des règles relatives au meublé de tourisme sur Lille et Paris, combinée à l'attractivité d'Arras pouvant inciter les investisseurs à revoir leur géographie) et de l'évolution de la réglementation[1].

[1] Loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

2. Le renforcement de l'offre sociale et abordable, une priorité de la politique intercommunale

Le logement abordable regroupe différentes catégories de logements destinés à répondre aux besoins des ménages aux revenus modestes ou intermédiaires, en proposant des solutions adaptées à leurs capacités financières. Voici ce qu'il inclut généralement :

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES	L'ACCESSION SOCIALE / ABORDABLE À LA PROPRIÉTÉ
Logements construits ou rénovés avec des financements publics, accessibles aux ménages respectant des plafonds de ressources définis par l'État (du PLAI, très social au PLS, en passant par le logement classique financé en PLUS).	Logements destinés aux ménages dont les revenus dépassent les plafonds pour accéder au logement social, mais qui rencontrent des difficultés à se loger sur le marché privé à prix libre. Ce profil de biens est dédié aux marchés dits tendus. À l'échelle de la CUA, Arras, Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas (récemment passée en zone B1) peuvent développer du logement intermédiaire jusqu'en 2026.	Programmes permettant aux ménages modestes ou primo-accédants d'acheter un logement à des conditions avantageuses. Il existe aujourd'hui deux principaux véhicules pour développer l'accession sociale à la propriété : - Le PSLA – Prêt social location-accession. Ce dispositif comporte deux phases : une phase locative (visant à sécuriser le candidat à l'accession) et une phase acquisitive (l'accédant lève l'option et devient pleinement propriétaire de son bien). - Le BRS – Bail réel solidaire fondé sur la dissociation entre foncier et bâti permettant de proposer des logements à des prix nettement plus accessibles : le ménage achète les murs et loue le foncier à un Organisme de Foncier Solidaire.

UNE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU CŒUR DES POLITIQUES D'HABITAT DE LA CUA

La CUA dispose d'un parc de logements sociaux destinés principalement aux ménages éligibles aux critères PLUS, représentant environ 30 % des ménages du territoire. Les ménages éligibles au PLAI représentent quant à eux 10,4% des ménages du territoire. Le parc de logements locatifs sociaux constitue un pilier central de la politique de l'habitat communautaire, répondant aux besoins des ménages aux revenus modestes[1].

[1] Bases fiches Habitat et suivi des opérations – observatoire CUA – 2024

En 2023, la CUA comptait **12 547 logements locatifs sociaux**, soit **26,4 % du parc de logements total**. Ce chiffre reflète une augmentation de **6 % par rapport à 2015**, démontrant un effort soutenu pour accroître l'accessibilité au logement.

En 2023, la programmation en logement social concernait 294 logements sociaux, dont 45 en acquisition-amélioration et 249 en production neuve. La territorialisation de la production en logements sociaux se concentre principalement sur Arras (185 logements), puis sur Saint-Nicolas (37), Thélus (24), et Bailleul-Sir-Berthoult (16)[1]. La majorité de la production en logements locatifs sociaux se concentre sur les communes urbaines et sur le bassin Nord. La proximité de la gare TGV, plaçant Arras à moins d'une heure de Paris, et un cadre de vie valorisé renforcent cette pression[2].

Dénombrement du parc social selon le type de financement

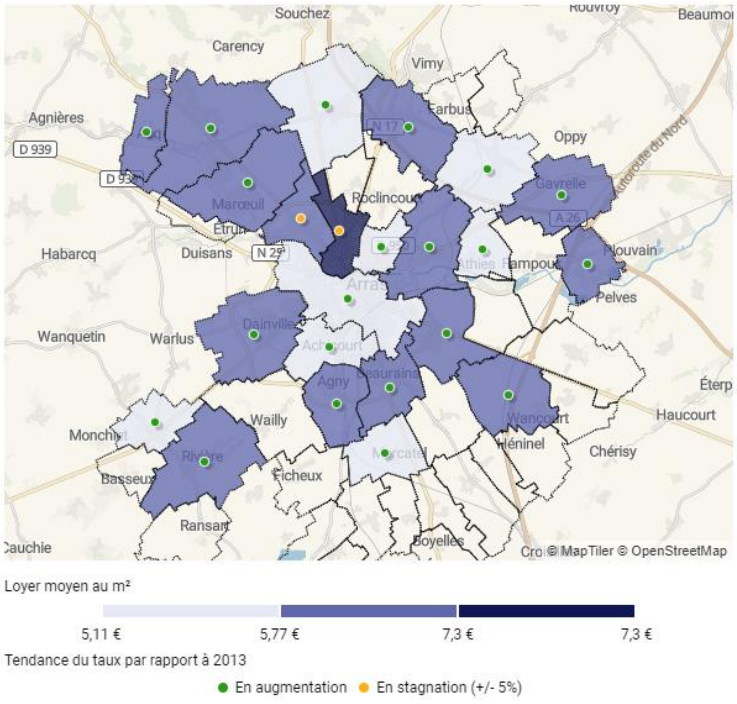
	PLAI	PLUS	PLS	PLI	Total
CU d'Arras	700	10 571	1 060	216	12 547
Pas-de-Calais	9 028	138 923	11 771	2 365	162 087

Source ; RPLS 2023

Parmi ces nouvelles programmations, on observe qu'une majorité de logements concernent des PLUS (146), puis, de manière équivalente, des logements PLAI (72) et PLS (72). Les PLAI adaptés représentent quant à eux 7 logements sur la production de 2023.

Loyer moyen au m² et évolution

Source : *RPLS 2023*



L'évolution des loyers moyens du parc social dans la CUA révèle des disparités notables entre les communes. En 2023, le loyer moyen au m² oscille entre **5,11 € et 7,3 €**, avec une tendance générale à la stagnation ou à une augmentation modérée dans certaines zones. Les communes centrales comme **Arras** et ses alentours, affichent des loyers parmi les plus élevés, dépassant les **7 €/m²**. En revanche, les communes plus excentrées ou rurales présentent des loyers plus abordables, souvent inférieurs à **6 €/m²**.

[1] Réunion annuelle des bailleurs – 12 mars 2024
[2] Diagnostic PLH CUA – RPLS 2023

Par rapport à 2013, la majorité des communes de la CUA connaissent une stabilisation des loyers (+/- 5 %), traduisant une certaine maturité du marché locatif, bien que des hausses ponctuelles soient visibles dans des zones où la demande a récemment augmenté[1].

Une tension persistante sur le parc social

Le parc social est marqué par un taux de tension élevé, avec 4 900 demandes de logements sociaux en attente, dont 3 000 concentrées sur Arras (au 1er août 2024). Cette situation met en lumière des déséquilibres importants, notamment pour les petites typologies (T1 et T2), très demandées par les jeunes actifs et les personnes seules, ainsi que pour les grandes typologies (T5 et plus), essentielles pour les familles nombreuses (recomposées ou pas). Ces tensions sont particulièrement prononcées dans les bassins Ouest, Urbain et Nord, où le déficit de grands logements complique davantage l'accès pour certains ménages[2].

En parallèle, un taux de rotation faible dans le parc social aggrave la situation. Les ménages déjà logés déposent de nombreuses demandes de mutation (1 607 en 2023) pour répondre à des besoins évolutifs (arrivée d'un enfant, séparation, veuvage…). Ces mutations internes s'ajoutent aux 3 096 primodemandes, accentuant la pression sur l'ensemble du parc. La mobilité résidentielle des ménages déjà locataires du parc social est essentielle pour fluidifier leur parcours résidentiel et optimiser l'utilisation des logements disponibles.

L'analyse des demandes et attributions par typologies met en évidence des disparités selon les bassins de vie de la CUA et des tensions marquées sur certaines typologies[3] :

- **Bassin Nord :** une adéquation globalement satisfaisante, avec une forte demande sur les T3 et T4, soutenue par des livraisons prévues. Cependant, les attributions en T4 restent relativement faibles.
- **Bassin Ouest :** des tensions marquées avec une forte demande, notamment sur les T3, pour un faible nombre d'attributions. Les T1/T2 et T5+ sont particulièrement sous-représentés en termes d'attributions, malgré une demande existante. Des livraisons futures sur les T3 qui devraient contribuer à détendre la situation.
- **Bassin Nord-Est (Scarpe) :** une correspondance satisfaisante entre les demandes et les attributions, principalement sur les T3 et T4, avec des livraisons programmées qui devraient consolider cet équilibre.
- **Bassin Sud-Est (Cojeul) :** les données disponibles montrent un nombre élevé de demandes non renseignées. Cependant, une faible part d'attributions est observée, malgré des livraisons importantes prévues, notamment sur les T1/T2, T3 et T4.

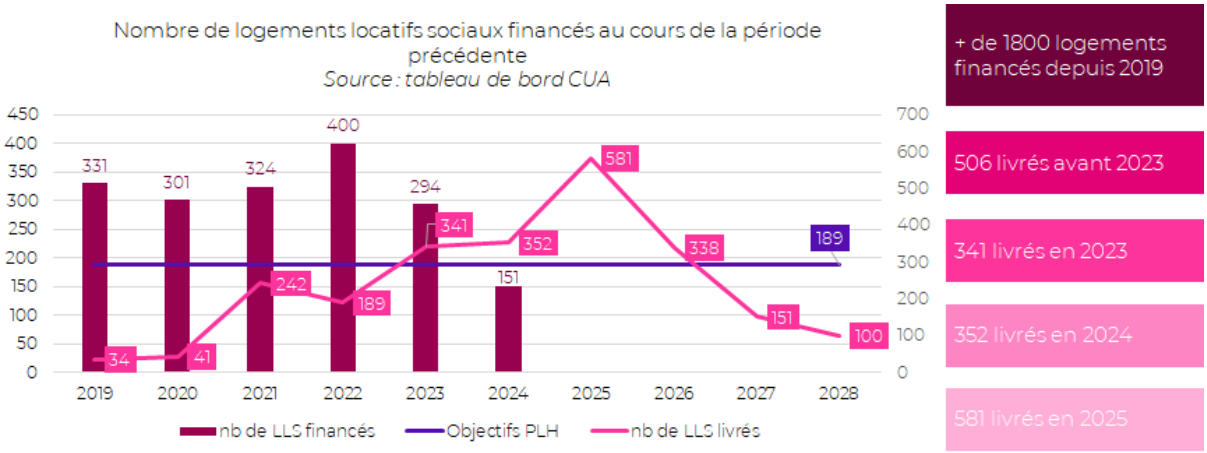
[1] Données RPLS 2023
[2] Bilan triennal du PLH
[3] Réunion annuelle des bailleurs – 12 mars 2024

- **Bassin Sud (Crinchon) :** des difficultés persistantes avec une forte demande sur les T4, mais une part d'attributions faible. Des livraisons à venir pourraient partiellement répondre à ces besoins.

- **Bassin Urbain :** une majorité des demandes porte sur les T1/T2 et T3, mais les attributions sur les petites typologies (T1/T2) restent limitées. Les attributions en T5+ sont également très faibles, malgré une demande significative, avec plus de 200 requêtes enregistrées en 2023.

Depuis 2019, **4 420 logements ont été autorisés**, dont **1 800 logements sociaux programmés en financement**, représentant **39,5 % de la production globale de logements** (selon les données de l'observatoire CUA, sous réserve d'un comptage exhaustif). 850 logements environ ont été livrés entre 2019 et 2023, **soit 47% de la programmation du PLH**. Entre 2024 et 2028, près de 1 200 logements sociaux devraient être livrés mettant en lumière :

- **Une programmation intense, nettement au-dessus des objectifs définis dans le cadre du précédent PLH** : ont été ou seront livrés entre 2019 et 2027 en moyenne par an 252 logements locatifs sociaux, contre un objectif initial de 189 logements par an.
- **Les contraintes liées à la crise immobilière et aux aléas des chantiers**, ralentissant la concrétisation des opérations prévues et rendant difficile le lissage de cette programmation[1].
- **Le poids très important que joue la production locative sociale dans la construction neuve** et, plus largement, dans la dynamique de marché local.



[1] Base fiches Habitat et suivi des opérations – observatoire CUA

L'ACCESSION SOCIALE A LA PROPRIÉTÉ, UN DISPOSITIF CLÉ POUR FLUIDIFIER LES PARCOURS FACE À LA TENSION CROISSANTE SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) constitue un dispositif clé pour favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes, en combinant une phase locative et une option d'achat. En 2022, 42 décisions de réservation et 62 Pass Accessions ont été attribués, reflétant l'intérêt croissant pour ce mécanisme.

Sur le marché de l'ancien, le PSLA permet d'acquérir des logements pour un panier moyen de 108 000 € et une surface moyenne de 80 m², avec un taux d'endettement maîtrisé de 26 %. Les bénéficiaires sont majoritairement jeunes, avec une moyenne d'âge de 34 ans, et incluent 50 % de célibataires ou divorcés, 35 % de couples avec ou sans enfants, et 15 % de familles monoparentales. Par ailleurs, 19 % des acquisitions concernent des ménages extérieurs à la CUA.

Sur le marché du neuf, le panier moyen s'élève à 171 000 € pour une surface équivalente, mais avec un taux d'endettement légèrement supérieur de 29 %. Les profils des bénéficiaires diffèrent quelque peu, avec une moyenne d'âge de 40 ans et une prépondérance de familles monoparentales (37,5 %), suivies de célibataires (35 %) et de couples (27,5 %).

Cependant, plusieurs difficultés freinent l'efficacité de l'accession aidée. Le coût élevé du foncier, l'équilibre économique souvent fragile des opérations, et l'inadéquation entre les prix de sortie et le pouvoir d'achat des ménages sont autant de contraintes. À cela s'ajoute l'accès au crédit, compliqué par des critères bancaires rigoureux, et la hausse des taux d'intérêt, qui amplifie le risque lors de la levée d'option dans le cadre du PSLA. Ces obstacles contribuent à ralentir les parcours résidentiels, provoquant un repli vers le parc locatif social et exacerbant les tensions sur ce marché. Le contexte économique a également conduit à un décalage entre les publics visés et les bénéficiaires réels : les profils de primo-accédants observés sont aujourd'hui davantage des personnes âgées ou d'âge intermédiaire que de jeunes couples. Parmi les pistes à explorer pour recentrer l'offre sur les publics cibles : le soutien à la primo-accession dans l'ancien avec travaux.

Pour surmonter ces défis, plusieurs solutions sont envisagées. Il est crucial de renforcer les partenariats avec le secteur bancaire pour faciliter l'accès au crédit et de définir une stratégie foncière ambitieuse afin de maîtriser les coûts et garantir la viabilité des opérations. L'adaptation des aides communautaires pourrait également améliorer l'attractivité du PSLA, en complément de l'exploration d'autres dispositifs, comme le Bail Réel Solidaire (en particulier dans la ville-centre et le bassin urbain et avec une maîtrise de celui-ci pour garantir l'adéquation aux publics-cibles) ou, plus expérimental, le viager solidaire. Ces mesures visent à préserver l'accession aidée tout en soutenant la fluidité des parcours résidentiels sur le territoire de la CUA[1].

[1] Conférence Intercommunale du Logement - 2023

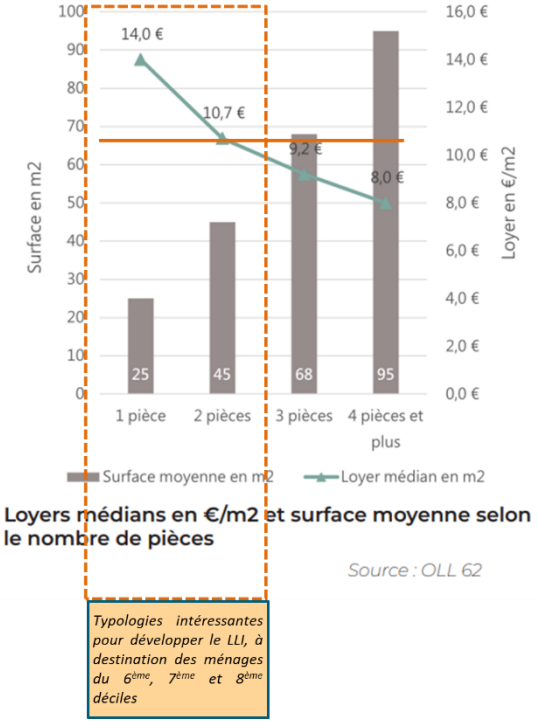
L'INTERMÉDIAIRE : FIN DU DISPOSITIF PINEL ET CHANGEMENT DE ZONAGE D'ARRAS

Dans un contexte de renchérissement des loyers, en particulier sur la ville-centre et d'un indicateur de tension immobilière de 7 sur Arras (1 bien en vente pour 7 acquéreurs), le risque de report accru d'une partie des locataires du parc privé vers le parc social est à envisager. L'enjeu de préservation de l'offre intermédiaire (LLI, B1) au côté de la programmation locative est essentiel pour répondre aux besoins actuels des ménages.

Le reclassement de la Ville d'Arras de la zone B2 à la zone B1, effective depuis octobre 2023, marque une reconnaissance officielle de la tension sur son marché immobilier. Cette requalification apporte de nouveaux outils pour soutenir le développement résidentiel, mais son impact doit être mesuré avec vigilance.

La fin du dispositif Pinel et le changement de zonage réduisent les incitations pour l'investissement locatif dans certaines communes. Toutefois, la requalification d'Arras, Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas en zone B1 introduit l'éligibilité au LLI. Cette opportunité peut dynamiser le développement de logements locatifs intermédiaires, essentiels pour les jeunes actifs et les classes moyennes, même si des anomalies de marché, comme une vacance locative croissante, nécessitent une vigilance accrue.

En 2023, huit programmes ont été étudiés pour 480 logements intermédiaires, répartis sur 3 quartiers d'Arras : quartiers ouest, Centre et Sud (Réunion annuelle des bailleurs – 12 mars 2024). En outre, le projet Vigala a été étudié dans le quartier Saint-Nicolas. Ce projet porté par IMMO Aménagement et développé sur une friche comporte 148 logements, dont 136 logements collectifs répartis en 4 bâtiments dont 2 en logements locatifs intermédiaires et 12 logements individuels. Le PC ayant été délivré en octobre 2023, les travaux débuteront courant 2026.



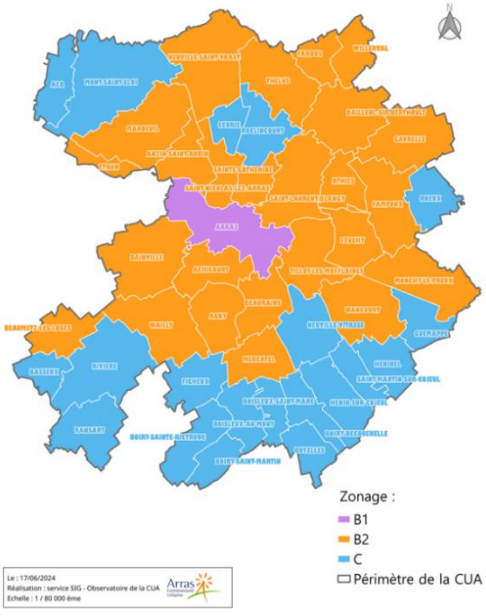
Loyers médians en €/m2 et surface moyenne selon le nombre de pièces

Source : OLL 62

Typologies intéressantes pour développer le LLI, à destination des ménages du 6ème, 7ème et 8ème déciles

Zonage du logement sur le territoire de la CUA

Source : Service SIG – Observatoire de la CUA – 17/06/2024



DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Programme local de l'habitat (PLH) · 2019-2025 · *en cours de révision*

OPPORTUNITÉS

- **Diversification résidentielle à l'œuvre, en faveur, notamment, du logement abordable**
- **Dynamisation du logement locatif intermédiaire :** La requalification ouvre la voie au développement des logements locatifs intermédiaires, destinés aux « salariés, jeunes actifs, fonctionnaires et autres travailleurs clés ». Proposés à des loyers inférieurs de 10 à 15 % au marché, ces logements répondent à une demande pressante dans une ville où les loyers standards avoisinent les 12€ / m². En facilitant l'installation de ces travailleurs essentiels à proximité de leur lieu de travail, ils améliorent la qualité de vie et contribuent à une meilleure attractivité résidentielle.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Vacance locative et équilibre du marché :** La croissance des logements intermédiaires doit être calibrée pour éviter une saturation ou une augmentation de la vacance locative, constatée dans certaines villes récemment reclassées.
- **Coordination avec le marché local :** Une analyse fine des besoins résidentiels et des capacités du marché permettra de maximiser les bénéfices de cette reclassification, tant pour les accédants que pour les investisseurs.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Suivre les évolutions sur le marché immobilier** de manière fine et régulière, notamment pour **mesurer les impacts de l'attractivité résidentielle sur le marché de la CUA** : développement et effet du logement locatif intermédiaire, évolution des prix de l'accession et adéquation par rapport à la demande locale, etc.
- **Poursuivre les efforts en matière de production locative sociale** : diversification (par les typologies et les niveaux de loyer), sobriété et qualité résidentielle, territorialisation et adaptation aux besoins des communes et de leurs habitants, mixité sociale et solidarité territoriale, etc.
- **Accompagner la montée en puissance de l'offre en accession abordable** pour limiter le phénomène d'éviction des ménages locaux.
- **Prendre en compte la réduction de l'offre en logement** liée à la progression du nombre de meublés touristique.

3. Produits spécifiques, logements accompagnés, hébergements, une offre au service de tous les parcours résidentiels

L'OFFRE À DESTINATION DES SENIORS

Comme évoqué précédemment, le logement pour les seniors est un enjeu croissant dans la CUA. En effet, 1 habitant sur 4 aura plus de 60 ans d'ici 2030[1]. Les seniors forment un groupe hétérogène avec des besoins variés en matière de logement, selon leur âge, niveau de dépendance, et situation financière.

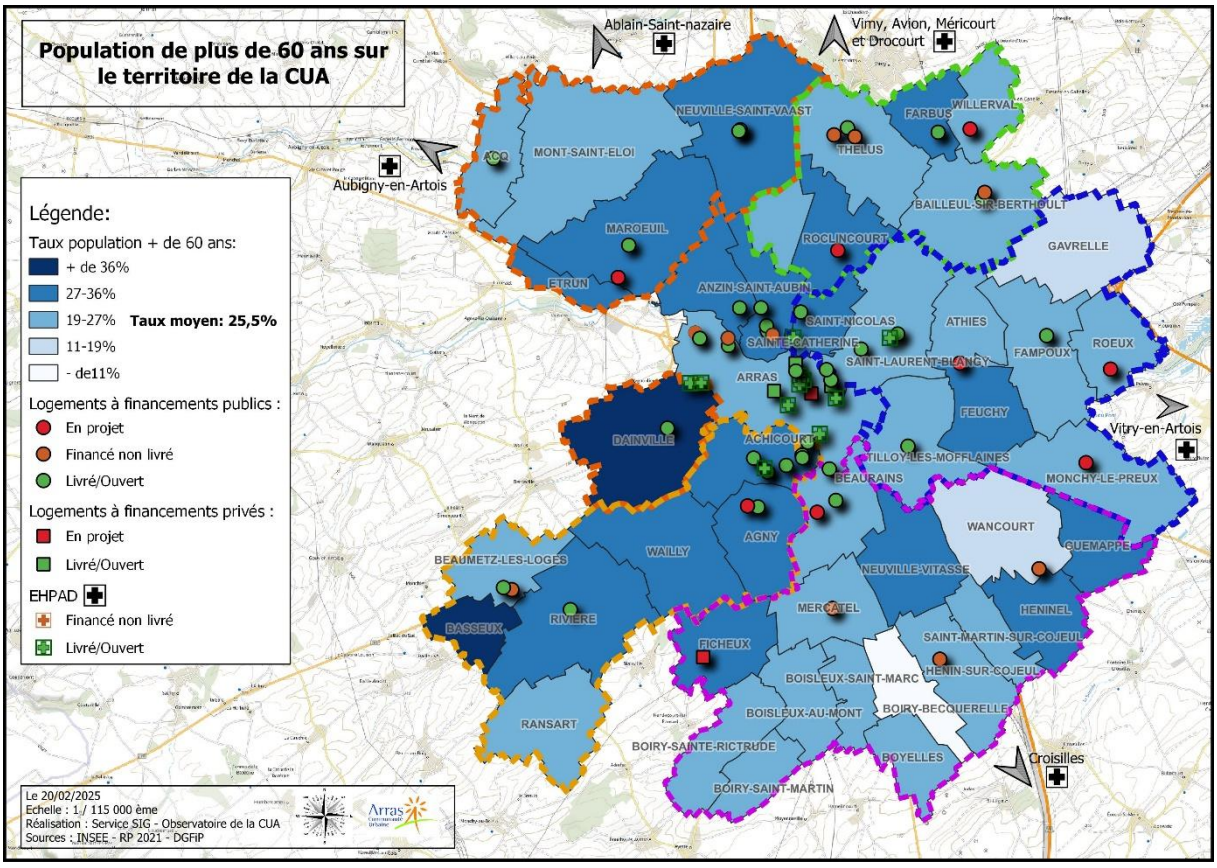
La CUA soutient le maintien à domicile à travers des aides financières (Anah + Communauté urbaine) à destination des seniors souhaitant adapter leur logement à la perte d'autonomie.

Dans le parc social, les bailleurs réalisent également des adaptations pour adapter leur parc. Par ailleurs, des offres neuves spécifiques ont été développées, comme des béguinages dans le parc social, qui proposent un cadre de vie adapté et convivial. Le territoire dispose également d'une offre variée d'établissements plus ou moins médicalisés, tels que les MARPA, EHPAD et maisons de retraite.

La carte ci-dessous permet de mettre en lumière l'ensemble de l'offre destinée aux seniors – existante et en projet. Plusieurs constats en découlent :

- L'offre publique prédomine, ce qui constitue un véritable point d'appui pour assurer des parcours résidentiels aux seniors modestes voire très modestes du territoire. Cet état de fait témoigne d'une véritable prise de conscience de la part des communes et organismes de logement social de prendre en compte et d'anticiper (cf. les projets) le vieillissement de la population ; preuves en sont les béguinages et résidences intergénérationnelles portés par des bailleurs sociaux et qui maillent le territoire ;
- Si les logements se concentrent dans la ville-centre et le bassin urbain, une logique de déconcentration de l'offre s'observe ;
- Cette dynamique doit, désormais, s'accompagner, d'une approche intégrée à l'échelle des bassins infracommunautaires pour éviter le phénomène de suroffre d'une part et, d'autre part, pour promouvoir les parcours résidentiels sans oublier la recherche de mixité intergénérationnelle, des publics et donc des produits.

[1] INSEE, projections de population pour le Nord-Pas-de-Calais



En matière d'innovations, la CUA a lancé plusieurs expérimentations, dont le programme **« Bien vieillir dans son logement » à Saint-Nicolas**, mené par **le Centre Local d'Information et de Coordination** (CLIC). Ce projet mobilise un groupe de seniors et de professionnels pour identifier les difficultés et échanger sur les solutions possibles, favorisant ainsi un vieillissement serein à domicile.

Le **logement intergénérationnel** est également encouragé. À titre d'exemple, **l'association Générations et Culture** crée des binômes entre étudiants et personnes âgées. Par ailleurs, l'ancienne clinique Bon Secours a été transformée par Pas-de-Calais Habitat en une résidence intergénérationnelle de 70 logements, accueillant des personnes âgées, des couples, des familles, ainsi que de jeunes adultes trisomiques.

L'offre de logements pour seniors se diversifie également avec l'essor **des résidences services**. Une première résidence de 101 places a été livrée à la caserne Schramm, et une autre de 110 logements est en construction boulevard Schumann. Un projet de résidence services a été réalisé sur la friche de l'ancienne salle des fêtes de Saint-Laurent-Blangy, avec la livraison fin 2021 de la résidence Simone Veil située rue Barbot. Le programme comprend 84 logements, répartis en 49 logements locatifs sociaux (dont 19 adaptés aux seniors), 29 logements en béguinage et 6 logements en accession, ainsi qu'une salle de convivialité et un local d'activité, répondant aux besoins de logements adaptés et de lien social.

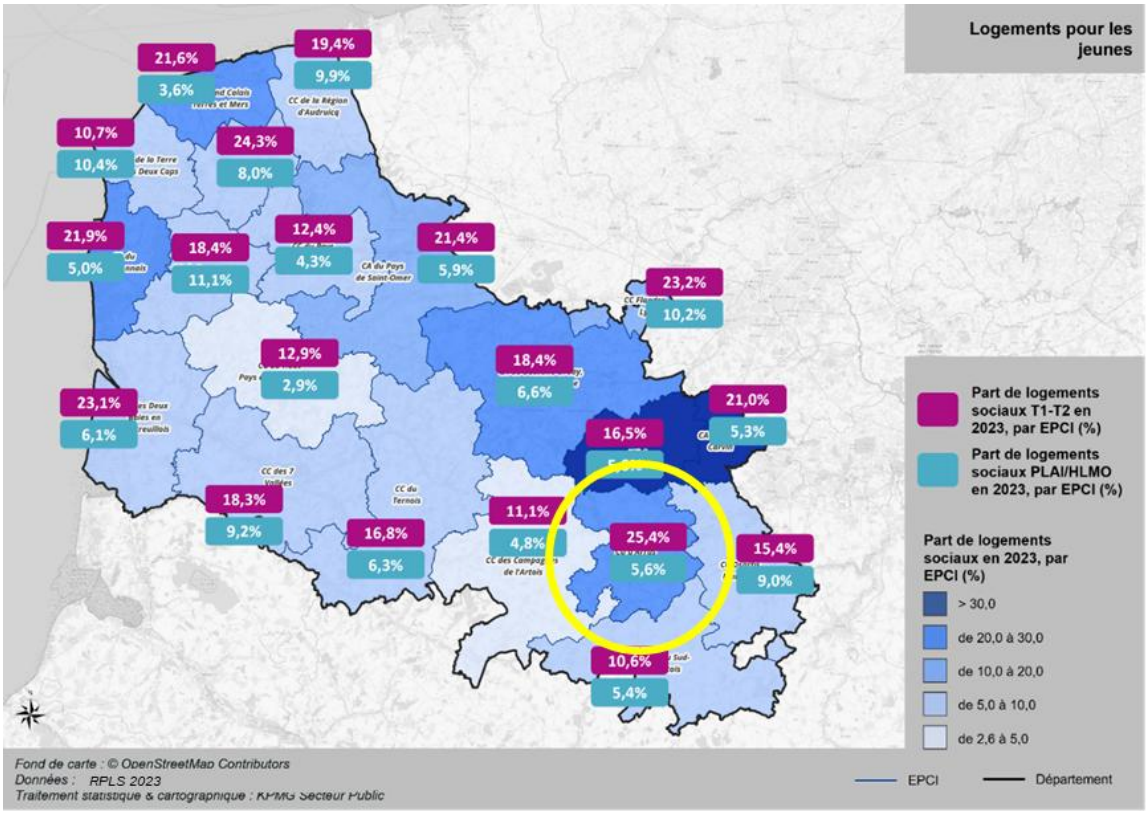
Pour compléter cette offre, il est essentiel de **renforcer l'information et l'accompagnement des seniors et de leurs familles** pour qu'ils puissent connaître les solutions disponibles et les dispositifs d'aide à l'adaptation du logement.

Ces initiatives montrent l'engagement de la CUA pour offrir un habitat adapté à une population vieillissante, favorisant leur autonomie et leur bien-être.

L'OFFRE À DESTINATION DES JEUNES

Comme évoqué précédemment, quatre profils types de jeunes se distinguent au sein de la CUA : les jeunes autonomes, les jeunes autonomes précaires, les apprenants (étudiants et en apprentissage) et les jeunes décrocheurs. La CUA bénéficie à date d'une offre relativement adaptée aux besoins résidentiels des jeunes.

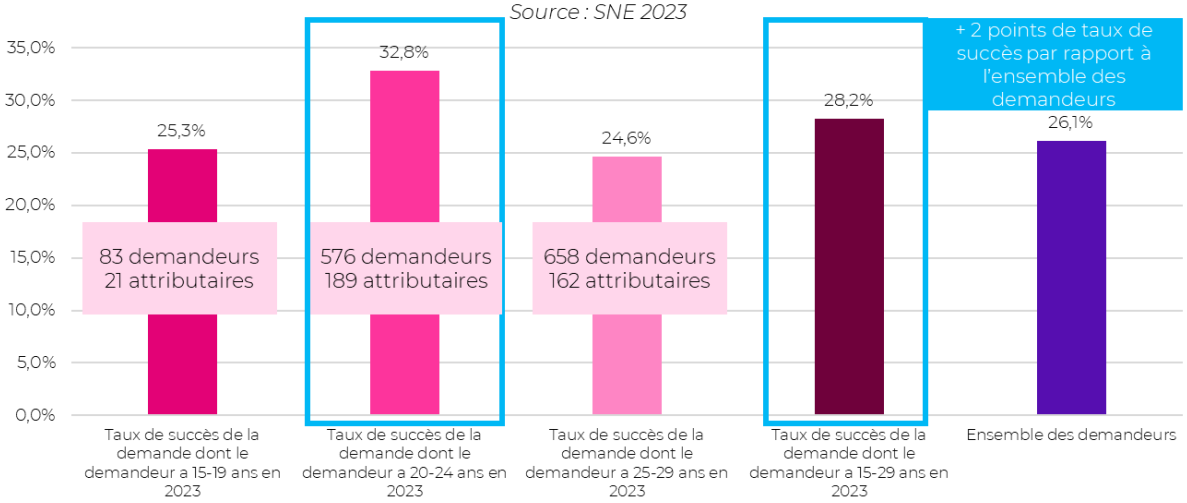
Tout d'abord, la CUA se caractérise par un parc de logements sociaux diversifié, comprenant une proportion importante de petites typologies (T1-T2) particulièrement adaptées aux jeunes adultes : en 2023, **25,4 % des logements sociaux étaient des unités de petite taille.** Avec une **part de logements sociaux dépassant 20 % de l'ensemble du parc résidentiel**, la CUA apparaît comme bien équipée pour accompagner l'autonomie résidentielle des jeunes. À noter cependant, la faible part de logements sociaux réputés très abordables : les PLAI et HLMO[1] représentent moins de 6% de l'offre existante. Un état de fait qui tend à s'atténuer avec la programmation récente.



[1] Créé en 1961 (produit unique), Le HLM ordinaire (HLMO) est un dispositif proposant les loyers sociaux les moins chers

En conséquence, **plus de 20 % des jeunes décohabitants résident dans le parc social**, et **les primodemandes de logements sociaux émanant des moins de 30 ans représentent plus de 35 %** de la demande totale, soulignant l'adéquation de cette offre aux attentes de la plupart des jeunes[1]. À noter, en outre, le taux de succès des moins de 30 ans, nettement supérieur à la moyenne des demandeurs.

Taux de succès des demandeurs de logement social en fonction des tranches d'âge
Source : SNE 2023



Afin de mieux répondre aux besoins, la CUA et les acteurs du territoire ont développé les dispositifs suivants :

La **Plateforme Logement Jeunes (PLJ) à Arras, animée par une équipe du Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)**, propose un accueil personnalisé pour informer, orienter et accompagner les jeunes dans leurs démarches d'accès à un logement autonome. Étudiants, salariés ou apprentis en quête d'un logement sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras peuvent bénéficier de ce service. Les équipes du CLLAJ jouent également un rôle de médiateur en mettant les jeunes en relation avec différents partenaires.

Pour renforcer l'autonomie, des ateliers thématiques sont organisés autour de sujets essentiels tels que la gestion du budget, les démarches liées à l'état des lieux, le fonctionnement du bail, la caution ou encore l'assurance habitation.

Il existe quatre **Foyers Jeunes Travailleurs (FJT)** au sein de la CUA :

- Les résidences Nobel, Anne Franck et Clair-Logis gérées par 4AJ Un tremplin pour les jeunes
- Le foyer géré par l'AUDASSE

La CUA se saisit de cet enjeu (cf. supra : définition de profils, enquête en cours, articulation entre rayonnement universitaire et offre de logements…) et a, d'ores et déjà, identifié un certain nombre de pistes d'action qui permettront, à terme, de mieux accompagner les jeunes dans toute leur diversité dans leur autonomie résidentielle.

[1] INSEE RGP 2021

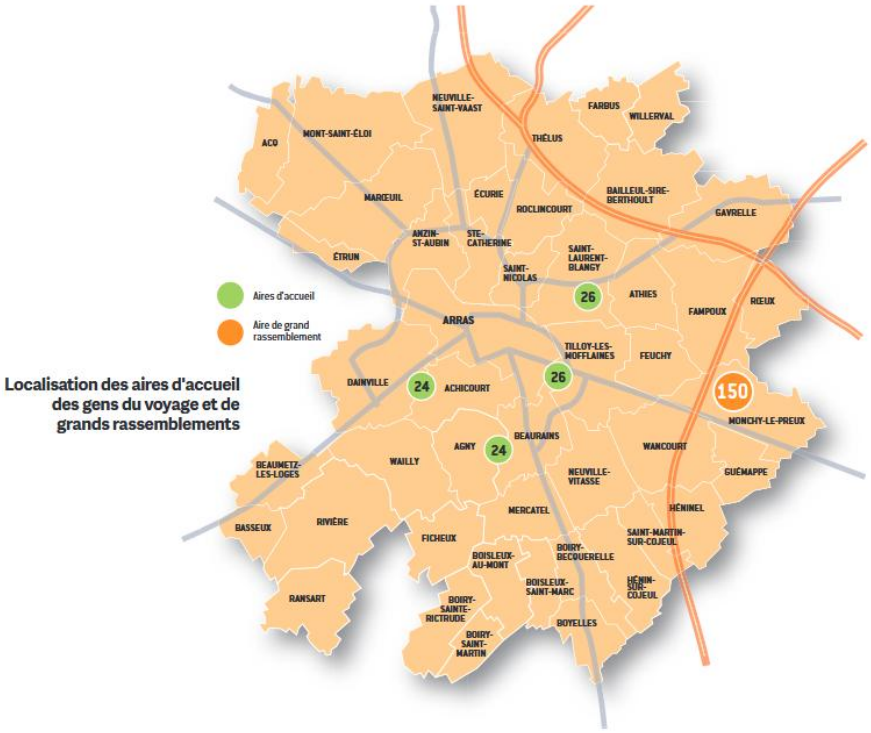
CATÉGORIE	PISTES D'ACTION
Les jeunes autonomes	• Une offre locative et en accession attrayante, abordable, qui suit l'évolution du ménage • Un service clé en main d'accès à un logement (information, orientation, accompagnement au déménagement) • Une offre de meublés temporaires • Des formes et produits plus innovants : logements modulables, habitat alternatif, habitat participatif…
Les jeunes autonomes précaires	• Le renforcement d'une offre de petits logements à bas coûts pour les jeunes et de petites typologies • Réglementer la location saisonnière • Autoriser le monde HLM à faire du meublé et assouplir les démarches administratives pour y accéder
Les apprenants (étudiants et apprentissage)	• Des logements modernes abordables temporaires proches du centre-ville et des lieux d'apprentissage • Une inadaptation du logement HLM
Les jeunes décrocheurs	• **Une offre « à bas seuil »**, une offre de **répit, d'essai,** mais pas collective et **temporaire et très peu chère** • Expérimenter la construction d'un lieu sous forme de petite unité financée en PLAI adapté (15 places maximum) sans l'accompagnement renforcé et couplé à la labellisation maison inclusive du CD62

L'OFFRE A DESTINATION DES GENS DU VOYAGE

La CUA, compétente en matière d'accueil des gens du voyage répond aux objectifs du schéma départemental 2025-2030 :

- 100 places d'accueil sur des aires permanentes, pour lesquelles la CUA est d'ores et déjà en conformité (Arras, Saint-Laurent Blangy, Achicourt/Danville, l'aire de Beaurains étant provisoirement fermée pour une réhabilitation complète et viendra compléter ce dispositif au 3ème trimestre 2025) ;
- 1 aire de grand passage d'une capacité de 120 places (la CUA est conforme au schéma départemental en termes de places).

Outre l'atteinte de ses obligations, la CUA s'inscrit dans le réseau départemental de coopération et reste mobilisée sur les rénovations nécessaires à leur bon fonctionnement et à leur usage (cf. Beaurains).



Localisation des aires d'accueil des gens du voyage et de grands rassemblements

En parallèle, la Communauté urbaine œuvre à l'accès au logement des ménages à travers un accompagnement à la sédentarisation. A ce titre, le quartier Jean Jaurès, exclusivement occupé par des familles ancrées sur le territoire joue un rôle central dans le parcours résidentiel des gens du voyage à travers un accès au logement et le déploiement de moyens d'accompagnement adaptés (via le Fonds de Solidarité pour le logement (FSL) ou l'Aide à la médiation locative (AML)). Au-delà du caractère atypique du quartier Jean Jaurès, l'accès au logement social de droit commun constitue une solution travaillée au fil de l'eau par la CUA. A ce titre, une enquête sera lancée en 2025 par le PIMMS (mandaté par la CUA) pour recenser, sur chaque aire d'accueil les souhaits d'accéder à un logement.

HABITAT INCLUSIF, LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS ET HÉBERGEMENT : UNE OFFRE POUR ACCOMPAGNER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES PLUS FRAGILES, SOCIALEMENT OU ÉCONOMIQUEMENT

Une mobilisation locale pour l'inclusion de toutes et tous

Plusieurs offres et types d'habitat visent à répondre aux besoins spécifiques de populations fragilisées tout en favorisant leur intégration et leur inclusion dans la société. Elle repose sur des solutions adaptées qui conjuguent autonomie et accompagnement, dans une dynamique de mixité sociale et intergénérationnelle. Ces dispositifs, tels que les habitats partagés, les résidences intergénérationnelles ou les logements accompagnés, offrent des cadres de vie favorisant le lien social, l'entraide et l'accessibilité pour des publics variés, notamment les personnes en situation de handicap, les seniors ou les jeunes en précarité. L'objectif principal est de proposer un "chez soi" inclusif, respectueux des besoins individuels tout en

encourageant la vie en communauté. La CUA dispose de plusieurs produits s'inscrivant dans cette logique :

La **résidence Le Verger, à Sainte-Catherine** (31 logements), **accueille des publics fragilisés et à faibles ressources** dans une dynamique de mixité sociale et générationnelle. Elle offre un cadre de vie sécurisé pour :

- **Des seniors isolés** bénéficiant de l'intergénérationnel pour rompre l'isolement et préserver leur autonomie.
- **Des familles monoparentales** qui trouvent un soutien et un environnement propice à leur parentalité.
- **Des jeunes de 16 à 30 ans**, étudiants, salariés ou accompagnés par l'Aide Sociale à l'Enfance, qui accèdent à un logement abordable et adapté à leurs besoins.

Une animatrice, financée par le Département et la CNSA, coordonne les activités et favorise le vivre-ensemble au sein de cette résidence inclusive.

Depuis 1981, **l'association Down Up œuvre pour l'inclusion des personnes en situation de handicap en milieu ordinaire**, notamment dans les domaines du logement, de l'emploi et de la vie sociale. Face à une demande croissante, elle gère deux habitats inclusifs à Arras et a créé **« La Maison d'Anne »,** une maison partagée comprenant 7 studettes et des espaces communs. Destinée à des personnes en situation de handicap, cette initiative propose un accompagnement vers l'autonomie et l'emploi, tout en favorisant la mixité sociale grâce à un partenariat avec un étudiant en médico-social.

La **Maison Vis ta Vie**, créée par l'association **Down Up à Arras**, offre un espace favorisant l'autonomie sociale et professionnelle des personnes en situation de handicap. Soutenue par la Communauté Urbaine d'Arras, cette initiative prolonge un projet pionnier réalisé il y a 8 ans avec Pas-de-Calais Habitat : **10 des 70 appartements de l'îlot Bon Secours sont dédiés à de jeunes adultes porteurs de trisomie 21**.

La CUA compte plusieurs pensions de famille, dont deux résidences d'accueil : la **Maison Relais Escales** située à Arras et la résidence **La Belle Escale** à Beaulencourt. À cela s'ajoute la maison relais **Les Bonnettes**, également implantée à Arras, offrant 24 places. Les candidatures pour intégrer ces structures peuvent être soumises via le **Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** ou directement auprès des structures elles-mêmes. En ce qui concerne la résidence **La Belle Escale**, les candidatures sont orientées spécifiquement par le service de psychiatrie de l'hôpital d'Arras. Ces établissements disposent d'équipes dédiées, présentes sur place en fonction des besoins des résidents. Ces équipes comprennent des infirmiers, des éducateurs spécialisés, et des intervenants, tels que des Agents Immobiliers à Vocation Sociale (AIVS), apportant un accompagnement adapté à chaque situation.

Un territoire de mise en œuvre accélérée du Logement d'abord

Le **plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme** vise à inscrire le principe du **"Logement d'Abord"** dans une réforme structurelle de l'accès au logement. Il s'adresse aux personnes sans domicile, qu'elles soient à la rue

ou hébergées, ainsi qu'à celles mal logées ou en difficulté pour se maintenir dans leur logement.

Ce plan s'articule autour de cinq priorités principales :

- La production et la mobilisation de logements adaptés pour répondre aux besoins spécifiques des publics concernés.
- L'accès au logement et la mobilité résidentielle, favorisant des parcours fluides.
- L'accompagnement des personnes sans domicile et le soutien au maintien dans leur logement, pour prévenir les retours à la rue.
- La prévention des ruptures dans les parcours résidentiels, tout en recentrant l'hébergement d'urgence sur sa mission de réponse immédiate et inconditionnelle.
- La mobilisation des acteurs et des territoires, garantissant une mise en œuvre coordonnée et efficace du principe du Logement d'Abord.

Dans le Pas-de-Calais, plusieurs territoires se sont pleinement engagés dans cette démarche. Deux projets départementaux ont bénéficié d'un soutien financier spécifique de la Délégation Interministérielle à l'Hébergement et à l'Accès au Logement (DIHAL) pour accélérer la mise en œuvre de cette stratégie :

- Le projet de la Communauté Urbaine d'Arras, soutenu dans le cadre du premier Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI 1).
- Un projet départemental couvrant l'ancien bassin minier, coporté avec les Communautés d'Agglomération de Lens-Liévin, Hénin-Carvin et Béthune-Bruay Artois Lys Romane. Ce projet a été étendu dans le cadre de l'AMI 2 pour inclure le Boulonnais, l'Audomarois et la frange rurale du Montreuillois.

Porté par les associations arrageoises l'Audasse et l'ASA, le service Accompagnement Vers le Rétablissement et l'Intégration par le Logement (AVRIL) s'adresse aux publics prioritaires du dispositif "Logement d'Abord." Composée d'une équipe pluridisciplinaire, cette structure accompagne des personnes nécessitant un soutien intensif et personnalisé pour accéder à un logement et s'y maintenir. Les situations sont orientées par le Groupe Ressource d'Accompagnement Personnalisé Santé Logement (GRAP), qui regroupe acteurs du logement et de la santé mentale[1].

En 2022, le GRAP a suivi 106 ménages, dont 53 nouvelles situations, avec 15 attributions de logement réalisées grâce à la mobilisation de communes et de bailleurs publics et privés. Le service AVRIL a accompagné 44 ménages, dont 60 % ayant connu un parcours de rue. Entre 2021 et 2022, 59 % des ménages ont accédé à un logement autonome, tandis que la proportion de personnes encore à la rue a diminué de moitié, à 7 %[2].

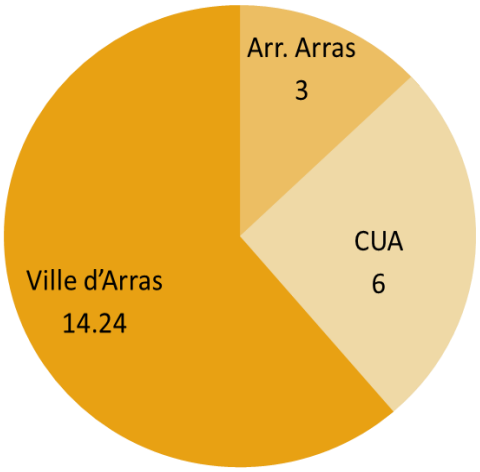
[1] Fondation Abbé Pierre, L'état du mal-logement en France, 2022

[2] Conférence Intercommunale du Logement du 18 janvier 2023

Une offre d'hébergement sous pression face à la montée des besoins

Taux d'équipement en hébergement pour 1000 habitants

Source : *Comité stratégique de la rue au logement du 15/12/2023*



Le territoire de la CUA disposait en 2023 de 489 places d'hébergement et de logements adaptés (FJT, pensions de famille, Allocation logement temporaire, etc.). Les hébergements d'urgence représentent 226 places et 172 places d'insertion sont déployées sur le territoire. Par ailleurs, la CUA compte 233 places à destination des demandeurs d'asile. En parallèle, il existe un accueil de jour, un accueil de nuit, une équipe de rue ainsi que le SIAO. En 2022, le 115 a reçu 1 006 ménages dont 239 étaient des personnes de moins de 25 ans et 32% étaient sans ressources. La CUA recense cette même année 64 demandes pour violences intrafamiliales, soit plus de 42% depuis 2020, et 77 demandes d'hébergements pour des sortants de prison. On recense une augmentation de 48% de personnes hébergées à l'hôtel et soutenues sur un plan alimentaire. Il faut également noter qu'à l'échelle de la CUA, en 2022, 136 personnes ont bénéficié d'une domiciliation[1].

L'intercommunalité dispose de plusieurs types de structures d'hébergement pour des populations diverses, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les logements d'urgence pour les demandeurs d'asile, les pensions de famille, et les dispositifs d'accompagnement, comme le SIAO (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation).

Le profil des personnes accueillies dans les dispositifs d'hébergement montre une complexité croissante des situations, avec une augmentation des problématiques de santé mentale et de violence. La CUA rencontre, en outre, des défis dans le financement de l'hébergement, accentués par la contraction des dotations de l'État. Ces dispositifs demandent une grande mobilisation de personnel et de ressources. Ces restrictions budgétaires, combinées à une demande croissante, rendent difficile le maintien de l'offre actuelle.

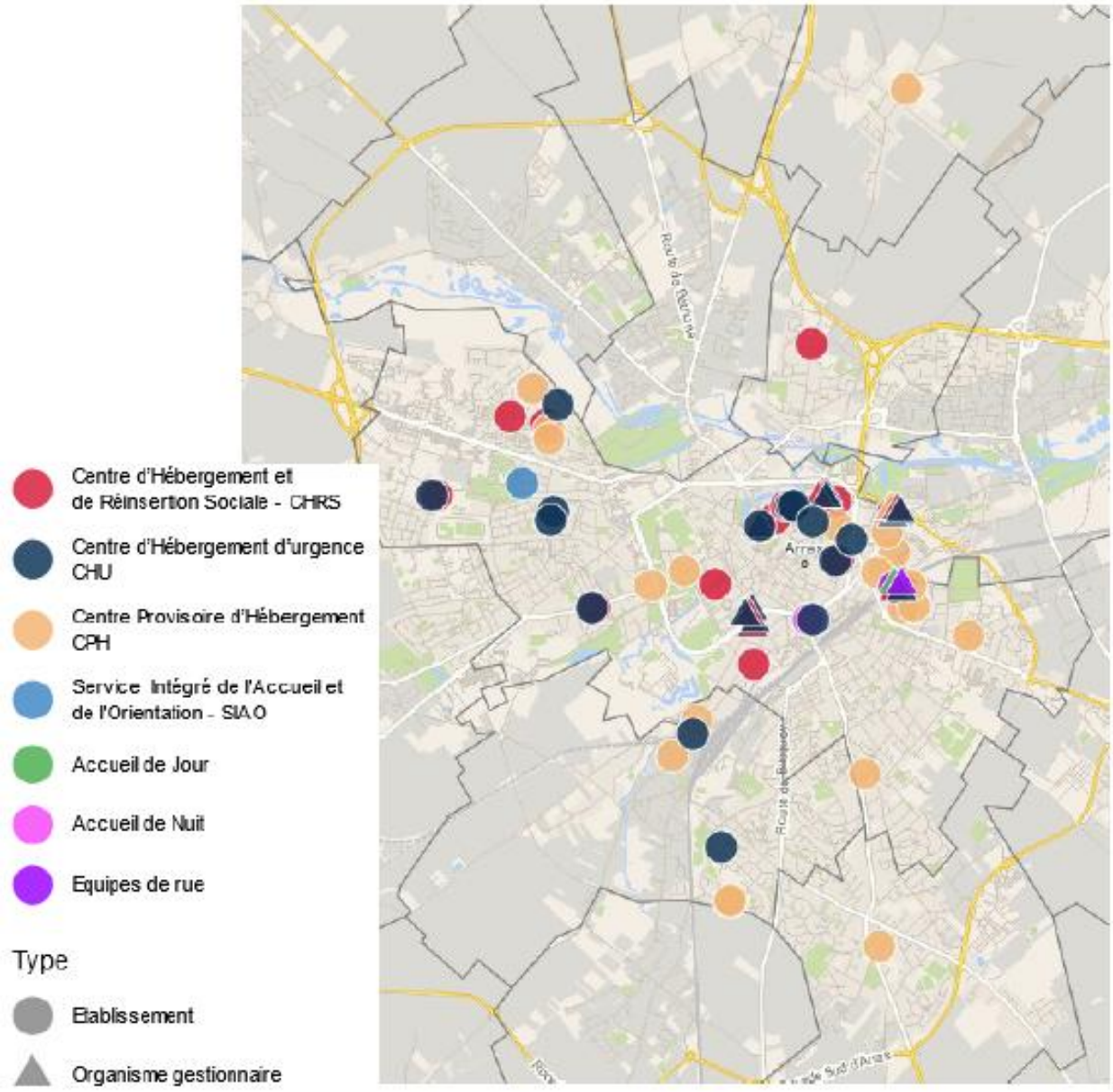
[1] Comité stratégique de la rue au logement du 15 décembre 2023

Situation de l'offre d'hébergement et de logement adapté dans la CUA

	Résidences sociales	Foyers Jeunes Travailleurs	Logements temporaires financés à l'allocation logement temporaire (ALT)	Résidence accueil	Pensions de famille
CUA d'Arras	65	114	272	9	29
Pas-de-Calais	202	548	1207	111	324

Source DDETS au 31/12/2023

Dispositifs d'hébergement par arrondissement



Source : DRJSCS – https://cdonline.articque.com

Un enjeu : soutenir l'innovation résidentielle pour compléter l'offre à destination des publics fragiles, en rupture de parcours…

Par ailleurs, l'habitat réversible / intercalaire / alternatif, incluant les tiny houses, hameaux légers, conteneurs ou maisons démontables, représente une solution écologique, économique et adaptable, répondant à la diversité des besoins : personnes à la rue et ayant connu des parcours de rue longs, besoins d'une solution temporaire avant une réponse plus pérenne (actifs logeant dans leur voiture, victime de marchands de sommeil…), réponse à une urgence (séparation difficile, violences intrafamiliales…), …

Ces formes d'habitat, caractérisées par leur faible empreinte environnementale et leur modularité, offrent des alternatives pertinentes, complémentaires à l'offre plus classique. Elles permettent de répondre à des besoins de logement temporaire ou transitoire, tout en s'inscrivant dans une logique de sobriété foncière et de transition écologique. Enfin, une programmation anticipée (identification des fonciers propices) apporte une solution rapide (plus qu'une construction en dur) à des besoins que l'on peine à satisfaire de manière réactive.

3.5 Demain, un développement résidentiel plus durable et soutenable ?

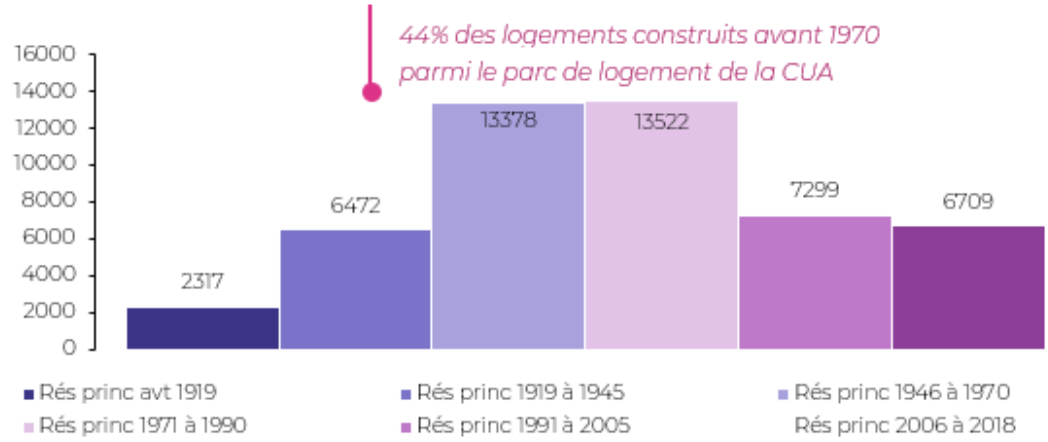
1. Trois enjeux phares de transformation de l'habitat existant : réaliser la transition énergétique, améliorer les conditions de logement, accompagner les copropriétaires

LA RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

La CUA se caractérise par un parc de logements anciens qui pose des défis importants en matière de rénovation énergétique et, plus largement, de qualité résidentielle. Près de **la moitié, des résidences principales du territoire ont été construites avant 1970**, une période où les exigences de performance énergétique étaient limitées[1].

Dates de construction des résidences principales à l'échelle de la CUA

Source : *Insee, RGP 2021*



Sur la base d'une extrapolation des Diagnostics de Performance énergétique (DPE), il ressort des simulations de Go Renov que 42% du parc de logements de la CUA se situerait dans les catégories énergétiques classées énergivores E, F et G,

[1] INSEE RGP 2021

représentant plus de 20 000 logements. Toujours selon la même source (Go Renov), 10 000 logements seraient répertoriés F et G.

Cette configuration rend une part significative du parc peu performante, contribuant à une précarité énergétique accrue pour de nombreux habitants, surtout dans les foyers les plus modestes.

Ainsi, en 2019[1], alors que 58% des résidences occupées par leurs propriétaires avaient été construites avant 1974, 7 872 propriétaires occupants étaient éligibles aux aides de l'Anah, représentant 15,5 % des ménages de la CUA[2]. Parmi ces ménages :

- 3529 propriétaires occupants (PO) étaient modestes, soit 13,1% du total des ménages PO, dont 910 à Arras.
- 4343 étaient des PO très modestes, soit 16,1% du total des ménages PO, dont 1088 à Arras.

La majorité des propriétaires occupants modestes et très modestes ont plus de 60 ans[3], soulevant des enjeux multiples :

- Amélioration de la performance énergétique pour lutter contre la précarité énergétique
- Approche globale du logement avec, le cas échéant, adaptation du logement nécessaire
- Appréhension du parcours résidentiel dans son ensemble (en cas de sous-occupation par exemple).

La rénovation énergétique du parc ancien représente donc un axe prioritaire pour la CUA.

À cette fin, plusieurs initiatives sont en place pour encourager la rénovation du stock de logements privés :

- La Maison de l'habitat durable propose des solutions et des aides financières pour des projets d'amélioration de logements, tels que la rénovation énergétique, ou l'adaptation au vieillissement. Ce service de la CUA est neutre, gratuit et indépendant. La Maison de l'Habitat Durable de la CUA propose également des permanences dans chaque commune pour apporter une thermographie des logements. Une permanence a eu lieu en octobre 2022. Les ménages ont la possibilité de demander la thermographie aérienne[4] de leur logement.
- France Rénov et la Maison de l'Habitat Durable ont traité 2 708 contacts en 2022, dont 1 680 demandes d'information de premier niveau. Parmi elles, 738 projets de rénovation ont été accompagnés, incluant 133 financés par l'ANAH, pour un total de 2,1 M€ d'aides mobilisées, dont 1,7 M€ de subventions ANAH déléguées.

[1] FILOCOM 2019

[2] FILOCOM 2019, MTE d'après DGFiP

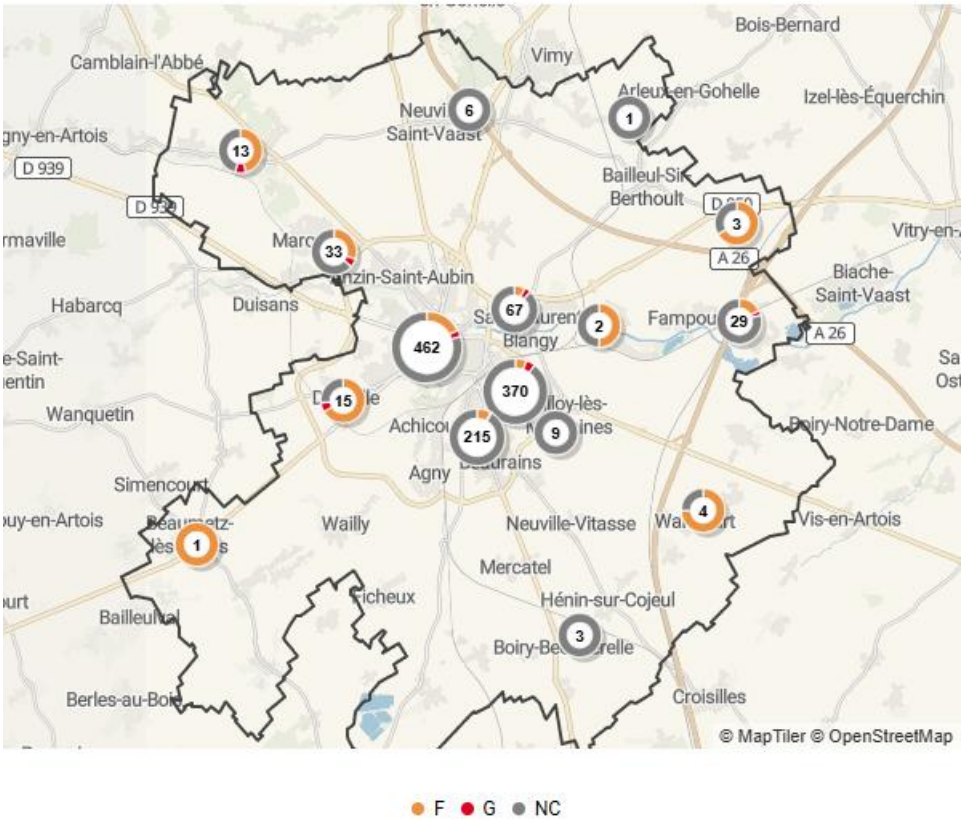
[3] FILOCOM 2019, MTE d'après DGFiP

[4] En 2022, un avion a survolé les 46 communes à basse altitude et en soirée afin de mesurer les pertes de chaleur par les toitures avec une caméra thermique.

- De plus, le Programme Action Cœur de Ville à Arras a conduit à 80 projets de rénovation, dont la réhabilitation de 34 immeubles et la création de 115 logements, favorisant ainsi la revitalisation du centre-ville.
- Par ailleurs, depuis 2019, l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) a généré 4,6 M€ de travaux grâce à 2,14 M€ d'aides financières issues de multiples partenaires (ANAH, Action Logement, CUA, Région, Ville d'Arras). À ce jour, 59 logements ont bénéficié de ce dispositif, dont 27 logements de propriétaires occupants et 33 logements de propriétaires bailleurs.

Le parc social de la CUA, dont 47 % des logements ont été construits avant 1970, fait également face à un défi crucial de rénovation énergétique. 2 216 logements sont répertoriés en étiquettes énergétiques E, F ou G soit 18% du parc, soulignant la nécessité d'intervenir pour améliorer les performances thermiques et réduire les consommations d'énergie[1]. Concernant le GES, 5852 logements, soit 47% du parc, émettraient des gaz à effet de serre dans des proportions importantes dans l''atmosphère.

Localisation des logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS) en étiquette E, F et G



Source : CIL 2023

Pour répondre à cet enjeu, plusieurs actions structurantes ont été mises en place :

- La mise en œuvre du plan « Rénovons nos HLM », visant à réhabiliter 1 415 logements d'ici 2028, avec une enveloppe budgétaire de 10 millions d'euros.

[1] Conférence Intercommunale du Logement du 18 janvier 2023

Ce programme a pour objectif l'éradication des logements énergivores classés E, F et G.

- La poursuite d'une production neuve maîtrisée, pour garantir une offre de logements performants sur le plan énergétique.
- La réactivation d'une cellule de veille sur les impayés d'énergie, en collaboration avec le Département (CD62), Action Logement et les bailleurs, pour prévenir les situations de précarité énergétique.
- Le soutien à un bouclier tarifaire équitable, ciblant les logements collectifs chauffés via des réseaux de chaleur ainsi que les copropriétés.

Malgré un démarrage encore timide, les initiatives déployées, notamment autour de « Rénovons nos HLM », traduisent une volonté forte de transformer le parc social pour répondre aux exigences climatiques, tout en luttant contre la précarité énergétique. Ces efforts renforcent également l'attractivité et la durabilité du patrimoine et, plus largement, du territoire.

Programmation 2023 – réhabilitations – financement ÉTAT

	Réhabilitation - PALULOS			Aide État
PDCH	Arras	Rue Chardin	3	12 000€
PDCH	Arras	63 rue Ribot	1	4 000€
PDCH	Arras	17 rue des Tilleuls	1	4 000€
PDCH	Arras	8 rue Duploy	1	4 000€
SIGH	Roeux	Résidence Robespierre	9	36 000€
SIGH	Roeux	Résidence Eugène Dumont	7	28 000€
SIGH	Arras	Rue des œillets	1	4 000€
ICF	Dainville	Rue Hues Ferry et Etrun	41	164 000€
M&C	Arras	Cité des cheminots	33	132 000€

Source : *Réunion annuelle des bailleurs - 2024*

Les interventions se concentrent sur des logements anciens, avec des projets notables, comme la réhabilitation de 41 logements à Dainville et 33 logements à la cité des cheminots à Arras.

LA RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN FAVEUR DE L'AMÉLIORATION DES CONDITIONS DE VIE ET DE LA MOBILITÉ RÉSIDENTIELLE

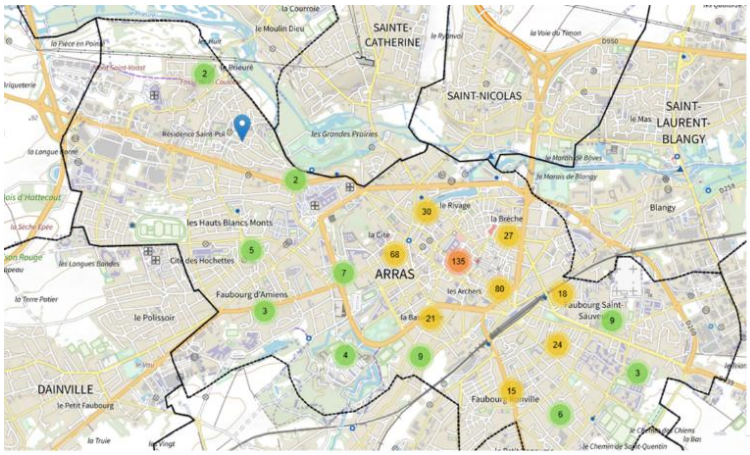
La répartition des logements du parc privé potentiellement indignes (PPPI) dans le Pas-de-Calais révèle de fortes disparités territoriales. Les taux les plus élevés, allant de 8,8 % à 10,5 %, se trouvent dans des zones rurales comme la CC Ternois

(1 270 PPPI) et le CC Haut Pays de Montreuil (1 565 PPPI), où le parc ancien et mal entretenu domine. À l'opposé, **la CU d'Arras (861 PPI[1], soit 2,3% du parc privé[2]) affiche un taux nettement inférieur** (5,6% du parc privé à l'échelle départementale)**, traduisant une meilleure qualité globale de l'habitat privé.** Les enjeux sont donc assez limités en volume, mais constituent une véritable priorité pour l'intercommunalité.

La **suroccupation des logements constitue un enjeu notable pour la CUA**, avec un **taux de 5,4 % à l'échelle intercommunale**. Ce chiffre, bien que supérieur à celui d'EPCI voisins, comme Lens-Liévin (4,5 %) ou les Campagnes de l'Artois (0,4 %), **reste en deçà de la moyenne nationale (9,1 %)**. La suroccupation se concentre principalement sur la **commune d'Arras**, ainsi que dans certaines villes comme Achicourt et Saint-Nicolas. En comparaison avec des territoires similaires, la CUA se situe entre la CU de Dunkerque (4,1 %) et des agglomérations comme Besançon (10,3 %) ou le Grand Poitiers (12,5 %). Ces données révèlent un défi majeur pour le réinvestissement de l'habitat existant, soulignant la nécessité de proposer des logements adaptés pour répondre aux besoins des ménages en situation de suroccupation[3].

À l'autre bout du spectre, les situations de sous-occupation, déjà évoquées, semblent plus présentes sur le territoire et constituent également un levier à activer à l'avenir pour renforcer l'adéquation entre l'offre et la demande.

LES COPROPRIÉTÉS, UN CHANTIER À INVESTIR POUR CONDUIRE LA MASSIFICATION DES INTERVENTIONS SUR L'HABITAT EXISTANT



Les copropriétés représentent un enjeu central pour massifier les interventions sur l'habitat existant au sein de la CUA. Fin 2024, les 567 copropriétés du territoire se concentrent principalement sur la commune d'Arras (483 copropriétés), suivie de quelques communes de la première couronne, telles que Saint-Laurent-Blangy (25 copropriétés), Sainte-Catherine (13) et Achicourt (12). En revanche, les communes rurales comptent peu, voire aucune copropriété, traduisant une moindre complexité en termes de gestion collective dans ces territoires.

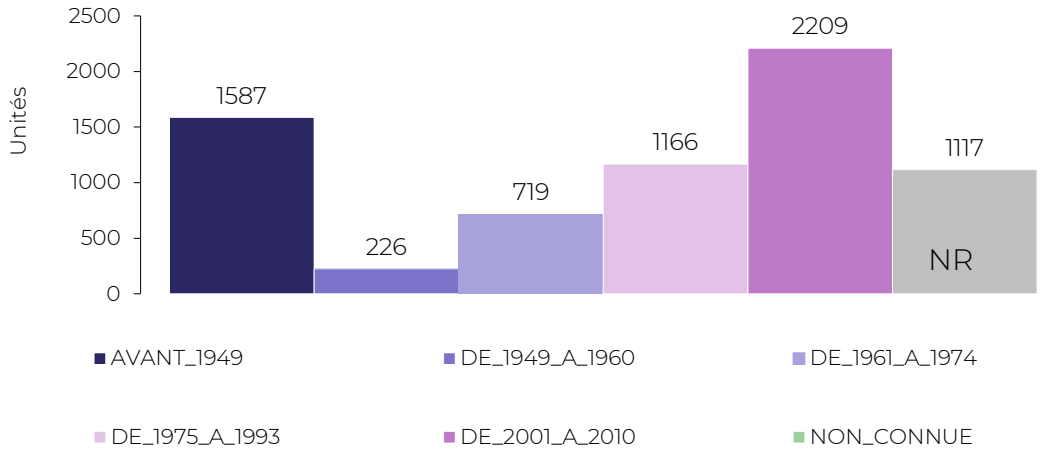
Des copropriétés essentiellement localisées à Arras
Source : Urbi explore, Registre national d'Immatriculation des Copropriétés, mise à jour : 02/10/ 2024

[1] Filocom 2017
[2] INSEE RGP 2020
[3] Observatoire des territoires – Suroccupation des résidences principales - 2020

Commune	Nombre de copropriétés (source Urbi explore, Registre national d'Immatriculation des Copropriétés)	Lots à usage d'habitation	% des logements en copro construits avant 1949	% des logements en copro construits de 1949 à 1960	% des logements en copro construits de 1961 à 1974	% des logements en copro construits de 1975 à 1993	% des logements en copro construits de 1994 à 2000	% des logements en copro construits de 2001 à 2010	% des logements en copro construits à partir de 2011
Achicourt	12	333	5,7	3,3		19,8		3,6	
Agny	1	1	100,0						
Anzin-Saint-Aubin	6	136						77,9	7,4
Arras	483	8404	16,4	2,4	7,4	12,4	15,2	18,8	13,0
Athies	1	2			100,0				
Beaurains	9	275	2,5				12,4	8,0	19,3
Dainville	3	113						46,0	54,0
Ecurie	1	24					100,0		
Feuchy	1	6	100,0						
Mercatel	1	7				100,0			
Mont-Saint-Eloi	1	3	100,0						
Neuville-Saint Vaast	1	7						100,0	
Roclincourt	2	30	20,0						
Sainte-Catherine	13	313		0,6	25,6	16,6	2,9	20,4	31,9
Saint-Laurent-Blangy	25	653	3,4		0,2		22,8	25,4	42,7
Saint-Nicolas	5	88							94,3
Thélus	1	6					100,0		
Tilloy-lès-Mofflaines	2	24	83,3		16,7				
Total	**568**	**10425**	**14**	**2**	**7**	**11**	**14**	**19**	**16**

Le parc en copropriété est marqué par une diversité de périodes de construction. La majorité des logements en copropriété ont été construits entre 2001 et 2010 (2 209 logements), suivis par ceux édifiés avant 1949 (1 587 logements) et entre 1975 et 1993 (1 166 logements). Cependant, une part importante de résidences reste sans information sur leur date de construction, ce qui peut compliquer l'analyse des besoins spécifiques en rénovation, et invite à un travail de terrain pour affiner cette connaissance. C'est particulièrement vrai à Achicourt (64% des dates de construction non connues, représentant 214 logements), Arras (10%, représentant près de 800 logements) et, dans une moindre mesure, à Saint-Laurent-Blangy (10%, 34 logements concernés).

Date de construction des lots à usages d'habitation au sein des copropriétés de la CUA



Source : *Registre des copropriétés*

En matière de gestion, les copropriétés de la CUA se distinguent par leur diversité : 245 sont gérées de manière professionnelle, 52 par des syndics bénévoles, et pour 270 d'entre elles, le mode de gestion reste inconnu.

Selon le registre des copropriétés, aucun de ces immeubles n'aurait fait l'objet d'un accompagnement public. Dans ce contexte, les copropriétés constituent un levier stratégique pour le réinvestissement de l'habitat existant autour de différentes dimensions :

- Observation et repérage des copropriétés potentiellement fragiles ;
- Croisement des données relatives au bâti et à la gestion des copropriétés avec l'occupation des copropriétés (répartition propriétaires occupants / locataires, profil des propriétaires bailleurs, tenue des communs, problématiques éventuelles en matière de gestion sociale et gestion urbaine de proximité…) ;
- Réalisation de diagnostics plus poussés pour cibler les éventuels besoins d'accompagnement ;
- Dans la continuité de la réforme des aides de l'Anah au 1er janvier 2024, déploiement d'une offre de service à l'échelle locale à même de massifier les interventions sur le volet copropriété (3ème volet du dispositif global MaPrimeRénov').

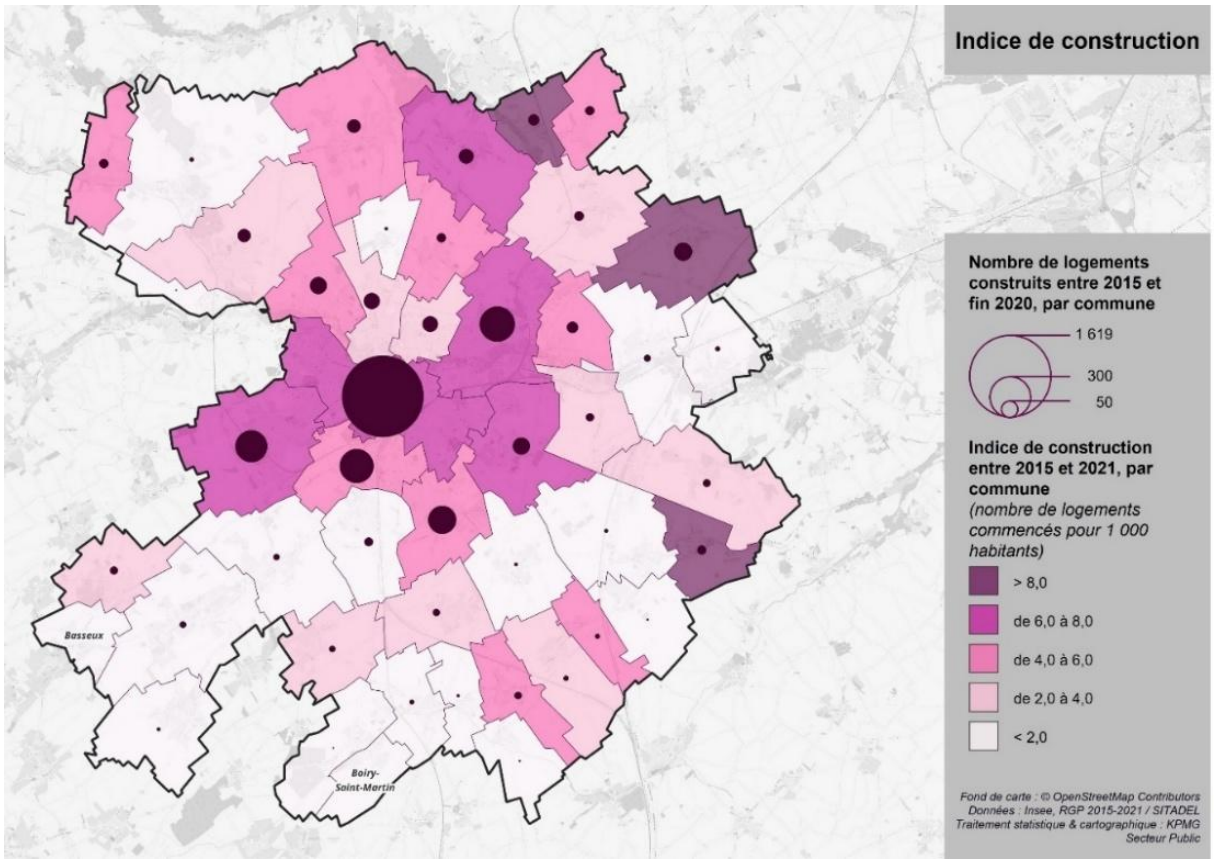
2. Vers un nouveau modèle de développement résidentiel ?

JUSQU'À AUJOURD'HUI, UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL LARGEMENT FONDÉ SUR LA PRODUCTION NEUVE

Une dynamique de production satisfaisante, notamment au sein des territoires attractifs

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 s'est donné des objectifs ambitieux pour répondre aux besoins de logements sur le territoire, en visant non seulement une production soutenue d'habitations, mais aussi un accroissement notable de l'offre de logements locatifs sociaux. Ces objectifs incluent la création d'une offre nouvelle répartie entre différents types de logements et une mobilisation rapide des terrains identifiés dans le PLH pour garantir une réactivité face à la demande.

À mi-parcours, les résultats sont largement positifs, avec 73 % des objectifs globaux déjà atteints (Ibid). La dynamique est particulièrement marquée pour les logements locatifs sociaux, dont 94 % des objectifs ont été réalisés grâce à près de 1 800 logements financés entre 2019 et 2024. Par ailleurs, les deux communes soumises aux obligations de la loi SRU (Sainte-Catherine et Dainville) progressent de façon satisfaisante dans la réalisation de leurs objectifs de rattrapage en logements sociaux, selon les trajectoires fixées.



Source : INSEE RGP 2015-2021

Cependant, la répartition territoriale de cette production neuve (tous segments immobiliers confondus) reste **hétérogène,** ce que démontre l'indice de construction ci-avant.

En effet, l'indice de construction met en avant une forte concentration des constructions neuves dans les communes attractives situées, pour la plupart, autour de la ville-centre d'Arras, telles que Saint-Laurent-Blangy, Sainte-Catherine ou Dainville. Ces communes, présentent un indice de construction élevé témoignant d'un développement résidentiel intense pour répondre à une demande croissante.

ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DE PARADIGME DE LA PRODUCTION RÉSIDENTIELLE

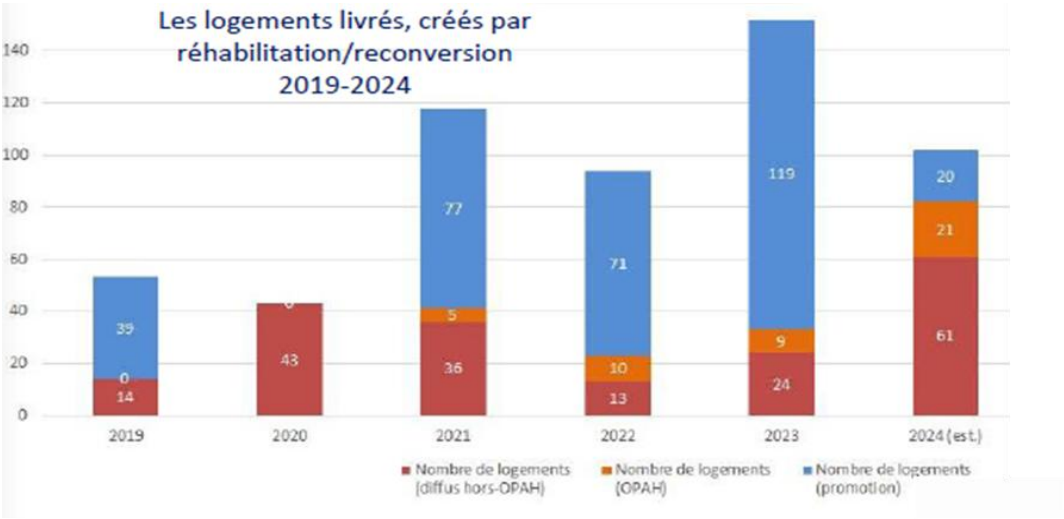
Créer des logements tout en respectant le principe de sobriété foncière constitue pour la CUA un enjeu crucial au regard des dynamiques à l'œuvre : nombreux projets de logements qui sortiront de terre d'ici 2028 (limitant de fait les capacités de développement après 2030), légère surchauffe sur le marché immobilier (prix qui baissent très lentement malgré le ralentissement de la dynamique), dans certains territoires une construction neuve qui ne s'accompagne pas d'une augmentation de la population. La pression foncière risque de s'accroître très fortement, dans un contexte d'application du Zéro artificialisation nette.

Pour autant, **la CUA apparaît comme un territoire assez atypique eu égard à la place très importante accordée au développement économique ces dernières années, par rapport à l'habitat**.

REMOBILISER LE STOCK POUR CRÉER DU LOGEMENT

Les objectifs quantitatifs du précédent PLH de la CUA sont globalement atteints, mais la réduction de la consommation foncière d'une part et, d'autre part, le recentrage de la production dans le tissu urbain existant appellent à diversifier les modes de développement résidentiel. **Il apparaît, ainsi, essentiel pour l'avenir de mobiliser le parc existant et de réduire la vacance, deux stratégies qui répondent aux objectifs environnementaux et aux besoins de logements abordables.**

Plusieurs interventions conduisent d'ores et déjà à remobiliser le tissu urbain existant



La CUA et les communes qui la composent sont investies dans le réinvestissement de l'existant à des fins de création résidentielle :

- À travers le programme Action Cœur de Ville à Arras et l'OPAH-RU qui en découle. Celle-ci s'inscrit dans une redynamisation globale l'offre résidentielle de la ville-centre par réhabilitation et reconversion de l'existant (cf. graphique ci-dessous, issu du support de présentation du 13ème comité du Projet de territoire « Arras Cœur de Ville, Cœur de Quartiers, Objectif 2030 »)

Les communes de Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas-lez-Arras s'engagent également dans un projet de revitalisation comportant un volet habitat central.

- Par la remobilisation de friches, quartiers d'habitat de demain. Deux projets emblématiques :
    - Le renouveau du quartier de la Gare d'Arras, avec la volonté de faire du secteur « Petite Vitesse », actuellement en veille foncière, un quartier à dominante habitat ;
    - Le projet Val de Scarpe 2, 16 hectares en reconquête foncière qui pourraient accueillir demain 450 à 560 logements aux formes urbaines diversifiées.

- Par la transformation des quartiers d'habitat social et notamment le projet de renouvellement urbain des Nouvelles Résidences situé sur les communes de Saint-Nicolas et Saint-Laurent-Blangy. Ce projet vise une transformation profonde du quartier avec plusieurs objectifs clés (création d'un centre de quartier attractif, modernisation des équipements publics, désenclavement du quartier) et une ambition très forte en matière de requalification et de mutation de l'offre résidentielle. Le projet prévoit la réhabilitation de 437 logements en BBC (Bâtiment Basse Consommation), la reconfiguration des abords des immeubles, la démolition de 357 logements locatifs sociaux, ainsi que la construction de plus de 400 nouveaux logements. Parmi ces derniers, 142 seront des logements locatifs sociaux et 250 à 300 autres seront proposés en location ou accession à la propriété. Par ailleurs, 215 logements locatifs sociaux devraient être reconstruits hors du quartier, dans une optique de mixité sociale.
- En parallèle, les efforts en matière d'acquisitions-améliorations se poursuivent à titre d'exemple, en 2023, 45 logements ont été financés en acquisition-amélioration, incluant 23 PLUS, 12 PLAI et 4 PLS.

Focus sur le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) :

La convention NPNRU constitue un levier majeur pour la remobilisation du tissu urbain existant au sein de la CUA. Deux quartiers sont engagés dans cette démarche : la résidence Baudimont à Arras et l'îlot Kemmel Cassel Gris-Nez à Saint-Nicolas-lez-Arras. L'ambition est de désenclaver ces secteurs, d'améliorer la qualité du cadre de vie, de réhabiliter et diversifier l'offre résidentielle. À titre d'exemple, près de 298 logements sociaux sont en cours de réhabilitation sur Baudimont avec des objectifs ambitieux de performance énergétique (objectif BBC rénovation). Le programme prévoit également la démolition de 63 logements vétustes pour favoriser la requalification urbaine et améliorer les liaisons entre quartiers. À Saint-Nicolas-lez-Arras, la réhabilitation de 172 logements vise à parachever la mutation du quartier amorcée dans le cadre de l'ANRU 1. Plus largement, ces projets traduisent la volonté de la CUA de renforcer la mixité fonctionnelle, de soutenir l'attractivité résidentielle des QPV, et d'inscrire pleinement ces opérations dans une trajectoire de transition énergétique (Territoire en Tête). Cette dynamique participe ainsi pleinement à la reconquête qualitative du parc existant, enjeu structurant pour atteindre les objectifs de sobriété foncière et de revitalisation du cœur d'agglomération.

LA LUTTE CONTRE LA VACANCE, UN VIVIER LIMITE, MAIS UN ENJEU STRATÉGIQUE POUR ACCROÎTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET REDYNAMISER LES CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS

La lutte contre la vacance des logements représente une opportunité majeure pour diversifier l'offre résidentielle de la CUA et répondre aux besoins sans recourir à de nouvelles constructions.

La CUA recense un total de **4 396 logements vacants au sein du parc privé**, dont **2029 vacants depuis plus de 2 ans**[1], répartis sur l'ensemble du territoire[2]. Cette situation révèle des disparités géographiques significatives entre les communes d'une part et, d'autre part, au sein des bassins vie :

Concernant l'ancienneté de la vacance, il est essentiel de noter que **70,8 % des logements vacants privés le sont depuis moins de trois ans**, ce qui suggère une vacance frictionnelle, et non structurelle. Cependant, **12,4 % des logements sont vacants depuis 3 à 5 ans** (544 logements), et **16,8 % depuis plus de cinq ans** (740), traduisant une problématique plus durable sur une partie du parc. À noter que cette vacance structurelle est particulièrement présente sur certains bassins [3]:

	Nombre de logements vacants	Nombre de logements vacants depuis > 2 ans (hors 2023, 2024)	Part des logements vacants depuis > 2 ans (hors 2023, 2024)	Part du parc vacant depuis plus de 2 ans du bassin de la CUA
Bassin Cojeul	251	105	42%	5%
Bassin Crinchon	352	151	43%	7%
Bassin Nord	160	84	53%	4%
Bassin Ouest	313	148	47%	7%
Bassin Scarpe	486	196	40%	10%
Bassin Urbain	2834	1345	47%	66%
CUA	**4396**	**2029**	**46%**	**100%**

Bien que représentant des volumes faibles de bien, la vacance structurelle est particulièrement représentée dans les communes du Nord, Ouest et Sud-Est du territoire. La part des logements vacants depuis plus de 5 ans par rapport au nombre total de logements vacants est particulièrement élevée dans les communes de Boiry-Saint-Martin, Boiry-Sainte-Rictrude, Guémappe, ou encore Ransart. En volume, ce sont bien sûr les communes urbaines qui sont le plus concernées, loin devant l'est du territoire (bassin Scarpe).

En termes de typologies, **55 % des logements vacants sont des appartements** et **45 % des maisons**. Cette répartition varie selon les bassins de vie : dans le bassin urbain, les appartements dominent, tandis que, dans les autres territoires, les maisons constituent entre **70 % et 90 %** des logements vacants[4].

[1] Données LOVAC 2024 : les années 2023 et 2024 de début de vacance sont donc exclus
[2] Données LOVAC 2024
[3] Données LOVAC 2024
[4] Données LOVAC 2024

OPPORTUNITÉS

- **Un parc de logement existant mobilisable :** un stock de logements anciens représentant un levier important pour limiter l'artificialisation des sols et répondre aux besoins en réduisant le recours à la construction neuve. En outre, l'action de l'OPAH permet de revitaliser la ville d'Arras.
- **Des projets de renouvellement urbain ambitieux :** La transformation des nouvelles résidences à Saint-Nicolas et Saint-Laurent-Blangy prévoit la rénovation de 437 logements en bâtiment basse consommation (BBC) et la création de logements diversifiés pour favoriser la mixité sociale.
- **Une action forte sur le centre-ville d'Arras (Arras Cœur de ville) et une extension du dispositif à Saint-Laurent-Blangy et Saint-Nicolas**

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une production de logement reposant principalement sur la construction neuve.**
  - Une vacance structurelle demeurant relativement limitée : un vivier intéressant et stratégique, mais nécessitant d'importants moyens pour être remobilisé (de l'observation au recyclage)
- **Un parc résidentiel ancien important** présentant un enjeu de rénovation énergétique.
- **Des enjeux de suroccupation** (concentrée en cœur d'agglomération et liée à la précarité) **ainsi que de sous-occupation** (surreprésentée dans les communes les plus touchées par le vieillissement).

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Poursuivre et intensifier les actions de rénovation énergétique sur l'habitat existant.**
- **Massifier les interventions sur l'habitat existant :**

  > Renforcer le volet copropriétés

  > Intensifier les actions de rénovation sur le parc locatif social
- **Se donner les moyens d'opérer un changement de paradigme en** identifiant et mobilisant les leviers d'une production résidentielle plus sobre : surélévation adaptée au contexte, transformation des locaux d'activité, recyclage (vacance structurelle, habitat dégradé), etc.

PARTIE 4

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ACTIVITÉ COMMERCIALE

Le développement économique constitue l'un des leviers majeurs du projet de territoire. En ce sens, la Communauté urbaine porte l'ambition de consolider, diversifier et transformer notre tissu économique, dans un cadre territorial élargi et en cohérence avec les grandes orientations stratégiques régionales et nationales.

Le territoire s'inscrit dans une dynamique de transition industrielle, écologique et sociale, au cœur de la région Hauts-de-France, engagée dans une ambitieuse stratégie de reconquête industrielle, de transformation économique et d'adaptation aux enjeux de demain. Le SRDEII, la Stratégie de Spécialisation Intelligente (S3), le SRADDET, la dynamique rev3, les ambitions du programme France 2030 fixent un cap partagé : décarboner, relocaliser, innover et mieux ancrer l'économie dans les territoires.

À l'échelle régionale, les Hauts-de-France sont fortement concernés par l'impératif de réindustrialisation, dans un contexte de mutation post-minière et de reconversion des fonctions productives. Dans cette perspective, le projet de territoire soutient l'objectif de reconstruire une industrie compétitive, innovante et durable, qui soit génératrice d'emplois qualifiés, bien ancrée dans les territoires, en lien avec les dynamiques de transition énergétique et numérique.

La CUA dispose d'un tissu économique riche, structuré autour de filières industrielles traditionnelles (agroalimentaire notamment), logistiques et de services, mais aussi de secteurs émergents (bioéconomie, santé, numérique, économie circulaire, ESS). Elle accueille déjà des entreprises impliquées dans les filières stratégiques régionales identifiées par la S3 et le SRDEII : mobilités, matériaux, énergie, industries créatives, santé-nutrition, numérique, bioéconomie. Elle s'inscrit aussi résolument dans la dynamique rev3, à travers une volonté de favoriser l'émergence d'un modèle économique bas carbone, résilient et ancré dans les ressources locales.

La réindustrialisation étant un enjeu commun entre la CUA et la région Hauts-de-France, de souveraineté, de résilience et d'équité territoriale, la CUA défend une stratégie de développement économique qui vise à :

- Renforcer la résilience et la relocalisation industrielle, en soutenant l'installation d'activités à haute valeur ajoutée et en accompagnant la transformation des filières existantes ;
- Favoriser les complémentarités interterritoriales, en nous appuyant sur notre rôle de pôle d'équilibre régional entre Lille, Amiens et les dynamiques de la couronne parisienne ;
- Soutenir les transitions environnementales, en accompagnant la décarbonation des entreprises et la requalification des espaces économiques selon les principes de l'économie circulaire et de la sobriété foncière ;
- Accompagner l'économie sociale et solidaire, qui constitue un vecteur de cohésion, de proximité et d'innovation sociale particulièrement actif sur le territoire.

4.1 Une économie diversifiée et dense en entreprises

DESCRIPTION GÉNÉRALE DU TISSU D'ENTREPRISES

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) compte un total de 12 039 établissements, témoignant d'un tissu économique diversifié et représentatif des spécificités locales.

Si la CUA présente un tissu entrepreneurial varié, structuré autour de petites entreprises dynamiques, elle est également renforcée par des acteurs économiques plus importants qui participent à l'attractivité du territoire. Cette diversité constitue une force pour la résilience économique, tout en appelant à des stratégies différenciées selon les spécificités locales.

Une structure économique dominée par les très petites entreprises.

En termes de taille, la CUA accueille une diversité d'entreprises :

- Les très petites entreprises (TPE), comptant entre 1 et 10 salariés, constituent 73 % des établissements employeurs. Leur rôle est central dans le dynamisme économique local, en particulier dans les secteurs des services de proximité et du commerce.
- Les petites et moyennes entreprises (PME) représentent environ 25 % des établissements employeurs, avec une présence notable dans les secteurs industriels, artisanaux et agroalimentaires.
- Les grandes entreprises, bien que peu nombreuses (2 %), jouent un rôle déterminant en termes de création de valeur ajoutée et d'emplois, notamment dans l'agroalimentaire et les services à haute valeur ajoutée.

Comparativement à la moyenne nationale, la CUA se distingue par une forte proportion de TPE, légèrement supérieure à celle observée à l'échelle régionale (69 %) et nationale (71 %). Cette spécificité traduit une économie locale fortement ancrée dans les services de proximité et les structures entrepreneuriales individuelles.

Si les TPE (très petites entreprises – comptant moins de 10 salariés) sont prédominantes au sein du tissu économique de la CUA, ce sont les PME (petites et moyennes entreprises comptant entre 10 et 250 salariés) et les grandes entreprises qui contribuent le plus à l'emploi du territoire. Sans surprise, ces entreprises sont très nettement concentrées autour d'Arras.

Les entreprises de plus de 10 ans représentent 60 % du total, témoignant de la stabilité et de la résilience économiques du territoire.

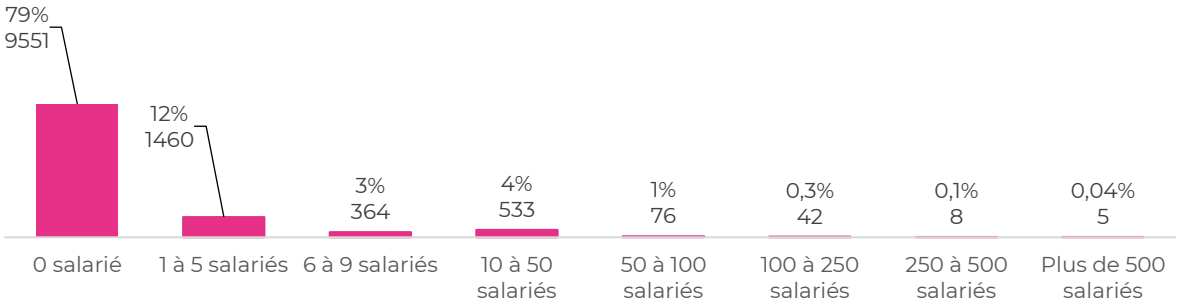
Les jeunes entreprises, créées depuis moins de 3 ans, sont principalement concentrées dans les secteurs de l'innovation, des nouvelles technologies et des services aux entreprises. Ces jeunes pousses se localisent majoritairement à Arras et dans les zones périurbaines.

En termes d'ancienneté de création ou d'implantation, la CUA présente un profil similaire à la moyenne régionale, mais légèrement plus stable que la moyenne nationale, où les entreprises jeunes (moins de 3 ans) constituent une part plus importante.

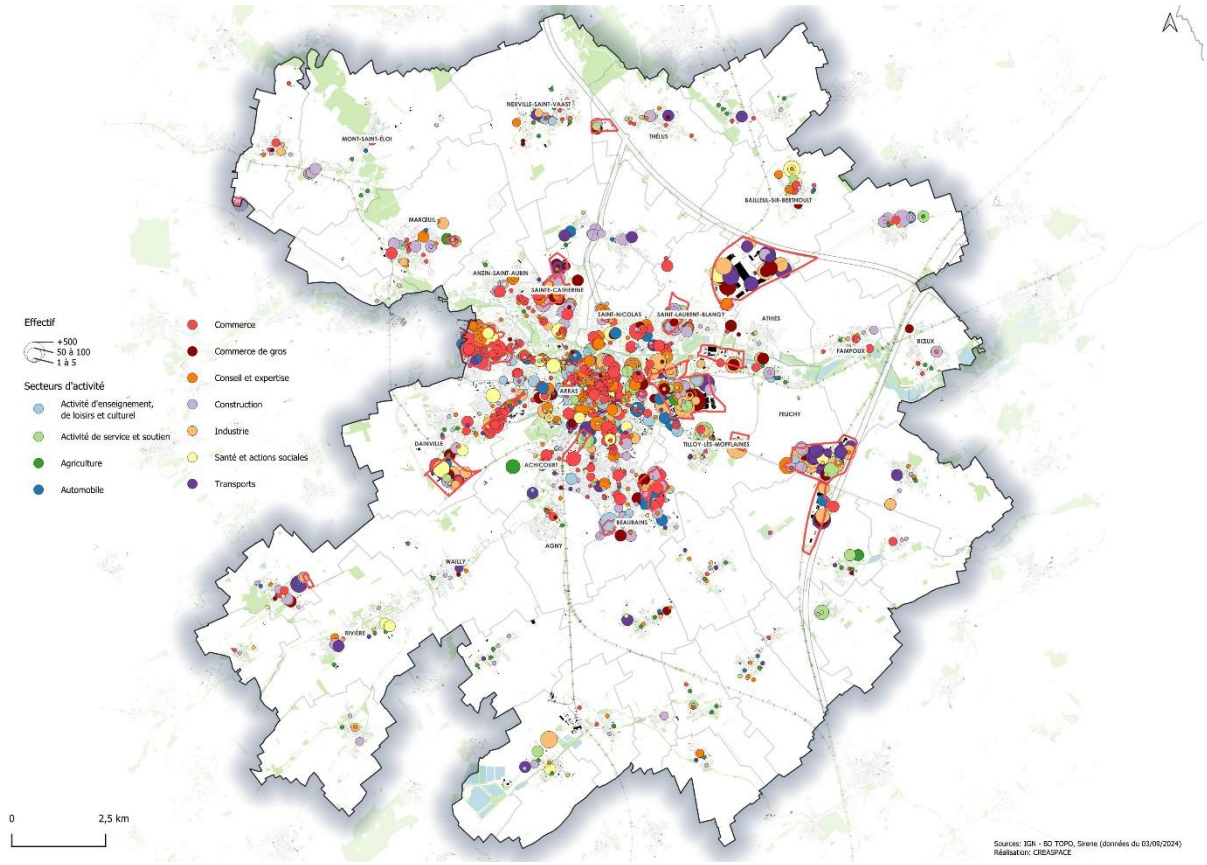
La ville d'Arras concentre à elle seule 62 % des entreprises de la CUA, bénéficiant de son statut de pôle administratif, commercial et culturel. Cette concentration s'explique également par une meilleure accessibilité aux infrastructures et par la densité démographique.

Les communes rurales abritent une proportion plus faible d'entreprises, souvent orientées vers des activités agricoles ou artisanales. Certaines communes, comme Monchy-le-Preux ou Dainville jouent néanmoins un rôle intermédiaire grâce à l'accueil de zones d'activités économiques structurantes.

La répartition des établissements selon leur taille
Source: INSEE-SIRENE-2024



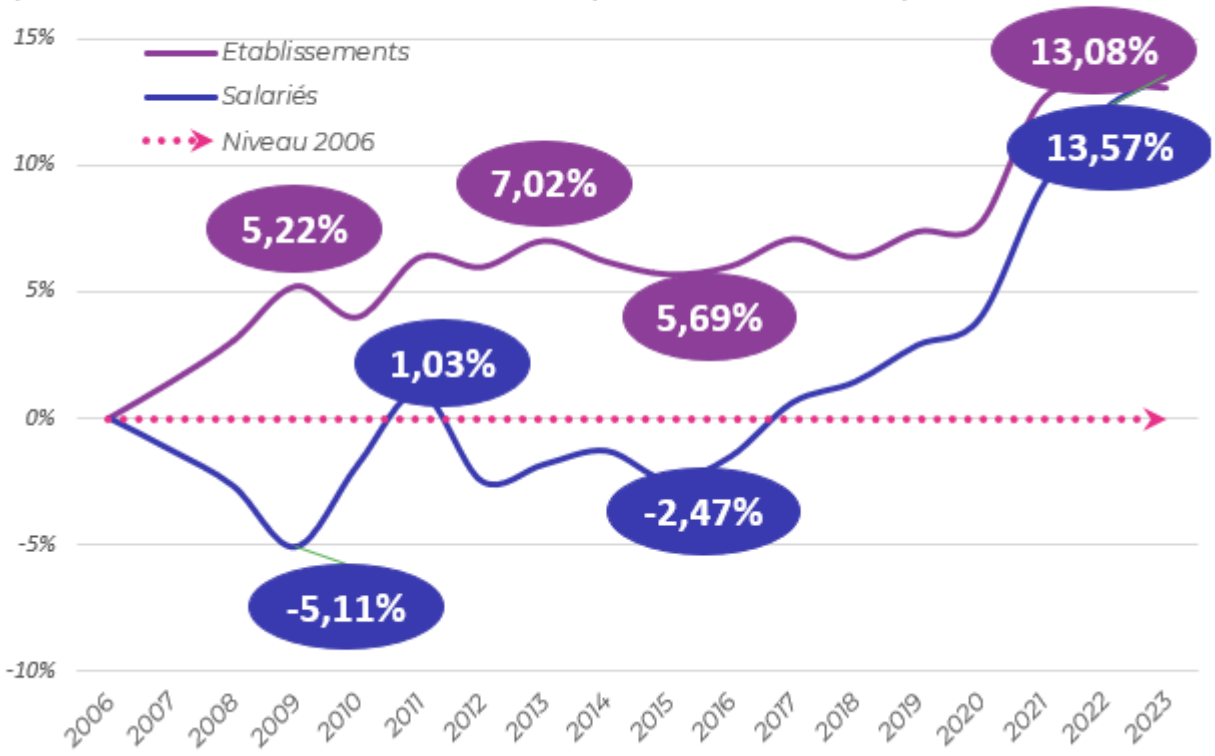
Répartition géographique des entreprises dans la CUA



En comparaison régionale, la concentration des entreprises dans la ville-centre est plus marquée au sein de la CUA que dans d'autres EPCI des Hauts-de-France, soulignant l'importance structurante d'Arras pour l'économie locale.

DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES

Evolution comparée du nombre d'établissements employeurs et des effectifs salariés privés du CU d'ARRAS
(Source: Acoss-Urssaf, Traitement Creaspace, Base 0 en 2006)



L'économie de la CUA connaît des évolutions significatives, portées par une dynamique de création d'entreprises, des opportunités dans des secteurs en croissance, et une capacité de résilience face aux défis économiques récents. Comparativement aux moyennes régionale et nationale, la CUA présente des spécificités intéressantes.

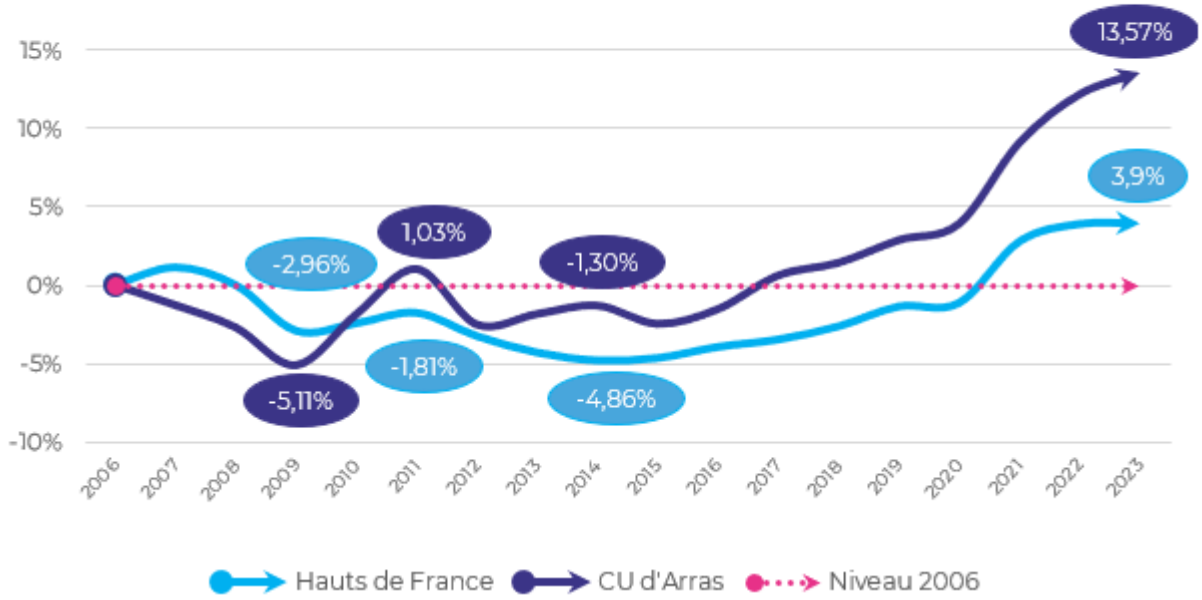
Entre 2015 et 2023, le nombre d'établissements a progressé de 13 %, un chiffre supérieur à la moyenne régionale (+10 %) et proche de la moyenne nationale (+14 %). Cette évolution reflète la vitalité économique de la CUA, notamment grâce à son tissu de TPE et à la diversification de ses activités.

Les secteurs des services (+20 %) et de l'agroalimentaire (+15 %) contribuent largement à cette croissance, à un rythme légèrement supérieur aux tendances régionales, ce qui témoigne de l'attractivité spécifique de la CUA.

Le taux de création d'entreprises dans la CUA s'élève à 12 % par an, un niveau supérieur à la moyenne régionale (10 %), mais légèrement inférieur à la moyenne nationale (12,5 % - Source : INSEE 2024). Cette différence s'explique par une

concentration plus élevée de créations dans les grandes métropoles à l'échelle nationale.

Evolution comparée du nombre des effectifs salariés privés de ARRAS
(Source: Acoss-Urssaf, Traitement Creaspace, Base 0 en 2006)



Les jeunes entrepreneurs se concentrent majoritairement sur des secteurs porteurs, tels que les services aux entreprises, le commerce en ligne, et les nouvelles technologies, reflétant les tendances économiques nationales tout en répondant à des besoins locaux spécifiques.

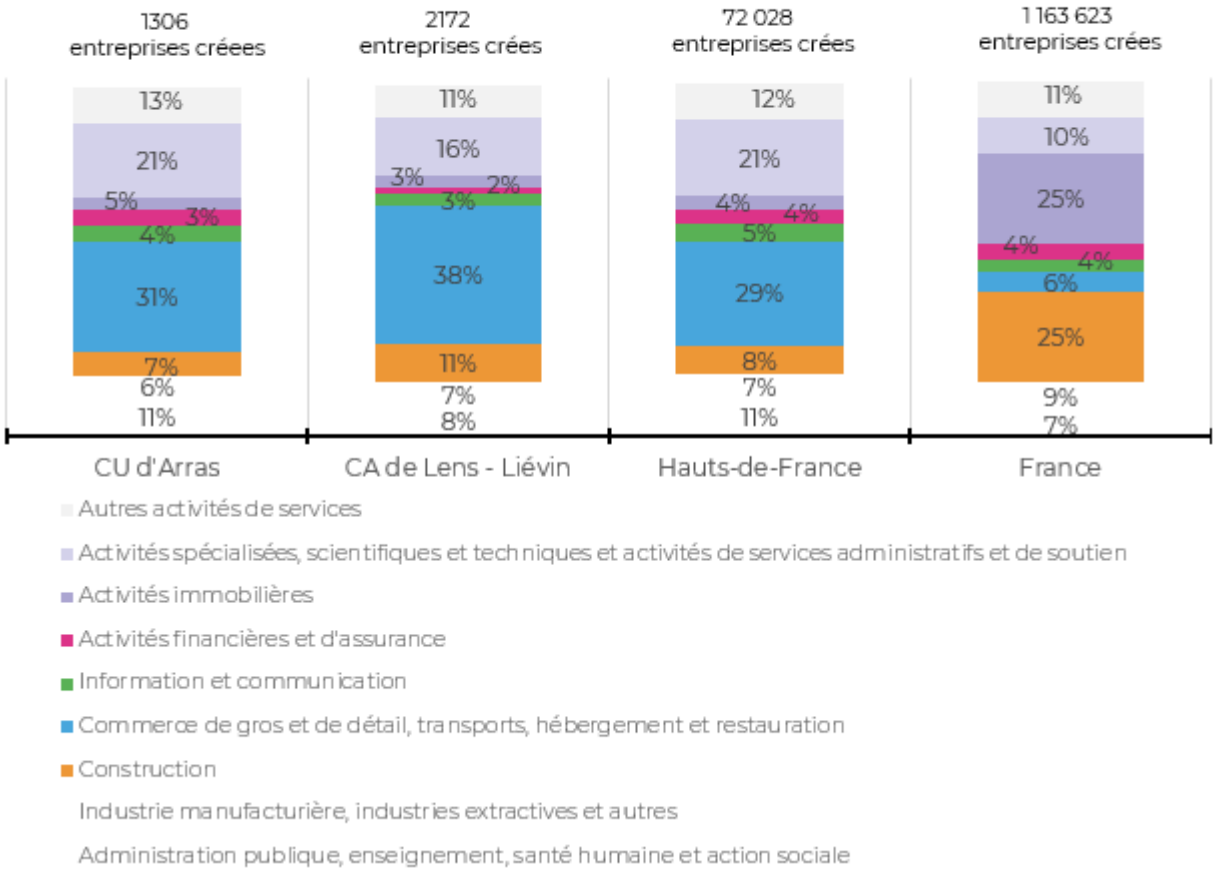
Le taux de défaillance dans la CUA est stable à 2 %, légèrement en dessous de la moyenne régionale (2,2 %) et nationale (2,1 %). Cette performance s'explique par des dispositifs locaux de soutien et d'accompagnement pour les entreprises en difficulté, mais certaines vulnérabilités subsistent dans les secteurs du commerce de détail et de l'industrie manufacturière.

La pandémie de COVID-19 a accéléré certaines transitions économiques, notamment dans le commerce en ligne et les services numériques, secteurs qui ont vu une croissance plus rapide dans la CUA par rapport à la moyenne régionale.

Les secteurs de l'hôtellerie-restauration et de l'évènementiel, bien que fortement touchés, affichent des signes de reprise grâce aux politiques locales de relance.

Les deux graphiques précédents illustrent la croissance soutenue du nombre d'entreprises sur la période récente, malgré un contexte économique marqué par des crises. Le point de référence, fixé en 2006 permet une vision globale sur un temps relativement long, permettant d'identifier les différentes crises et pics et ainsi de dégager les tendances générales des dynamiques conjoncturelles. La base 100 en 2006, avant la crise financière de 2007-2008, permet d'analyser l'évolution des effectifs salariés et du nombre d'établissements sur une période relativement étendue et en partant d'un point de départ marqué par une certaine stabilité du contexte économique.

Comparaison des entreprises créées de la CUA, la région et la France et collectivités alentours
(INSEE - 2022)



Clé de lecture : graphique comparant les dynamiques de développement économique sectoriel entre la CUA, la CA Lens-Liévin et les moyennes régionales et nationale.

LA COMPOSITION SECTORIELLE

La composition sectorielle des entreprises de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) reflète une économie diversifiée, répartie entre des secteurs stratégiques et des activités spécifiques au territoire. Cette diversité contribue à la résilience économique tout en offrant des perspectives de développement différenciées.

Une tertiarisation accélérée et plus marquée que la moyenne régionale

La tertiarisation de l'économie de la CUA est particulièrement avancée. En 2023, **51 % des établissements** relèvent du secteur tertiaire (contre 48 % à l'échelle régionale), et ces derniers concentrent **près de 62 % de l'emploi salarié total**. L'évolution récente est encore plus significative : **le nombre d'établissements tertiaires a progressé de +21 % entre 2015 et 2023**, contre +17 % au niveau régional. Cette dynamique est portée en particulier par les services à la population, l'action sociale, l'enseignement et la

formation, la santé, mais également par les services aux entreprises, en forte croissance dans les centralités.

Le segment des services non marchands est structurant : un emploi sur quatre dans la CUA relève de l'administration publique, de l'éducation, de la santé ou de l'action sociale. Entre 2006 et 2023, les effectifs dans ce périmètre ont augmenté de +50 %, illustrant à la fois le rôle de polarité administrative d'Arras et la consolidation des fonctions métropolitaines. La croissance des effectifs dans les services privés est également soutenue : +20 % entre 2015 et 2023, avec des pics dans le conseil, l'ingénierie, la communication, ou les services juridiques et comptables (base ACCOS-URSSAF des établissements employeurs de la CUA).

Le commerce : un pilier économique

Avec 32,5 % (ACCOSS-URSSAF) des établissements, le commerce constitue le deuxième secteur en termes de poids économique. Les commerces de détail, les enseignes alimentaires et les activités de restauration dominent ce secteur.

Le commerce est fortement représenté dans le centre-ville d'Arras, ainsi que dans les zones commerciales périphériques, comme Beaurains et Saint-Nicolas. Les commerces de proximité jouent également un rôle important dans les communes rurales.

Le commerce en ligne a connu une forte progression, répondant aux évolutions des habitudes de consommation. Cependant, les commerces traditionnels doivent relever le défi de la digitalisation pour maintenir leur compétitivité.

Une désindustrialisation stabilisée autour de quelques bastions productifs

Le tissu industriel de la CUA, bien que résiduel en volume, continue de jouer un rôle non négligeable en matière de création de valeur. En 2023, les activités industrielles représentent moins de 10 % des établissements, mais concentrent encore une part significative de l'emploi salarié, notamment via quelques sites majeurs dans l'agroalimentaire, la métallurgie ou la plasturgie. Leur évolution reste cependant globalement orientée à la baisse : le nombre d'établissements industriels a diminué de 14 % entre 2015 et 2023, contre -9 % (base ACOSS-URSSAF des établissements employeurs) à l'échelle régionale. La suppression d'emplois y a été relativement contenue, en particulier grâce au maintien de certaines unités à forte productivité.

Par ailleurs, ces établissements industriels sont en moyenne de taille supérieure à la moyenne locale (avec 22 salariés par établissement contre 7 pour l'ensemble des secteurs), ce qui témoigne de leur capacité à générer de la valeur mais aussi de leur plus forte sensibilité aux chocs de conjoncture. Le vieillissement de ces structures (avec une majorité d'unités créées avant 2000) questionne leur résilience à moyen terme et la capacité du territoire à en assurer le renouvellement par de nouvelles implantations industrielles.

Un repositionnement stratégique du secteur agroalimentaire

L'agriculture représente 6,5 % des établissements du territoire communautaire, une proportion nettement supérieure à la moyenne nationale (3,5 %). Ce chiffre reflète l'importance de ce secteur pour l'identité et l'économie des communes rurales.

Le secteur agroalimentaire connaît une dynamique atypique. Bien que de taille modeste, il se distingue par une croissance continue sur la période récente. Le nombre d'établissements y a progressé de +15 % entre 2015 et 2023, soit une croissance plus soutenue que la moyenne régionale (+10 %). Cette vitalité repose en particulier sur la transformation de produits agricoles, la boulangerie industrielle, la production de boissons artisanales, ainsi que l'essor de circuits courts et d'initiatives locales de valorisation de la bioéconomie.

Ce secteur bénéficie également d'un ancrage dans le tissu local : 82 % des établissements agroalimentaires sont des TPE, dont près de la moitié à statut artisanal. En termes d'emploi, la croissance reste modérée mais continue, avec une progression de +8 % sur la même période, portée par quelques PME exportatrices et en croissance. Cette tendance traduit un repositionnement vers des productions à plus forte valeur ajoutée et une adaptation aux nouvelles attentes sociétales (bio, local, éthique) (INSEE-SIREN et ACOSS-URSSAF).

Une logistique en transition : entre valorisation stratégique et limites opérationnelles

La logistique reste une composante essentielle de la spécialisation économique locale. Elle représente encore en 2024 près de 9 % de l'emploi salarié total sur la CUA, soit un niveau supérieur à la moyenne régionale (7,7 % selon l'Insee), soulignant sa connexion avec les territoires voisins. La CUA bénéficie de son positionnement géographique stratégique sur l'axe nord-sud et à proximité de grands hubs logistiques régionaux.

Toutefois, ce poids masque des évolutions contrastées. Si le nombre d'établissements logistiques a progressé de +12 % entre 2006 et 2023, le nombre d'établissements employeurs est resté stable et la croissance de l'emploi a connu une croissance importante alors qu'elle était contenue à l'échelle régionale, signe d'une attractivité particulièrement importante du territoire, de projet de plus en plus important en taille malgré une automatisation accrue et d'une moindre intensité en main-d'œuvre.

Toutefois, ce poids masque des évolutions contrastées. Si le nombre d'établissements logistiques a progressé de +12 % entre 2006 et 2023, le nombre d'établissements employeurs est resté stable et la croissance de l'emploi a connu une croissance importante alors qu'elle était contenue à l'échelle régionale, signe d'une attractivité particulièrement importante du territoire, de projets de plus en plus importants en taille malgré une automatisation accrue et d'une moindre intensité en main-d'œuvre. Cette évolution est également portée par l'essor de micro-entreprises de livraison et de transport, souvent unipersonnelles, créées dans des logiques d'externalisation ou d'auto-emploi. Leur multiplication contribue à la hausse du nombre d'établissements logistiques, sans pour autant générer une hausse équivalente du nombre d'employeurs.

La production immobilière de la CUA reste tirée en grande partie par ce secteur : la moitié des surfaces économiques neuves livrées entre 2015 et 2023 sont logistiques, concentrées sur quelques ZAE majeures connectées à l'A1/A26. Toutefois, cette dynamique est de plus en plus questionnée par les acteurs du territoire, en raison :

- de sa faible intensité d'emploi (0,1 emploi/100 m² construits en moyenne),
- de ses besoins fonciers importants (avec des parcelles souvent > 2 ha),
- de ses effets externes (bruit, pollution, congestion routière).

En conséquence, les nouveaux projets logistiques doivent être questionnés au profit d'activités plus mixtes et mieux intégrées (artisans, PME industrielles, activités tertiaires).

S'agissant de la production d'entrepôts entre 2013 et 2023, des cycles marqués apparaissent, avec des pics en 2015 et 2018 (base SITADEL), liés à des projets de plateformes logistiques XXL, suivis d'une baisse progressive jusqu'en 2021. Une légère reprise est par ailleurs observable, bien qu'en deçà des niveaux les plus hauts enregistrés.

L'économie sociale et solidaire

L'économie sociale et solidaire (ESS) constitue un secteur significatif et structurant du tissu économique de la Communauté urbaine d'Arras. En 2023, l'ESS représente 7 524 emplois sur le territoire, soit 11,9 % de l'emploi total.

Cette part est légèrement supérieure à la moyenne régionale, soulignant un ancrage solide de l'ESS dans l'économie locale. L'ESS regroupe 433 établissements employeurs, représentant 11,6 % du total des établissements économiques de la CUA, avec une forte prépondérance du statut associatif (86 % des établissements ESS), suivie par les coopératives (8 %) et les mutuelles (6 %).

Sur le plan sectoriel, l'ESS est principalement orientée vers les activités de santé, d'action sociale et d'enseignement, traduisant son rôle prépondérant dans l'offre de services à la personne et la cohésion sociale. Ces structures sont également caractérisées par une taille relativement importante, avec 17,4 salariés par établissement en moyenne.

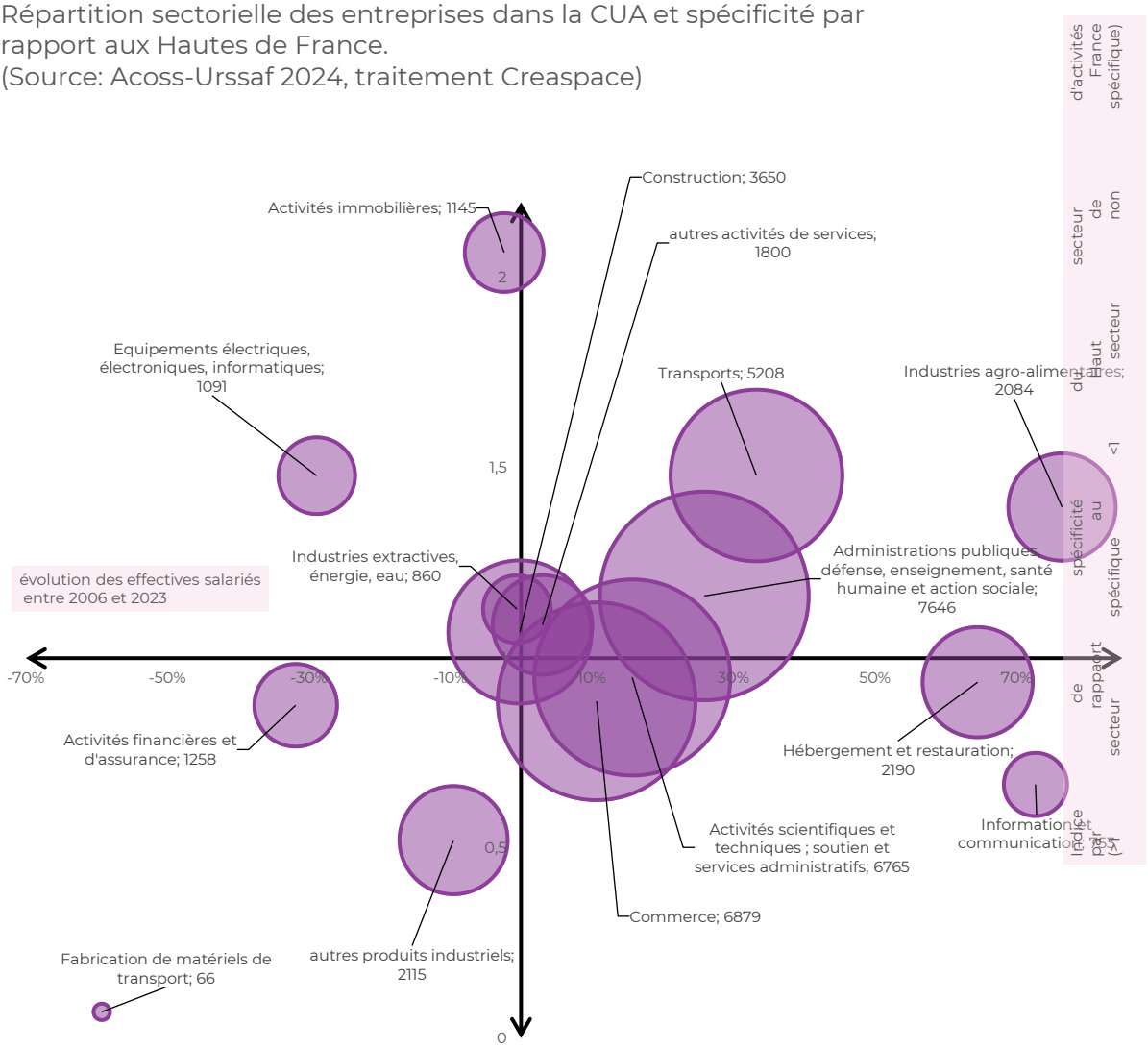
La dynamique récente est globalement positive : entre fin 2022 et fin 2023, l'emploi ESS dans le Pas-de-Calais a progressé de +0,4 %, malgré une baisse du nombre d'établissements (-0,5 %). À l'échelle de la Communauté urbaine d'Arras, l'emploi ESS a enregistré une hausse notable de +2,2 % sur la même période, témoignant d'une certaine résilience dans un contexte économique globalement tendu (observatoire de la CRESS Haut de France).

La Communauté urbaine d'Arras accompagne activement le développement de l'ESS. Depuis plusieurs années, la CUA soutient les projets d'ESS par des dispositifs spécifiques (appels à projets, subventions à l'investissement, incubateur ESS) et participe activement aux actions de valorisation sectorielle, notamment à l'occasion du Mois de l'ESS. Cette politique volontariste vise à consolider la place de l'ESS

comme un levier d'emploi durable, d'innovation sociale et d'ancrage économique territorial.

La composition sectorielle de la CUA révèle un équilibre entre des secteurs matures, comme les services publics et le commerce, et des activités en forte croissance, comme l'agroalimentaire et les services numériques. Toutefois, certains secteurs en déclin, comme la fabrication industrielle, nécessitent des stratégies ciblées pour maintenir un développement harmonieux et résilient.

Répartition sectorielle des entreprises dans la CUA et spécificité par rapport aux Hautes de France.
(Source: Acoss-Urssaf 2024, traitement Creaspace)



Clé de lecture : la taille des bulles représente le nombre d'emplois du secteur, leur position en abscisse indique l'évolution des effectifs salariés du secteur sur la période 2006-2023 et leur position en ordonnée la surreprésentation (ou sous-représentation) de ce secteur sur le territoire en comparaison de la moyenne régionale.

Ce qu'en disent les habitants

Une économie source sans risques mais sources de nuisances

Les habitants de la CUA ne jugent pas les installations industrielles du territoire comme source de risque particulier.

Toutefois, les activités installées dans les ZAE, notamment celles liées à la logistique, sont pointées du doigt pour le trafic et les nuisances qu'elles engendrent : congestions de certains axes aux heures de pointe, bruits, pollution atmosphérique, etc. Plusieurs groupes expriment leur souhait de voir l'activité logistique se réduire sur le territoire, au profit, notamment, du tertiaire du fait de ces nuisances.

Le développement économique du territoire est cependant reconnu par une majorité de groupe comme nécessaire à son attractivité, notamment dans une perspective de maintien d'une population jeune et active. Certains se prononcent ainsi en faveur d'un développement des emplois proches des lieux de vie et orienté vers des secteurs en cohérence avec le territoire et la prise en compte de l'environnement.

> *« Surveiller le développement économique pour le mettre en correspondance avec les besoins du territoire et les ressources du territoire »*

ATOUTS

- Un territoire créateur d'emplois (+14% depuis 2006) et d'entreprises (+13%) connaissant une dynamique forte depuis 2020.
- Un tissu entrepreneurial diversifié (structuré autour de petites entreprises dynamiques, accompagné d'acteurs économiques plus importants) constituant une force pour la résilience économique.
- **Des activités de transport et de logistique fortes,** portées par la conjoncture de développement du commerce en ligne et la situation stratégique du territoire sur les axes de communication.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Les activités manufacturières demeurent un pilier stratégique de l'économie locale, en raison de leur forte contribution à la création de valeur bien qu'elles soient plus créatrice nette d'emplois**.
- **Une évolution récente du secteur de la logistique à surveiller** en raison de **ses nuisances** (sonores, pollution atmosphériques), de **sa faible intensité d'emplois** relativement aux espaces consommés et de **l'impact des projets régionaux** (CSNE).

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Des enjeux environnementaux** (intensité de l'emploi relativement aux hectares consommés, nuisances sonores, pollution atmosphérique) **à intégrer dans le développement économique du territoire**.
- **Accompagner la réduction de l'impact environnemental** des activités économiques et industrielles du territoire.

4.2 Analyse du commerce dans la Communauté Urbaine d'Arras

LA POSITION COMMERCIALE DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE D'ARRAS

La Communauté Urbaine d'Arras (CUA) occupe une position stratégique dans le paysage commercial régional, se distinguant par son rôle de pôle d'attractivité majeur et par sa connectivité avec les autres centralités commerciales des Hauts-de-France. La carte ci-dessous permet de mieux comprendre cette dynamique en illustrant la localisation des centres commerciaux et la polarisation exercée par Arras sur son territoire et au-delà.

Un pôle commercial central

La ville d'Arras se positionne comme un centre commercial majeur dans la région grâce à une offre variée qui combine commerces de proximité, grandes surfaces et zones commerciales périphériques. Avec des équipements tels que les hypermarchés E. Leclerc, Arras attire non seulement les habitants de la CUA, mais également ceux des territoires voisins.

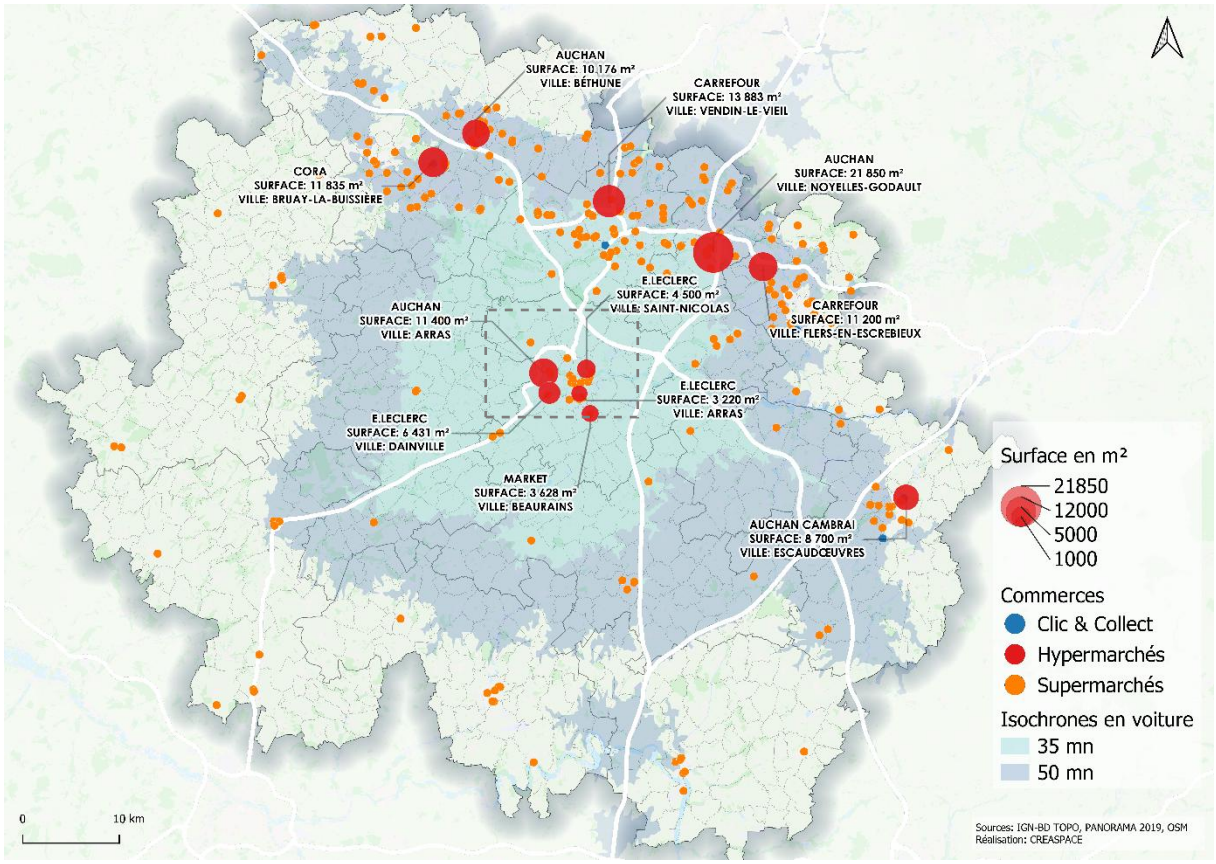
La CUA concentre plusieurs pôles commerciaux clés (Boréal Parc à Beaurains, Aushopping à Arras, E. Leclerc à Dainville), renforçant son rôle dans l'attractivité régionale.

Lens et Douai, territoires concurrents, bénéficient également d'une forte densité commerciale, mais Arras se distingue par une diversification accrue de ses équipements et par sa capacité à attirer une clientèle élargie.

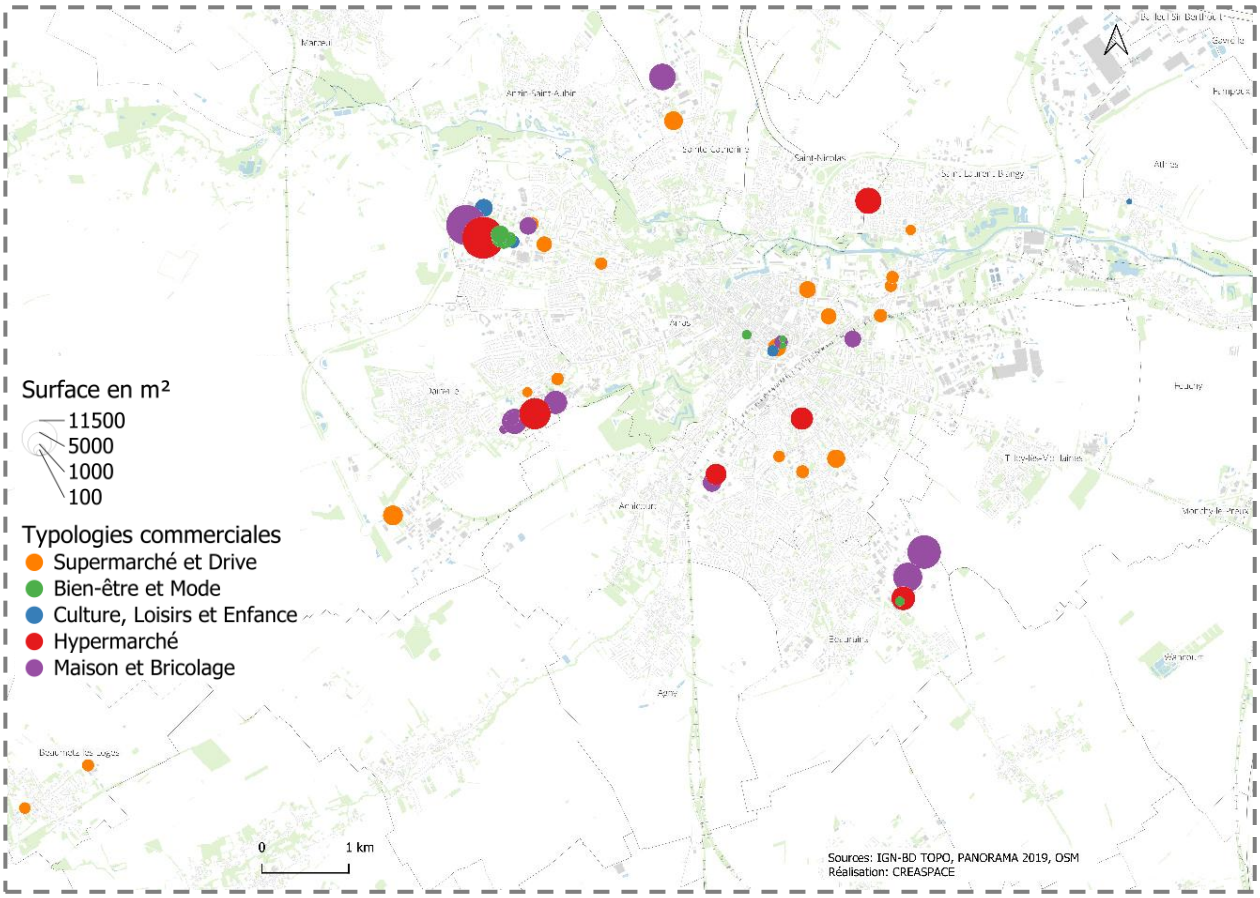
Les zones rurales adjacentes, faiblement dotées en commerces, dépendent largement de la polarité exercée par Arras, notamment pour les biens de consommation courante et les équipements spécialisés.

Certaines zones commerciales principales, comme E. Leclerc à Dainville et Auchan Arras ont un rayonnement leur permettant d'atteindre une clientèle au-delà du périmètre de la CUA (périmètres isochrones sur la carte ci-après). On observe cependant un maillage plus dense de grandes surfaces dans la périphérie nord du territoire, un déséquilibre pouvant s'expliquer par le rôle d'interface entre l'agglomération d'Arras et le bassin minier que peut jouer cet espace.

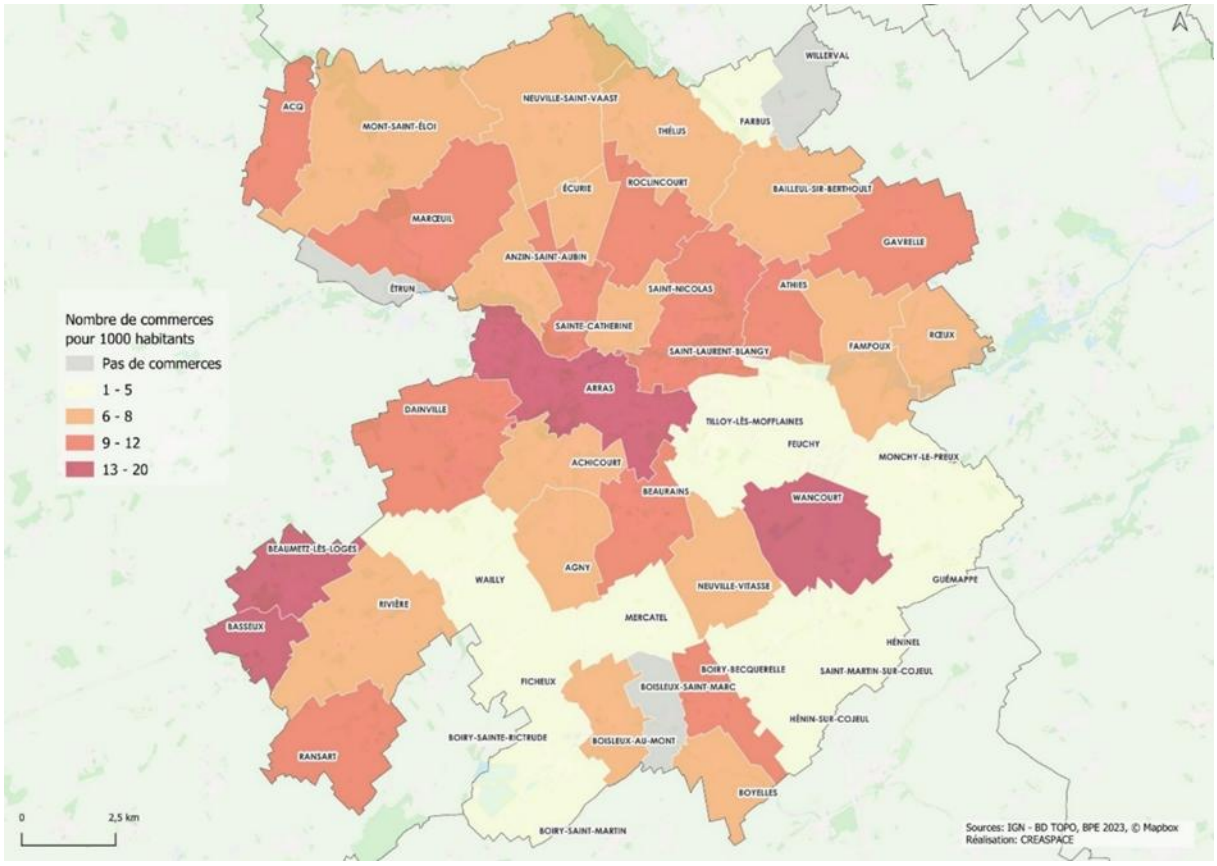
Localisation et rayonnement des centres commerciaux dans la CUA et les territoires voisins



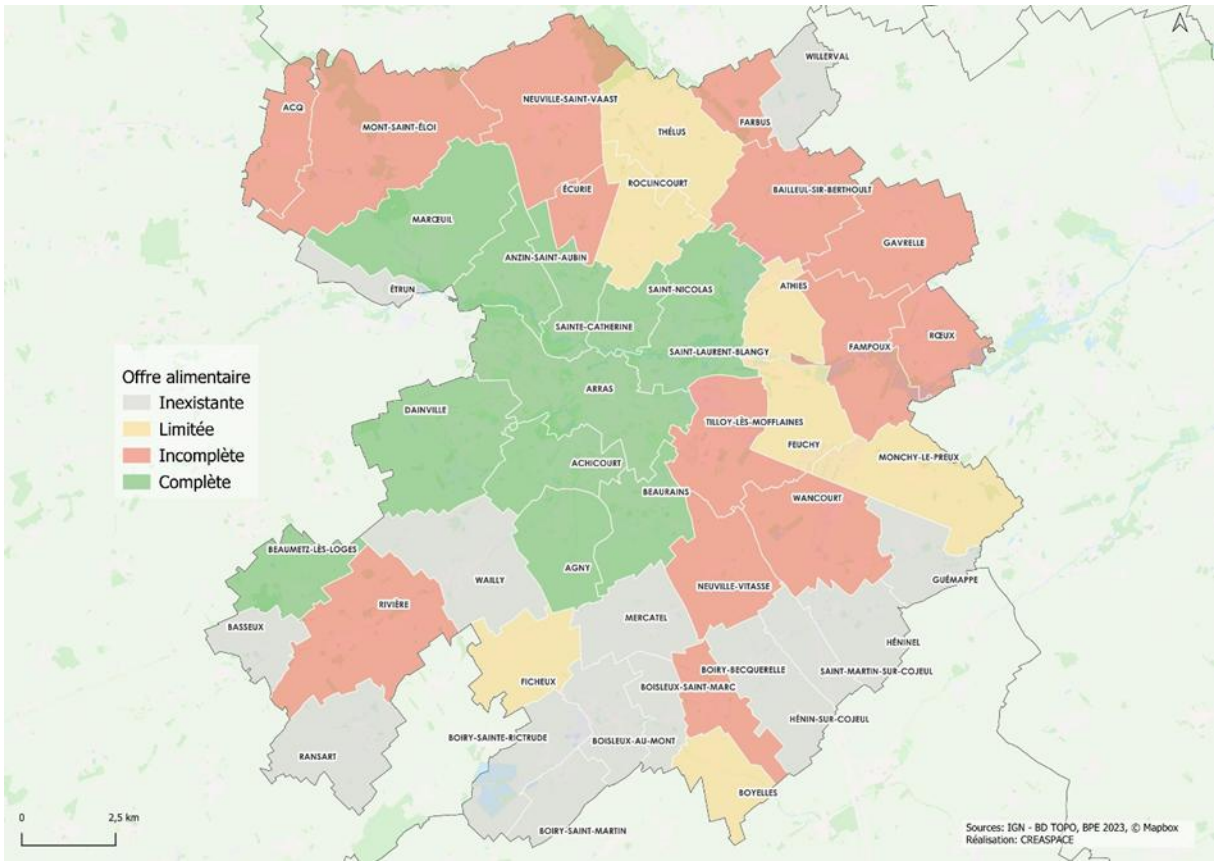
Zoom à l'échelle de la CUA



Répartition des commerces dans la CUA



Répartition de l’offre commerciale alimentaire



Des défis liés à la concurrence et au maillage territorial

Bien que la CUA dispose d'une offre commerciale forte, elle fait face à la concurrence accrue des grandes zones commerciales situées sur son arc nord (Noyelles Godault, Lens ou encore Lille). Ces polarités, plus éloignées, attirent une clientèle régionale grâce à une offre diversifiée et souvent plus spécialisée. L'étude menée en 2016 dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville (Cabinet Bérénice) faisait en ce sens état d'une évasion incompressible vers les pôles lillois et parisiens en matière de dépenses shopping (équipement de la personne, produits culturels, hauts de gamme et de luxe).

Le maillage territorial reste marqué par des disparités : si les pôles urbains et périurbains sont bien dotés, les communes rurales souffrent d'un sous-équipement commercial nécessitant des politiques spécifiques pour limiter la désertification.

ARMATURE COMMERCIALE ET ACCESSIBILITÉ DES COMMERCES DANS LA CUA

La répartition des commerces au sein de la Communauté Urbaine d'Arras (CUA) met en lumière des disparités significatives entre les zones urbaines, périurbaines et rurales. Cette analyse repose sur plusieurs aspects clés, illustrés par les cartes de densité commerciale et d'offre alimentaire.

En termes de densité commerciale

Les communes urbaines et périurbaines, telles qu'Arras, Saint-Nicolas et Sainte-Catherine, affichent une densité élevée avec plus de 13 commerces pour 1 000 habitants. Ces zones concentrent des commerces diversifiés et des infrastructures modernes.

En revanche, de nombreuses communes rurales, situées en périphérie de la CUA, enregistrent une densité inférieure à 5 commerces pour 1 000 habitants, ce qui reflète une offre commerciale limitée et des enjeux d'accès pour les populations locales.

En termes d'accessibilité alimentaire :

Les communes avec une offre alimentaire complète, comme Arras et Dainville, disposent de supermarchés, commerces de proximité et marchés locaux qui répondent pleinement aux besoins des habitants.

Une part importante des communes rurales, notamment Rœux, Farbus ou Mercatel, présente une offre alimentaire incomplète ou limitée, obligeant les habitants à se déplacer vers des pôles urbains pour accéder à des biens essentiels.

Certaines communes, telles que Boiry-Saint-Martin ou Boyelles, ne disposent d'aucune infrastructure alimentaire, exacerbant les problématiques de désertification commerciale.

L'offre commerciale alimentaire est considérée comme complète, s'il y a une présence d'un supermarché ou de 3 commerces de base : alimentation générale, boulangerie, boucherie ; incomplète s'il y a au moins 1 ou 2 des commerces de base ; limitée, s'il y a une présence d'un ou plusieurs café ou restaurant ; inexistante, s'il n'y a aucun des 3 commerces de base, aucun café ou restaurant.

Ces cartes mettent en évidence la densité commerciale et l'accessibilité alimentaire dans la CUA, soulignant les écarts entre les communes bien desservies et celles en déficit d'infrastructures.

La répartition interne des commerces dans la CUA met en évidence une forte polarisation autour des pôles urbains et périurbains, au détriment des zones rurales. Bien que les centres urbains offrent une diversité commerciale solide, les communes périphériques souffrent d'un manque d'équipements, notamment alimentaires. Des stratégies équilibrées et adaptées aux besoins locaux sont nécessaires pour garantir un accès équitable aux biens et services, tout en renforçant la cohésion territoriale.

ORGANISATION COMMERCIALE DE LA VILLE D'ARRAS : FORCES, FAIBLESSES ET ENJEUX D'AVENIR

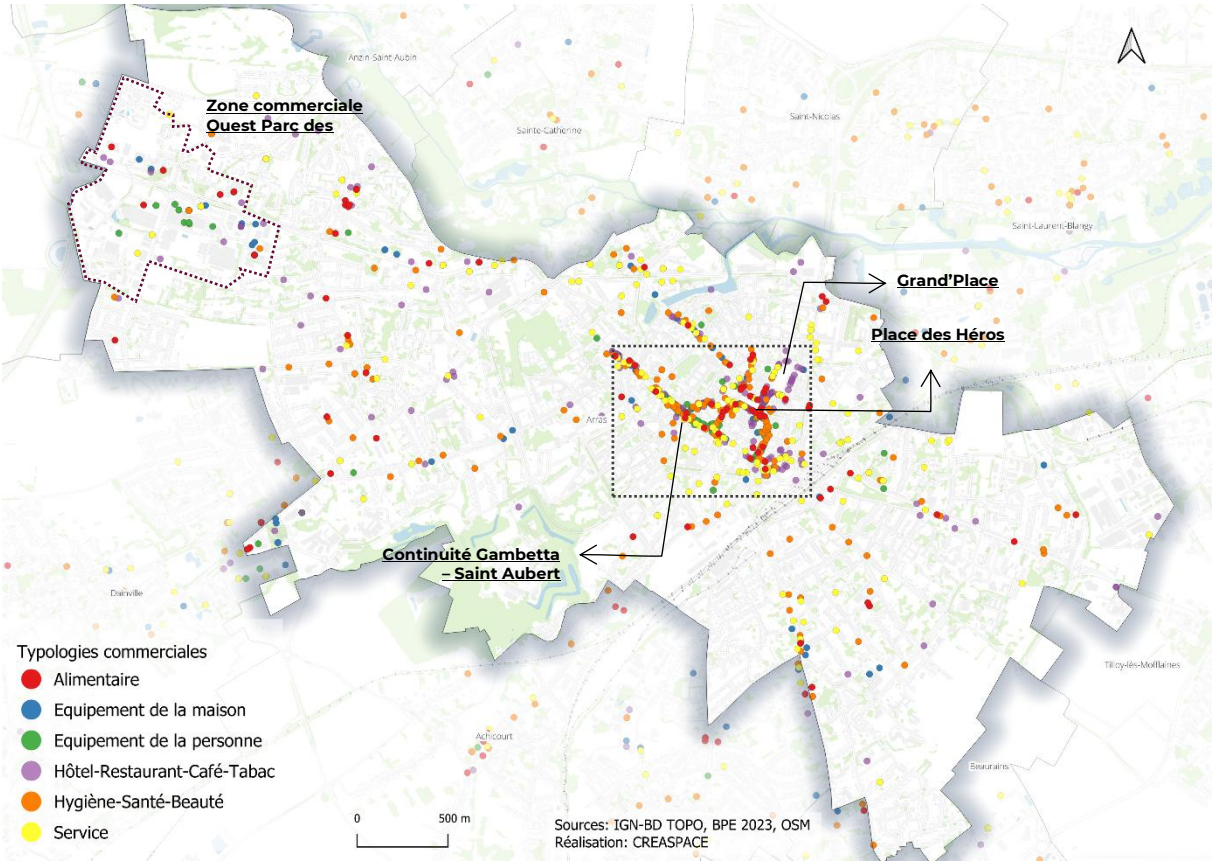
Une organisation commerciale concentrée et structurée

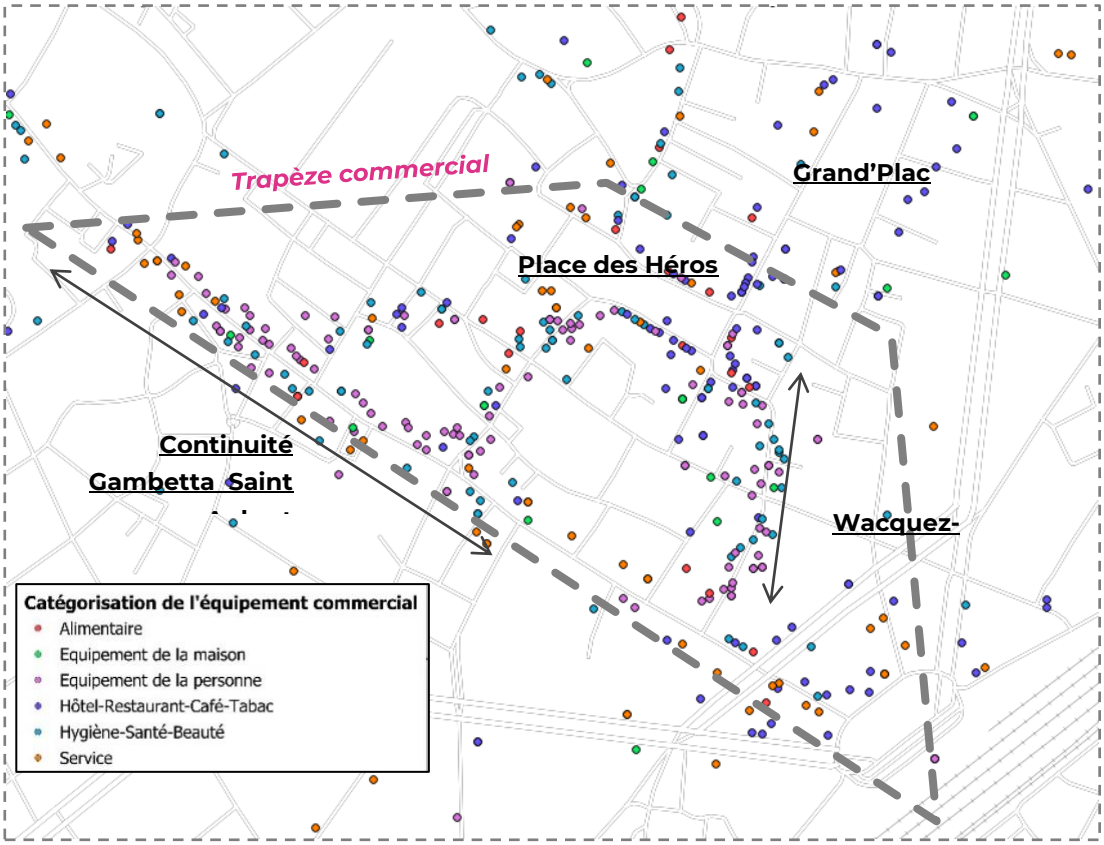
La ville d'Arras constitue le principal pôle commercial de la Communauté Urbaine d'Arras. Son organisation repose sur une hiérarchie claire entre les différents secteurs commerciaux, chacun répondant à des besoins spécifiques :

- L'hypercentre marchand, autour de la Place des Héros, la rue Gambetta et la rue Désiré Delansorne, le centre-ville se caractérise par une densité commerciale élevée, avec près de 600 commerces. La part des enseignes nationales y est notable (37,5 %), reflétant une attractivité régionale. Toutefois, le centre-ville fait l'objet d'une attention particulière vis-à-vis de son taux de vacance, élevé en 2016 lors des études préalables au dispositif Action Cœur de Ville (22% à l'échelle de la commune, 12,8 % dans son hypercentre), alors supérieur à la moyenne des villes comparables, signalant une fragilité à surveiller. Cette vacance s'est cependant nettement résorbée, atteignant 6,34% en 2022, puis se stabilisant à 7,5% fin 2024 (Source : Ville d'Arras) ;
- Les grands pôles comme Aushopping (Auchan Arras) ou Leclerc Dainville, complètent l'offre commerciale du centre-ville, en proposant des enseignes spécialisées et des services étendus. Ces zones attirent une clientèle régionale, mais elles accentuent la concurrence intra-urbaine et le risque de désertification commerciale dans certains quartiers du centre.

Organisation spatiale de l'offre commerciale d'Arras et zoom sur le centre-ville

(source : IGN-BD TOPO, BPE 2023, OSM – réalisation Creaspace).





On peut définir l'identité marchande comme un ensemble de caractéristiques qui différencient l'offre commerciale d'un territoire, d'une ville ou d'un centre-ville. Elle repose sur plusieurs éléments clés :

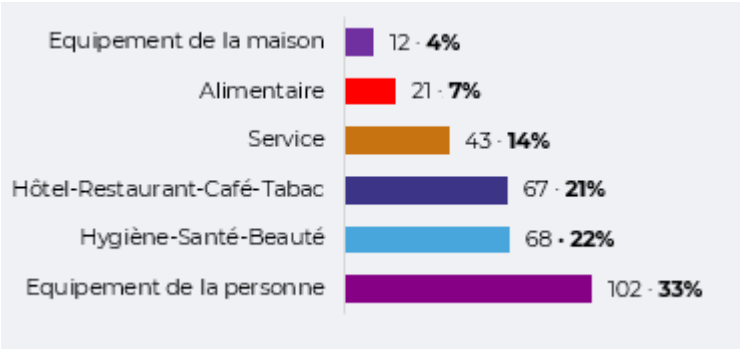
- La typologie des commerces (diversité et spécialisation des enseignes) : grands magasins, commerces indépendants, de niche, franchises, artisanat…
- L'expérience client : ambiance des rues commerçantes, qualité des vitrines, services associés (click & collect, horaires étendus, animations commerciales).
- L'ancrage territorial et patrimonial : présence de commerces historiques, mise en valeur des produits locaux, intégration dans le cadre urbain et architectural.

Sur ces 2 derniers points, le centre-ville d'Arras semble se distinguer d'autres polarités commerciales régionales et locales.

Historique du taux de vacance d'Arras

Source : CODATA

Structuration de l'offre commerciale



Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville 2018-2026, plusieurs axes stratégiques ont été définis pour répondre aux défis identifiés :

Renforcer l'attractivité de l'hypercentre :

- Dynamiser l'animation commerciale avec des évènements réguliers et une stratégie de communication axée sur l'identité marchande.
- Réduire la vacance commerciale par des incitations fiscales et un accompagnement des nouveaux commerçants.

Optimiser l'accessibilité :

- Améliorer l'accès aux circuits marchands grâce à des infrastructures adaptées et des solutions de mobilité durable.

Soutenir le commerce de proximité :

- Encourager les circuits courts et les projets locaux pour diversifier l'offre commerciale.
- Mettre en place une gouvernance dédiée à la revitalisation commerciale, en impliquant les commerçants et les associations locales

ATOUTS

- **Un rayonnement régional** : Arras s'affirme comme un pôle marchand entre Lille et Paris, attirant une clientèle issue de toute la région des Hauts-de-France.
- **Des équipements structurants** : La concentration d'équipements majeurs dans l'hypercentre et les zones périphériques offre une diversité commerciale forte, renforcée par la présence de marchés hebdomadaires reconnus
- **Une identité marchande unique** : Grâce à son patrimoine historique et culturel, Arras attire également une clientèle touristique, créant des opportunités pour le commerce de proximité et les produits locaux

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Vitalité commerciale :** Un cœur d'agglomération sensible à la vacance, très importante en 2016, elle connaît une dynamique favorable depuis, mais requière une surveillance particulière.
- **Fragmentation de l'offre :** L'absence d'une coordination optimale entre le centre-ville et les périphéries nuit à une attractivité commerciale harmonieuse.
- **Déclin de certaines catégories commerciales :** L'équipement de la personne, tout comme le prêt-à-porter, historiquement dominants, connaissent une baisse de leurs performances commerciales.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Poursuivre le soutien au commerce de proximité et de centre-ville.**
- **Privilégier les artères commerciales de pied d'immeuble et de centre-ville (et centre-bourg)** au développement de zones commerciales favorisant la dépendance à l'automobile.
- **Développer l'accessibilité des pôles commerciaux** (mobilités actives et transports collectifs).

4.3 Offre immobilière et foncière dans la CUA

UNE ARMATURE ÉCONOMIQUE CONCENTRÉE, MAIS CONTRASTÉE

La Communauté Urbaine d'Arras compte 23 zones d'activités économiques (ZAE) principales (33 zones dédiées à l'accueil d'entreprises si nous prenons en compte les sites qui accueillent une seule activité), réparties stratégiquement sur le territoire. Ces zones offrent une variété d'opportunités immobilières pour les entreprises, incluant des locaux industriels, logistiques, artisanaux et commerciaux. Ce patrimoine foncier économique conséquent, totalise environ 1 211 hectares.

Toutefois, leur poids économique est très inégalement réparti : 7 zones concentrent à elles seules plus de 70 % des emplois. Ce déséquilibre spatial reflète une structuration économique autour de quelques pôles majeurs, au sein d'un tissu de zones secondaires parfois peu denses ou faiblement qualifiées.

Les grandes zones productives et logistiques structurantes.

Ces zones constituent le socle industriel de la CUA. Elles sont positionnées à proximité des grands axes de circulation (A1, A26, N25) et accueillent des entreprises à forte intensité foncière, employeuses ou à haut potentiel de rayonnement.

- Zone industrielle Est (Tilloy-lès-Mofflaines) : véritable poumon productif de la CUA, cette zone accueille près de 5 000 emplois dans des activités industrielles (électricité, métallurgie, déchets) et logistiques (FM Logistic, plateformes Keolis). Elle se distingue par son intensité d'usage, sa profondeur foncière et sa spécialisation.
- Actiparc (Saint-Laurent-Blangy) : zone polyvalente avec une dominante logistique, industrielle et artisanale. La diversité de ses surfaces disponibles et ses accès routiers la rendent attractive pour les implantations nouvelles.
- Artoipole 1 et 2 (Monchy-le-Preux, Wancourt) : ces zones représentent une réserve foncière stratégique à l'est de l'agglomération. Elles accueillent à la fois des entreprises industrielles (production, BTP) et des activités de logistique. Leur aménagement récent assure une bonne qualité d'accueil.
- Parc d'activités Dainville-Achicourt : zone mixte en entrée de ville, dominante industrielle, d'activités du BTP et de commerces inter-entreprises.

Les zones tertiaires et de services.

Elles concentrent des activités administratives, commerciales et immobilières. Leur attractivité repose sur leur proximité aux centralités urbaines et sur une bonne accessibilité routière.

- Parc des Bonnettes et ZC Ouest (Arras) : principal pôle tertiaire et commercial hors centre-ville. Les activités commerciales y sont très présentes, de même que les services (santé, banque, bureaux). Elle joue un rôle d'alternative fonctionnelle aux secteurs commerciaux traditionnelles des centralités.
- ZA des Lonchamps / Parc Boréal (Beaurains) : zone à dominante tertiaire et artisanale, avec une forte implantation du secteur du BTP, du commerce de matériaux, et d'activités immobilières.

Les zones artisanales et de proximité.

Plus petites et souvent enclavées, ces zones répondent à des logiques de desserte locale. Elles accueillent majoritairement des artisans, TPE et services de proximité.

- ZA Angèle Richard (Beaurains), PA de la Tourelle (Achicourt), ZA Les Meuniers (Thélus) : ces zones offrent une souplesse d'accueil adaptée à des activités de construction, maintenance, services techniques ou transport léger.
- Ces ZAE jouent un rôle de maillage territorial important, mais sont souvent mal desservies par les transports collectifs et peu dotées en services pour les salariés.

Les zones peu actives ou en mutation.

Certaines ZAE présentent une faible densité d'activités, un vieillissement de leur parc immobilier ou un usage partiel de leur potentiel :

- ZA Les Alouettes (Saint-Nicolas), ZA Les Filatiers (Anzin-Saint-Aubin) : petites zones tertiaires, peu peuplées, dont l'avenir dépend d'une éventuelle requalification ou d'un repositionnement stratégique.
- Centrale Biomasse (Arras) : zone technique spécialisée, sans vocation d'accueil d'entreprises extérieures.

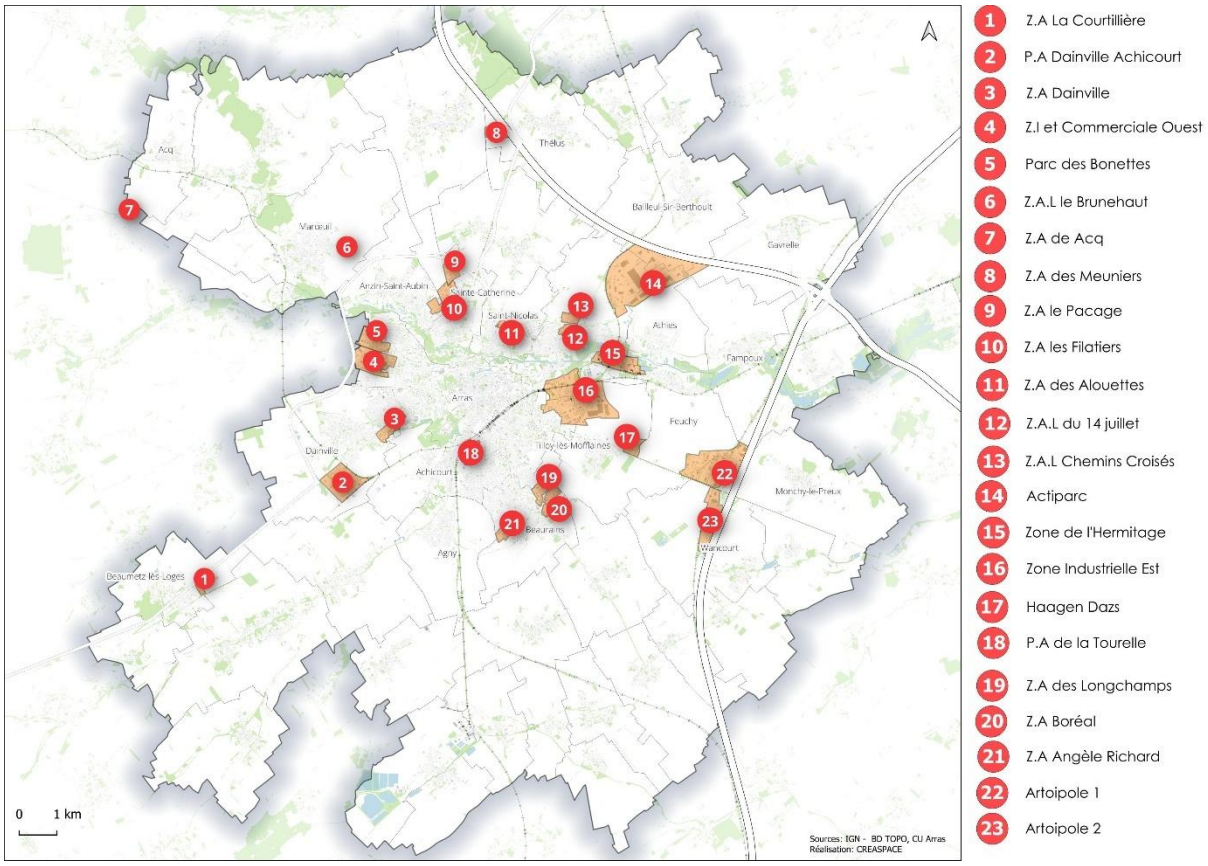
Un déficit d'homogénéité en matière de services et d'accessibilité.

Seules quelques zones (Z.I. Est, Bonnettes, Actiparc) bénéficient d'une offre de restauration, commerces, stationnements mutualisés ou équipements sportifs, ce qui renforce leur attractivité pour les entreprises recherchant une qualité de vie au travail.

La majorité des zones artisanales ou secondaires ne disposent d'aucun service sur site : les salariés doivent se déplacer vers les centres-villes ou d'autres polarités. Cela constitue un frein à la densification et à la diversification fonctionnelle.

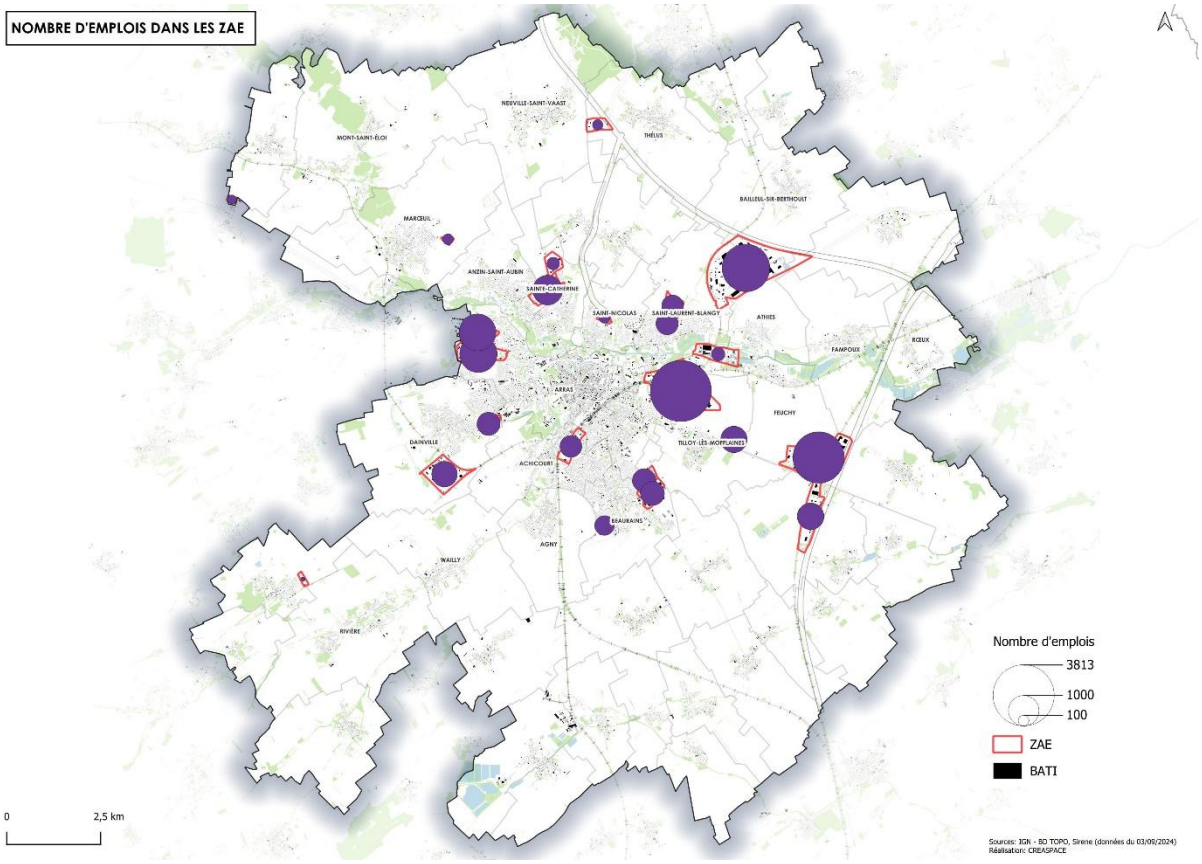
En matière de mobilité, l'accessibilité routière est globalement satisfaisante pour les grandes zones (proximité des autoroutes), mais la desserte en transports collectifs reste très hétérogène. Seules les zones proches d'Arras sont connectées au réseau Artis. L'offre en mobilité douce est quasi inexistante.

Cartographie des ZAE et des sites économiques de la CUA en 2024



1. Z.A La Courtillière
2. P.A Dainville Achicourt
3. Z.A Dainville
4. Z.I et Commerciale Ouest
5. Parc des Bonettes
6. Z.A.L le Brunehaut
7. Z.A de Acq
8. Z.A des Meuniers
9. Z.A le Pacage
10. Z.A les Filatiers
11. Z.A des Alouettes
12. Z.A.L du 14 juillet
13. Z.A.L Chemins Croisés
14. Actiparc
15. Zone de l'Hermitage
16. Zone Industrielle Est
17. Haagen Dazs
18. P.A de la Tourelle
19. Z.A des Longchamps
20. Z.A Boréal
21. Z.A Angèle Richard
22. Artoipole 1
23. Artoipole 2

Cartographie les emplois accueillis au sein des ZAE de la CUA en 2024



Zones d'Activité	Nombre d'établissements	Estimation du nombre d'emplois de la zone	Typologies dominantes
Zone Industrielle Est et Zone de l'Hermitage	230	4666	Industrie
Artoipole 1	95	2832	Mixte
Actiparc	71	2457	Logistique, industrie
Parc des Bonnettes et Zone Commerciale Ouest	248	2224	Commerce, tertiaire
ZI des Lonchamps et Parc Boréal	134	1306	Commerce
ZAL Chemins croisés et du 14 Juillet	81	1061	Construction
Z.A. les Filatiers	109	825	Construction, commerce, services
Artoipole 2	40	820	Mixte
Parc d'Activités Dainville Achicourt	63	757	Industrie, construction
Zone commerciale de Dainville	60	754	Commerce
Société Häagen Dazs	4	751	Industrie
ZA Angèle Richard	22	432	Construction
PA de la Tourelle	20	406	Activité de service et soutien
ZA des Alouettes	28	242	Construction, services
Z.A le Pacage	24	212	Industrie
ZA Le Brunehaut	23	201	Construction
ZA La Courtilière	17	183	Transports
ZAE Gavrelle	8	182	Construction
Tereos Sucrerie de Boiry	4	130	Industrie
Société SIO	1	125	Industrie
ZAE Mont Saint Eloi	5	107	Construction
ZA des Meuniers	25	95	Construction, artisanat
ZAE Rue des Champs	2	90	Industrie
ZAE Acq	1	75	Construction
Société SATCOM	5	59	Construction

Société des Transports Godefroy	4	54	Transports
ZAE Rue du Quai	2	20	Industrie
ZA de la Rue d'Adinfer	3	15	Commerce de gros, industrie
ZA Boiry-Sainte-Rictrude	1	7	Construction

Dix ans de production économique non résidentielle dans la CUA : dynamiques contrastées, enseignements stratégiques.

La lecture rétrospective de la production économique sur le territoire de la Communauté urbaine d'Arras (CUA) sur la période 2013–2022 permet d'objectiver les grandes dynamiques d'investissement immobilier dans les secteurs économiques. Elle révèle des logiques différenciées selon les types de locaux construits : **entrepôts logistiques**, **bâtiments industriels**, mais aussi **commerces**, **bureaux**, **hôtels** ou encore **autres bâtiments tertiaires**.

Un volume global stable autour de 60 000 à 70 000 m² par an

La CUA a produit en moyenne entre 60 000 et 70 000 m² de surfaces économiques par an sur la période de 2007 à 2023. Après un creux entre 2016 et 2017, le niveau de production repart nettement à la hausse à partir de 2018, pour atteindre des pics significatifs en 2020 et 2022 (plus de 80 000 m²). Cette dynamique récente traduit un renouvellement de l'investissement économique, porté par :

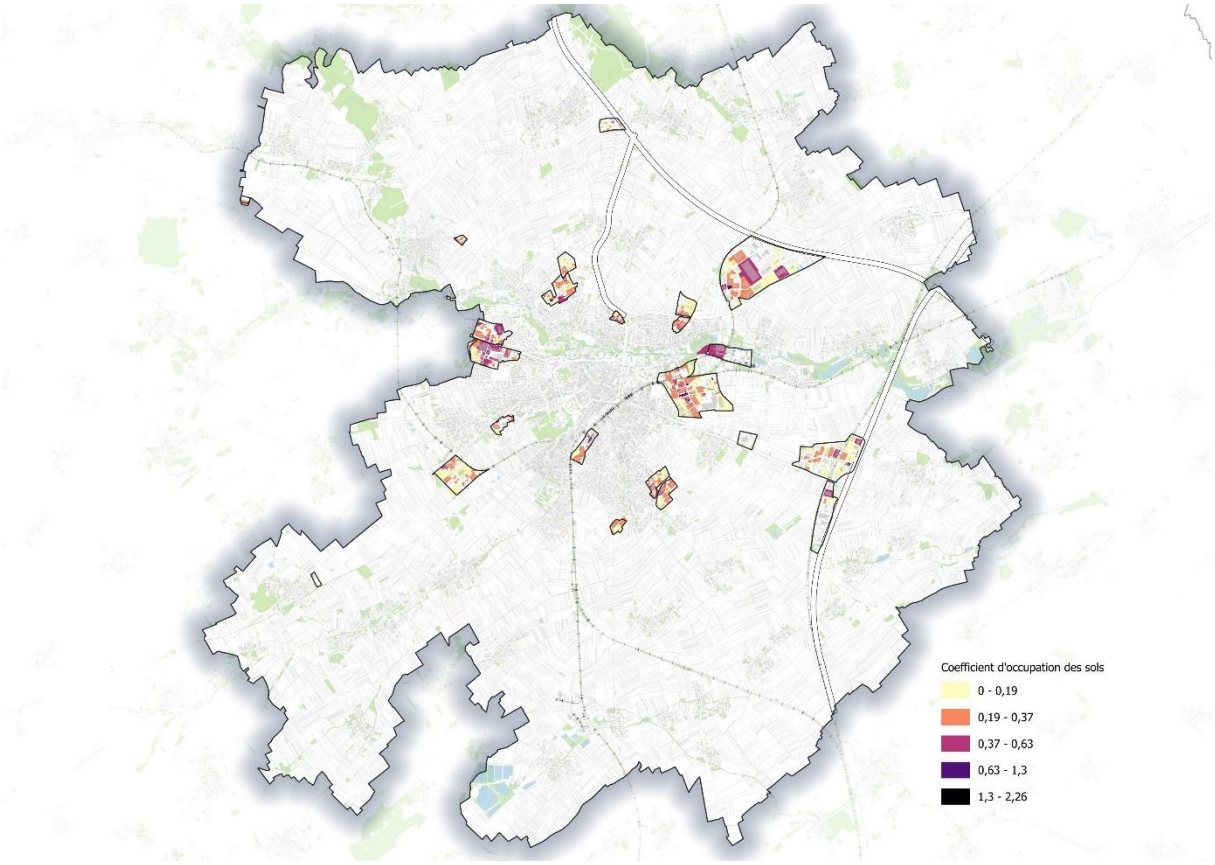
- La relance économique post-Covid,
- La mise en œuvre de stratégies foncières et de valorisation des ZAE au sein de la CUA.
- Les effets d'entraînement des plans nationaux et régionaux.

Les entrepôts logistiques : un moteur spécifique, concentré et conjoncturel

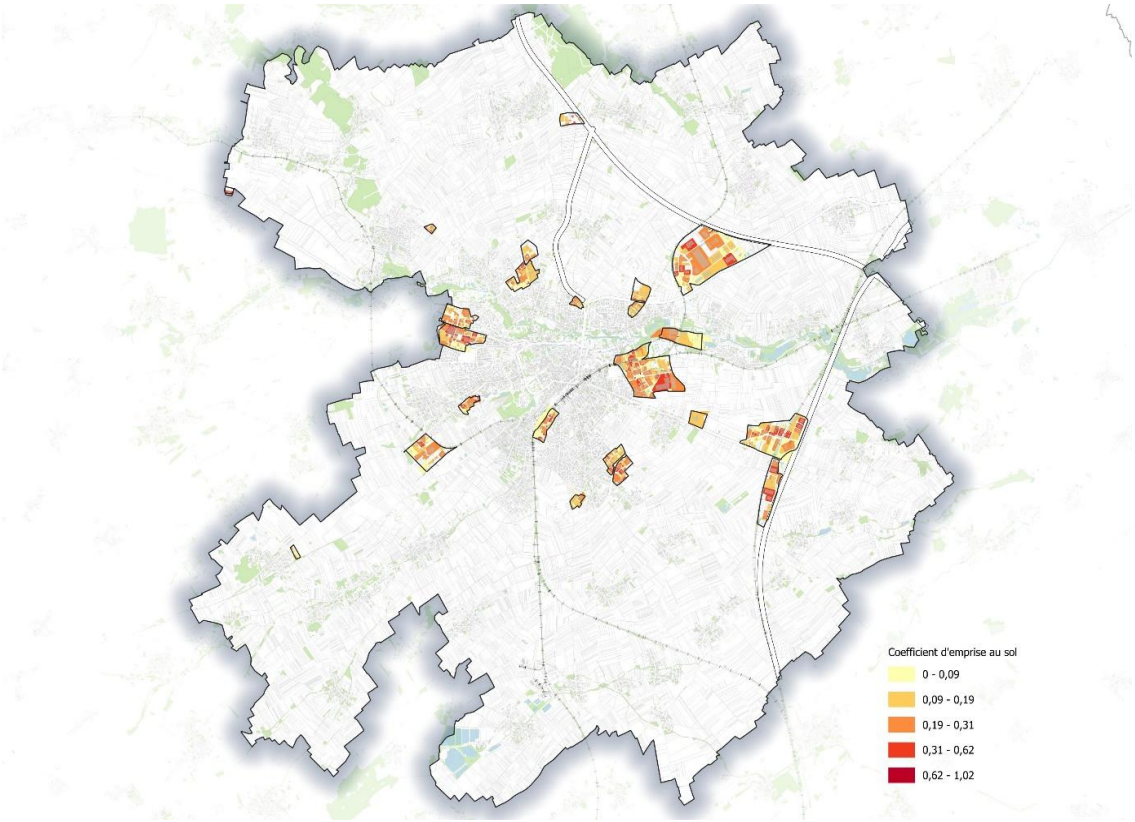
Les entrepôts constituent, certaines années, la première typologie immobilière produite, avec des volumes dépassant les 30 000 à 40 000 m²/an. Cette croissance, visible surtout à partir de 2018, s'explique par :

- La position stratégique d'Arras sur les grands corridors logistiques européens (A1, A26, proximité du Canal Seine-Nord Europe),
- La réorientation de la supply chain vers des hubs secondaires régionaux en lien avec le e-commerce,
- La mobilisation de fonciers logistiques dans certaines zones dédiées (Roclincourt, Tilloy-lès-Mofflaines, Dainville).

Coefficient d'occupation des sols (2021) (source : BDTOPO – fichiers fonciers – MAJIC)



Coefficient d'emprise au sol (2021) (source : BDTOPO – fichiers fonciers – MAJIC)



Ces immobiliers présentent toutefois peu de retombées locales en termes d'emplois et mobilisent des fonciers importants pour une rentabilité fiscale et économique limitée. Leur développement soulève donc des enjeux d'arbitrage dans le cadre du ZAN, et appelle à une gestion sélective dans les documents d'urbanisme.

Les bâtiments industriels : un indicateur plus structurel du tissu économique local

Les locaux industriels, affichent une dynamique plus constante et diffuse, généralement comprise entre 15 000 et 25 000 m²/an. Ils traduisent la vitalité du tissu productif local, notamment dans des filières telles que la métallurgie, la transformation agroalimentaire, ou les industries de niche.

Ces constructions sont souvent le fait de PME ou ETI locales, à la recherche de locaux adaptés à des usages techniques spécifiques. Cela souligne :

- le rôle déterminant de disponibilités dans des parcs d'activités aménagés et équipés,
- la nécessité d'une offre foncière maîtrisée, capable de répondre à des demandes en petites et moyennes surfaces ou en division.

Les commerces : une dynamique stabilisée et ciblée sur quelques polarités

La production de surfaces commerciales dans la CUA s'est stabilisée au fil de la décennie, oscillant entre 5 000 et 12 000 m²/an selon les années. La majorité des autorisations concerne :

- le renouvellement ou la densification d'ensembles existants,
- des projets ancrés sur les polarités urbaines majeures (Arras, Beaurains, Dainville),
- des surfaces commerciales en entrée de ville, souvent en lien avec des formats de grandes surfaces alimentaires ou des enseignes d'équipement de la maison.

L'absence de projets de grande envergure traduit une maturité du tissu commercial structurant. Elle invite à se concentrer, dans le PLUi, sur la revitalisation des centralités, la résorption des cellules vacantes, et le soutien à un commerce de proximité résilient.

Les bureaux : un segment modeste, affecté par les mutations du travail

La production de bureaux reste structurellement modeste dans la CUA, avec des volumes généralement inférieurs à 8 000 m²/an.

Cela reflète :

- la centralité exclusive d'Arras pour les fonctions de direction ou d'administration publique qui répond à des dynamiques de demande de nouveaux immobiliers très spécifiques

- une structure économique bien que très tertiarisée, qui ne se traduit pas en production immobilière Adhoc, soit par un niveau de développement individuel qui ne le sollicite pas (micro-entreprises) soit par une inadéquation de l'offre (demandes de petites surfaces pour des valeurs contenues).

- l'impact du télétravail, qui reconfigure les besoins en surfaces tertiaires classiques.

La majorité des projets concerne des sièges sociaux d'entreprises industrielles ou de services, ou des opérations portées par les collectivités. Le PLUi devra intégrer ces évolutions dans sa stratégie d'offre : mutualisation, modularité, réversibilité des locaux deviennent des enjeux clés.

L'hébergement hôtelier et le tertiaire divers : des volumes résiduels mais stratégiques

Les surfaces autorisées pour les hôtels et autres programmes tertiaires (santé, enseignement, équipement privé…) restent faibles mais non négligeables, souvent 1 000 à 3 000 m²/an. Elles sont déterminantes pour :

- la structuration de l'offre touristique et de congrès (en lien avec le patrimoine arrageois),

- le développement d'un tertiaire à vocation sociale et médicoéducative (EPHAD, centres de soins, établissements scolaires privés…).

L'analyse de la production immobilière économique met en lumière la nécessité de passer d'une logique quantitative à une approche qualitative et ciblée, capable de répondre aux besoins réels des entreprises tout en respectant les objectifs de sobriété foncière liés au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Cette évolution impose de penser la stratégie foncière et immobilière de la CUA à travers cinq grandes priorités :

1) Répondre aux besoins de production des filières industrielles

Les bâtiments industriels doivent faire l'objet d'un traitement différencié par rapport aux entrepôts logistiques. Ils sont souvent portés par des PME ancrées localement, engagées dans des filières clés (agroalimentaire, métallurgie, fabrication de composants, santé etc.), en lien avec les stratégies régionales de réindustrialisation (rev3, SRDEII). Il s'agit de produire une offre immobilière adaptée : modulaire, accessible, évolutive et sobre, en priorité sur foncier déjà artificialisé (friches, dents creuses, parcs d'activités existants). Cette offre doit aussi permettre l'installation de nouvelles activités dans un contexte de transition technologique et énergétique.

2) Accompagner la tertiarisation de l'économie, notamment pour les petites entreprises

L'offre tertiaire actuelle reste modeste et souvent inadaptée aux évolutions des usages : télétravail, espaces partagés, besoins hybrides entre administratif, atelier et showroom. Il est nécessaire de développer des **formats immobiliers souples, mutualisés et accessibles**, en lien avec les bassins d'emploi et les centralités. L'objectif est d'accompagner la montée en puissance d'un tissu économique de services (numérique, santé, conseil, ingénierie…) en phase avec les mutations économiques du territoire.

3) Soutenir le développement touristique et l'économie résidentielle

Les besoins immobiliers liés à l'hôtellerie, aux hébergements atypiques ou aux fonctions d'accueil en cœur de ville doivent être pensés comme des leviers de valorisation du patrimoine, de l'image de territoire et de la fréquentation. La production de petites surfaces touristiques de qualité dans le tissu urbain existant doit être favorisée, en articulation avec les stratégies culturelles, patrimoniales et de tourisme d'affaires de la CUA.

4) Encadrer et maîtriser le développement logistique

Si les entrepôts représentent une part importante des surfaces construites, leur développement doit être **sélectif, raisonné et maîtrisé**, en limitant leur extension sur des fonciers non urbanisés. Il est essentiel d'en **réévaluer les externalités négatives** (emploi limité, faible intensité d'usage, artificialisation massive) et d'encadrer leur implantation dans une logique de hiérarchisation fonctionnelle (multimodalité, recyclage des friches, cohérence avec les grands axes). Le PLUi devra orienter les zones logistiques vers des polarités spécialisées, tout en protégeant les capacités d'accueil pour les autres activités économiques.

5) Intégrer l'ensemble de ces enjeux dans une trajectoire foncière compatible avec le ZAN

L'ensemble des réponses immobilières devra s'inscrire dans une stratégie foncière tenant compte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette. Cela suppose de **réduire les extensions périphériques**, de **mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés ou mutables**, de **valoriser les friches** et d'encourager la **densification fonctionnelle des parcs d'activités existants**. L'efficience de la production immobilière devra primer sur son ampleur, dans une logique de **sobriété et de performance territoriale**.

ATOUTS

- **21 Zones d'activité économique et 2 sites économiques dynamiques** représentant 1 137 hectares et 46% des emplois de la CUA.
- **Une implantation stratégique de ces ZAE** le long des espaces de communication leur offrant une bonne accessibilité.
- **Des gisements fonciers au sein des ZAE,** dont le potentiel de reste à évaluer pour répondre aux besoins de développement économique du territoire.

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Une gestion foncière à optimiser** dans les projets de développement économique (CES).
- **Une transformation (optimisation foncière) nécessaire** du parc immobilier tertiaire pour répondre aux besoins à venir tout en intégrant une réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- **Une modernisation nécessaire de l'offre tertiaire** et des infrastructures pour maintenir un haut niveau d'attractivité.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Rénovation énergétique du parc immobilier tertiaire** pour anticiper son obsolescence.
- **Soutenir la transformation de l'immobilier économique** pour éviter la vacance en répondant aux besoins de développement et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles**.**

PARTIE 5

MORPHOLOGIE URBAINE, PAYSAGES ET PATRIMOINE

5.1 Morphologie urbaine et paysages

Paysage naturel constitutif de la CUA

Le paysage, selon la convention européenne du Paysage, est « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». La prendre en compte signifie donc tenir compte des significations et des valeurs attachées à cette partie de territoire et partagées par une population.

SOCLE PAYSAGER

La CUA à l'intersection de trois unités paysagères

Le territoire de la CUA est à l'interface entre Hauts pays et Bas pays. Les premiers sont à composante majoritairement crayeuse, avec des plissures (issues de la confrontation entre le plateau artésien et la plaine flamande) qui, alors qu'elles forment des hauteurs ne culminant qu'à 120 mètres, rompent nettement avec les plaines alentour, notamment celles des Bas Pays.

Ces deuxièmes forment un paysage de vastes plaines avec affleurements de sable et d'argile (qui deviennent même majoritaires plus au Nord).

Alternant entre craie, sable et argile, la terre de la CUA est ainsi assez faiblement boisée, malgré son épaisse couche limoneuse datant du Quaternaire (pouvant atteindre presque 10 mètres de Loess[1] fertile).

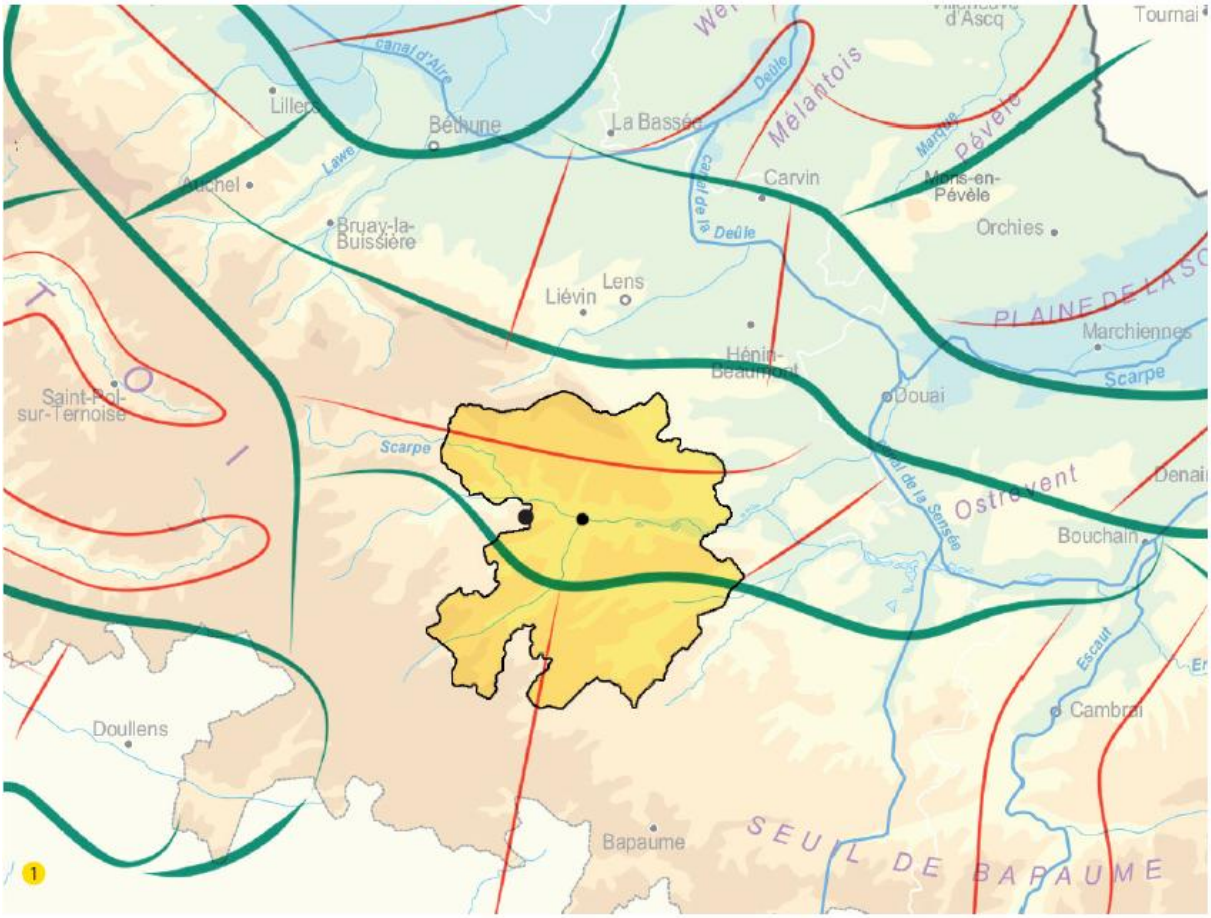
Traversées par les deux vallées fluviales de la Scarpe et du Crinchon, à la croisée entre la plaine et la colline, ces terres anciennement marécageuses donnent à la fois sur le bassin houiller à l'Est et sur les plaines céréalières au Nord. On peut y distinguer 3 grands types d'espaces :

- Les vallées humides ;
- Les vallées sèches ;
- Les plateaux et belvédères artésiens (voir carte ci-dessous).

[1] *Limon calcaire, très fin, déposé par le vent.*

Les plateaux et belvédères artésiens

Délimitant le territoire de la CUA au Nord comme au Sud avec des reliefs plus marqués, les plateaux artésiens représentent le paysage majoritaire sur le territoire, marqués par des horizons très larges, des sols de couleurs différentes, et des villages cruciformes ou linéaires groupés autour des clochers des églises.

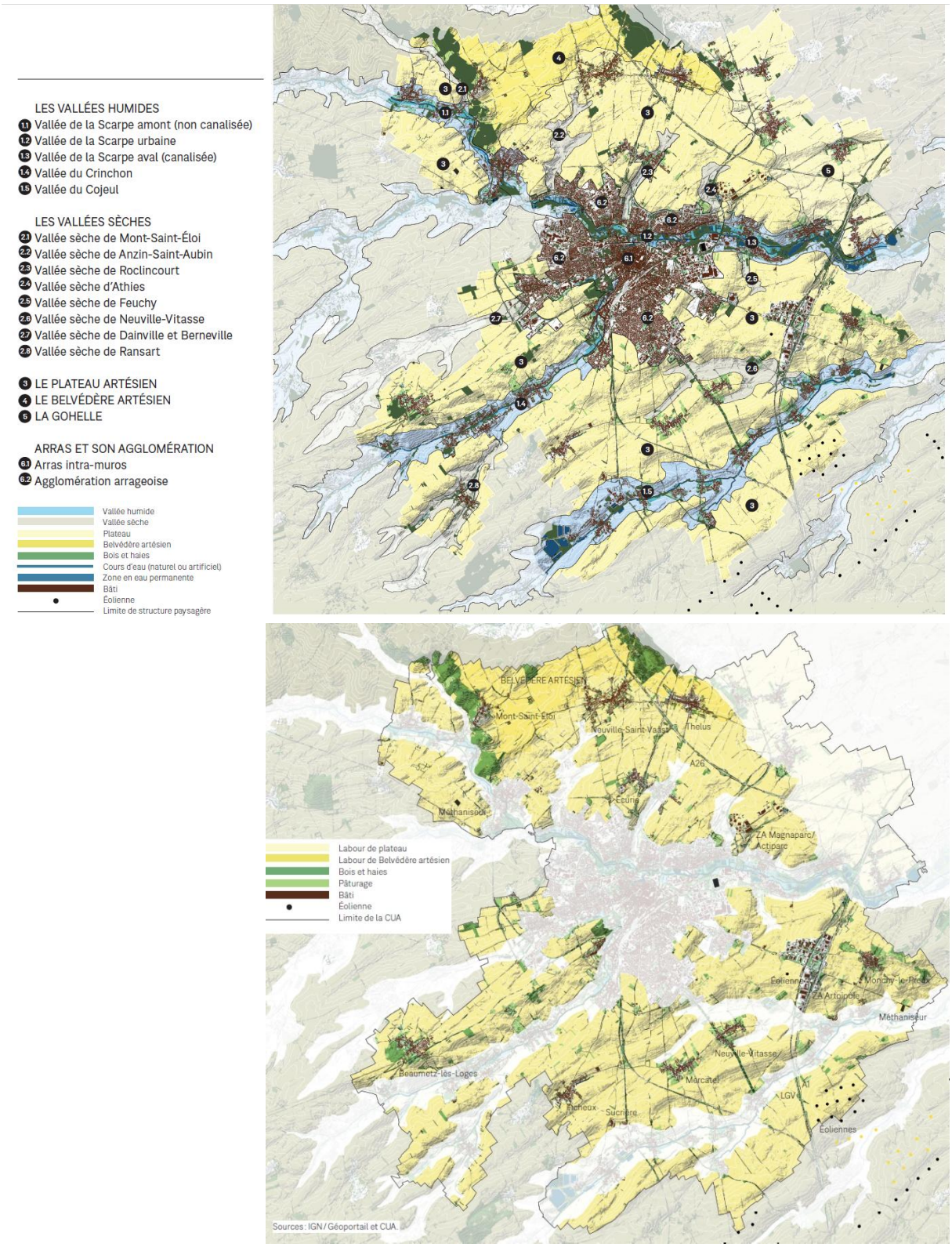


Unités paysagères
de l'Atlas des paysages du Nord — Pas-de-Calais

Limite d'unité de paysage
Limite de sous-unité de paysage
Arras
Limite de la CUA

Source : Etude Paysage de la transition énergétique de la CUA à Horizon 2050
©Toporama / Verdi / Virage Energie

Du nord au sud : Bassin Minier (autour de Lens, au-dessus de la CUA), le Belvédère d'Artois (nord CUA), Scarpe arrageoise et Sensée (au milieu) et Artois (en bas à gauche de la ligne droite rouge) / Bas Artois (en bas à droite du trait rouge)



Source : Etude Paysage de la transition énergétique de la CUA à Horizon 2050
©Toporama / Verdi / Virage Energie

L'occupation de ces plateaux est multiple :

- Des espaces agricoles, notamment des labours, qui façonnent la majeure partie du paysage, et qui ont été remembrés massivement après la 2nde Guerre mondiale, pour adapter le parcellaire aux machines modernes (suppression de bosquets et haies) ;
- Un habitat groupé formé de quelques villages ;
- Quelques zones artisanales ou industrielles à proximité des grands axes viaires ;
- Des infrastructures de transports diverses (routes, autoroutes et voies ferrées) ;
- Des usines et des fermes isolées ;
- Pas de cours d'eau ;
- Très peu de haies, bois et forêts, les bois de Mont-Saint-Éloi et Neuville-Saint-Vaast faisant exception, mais une présence naturelle qui se maintient depuis 2 siècles.

Les vallées humides

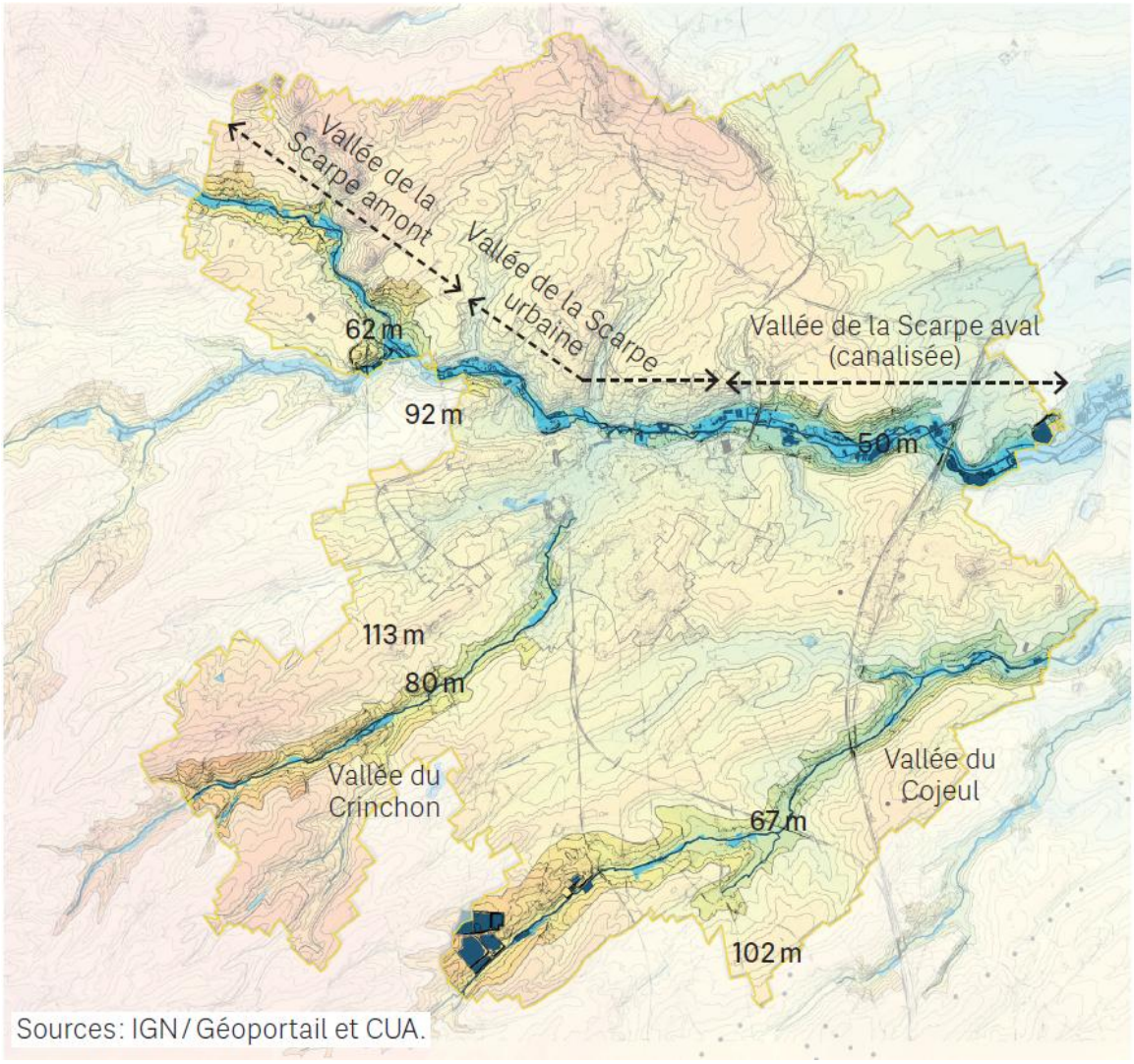
Creusées par les cours d'eau structurants du territoire, elles entaillent peu profondément le plateau Artésien (avec un dénivelé maximal de 50m dans la vallée de la Scarpe). Un fort contraste se fait entre ce dernier, relativement aride, et les vallées humides luxuriantes, qui se traduisent par une occupation du sol différente, une présence plus faible de grandes infrastructures ou d'industries. Le paysage alterne ainsi entre labours ouverts, pâturages, alignements d'arbres (de saules têtards, d'aulnes ou, plus rarement, peupliers) et canaux en cœur de village (vallée aval de la Scarpe)

Tout au long du parcours de la Scarpe, notamment sur son tronçon urbanisé traversant le cœur d'agglomération, mais aussi dans les étangs plus en aval, les espaces naturels et boisés ont été préservés et des parcs urbains ont été aménagés afin de prévenir les risques d'inondation.

Vallée de la Scarpe aval. Village Fampoux, mars 2023. © Toporama paysagistes

Le Cojeul et le Crinchon, notamment, influent sur la disposition des principaux foyers de peuplement du sud du territoire. La forme des « villages-bosquets » y persiste encore aujourd'hui : construits de préférence en fond de vallée, ils sont presque intégralement entourés de courtils[1] ou de prairies.

[1] *Courtil : Petit jardin attenant à une maison de paysan, généralement clos de haies ou de barrières.*



Source : Etude Paysage de la transition énergétique de la CUA à Horizon 2050
©Toporama / Verdi / Virage Energie

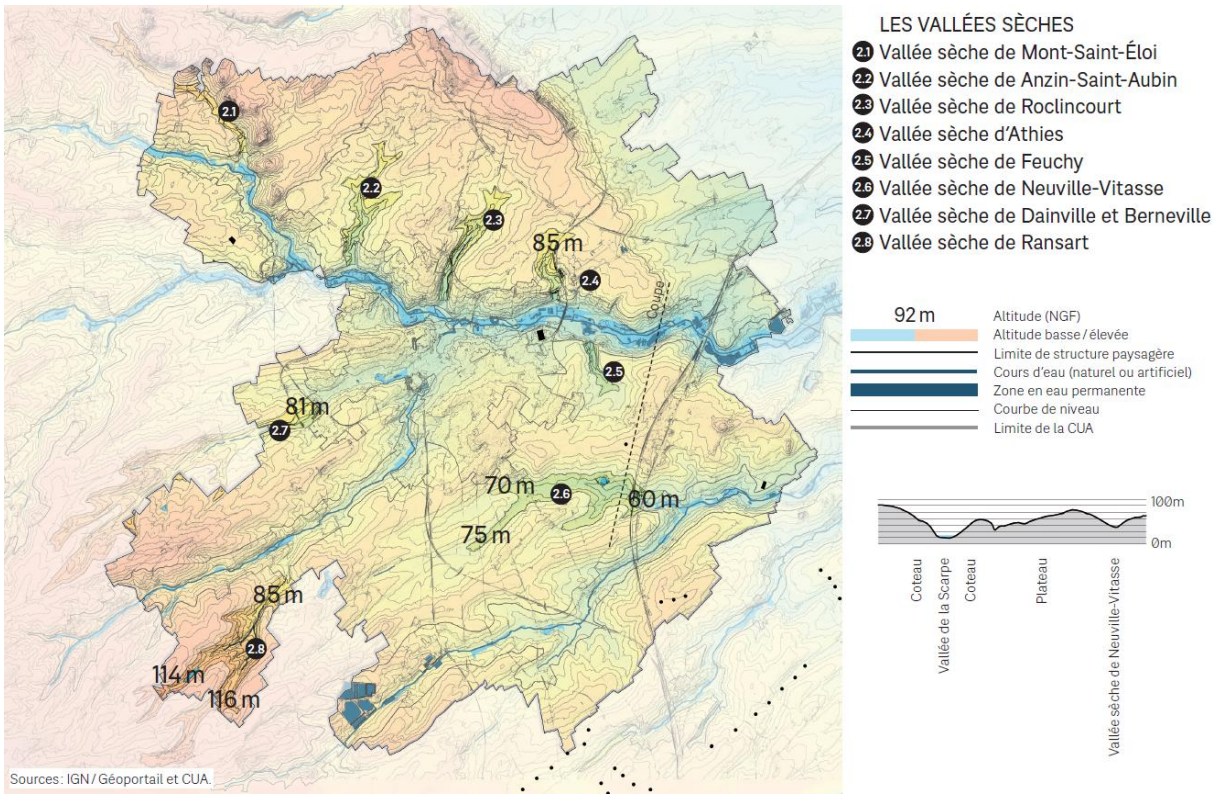
Les vallées sèches

Plus proches de plis du sol que véritables vallées, elles ne sont généralement pas creusées par des cours d'eau, et ne distinguent que peu du reste du plateau par l'altitude ou par l'occupation des sols : seule l'éventuelle présence d'une ligne végétale poussant dans leur talweg peut les trahir.

Bénéficiant d'une couche de Loess[1] pouvant aller jusqu'à 10m d'épaisseur, les vallées sèches sont majoritairement exploitées en agriculture ouverte (openfield), accueillant peu de bâti ou d'infrastructure.

Vallée sèche, mars 2023. © Toporama paysagistes

[1] *Limon calcaire, très fin, déposé par le vent.*



Source : Etude Paysage de la transition énergétique de la CUA à Horizon 2050
©Toporama / Verdi / Virage Energie

Enjeux des morphologies urbaines et du bâti

MORPHOLOGIES URBAINES DES VILLAGES DE LA CUA : TROIS MODÈLES AUX FONDAMENTAUX COMMUNS

Une majorité de villages de la CUA sont restés proches de leurs morphologies initiales, et présentent des caractéristiques urbaines communes, typiques des centres anciens :

- Un tissu bâti assez dense, malgré une plus grande aération à la suite de la période de la Reconstruction ;
- De larges artères principales qui sont ensuite nervurées par des rues adjacentes plus étroites ;
- Un espace public et un cœur de village à dominante minérale.

Outre l'agglomération centrale d'Arras qui se caractérise par un bâti dense, et un tissu continu que seules viennent varier des taches de végétation urbaine autour de la Scarpe et des parcs, on peut distinguer sur le territoire de la CUA deux types de développement urbain : le « village-bosquet » et « le village-rue » dont le territoire observe une forme particulière s'approchant de l'étoile.

Dans les vallées alluviales, une majorité de « villages courtils » et « villages-bosquets ».

Si les vallées alluviales sont relativement dénudées, la ceinture immédiate des villages se caractérise par une végétation riche et diverse : ils forment ainsi ce qu'on appelle des villages bosquets. Le cordon végétal qui les entoure, issu d'une tradition de ceinture de pré-vergers et de haies à l'arrière des habitations, était autrefois épais et dense, mais a tendance aujourd'hui à se réduire. Cette ceinture bosquet tient à distance du village les terres de grande culture. Interface entre espace agricole et espace bâti, filtre les vues et accompagne les constructions dans le grand paysage.

En dépit des destructions de la guerre, des disparitions des ceintures de courtils que l'on peut constater sur les illustrations ci-après à Boisleux-au-Mont ou Neuville-Saint-Vaast, nombre de villages ont conservé la structure originelle du village-bosquet. Seuls les développements les plus récents en dehors du site initial d'inscription du noyau historique s'inscrivent en rupture de logique d'interface. Les nouvelles urbanisations se sont faites dans le prolongement immédiat des grandes parcelles cultivées.

La ceinture champêtre s'efface au profit d'un vocabulaire de jardins d'ornement, d'arrières de parcelles bâties.

Comparaison de la carte de l'Etat Major (1820-1866, en haut) avec la délimitation des bourgs actuels – à gauche : Neuville Saint Vaast, à droite Boisleux-au-Mont – © IGN

Des « villages rues », plus proches de l'étoile sur la CUA

« Dans les villages-rues, le bâti se déploie en ordre continu de part et d'autre de la route principale. L'organisation de ces villages est le fait d'une agglomération progressive de maisons et de fermes dont les propriétaires cherchaient à bénéficier à la fois d'une ouverture sur la route principale et d'un accès direct à leur propriété agricole. » Scot p.121

« Les urbanisations récentes rompent avec le tissu urbain traditionnel, qui, lui, entretient une relation avec l'activité agricole (corps de ferme) ou bourgeoise (maison cossue). Le développement s'étire le long des axes routiers existants, ou sous forme de lotissements en rupture de centres anciens. La continuité fonctionnelle n'est donc pas assurée, et les coûts en termes d'aménagement s'élèvent pour les collectivités (viabilité, raccordement aux réseaux). » Scot p.123

Au sein de la CUA, cette forme de développement urbain n'est pas majoritaire et prend par ailleurs une forme éloignée des canons habituels. Le « village-rue » comme alignement d'habitations le long d'un axe de communication rectiligne structurant ne se retrouve pas sur le territoire. Les bourgs et villages s'en approchant le plus présentent un développement davantage étoilé, distribué autour de plusieurs axes et laissant apparaître certaines formes de centralités.

Roclincourt, au nord d'Arras © IGN

Willerval © IGN

MORPHOLOGIES URBAINES DU CŒUR URBAIN DE LA CUA

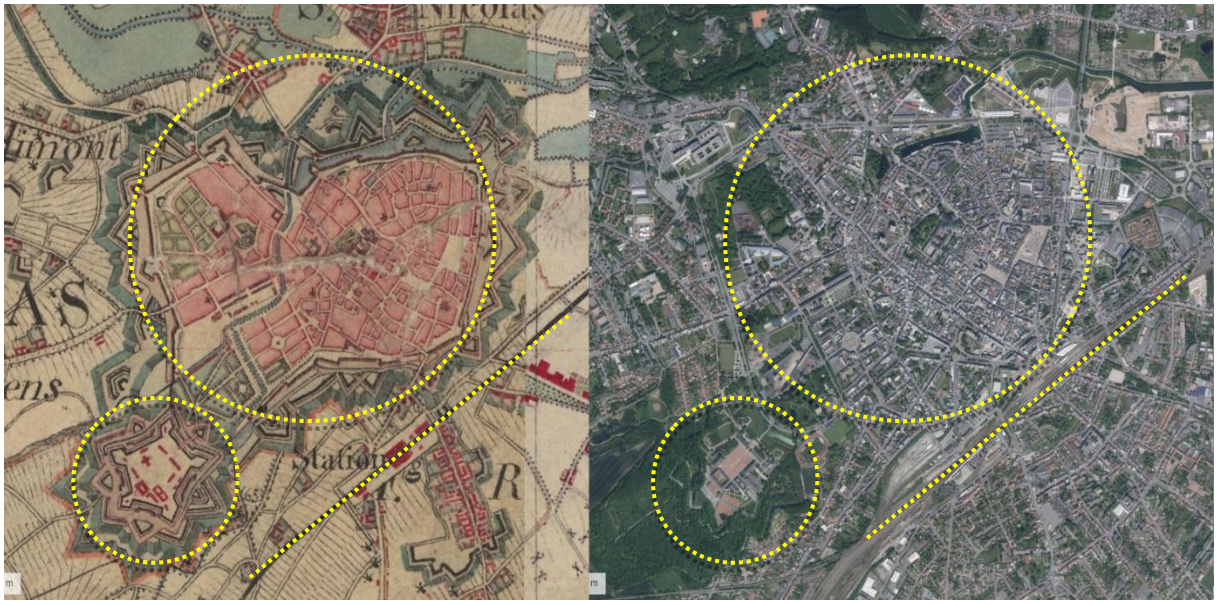
Le centre urbain historique : préservation et modifications de l'ancienne citadelle

On retrouve dans le tracé de la ville moderne d'Arras un ensemble de caractéristiques héritées de l'ancienne ville fortifiée par Vauban. La forme concentrée de son centre-ville, tout d'abord, qui correspond à l'emprise au sol telle qu'elle figure sur les cartes d'État-Major de 1820-1866. Sur l'emplacement

des anciennes fortifications en étoile entourant la ville ont été construits les boulevards périphériques (Bd Carnot, du Général de Gaulle, de la Liberté …) qui enserrent aujourd'hui le cœur d'Arras, organisé autour de trois centralités (que l'on retrouve presque identiques aux deux époques). La Grand' Place et la place des Héros, à l'Est, autour desquelles s'articule la majeure partie de la ville, et dans un second temps, la place Victor Hugo, au Sud-Ouest.

En lieu et place des anciennes douves, depuis asséchées, la ville a hérité d'espaces de transition à conquérir. Si les traces du passé ont pu sembler disparaître, le tissu urbain témoigne encore de ces héritages. Cela laisse apparaître des ruptures de continuité dans les formes de bâti, et a offert des opportunités, notamment au nord pour accueillir des équipements de grande envergure, à l'image de la « Cité Nature » et l'Aquarena, s'inscrivant dans un environnement déjà marqué par la présence de l'eau. Les jardins du Val de Scarpe utilisent d'ailleurs le détournement et l'aménagement du cours de la Scarpe pour alimenter ses bassins.

De la même manière, les jardins et bosquets situés dans l'enceinte de l'ancienne ville, ont été en grande partie conservés. Ceux à l'Est et autour de la Citadelle, qui avaient été initialement aménagés afin de dégager la vue depuis le bastion sur la ville (et surtout le Jardin du Gouverneur, juste devant), sont aujourd'hui encore les plus grands espaces de nature dans le centre-ville d'Arras.



Comparaison du centre-ville d'Arras entre Cassini et aujourd'hui – © IGN

Les sorties, enfin : les départementales reprennent le tracé presque exact des anciennes routes vers les faubourgs et bourgs alentours. À part la nouvelle percée au nord de la D917 qui devient la sortie principale vers Saint-Nicolas (qui suit cependant le tracé du mur est de la forteresse Vauban, et qui repart ensuite vers le Sud en traversant la gare le long de l'ancienne route jouxtant le faubourg de Ronville), celle du faubourg de Saint-Sauveur devient la D939, et celle du faubourg d'Amiens devient la D265. Cependant, tous ces anciens faubourgs sont aujourd'hui devenus des parties intégrantes du cœur urbain d'Arras : si l'organisation de son centre-ville conserve les traits de l'ancienne ville fortifiée / l'époque napoléonienne, ce n'est pas le cas des espaces périphériques.

Développement en absorption des faubourgs

Le développement du cœur urbain de la CUA se fait d'abord de manière concentrique, toujours en lien avec le centre-ville historique d'Arras, puis le long des principaux axes de communication (voies routières) et autour de pôles formés par ses nœuds (gares routières et ferroviaires). Il se fait notamment à proximité des départementales (cf. photographie aérienne des années 1950) : c'est ainsi le cas au nord du boulevard de la Liberté, au sud de la gare, à l'Est autour de l'axe ferroviaire, ou à l'Ouest entre la D265 et la D266. La ville d'Arras absorbe alors progressivement les faubourgs de Ronville, de Saint-Sauveur, et d'Amiens, poursuivant sa croissance : d'environ 30 000 habitants en 1930, la ville passe à 49 000 à la fin des années 1960. Les nouveaux quartiers sont ainsi constitués en majorité de logements, de maisons souvent mitoyennes, avec un recul sur la voirie et un jardin à l'arrière en cœur d'îlot. Cette production de tissu urbain, assez dense et monofonctionnelle, laisse peu de place à des remembrements ou de potentielles dents creuses.

Quartier jouxtant les Carrières Wellington – © Google Maps

À l'inverse, à partir de la seconde moitié du 20e siècle, on assiste à une extension plus rayonnante du tissu urbain : si l'étalement se poursuit cette fois entre les faubourgs (entre Beaurains et Achicourt, entre le Faubourg d'Amiens et le golf d'Arras), le développement se fait surtout dans des espaces qui ne sont plus en lien direct avec la tache urbaine : de l'autre côté de la Scarpe à Anzin-Saint-Aubin, Sainte-Catherine, Saint-Laurent-Blangy, ou plus loin sur les départementales autour de Dainville, Agny ou Tilloy-lès-Mofflaines.

Cette seconde expansion entre 1960 et aujourd'hui, se fait suivant deux logiques : la construction de logements d'un côté, avec de nouvelles formes d'habitat plus éloignées des centres urbains que permettent le développement des déplacements automobiles, la baisse de la demande pour les maisons de ville, et les nouvelles

aspirations d'espace et d'accès à la nature, et de l'autre, le développement de nouvelles Zones d'Activités économiques, comme sur la partie ouest des Hauts Blancs Monts ou à l'est de Blangy.

Ces deux phénomènes expliquent comment, alors qu'il n'y a pas véritablement de « boom » démographique à l'échelle de l'agglomération d'Arras, on assiste sur la même période à une croissance considérable de la tache urbaine. Cette nouvelle extension, plus récente, lui donne sa structure globale actuelle : ce n'est plus celle d'un ensemble urbain compact, mais plus un raccordement entre la ville historique et les nombreuses extensions urbaines alentour via des infrastructures routières et de transports en commun.

Quartier d'habitation le long de la D919, au sud d'Achicourt – © Google Maps

Le principal facteur de développement reste la construction de nouveaux lotissements, avec l'arrivée sur le marché de nouvelles formes d'habitat plus plébiscitées, comme le pavillonnaire. Les quartiers résidentiels ainsi engendrés sont moins denses, et peuvent accueillir d'autres fonctionnalités : ils sont souvent accompagnés par la construction de nouveaux équipements (notamment des grands centres commerciaux, mais aussi l'Université d'Artois, une piscine municipale…) qui viennent suppléer ceux de la ville historique. Ces nouvelles centralités du cœur urbain d'Arras peuvent donc fonctionner en partie de manière indépendante du centre-ville, même si ce dernier concentre encore la majeure partie des emplois (ce qui y entraîne un transit important, notamment en heures de pointe).

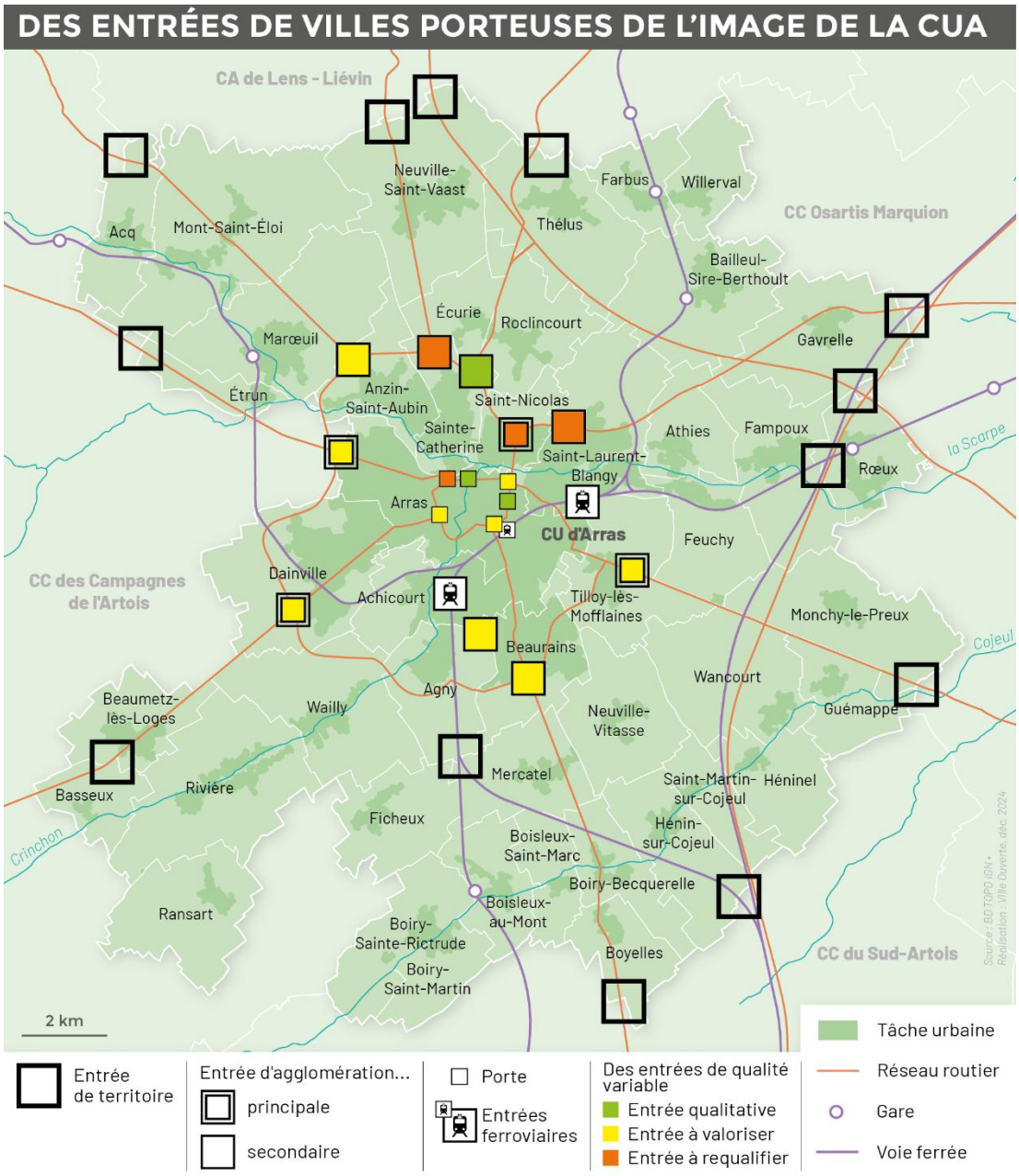
Entrées de ville et axes pénétrants, révélateurs de la pluralité des extensions de l'agglomération urbaine

Si aujourd'hui, certains faubourgs anciennement coupés de la tache urbaine ont été complètement assimilés, certaines extensions urbaines participent à sa disposition en étoile : toutes repoussent les limites du centre urbain de la CUA, et amènent à

s'interroger sur les axes de communication qui le structurent, et les dispositions des entrées de ville.

On distinguera ainsi quelques axes majeurs autour desquels s'organise l'agglomération, cœur de la CUA : la RN25-RD265, permettant un accès au centre-ville par le Sud-Ouest en traversant Dainville et le Faubourg d'Amiens pour rejoindre les boulevards périphériques au-dessus de la citadelle (entrée E8 sur la carte ci-après), la RD266, permettant un accès par l'Ouest en traversant les Hauts Blancs Monts pour rejoindre le Centre Hospitalier d'Arras (entrée E7), la RD917, axe principal Nord /Sud dans le centre-ville, canalisant les flux venus du Nord, traversant Saint-Nicolas et jouxtant la Grand'Place et la gare (entrées E4 puis E3). Enfin, la RD939 venant de l'Est, liant le faubourg Ronville et l'Université d'Artois au cœur de l'agglomération (entrée E2), et les deux entrées ferroviaires de la ville : au Sud, par Achicourt, et l'entrée côté Est, par Saint-Laurent-Blangy.

Outre les équipements majeurs et les quartiers résidentiels extérieurs, il faut noter la présence des principales zones d'activité économiques (ZAE), situées stratégiquement à distance du centre dense urbain, mais à proximité des grands axes de communication de ce dernier. Or, aussi importantes qu'elles soient pour le dynamisme économique de l'agglomération, certaines ZAE n'en sont pas moins une source de dégradation de la qualité paysagère des entrées de ville.



Carte des entrées de l'agglomération d'Arras – Ville ouverte 2025 (46 communes)

Ces entrées, particulièrement celles situées sur les grands axes cités ci-dessus, sont porteuses de l'image de la Communauté urbaine d'Arras : elles en projettent une image de l'agglomération et influent sur la perception que les automobilistes ou les voyageurs en train en ont (près de 4 millions chaque année ; donnée SNCF Connect). Ce sont par ailleurs des interfaces importantes entre le paysage agricole ouvert et le paysage urbain fermé et plus sécurisé, et qui font l'objet d'une attention toute particulière dans le Code de l'Urbanisme. Ces paysages d'approche doivent ainsi répondre à certains enjeux, notamment pour les cheminements doux, pour la lecture du territoire, pour la préservation des paysages naturels et pour la sécurité routière (zone d'interface et de ralentissement routier). Le tableau ci-dessous s'attache à faire l'analyse de chacun de ces points dans le contexte de la tache urbaine du cœur d'Arras, accompagnée d'illustrations pour chacune.

Voie - Sortie	Type d'espace	Signalisation d'entrée	Qualité paysagère	Impact sur le trafic	Modes doux
D939 – E2	Périurbain	Limitée : simple panneau d'entrée de ville (pas de marque d'entrée d'agglomération)	Moyen : accompagnement végétal de qualité donnant une certaine lisibilité du paysage, mais peu organisée autour de la voirie	Oui (resserrement des voies, bande centrale plantée)	Oui, bande cyclable après Tilloy
D917 – E3	Urbain	Moyen : signalisation autoroutière et totem CUA	Moyenne : présence végétale forte de chaque côté de la voie une fois passé les boucles d'autoroute	Non	Non
D266 – E7	Périurbain	Claire : totem CUA + entrée d'agglomération ville d'Arras	À développer : malgré la plantation de bosquets, la zone commerciale reste dominée par de l'herbe rase et la présence de parkings	Non (voiries très routières à 2x2 voies)	Non
D265 - E8	Rural	Limitée : simple panneau d'entrée de ville (pas de marque d'entrée d'agglomération)	Bonne visibilité, du moins sur le bord gauche de la voirie avec un alignement d'arbres, clôture et Drive à droite.	Non (mais traitement viaire de l'avenue Saint-Exupéry plus loin)	Non
Entrée ferroviaire Achicourt (Sud)	Urbain	Aucune – rien ne signalant l'arrivée dans une agglomération	Bonne visibilité, accompagnement végétal qualitatif jusqu'à l'arrivée sur les sites d'activité ferroviaire.	-	-
Entrée ferroviaire Blangy (Est)	Urbain	Aucune – rien ne signalant l'arrivée dans une agglomération	Paysage ferroviaire et de zone d'activité, accompagné ponctuellement de plantations de part et d'autre de la voie, donnant une image peu qualitative de l'agglomération.	-	-

Ainsi, les évolutions de l'urbanisation de la ville d'Arras des dernières années ont généré un fort contraste entre ses entrées de ville et la qualité architecturale et urbaine du centre-ville historique. Peu propices au développement des modes de déplacements actifs (marche, vélo), elles sont le plus souvent caractérisées par la présence de zones d'activités économique ou commerciale contribuant à leur moindre qualité paysagère. Par ailleurs, les développements urbains les plus récents participent également à cette hétérogénéité urbaine entre bâti traditionnel et remarquable, lotissements ou encore grands ensembles, complexifiant les enjeux d'harmonisation des formes bâties en entrée de ville de l'agglomération arrageoise

L'IMPACT DE LA PUBLICITÉ SUR LE PAYSAGE DE LA CUA

La publicité, lorsqu'elle est présente dans l'espace public, ou lorsqu'elle crée des phénomènes de covisibilité depuis l'espace privé sur l'espace public, a un impact important sur le paysage et le cadre de vie. Pour agir sur son implantation dans sa localisation comme dans ses formes, le Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) est un outil permettant d'encadrer et de réguler son déploiement.

La Communauté Urbaine d'Arras, compétente en matière de documents d'urbanisme et de planification, a ainsi approuvé son RLPi par vote du Conseil communautaire le 28 juin 2022. Il est venu remplacer le RLP en vigueur sur la seule commune d'Arras datant de 1984. Afin de permettre, entre autres, l'insertion paysagère de la publicité, notamment en entrée de ville et agir par ailleurs sur la sécurité des usagers de route, le document porte les grandes orientations suivantes :

- Harmoniser dans certains cas les règles en matière de publicité extérieure entre Arras et les autres communes.
- Réduire la densité publicitaire à Arras (sur mur et scellé au sol) et dans les autres communes (sur mur).
- Réduire le format publicitaire maximum (à Arras).
- Préserver le centre-ville d'Arras par des prescriptions sur les enseignes.
- Déroger à l'interdiction relative de publicité sur mobilier urbain en centre-ville d'Arras.
- Limiter la place de la publicité numérique dans le paysage Arrageois (et plus largement la publicité lumineuse) ainsi que les enseignes lumineuses.
- Limiter la place des enseignes, scellées au sol ou installées directement sur le sol, inférieures à 1 mètre carré.
- Réduire l'impact d'enseignes sur toiture ou terrasse en tenant lieu.
- Fixer un cadre pour les enseignes sur clôture et scellées au sol ou installées directement sur le sol < 1 m^2 qui ne sont pas réglementées par le code de l'environnement.

Comparaison de la tache urbaine entre 1960 et 2023 – © IGN

Entrée E2 (D939) à Tilloy et *Entrée E3 (D917) à Saint-Nicolas – © Google StreetView*

Entrée E7 (D266) à Duisans et *Entrée E7 (D266) à Duisans – © Google StreetView*

Entrée E8 (D265) à Dainville et *Entrée ferroviaire Sud à Achicourt – © Google StreetView*

Entrée ferroviaire Est à Saint-Laurent-Blangy (gauche et droite) – © Google StreetView

Entrée ferroviaire Sud à Achicourt – © Google StreetView

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Règlement local de publicité intercommunal (RLPi) · approuvé en 2022

ATOUTS

- Un territoire **marqué par des structures paysagères diversifiées entre vallées sèches, humides, plateaux et belvédères artésiens.**
- **Des formes urbaines reposant sur un héritage ancien source d'un cadre de vie et d'une grande qualité urbaine et paysagère** (ceintures plantées, faubourgs, espaces publics, densités).

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Un remembrement agricole défavorable aux haies et continuités arborées.**
- Un développement urbain récent des villages souvent en rupture avec les formes urbaines préexistantes sources (lisières boisées, intégration paysagère et urbaine).
- Des entrées de ville comme « lieu de passage » davantage que comme lieu de vie, dans l'ensemble peu qualitatives, aménagées et homogènes entre elles.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Préserver et développer les continuités boisées le long des cours d'eaux, sur les crêtes, en fond de vallée, en lisière et en cœur de villages,** participant à la qualité paysagère, aux perspectives visuelles et à la l'écologie du territoire (qualité des sols, biodiversité, chaleur en ville).
- **Concilier la préservation des structures paysagères et leur évolution dans une perspective d'adaptation au réchauffement climatique** et de sobriété du territoire (renforcement du boisement, évolution des essences végétales, développement des énergies renouvelables, locales et de récupération, densification, etc.).

5.2 Typologies de bâti dans la CUA

L'organisation du bâti dans la Communauté Urbaine d'Arras est le résultat d'une évolution marquée par les reconstructions successives, le développement économique et les choix d'aménagement contemporains. Le territoire présente une diversité de formes urbaines qui répondent à des logiques d'implantation variées.

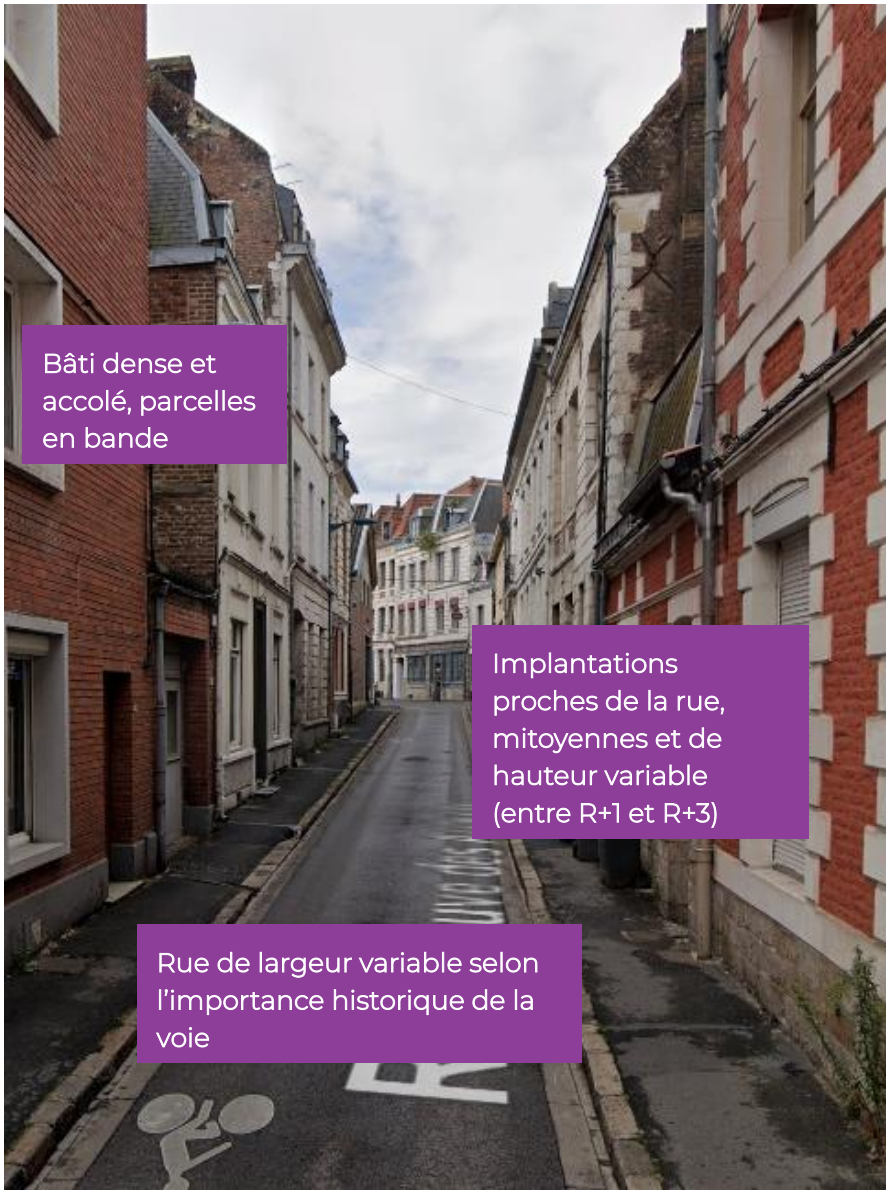
LES TISSUS URBAINS HISTORIQUES

Le front de rue bâti accolé

Les centres-villes et certains faubourgs de la Communauté Urbaine d'Arras présentent un tissu urbain dense et majoritairement constitué de constructions mitoyennes. L'implantation des bâtiments en alignement sur la rue est une caractéristique forte de ces secteurs, souvent liée à des contraintes historiques et à la volonté d'optimiser l'espace disponible.

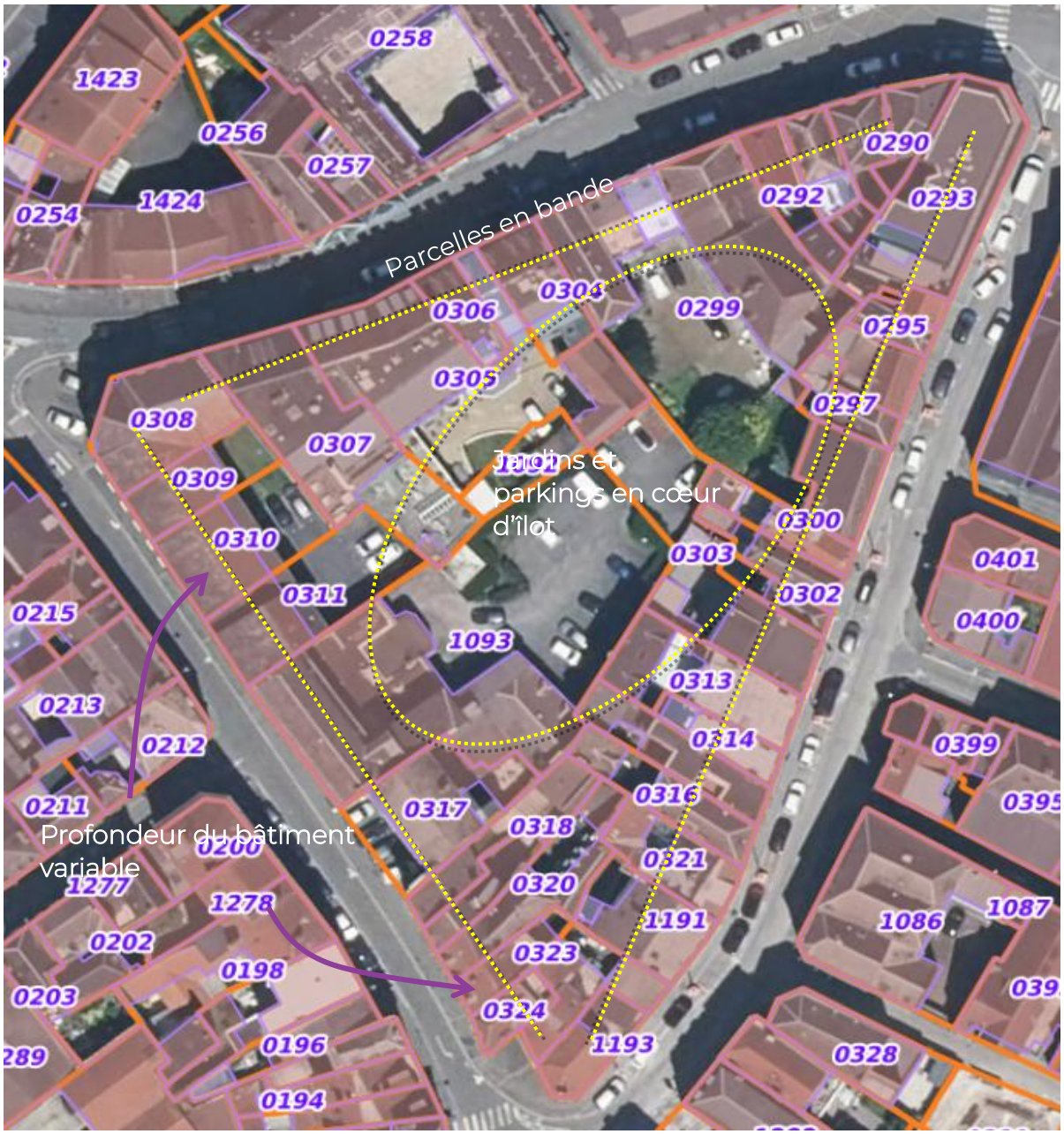
Rue de la Taillerie – débouchant sur la Grand'Place d'Arras – ©Google StreetView

À l'exception notable de la Grand'Place où la hauteur des bâtiments peut atteindre les R+3 avec combles, autour de laquelle l'homogénéité des volumes est assurée par un alignement général des façades et une cohérence dans la forme des toitures, la plupart des voies dans l'ancienne forteresse d'Arras se caractérisent par l'hétérogénéité des types de bâti.



Rue Neuve des Ardents – Centre-ville d'Arras – © Google StreetView

On peut néanmoins distinguer certains aspects communs : le bâti est dense, accolé, et l'espace public est souvent réduit à la largeur de la voirie, sans réel trottoir ou avec des séparations minimales entre les piétons et la circulation automobile. Les matériaux de construction et de parement utilisés reflètent les ressources locales et les périodes de reconstruction successives. La brique rouge est largement dominante, notamment depuis la reconstruction du XXe siècle, tandis que la pierre calcaire et le grès restent visibles sur certaines façades plus anciennes.



Îlot du centre-ville d'Arras (rues aux Ours, des 3 Visages, du Marché au Filé) – © IGN

Les îlots sont souvent formés de parcelles en bande disposée tout autour d'un cœur qui s'en retrouve fermé, difficilement accessible depuis la voirie, composé d'espaces verts privatisés et partagés entre les parcelles et d'espaces de stationnement.

Les maisons de bourgs / villages et fermes en bande

À la différence du cœur urbain dense de l'agglomération d'Arras, les quartiers de centre-bourgs ou villages présentent une implantation plus souple, bien que restant majoritairement en front de rue. Les bâtiments conservent une hauteur limitée à R+1 avec combles, mais affichent une plus grande diversité dans leurs formes et dans l'espace d'intermédiation avec la voirie.

Les maisons individuelles ou en bande s'accompagnent parfois de jardins à l'arrière, bien que leur taille dépende fortement du tissu urbain environnant.

Certaines rues plus larges permettent un retrait partiel des bâtiments par rapport à la voirie, introduisant un léger espace de transition entre l'espace public et l'espace privé.

Rue du Four - Bailleul-Sire-Berthoult – © Google StreetView

Rue du Four - Bailleul-Sire-Berthoult – © IGN

L'HÉRITAGE DES RECONSTRUCTIONS ET DU DÉVELOPPEMENT INDUSTRIEL

Les cités ouvrières

L'industrialisation et le développement de la main d'œuvre ouvrière ont conduit à l'implantation de formes spécifiques d'habitat, particulièrement dans les communes périphériques d'Arras. L'urbanisme ouvrier s'est traduit par la construction de cités-jardins, conçus pour loger les travailleurs des industries locales.

Rue DeRœux Rebout – Arras, au sud de la gare – © Google StreetView

Îlot rue du Commandant Dumetz, Arras, au sud de la gare – © IGN

Les maisons en bande, strictement mitoyennes, sont organisées selon un plan linéaire. La hauteur reste limitée à un niveau unique ou à R+1, afin de rationaliser les coûts de construction. Chaque logement dispose d'un petit jardin à l'arrière, favorisant un mode de vie semi-rural malgré la densité du bâti.

Les matériaux employés sont principalement la brique rouge et les tuiles en terre cuite. Certaines cités-jardins introduisent une organisation plus aérée, avec une implantation en îlots où les espaces verts jouent un rôle central à l'arrière des parcelles.

Les ensembles collectifs issus de la Reconstruction

Les destructions massives causées par les guerres ont nécessité une reconstruction rapide de nombreuses zones urbaines. Cette période a vu l'apparition d'ensembles collectifs de hauteur modérée, généralement de R+2 à R+5.

Rue Gambetta, centre-ville d'Arras – © Google StreetView

Les immeubles sont disposés en retrait par rapport à la voirie, laissant place à des espaces ouverts destinés à la circulation et au stationnement. L'organisation urbaine de ces ensembles traduit une volonté d'aérer la ville, en opposition au tissu plus dense des quartiers anciens.

Le béton, la brique et l'enduit constituent les matériaux prédominants. Ces bâtiments, souvent vieillissants, font aujourd'hui l'objet de programmes de réhabilitation énergétique visant à améliorer leur confort et leur performance thermique.

L'URBANISME PAVILLONNAIRE ET SES ÉVOLUTIONS RÉCENTES

Les lotissements, source d'uniformisation de la ville.

Depuis les années 1970, le développement urbain s'est largement orienté vers la construction de lotissements pavillonnaires en périphérie des centres. Cette forme d'habitat individuel devient majoritaire, malgré sa faible efficacité d'un point de vue urbain : faible densité, fort besoin en investissements pour l'extension des réseaux,

faible mixité fonctionnelle accroissant le besoin en déplacement et les distances à parcourir favorisant ainsi un urbanisme tourné vers l'automobile (transports collectifs peu efficaces en milieux peu denses).

Rue de Georges Fournier, quartier 4 As, Achicourt – © Google StreetView

Les maisons sont implantées en retrait de la voirie, avec un espace dédié au stationnement en façade. Chaque parcelle dispose d'un jardin privatif, renforçant la séparation entre l'espace public et l'espace privé. La voirie est pensée avant tout pour l'automobile : trottoirs réduits, aménagements peu favorables aux piétons.

Quartier Le Mas, Saint-Laurent-Blangy – © IGN (BD ORTHO® + cadastre)

Les constructions utilisent principalement le parpaing et la brique, avec des façades enduites dans des tons neutres ou pastels.

La toiture en tuiles mécaniques est omniprésente, et les formes architecturales se répètent d'un lotissement à l'autre, réduisant la diversité paysagère.

Les zones d'activités économiques

Largement développées dans la dernière période (2e moitié du 20e siècle) sur le territoire de la Communauté Urbaine d'Arras pour répondre à la nécessité croissante d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et logistiques en périphérie des centres urbains, sans réflexion d'ensemble sur l'insertion paysagère et urbaine, les zones d'activité participent à la dégradation des entrées de ville. Ces bâtiments et leurs enseignes ont pour effet de standardiser les paysages et proposent une insertion souvent pauvre dans leur environnement. La topographie peut par ailleurs accentuer leur impact paysager comme par exemple au sein du pôle d'activités d'Actiparc, au nord d'Arras, en surplomb de la vallée de la Scarpe.

L'implantation des bâtiments suit une logique fonctionnelle, avec de vastes parcelles organisées autour d'un réseau de voiries adapté aux poids lourds et aux flux de marchandises. Les constructions, principalement constituées de hangars ou d'entrepôts de grande dimension, présentent une architecture homogène mais peu harmonieuse, dominée par les bardages métalliques.

L'imperméabilisation y est importante, due à l'étendue des surfaces de stationnement et de circulation et les aménagements paysagers souvent limités. Principalement implanté le long des axes de circulation pour des raisons d'accès, cela accentue leur impact visuel.

Entrée ferroviaire Est à Saint-Laurent-Blangy – © Google StreetView

Éléments remarquables et préservations particulières

Depuis les années 2000, le patrimoine de la CUA fait l'objet d'une mise en valeur qui passe par plusieurs procédures d'inscription : d'une part, celle récente de neuf sites arrageois au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO (le beffroi, la citadelle d'Arras et sept cimetières militaires) et d'autre part le classement en SPR (Site Patrimonial Remarquable) de la ville-centre. Elle témoigne de l'importance patrimoniale du territoire.

Le classement honorifique au patrimoine mondial ne constitue en aucun cas une quelconque protection juridique, mais offre la reconnaissance d'un bien représentant un intérêt notable. Il vient en supplément des autres classements nationaux, qui permettent à l'inverse d'établir un périmètre de protection : celui du SPR et celui de la liste des Monuments historiques (MH).

Il faut ainsi distinguer quatre types de protection juridique pour la préservation des secteurs, sites et bâtiments patrimoniaux :

- Les sites ou édifices, classés ou inscrits, au titre des Monuments historiques, loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments historiques.
- Les abords de Monuments historiques (rayon de 500m autour de l'objet concerné), loi du 25 février 1943 portant modification sur la loi précédemment citée.
- Les Secteurs Sauvegardés qui concernent les ensembles urbains, d'après la loi du 4 août 1962.
- Les SPR (Sites Patrimoniaux Remarquables), pour la protection des villes, villages ou quartiers d'intérêt architectural, historique, paysager (...) public

Par ailleurs, la CUA a procédé à un repérage d'éléments de patrimoine vernaculaire ou local remarquable, ne faisant l'objet d'aucune inscription ou classement. Considérés comme des « petites pépites », ils ont été inventoriés et font l'objet d'une protection dans les documents d'urbanisme.

LES SITES INSCRITS AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

La citadelle d'Arras

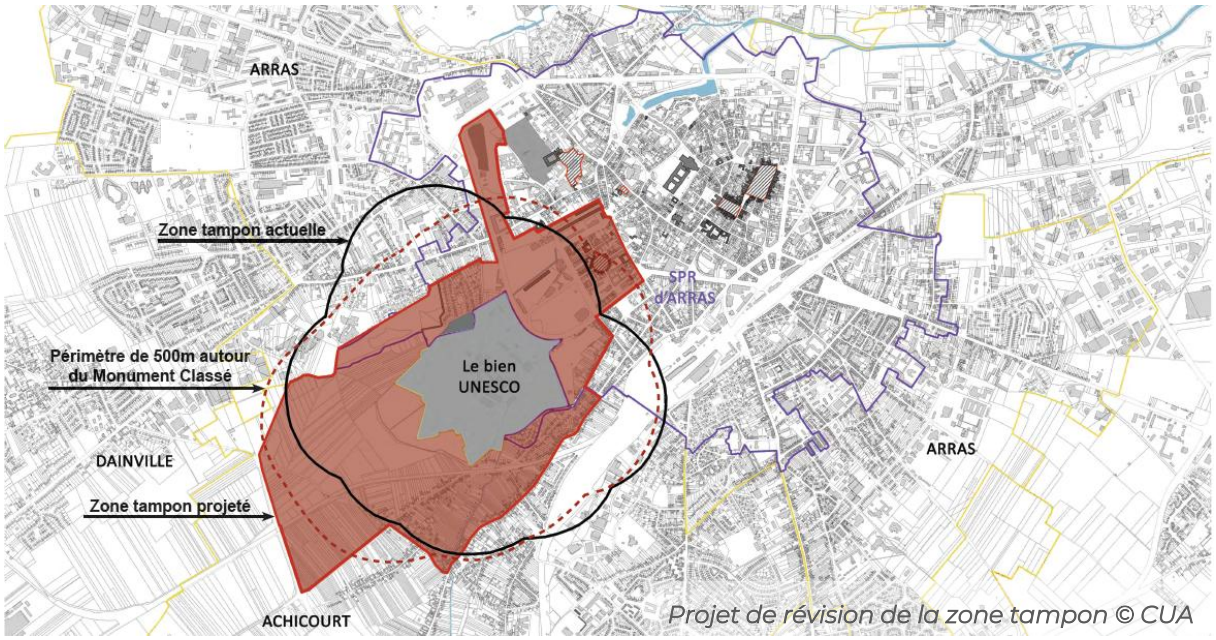
Monument historique classé en 1920 et 1929, la citadelle est inscrite au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO en 2008, étant l'une des douze principales fortifications de Vauban.

Lorsque Vauban définit sa stratégie destinée à assurer la défense française contre les invasions, il dessine une seconde ligne de défense au niveau d'Arras, et fait construire la citadelle de la ville de 1668 à 1672. Démilitarisée en 2010, l'État en confie alors la gestion à la Communauté Urbaine d'Arras. Une consultation pour le schéma directeur d'aménagement est lancée en avril 2010 : selon le projet annoncé en janvier 2011, la citadelle accueillera un pôle loisirs, un pôle logements et un pôle économique.

Projet de révision de la zone tampon en périmètre délimité des abords

Vue aérienne de la Citadelle d'Arras – © Liondartois (CC BY-SA 3.0)

L'intégration paysagère du site ainsi que ses perspectives sont à ce jour protégées, comme tout monument historique, par la protection au titre des abords, définissant un périmètre « tampon » d'un rayon de 500 mètres autour du site au sein duquel tout projet d'aménagement ou travaux est soumis à autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Par délibérations du 10 avril 2024, du 1er juillet 2024 et du 26 septembre 2024, les conseils municipaux d'Achicourt et d'Arras ainsi que le Conseil communautaire de la CUA ont respectivement voté la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) permettant d'adapter la protection aux covisibilités réelles constatées sur le terrain.



Projet de révision de la zone tampon © CUA

Le beffroi d'Arras

Beffroi d'Arras – © MarcJP46 (CC BY-SA 3.0)

Ce bâtiment, classé monument historique en 1840, est inscrit depuis 2005, sur la liste du patrimoine mondial de de l'Humanité par l'UNESCO dans la catégorie beffrois de Belgique et de France.

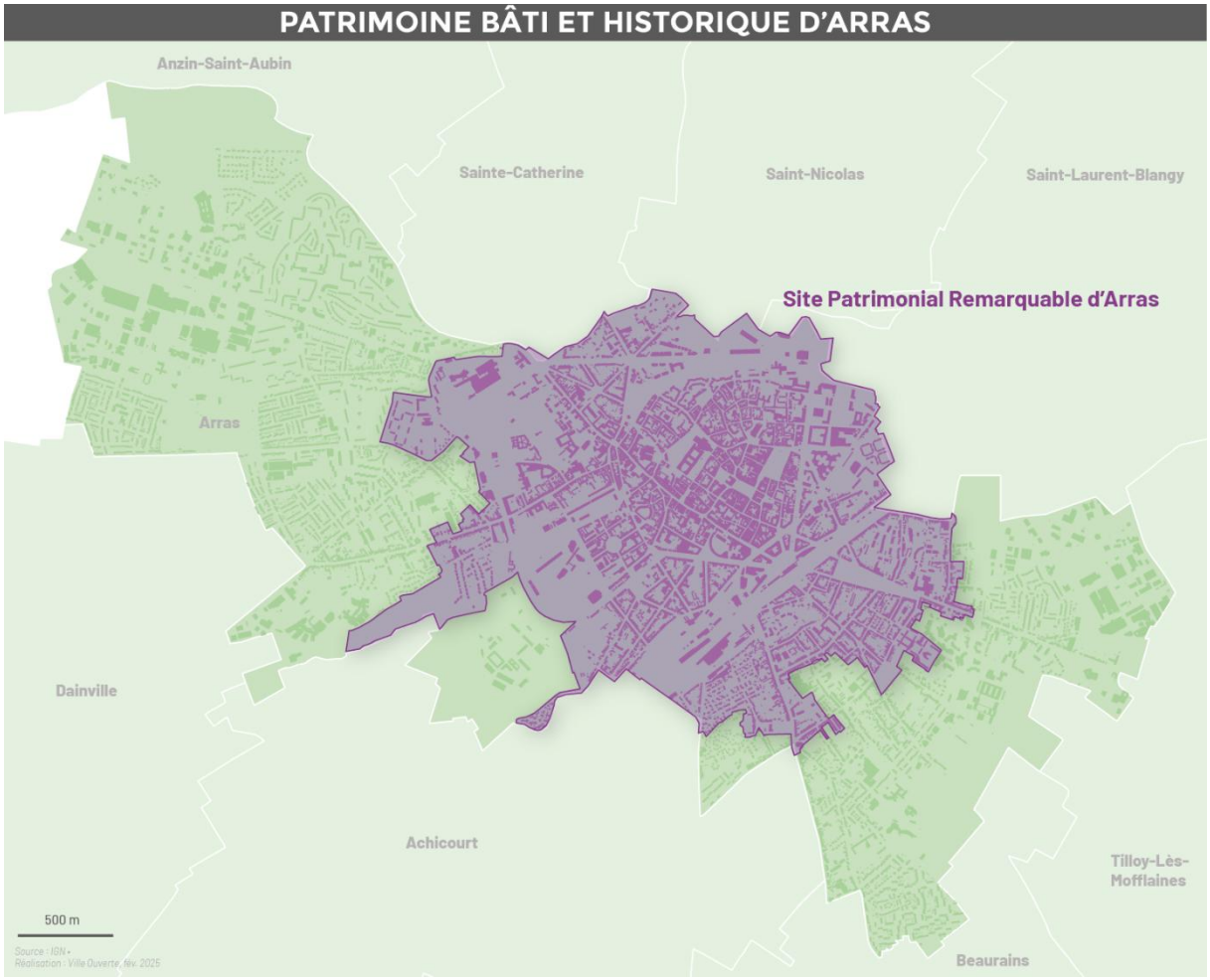
Le beffroi d'Arras est construit aux XVe et XVIe siècles dans le style gothique flamboyant, à l'emplacement de l'ancienne halle aux textiles. Il incarne l'aboutissement du style flamboyant dans les beffrois. Le bâtiment est constitué d'une base carrée, au-dessus de laquelle s'organisent plusieurs niveaux octogonaux disposés en quinconces, afin de donner de l'élan à l'édifice. Une couronne de pierre est dressée au sommet du beffroi sous l'occupation de Charles Quint de l'Artois au XVIe siècle, par le célèbre Jacques Le Caron. Durant le XIXe siècle, M. Mayeur restaure l'hôtel de ville. Le 26 août 1867, il est inauguré en présence de Napoléon III1.

Durant la Première Guerre mondiale, le beffroi et une partie importante de la ville sont détruits ; L'hôtel de ville brûle le 7 octobre 1915. Le beffroi est détruit le 21 (et la cathédrale le 6 juillet de la même année). Lors de la reconstruction, le beffroi est érigé à nouveau par les Arrageois « à l'identique » avec une structure en béton armé par l'architecte en chef des monuments historiques Pierre Paquet en même temps que l'hôtel de ville d'Arras, qui lui est reconstruit dans le style architectural du XIVe-XVe siècle pour la façade sur la place des Héros, dans le style classique issus des travaux

précédant la visite de Louis XIV pour la façade place de la Vacquerie, éliminant ainsi les transformations apportées au XIXe siècle à l'édifice.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET HISTORIQUE : SPR ET MONUMENTS HISTORIQUES

Protection du centre historique d'Arras : définition d'un SPR



Outre le beffroi et la citadelle, le cœur urbain d'Arras, et tout particulièrement son centre historique, présente une concentration exceptionnelle de monuments historiques et de bâtiments remarquables. En France, c'est la 7ème ville en nombre de bâtiments inscrits ou classés au titre des MH. Il y a en effet sur la commune d'Arras un total de 225 édifices (157 comportant au moins une partie classée, 68 autres inscrits), ce qui représente plus d'un 1/3 de tous les bâtiments listés Monuments historiques dans le département du Pas-de-Calais.

Afin d'étendre la protection du patrimoine de manière globale, afin de renforcer l'attractivité résidentielle et touristique de la ville centre, la CUA s'est lancée en 2015 dans la définition d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune d'Arras. L'AVAP est une servitude d'utilité publique dont l'objet est de garantir la qualité du cadre de vie, la pérennité et la mise en valeur du patrimoine : elle a finalement été approuvée le 20 juin 2019, en tant que Site

Patrimonial Remarquable (SPR), et recouvre aujourd'hui une part non négligeable de la commune (voir carte ci-dessus).

Protection du patrimoine de la CUA : sites particuliers, inscrits ou classés aux Monuments historiques

Ci-après, la présentation d'une sélection de sites remarquables, inscrits ou classés du territoire, cartographiés en Partie 1 – 3) de ce diagnostic.

Château de Grosville (Rivière)

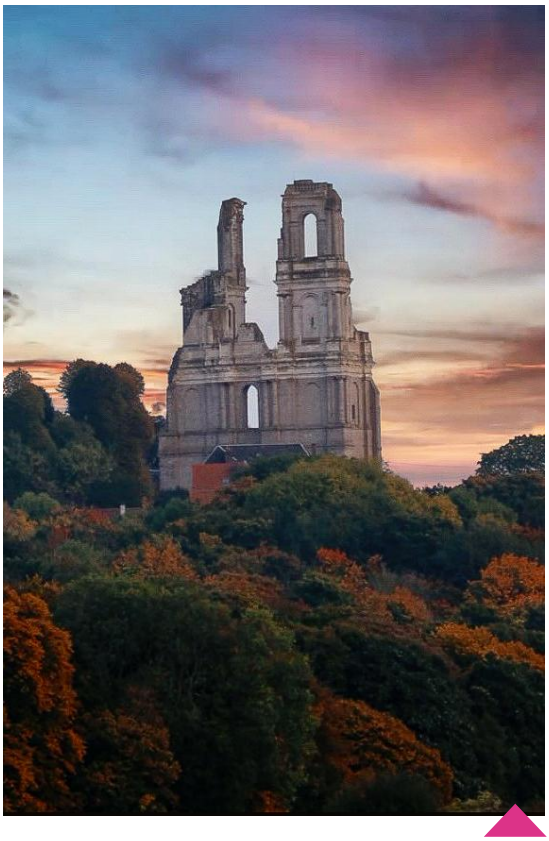
Construit au 18e siècle, certains éléments particulièrement remarquables, comme les façades et les toitures du château ainsi que celles des communs (y compris le pigeonnier) ; ou encore son portail d'entrée ont été inscrits aux MH, par arrêté du 25 avril 1975.

Église Notre-Dame (Basseux)

Petite église qui comprend un chœur voûté datant d'environ 1200, une tour du 16e siècle, à laquelle on a ajouté à posteriori une nef à collatéraux et un clocher-porche. Si les arcades et la voûte lambrissée sont vraisemblablement du milieu ou de la deuxième moitié du XVIe siècle, elles ont été remaniées ou reconstruites avec les bas-côtés au 18e. L'édifice est ainsi un témoignage de l'évolution des techniques et des pratiques architecturales religieuses, et fut inscrit en tant que tel aux MH dès 1926.

Chapelle Notre-Dame de Pitié (Etrun)

Érigée en 1624, cette chapelle votive a été construite p ar trois religieuses à la suite d'un vœu fait lors d'un incident où leur charrette, devenue incontrôlable, s'est arrêtée miraculeusement à cet endroit. La chapelle est un témoignage de la ferveur religieuse de l'époque et présente une architecture en briques pressées typique du XVIIe siècle. L'édifice entier a été inscrit aux Monuments historiques en date du 16 juillet 1970.



Église abbatiale (Mont Saint-Eloi)

Les ruines imposantes de l'église abbatiale de Mont-Saint-Éloi dominent le paysage et sont emblématiques de l'histoire religieuse de la région et des évolutions de statut des bâtiments. Fondée au VIIe siècle, l'abbaye a connu plusieurs destructions, notamment pendant la Révolution française, après sa vente comme bien national en 1793. Ses vestiges actuels témoignent de l'architecture de l'abbaye du 11e siècle, et sa haute stature en a fait un marqueur du paysage au cours des siècles, jusqu'à son inscription aux MH en 1921.

La Carrière Wellington (Arras)

Si elle n'est pas classée ni inscrite aux MH, la Carrière Wellington n'en reste pas moins un site emblématique de l'histoire mouvementée d'Arras, et l'un de ses plus importants vestiges de la Première Guerre mondiale. La Carrière est un réseau de galeries souterraines situé à 20 mètres sous la ville : exploitées dès le Xe siècle pour l'extraction de la craie, ces carrières ont été reliées entre elles par des tunneliers néo-zélandais en 1916, dans le cadre des préparatifs de l'offensive britannique du printemps 1917 pendant la Première Guerre mondiale. Ce réseau pouvait abriter jusqu'à 24 000 soldats, permettant une attaque-surprise contre les lignes allemandes le 9 avril 1917. Aujourd'hui, ce site est un lieu de mémoire dédié aux soldats qui ont combattu lors de la Bataille d'Arras.

Maison de Campagne Monseigneur de la Tour-d'Auvergne (Étrun)

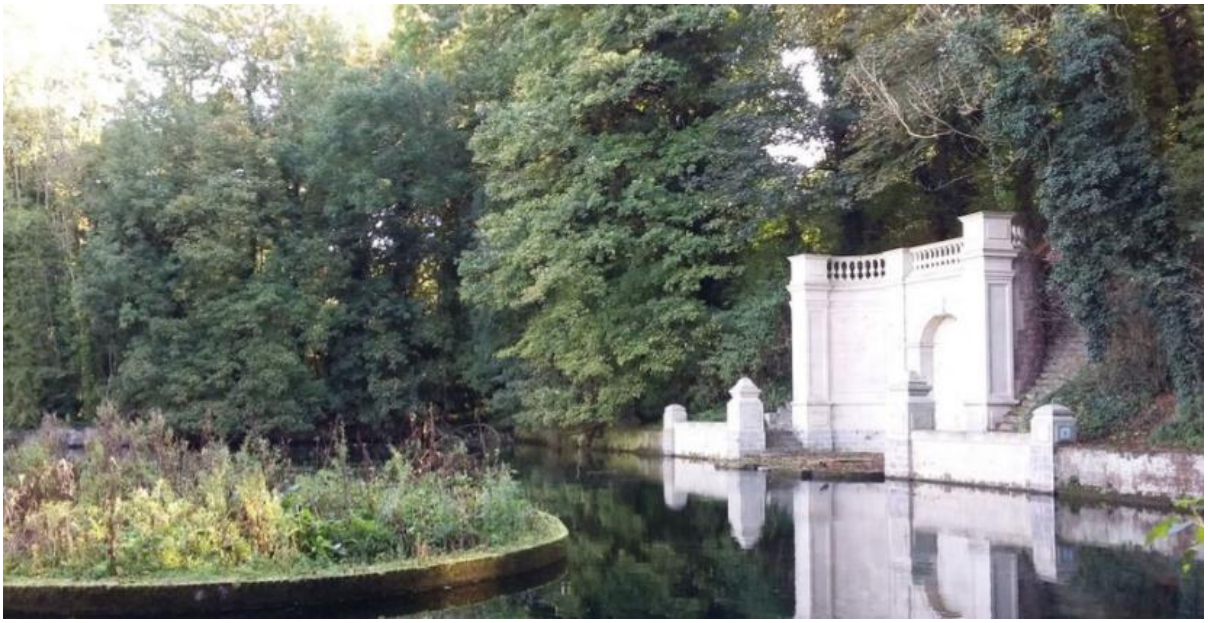
La Maison de campagne de Monseigneur de la Tour-d'Auvergne, située à Étrun, est une résidence historique construite sur les vestiges de l'ancienne abbaye d'Étrun, fondée en 980 et détruite en 1792. Cette demeure servait de résidence d'été au cardinal de la Tour d'Auvergne, évêque d'Arras, de Saint-Omer et de Boulogne. Durant la Première Guerre mondiale, elle a été le quartier général du général Pétain, qui y dirigea la bataille d'Artois. Le site comprend également des vestiges de l'oppidum gaulois, des éléments de l'ancienne abbaye, ainsi que des structures telles que la maison du portier et des murs de soutènement. Ces éléments ont été inscrits aux Monuments historiques par arrêtés en 1985 et 1993.

Menhir dit "Les Pierres Jumelles" (Mont-Saint-Éloi)

Les Pierres Jumelles, situées à Mont-Saint-Éloi, sont deux menhirs néolithiques érigés vers 3000 av. J.-C., mesurant 3,30 m et 3 m de hauteur. Classés Monuments historiques depuis 1889, ils pourraient être les vestiges d'un ancien alignement mégalithique. Une légende locale raconte que la reine Brunehaut, trompant le diable, aurait provoqué leur chute. Malgré leur proximité du front, ils ont survécu aux destructions de la Première Guerre mondiale. Aujourd'hui, ils témoignent du patrimoine préhistorique des Hauts-de-France.

Domaine de Vaudry-Fontaine (Saint-Laurent-Blangy)

Le domaine de Vaudry-Fontaine à Saint-Laurent-Blangy date de 1640 avec l'installation de la Prévôté de Saint-Michel. Au XVIIIe siècle, il devient un parc classique, et en 1765, une fontaine monumentale est érigée, mettant en scène une source naturelle avec un hémicycle et un bassin semi-ovale. Dévasté en 1918 lors de la Première Guerre mondiale, le domaine est restauré après la Seconde Guerre mondiale, notamment la fontaine vers 1956, avant d'être cédé à la commune en 1999. Classé site pittoresque en 1963, il se distingue par son patrimoine historique et paysager.



Ce qu'en disent les habitants

Une qualité architecturale et urbaine reconnue et un patrimoine diversifié

L'ensemble des groupes ont souligné la qualité architecturale et urbaine du territoire. Par ailleurs, - ce cadre urbain est perçu positivement indifféremment entre les villages et le cœur d'agglomération. Ainsi, la singularité et l'identité propre de chaque village est appréciée, de même que le soutien de l'agence touristique Arras Pays d'Artois et la démarche de soutien à leur labellisation.

> *« Certains villages deviennent « villages patrimoines » et sont soutenus par Artois Patrimoine. »*

Densité et hauteur au cœur des inquiétudes

Thématique récurrente s'agissant de l'environnement urbain et de la production de logement, la question de la densité perçue, qu'elle soit verticale ou horizontale est source d'inquiétude et de réticences dans le développement urbain du territoire.

DOCUMENTS STRATÉGIQUES ET PLANS
Site patrimonial remarquable (SPR) · approuvé en 2019 · *en vigueur*

ATOUTS

- Un patrimoine bâti et mémoriel exceptionnel et diversifié.
- Une identité architecturale et urbaine marquée (minéralité, alignements, places urbaines, usage de la brique, etc.).
- Une grande qualité du cadre urbain, notamment en centre-ville et centre-bourg :
    - Grandes places minérales,
    - Espaces publics qualitatifs (patrimoine local),
    - Mails arborés (boulevards, cours, placettes)
    - Grands espaces verts (Vallée de la Scarpe, Citadelle, parcs de proximité).

POINTS DE FRAGILITÉ

- **Des formes urbaines récentes (lotissement, zones commerciales) dont l'intégration urbaine est parfois faible** (volumes, liaisons, cohérence architecturale) et peu favorables à l'animation urbaine et à la vie de quartier.
- **Une place importante dédiée à l'automobile** (voirie, stationnement) peu valorisante pour le patrimoine, dégradant la qualité du cadre urbain.

ENJEUX POUR UNE BIFURCATION ÉCOLOGIQUE

- **Préserver et renforcer les espaces verts ainsi que leurs liaisons** pour lutter contre les ilots de chaleur urbain, restaurer la fonctionnalité et la perméabilité des sols en ville et favoriser la biodiversité.
- **Favoriser les opérations favorables au développement des modes de déplacement actifs et collectifs** (densité, mixité des usages, répartition de la voirie, etc.).
- **Concilier la protection du patrimoine et son évolution dans une perspective d'adaptation au réchauffement climatique** et de sobriété du territoire (rénovation énergétique, densification (par l'emprise au sol ou surélévation), traitement des toiture (dispositifs photovoltaïques, végétalisation), etc.).

Grand Arras 2040 PLUI