
**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUPOLE DE LENS-LIEVIN**

**AXES D'INTERVENTION
ET
PROGRAMME D' ACTIONS**

DOCUMENT ADOPTE

JUIN 2007

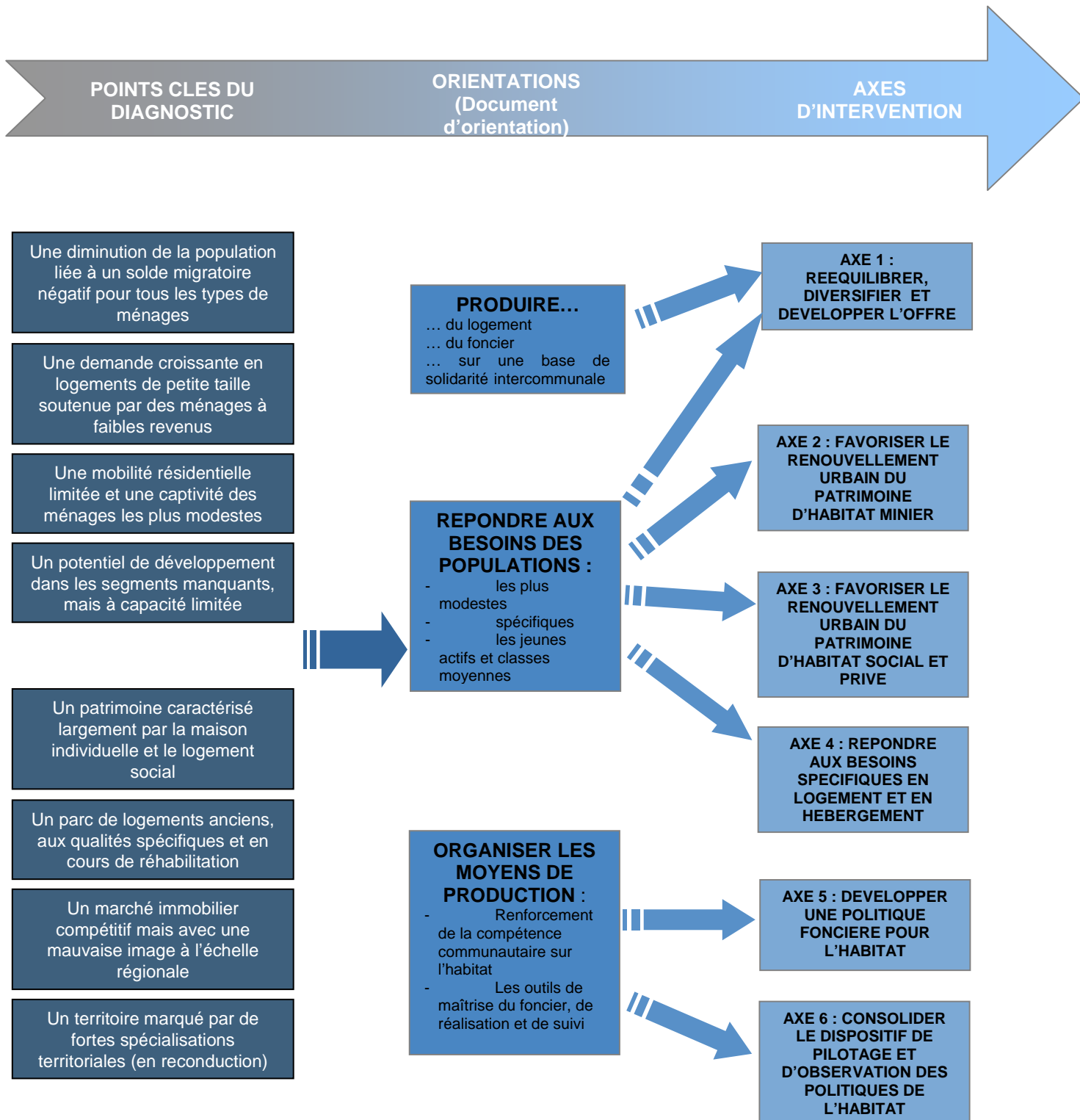
SOMMAIRE

1 – RAPPEL DES POINTS-CLES DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES.

2 – UN PROGRAMME D' ACTIONS articulé autour de six axes :

- 2-1 Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements
- 2-2 Favoriser le renouvellement urbain du patrimoine d'habitat minier
- 2-3 Favoriser le renouvellement urbain du patrimoine d'habitat social et privé
- 2-4 Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement
- 2-5 Développer une politique foncière pour l'habitat
- 2-6 Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat et du peuplement.

1 – RAPPEL DES POINTS-CLES DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES



2 – LES SIX AXES D'INTERVENTIONS

AXE 1 : REEQUILIBRER, DIVERSIFIER ET DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

LES ENSEIGNEMENTS :

↳ Pour maintenir la population à hauteur de 375 000 habitants, les besoins en logements sur le territoire du S.CO.T. de Lens-Liévin et Hénin-Carvin sont de l'ordre de 1 700 logements par an de 2006 à 2015 dont 1 100 sur la CommunAupole de Lens-Liévin, alors que la moyenne des constructions neuves depuis 2000 a été de 1460 logements/an soit 1 020 pour la CommunAupole de Lens-Liévin.

Cet objectif de 1 700 logements a été dépassé 3 fois ces 5 dernières années. L'ambition affichée, consistant à stabiliser le niveau de production, est donc réaliste.

Cependant, il s'agit d'une ambition volontariste car le territoire est soumis à la concurrence de ses voisins qui mettent en place ou renforcent des politiques d'habitat dans une région qui reste globalement peu attractive.

La dynamique actuelle enregistrée sur le territoire communautaire, en terme de construction neuve, n'est pas homogène.

Le secteur nord, les villes de Liévin et Lens et les collines de l'Artois se stabilisent ou progressent alors que le cœur urbain connaît encore un niveau de production trop faible.

Il apparaît important que le cœur urbain, où la part des logements institutionnels (H.L.M. et miniers) représente 56% des logements, infléchisse cette tendance au risque de mettre en place une spécialisation du territoire qui pourrait être porteuse, à terme, de difficultés encore plus grandes de gestion de ce secteur.

↳ En terme plus qualitatif, l'enjeu pour le territoire est double : il doit répondre à une demande en logement social importante et, dans le même temps, il doit accompagner les parcours résidentiels des ménages actuellement logés sur le territoire ou souhaitant s'y installer.

Les tensions du marché (faible mobilité, faible part de logements vacants ne permettant pas une fluidité d'un marché aujourd'hui tendu), la volonté de ne pas perdre de la population, la présence des ménages en situation précaire, en particulier dans le cœur urbain, imposent un effort soutenu de la production du logement social sur l'agglomération de Lens-Liévin correspondant à un maintien de la production de ces dernières années de logements sociaux, hors A.N.R.U..

Il s'agit également de pallier à des départs nombreux, en particulier les jeunes actifs et les classes moyennes, et d'attirer les populations qui n'arrivent pas en nombre suffisant (les classes intermédiaires et supérieures) et ceci, dans un objectif de mixité sociale.

Ainsi pour accompagner le parcours résidentiel ascendant, l'accession à la propriété doit être renforcée sur le territoire, et en particulier l'accession sociale.

↳ Enfin, il est nécessaire de poursuivre et de renforcer le travail sur l'image et l'attractivité du territoire qui doit s'appuyer sur la qualité des constructions neuves, mais également sur le développement des besoins connexes au logement (services, cadre de vie, environnement, transport, commerces...).

OBJECTIFS :

- **Maintenir l'effort de construction de logements locatifs sociaux de qualité et de façon équilibrée sur le territoire,**
- **Permettre aux jeunes ménages actifs et aux classes moyennes d'accéder à la propriété dans le neuf et dans le parc existant par une relance de l'accession à la propriété (sociale et privée),**
- **Saisir les opportunités de construction afin de développer la mixité sociale,**
- **Promouvoir les opérations de qualité et développer l'image du territoire (cadre de vie, qualité architecturale, densité, services...) en travaillant sur les densités, les formes urbaines et la mixité des opérations.**

Axe 1 : Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements

Action n°1

Maintenir et développer l'offre de logements locatifs sociaux et institutionnels de façon équilibrée sur le territoire communautaire

Rappel des enjeux

Le P.L.H. fixe un objectif de production d'environ 2 240 logements locatifs aidés sur 6 ans (y compris reconstitution de l'offre locative sociale dans le cadre des projets A.N.R.U.), soit en moyenne environ 370 logements par an.

La production visée, hors A.N.R.U., est d'environ 2040 logements locatifs aidés sur 6 ans, soit en moyenne 340 logements par an.

Dans les conditions actuelles du marché immobilier local, les opérations de logements locatifs aidés sont relativement difficiles à équilibrer d'un point de vue financier, notamment compte-tenu des coûts de viabilisation du foncier par les communes et/ou les bailleurs.

L'intervention des acteurs publics est donc nécessaire pour assurer à la fois l'atteinte des objectifs en matière de production d'une offre locative aidée et d'autre part sa répartition équilibrée sur le territoire.

Enfin, deux communes (Annay-sous-Lens et Aix-Noulette), concernées par l'article 55 de la loi S.R.U., ont, pour 2006, déjà réalisé l'objectif de production attendu pour 2007 leur permettant de respecter le taux de 20% de logements sociaux. L'enjeu, sur ces territoires, est de maintenir cet effort afin de rester au dessus de ce seuil minimum, parallèlement au développement d'autres produits logements.

Contenu de l'action

L'action consiste à apporter un appui financier à la réalisation de logements sociaux par la gestion des enveloppes financières déléguées par l'Etat dans le respect des objectifs du P.L.H., la mobilisation de moyens financiers propres de la CommunAupole et l'optimisation des montages financiers par la mobilisation du 1%.

Elle consiste également à négocier, avec chaque opérateur de logement social, les objectifs contractualisés de production sur la durée du P.L.H. dans le cadre d'un Contrat d'objectifs territorial.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X				X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	CIL (1%)	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X	X			X		

Autres acteurs impliqués : C.A.L.-P.A.C.T.

Territoires concernés

Objectifs annuels de programmation (hors ANRU) Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
340 logements environ	65 logements environ	255 logements environ	20 logements environ

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↳ Gestion par la CommunAupole des enveloppes financières déléguées par l'Etat dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre en cohérence avec les objectifs quantitatifs et qualitatifs définis par le P.L.H., en relation avec les financements mobilisés par le C.I.L. 1% Artois.
- ↳ Mobilisation des aides financières communautaires :
 - une aide forfaitisée de 4 000 € par logement est versée à l'opérateur produisant du P.L.U.S., P.L.U.S.-C.D., P.L.A.I., P.L.S. dès lors que les logements construits ne sont pas déjà desservis par une voie publique existante.

Une enveloppe annuelle de 300 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans l'action n°2).

- une aide financière, à hauteur de 15% du montant cumulé « acquisition + frais », soit au maximum 22 500 € par acquisition, est accordée par la CommunAupole aux communes pour toute acquisition foncière, dès lors que celle-ci est opérée dans l'objectif de la construction de logements financés en P.L.U.S., P.L.U.S.-C.D., P.L.A.I., P.L.S.

Le Fonds d'Intervention Foncière est doté d'une enveloppe annuelle de 200 000 € (incluant l'aide décrite dans l'action n°2).

↪ **Négociation de contrats d'objectifs avec les opérateurs de logements sociaux**

↪ **Assurer le suivi des objectifs de production de logements sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi S.R.U. (Annay-sous-Lens et Aix-Noulette)**

↪ En parallèle, il s'agit de mener **une réflexion sur les évolutions possibles** :

- En termes de critères d'éligibilité à la programmation élaborée par la CommunAupole de Lens-Liévin.
- en termes de modulations des aides financières déléguées par l'Etat et d'attribution des aides de la CommunAupole en vue de favoriser l'atteinte des objectifs du P.L.H notamment en termes de répartition équilibrée sur le territoire et de produits (notamment les PLAI). Des critères d'incitations devront être définis motivant des modulations d'aides (recyclage foncier, % P.L.A.I. par rapport aux P.L.U.S., territorialisation, % de produits spécifiques, densité, mixité, intégration urbaine, ...).
- Mobilisation et/ou mise à disposition de foncier à destination de l'habitat appartenant aux collectivités publiques (CommunAupole et /ou Communes) ou aux opérateurs publics (notamment la Soginorpa-Epinorpa).
- Dans une logique de péréquation, prise en charge par les offres neuves privées des surcoûts de production du logement locatif aidé, ce qui peut notamment s'effectuer dans le cadre d'opérations mixtes (éventuellement sous la forme de Z.A.C. ou de lotissements).

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Définition de critères d'éligibilité à la programmation et de critères incitatifs	Mise en oeuvre				
Elaboration et signature des contrats d'objectifs avec les bailleurs					
Réflexion sur l'évolution des dispositifs					

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↪ Volume et localisation de la production d'offre locative aidée, en distinguant les différents types de financements.
- ↪ Analyse de la production sur une année et de l'évolution sur les 5 dernières années.
- ↪ Caractéristiques de l'offre produite : typologie, niveaux de loyers pratiqués, inscription dans une opération mixte ...
- ↪ Evolution de la demande locative sociale (H.L.M. et Soginorpa) : volume et profil des demandeurs
- ↪ Taux de logements sociaux sur les communes concernées par l'article 55 de la loi S.R.U.

Axe 1 : Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements

Action n°2

Développer une offre neuve en accession « sociale » (Accession sociale sécurisée et P.S.L.A.)

Rappel des enjeux

Le taux de propriétaires occupants sur le territoire est très nettement inférieur aux moyennes régionales et nationales : 43% sur le territoire communautaire contre 58% à l'échelle régionale et 57% à l'échelle nationale. L'ambition du Programme Local de l'Habitat est de porter le taux de propriétaires de 43% à 53% soit une évolution de 10 points. La population du territoire doit avoir accès de manière plus importante à un parcours résidentiel ascendant grâce au développement d'une offre insuffisamment existante notamment pour les ménages modestes ce qui nécessite la mise en place de dispositifs de sécurisation dans l'accession à la propriété.

Contenu de l'action

Il s'agit de proposer des offres d'accession « sociale » sécurisée à la propriété à des niveaux de prix de vente nettement inférieurs à ceux du marché local, correspondant aux capacités financières des ménages modestes. Cette offre peut renvoyer à deux principaux types de produits :

- Les produits en accession sociale « sécurisée » dès lors que les prix de sortie rendent ces produits accessibles aux ménages modestes. (2 S.M.I.C. et moins).
- Les produits de location-accession (P.S.L.A. notamment).

Un objectif de production globale d'environ 1400 logements en accession aidée (y compris l'accession aidée avec mobilisation du Prêt à taux zéro) est affiché sur 6 ans dont :

- 240 logements P.S.L.A. correspondant à une moyenne de 40 logements par an
- 600 logements en accession sociale sécurisée correspondant à une moyenne de 100 logements par an

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X				

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1% logement	Opérateurs privés	CDC ou autres établissements financiers	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X			X		X			x	

Territoires concernés


Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X		Cible prioritaire	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

↳ La mobilisation d'aides financières communautaires :

- une aide forfaitisée de 4 000 € par logement est versée par la CommunAupole à l'opérateur produisant du logement en accession sociale sécurisée et P.S.L.A. dès lors que les logements construits ne sont pas déjà desservis par une voie publique existante.
Une enveloppe annuelle de 300 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans l'action n°1).
- une aide financière aux communes pour l'acquisition foncière via le Fonds d'Intervention Foncière de la CommunAupole à hauteur de 15% du montant cumulé « acquisition + frais », soit une aide maximale de 22 500 € par acquisition dès lors que cette acquisition foncière est opérée dans un objectif d'accession sociale sécurisée ou d'opération P.S.L.A.
Une enveloppe annuelle de 200 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans l'action n°1).

- ↳ La conduite d'une réflexion afin de faire évoluer les dispositifs d'aides financières et identifier des montages financiers et juridiques alternatifs :
- Préciser, par des critères objectifs, la définition de l'accession sociale « sécurisée » afin de garantir la finalité sociale des opérations soutenues par les aides communautaires
 - Adapter le dispositif d'aides financières de la CommunAupole pour le rendre incitatif au regard des objectifs du P.L.H. par le choix de critères d'attribution en termes de localisation, gamme de produit, densité, ressources des ménages, prix de vente...
 - Mobilisation et/ou mise à disposition de foncier appartenant aux collectivités publiques (CommunAupole, Communes, ...) ou aux opérateurs publics (notamment la Soginorpa-Epinorpa).
 - Dans une logique de péréquation, prise en charge par les offres neuves privées du déficit financier pour atteindre un équilibre d'opération, notamment au travers d'opérations mixtes.


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Définition des critères objectifs de « l'accession sociale sécurisée » déclencheurs des aides communautaires	Mise en œuvre des moyens identifiés				
Identification des critères incitatifs					


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↳ Volume et localisation des logements neufs en accession sociale sécurisée mis en vente (avec décomposition P.S.L.A. et autres produits d'accession sociale sécurisée)
- ↳ Caractéristiques de l'offre produite : typologie, prix de vente, éventuelle inscription dans une opération mixte ...
- ↳ Profil des acquéreurs : niveaux de ressource, solvabilité, parcours résidentiels ...

Axe 1 : Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements

Action n°3

Promouvoir des opérations de qualité

Rappel des enjeux

Le Programme Local de l'Habitat définit un objectif volontariste de promotion du territoire au travers de la conduite d'opérations de qualité contribuant à l'image et à l'attractivité résidentielle.

L'enjeu est à la fois d'attirer sur le territoire communautaire des populations nouvelles mais également d'éviter que certaines ne quittent le territoire à défaut de pouvoir profiter d'une qualité urbaine, architecturale et de services adaptés. Le développement de l'habitat durable et de la qualité urbaine des opérations sont des enjeux majeurs.

La recherche de qualité des opérations repose également sur un enjeu plus social de maîtrise des charges liées au logement notamment pour les personnes pour lesquelles le coût du logement reste élevé.

Contenu de l'action

L'action consiste à favoriser :

- le développement d'un « habitat durable »
- la qualité urbaine des opérations répondant aux exigences de l'éco-construction,
- la prise en compte des exigences de maîtrise des charges liées au logement dans le cadre des opérations neuves et de réhabilitation.

Il s'agit de sensibiliser les acteurs intervenant dans le champ de l'habitat et de favoriser l'accompagnement qualitatif des projets de construction.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X	X	X	X	

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	CIL 1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Autres acteurs impliqués : l'ADEME, l'Association Régionale pour l'Habitat, C.A.L.-P.A.C.T.

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

↳ **Sensibilisation** des acteurs de l'habitat, professionnels et particuliers, à la qualité et l'éco-construction :

- Réalisation et diffusion d'un référentiel « habitat durable » portant à la fois sur les logements et sur les opérations de qualité urbaine et d'accompagnement du logement construit (projet paysager, mobilier urbain, éclairage public, ...) mettant ainsi en valeur le produit logement.
- Valorisation et promotion des opérations « exemplaires » en termes de qualité. Il peut s'agir à la fois d'opérations localisées sur le territoire (exemple du projet urbain actuellement conduit sur un quartier de Loos-en-Gohelle) ou d'opérations réalisées sur d'autres territoires par les partenaires.

↳ **Mobilisation de moyens financiers** de la CommunAupole au titre du Fonds de Rénovation Urbaine permettant notamment le financement d'opérations d'aménagement urbain contribuant à l'intégration paysagère et urbaine des opérations de logements et d'opérations d'équipement contribuant à adapter l'environnement des opérations en termes de services à la population .

Ce F.R.U. est doté d'un million d'euros par an.

**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Réalisation d'un référentiel		Sensibilisation des acteurs			
Valorisation des opérations « exemplaires »					

**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↳ Recensement des opérations répondant aux exigences de « l'habitat durable » et de la qualité urbaine
- ↳ Analyse des prix de sortie pour les opérateurs et des niveaux de charge pour les occupants.

Axe 1 : Rééquilibrer, diversifier et développer l'offre de logements

Action n°4

Travailler sur la densité, les formes urbaines et la mixité des opérations de logements

Rappel des enjeux

La diversification de l'offre d'habitat et la maîtrise de la consommation foncière impliquent qu'une attention particulière soit apportée sur trois dimensions des programmes de construction : la densité, les formes urbaines et la mixité des opérations.

Contenu de l'action

L'action vise donc à favoriser la diversification des formes urbaines et de la taille des terrains à bâtir, en fixant des objectifs tenant compte des caractéristiques propres à chacune des communes qui compose le territoire.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X			X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X	X	X	X				X	

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X		Cible Prioritaire	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

↳ La définition de critères objectifs d'éligibilité à la programmation et de priorisation en termes de densité et mixité des opérations

Pour la production neuve de logements, il s'agira de fixer une densité souhaitable (prenant en compte les espaces publics) par secteurs géographiques à intégrer comme critère de choix des opérations susceptibles de bénéficier d'un appui financier :

- 20 logements / hectare à minima pour le secteur Nord,
- 30 logements / hectare à minima pour le cœur urbain,
- 15 logements / hectare à minima pour le secteur des collines de l'Artois.

Une réflexion devra être menée en vue de la production de critères de diversification des produits : degré de mixité des opérations (P.L.U.S./P.L.A.I., ...), diversité dans la typologie des logements ...

↳ La sensibilisation et l'appui aux communes dans le cadre de leur compétence en matière d'urbanisme


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Formalisation d'objectifs en termes de densité et de répartition des différents types d'habitat ; définition des modalités d'appui financier de la CALL et travail sur la mixité des programmes avec les opérateurs publics et privés (cf. fiche action n°1)	Suivi et évaluation du profil de programmes réalisés sur le territoire				


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↪ Evolution de la densité de construction de logements sur le territoire et analyse de la consommation foncière.
- ↪ Evolution du profil de l'offre neuve : degré de mixité des opérations, répartition selon les statuts d'occupation et selon le type d'habitat (collectif / individuel groupé / individuel diffus).
- ↪ Evolution de la taille moyenne des lots mis en vente dans le cadre des programmes groupés.
- ↪ Evolution des typologies de logements.

AXE 2 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU PATRIMOINE D'HABITAT MINIER

LES ENSEIGNEMENTS

↳ Le parc de logements miniers regroupe plus de 25 000 logements, soit 26% des logements du territoire communautaire. Par ses qualités urbaines et architecturales mais aussi par ses besoins en restructuration, ce parc représente un levier important de la politique d'habitat et du développement de l'attractivité du territoire.

Majoritairement composé de maisons individuelles construites avant 1949, ce parc se distingue notamment par trois spécificités :

- la prédominance des logements de petite taille en dépit de la diversité architecturale du parc. Ainsi, les logements de type T3 et type T4, largement majoritaires dans le parc, doivent être considérés, par rapport à leurs surfaces habitables, comme des logements de type T2 et type T3.
- les efforts importants de réhabilitation et de mises aux normes sanitaires mais qui ne sont pas encore terminées.
- la mutation de statut du parc liée à la disparition des ayants droits, laissant la place à des locataires. Le parc minier se rapproche ainsi de plus en plus d'un parc social classique.

↳ « Maison et Cités » doit définir sa politique de construction et de rénovation dans le cadre d'une stratégie partagée ayant comme objectifs :

- le renouvellement et l'attractivité de son parc : gestion du patrimoine, qualité des rénovations, ...,
- l'adaptabilité des logements aux nouvelles populations,
- le développement de la mixité des statuts d'occupation à l'intérieur des cités,
- l'utilisation du foncier disponible et mutable en sa possession pour permettre le parcours résidentiel à l'intérieur des cités,
- la gestion, à l'échelle du territoire, du parcours résidentiel des ayant-droits (personnes âgées seules dans des logements souvent trop grands) qui doit conduire entre autre à la création de logements adaptés à leur évolution et permettre d'en libérer d'autres.
- la politique de ventes aux particuliers.

OBJECTIFS

- **Poursuivre les projets de restructuration de logements dans le parc minier.**
- **Favoriser la mixité des statuts d'occupation à l'intérieur des cités au travers d'une politique de peuplement partagée.**

Axe 2 : Favoriser le renouvellement urbain du patrimoine d'habitat minier

Action n°5

Accompagner l'évolution et l'adaptation du patrimoine minier

Rappel des enjeux

Le parc de Maisons et Cités représente environ 54 % du parc locatif institutionnel de la CommunAupole. 80% de ces logements ont déjà fait l'objet de réhabilitations.

La politique d'intervention sur le patrimoine minier doit reposer sur la prise en compte de plusieurs enjeux :

- le renouvellement et l'attractivité de son parc : gestion de patrimoine, qualité des rénovations...
- l'adaptabilité des logements aux nouvelles populations,
- le développement de la mixité des statuts d'occupation à l'intérieur des cités,
- l'utilisation du foncier disponible et mutable, propriété de Maisons et Cités pour permettre le parcours résidentiel au sein des cités.
- la gestion du parcours résidentiel des ayants-droit dans le cadre de la production de logements adaptés à leur situation en vue de libérer des grands logements.
- la politique de vente aux particuliers.

Contenu de l'action

Contractualiser les objectifs d'évolution et d'adaptation du patrimoine minier en termes de réhabilitation, démolition, diversification typologique, constructions neuves, ventes, qualité de traitement paysager ... sur le territoire communautaire.

Contractualiser avec l'ensemble des partenaires les moyens financiers dédiés à cette politique.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X			X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1 %	Opérateurs privés	CDC	M.B.M	C.A.F	Associations	Structures d'hébergement
X	X	X	X	X	X	X	X	x	

Autres acteurs impliqués : Association Nationale de Gestion des Retraites (ANGR), CAL PACT

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
Notamment les 28 communes du groupe local GIRZOM de Lens-Liévin			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↳ Un contrat d'objectif territorialisé entre la CommunAupole et Maisons et Cités sur la base duquel les moyens financiers auprès de l'Etat et de la Région seront mobilisés dans le cadre du GIRZOM et de la Délégation des aides à la Pierre (A.N.A.H. pour la réhabilitation et P.L.U.S.-P.L.S.). Un avenant à la convention de délégation devra être défini sur ce point.
- ↳ La mobilisation d'aides financières d'accompagnement aux projets qui s'inscrivent dans le cadre du Contrat d'Objectif Territorialisé conclu entre Maisons et Cités et la CommunAupole, notamment :
 - Une aide forfaitisée de 4000 € par logement pourra être versée à l'opérateur produisant du P.L.U.S., P.L.U.S.-C.D., P.L.A.I., P.L.S. dès lors que les logements construits ne sont pas déjà desservis par une voie publique déjà existante.

Une enveloppe annuelle de 300 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans les actions n°2 et 3).

- Une aide financière mobilisable par les communes au titre du Fonds de Rénovation Urbaine afin de favoriser l'intégration paysagère des projets de rénovation et/ou de construction de logements.

Une enveloppe annuelle de 1 000 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans l'actions n°5).


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Identification des enjeux de contractualisation et négociation des moyens financiers avec l'Etat et la Région	Mise en place de dispositifs d'accompagnement des projets de renouvellement urbain sur le patrimoine minier (Etat-Région – CommunAupôle, Communes)				


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↪ Volume de logements « traités » en réhabilitation
- ↪ Volume des productions et nature
- ↪ Evolution des typologies, des statuts d'occupation
- ↪ Suivi et évaluation de la qualité des opérations (densité, desserte, équipement...)

AXE 3 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN DU PATRIMOINE D'HABITAT SOCIAL ET PRIVE

ENSEIGNEMENTS

↳ **Le parc de logements sociaux** sur le territoire communautaire, fort d'environ 21 500 logements, soit 22% des logements du territoire de Lens-Liévin, représente approximativement le même poids que le parc d'habitat minier. Trois bailleurs gèrent plus de 84% des logements de ce parc : Pas-de-Calais Habitat (qui possède 45% du parc social), la S.I.A. (27 % du parc) ainsi que L.T.O. (12% du parc).

Les secteurs les plus densément peuplés du territoire sont confrontés à plusieurs problématiques :

- l'image négative liée à l'ancienneté du parc,
- l'inconfort (voir insalubrité) encore inégalement résorbé, surtout dans les cités minières,
- le cadre de vie qui reste à conforter,
- le poids majeur du parc institutionnel,
- les réserves foncières limitées.

La lutte contre l'étalement urbain à outrance à l'échelle de tout le territoire passe également par une volonté de développement et de densification du secteur urbain centre.

Les besoins en logements à l'horizon 2015 doivent s'accompagner de la requalification urbaine de ces quartiers. L'intervention publique dans ces secteurs permettra d'en améliorer leur attractivité et d'effectuer le basculement d'image souhaité pour tout le territoire. Ainsi, il conviendra d'être vigilant concernant l'intervention sur l'espace public, la présence d'équipements structurants et l'accompagnement social de la population concernée.

La priorité devra être donnée au traitement des quartiers et secteurs dégradés, notamment les cités minières, dans un souci d'homogénéisation du parc et d'anticipation de la création de « ghettos urbains ».

L'approche en termes d'échelle d'intervention, d'intégration des projets dans la stratégie globale de la politique de l'habitat devra permettre de définir une stratégie globale dans le cœur urbain, profondément propice à la reconstruction de la ville sur elle-même. Les financements devront être mobilisés au service de cette stratégie.

Deux échelles d'intervention sont à définir :

- les projets inscrits dans une stratégie de renouvellement urbain à l'échelle d'un quartier,
- les opérations plus ponctuelles (friche habitat, friche industrielle).

↳ **Le parc privé** est un parc ancien qui représente 52% des logements du territoire de l'agglomération.

L'intervention nécessaire sur le parc existant, et notamment sur le parc privé, s'affirme de plus en plus sur une partie du territoire.

L'enjeu majeur de changement d'image du territoire passe également par un accompagnement, voir une politique contraignante forte de la réhabilitation du parc privé.

Il reste, sur le territoire, des poches d'insalubrité (voire des situations de péril) et d'habitat indigne. La requalification durable du parc privé passe par la mise en place d'une stratégie, d'une ingénierie financière, et surtout d'une dynamique collective.

Le secteur du cœur urbain et le secteur nord semblent être propices à ce style d'intervention prioritaire sans présager de l'utilité de tels dispositifs dans le secteur des collines de l'Artois mais de manière plus ponctuelle.

OBJECTIFS

- **Poursuivre la politique de rénovation urbaine dans le parc institutionnel (projets A.N.R.U., PALULOS, ...).**
- **Amplifier les projets de renouvellement urbain dans le parc privé (O.P.A.H.-R.U., ...).**
- **Poursuivre la lutte contre le logement indigne au travers de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général.**

Axe 3 : Favoriser le renouvellement du patrimoine d'habitat social et privé

Action n°6

Soutenir les projets de rénovation urbaine sur l'ensemble du Territoire

Rappel des enjeux

Les enjeux de rénovation urbaine sur le territoire de la Communaupole sont importants. Deux situations se présentent :

- celle des communes de Angres, Avion, Bully-les-Mines / Mazingarbe, Lens, Liévin et Harnes qui sont d'ores et déjà engagées dans des projets de recomposition urbaine financés et/ou finançables au titre de l'A.N.R.U. L'enjeu est de garantir la vision d'agglomération de ces projets et leur cohérence avec les objectifs du P.L.H.
- d'autres communes, inscrites dans le cadre de l'ancien dispositif G.P.V., ont perdu le bénéfice du soutien financier de l'Etat dans la mise en œuvre des projets pourtant initiés sur leur territoire. Pour ces communes, l'enjeu est de solliciter et d'obtenir, dans le cadre de nouveaux partenariats, les soutiens financiers qui conditionneront la poursuite des projets de rénovation urbaine initiés.

Contenu de l'action

- ↪ Donner une vision d'agglomération de l'ensemble des enjeux de rénovation urbaine sur le territoire communautaire et mesurer les impacts sur la stratégie et les marchés de l'habitat
- ↪ Garantir la cohérence de ces projets à l'échelle inter-communale, le rééquilibrage de l'offre de logement à l'échelle communautaire et l'approche inter-communale des enjeux de relogement
- ↪ Construire de nouveaux partenariats financiers permettant la faisabilité des projets qui ne seront pas financés par l' A.N.R.U..

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X		X	X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X		X	X		x	

Autre acteur : A.N.R.U.

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
	X	X	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↪ Mise en place d'un dispositif de suivi des opérations logements A.N.R.U. et non A.N.R.U. à l'échelle de l'agglomération
- ↪ Suivi des enjeux de relogement à l'échelle intercommunale dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte Intercommunale du Logement.
- ↪ Mobilisation de l'ingénierie communautaire afin d'assurer la vision globale des enjeux de rénovation urbaine et d'assurer les cohérences avec le P.L.H..
- ↪ Mobilisation d'une aide financière par les communes au titre du Fonds de Rénovation Urbaine afin de favoriser la qualité urbaine des projets de rénovation et/ou de construction de logements. Une enveloppe annuelle de 1 000 000 € est prévue (incluant l'aide décrite dans les actions n°5 et 7).

Echéancier de mise en œuvre

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Définition des critères d'intervention du FRU						
Suivi des projets de Rénovation Urbaine						



**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↪ Répartition équilibrée de l'offre de logement reconstituée (en termes de localisation, de statut d'occupation, de diversité typologique...)
- ↪ Cohérence des projets à l'échelle intercommunale
- ↪ Faisabilité financière des projets de recomposition urbaine pour les communes non éligibles à l'A.N.R.U..

Axe 3 : Favoriser le renouvellement du patrimoine d'habitat social et privé

Action n°7

Poursuivre la réhabilitation et l'adaptation du parc locatif social existant

Rappel des enjeux

Le P.L.H. fixe un objectif de réhabilitation de 1 200 logements locatifs sociaux du parc institutionnel sur 6 ans, soit en moyenne 200 logements par an.

Par ailleurs, les enjeux de rénovation du parc privé restent importants : près de 3 500 logements sur le territoire de la CommunAupole seraient « potentiellement en mauvais état ». (source Filocom – D.D.E. 2001). Cet enjeu porte sur une part non négligeable de logements par ailleurs occupés par des ménages très fragiles puisqu'on estime à près de 1 200 le nombre de ménages locataires de ce parc (privé potentiellement dégradé) qui disposent de moins de la moitié des revenus correspondant au plafond du parc H.L.M..

Contenu de l'action

L'action vise à :

- ↪ Intervenir sur le parc H.L.M. qui n'a encore jamais fait l'objet d'actions de réhabilitation et dont l'état implique une mise à niveau des normes de confort ;
- ↪ Poursuivre les actions entreprises en matière de gestion urbaine de proximité ;
- ↪ Identifier le potentiel d'adaptation du parc pour répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées...).
- ↪ Développer des actions ciblées de rénovation du parc privé en fonction de priorités à définir au sein de la Commission Locale de l'Habitat, instance de décision dans l'octroi des financements de l'A.N.A.H..

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X		X	X	

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	CIL (1%)	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X		X			X	


Autre acteur : C.A.L. P.A.C.T..

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↪ La définition des priorités d'intervention permettant d'optimiser les financements dans le cadre de l'enveloppe déléguée à la CommunAupole de Lens-Liévin qui porte sur :
 - les aides de l'A.N.A.H. destinées aux bailleurs et propriétaires occupants
 - les aides destinées aux bailleurs sociaux institutionnels
- ↪ La recherche de financements alternatifs par les bailleurs (P.A.M., ...)
- ↪ La négociation des objectifs dans le cadre des contrats avec les bailleurs sociaux et autres opérateurs du logement.


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Elaboration des contrats d'objectifs avec les bailleurs					


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↳ Volume de logements locatifs sociaux réhabilités et décomposition par niveau d'intervention (réhabilitation « légère », réhabilitation « lourde », restructuration) ;
- ↳ Volume des réhabilitation dans le parc privé, nature des interventions, ...
- ↳ Evolution des niveaux de loyer.

Axe 3 : Favoriser le renouvellement du patrimoine d'habitat social et privé

Action n°8

Développer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain multi-sites

Rappel des enjeux

L'O.P.A.H.-R.U. devra répondre aux deux grands types de situations urbaines rencontrées sur les périmètres identifiés marquées par la dévalorisation et qui requièrent une action foncière ou immobilière forte :

- là où l'insalubrité de l'habitat est un phénomène prégnant et concentré ;
- là où d'autres phénomènes, friches urbaines, vacance et extrême vétusté des immeubles, morphologie urbaine, posent d'importants problèmes d'habitabilité.

Contenu de l'action

La mise en œuvre d'une O.P.A.H.-R.U. multi-sites vise à intervenir massivement sur des secteurs précis.

Les différents secteurs concernés sont :

- le secteur de l'ex-RN43 de Sallaumines à Billy-Montigny ;
- sur de Lens, la rue A.Maës et avenue Van Pelt (une partie) ;
- sur Liévin, les rues Ferry, Carpentier et Zola, ainsi que des zones diffuses où des logements indignes ont été repérés ;
- sur Avion : le secteur de la Coulotte (Boulevard Martel) ainsi que la rue Gabriel Péri, à partir de la Place Duclos, la rue du 8 mai et la place des Anciens Combattants ;
- le coeur de Harnes.

Une étude pré-opérationnelle sera réalisée en 2006 pour définir les objectifs d'intervention et les moyens financiers à mettre en œuvre. L'O.P.A.H.-R.U. multi-sites pourra être lancée dès 2007.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X	X	X	X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	CIL	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X	X	X	X	X	X	

Autres acteurs impliqués : CAL-PACT, A.R.I.M., les notaires, les agences immobilières, l'opérateur en charge du suivi-animation prestataire chargé de l'étude pré-opérationnelle, ...

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
	Harnes	Avion, Lens, Liévin, Sallaumines, Fouquières-lez-Lens, Noyelles-sous-Lens, Billy-Montigny	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

Dans le cadre de l'O.P.A.H.-R.U. :

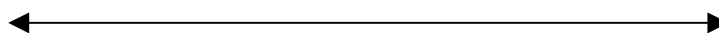
- ↳ Réalisation d'une étude pré-opérationnelle et mise en place par la CommunAupole d'une démarche de suivi-animation adaptée aux ambitions.
- ↳ Mobilisations des financements de l'A.N.A.H., dans le cadre de la délégation des aides à la pierre et mobilisation de partenaires co-financiers.
- ↳ Mobilisation de financements communautaires : 75 000 € pour l'étude pré-opérationnelle,

75 000 €/an pour 3 ans (ou 5 ans) pour l'équipe de suivi-animation.

- ↗ Coordination entre les dispositifs (P.I.G. et O.P.A.H.-R.U., ...)
- ↗ Réflexion sur les modalités d'intervention de la CommunAupole de Lens-Liévin dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne (cf. action 9).

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Réalisation de l'étude pré-opérationnelle : finalisation des objectifs opérationnels et réflexion sur les modalités de soutien financier	Mise en œuvre de l'OPAH RU			Evaluation des résultats et réflexion sur l'opportunité d'une nouvelle intervention	Etude de préfiguration d'une nouvelle intervention



Mise en œuvre : 3 ans ou 5 ans

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↗ nombre de logements indignes réhabilités et conventionnés
- ↗ nombre de logements vacants ayant été remis sur le marché
- ↗ nombre d'immeubles ayant fait l'objet de travaux de requalification urbaine (façades, vitrines)
- ↗ montant des subventions accordées par l'A.N.A.H. aux propriétaires
- ↗ nombre de démolitions effectuées
- ↗ nombre de friches reconquises
- ↗ nombre de logements neufs construits
- ↗ actions sur le domaine public (aménagement de voirie, création de parking, rénovation de bâtiment public)
- ↗ services publics créés
- ↗ nombre de nouveaux commerces créés.

Axe 3 : Favoriser le renouvellement du patrimoine d'habitat social et privé

Action n°9

Lutter contre l'habitat vacant et l'habitat « indigne » au travers de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général

Rappel des enjeux

De nombreux problèmes liés à l'habitat sont concentrés sur les périmètres aujourd'hui identifiés, marqués par la dévalorisation mais ne présentant pas de dysfonctionnements urbains et sociaux notables comme c'est le cas dans le cadre de périmètres d'O.P.A.H.-R.U..

Contenu de l'action

L'action vise, de manière générale, à améliorer la qualité du parc privé existant, au travers de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général sur l'ensemble du territoire communautaire (hors périmètre de l'O.P.A.H.-R.U. multi-sites). Deux problématiques présentant des enjeux forts pour le territoire seront plus particulièrement abordées :

- ↳ la remise sur le marché locatif de logements vacants, notamment des logements vacants de longue durée. Le P.L.H. fixe sur les 6 ans un objectif de remise sur le marché d'environ 270 logements locatifs vacants depuis plus de 12 mois, soit environ 45 par an.
- ↳ La lutte contre l'habitat « indigne », entendue au sens large : améliorer la qualité de ces logements et les conditions de logements des ménages qui y vivent. L'objectif visé dans le cadre du P.L.H. est de traiter environ 360 logements indignes sur les 6 prochaines années, soit environ 60 par an (50 pour les propriétaires bailleurs et 10 pour les propriétaires occupants).

La mise en place d'un P.I.G. (d'une durée de trois ans) se décompose en plusieurs étapes :

- La réalisation d'un diagnostic permettant de définir les objectifs.
- La formalisation d'une convention entre les différents partenaires et co-financeurs.
- Le choix d'un prestataire pour la démarche de suivi-animation (M.O.U.S. Insalubrité)
- Le lancement du P.I.G..

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X	X	X	X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X	X	X	X	X	X	

Autres acteurs impliqués : C.A.L.-P.A.C.T., A.R.I.M., le prestataire en charge du suivi-animation, les notaires et les agences immobilières ...

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
Hors périmètre OPAH-RU			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↳ Signature d'un Protocole de Lutte contre l'Habitat Indigne, formalisant les différents niveaux de coopération entre partenaires.
Dans le cadre du P.I.G. « logements indignes et logements vacants » :
- ↳ La réalisation d'un diagnostic et la mise en place par la CommunAupole d'une démarche de suivi-animation : mise en place d'une équipe dédiée, permanences dans les communes, outils d'information et de communication...
- ↳ La mobilisation de financements A.N.A.H., dans le cadre de la délégation des aides à la pierre : outre les financements « classiques », mobilisation de subventions majorées pour les logements « indignes » et primes pour les logements vacants de longue durée (depuis plus de 12

mois) qui sont, suite à la réhabilitation, remis sur le marché à des niveaux de loyers maîtrisés (intermédiaire ou conventionné).

- ↳ **Conduite d'une réflexion sur les modalités d'un abondement financier de la CommunAupole et/ou des communes** pour la remise sur le marché de logements vacants (critères à définir) et/ou pour le traitement des logements indignes.

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Réalisation de l'étude pré-opérationnelle : finalisation des objectifs opérationnels	Mise en œuvre du P.I.G.			Evaluation des résultats du P.I.G. et réflexion sur l'opportunité de prolonger la démarche	Etude de préfiguration d'une nouvelle intervention dans le cadre d'une opération structurée ?

Indicateurs d'évaluation de l'action

Mobilisation des indicateurs de l'A.N.A.H. :

- ↳ Volume de logements réhabilités avec répartition propriétaires occupants / propriétaires bailleurs.
- ↳ Volume de logements vacants remis sur le marché locatif et part de ces logements loués à des niveaux de loyers maîtrisés (intermédiaire ou conventionné).
- ↳ Volume de logements indignes ayant bénéficié d'une subvention.

AXE 4 : REpondre aux Besoins Spécifiques en Logement et en Hébergement

ENSEIGNEMENTS

↳ Sur le territoire, la très grande majorité (87%) des ménages demandeurs de logement social dispose de moins de 60% des plafonds de ressources du P.L.U.S. du parc social. Par ailleurs, il est à noter que pour 41% de ces demandeurs, les ressources sont inférieures à 20% des plafonds P.L.U.S.. C'est le signe d'une population précaire financièrement, voire très précaire, pour laquelle le parc social constitue l'une des seules opportunités de logement décent.

Même si le territoire connaît une situation moins critique que d'autres territoires, le nombre de ceux qui rencontrent des difficultés pour accéder à un logement et pour s'y maintenir s'accroît.

↳ Avec le développement des emplois précaires et à temps partiel, dans des proportions plus importantes sur le territoire qu'en Région ou en France, les travailleurs pauvres sont aussi concernés.

↳ La loi Besson garantit pour toutes les personnes éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, le droit d'accéder ou de se maintenir durablement dans un logement décent et adapté à leurs besoins et ce, quel que soit l'âge.

Mais aux difficultés d'accès et de maintien s'ajoute la nécessité d'accompagner cette population et d'intégrer les logements dans un environnement permettant l'insertion sociale des familles (proximité des services, des réseaux de transports, ...).

↳ Le territoire était, jusqu'à présent, caractérisé par une population plus jeune qu'ailleurs. Cependant, il connaît, phénomène qui va s'amplifier, un vieillissement important. Il est donc primordial de mettre en place une politique forte concernant le logement des personnes âgées, en coordination avec le Conseil Général du Pas-de-Calais.

↳ Enfin, un besoin de près de 160 places, destinées à l'accueil des gens du voyage, a été estimé sur le territoire communautaire, qui nécessite la réalisation d'aires d'accueil réparties de façon équilibrée sur le territoire.

OBJECTIFS

- **Améliorer l'hébergement et répondre aux besoins des personnes handicapées et des personnes âgées.**
- **Développer les structures d'accueil pour les étudiants et les jeunes en insertion professionnelle (emploi précaire et formation).**
- **Développer les solutions de logement pour les jeunes salariés en situation d'ascension sociale**
- **Assurer les capacités d'accueil pour les personnes en difficulté sociale et/ou économique**
- **Créer des structures d'accueil pour les gens du voyage (application du schéma départemental).**

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°10

Répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite

Rappel des enjeux

La stratégie de réponse aux besoins croissants en logement adapté des personnes âgées doit s'articuler autour du parc spécialisé et du parc classique. La stratégie repose sur plusieurs enjeux :

- développer des structures de type béguinage, résidence-service de façon équilibrée sur le territoire de manière à favoriser l'intégration de la personne âgée à son environnement
- favoriser l'adaptation du parc classique aux besoins des personnes âgées en fonction de l'évolution de leur dépendance et de l'adaptabilité du parc de logements
- améliorer les services à domicile dans un but de maintien à domicile
- favoriser la mobilité à l'intérieur des parcs (résoudre la sous-occupation des logements) et entre les parcs.

Contenu de l'action

Trois types d'actions sont à favoriser :

- ↳ Le développement d'une offre neuve adaptée et diversifiée pour répondre à la diversité de la demande (offre bon marché, offre intermédiaire et offre haut de gamme). Deux aspects sont à privilégier : la localisation de ces programmes (préférentiellement à proximité des pôles de services et d'équipements) et leur accessibilité physique (ascenseurs dans les immeubles, maisons de plain pied...).
- ↳ L'adaptation des logements existants (y compris dans le patrimoine minier) dans les différents segments de l'offre permettant de les rendre plus accessibles.
- ↳ La réalisation de structures médicalisées ou non médicalisées pour les personnes âgées.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X	X	X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X				X	X		X	

Autres acteurs impliqués : les différentes associations et structures intervenant auprès des personnes âgées, promoteurs privés menant des expériences innovantes..., O.R.A.H., G.I.H.P 62,...


Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X		Cible prioritaire	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Mettre en œuvre les projets de création de nouvelles structures d'hébergement en cours de réalisation sur le territoire soit dans les 3 prochaines années la création de 2 E.H.P.A.D. comportant 166 places.
- ↳ Développer la connaissance des besoins en logement pour les personnes âgées et les personnes handicapées dans le cadre du Schéma Gérontologique et du Plan Départemental pour les personnes handicapées du Conseil Général.
- ↳ Fixer des objectifs de production de logements à destination des personnes âgées dans la programmation annuelle de logements neufs.

- ↳ Développer une approche intercommunale dans le cadre de la Charte Intercommunale du Logement.
- ↳ Dans le parc privé, prise en compte de cette thématique dans le cadre du P.I.G. et de l'O.P.A.H.-R.U.
- ↳ Mobilisation des sources de financements directs A.N.A.H. et PALULOS et indirects
- ↳ Estimer les possibilités d'adaptation dans le parc privé et public existant : degré d'adaptabilité des logements.


Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Choix des objectifs de production (neuf/existant) et des moyens à mobiliser		Mise en œuvre du dispositif de soutien à la programmation des logements à destination des personnes âgées.			


Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↳ Volume des logements locatifs aidés neufs bénéficiant d'éléments d'adaptation et nature des travaux d'adaptation réalisés et poids dans les programmations annuelles
- ↳ Nombre de logements du patrimoine locatif social ayant fait l'objet de travaux d'adaptation et nature des travaux réalisés.
- ↳ Nombre de logements du parc privé existant ayant bénéficié d'une subvention de l'A.N.A.H. pour des travaux d'adaptation au handicap.
- ↳ Nombres de structures spécifiques et de places créées.

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°11

Adapter une offre spécifique pour les étudiants, les jeunes actifs en emploi précaire et les jeunes en formation

Rappel des enjeux

Il s'agit d'offrir des solutions en termes de logements à des jeunes en situation d'insertion sociale et professionnelle. Le territoire souffre d'une absence de solution d'hébergement temporaire, de petits logements dans le parc privé locatif de type « meublés » adaptés aux besoins des jeunes en situation d'insertion sociale.

Par ailleurs, de fortes interrogations existent sur la nécessité de produire une nouvelle offre de logement pour les étudiants ou d'adapter l'offre existante sur le territoire.

Contenu de l'action

Il s'agit ici de réfléchir sur l'opportunité de développer sur le territoire une offre destinée aux étudiants et aux jeunes en insertion professionnelle.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X		X	X	

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X			X	X		X	X	X

Autres acteurs impliqués : le C.R.O.U.S., les structures d'enseignement supérieur, C.A.L.-P.A.C.T. ...

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
		Cible prioritaire	

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↪ Evaluer les besoins en logement étudiants (adaptation ou création).
- ↪ Estimer les besoins en structure d'hébergement temporaire pour les jeunes en insertion sociale.

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Etude sur les besoins	Mise en place du plan d'actions issue de l'étude			

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↪ Nombre de places d'hébergement créées
- ↪ Nombre de logements étudiants adaptés et/ou créés
- ↪ Evolution de la demande non satisfaite.

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°12

Adapter une offre spécifique pour les jeunes salariés en situation d'ascension sociale

Rappel des enjeux

Le produit « Habitat Intermédiaire » qui correspond à la demande des jeunes ménages en situation d'ascension sociale et résidentielle n'est pas suffisamment présent sur le territoire.

Contenu de l'action

L'enjeu est de produire un logement attractif pour les jeunes salariés travaillant sur le territoire (ou venant de l'extérieur) pour lesquels le niveau de loyer constitue une donnée importante du choix de la résidence, ou une offre locative ou en accession attractive : petites maisons de qualité, bien localisées, à proximité des pénétrantes ...

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X				X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X	X	X				

Autres partenaires : Chambre de Commerce, d'industrie et de Services, Chambre des métiers ...

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↳ Développer le partenariat avec le 1% logement en vue d'optimiser l'utilisation des produits existants mobilisables par les salariés (loca-pass, ...)
- ↳ Développer les P.L.S. sur les secteurs urbains les plus attractifs et correspondant aux marchés les plus tendus.
- ↳ Développer une offre en petits logements.

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Conventionnement avec le 1% Logement	Construction du partenariat avec les acteurs du monde économique				
Animation du partenariat					

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↳ Evolution des besoins non satisfaits sur le territoire par les salariés en situation d'accession sociale
- ↳ Evolution des outils 1% mobilisés sur le territoire communautaire (qualitativement et quantitativement)

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°13

Développer, dans le principe de la solidarité et de l'équilibre, l'offre en logements pour les publics prioritaires issus du F.S.L. (sans-abri, mal logés, logés en structures d'hébergement d'urgence ou en logement insalubre ...)

Rappel des enjeux

De 2002 à 2004, en moyenne, 473 demandes d'accès au logement étaient présentées chaque année aux instances du F.S.L au titre des priorités 1 sur le territoire communautaire.

Sur ces mêmes années, en moyenne, 318 demandes ont été satisfaites par an en termes de relogements (67% des besoins) dont près de 78% dans le parc public.

Au 31 décembre 2005, 252 demandes de relogement au titre des priorités 1 du Fonds Solidarité Logement n'étaient pas satisfaites.

Les demandes F.S.L présentées au titre des Priorités 1 représentent 45% des demandes en instances au 31 décembre 2005 sur le territoire au titre du F.S.L. (Priorités 1, 2 et 3).

Près d'une quarantaine de demandes dataient, au 31 décembre 2005, de plus de trois ans.

La Charte Intercommunale du Logement validée le 2 juillet 2004 par la Conférence Intercommunale du Logement et signée le 14 décembre 2004 a permis de décliner l'accord collectif départemental (Gestion des priorités 1) à l'échelle de la Communauté d'Agglomération et à l'échelle des communes avec pour ambition de rendre compatibles les objectifs des bailleurs et l'objectif de répartition équilibrée des relogements à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre de cette charte, l'engagement de relogement pris par les acteurs du territoire a porté sur une moyenne de 259 ménages par an contre un objectif de 120 déterminé par l'accord collectif départemental.

Cet accord collectif départemental, reconduit tacitement en 2004 et 2005, est, en 2006, en cours de renégociation en vue d'une nouvelle contractualisation à l'échelle départementale pour la période 2006-2008.

L'enjeu pour le territoire communautaire porte sur la déclinaison territoriale de cet accord dans le cadre :

- soit d'un avenant à la charte intercommunale existante
- soit d'un accord collectif intercommunal au sens du projet de loi « Engagement National pour le logement ».

Contenu de l'action

Le plan d'action se décline en quatre temps :

- ↳ Négocier les objectifs territorialisés du futur Accord Collectif Départemental
- ↳ Décliner les objectifs du territoire par bailleur et par commune
- ↳ Contractualiser ces objectifs avec les bailleurs et les communes
- ↳ Assurer le suivi des objectifs dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ou une autre instance de suivi en mobilisant les éléments de diagnostic issus de l'observatoire de l'habitat et du peuplement.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X	X	X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X			x			x	X	X

Associations oeuvrant dans le domaine de l'accompagnement dans le logement

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X	Cible prioritaire		

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↪ Négociation d'un avenant à la charte intercommunale du logement signée en décembre 2004 ou d'un nouvel accord collectif intercommunal en vue de la déclinaison des objectifs de relogements par bailleurs et communes dans le cadre du nouvel accord collectif départemental.
- ↪ Mobilisation des éléments de diagnostic issus de l'observatoire de l'habitat et du peuplement en partenariat avec le Conseil Général et l'Etat permettant le suivi de la tenue des objectifs.
- ↪ Animation de la Conférence Intercommunale du Logement ou d'une autre instance dédiée au suivi de ces objectifs.

Echéancier de mise en oeuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Formalisation des objectifs territoriaux dans le cadre d'un avenant à la charte intercommunale du logement	Suivi des objectifs territoriaux		Redéfinition des objectifs territoriaux dans le cadre du nouvel accord collectif départemental	Suivi des objectifs territoriaux	

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↪ Nombre de ménages relogés annuellement et écart par rapport aux objectifs
- ↪ Nombre de relogement par bailleurs et par communes et écart par rapport aux objectifs
- ↪ Evolution des Flux de demandes
- ↪ Evolution des Stocks
- ↪ Evolution des délais de satisfaction de la demande.

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°14

Développer l'offre en logement pour les personnes en grande difficulté (dans le cadre du Plan Départemental pour Accueil et le Logement des Populations Défavorisées – P.D.A.L.P.D.)

Rappel des enjeux

Le P.D.A.L.P.D. est aujourd'hui en cours de révision.

L'enjeu pour le territoire est de produire une offre en logements permettant de répondre aux besoins spécifiques des personnes en grande difficulté à partir d'une analyse précise des besoins. A titre indicatif, dans le cadre du F.S.L., 564 demandes de logement (Priorités 1, 2 et 3) étaient en instance au 31 décembre 2005.

Contenu de l'action

- ↳ Déclinaison des objectifs du P.D.A.L.P.D. sur le territoire communautaire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement
- ↳ Estimation des besoins en hébergement sur le territoire communautaire dans le cadre de la révision du Schéma Départemental (A.H.I.) Accueil, Hébergement et Insertion.
- ↳ Mise en œuvre du projet de création de 60 places d'hébergement en maisons-relais et en résidences sociales sur les communes de Liévin et Bully-les-Mines.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X	X	X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X			x			x	X	X

Associations oeuvrant dans le domaine de l'hébergement et de l'accompagnement dans le logement.

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
x			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Suivi de la mise en œuvre de P.D.A.L.P.D. sur le territoire communautaire dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement.
- ↳ Participation à la révision du Schéma Départemental (A.H.I.) Accueil, Hébergement et Insertion dans l'objectif de quantifier et qualifier les besoins sur le territoire communautaire.
- ↳ Inscription des projets de création de 60 places d'hébergement en maisons-relais et en résidences sociales sur les communes de Liévin et Bully-les-Mines dans le cadre des programmations annuelles.

Echéancier de mise en œuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Identification des besoins dans le cadre de la révision du schéma (A.H.I.)	Suivi de la mise de œuvre du P.D.A.L.P.D				
Réalisation des 60 places d'hébergement programmés	Réalisation d'autres projets suite au diagnostic A.H.I				

 **Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↪ Nombre de relogements réalisés dans le cadre du F.S.L. (priorités 1, 2 et 3) par communes et bailleurs.
- ↪ Nombre de places d'hébergement créées par rapport aux besoins recensés.
- ↪ Réalisation des 60 places dans le cadre des deux projets identifiés en 2006 et 2007.

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°15

Développer l'offre en logements pour les ménages présentant des difficultés économiques et sociales lourdes

Parc public : P.L.A.I.

Parc privé : P.S.T.

Rappel des enjeux

Le traitement du logement des personnes présentant des difficultés d'insertion dans le logement, en dehors des structures d'hébergement spécialisées, est également un enjeu prioritaire pour le territoire. Cette problématique concerne le public relevant des « Priorités 1 » du F.S.L. mais pas exclusivement. Dans tous les cas, l'agrément « P.L.A.I. » ou « P.S.T. » est donné par le Comité technique F.S.L..

Pour répondre à cette demande, l'offre en logements P.L.A.I. (Parc public) et/ou en logements P.S.T. (parc privé) reste marginale. Les modalités d'attribution sont parfois une source de blocages quand elles laissent notamment les maires en dehors du processus d'attribution, lesquels se trouvent contraints à reloger sur leur commune des ménages d'autres communes alors même qu'ils n'ont pas de solution de relogement à proposer à des ménages qu'ils considèrent comme prioritaires car originaires de leur commune.

Contenu de l'action

L'action vise donc à développer l'offre :

- en PLA-I. conformément aux objectifs du P.L.H., c'est à dire à hauteur d'environ 140 logements sur 6 ans, soit 25 logements en moyenne par an.
- En P.S.T.

L'action vise également à déterminer des objectifs d'accueil par commune tout en clarifiant les processus d'attribution et les objectifs d'accueil quant aux familles concernées (taux maximum de familles extérieures à la commune et taux minimum de familles déjà présentes sur la commune)

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X	X	X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X			X			x	X	X

Autres acteurs impliqués : C.A.L.-P.A.C.T.

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
Tous secteurs			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en oeuvre par la CALL

- ↳ Déterminer avec les communes et les instances de décisions du F.S.L les modalités d'attribution spécifiques permettant d'adapter l'offre (liée aux agréments F.S.L) à la demande (celle des communes d'accueil).
- ↳ Contractualiser avec les opérateurs les objectifs de production de P.L.A.I et de P.S.T dans le cadre de la programmation annuelle de logements sur le territoire communautaire en cohérence avec les modalités d'attribution pré-définies.
- ↳ Assurer le suivi de la tenue des objectifs dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (ou d'une autre instance dédiée), de la Commission d'Amélioration de l'Habitat (A.N.A.H) et du Comité de suivi trimestriel de la convention de délégation.


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Formalisation des modalités de mise en place d'attribution Négociation des objectifs de production avec les opérateurs	Mise en oeuvre du dispositif et suivi des objectifs de production				


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↪ Profil des ménages logés dans les P.L.A.-I. et P.S.T.
- ↪ Nombre de P.L.A.I. et P.S.T. produits par opérateurs et par communes.
- ↪ Taux de familles relogées en P.L.A.I. et P.S.T. dans leur commune d'origine/ familles extérieures.

Axe 4 : Répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement

Action n°16

Mettre en œuvre les objectifs du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Rappel des enjeux

Il s'agit, au titre de la loi du 5 juillet 2000 relative à « l'accueil et à l'habitat des Gens du Voyage », de permettre aux non-sédentaires d'aller et venir librement sur le territoire, de s'installer dans des conditions décentes et d'éviter les campements illicites.

Contenu de l'action

Il s'agit de mettre en œuvre, à l'échelle de l'Agglomération, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage :

- par la réalisation de 5 terrains de petit, moyen et long séjour,
- par la remise aux normes d'un site existant,
- et par la création d'une aire de grands rassemblements, en concertation avec les communes de la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin.

Ces sites seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage communautaire et gérés en régie après finalisation.

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X		X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	CIL	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
								X	

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
Les communes de plus de 5 000 habitants			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

↳ Aménagement, financement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage par la CommunAupole de Lens-Liévin.

Echéancier de mise en œuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Réalisation de 4 terrains d'accueil et remise aux normes d'un site	Réalisation d'un terrain d'accueil et de l'aire de grands rassemblements	Gestion des sites			

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↳ Nombre de terrains créés et remis aux normes
- ↳ Suivi du peuplement des terrains

AXE 5 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE FONCIERE POUR L'HABITAT

LES ENSEIGNEMENTS

↳ Le principe de **renouvellement urbain, c'est-à-dire reconstruire la ville sur elle-même**, est un enjeu fort pour le territoire et suppose le traitement de quartiers et de zones de déshérence : friches urbaines, industrielles, commerciales, parfois polluées, grands ensembles ou quartiers mal intégrés en difficulté (immeubles dégradés, parcellaire complexe à reconfigurer, etc.). Dans pareille situation, avant d'aménager, il faut, le cas échéant, acquérir, traiter, recycler, parfois dépolluer le foncier de ces sites.

Cet enjeu répond à plusieurs problématiques :

- Economiser le foncier et notamment les espaces et les milieux agricoles ou naturels
- Optimiser les politiques publiques d'équipements (voiries, assainissement, transport urbain, ...)
- Permettre un renouvellement du parc de logements dans les zones d'habitat dégradé
- Permettre l'adaptation des espaces aux exigences des nouveaux modes de vie en termes de confort, de circulation et de stationnement, d'espaces verts, d'équipements de logements, de bruits ...
- Développer les équilibres sociaux et la mixité urbaine.

↳ Cependant, le renouvellement urbain ne peut suffire pour atteindre le niveau de construction escomptée et la production de « foncier nouvellement urbanisable » est nécessaire. La première condition à remplir pour pouvoir disposer de ce foncier est avant tout qu'il soit, d'un point de vue réglementaire, prêt à être urbanisé.

Si l'on effectue le recollement des P.O.S. et P.L.U., le territoire dispose à l'heure actuelle d'environ **580 Ha de zones ouvertes à l'urbanisation à court et long terme**.

Au regard du nombre de logements à construire d'ici 2015 (12 100), il est nécessaire d'atteindre en moyenne une densité de 20 logements à l'hectare a minima pour les nouvelles opérations. Il apparaît donc nécessaire de mettre en place des formes d'habitat plus denses que celles observées ces dernières années en prenant en compte les spécificités propres à chaque secteur du territoire communautaire. Une densité de 20 logements/ha pour le Nord, de 30 logements/ha pour le Cœur urbain et de 15 logements/ha pour les Collines de l'Artois pourrait être recherchée.

Cette ouverture à l'urbanisation n'est cependant pas synonyme de maîtrise foncière. Cette dernière si l'on veut aller au-delà du libre jeu du marché nécessite la mise en place d'une politique foncière publique communale et/ou d'agglomération.

Cette politique foncière passe par le développement d'outils de maîtrise du foncier (D.U.P., Z.A.D., Z.A.C., ...), de référentiels fonciers et l'appel à des partenaires comme l'E.P.F. ou les S.E.M. d'aménagement.

OBJECTIFS

- **Identifier et mobiliser des actifs fonciers à court et moyen terme en veillant à la maîtrise des charges foncières dans les secteurs prioritaires.**

-
- **Développer une gestion économe du foncier en atteignant une densité moyenne de 20 logements/ha et en limitant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.**
 - **Constituer par anticipation une offre foncière accessible (prix, localisation, ...) pour le moyen et long terme.**

Axe 5 : Développer une politique foncière pour l'habitat

Action n°17

Identifier et mobiliser du foncier pour la réalisation d'opérations à court ou moyen termes (sur la durée du P.L.H.)

Rappel des enjeux

Trouver des opportunités foncières mobilisables sur la durée de mise en œuvre du P.L.H., notamment pour la réalisation d'opérations de logements aidés (en locatif et en accession), plus particulièrement dans les secteurs où le coût du foncier est plus élevé.

Contenu de l'action

Pour atteindre cet objectif, deux leviers d'action peuvent être mis en œuvre :

- La mobilisation des réserves foncières des opérateurs (notamment de la Soginorpa) et des communes.
- Le développement des outils d'urbanisme communautaire : mise en place de Z.A.C. communautaires, exercice du droit de préemption urbain...

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANA H	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X		X		X


Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X	X		X	X				

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↪ Développer l'appui technique de la CommunAupole auprès de chaque commune pour :
 - Identifier les perspectives de production des opérations de logement et repérer les réserves foncières mobilisables ou susceptibles d'être constituées par les communes .
 - Repérer les opportunités foncières et aider à leur mobilisation : négociation avec les propriétaires, recherche des financements extérieurs....
- ↪ Apporter un appui financier communautaire pour les acquisitions foncières en vue de la production de logements par l'intermédiaire du Fonds d'Intervention Foncière Communautaire doté de 200 000 euros permettant de subventionner à hauteur de 15% d'un montant cumulé « acquisition + frais », soit une aide maximale de 22 500 € par acquisition dès lors que l'acquisition foncière est opérée dans l'objectif de construction de P.L.U.S., P.L.U.S.-C.D., P.L.A.I., P.L.S. et projets d'accession sociale
- ↪ Faire évoluer les critères d'attribution du F.I.F. en fonction de l'adéquation des opérations projetées avec les objectifs qualitatifs du P.L.H.
- ↪ Analyser les possibilités de développement d'outils d'aménagement communautaire : Z.A.C. d'intérêt communautaire, délégation du droit de préemption ...


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Avec les opérateurs sociaux et les communes, identification du potentiel foncier mobilisable ; développement d'outils d'urbanisme communautaire : adaptation des dispositifs financiers					


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↔ Evolution du bilan foncier des opérateurs publics (solde des acquisitions / vente)
- ↔ Evolution des Zones d'Aménagement Différé, Z.A.C., lotissements ...
- ↔ Foncier annuel consommé/nombre de logements construits ...
- ↔ Suivi des opérations financées par le F.I.F. (mesurer « l'effet levier » des opérations)

Axe 5 : Développer un politique foncière pour l'habitat

Action n°18

Constituer une offre foncière d'agglomération dédiée à l'habitat à moyen et long termes (mobilisables au-delà du P.L.H.)

Rappel des enjeux

Le développement d'une offre foncière d'agglomération dédiée à l'habitat a principalement pour objectifs :

- D'organiser le développement de l'habitat sur le territoire, au-delà de la durée de mise en œuvre du P.L.H.
- De disposer de foncier en quantité suffisante pour atteindre les objectifs du prochain P.L.H., notamment en matière de logements aidés.

Contenu de l'action

Ce développement implique que la CommunAupole et ses partenaires constituent des réserves foncières. La constitution de réserves foncières peut se traduire par deux types d'interventions :

- L'acquisitions de terrains nus.
- Le recyclage de foncier (friches).

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANA H	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X			X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
	X	X		x	X				

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Développer une politique de réserves foncières (communales ou communautaire) destinée à maîtriser les coûts et la qualité des opérations d'habitat (publique et privées)
- ↳ Développer le travail partenarial avec l'E.P.F. afin de contractualiser les objectifs de portage foncier pour la période 2007-2013.

Echéancier de mise en œuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Définition des modalités d'intervention de la CALL pour constituer une offre foncière d'agglomération	Constitution de réserves foncières et assistance aux communes dans l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme			

Indicateurs d'évaluation de l'action

- ↳ Evolution de la constitution de réserves foncières « habitat » sur le long terme (bilan foncier des opérateurs publics)
- ↳ Suivi de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme.

AXE 6 : CONSOLIDER LE DISPOSITIF DE PILOTAGE ET D'OBSERVATION DES POLITIQUES DE L'HABITAT ET DU PEUPLEMENT

LES ENSEIGNEMENTS

Suite à l'élaboration du P.L.H., la **pérennisation des outils de pilotage et d'observation** sera nécessaire. Ces outils devront permettre de :

- suivre la réalisation des objectifs quantitatifs et qualitatifs du P.L.H. et de la délégation des Aides à la pierre, et éventuellement étudier leur réévaluation
- veiller à la réalisation des objectifs et à la mise en œuvre des actions du P.L.H. aux différentes échelles du territoire
- animer les politiques de l'habitat sur le territoire à partir de l'évaluation des principaux indicateurs.

Par ailleurs, la nécessité de mettre en place un observatoire de l'Habitat et du Peuplement apparaît à 2 niveaux :

- o L'enjeu d'un réel suivi, dans le temps, de l'évolution du parc, de la demande et des dynamiques observées sur le territoire communautaire.
- o L'application des dispositions législatives et réglementaires car le Code de la Construction et de l'Habitat obligeait déjà à la mise en place d'un observatoire lors de l'adoption d'un P.L.H. mais le décret du 4 avril 2005 précise cette fois le contenu minimum obligatoire de cet observatoire. Cet observatoire de l'habitat doit porter, en effet, sur :
 - l'analyse de la conjoncture du marché immobilier ;
 - le suivi de la demande en logement locatif social ;
 - le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés. »

La **mise en place d'un outil d'observation** apparaît donc comme un enjeu important pour le suivi du P.L.H. pour assurer l'observation de la demande sociale, du marché de l'habitat et des évolutions urbaines et sociales aux niveaux intercommunal, communal, voire infra-communal.

OBJECTIFS :

- **Contractualiser avec les opérateurs de logement en vue de définir les contributions réciproques aux objectifs du P.L.H..**
- **Mettre en place un dispositif de pilotage et de suivi de la programmation de logement social en relation avec les bailleurs sociaux et l'Etat.**
- **Pérenniser l'instance de pilotage et de suivi du P.L.H. en articulation avec les autres instances (F.S.L., C.I.L., ...).**
- **Développer les compétences d'observation et d'évaluation à l'échelle communautaire en relation avec les partenariats existants aux autres échelles territoriales (S.CO.T., M.B.M., O.R.A.H., D.R.E., ...).**
- **Organiser, par voie de contrats d'objectifs, la relation avec les opérateurs en vue de garantir leur contribution aux objectifs de la politique de l'Habitat du territoire.**

Axe 6 : Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat et du peuplement

Action n°19

Mettre en place des contrats d'objectifs avec les opérateurs du logement

Rappel des enjeux

Le pilotage à l'échelle de la CommunAupole de la délégation des aides à la Pierre, en articulation avec le P.L.H. implique la construction de nouvelles relations partenariales entre l'intercommunalité et les opérateurs du logement, et notamment :

- les bailleurs sociaux
- le 1% logement

Contenu de l'action

La signature de contrats d'objectifs territorialisés avec les différents opérateurs du logement intervenant sur le territoire de la CommunAupole doit permettre de :

- Mettre en cohérence les différentes stratégies des opérateurs mobilisés sur le territoire qui s'expriment notamment dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des Bailleurs Sociaux.
- Fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs ainsi qu'un échéancier prévisionnel de la mise en œuvre des objectifs sur les différents volets : le développement de l'offre aidée (en locatif et en accession), la réhabilitation du patrimoine locatif existant, la vente de logements du patrimoine institutionnel aux particuliers, les objectifs de mise en œuvre de l'accord collectif départemental, la Gestion Urbaine de Proximité ...
- Optimiser l'utilisation des financements en direction du logement notamment dans l'affectation des crédits 1%.

Par cette démarche contractuelle, la CommunAupole pourra définir les conditions de mise en œuvre des objectifs dans le cadre des priorités de P.L.H. : maîtrise des niveaux de loyers, modalités de fléchage des offres adaptées vers le public du P.D.A.L.P.D., exigences qualitatives, optimisation du foncier...

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X		X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X		X			x	

Autres acteurs impliqués : C.A.L.-P.A.C.T., autres associations

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Rencontres régulières avec les bailleurs sociaux :
 - avec chaque bailleur pour élaborer et formaliser le contrat d'objectifs à partir du Plan Stratégique de Patrimoine, en cours d'élaboration ou déjà formalisé.
 - avec l'ensemble des bailleurs pour assurer le suivi, à l'échelle communautaire,
 - des engagements de production, définis dans le cadre des contrats d'objectifs.
- ↳ Construction d'un nouveau partenariat avec le 1% portant sur le contenu des programmations annuelles et l'optimisation des enveloppes déléguées.


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Elaboration et signature de contrats d'objectifs avec les opérateurs du logement					
Suivi et évaluation des actions mises en œuvre par les opérateurs dans le cadre de l'observatoire de l'habitat					


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↗ Nombre de conventions d'objectifs finalisés (bailleurs sociaux, 1%)
- ↗ Respect des objectifs qualitatifs et quantitatifs inscrits dans les conventions
- ↗ Existence d'un dispositif de suivi annuel des objectifs
- ↗ Existence d'un dispositif de travail collectif associant régulièrement l'ensemble des bailleurs.

Axe 6 : Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat et du peuplement

Action n°20

Organiser le pilotage et la gestion de la programmation de logements sociaux (P.L.U.S.-P.L.A.I.-P.L.S.-P.S.L.A.) par la CommunAupole

Rappel des enjeux

La CommunAupole assure, avec la délégation des aides à la pierre, la fonction d'ensemblier de financements multiples en vue de la production de logement sur son territoire. Elle devient l'autorité organisatrice sur son territoire face aux opérateurs en relation étroite avec les 36 communes.

Contenu de l'action

Le dispositif qui doit être mis en œuvre porte sur :

1 – L'organisation du pilotage de la programmation des logements sociaux . Ce pilotage doit garantir le respect des orientations du P.L.H. dans ses objectifs qualitatives et quantitatives.

Le pilotage technique, assuré par l'ingénierie communautaire en appui avec les services de l'Etat, doit préparer les éléments de connaissance permettant d'élaborer une proposition de programmation et présenter les éventuels points d'arbitrage qui devront être soumis aux élus communautaires.

Le pilotage politique est assuré par les instances communautaires (le Bureau).

2– L'organisation du suivi de la programmation des logements sociaux. Deux niveaux de suivi devront être envisagés :

- un suivi technique par l'ingénierie communautaire
- un suivi partenarial dans le cadre du Comité de suivi trimestriel de la Convention de délégation des aides à la Pierre

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X		X		X		

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X		X				


Autres acteurs impliqués : CAL PACT, autres associations

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Mise en place d'une ingénierie communautaire assurant
 - 1- le suivi technique de la programmation, la préparation des décisions communautaires et des travaux de comité de suivi de la convention de délégation
 - 2- l'animation de plusieurs groupes de travail avec l'ensemble des bailleurs sociaux afin de consolider les programmations et en assurer le suivi de façon régulière dans l'année
 - 3- l'animation de plusieurs groupes de travail avec les communes
- ↳ Organisation du pilotage communautaire dans le cadre du Bureau Communautaire
- ↳ Suivi de la délégation des Aides à la Pierre dans le cadre du comité de suivi conformément à la convention cadre de délégation


**Echéancier de
mise en oeuvre**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
	Mise en place des dispositifs de pilotage et de suivi	Animation et organisation des dispositifs de pilotage et de suivi				


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

Degré d'atteinte des objectifs inscrits dans la Convention de délégation (qualitatifs et quantitatifs).

Axe 6 : Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat et du peuplement

Action n°21

Organiser le dispositif de suivi et de pilotage du Programme Local de l'Habitat

Rappel des enjeux

La mise en œuvre du P.L.H. sur 6 ans nécessite l'organisation d'un dispositif de suivi et de pilotage de l'ensemble du programme d'actions permettant d'assurer, pour chacun des partenaires du P.L.H., la lisibilité des actions engagées, d'identifier les éventuelles mesures correctives ou évolutions nécessitant l'adaptation des objectifs ou moyens envisagés.

Contenu de l'action

Ce dispositif vise à suivre l'avancement des actions prévues et à redéfinir si nécessaire les objectifs ou à anticiper sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour les atteindre.

Il se structure autour de trois « instances » :

- ↳ Le pilotage politique, via une instance communautaire (le Bureau) en charge de la validation des orientations et des décisions de mise en œuvre.
- ↳ Le pilotage partenarial au travers de la pérennisation du Comité de Pilotage du P.L.H. mis en place pour l'élaboration du P.L.H.. Ce Comité est un lieu de concertation de l'ensemble des acteurs et un lieu de débats. L'articulation avec la Conférence Intercommunale du Logement sera à déterminer.
- ↳ Le pilotage technique, au travers de la constitution au sein de la CommunAupole d'une équipe dédiée à l'habitat : pilotage technique de la mise en œuvre du P.L.H. et de la gestion des aides à la pierre, apport d'expertises, suivi de la mise en œuvre des actions ...

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X	X	X	X	X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X	X		X	X	X	X	X	X

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↳ Une ingénierie communautaire dédiée à l'habitat chargée de mettre en œuvre la délégation des aides à la pierre et d'animer le P.L.H..
- ↳ Un comité de pilotage partenarial annuel, dont les débats sont préparés par le Comité technique du P.L.H..
- ↳ Un pilotage du Programme Local de l'Habitat dans le cadre du Bureau Communautaire.
- ↳ Des ateliers thématiques ouverts aux partenaires (à articuler avec la Charte intercommunale du logement) chargés d'animer le travail de mise en œuvre des fiches actions du P.L.H..

Echéancier de mise en œuvre

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Mise en place du dispositif de pilotage et de suivi du P.L.H.	Animation du dispositif				



**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↳ Effectif communautaire mobilisé sur l'animation du P.L.H
- ↳ Fréquence de réunion des comités de pilotage, comités techniques et ateliers thématiques
- ↳ Représentation et participation des différentes familles d'acteurs impliqués dans la mise en œuvre du P.L.H
- ↳ Capacité d'innovation issue du travail en ateliers thématiques

Axe 6 : Consolider le dispositif de pilotage et d'observation des politiques de l'habitat et du peuplement

Action n°22

Animer un observatoire de l'Habitat et du Peuplement

Rappel des enjeux

L'observatoire de l'Habitat et du Peuplement doit être un outil de suivi des actions engagées et un outil d'aide à la décision. Il doit permettre de mesurer les évolutions et effets des politiques engagées et d'anticiper sur les éventuelles réactualisations d'objectifs ou sur les moyens supplémentaires à mettre en œuvre pour répondre aux ambitions du P.L.H. .

Contenu de l'action

Concrètement, il s'agit au moyen de l'Observatoire de :

- Traiter régulièrement les données de cadrage sur l'habitat pour analyser les évolutions du marché local et les caractéristiques de l'évolution sociologique des territoires aux échelles communales et infra-communales.
- Disposer d'indicateurs actualisés permettant de suivre et d'évaluer la mise en œuvre du P.L.H..
- Prendre en compte et consolider les projets des acteurs de l'habitat afin d'évaluer leur cohérence avec les orientations et les objectifs définis dans le P.L.H..

Acteurs impliqués

CALL	Communes	SCOT	DDE/ANAH	DDASS	Conseil Général	Conseil Régional	EPF
X	X	X	X	X	X		X

Organismes HLM	Soginorpa Epinorpa	SEM	1%	Opérateurs privés	CDC	MBM	CAF	Associations	Structures d'hébergement
X	X		X	X	X	X	X	X	X


Autres acteurs impliqués : les organismes et les structures fournisseurs de données : I.N.S.E.E., A.R.H., Chambre départementale des notaires, C.A.L.-P.A.C.T. ...

Territoires concernés

Ensemble de la CALL	Secteur Nord	Cœur urbain	Collines de l'Artois
X			

Moyens (humains, financiers, organisationnels) à mettre en œuvre par la CALL

- ↪ Pilotage de l'observatoire par la CommunAupole de Lens-Liévin en articulation avec les dispositifs d'observation existants (O.R.A.H., Association Régionale pour l'Habitat, S.CO.T., Mission Bassin Minier,...)
- ↪ Définition des enjeux et des finalités de l'Observatoire articulés aux orientations du P.L.H.
- ↪ Elaboration du cahier des charges dans le cadre d'un travail partenarial associant le S.CO.T., la M.B.M., l'O.R.H.A. ...
- ↪ Contractualisation formalisant le partenariat avec les principaux pourvoyeurs de données : (S.CO.T., Mission Bassin Minier, I.N.S.E.E., C.A.F., S.CO.T ...) et animation des partenariats.
- ↪ Analyse et suivi de l'évolution des indicateurs sur plusieurs échelles d'observation (Communautaire, Supra-communale, communale, infra-communale...) et animer les partenariats permettant de consolider les analyses.
- ↪ Communication en direction des publics cibles (élus, bailleurs, ...).
- ↪ Evaluation des dispositifs et des politiques mises en place et conseil auprès des communes dans la conduite des opérations de logements.


**Echéancier de
mise en oeuvre**

2006	2007	2008	2009	2010	2011
Construction de l'observatoire		Animation de l'Observatoire			


**Indicateurs
d'évaluation
de l'action**

- ↳ Evolution de l'offre de logements (locatif aidé, neuf, accession sociale ...)
- ↳ Evolution de la demande de logements
- ↳ Evolution du foncier
- ↳ Evolution de la situation sociale et urbaine (Cités minières, A.N.R.U., Z.U.S. ...)