



Programme Local de l'Habitat 2023-2028

Diagnostic

1. Table des matières

I. Préambule	5
Evolutions législatives et réglementaires récentes	6
1. Modalités de travail	8
Principales sources de données mobilisées	8
Analyses qualitatives	9
Analyses territoriales	100
2. Communauté d'agglomération de Lens-Liévin.....	11
3. SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin	12
Révision du SCOT.....	12
Enjeux liés aux SCOT du bassin minier	12
4. Autres documents stratégiques	14
Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage	144
Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées	144
Projet de Territoire.....	144
5. Enjeux de l'Etat pour le territoire.....	177
6. Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM).....	177
II. Dynamiques sociodémographiques et économiques	19
1. Evolution démographique récente.....	19
Population de la CALL - période 2012-2017	19
Attractivité auprès des jeunes.....	200
2. Profil des ménages.....	233
3. Etat des lieux et perspectives économiques	Erreur ! Signet non défini.4
Evolution des emplois et des actifs occupés	244
4. Chômage, revenus des ménages et disparités socio-économiques	25
Taux de chômage	255
Revenus	255
5. Synthèse et enjeux.....	266
III. Marchés du logement	277
1. Structure et évolution du parc de logements	277
Structure du parc de logements.....	277
Age du parc de logements.....	Erreur ! Signet non défini.7
Composition du parc de logements	28
Typologies.....	28
Statut d'occupation	29

2. Marché de l'immobilier	29
Evolution des transactions dans l'ancien	29
Marché du collectif neuf	30
Marché de la maison ancienne	31
Marché des appartements anciens.....	32
Marché des terrains constructibles.....	33
3. Rythme de production	35
IV. Planification urbaine	39
1. Compatibilité entre les PLU et le PLH	39
2. Etat d'avancement des documents d'urbanisme	39
3. Suivi de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat dans les PLU	41
V. Analyse des potentiels fonciers	42
1. Potentiel de logements global	422
2. Perspectives de construction à l'horizon 2027	466
2.1 Méthodologie de recensement des projets	46
2.2 Logements estimés dans les opérations en cours ou commencées sur le temps du PLH	46
2.3 Nature des projets de logements autorisés sur la période 2022-2027	47
2.4 Projection programmatique et réalité opérationnelle.....	49
3. Objectif de modération de la consommation foncière.....	49
4. Synthèse et enjeux.....	512
VI. L'offre et la demande de logement social.....	522
1. Caractéristiques du parc de logements sociaux	522
Etat du parc	Erreur ! Signet non défini.3
Production sur la période récente	533
LLS en vacance technique.....	533
Niveaux de loyers et taux de mobilité.....	555
2. Etat de la demande	566
Niveaux de ressources des demandeurs.....	57
Motifs de demande	588
Typologies.....	58
3. Programmation de logements sociaux	59
Programmation récente	59
Logements sociaux programmés sur le PLH3.....	60
4. Réhabilitation des cités minières	61
Programme de rénovation des cités minières de la CALL.....	61
Objectifs de performance énergétique et d'adaptation des logements.....	63
Les logements privés au sein des cités minières	64

5. Les quartiers prioritaires	65
QPV et Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU).....	
6. Potentiel de ventes HLM	677
7. Synthèse et enjeux.....	70
VII. Enjeux du parc privé.....	711
1. Etat du parc.	711
Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs	711
2. Profil des propriétaires occupants	721
Age des ménages.....	Erreur ! Signet non défini.1
Taille des ménages	722
3. Niveaux de revenus	Erreur ! Signet non défini.3
4. Profil des ménages locataires privés.....	744
Age des ménages.....	744
Taille des ménages	Erreur ! Signet non défini.4
Niveaux de revenus	755
5. Vacance dans le parc privé	766
6. Parc de logements dégradés.....	766
7. Enjeux de rénovation énergétique des logements.....	788
8. Copropriétés.....	Erreur ! Signet non défini.0
Etat des lieux du parc	800
9. Bilan des aides Anah	844
10. Synthèse et enjeux.....	8686
VIII. Besoins en logements spécifiques.....	8787
1. Le logement des jeunes.....	87
Démographie.....	87
Les jeunes par statut d'occupation dans le logement.....	88
Le logement étudiant	8888
Les jeunes en difficultés	89
Synthèse et enjeux	90
2. Personnes âgées et personnes en situation de handicap	911
Besoins en logement des personnes âgées.....	922
Structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes et dépendantes.....	932
Structures d'hébergement pour les adultes handicapés	943
Synthèse et enjeux	955
3. Réponses aux besoins des ménages les plus fragiles.....	9696
Plan Départemental d'Action pour le Logement & l'Hébergement des Personnes Défavorisées. 96	
Aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL)	Erreur ! Signet non défini.97

Prise en charge des ménages prioritaires	98
Offre d'hébergement d'urgence et d'insertion.....	99
Prévention des expulsions locatives	98
Synthèse et enjeux	99
 4. Accueil des gens du voyage	1000
Synthèse et enjeux	1011
 IX. Synthèse générale.....	102
 Annexes.....	1044
 1. Données INSEE.....	1044
2. Rapport de compatibilité avec les documents de planification	1055
3. Identification et classification des potentiels fonciers	1088
Exemples d'opérations dont la livraison est prévue avant 2021	1089
Exemple d'opérations dont la livraison est prévue après 2026.....	1099
Exemple d'opérations de renouvellement urbain	109
Exemple d'opérations dont la livraison sera faite entre 2021 et 2026.....	11010
Exemples d'opérations dont la date de livraison est incertaine	11011
Exemples d'opérations qui vont faire l'objet de plusieurs phases.....	11211
 4. Fiche d'indicateurs territoriaux.....	1133
5. Glossaire.....	1155

L'élaboration du PLH3 se veut très clairement être l'occasion d'un renforcement du partenariat et d'une collaboration étroite entre les villes et la CALL autour du sujet habitat, l'objet étant un partage de la stratégie découlant du projet de territoire qui comprend trois objectifs majeurs : limiter l'évasion résidentielle et renforcer les centres urbains, promouvoir de nouvelles formes d'habitat adaptées aux besoins évolutifs des populations et devenir un territoire pilote et expérimental en matière de rénovation énergétique de l'habitat. Au travers du PLH, il s'agira donc de décliner cette stratégie en conciliant vision globale et attentes communales, pour répondre au plus près aux besoins des habitants.

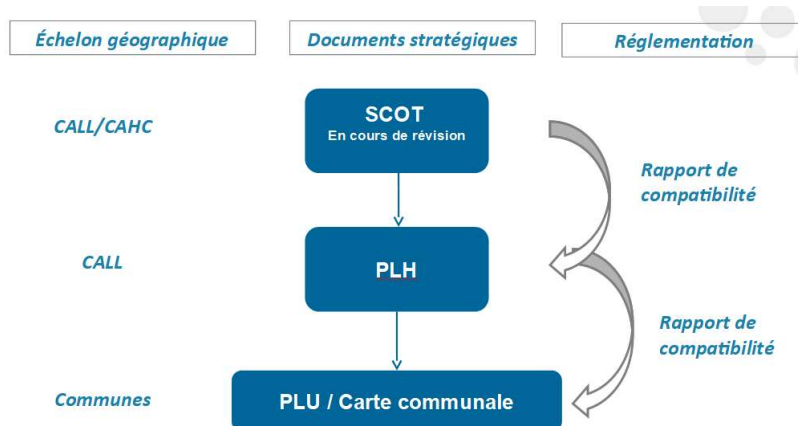
Au-delà des communes, l'élaboration du PLH est aussi propice à l'organisation de temps d'échanges avec les partenaires pour permettre un partage large des préoccupations et objectifs, et asseoir de développement du territoire sur une stratégie coconstruite.

Enfin, au-delà de la phase élaboration, le partenariat se poursuivra in itinere en phase de mise en œuvre afin de garantir la fluidité des informations entre les différents acteurs concernés, la prise en compte des attentes des uns et des autres, et la tenue des objectifs fixés. En outre, des instances de discussion seront organisées et animées à l'initiative de la CALL, de même que des cycles de formation, afin de permettre des échanges réguliers et consolider l'expertise des acteurs du territoire en matière d'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document de programmation établi pour 6 ans (2023-2028 inclus). Il comprend :

- **Un diagnostic** de l'habitat, thématique et territorialisé ;
- **Des orientations** qualitatives (politique locale de l'habitat) et quantitatives (programmation de logements à l'échelle communale) ;
- **Un programme d'actions** détaillé ;

Sans être opposable aux tiers, le PLH n'en est pas moins stratégique, il se veut le document cadre fixant le programme qui permettra de concrétiser la politique habitat voulue par le territoire. Le PLH s'articule avec de nombreux documents, dont les PLU qui doivent être redus compatibles avec ses objectifs :



Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat, transmis au début de l'élaboration du PLH, ainsi que le rappel réglementaire sur son élaboration. Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour :

- Articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale ;
- Contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

Evolutions législatives et réglementaires récentes

- **La loi 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion** renforce l'efficacité des PLH pour une meilleure prise en compte des besoins en logement sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat devient obligatoire dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. La durée de validité des PLH est désormais strictement fixée à six ans.

Le programme d'actions détaillé doit être désormais établi par commune et, le cas échéant, par secteur géographique ; il décline le nombre et les types de logements à construire, les moyens mobilisés pour atteindre ces objectifs, ainsi que l'échéancier prévisionnel de leurs réalisations. Le PLH adopté ne deviendra exécutoire qu'après prise en compte des modifications demandées par le Préfet. La loi prévoit le suivi de la mise en œuvre du PLH en imposant l'obligation de communiquer au représentant de l'État et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH), pour avis, un bilan de la réalisation des PLH après trois ans et en fin de programme.

Pour faciliter la mise en œuvre des objectifs du PLH, (en particulier pour permettre la réalisation des programmes de logements prévus dans le PLH), tout PLU doit être rendu compatible avec un PLH postérieur dans un délai d'un an. La loi donne au Préfet la possibilité de s'opposer à l'entrée en vigueur d'un PLU dont les dispositions seraient de nature à compromettre la réalisation d'un PLH.

- **La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite « Grenelle 1 ».**

- **La loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 ».**

Les dispositions de ces deux lois visent à lutter contre le changement climatique induit par l'activité humaine. Elles proposent de penser le logement dans son environnement en augmentant sa performance énergétique, en favorisant son accessibilité, et en limitant les déplacements générateurs de pollution et de consommations d'énergies et de ressources non renouvelables.

- **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.**

Cette loi a pour objectifs d'améliorer la mixité sociale et d'accroître la production de logements locatifs sociaux dans les communes qui connaissent un déséquilibre important entre l'offre et la

demande de logements. Elle met en place des mesures destinées à améliorer les zones tendues, en organisant la cession gratuite de terrains de l'État pour l'offre de logement sociaux (mise à disposition gratuite des organismes sociaux de terrains constructibles en contrepartie de la construction de logement sociaux). La loi aménage la réduction du délai de vacance préalable à la procédure de réquisition. Enfin, elle relève à 25% le taux de logements locatifs sociaux dans certaines communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

- **La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.**

Cette loi renforce le rôle du PLH concernant la définition des actions à mener en matière d'amélioration et de réhabilitation du parc existant (public ou privé) et les actions à destination des copropriétés en difficulté (prévention et accompagnement). Le PLH précise donc les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), le cas échéant les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne. Enfin, des Observatoires Locaux des Loyers (OLL) peuvent également être créés, par exemple à l'initiative des EPCI compétents en matière d'habitat. Ils auront notamment pour mission de recueillir les données relatives aux loyers du parc locatif privé et de mettre les résultats à la disposition du public.

- **La loi n°2015-991 du 7 août 2015, portant la Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite loi NOTRe.** Elle a confié de nouvelles compétences obligatoires aux intercommunalités en matière d'accueil des Gens du voyage, notamment dans les domaines d'aménagement, d'entretien et gestion des aires permanentes d'accueil et de grand passage.

- **La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté** a renforcé l'effectivité de la mise en œuvre opérationnel des objectifs de rattrapage SRU, notamment dans le cadre des PLH en précisant et clarifiant l'articulation entre ces obligations de production et le PLH. Elle a également renforcé le volet foncier des PLH pour permettre la définition et la mise en œuvre d'une véritable stratégie foncière afin d'atteindre l'objectif de meilleure répartition de l'offre de logement sur le territoire. De même la procédure d'élaboration du document a été renforcée en prévoyant l'association des bailleurs sociaux et la concertation avec les habitants. Cette loi a également modifié le contenu du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage en intégrant les terrains familiaux locatifs à destination des populations en voie de sédentarisation.

- **La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et notamment ses articles 148 à 251,** relatifs au titre « se loger », et portant diverses mesures en matière de rénovation des bâtiments, de consommation énergétique, et de lutte contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme (objectif ZAN), pour la protection des écosystèmes, et d'adaptation des territoires aux effets du dérèglement climatique.

- **La loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale dite loi 3DS.**

- **La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,** a, via le PLH, renforcé la prise en compte de la performance énergétique dans la construction, et favorisé la rénovation énergétique, mais également pris en compte la production de logements intermédiaires, en particulier dans les territoires en tension.

Afin de renforcer la couverture du territoire en matière de planification de l'habitat, la loi a introduit la possibilité pour les communautés de communes ne disposant pas des moyens suffisants

de conclure une convention avec le département en vue de bénéficier d'un cadre de l'élaboration du PLH (article L.302-2-1 nouveau du CCH). En vertu des politiques de développement de l'habitat inclusif dans les territoires, la loi 3DS a inscrit l'habitat inclusif dans les PLH (article L.302-1 du CCH).

- **Les différentes règles concernant les PLH, mises en place par les lois précédemment citées, sont aujourd'hui codifiées dans la section 1 du chapitre II du titre préliminaire du livre III du Code de la Construction et de l'Habitation** (articles L 302-1 à L 302-4-1 pour la partie législative, articles R 302-1 à R 302-13-1 pour la partie réglementaire).

En déclinaison des dispositions essentielles de la loi SRU, l'élaboration du présent PLH a permis de porter une attention particulière aux communes carencées suivies au titre de l'article 55, le programme prévoyant la construction de logements locatifs sociaux sur ces deux communes (Vimy, Annay-sous-Lens) afin qu'elles puissent répondre à leurs obligations.

Enfin, le territoire est particulièrement concerné au titre du suivi des communes dépassant le seuil de 40% de LLS, et des mesures annoncées au Comité Interministériel des Villes (CIV) du 29 janvier 2021 en matière de mixité sociale. 15 Communes dépassent ce seuil des 40%, lesquelles feront l'objet d'une attention, particulière en matière de déclinaison de la programmation LLS.

1. Modalités de travail

Principales sources de données mobilisées

Les données mobilisées sont celles du recensement de l'INSEE, dont les modalités d'agrégation diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants :

Communes	Année de recensement pris en compte pour le millésime 2017
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE	2015
ACHEVILLE	2019
AIX-NOULETTE	2019
ANGRES	2018
ANNAY	2018
AVION	partiellement chaque année
BENIFONTAINE	2016
BILLY-MONTIGNY	2017
BOUVIGNY-BOYEFFLES	2018
BULLY-LES-MINES	partiellement chaque année
CARENCY	2019
ELEU-DIT-LEAUWETTE	2019
ESTEVES	2018
FOUQUIERES-LES-LENS	2016
GIVENCHY-EN-GOHELLE	2017
GOUY-SERVINS	2018
GRENAY	2015
HARNES	partiellement chaque année
HULLUCH	2015
LENS	partiellement chaque année
LIEVIN	partiellement chaque année
LOISON-SOUS-LENS	2016
LOOS-EN-GOHELLE	2018
MAZINGARBE	2015
MERICOURT	partiellement chaque année
MEURCHIN	2019
NOVELLES-SOUS-LENS	2017
PONT-A-VENDIN	2017
SAINS-EN-GOHELLE	2018
SALLAUMINES	2019
SERVINS	2015
SOUCHEZ	2015
VENDIN-LE-VIEIL	2019
VILLERS-AU-BOIS	2015
VIMY	2016
WINGLES	2016

Dans les **communes de 10 000 habitants ou plus**, un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.

Les **communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans**. Afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Les données de l'INSEE reposent sur **une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives**.

Le millésime « 2017 » a été publié par l'INSEE fin juin 2020. C'est sur ce millésime que reposent les analyses du PLH. **Le recensement millésime « 2017 » inclut des données des années 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019.**

Le tableau ci-dessus indique pour chaque commune la date du dernier recensement pris en compte dans le millésime 2017.

Les bases de données fiscales permettent de préciser les informations sur le niveau de revenus des ménages, les caractéristiques des logements, de leurs occupants, et de préciser certaines caractéristiques du parc privé.

Les bases de données sur le parc social (Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), Occupation du Parc Social (OPS), Service National d'Enregistrement de la demande (SNE)) apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux, les caractéristiques du parc et de ses occupants.

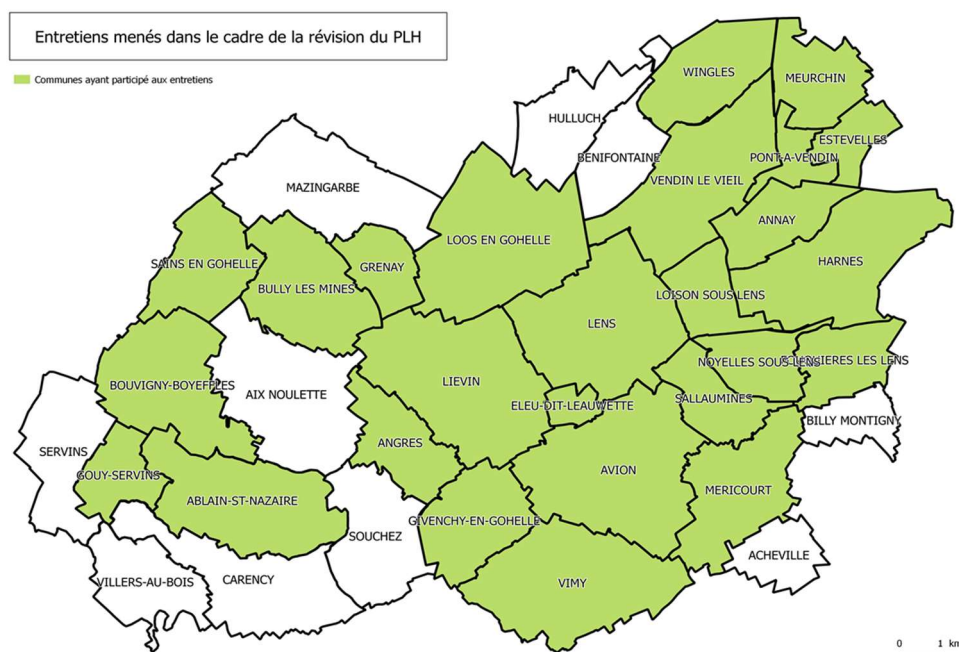
Les bases de données sur les marchés de l'habitat (Données Valeurs Foncières (DVF), Clameur, Notaires de France) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers.

Analyses qualitatives

Le diagnostic a été réalisé en intégrant des données qualitatives issues des entretiens avec les principaux acteurs et partenaires de la politique locale de l'habitat :

- Entretiens avec les services de la CALL en juin 2020
- Entretiens avec les partenaires en juin-septembre 2020 (DDTM, DDCS, AULA, Département)
- Entretiens avec les communes de la CALL (août-septembre 2020) sous forme de groupes et d'entretiens individuels avec les communes de Lens et Liévin

Ci-dessous, la cartographie recensant les communes rencontrées dans le cadre du diagnostic (soit 26 communes sur 36).



Les partenaires de la CALL ont été associés lors de l'ensemble des phases d'élaboration du Programme Local de l'Habitat à travers les différentes instances de travail : comité technique, comité de pilotage, journée de l'habitat etc.

Afin de pouvoir faire des analyses à l'échelle des communes de la CALL et de pouvoir comparer les dynamiques internes à l'agglomération, plusieurs regroupements de communes ont été réalisés dans le cadre du PLH.

Les regroupements de communes sont les suivants :

Groupe 1 :

Pôle urbain de Lens et Liévin, pôle d'emploi, faibles revenus, fort taux de logements sociaux, déficit démographique, faible niveau de construction

Groupe 3 :

Communes avec des revenus moyens, taux de logement social entre 20 et 40%, stabilité ou croissance démographique, fort niveau de construction

Groupe 4 :

Communes de petite taille, profil résidentiel, revenus élevés, faible taux de logements sociaux, faible croissance démographique et faible niveau de construction

Groupe 2 :

Communes avec fort taux de logements sociaux (>50%), faible niveau de construction, faible croissance démographique

Les indicateurs retenus pour effectuer ces regroupements sont les suivants :

Communes	Nb. D'habitants 2017	Revenus médian dispo par UC	Indice de concentration de l'emploi	Part des logements sociaux en 2019	taille moyenne des ménages	Indice de jeunesse	Tx croiss-pop 2012-2017	Indice Constr.	ERBM 2021-2027	NPNRU
Villers-au-Bois	568	25 730	0.2	0%	2.8	1.8	0.2%	3.5		
Carency	750	26 200	0.2	0%	2.6	1.0	1.0%	2.7		
Gouy-Servins	344	23 200	0.2	0%	2.6	1.3	0.4%	1.2		
Acheville	627	25 170	0.1	0%	2.4	0.9	0.0%	1.3		
Ablain-Saint-Nazaire	1 772	24 200	0.3	5%	2.3	0.6	0.1%	2.0		
Bénifontaine	356	25 740	1.1	5%	2.4	1.0	-0.1%	7.3		
Giverny-en-Gohelle	1 947	23 860	0.2	8%	2.4	0.8	-0.8%	0.5		
Souchez	2 496	23 370	0.4	12%	2.3	0.8	-0.7%	6.1		
Servins	1 093	23 220	0.5	12%	2.6	1.4	-0.2%	3.1		
Bouvigny-Boeyffles	2 403	23 250	0.3	11%	2.4	0.8	-0.4%	3.3		
Vimy	4 265	22 950	0.5	13%	2.3	0.7	0.1%	1.8		
Aix-Noulette	3 906	20 820	0.6	24%	2.3	0.9	0.1%	2.1		
Estevelles	2 044	20 060	0.1	24%	2.7	1.7	0.6%	3.3		
Meurchin	3 786	19 330	0.2	24%	2.5	1.2	0.1%	2.9		
Hulluch	3 448	18 440	0.3	38%	2.5	1.4	2.6%	4.0		
Annay	4 337	18 190	0.2	20%	2.5	1.0	0.5%	7.1		
Éleu-dit-Leauwette	2 920	18 310	0.2	28%	2.3	1.0	0.4%	6.4		
Angres	4 526	18 180	0.4	44%	2.4	1.1	2.2%	8.6	oui	
Vendin-le-Vieil	8 608	18 510	1.8	37%	2.5	1.4	2.0%	7.9	oui	
Loos-en-Gohelle	6 751	17 690	0.6	32%	2.4	1.1	0.3%	3.5		
Sains-en-Gohelle	6 145	17 030	0.4	40%	2.4	1.1	-0.8%	3.6		
Loison-sous-Lens	5 410	16 610	0.7	29%	2.4	1.1	0.9%	5.7		
Pont-à-Vendin	3 187	16 530	0.4	27%	2.6	1.9	0.3%	0.8		
Méricourt	11 363	15 600	0.5	51%	2.4	1.0	-0.7%	2.3	oui	
Fouquières-lès-Lens	6 362	15 530	0.5	51%	2.6	1.2	-0.5%	1.7	oui	
Mazingarbe	8 053	14 640	0.6	60%	2.5	1.6	1.1%	1.4	oui	
Noyelles-sous-Lens	6 561	14 880	1.0	69%	2.2	0.9	-0.7%	4.0	oui	
Avion	17 622	14 610	0.6	54%	2.4	1.3	-0.6%	2.0	oui	QJR
Billy-Montigny	8 150	14 270	0.4	50%	2.5	1.5	-0.3%	1.0	oui	
Grenay	6 932	13 570	0.6	71%	2.5	1.7	0.2%	1.9	oui	
Sallaumines	9 715	12 580	0.7	69%	2.4	1.2	0.2%	5.1		
Wingles	8 770	16 370	0.7	44%	2.5	1.3	1.2%	0.8		
Bully-lès-Mines	12 163	15 990	0.6	50%	2.4	1.1	-0.9%	1.7	oui	
Harnes	12 354	15 780	1.0	47%	2.4	1.0	0.2%	4.0		
Lens	31 415	13 560	2.4	63%	2.1	1.0	-0.8%	1.2	oui	QIN
Liévin	30 785	14 300	1.2	56%	2.4	1.2	-0.5%	4.1	oui	QJR

QJR : quartier d'intérêt régional
QIN : quartier d'intérêt national

Groupe 4

Groupe 3

Groupe 2

Groupe 1

2. Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 062-246200364-20230622-C220623_D6-DE



La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a été créée le 1^{er} janvier 2000, elle comporte 36 communes. Les compétences obligatoires de la CALL sont :

- **Le développement économique** étendu aux domaines de la création, de l'aménagement, de l'entretien et de la gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires, ainsi qu'aux actions de développement économique d'intérêt communautaire,
- **L'aménagement de l'espace communautaire** : schéma directeur et schéma de secteur, création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, organisation des transports urbains,
- **L'équilibre social de l'habitat** : programme local de l'habitat, politique du logement et notamment du logement social d'intérêt communautaire et action en faveur du logement des personnes défavorisées, amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire,
- **La politique de la ville** : dispositifs contractuels de développement urbain et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire, dispositifs locaux de prévention de la délinquance,
- **L'eau et l'assainissement** : la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie (lutte contre la pollution de l'air, contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers) sont des compétences exercées également par la CALL,
- **La gestion des aires d'accueil des gens du voyage, la gestion du refuge intercommunal pour animaux, la gestion de dépôts de matériaux inertes, la gestion du crématorium** (réalisé en commun avec la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin).

En complément, la CALL exerce également des compétences volontaristes :

- **La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : lutte contre la pollution de l'air, contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers.
- **La mise en valeur d'un projet d'agglomération** : comportant l'enseignement secondaire et supérieur, la culture et la communication, les sports, le tourisme, les actions sanitaires et sociales,
- **L'étude et la réalisation de tout projet pouvant présenter un intérêt intercommunal dans l'éventualité où les communes intéressées lui en confieraient la responsabilité,**
- **La gestion des équipements** : réalisés par ses soins et des services exploités en commun, l'exercice en lieu et place des communes de la gestion de plein droit des services énumérés à l'article L-164-4 de l'ancien Code des Communes, remplacé par l'article L-5213-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

3. SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

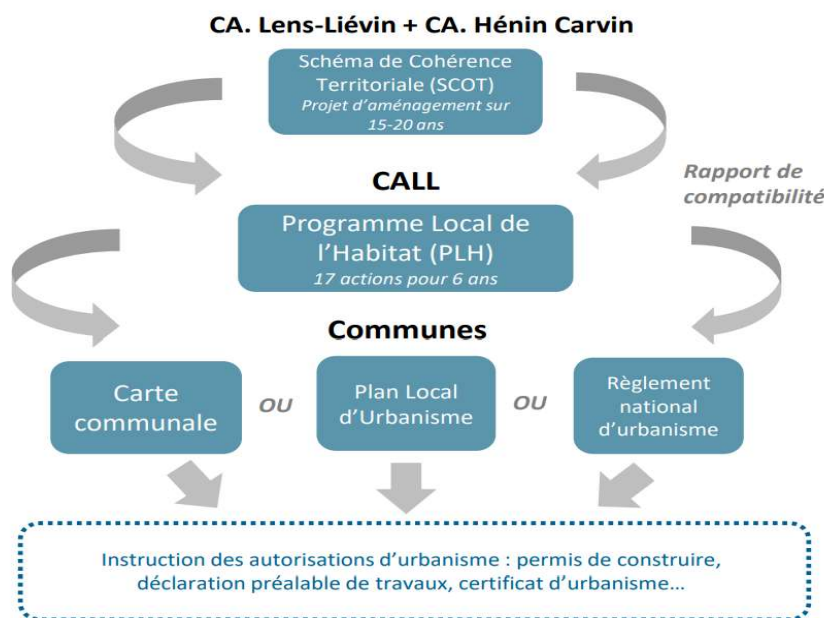
ID : 062-246200364-20230622-C220623_D6-DE



Révision du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvre les deux intercommunalités de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin, soit un total de 50 communes. Il a été approuvé en date du 11 février 2008. Le 24 juin 2015, une révision générale a été lancée. Cette révision est toujours en cours, le calendrier prévisionnel de validation étant le suivant :

- Janvier 2019 - octobre 2020 : diagnostic et état initial de l'environnement ;
- Octobre 2020-octobre 2022 : élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Octobre 2021- octobre 2022 : élaboration et finalisation du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ;
- Octobre 2022- octobre 2023 : arrêt de projet du SCOT ;
- Octobre 2023 : approbation du SCOT.



Rapport de compatibilité : principe de « non contrariété », le document inférieur ne doit pas comporter de différences substantielles de nature à remettre en cause les orientations.

Enjeux liés aux SCOT du bassin minier

Les services de l'Etat ont rédigé une note d'enjeux portant sur la révision des SCOT du bassin minier comprenant le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin et le SCOT de l'Artois. En ce qui concerne les enjeux liés à l'habitat, les principales préconisations sont déclinées comme suit :

- Limiter la consommation foncière en valorisant au maximum le réemploi des friches ;
- Favoriser le renouvellement urbain via les OPAH et les programmes de renouvellement urbain ;
- S'appuyer sur les fonciers disponibles desservis par le réseau de Bus à Haut Niveau de Service ;
- Envisager l'élaboration du PLUi en faveur d'une plus grande intégration des enjeux d'aménagement et afin de limiter les effets de concurrence entre les communes ;

- Redynamiser les centres-villes afin de limiter le développement s'appuyant sur Action Cœur de Ville entre autres ;
- Privilégier la construction de logements sociaux dans les communes qui en possèdent le moins.

Habituellement, le PLH intègre les préconisations du SCOT en matière de scénarios de production de logement, densité des opérations de logements, secteurs de développement préférentiels, etc... Au regard du calendrier lié à l'élaboration du SCOT, ses principales préconisations ne seront pas connues avant l'approbation du Programme Local de l'Habitat.

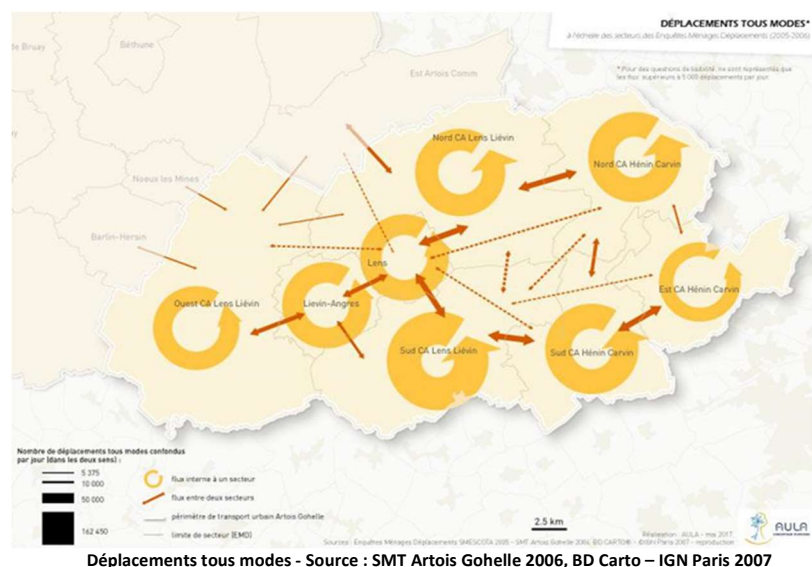
Afin de respecter le lien de compatibilité entre les deux documents, l'élaboration du PLH s'est donc faite en associant le syndicat mixte du SCOT. Les enjeux cités précédemment sont également intégrés à la réflexion d'élaboration du PLH.

La question de la mobilité est corrélée avec celle de l'habitat. En effet, comme cela apparaît dans la partie mobilité du diagnostic territorial du SCOT, l'organisation spatiale du territoire impacte fortement la mobilité quotidienne avec une dépendance forte à l'usage de l'automobile (63% des déplacements).

Le territoire du SCOT, et donc de la C.A.L.L., se caractérise par une densité élevée de population organisée autour d'un réseau multipolaire de villes moyennes, héritage du passé minier et industriel du territoire. Dans ce réseau urbain multipolaire, qui n'est ainsi pas organisé selon le schéma classique d'une ville centre et de sa périphérie, se détachent 2 polarités principales qui sont les villes de Lens et Liévin. L'organisation spatiale du territoire est ainsi marquée par la présence d'une large conurbation urbaine, traversant le territoire d'est en ouest, autour de laquelle s'étend un tissu périurbain éparé.

Au cours des cinquante dernières années, suite à fermeture progressive des mines et à la désindustrialisation, le territoire a dû faire face à un défi de reconversion économique qui s'est traduit notamment par le développement de nombreuses zones d'activités en périphérie des polarités et par conséquent par un étalement du tissu urbain le long des axes routiers. Il en résulte aujourd'hui un dispersement et une dissociation des lieux d'habitation, de travail, de commerces et de service entraînant un éclatement des flux propice à un usage de l'automobile plutôt qu'aux transports collectifs.

L'enquête mobilité réalisée sur le territoire du SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin en 2006 avait mis en évidence l'importance du poids des déplacements internes au territoire : tous motifs confondus, 8 déplacements sur 10 réalisés par les habitants étaient réalisés à l'intérieur du périmètre du SCOT.



Les déplacements domicile-travail habituel directs représentent 11% de l'ensemble des déplacements. 84,4% de ces déplacements se font en voiture en 2016 selon l'INSEE. 60% des actifs résident et travaillent sur le territoire. Les actifs sortant du territoire se dirigent principalement vers la Métropole Lilloise (42 % des déplacements domicile-travail). Ce chiffre progresse d'année en année (+ 27,5 % depuis 2006). Cela impacte la pression foncière et immobilière sur l'arc nord du territoire communautaire. Les autres flux domicile-travail sortants se partagent entre les territoires limitrophes dont le Douaisis (12 % des flux sortants), l'Arrageois (13 %) et le Béthunois (14 %).

4. Autres documents stratégiques

Schéma Départemental d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvé pour la période 2019-2024. Les préconisations du schéma sont intégrées dans le présent diagnostic.

Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Pas-de-Calais 2022-2027 constitue un document cadre institutionnel partenarial. Il définit, pour la période 2022-2027, la politique départementale en faveur de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés, de l'hébergement, et du logement accompagné. Son contenu se veut opérationnel et s'articule autour de trois principes qui soutiennent l'ambition collective de la priorité au logement pour tous : permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins du ménage, aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions, renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique. Il comporte 6 axes : prévenir et former, accompagner les parcours, mieux accompagner les publics ayant des besoins spécifiques, développer une offre de logements de qualité et adaptée aux ressources des publics, gagner en transversalité avec de nouveaux champs, et piloter les actions du plan.

Il rappelle que la CALL s'est lancée pour mettre en œuvre la stratégie du Logement d'Abord de manière accélérée (création de plateformes Logement d'Abord animées par des coordinateurs) dans le cadre d'un appel à projet concernant l'ex bassin minier. A ce titre, le territoire a mis en œuvre un accompagnement des parcours complexes, à savoir des ménages présentant un cumul de problématiques en matière de gestion budgétaire, santé, parentalité, insertion professionnelle, etc., qui compromettent leur parcours logement. Cette démarche s'articule avec la Conférence Intercommunale du Logement mise en œuvre sur la CALL. Pour rappel, le PLH de la CALL doit être compatible avec les préconisations du PDALHPD.

Projet de Territoire

La CALL s'est dotée d'un projet de territoire axé sur les priorités suivantes :



Sur le volet économique, les objectifs sont les suivants :

1. **Objectif 1** : développer et faire connaître les filières d'excellence du territoire dans une démarche globale de Ille Révolution Industrielle et de transition énergétique : éco-activités, numérique, tourisme, sport santé bien être, logistique et métier d'art,
2. **Objectif 2** : Réduire le décalage entre le niveau de formation des habitants et les emplois proposés pour permettre à la population locale de profiter en priorité des créations d'entreprises et d'emplois,
3. **Objectif 3** : Promouvoir l'entrepreneuriat et les initiatives relevant de l'économie sociale et solidaire,
4. **Objectif 4** : Intégrer une logique d'économie circulaire contribuant au développement d'une filière locale.

L'enjeu est notamment de s'appuyer sur l'économie touristique et culturelle, soutenir les pôles d'excellence (Base 11/19, Vivalley, Louvre Lens Vallée...) et de former les habitants aux 3 filières d'excellence prioritaires : numérique, tourisme, éco-activités.

Sur le volet mobilité, les objectifs sont les suivants :

1. **Objectif 1** : engager le territoire dans la transition énergétique des mobilités et l'inscrire dans les démarches régionales,
2. **Objectif 2** : promouvoir les modes alternatifs de déplacement pour limiter les impacts négatifs de la circulation automobile sur le territoire,
3. **Objectif 3** : Engager la mutation des filières logistiques et anticiper l'arrivée du canal Seine Nord Europe.

L'enjeu est notamment d'avoir une bonne connexion à la Métropole Lilloise par une offre de mobilité cadencée et rapide. L'offre ferroviaire est particulièrement ciblée. En ce qui concerne les transports internes, il convient de s'appuyer sur le réseau de Bus à Haut Niveau de Service et de réfléchir à l'évolution du réseau de bus complémentaire adapté au concept d'archipel urbain.

Sur le volet habitat : « *Mieux habiter le territoire : une stratégie commune à bâtir ensemble* », les objectifs sont les suivants :

1. Objectif 1 : Limiter l'évasion résidentielle et renforcer les centres urbains

- Définir une politique foncière globale visant à maîtriser l'ouverture à l'urbanisation et identifier les secteurs prioritaires d'aménagement ;
- Fixer des objectifs de densité et de production de logement par polarité pour limiter la concurrence entre les communes et les projets ;
- Fixer des objectifs de construction neuve réalistes et adaptés au marché ;

- Innover dans les façons de rénover et de construire de manière économiquement viable ;
- Impliquer les acteurs du bâtiment et les habitants sur la question énergétique dans l'habitat ;



5. Enjeux de l'Etat pour le territoire

Le 31 juillet 2020, les services de l'Etat ont communiqué à l'agglomération le Porter à Connaissance (PAC) rappelant le cadre règlementaire de l'élaboration du PLH ainsi que les principaux enjeux à prendre en compte. Ci-dessous, une synthèse des principaux enjeux issus du Porter à Connaissance :

1. Une qualification plus fine et exhaustive du besoin en logement

Veiller à ce que la programmation de logements soit mieux en adéquation avec les besoins et les dynamiques observées. Veiller à ce que la localisation des opérations soit en lien avec l'offre d'emploi et la desserte en transports. Avoir une diversité de typologies et de statuts d'occupation.

2. La restauration de l'attractivité des pôles urbains de l'agglomération sous deux aspects :

Mettre en cohérence, à l'échelle intercommunale, les dispositifs de requalification urbaine (NPNRU, Action Cœur de Ville, ERBM, ZAC) avec les politiques de transports.

Coordonner la construction neuve avec les actions menées sur le parc ancien et la résorption de la vacance pour limiter les phénomènes de concurrence entre les produits.

3. Le développement d'un projet de territoire communautaire orienté vers la satisfaction des engagements nationaux de développement durable

Réduire la consommation foncière et les phénomènes de périurbanisation.

Augmenter la performance énergétique des parcs immobiliers neuf et existants.

4. La promotion d'une mixité sociale élargie à toutes les catégories de population et non plus centrée sur la production de logements sociaux

Favoriser les parcours résidentiels ascendants via l'accession sociale à la propriété, la vente HLM, des solutions innovantes telles que le bail réel solidaire.

5. Le soutien aux politiques sociales du logement

Intégrer la question des ménages en situation de vulnérabilité par le logement. Proposer des actions en faveur du passage d'un logement précaire à un logement décent dans la poursuite du plan Logement d'Abord (la CALL étant territoire pilote de mise en œuvre).

6. Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM)

Le 7 mars 2017 a été signé l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) du Nord et du Pas-de-Calais par l'Etat, la région Hauts-de-France, les départements et les intercommunalités. Il s'agit d'un programme ambitieux de reconversion du territoire en matière d'aménagement, de développement économique, social et humain. Ce programme est prévu sur une durée de 10 ans (2017-2027). Les principaux engagements portent sur les objectifs suivants :

- réhabiliter 23 000 logements miniers (étiquette énergétique au-delà du D) sur dix ans dont 12 000 au titre de l'ERBM et 11 000 dans le cadre du droit commun des bailleurs ;
- redonner de l'attrait au territoire en rénovant les cités et en renforçant les centralités ;
- développer l'emploi local et les filières d'excellence ;
- améliorer l'insertion et l'accès à l'emploi des habitants en difficulté ;

- déployer des actions dans les domaines des mobilités, de l'énergie, du paysage, de l'économie et de la culture



Source : ARS Hauts-de-France

La CALL fait partie des 8 intercommunalités concernées par l'ERBM. Ce sont au total près de 5 300 logements qui sont concernés par des programmes de réhabilitations lourdes au sein de 29 cités minières sur le territoire de la CALL selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Le traitement de 10 cités sur la période 2018-2020 (soit environ 1 700 logements) ;
- Le traitement de 19 cités sur la période 2021-2027 (soit environ 3 600 logements).

A l'heure actuelle, l'ensemble des logements susceptibles de bénéficier de l'ERBM n'est pas encore complètement évalué, des diagnostics techniques sont en cours. 1520 logements ont néanmoins été traités ou sont en cours de travaux ou à intervenir. S'y ajouteront 731 logements qui seront rénovés dans le cadre de crédits PALULOS.

La CALL participe financièrement au projet avec un budget annuel de 3 millions d'euros pour accompagner la réhabilitation des logements par les bailleurs sociaux. Au-delà, elle accompagne le volet urbain en cofinçant les études urbaines initiales et les opérations d'aménagement conduites par les villes.



Maisons et Cités – ilot Parmentier



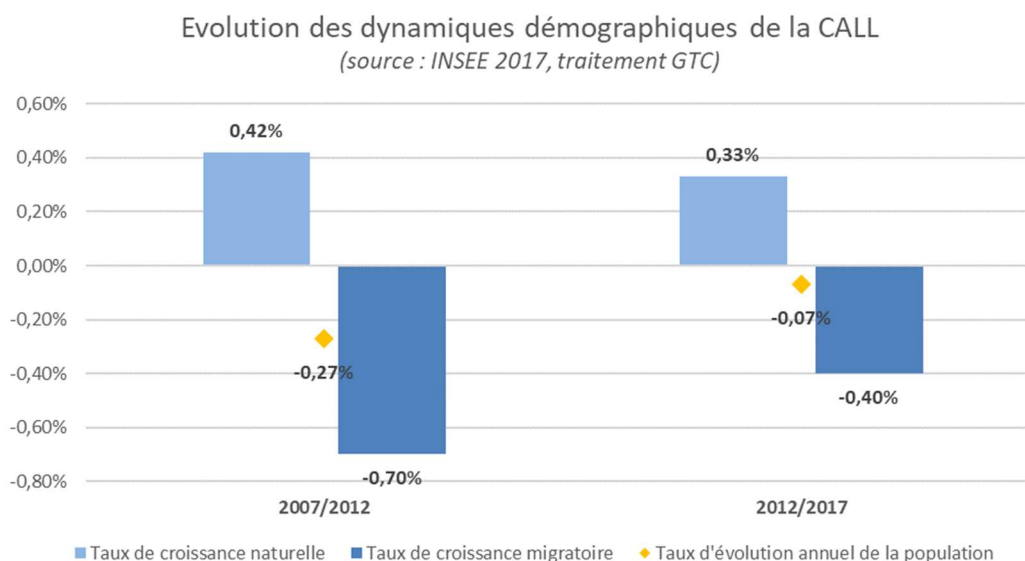
SIA Habitat – Cité des Genettes

II. DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

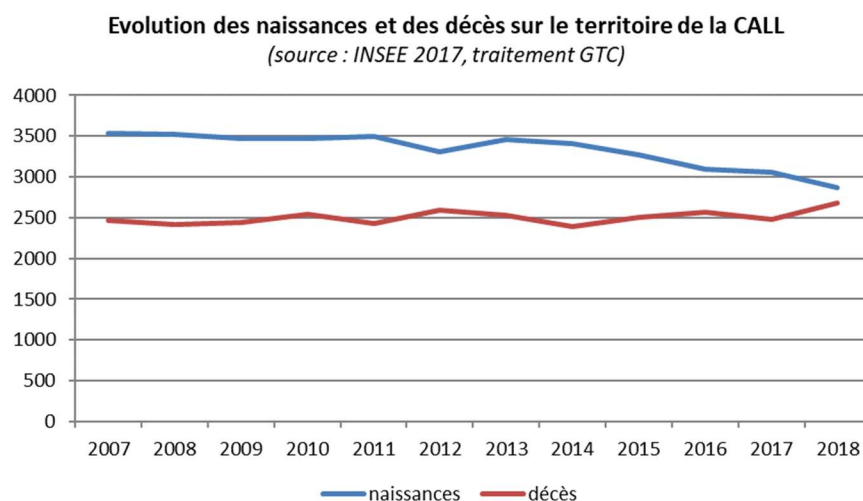
1. Evolution démographique récente

Population CALL - période 2012-2017

Contrairement à la période 2007-2012 qui était marquée par une perte de population (-0.27% par an sur la période) en raison d'un déficit migratoire important (-0.70%), la tendance démographique tend à se stabiliser sur la période 2012-2017. La déprise démographique s'est très sensiblement amoindrie (-0.07% par an) grâce à une réduction du déficit migratoire (-0.40%). La situation se caractérise donc plus par une stabilisation de la population.



La situation démographique reste cependant fragile malgré cette amélioration puisque le volume de naissances continue à diminuer, en particulier depuis 2013 pour atteindre moins de 3000 naissances en 2018, et que le nombre de décès augmente en parallèle jusqu'à atteindre près de 2700 décès par an en 2018.

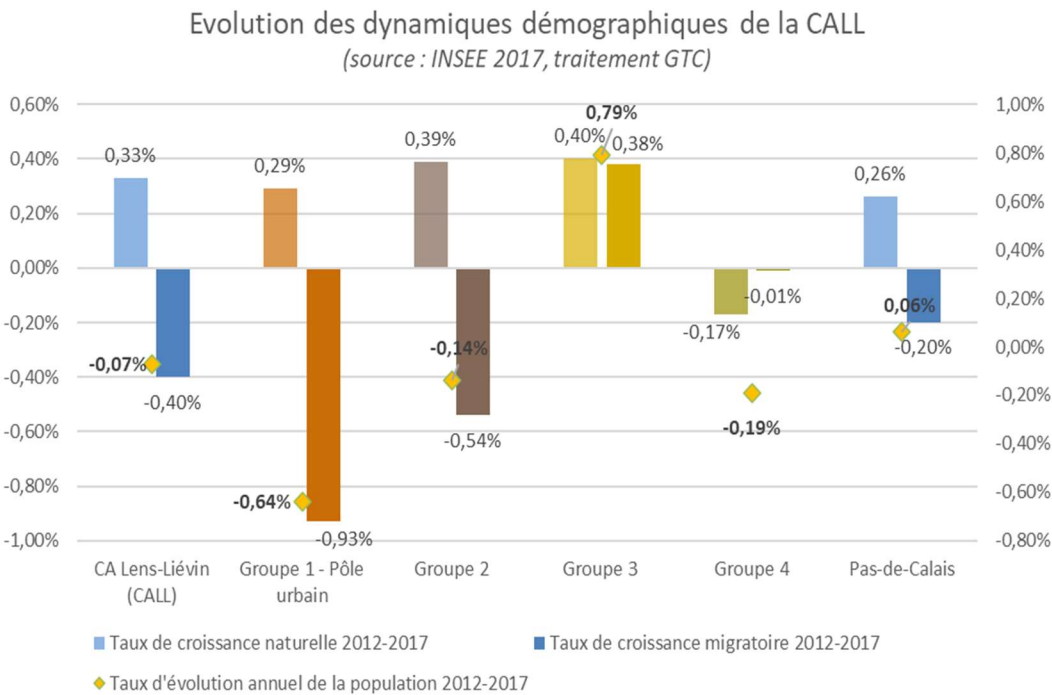


Cette stabilité démographique est liée à l’enjeu de maintien de la une plus grande attractivité résidentielle qui permettra d’éviter les limitrophes.

Si les dynamiques démographiques observées sur la CALL reflètent celles du département du Pas de Calais, de fortes disparités existent selon les différents espaces identifiés dans le cadre du PLH.

Le déficit migratoire est particulièrement marqué dans le cœur urbain que constituent Lens et Liévin, ainsi que pour le groupe 2 (communes du bassin minier caractérisées par une forte présence de logements locatifs sociaux et de faibles revenus).

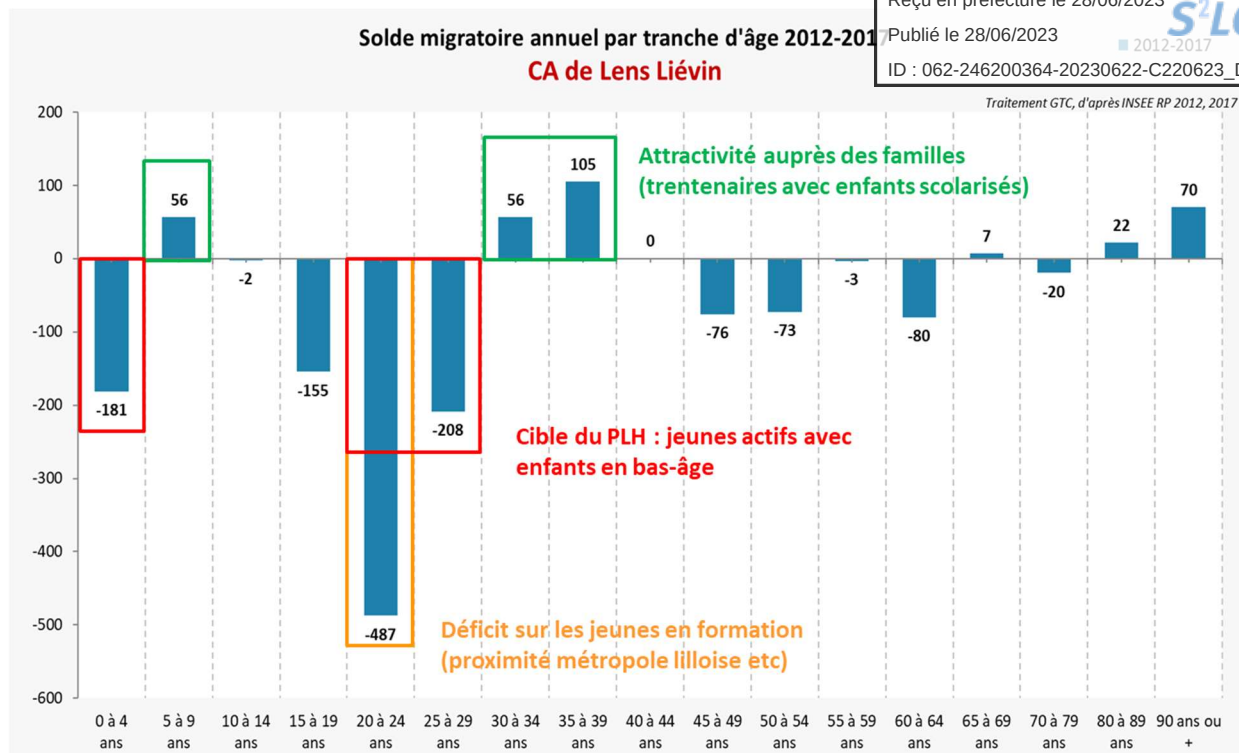
A l’inverse il est positif pour les communes du groupe 3 (caractérisées notamment par un dynamisme de la construction plus important) et nul pour le groupe 4 (résidentielles, avec des revenus plutôt supérieurs à la moyenne). Le groupe 4 en revanche fait état d’un solde naturel négatif.



Attractivité auprès des jeunes

Le territoire de la CALL connaît des pertes de population liées au déficit migratoire (-969 habitants en moyenne par an entre 2012 et 2017), et notamment parmi les jeunes en formation ou en recherche du premier emploi (20 à 24 ans puis 25 à 29 ans). Ce phénomène peut s’expliquer en partie par la proximité de la CALL avec la métropole lilloise qui attire les étudiants et les jeunes actifs.

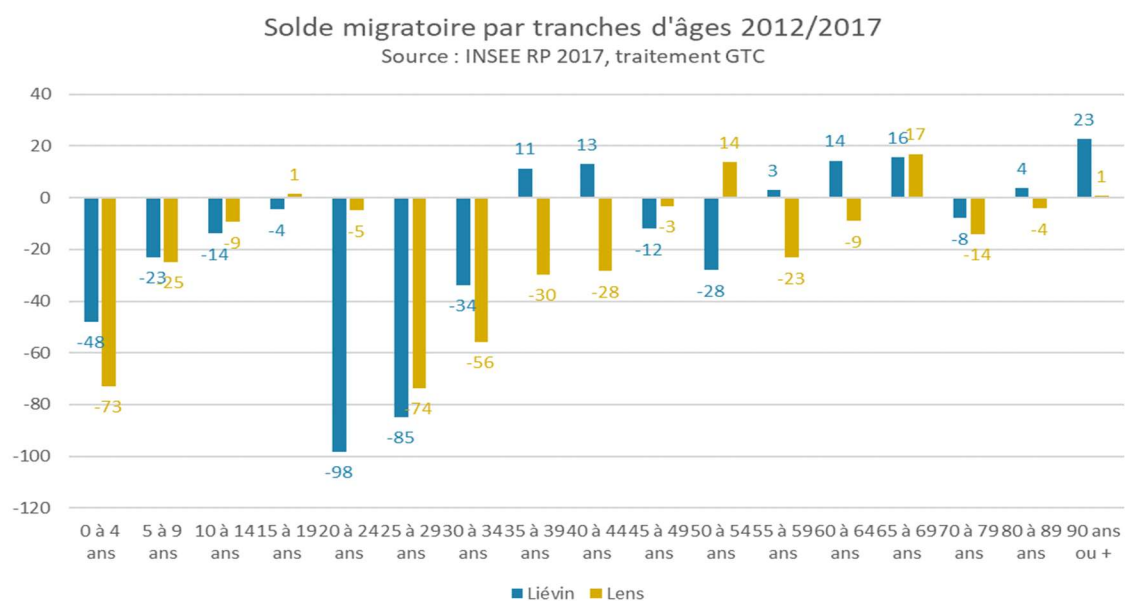
La CALL est attractive auprès des trentenaires avec enfants scolarisés. En revanche, les flux migratoires sont juste à l’équilibre ou déficitaires pour les tranches de 40 à 70 ans.



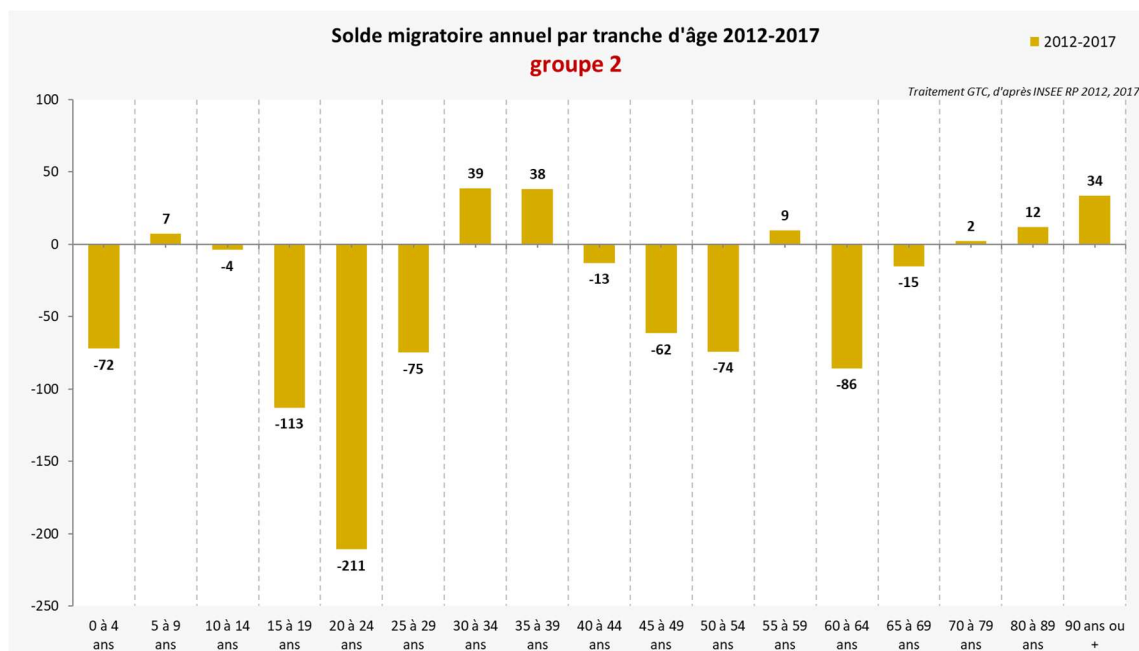
Afin de mieux discerner les spécificités internes à la CALL, le solde migratoire par tranche d'âge a été observé à l'échelle des différents groupes de communes qui traduisent des dynamiques très différentes.

Le groupe 1, composé de Lens et Liévin, connaît un solde (rapport entre les entrées et les sorties) de population négatif pour l'ensemble des tranches d'âges, à l'exception des 65 à 69 ans et plus de 90 ans.

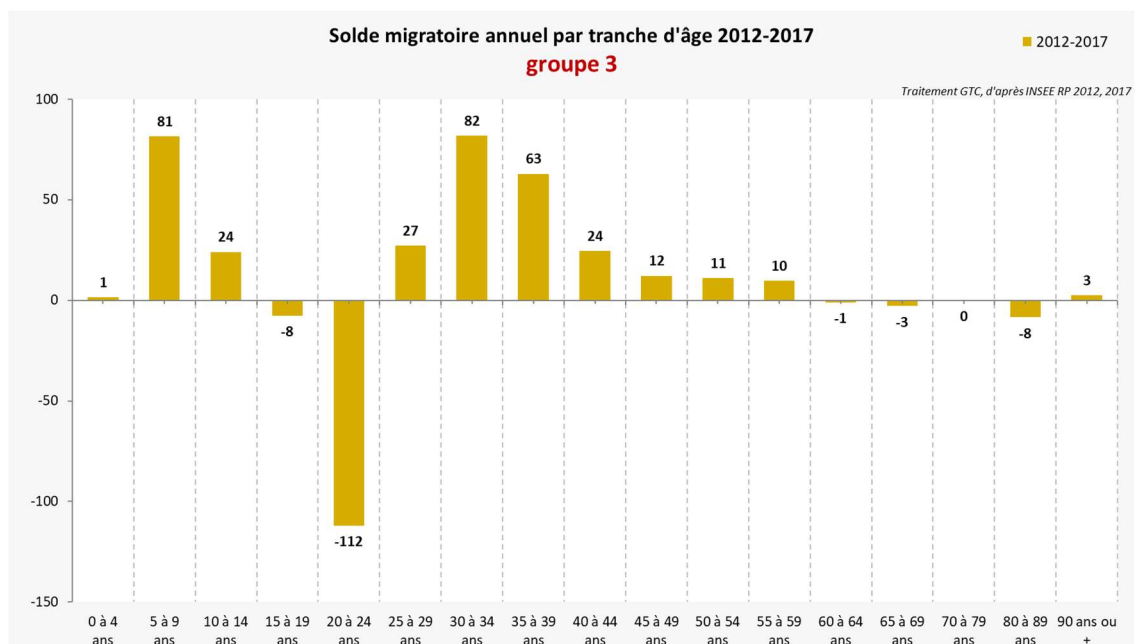
Les départs sont très marqués à Liévin pour les jeunes en formation 20 à 24 ans, ce qui n'est pas le cas de Lens. En revanche, les deux communes connaissent un déficit fort sur les jeunes ménages (25-29 ans) avec enfants en bas-âge ainsi que sur les familles de trentenaires avec enfants scolarisés.



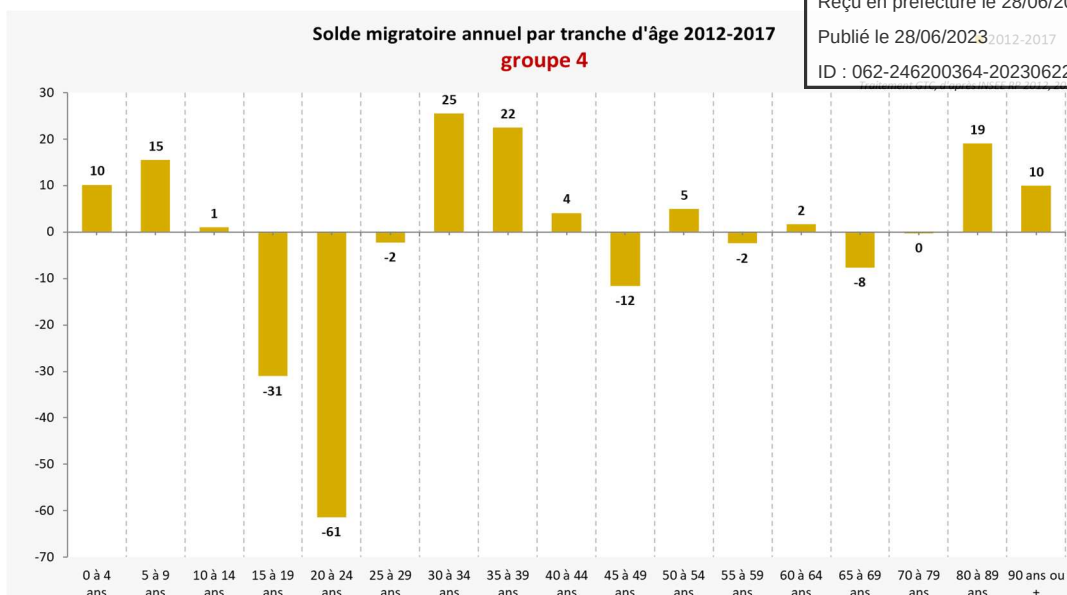
Les communes du groupe 2 connaissent un déficit marqué sur les jeunes en formation de moins de 25 ans et en particulier les 20 à 24 ans, en revanche elles attirent des jeunes de plus de 80 ans (en lien avec la présence de structures dédiées de type EHPAD et résidences seniors).



Les communes du groupe 3 connaissent une attractivité marquée pour les familles (25-29 ans avec enfants en bas âge et trentenaires et quadragénaires avec enfants scolarisés). Elles connaissent en revanche des départs de jeunes en formation (20 à 24 ans).



Les communes du groupe 4 enregistrent des départs marqués sur les jeunes dès 15 ans, en revanche elles exercent une attractivité sur les familles déjà constituées, accompagnées d'enfants de moins de 9 ans (30 à 39 ans) et les seniors de plus de 80 ans.

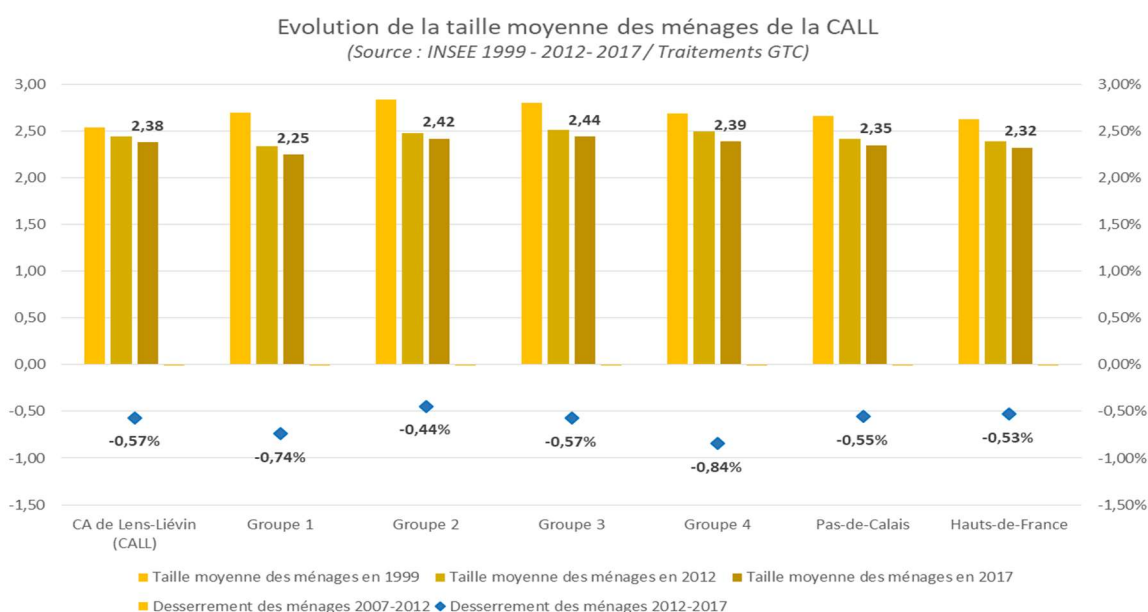


On constate pour les groupes 3 et 4 une attractivité sur les familles avec enfants, laquelle compense le déficit observé sur ces tranches d'âges dans les groupes 1 et 2, notamment du fait d'une offre de logement correspond aux besoins de ces ménages dans les communes des groupes 3 et 4.

2. Profil des ménages

La taille moyenne des ménages de la CALL tend à diminuer avec 2.38 personnes par ménages en 2017 (contre 2.53 en 1999). Cette taille moyenne des ménages reste toutefois supérieure à la moyenne constatée dans le Pas-de-Calais (2.35) et dans les Hauts-de-France (2.32).

La réduction de la taille moyenne des ménages est liée au phénomène de desserrement des ménages (séparation, vieillissement, décohabitation...) qui s'est accentué sur la période récente. Ce desserrement des ménages est particulièrement fort sur les communes de Lens et Liévin (groupe 1). Les autres communes de la CALL conservent un profil familial avec plus de 2.3 personnes par ménage.



3. Etat des lieux et perspectives économiques

Le territoire de la CALL fait état de 70 345 emplois au sens de l'INSEE (qui comprend l'emploi public) en 2017, dont près de la moitié sont localisés dans le cœur urbain que représentent Lens et Liévin. Cependant, le nombre d'emplois évolue à la baisse entre 2012 et 2017 et en particulier dans le cœur urbain, territoire à vocation économique avec 1,76 emplois par actif, contre 0,87 à l'échelle de la CALL.

La baisse est plus marquée sur la CALL qu'à l'échelle du département du Pas de Calais, qui présente la même tendance. Les espaces ruraux, bien moins dotés en emplois, connaissent néanmoins une tendance à la hausse du nombre d'emplois. Par ailleurs, seuls 20% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence à l'échelle de la CALL, ce qui pose également la question des navettes domicile/travail avec les pôles d'emplois extérieurs (métropole lilloise, secteur d'Arras...).

	CA Lens-Liévin (CALL)	Groupe 1	Groupe 2	Groupe 3	Groupe 4	Pas-de-Calais
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2017	70 345	32 037	22 278	13 373	2 656	480 074
Taux d'évolution des emplois au LT 2012/2017	-0,45%	-1,06%	-0,58%	1,05%	0,93%	-0,35%
Indice de concentration de l'emploi en 2017	0,87	1,76	0,65	0,64	0,38	0,89
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2017	20,7%	34,7%	19,0%	13,5%	14,1%	24,6%

Evolution des emplois et des actifs occupés :

La même tendance qu'à l'échelle du Pas de Calais s'observe sur la CALL, et de façon plus marquée : si le volume d'emplois au sens de l'INSEE tend à diminuer, en observant la source ACOSS (qui comptabilise l'emploi dans la sphère privée uniquement), on observe une tendance à l'augmentation du nombre d'emplois privés.

Il semble ainsi que le territoire connaisse une restructuration de son tissu économique, au profit des communes périphériques en développement (marges du bassin minier). Les domaines des services à la personne et du secteur logistique (transport et entreposage) semblent notamment générer des volumes d'emplois importants dans ces espaces. En revanche les emplois industriels (construction, industrie, énergie) et tertiaires sont en diminution et en particulier dans le cœur urbain et le bassin minier.

	emploi total 2012/2017	emploi salarié privé 2012/2018	Tertiaire	Services à la personne	Commerce hébergement restauration	Construction	Industrie Energie	Transport entreposage
CA de Lens - Liévin	-0,45%	0,63%	-1,4%	2,3%	0,5%	-1,1%	-1,4%	3,0%
groupe 1	-1,06%	0,21%	-3,5%	3,0%	-0,2%	-4,9%	-2,1%	2,1%
groupe 2	-0,58%	-1,51%	0,1%	-7,8%	0,1%	1,2%	-1,3%	3,8%
groupe 3	1,05%	4,72%	2,3%	13,3%	1,6%	-0,1%	-0,6%	7,5%
groupe 4	0,93%	0,65%	9,7%	0,8%	-1,2%	0,7%	2,1%	-6,8%
Pas-de-Calais	-0,35%	0,42%	-0,3%	2,1%	0,7%	-0,5%	-1,4%	1,0%

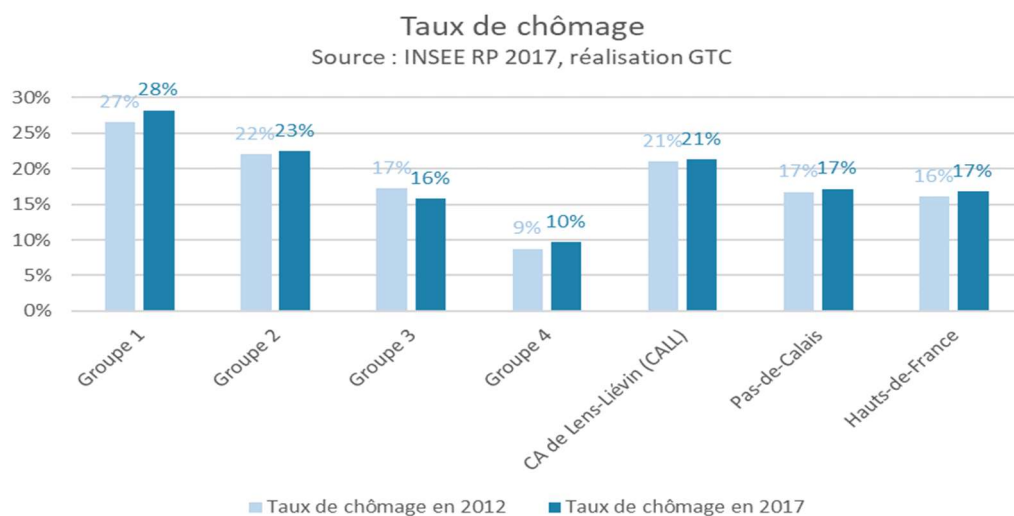
Des perspectives de création d'emplois à venir sont esquissées dans les secteurs suivants :

- Création d'emplois dans la logistique (1000 – 1500 emplois ouvrant la Zone d'Activités des Alouettes ;
- Projet Vivalley, dispositif qui accompagne les projets innovants sur les thèmes de l'activité physique, du sport, de la santé et du bien-être. Ce projet est en lien avec le stade couvert régional qui accueille notamment le meeting international d'athlétisme de Liévin. Il regroupe une pépinière d'entreprises autour du pôle sport/santé, un centre de formation autour de la fac de sport déjà implantée, des entreprises et centres de recherches dans le domaine ;
- Création d'emplois en lien avec le Louvre Lens (centre de conservation, logistique de transports d'œuvres d'art) ;
- Le domaine de l'administration publique est également pourvoyeur de nombreux emplois, avec le développement du service gériatrique de l'hôpital de Liévin et des services d'aide à la personne en lien avec des projets d'habitat adapté aux personnes âgées pour maintenir cette population sur le territoire (résidences seniors, béguinages).

4. Chômage, revenus des ménages et disparités socio-économiques

Taux de chômage

En 2017, le taux de chômage de la CALL est de 21%, soit un taux équivalent à celui de 2012. Il est cependant supérieur de 4 points à celui du département du Pas de Calais et de 5 points par rapport à celui de la Région des Hauts de France. Le taux de chômage est particulièrement élevé et supérieur à la valeur connue par la CALL dans le cœur urbain et dans la frange industrielle du territoire.

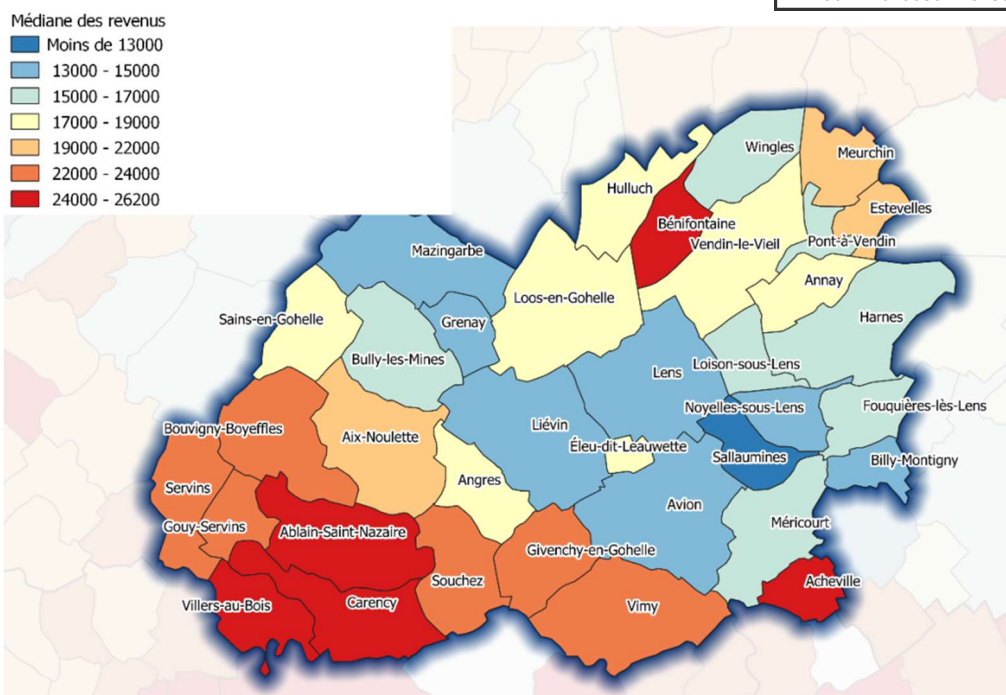


Revenus

A l'échelle de la CALL, en 2017, le revenu médian déclaré par unité de consommation au sein des ménages est particulièrement faible sur les communes du cœur urbain, ainsi que sur l'arc ouest/est constitué par le bassin minier.

A l'inverse, le sud du territoire est caractérisé par des niveaux de revenus plus élevés dans les communes au profil plus rural. Enfin, le nord de l'EPCI connaît des niveaux de revenus moyens avec une disparité plus marquée d'une commune à l'autre.

Médiane des revenus des ménages en 2017



5. Synthèse et enjeux

Constats :

- ❖ Une amélioration des dynamiques démographiques avec une réduction du déficit migratoire mais une baisse des naissances
- ❖ Un fort déficit migratoire sur les jeunes ménages (1^{er} emploi et 1^{er} enfant) qui sont partis se former à l'extérieur de la CALL et qui ne reviennent pas forcément
- ❖ Faible offre de petits logements abordables pour les jeunes, problématique de décohabitation

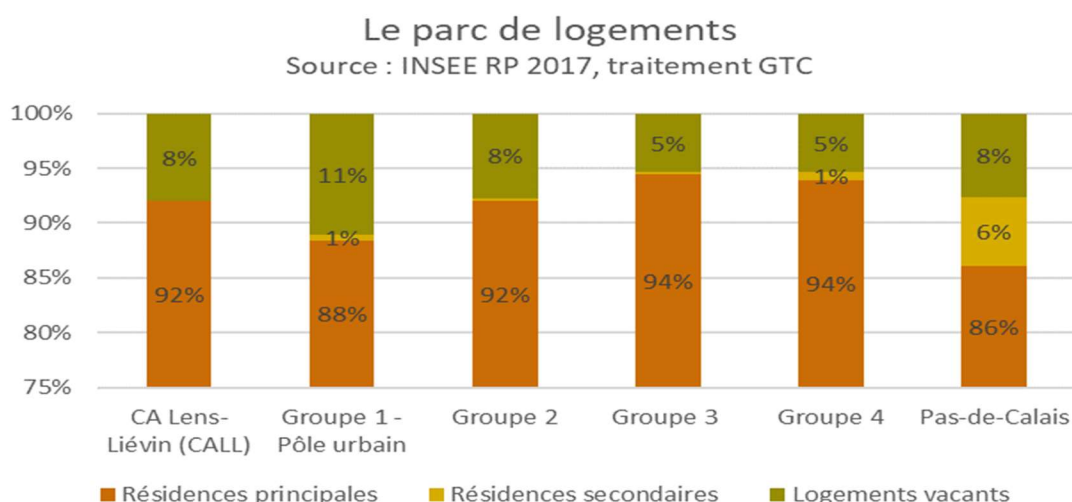
Enjeux :

- ❖ Mieux retenir les jeunes ménages sur le territoire de la CALL
- ❖ Développer une offre en accession sociale (PSLA, BRS, ASS)

1. Structure et évolution du parc de logements

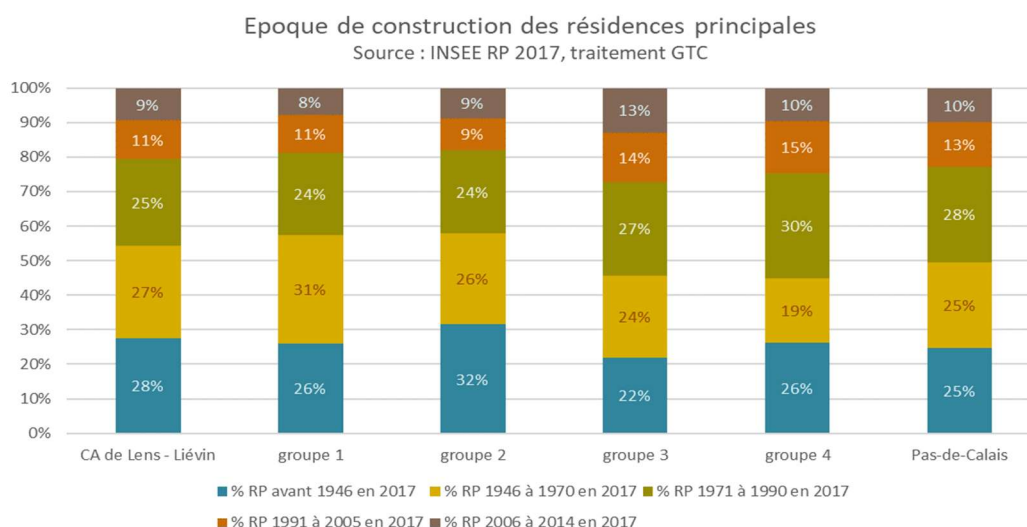
Structure du parc de logement

Le parc de logement de la CALL est constitué à 92% de résidences principales et 8% de logements vacants, un niveau équivalent à celui du département du Pas de Calais. Le stock de résidences secondaires est quasi inexistant sur ce territoire. La part de logements vacants est particulièrement importante sur le groupe 1 composé de Lens (16% de logements vacants recensés en 2017) et Liévin (5%).

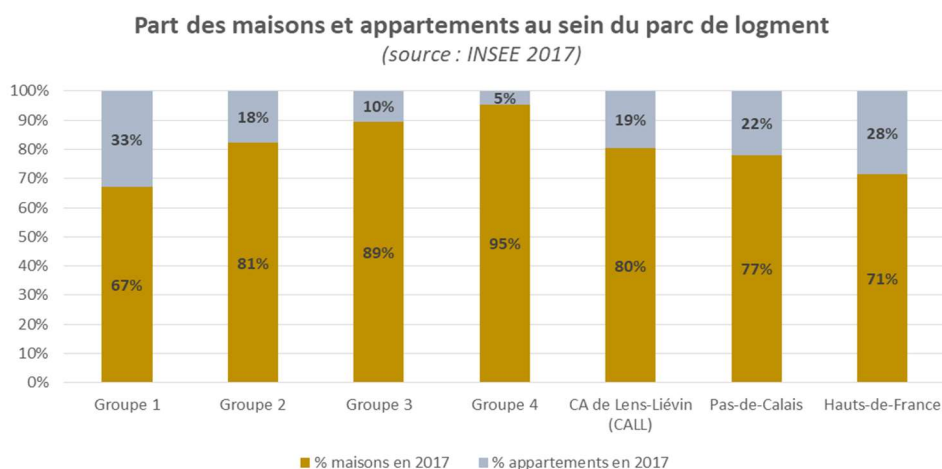


Age du parc de logements

A l'image des chiffres constatés à l'échelle du département du Pas de Calais, une part importante du parc de logement a été bâtie avant 1946 (28%) ainsi qu'avant 1970 et les premières réglementations thermiques : plus de la moitié du parc a été construit avant cette période, et ce en particulier dans le cœur urbain caractérisé par un passé industriel.



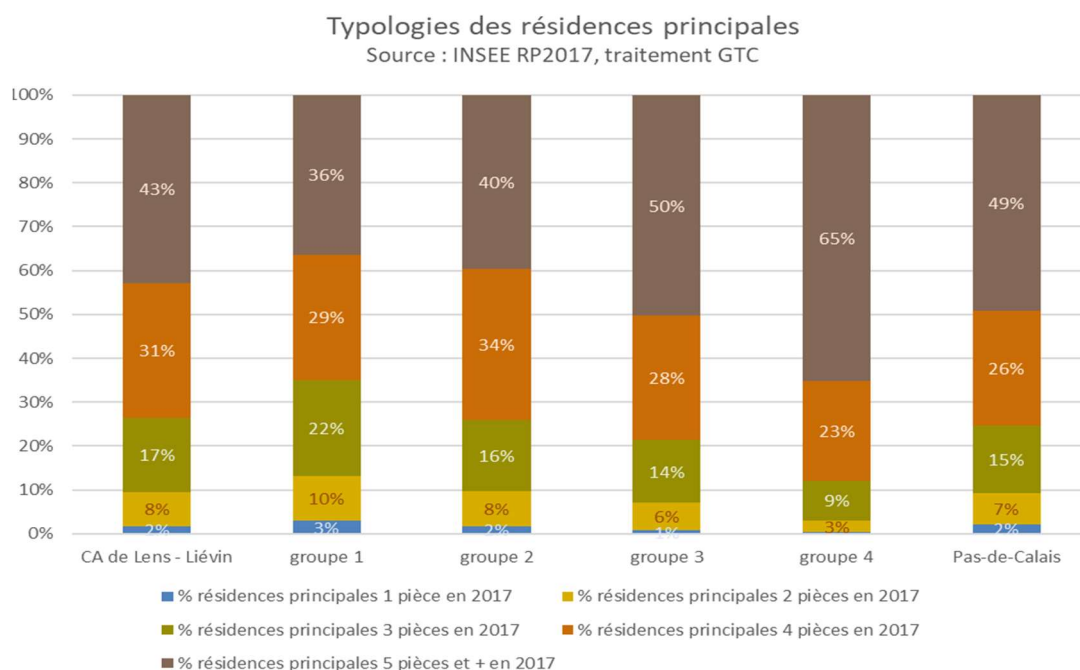
La particularité du parc de logements de la CALL est d'être composé à 80% de maisons (contre 77% à l'échelle du Pas-de-Calais et 71% dans les Hauts-de-France). Cette forte proportion de maisons se vérifie dans tous les groupes, à l'exception de Lens et Liévin qui comportent une part un peu plus importante d'appartements (33%).



Typologies

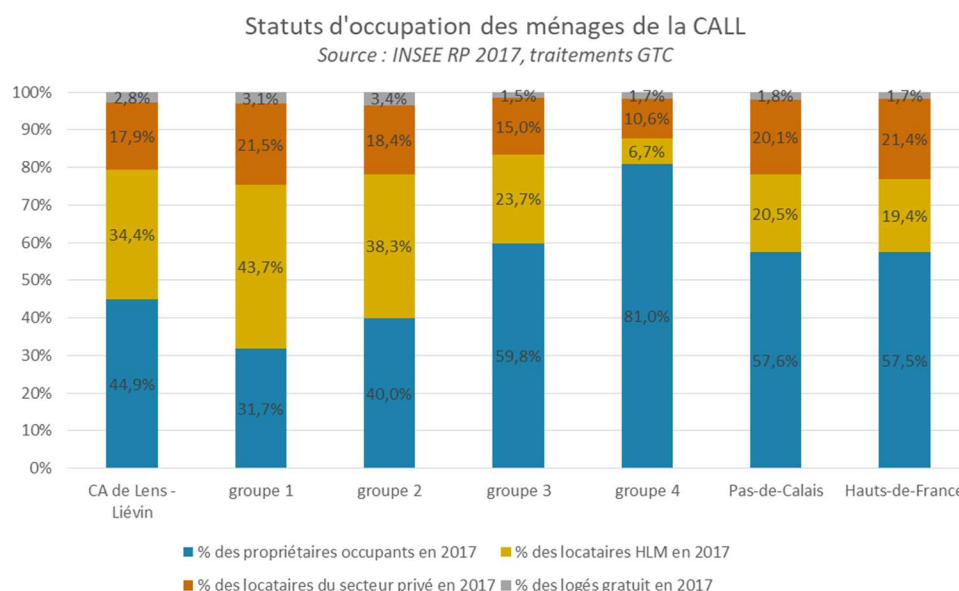
Le parc de logements de la CALL est très peu pourvu en petites typologies, les T1/T2 représentent 10% du parc, à l'inverse les T5 et plus représentent 43% de ce dernier, ce qui correspond également à une tendance de fond relevée sur le département du Pas de Calais. Dans les espaces ruraux, cette tendance est encore plus exacerbée.

Il convient d'être vigilant sur l'appréciation des typologies de logements notamment dans l'habitat minier qui comporte des « faux T3 », c'est-à-dire la présence d'une pièce aveugle qui est dédiée plutôt à une lingerie/pièce de rangement plutôt qu'à une véritable chambre.



Statut d'occupation

La CALL comporte une part plus importante de locataires du parc social (34.4%) que les référents départementaux (20.5%) et régionaux (19.4%). Cela s'explique par le conventionnement du patrimoine minier en logement social en 2014, particulièrement présent au sein des groupes 1 et 2. Les communes des groupes 3 et 4 comportent une part plus importante de propriétaires occupants.



2. Marché de l'immobilier

Les analyses sur les marchés immobiliers réalisées ici sont issues de deux sources principales :

- Données sur les Valeurs Foncières (DVF) : il s'agit des données mises en ligne par la Direction Générale des Finances Publiques sur la base du fichier informatisé des données juridiques immobilières et des informations issues de la base des mises à jour des informations cadastrales. Ces données renseignent sur les marchés immobiliers anciens.

- Données sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) : Il s'agit d'une enquête trimestrielle de suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente.

Ces données renseignent sur les marchés immobiliers neufs.

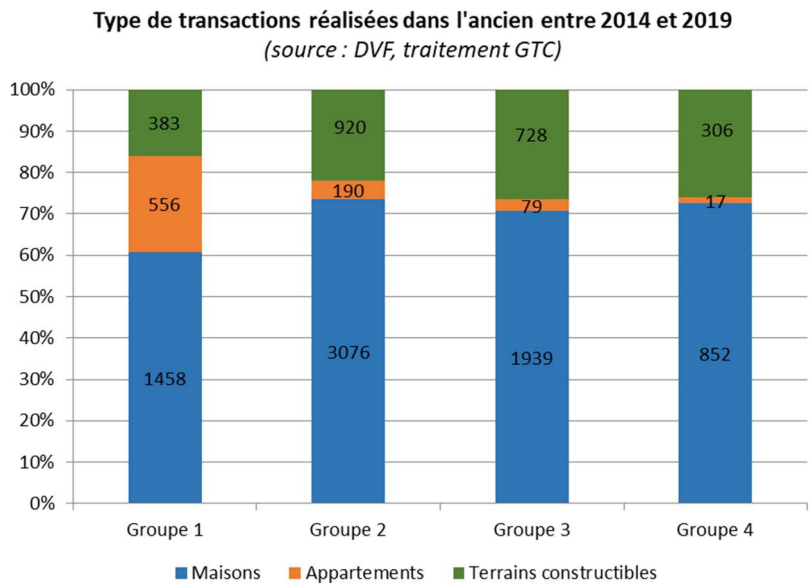
Evolution des transactions dans l'ancien

Le marché immobilier de l'ancien est dominé par les ventes de maisons, largement supérieures à celles des terrains constructibles et des appartements sur le territoire de la CALL. Sur la période 2014-2019 on compte en moyenne annuelle 1 200 transactions de maisons, 140 d'appartements et 390 de terrains constructibles¹. A partir de 2018 on note une baisse importante des volumes de transactions.

¹ La source DVF ne permet pas de distinguer clairement les terrains à bâtir, les terrains viabilisés et non viabilisés. L'estimation présentée ici est issue d'un croisement entre la base DVF (sur l'ensemble des terrains vendus) et la localisation de ces terrains GTC, Arval, FGN Conseil – Diagnostic du PLH de l'Agglomération de Lens-Liévin

La vente d’appartements est un peu plus présente sur Lens et Liévin qu’ailleurs, mais elle reste une part importante des logements collectifs. Dans les autres groupes, les ventes sont dominées par les maisons et les terrains constructibles.

A noter également un attrait du territoire pour les investisseurs, y compris exogènes, avec des transactions réalisées pour des franciliens qui y trouvent une rentabilité plus importante que sur la MEL (7 à 8% contre 5% pour la MEL).



Marché du collectif neuf

Le marché immobilier a connu un bouleversement important au cours des dernières années avec une forte hausse de l’activité dans le logement collectif neuf.

Avec une moyenne de 30 logements individuels commercialisés par an sur la période 2010-2019, le marché du logement individuel en promotion privée est relativement stable, les volumes de commercialisation sont faibles. Le prix moyen de vente d’un logement individuel neuf est de 162 000€ sur la période.

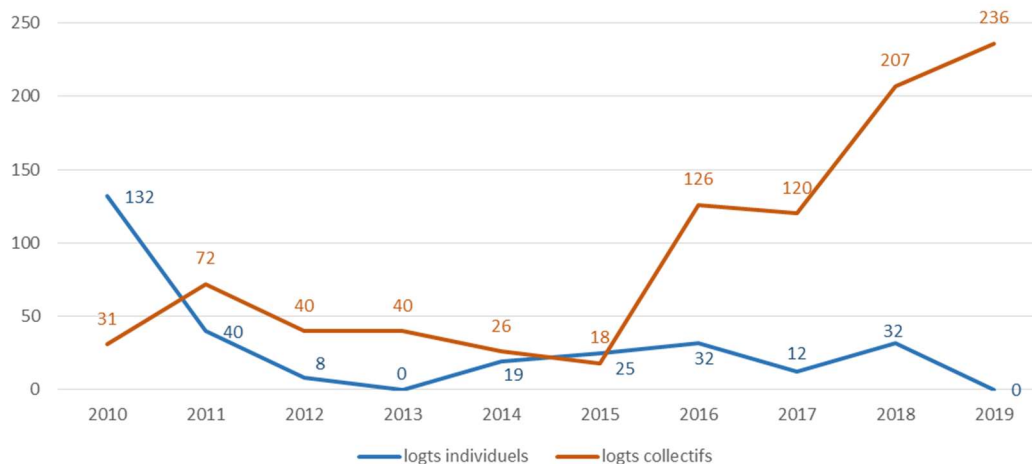
En ce qui concerne le collectif, le marché est quasiment inexistant sur la période 2010-2015 avec une moyenne de 38 logements par an. A partir de 2016, des volumes importants de logements collectifs sont livrés à Lens en lien avec plusieurs opérations d’ampleur liées à la ZAC Centralité. On passe ainsi de 126 appartements mis en vente en 2016 à 236 en 2019, ces mises en vente concernant quasi-exclusivement la ville de Lens. Sur la période 2010-2016, le prix moyen de vente d’un appartement neuf est de 2 550€/m².

L’évolution moyenne des prix n’est pas connue pour les années les plus récentes mais le constat est fait d’opérations commercialisées à des prix dépassant parfois les 3 500€/m².

selon les zonages des documents d’urbanisme des communes. Nous avons fait le choix de retenir les terrains vendus situés dans des zones constructibles (U, AU).

Evolution des mises en vente de logements neufs sur la CALL

(source : ECLN 2010-2019)



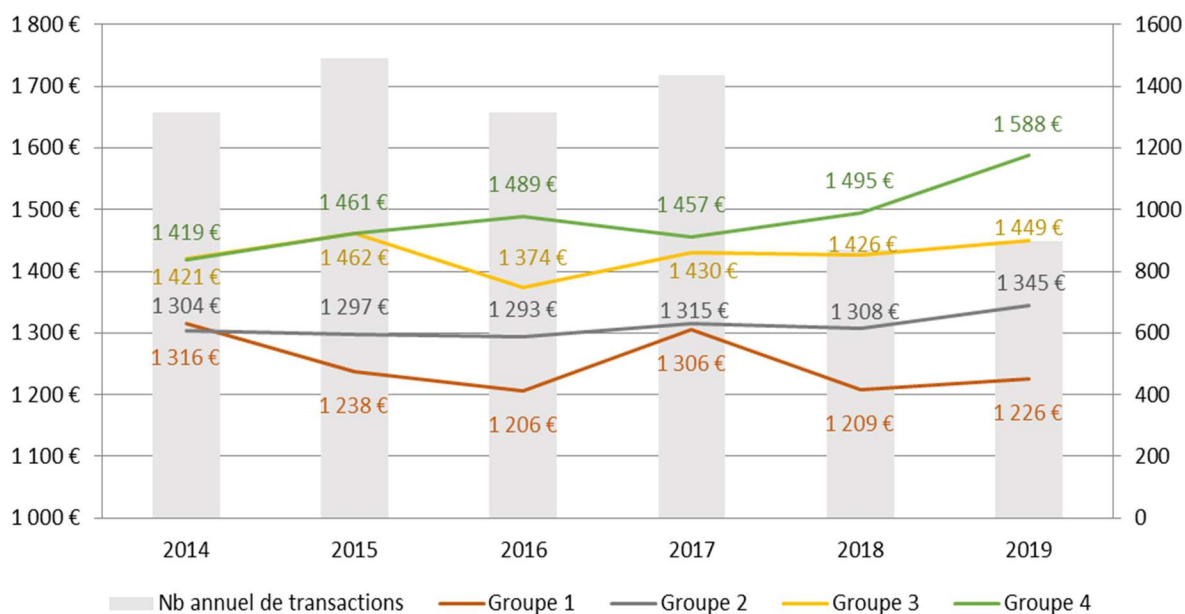
A noter que la commune de Lens bénéficie du zonage B1 et du dispositif de défiscalisation Pinel qui a facilité la commercialisation de plusieurs opérations auprès d'investisseurs (dont Luminesens et Montgré).

Marché de la maison ancienne

Avec une moyenne de 1 220 transactions par an sur la période 2014-2019 le marché de la maison ancienne est prédominant sur la CALL. Les prix de vente sont en moyenne plus élevés sur les communes des groupes 3 et 4 (à mettre en lien avec une surface plus importante des maisons notamment dans les communes plus rurales du groupe 4).

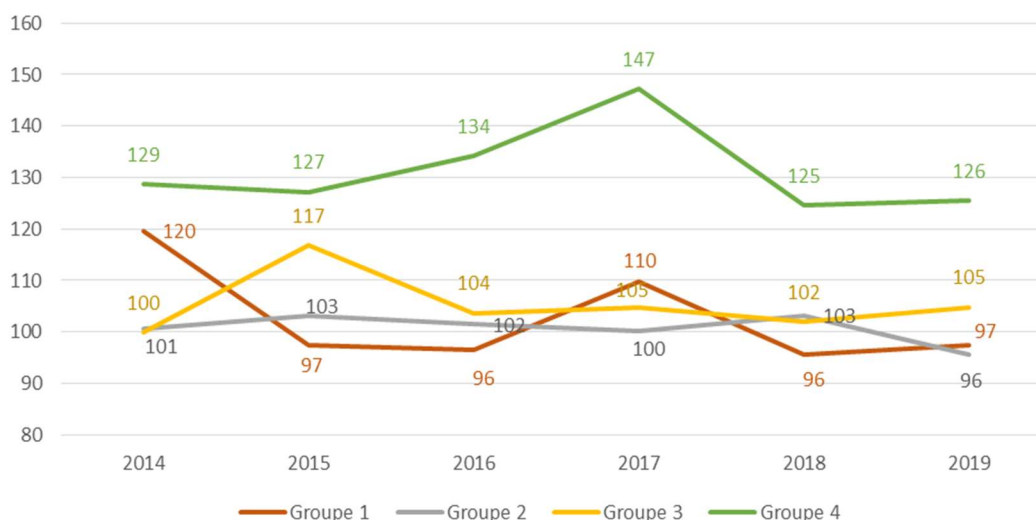
Evolution des prix moyens de vente des maisons anciennes sur la CALL

(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)



Evolution des surfaces des maisons anciennes sur la commune

(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)

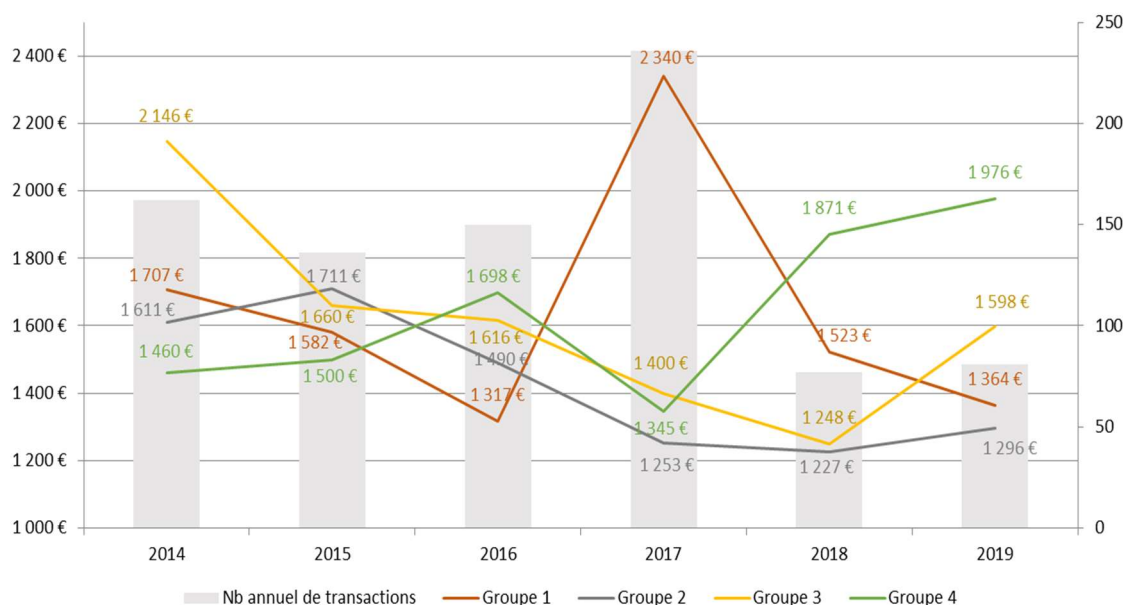


Marché des appartements anciens

Ce sont en moyenne 140 appartements anciens vendus par an sur la période 2014-2019 avec une baisse importante des transactions constatée depuis 2018 (à mettre en relation avec la concurrence créée par l'offre collective neuve qui apparaît à la même période sur la commune de Lens). Les prix des appartements anciens sont plus abordables avec en moyenne 1 614€/m².

Evolution des prix moyen au m² des appartements anciens

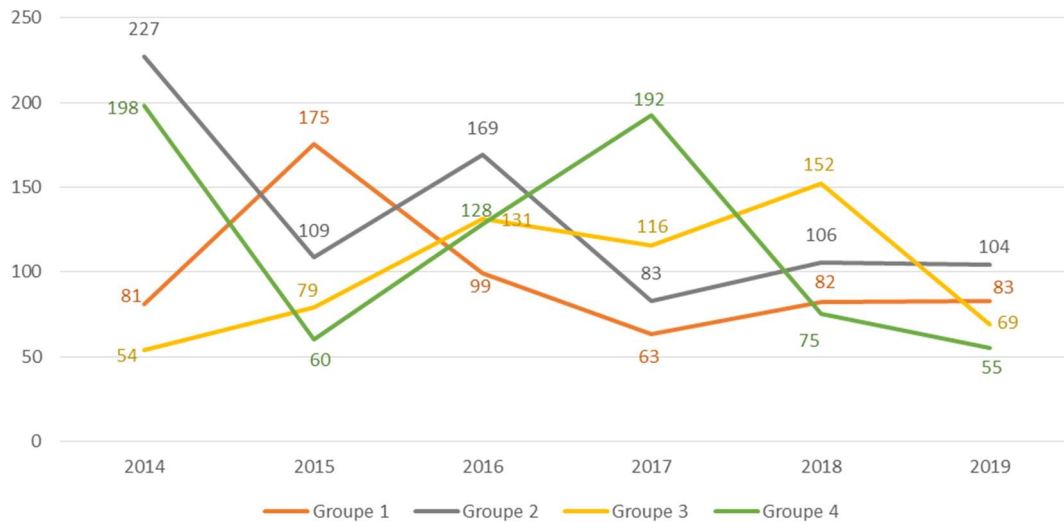
(Source : DVF 2014-2019, traitement GTC)



Les superficies des appartements vendus varient selon les groupes avec une tendance générale à la baisse : passage de 108 m² en moyenne en 2014 à 86 m² en 2019.

Evolution des surfaces des appartements anciens

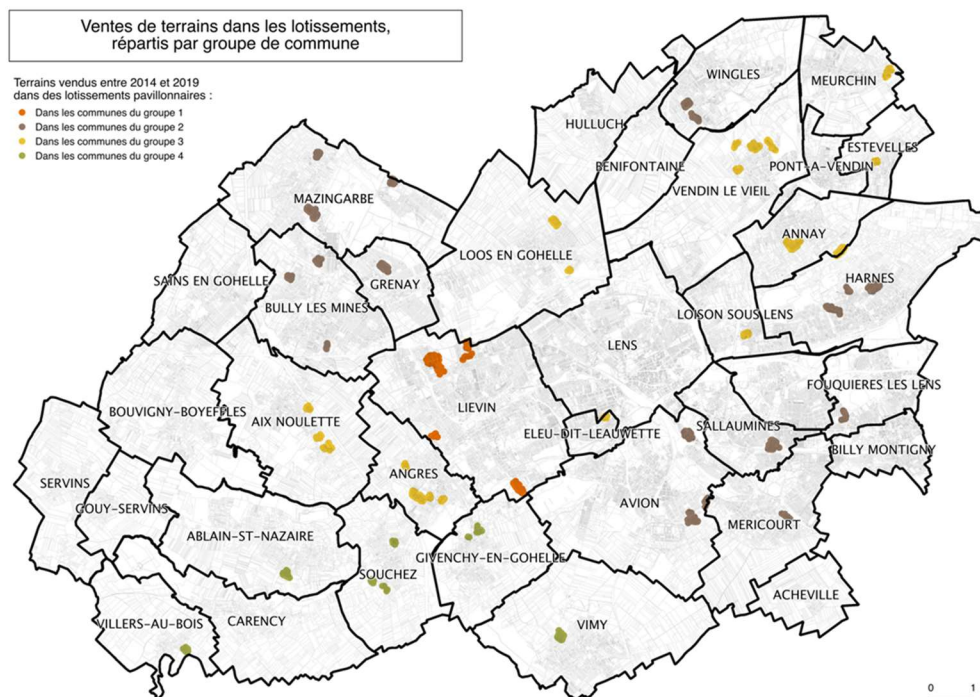
(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)



Marché des terrains constructibles

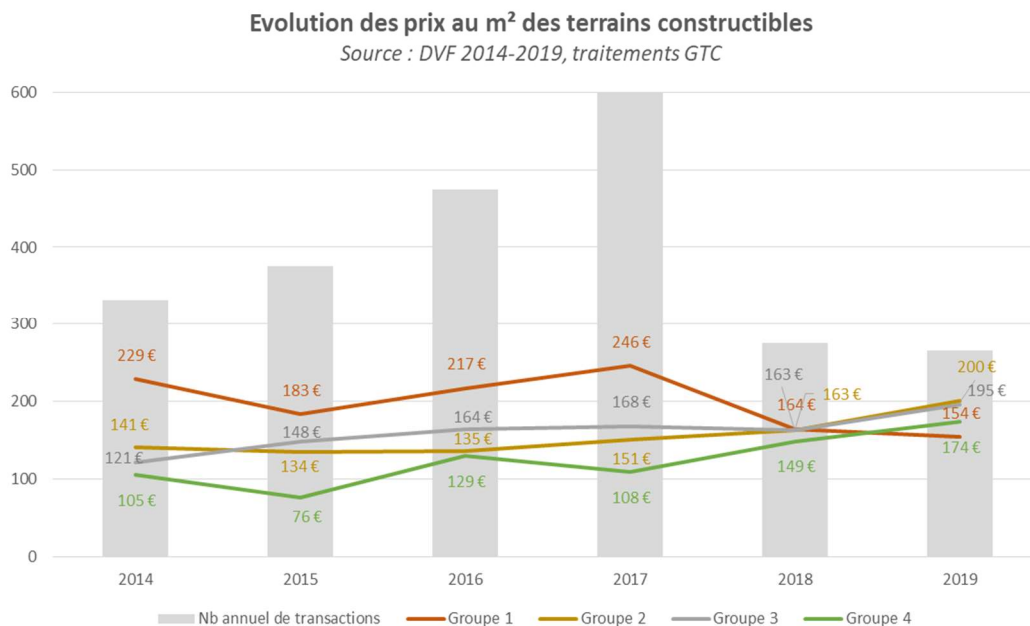
Tel que précisé précédemment, la source DVF ne permet pas de distinguer clairement les terrains à bâtir, les terrains viabilisés et non viabilisés. L'estimation présentée ici est issue d'un croisement entre la base DVF (sur l'ensemble des terrains vendus) et la localisation de ces terrains selon les zonages des documents d'urbanisme des communes. Le choix a été fait de retenir les terrains vendus situés dans des zones constructibles (U, AU).

La carte ci-dessous illustre les transactions ayant eu lieu dans des lotissements pavillonnaires (hors ventes de terrains dans les dents creuses donc). Sur la période 2014-2019 cela représente environ 1 000 terrains vendus dont 10% à Liévin qui dispose de nombreux fonciers disponibles, 45% dans les communes du groupe 2, 35% dans les communes du groupe 3 et 10% dans les communes du groupe 4.

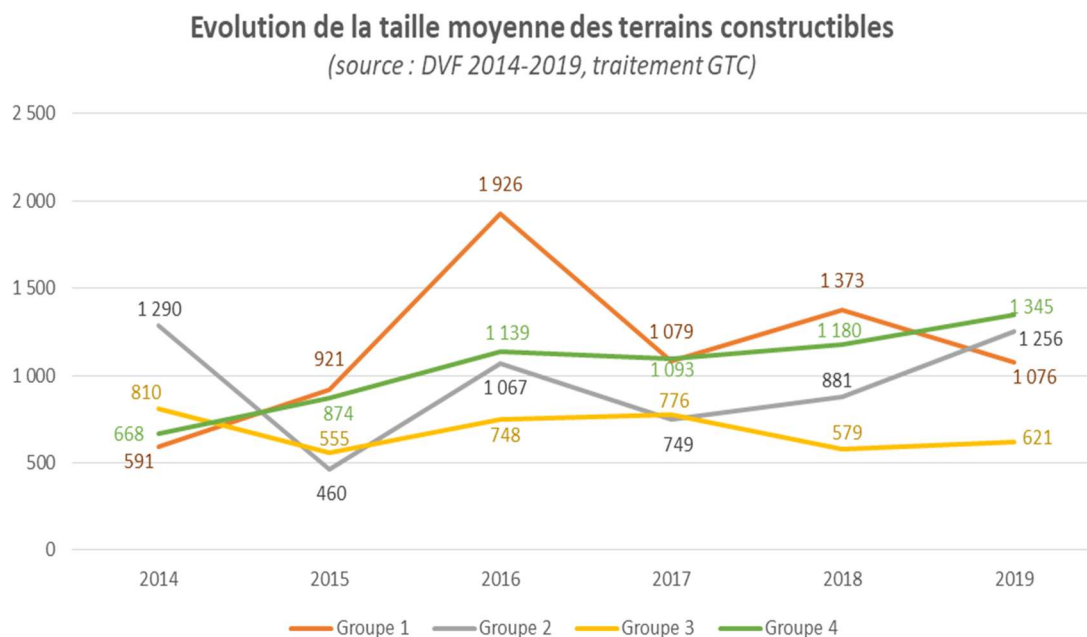


On compte en moyenne 390 transactions de terrains constructibles 2019 avec une baisse importante des volumes de transactions en 2018.

Le prix moyen à l'échelle de la CALL est de 159€/m² avec des variations importantes selon les groupes de communes : près de 200€/m² à Lens et Liévin et 124€/m² dans les communes rurales du groupe 4.



La superficie moyenne des terrains vendus sur la période 2014-2019 est de 925 m², elle est relativement stable sur la période. Cette superficie moyenne apparaît plutôt élevée, sachant que les communes notent que les ménages souhaitent des terrains autour de 600 m² (les terrains au-dessus de 1 000 m² ne sont plus demandés car trop coûteux et trop contraignants en termes d'entretien).

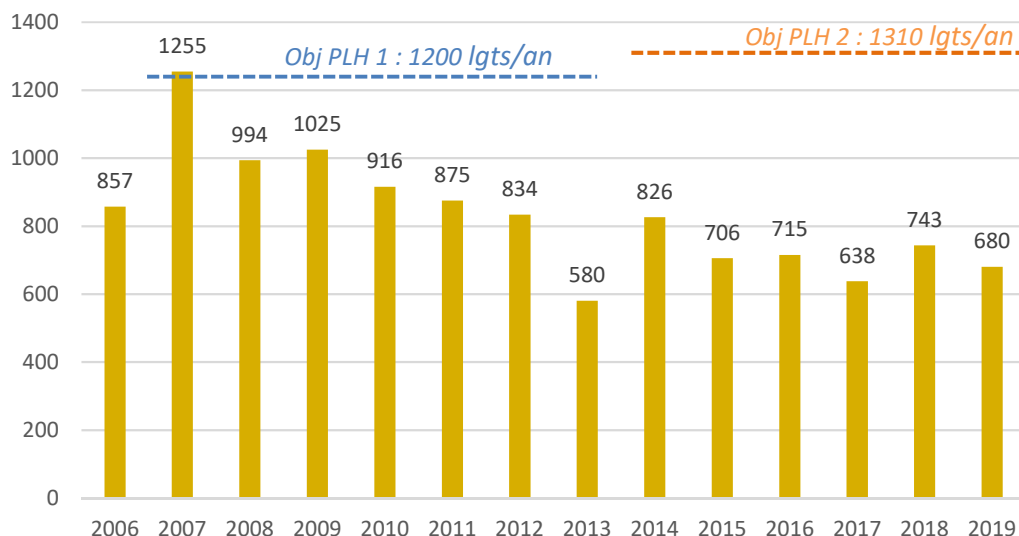


3. Rythme de production

Le PLH 2007-2013 fixait un objectif de construction de 1200 logements par an ce qui correspond au volume de logement produit en 2007, une année marquée par une forte production en amont de la crise économique de 2008.

Le second PLH (2014-2020) fixe un objectif supérieur au PLH précédent avec 1310 logements par an à produire malgré un contexte économique en déclin à partir de 2008. Lors du bilan à mi-parcours, le delta entre l'objectif fixé et la production réelle de logements sur le territoire est mis en exergue. En effet, entre 2012 et 2019, la production neuve oscille autour de 700 logements par an.

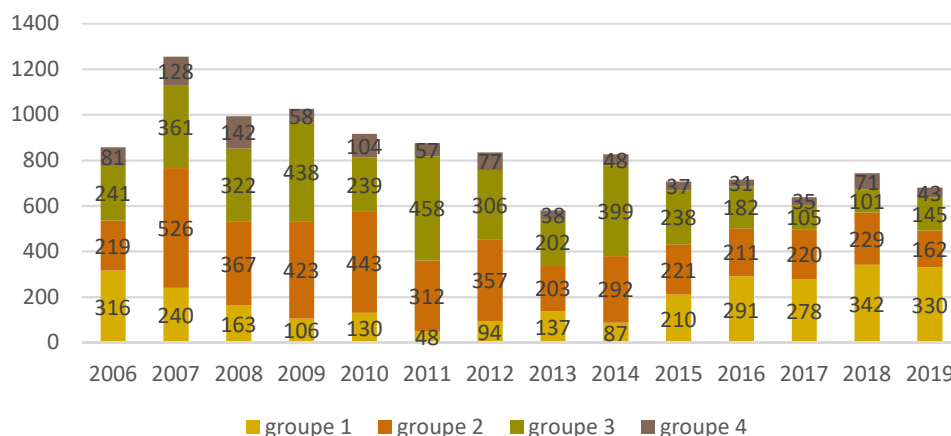
Evolution du nombre de logements construits sur la CALL
 Source : SITADEL, traitement GTC



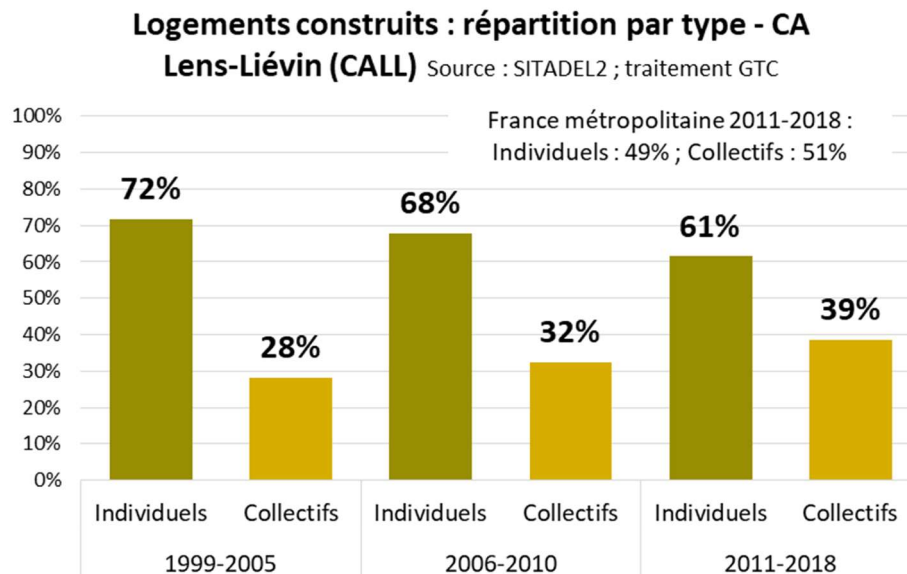
Le cœur urbain (groupe 1) représente en 2019 plus de 50% de la construction sur le territoire et cette part a eu tendance à augmenter depuis 2012, au détriment de la part que représente le groupe 2 (presque 25% en 2019) et du groupe 3 (20% en 2019). Le groupe 4 représente quant à lui 6% de la construction en 2019 et sa part reste relativement stable dans le temps. On constate donc un effort de production important sur le cœur urbain de la CALL.

Evolution de la construction selon les groupes de communes de la CALL

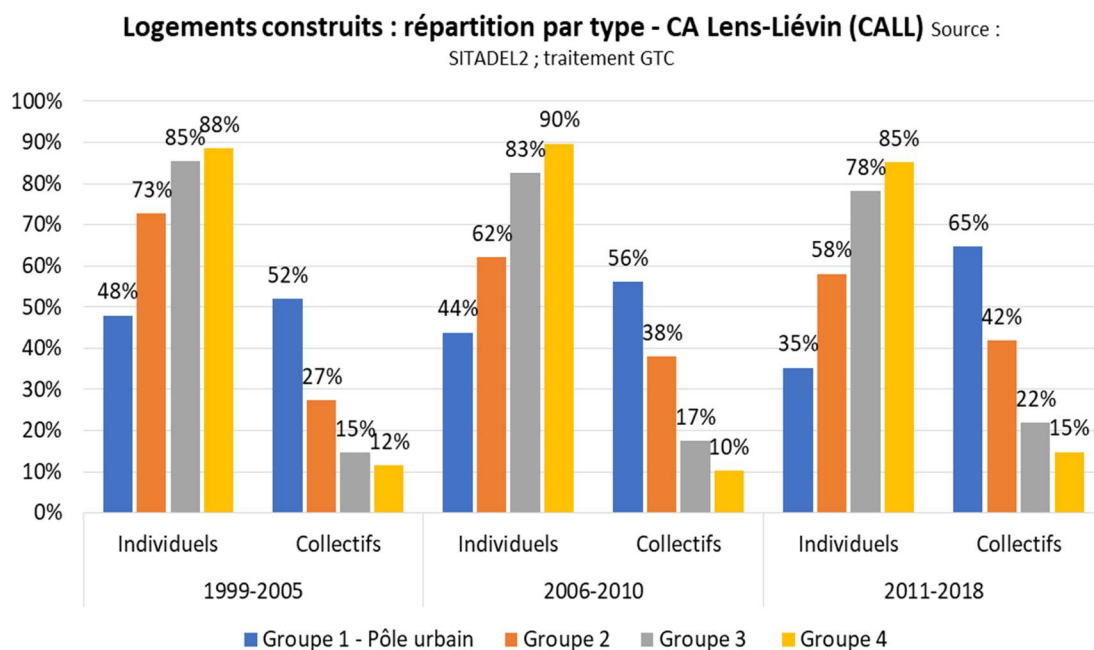
Source : SITADEL, traitement GTC



La production de logements tend à évoluer en laissant plus de place à la construction collective ces dernières années. Tandis qu'entre 1999 et 2005 on construisait 72% de logements individuels et 28% de collectifs, cette tendance a évolué en faveur du collectif : entre 2011 et 2018 on construit 61% d'individuels et 39% de collectifs, soit 11 points de plus.

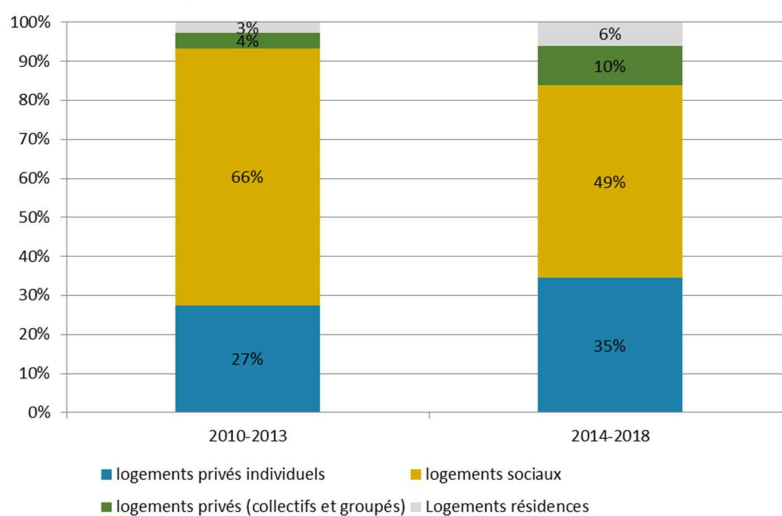


Cette tendance est notamment vraie pour la centralité de Lens et Liévin, communes dans lesquelles la production de logements collectifs est passée de 52% à 65%, et dans le groupe 2 (27% à 42%), caractérisant une densification et une urbanité plus marquées. En revanche dans les communes plus rurales (groupes 3 et 4) la part de production en individuels reste largement majoritaire (plus de 80%).



Répartition de la production de logements par produit

(Source : Sitadel et RPLS, Traitement GTC)



part de logements sociaux est majoritaire dans la production de logements (66%) tandis que les logements privés individuels représentent 27% de la production. Sur la période 2014-2018 on constate une baisse de la part de logements sociaux au profit de davantage de logements privés individuels (35%) et de logements privés collectifs et groupés (10%).

IV. LA PLANIFICATION URBAINE

1. Compatibilité entre les PLU et le PLH

L'article L131-4 du code de l'urbanisme prévoit **un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH**. Les outils déterminés par le PLH3 permettant d'atteindre les objectifs fixés devront être mis en œuvre dans les PLU de la CALL. La cohérence entre les PLU et le PLH est un enjeu essentiel, surtout dans le contexte actuel où la CALL n'a pas la compétence PLU et que ces documents d'urbanisme restent au niveau communal.

La compatibilité s'entend comme un principe de non-contrariété de la norme inférieure (PLU communal) avec la norme supérieure (PLH). Autrement dit, les PLU des communes de la CALL ne doivent donc pas empêcher la mise en œuvre de la politique de l'habitat prévue par le PLH. Le PLH précise les orientations générales en matière d'habitat sur le territoire de la CALL, mais laisse aux PLU le choix des outils de mise en œuvre permettant de décliner et atteindre ces objectifs, sauf si l'outil en lui-même est précisé dans le PLH.

L'article **L131-6 du code de l'urbanisme** précise : ***"Lorsque le PLU a été approuvé avant le PLH, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document dans un délai de 3 ans, ramené à 1 an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le PLU n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du PLH n'en prévoient."***

Si le PLU est incompatible avec le PLH, et fonction des modifications à opérer, la commune doit ainsi engager :

- soit une procédure de modification simplifiée qui permet d'amender, de manière limitée, les OAP et le règlement du PLU (procédure sans enquête publique, avec simple notification du projet aux personnes publiques associées, et mise à disposition du projet au public pendant 1 mois),
- soit une procédure de modification, qui permet de modifier le contenu des OAP et du règlement du PLU après enquête publique,
- soit une procédure de révision, qui permet de modifier intégralement le contenu du document, ou de manière substantielle certains points (révision allégée), portant atteinte à l'économie générale du projet.

Comme la Communauté d'Agglomération Lens-Liévin n'est pas compétente en urbanisme, c'est donc aux communes de décider de rendre leurs documents d'urbanisme compatibles avec le PLH. La CALL est associée à différents moments de la procédure et a donc un rôle important à jouer : **elle peut agir, en tant que chef de file des politiques locales de l'habitat, pour vérifier que les PLU communaux intègrent bien la transcription des objectifs du PLH**. La CALL émet un avis sur les projets de PLU qui lui sont transmis au même titre qu'une autre personne publique associée (Etat, Région, Département, Chambres consulaires, structure en charge du SCOT, etc.).

L'Etat (DDTM), autre acteur du suivi de la compatibilité des PLU décide d'**engager la mise en compatibilité des PLU jugés incompatibles avec le PLH**, selon l'article **L153-49 du code de l'urbanisme**. Cette procédure reste assez exceptionnelle, dans la mesure où l'Etat doit alors se substituer à la commune.

La Communauté d'Agglomération Lens-Liévin a également la possibilité d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, qui permettrait de transcrire directement les orientations du PLH en matière d'habitat dans **un document d'urbanisme unique et harmonisé à l'échelle de l'EPCI, pour une opérationnalité renforcée**.

Le temps d'élaboration d'un PLUi est d'environ **3 à 4 ans**, laissant supposer que le **PLH3 arriverait quasiment au bout de son temps d'application lors de l'entrée en vigueur d'un éventuel PLUi**. Le PLUi a également la **possibilité d'intégrer le volet « habitat » faisant donc office de PLUi-H** : les orientations valant Programme Local de l'Habitat (PLH) sont alors directement détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Depuis la loi ALUR, la compétence "PLU " est une compétence obligatoire des EPCI, sauf si au moins 25% des communes regroupant au moins 20% de la population ont délibéré avant le 27 mars 2017 pour s'y opposer, ce qui fut le cas sur le territoire de la CALL.

A chaque renouvellement du conseil communautaire, la CALL deviendrait compétente de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection, sauf si les communes s'y opposent de nouveau dans les mêmes modalités. **Suite au dernier renouvellement, les communes ont délibéré avant le 31 décembre 2020 pour garder la compétence « PLU » au niveau communal, le PLUi n'est donc pas d'actualité.**

2. Etat d'avancement des documents d'urbanisme

L'ensemble du territoire de la CALL est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à l'exception des communes de Carency et d'Acheville (respectivement 750 et 627 habitants), situées en frange sud du territoire, et dont le droit du sol est actuellement régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). La commune d'**Acheville a cependant prescrit l'élaboration de son PLU** par délibération du conseil municipal en 2005.

Près de la moitié des communes du territoire (16 communes) ont un Plan Local d'Urbanisme relativement ancien, approuvé avant le 1^{er} juillet 2013, c'est-à-dire avant l'obligation d'application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », qui est venue renforcer la dimension environnementale des documents d'urbanisme.

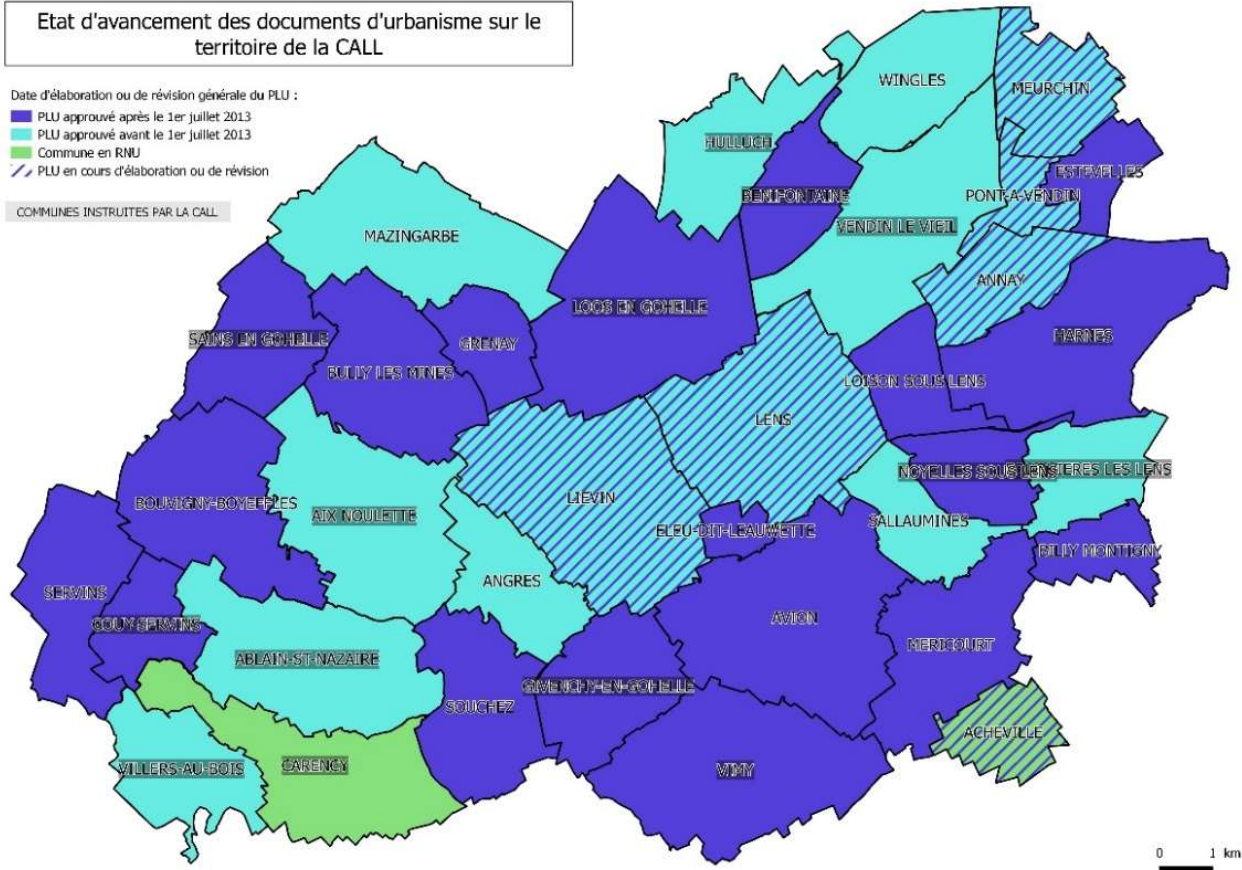
De ce fait, **11 PLU du territoire ont des objectifs démographiques dont l'horizon est déjà dépassé**, et 6 PLU ont des objectifs démographiques fixés entre 2021 et 2026 qui seront dépassés pendant le temps d'application du PLH3.

Etat d'avancement des documents d'urbanisme sur le territoire de la CALL

Date d'élaboration ou de révision générale du PLU :

- PLU approuvé après le 1er juillet 2013
- PLU approuvé avant le 1er juillet 2013
- Commune en RNU
- PLU en cours d'élaboration ou de révision

COMMUNES INSTRUITES PAR LA CALL



0 1 km

Communes	Date d'approbation du PLU	Horizon des objectifs de logements
Ablain-Saint-Nazaire	2006	Pas d'horizon
Aix-Noulette	2013	2025
Angres	2006	Pas d'horizon
Annay-sous-Lens	2006 (PLU révisé bientôt approuvé)	2030 (horizon du futur PLU)
Fouquières-lez-Lens	2005	2015
Hulluch	2010	2020
Lens	2006 (PLU révisé bientôt approuvé)	2027 (horizon du futur PLU)
Liévin	2006 (PLU en révision)	2015
Mazingarbe	2009	2020
Méricourt	2012	2030
Meurchin	2011 (PLU en révision)	2030
Pont-à-Vendin	2006 (PLU en révision)	2030
Sallaumines	2009	2019
Vendin-le-Vieil	2006	2030
Villers-au-Bois	2008	2020
Wingles	2006	Pas d'horizon

Horizon du projet communal déjà dépassé ou sans horizon

Communes	Date d'approbation du PLU	Horizon des objectifs de logements
Avion	2016	2025
Bénifontaine	2017	2030
Billy-Montigny	2017	2030
Bouvigny-Boyeffles	2017	2030
Bully-les-Mines	2015	2027
Eleu-dit-Leauwette	2015	2024
Estevelles	2020	2030
Givenchy-en-Gohelle	2017	2030
Gouy-Servins	2019	2030
Grenay	2018	2030
Harnes	2015	2025
Loison-sous-Lens	2016	2030
Loos-en-Gohelle	2013	Pas d'horizon
Noyelles-sous-Lens	2015	2020
Sains-en-Gohelle	2016	2025
Servins	2017	2030
Souchez	2019	2030
Vimy	2018	2030
Acheville	RNU (PLU en élaboration)	Pas d'horizon
Carency	RNU	Pas d'horizon

V. ANALYSE DES POTENTIELS FONCIERS

1. Potentiel de logements global

Les objectifs de logements affichés dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) peuvent être sous-estimés par rapport au potentiel de logement total prévus par les règlements graphiques des PLU.

Dans le tableau ci-après, les superficies des zones U et 1AU sont calculées sur SIG. **Le nombre de logements estimés dans les zones U et 1AU des PLU tient compte** soit :

- du nombre de logements dans les **opérations aménagées ou en cours** depuis 2014 ;
- du nombre de logements dans les **opérations dont la programmation est connue** ;
- en appliquant une **densité moyenne de 20 logements par hectare pour les opérations dont la programmation n'est pas connue** (zones 1AU sans projet à ce jour, ou dont le projet n'a pas été communiqué). Cette densité correspond à la densité moyenne observée sur les opérations réalisées entre 2014 et 2020 sur l'ensemble de la CALL (sachant que les densités affichées dans le SCOT adopté en 2008 pourraient prochainement être remises en question dans le cadre de la révision du document d'urbanisme).

La superficie et le nombre de logements estimés dans les zones 2AU n'ont pas été calculés puisque **les 11 zones 2AU recensées dans les PLU sont devenues caduques ou le seront très prochainement** (échéance fin 2022) soit 9 ans après l'approbation de ces PLU. (Pour que ces zones 2AU puissent être transformées en zones 1AU, la commune devra nécessairement engager une révision de son PLU et non plus une modification).

Le nombre de logements estimés dans les zones U des PLU tient également compte :

- des dents creuses dans les trames urbaines déjà constituées pour les communes d'Acheville et de Carency qui ne sont pas dotées de PLU ;
- d'un logement estimé tous les 15 m de linéaire de voirie pour les dents creuses inférieures à 5000 m² directement accessibles sur rue.

Ces analyses sont menées sur la base des PLU transmis par la CALL. **Pour les communes de Lens et d'Annay-sous-Lens, bien que les PLU révisés n'ont pas encore été adoptés, les analyses tiennent compte des projets de révision des PLU** au regard de l'avancée de ces projets (les projets ont déjà été arrêtés par les conseils municipaux et la phase de consultation est bien avancée). En revanche, pour les communes de Liévin, Meurchin, Pont-à-Vendin et Acheville, les projets de PLU ne sont pas encore assez avancés ou n'ont pu être communiqués : les analyses tiennent compte des documents d'urbanisme en vigueur en septembre 2020.

Les différences entre le nombre de logements estimé dans les zones U et 1AU des PLU et le nombre de logements annoncé dans le projet communal (PADD) peuvent être liés à plusieurs biais :

- des densités plus ou moins élevées appliquées dans les PLU par rapport aux 20 logements par hectare retenus pour estimer le potentiel de logements ;

						ID : 062-246200364-20230622-C22062	
Communes	Groupe	Superficie des zones 1AU	Logements potentiels estimés dans les zones 1AU	Superficie des secteurs disponibles dans les zones U	Logements potentiels estimés dans les zones U	Logements potentiels estimés dans les zones U et 1AU	Logements potentiels annoncés dans le projet communal (PADD)
Lens	Groupe 1 : Pôle urbain	0,0 ha	0	66,3 ha	2 904	2 904	3 165
Liévin		62,2 ha	1 637	51,0 ha	831	2 468	1 100
Total Groupe 1		62,2 ha	1 637	117,3 ha	3 735	5 372	4 265
Avion	Groupe 2 : Fort taux de logements sociaux, faible croissance démog- raphique	34,6 ha	758	31,7 ha	444	1 202	1 055
Billy-Montigny		11,6 ha	430	7,1 ha	178	608	450
Bully-les-Mines		37,0 ha	1 213	10,6 ha	156	1 369	938
Fouquières-lez-Lens		21,8 ha	429	3,0 ha	46	475	250
Grenay		4,6 ha	93	9,2 ha	150	243	118
Harnes		25,3 ha	536	23,8 ha	516	1 052	943
Mazingarbe		31,3 ha	591	12,8 ha	199	790	196
Méricourt		23,3 ha	656	18,1 ha	410	1 066	1 315
Noyelles-sous-Lens		11,0 ha	378	8,6 ha	263	641	465
Sallaumines		30,0 ha	606	9,6 ha	263	869	500
Wingles	37,9 ha	550	4,1 ha	67	617	150	
Total Groupe 2		268,5 ha	6 240	138,7 ha	2 692	8 932	6 380
Aix-Noulette	Groupe 3 : Revenus moyens, fort niveau de constru- ction	14,4 ha	256	8,7 ha	89	345	170
Angres		6,7 ha	105	4,5 ha	54	159	224
Annay-sous-Lens		16,6 ha	323	4,4 ha	131	454	264
Hulluch		8,6 ha	172	1,0 ha	17	189	424
Eleu-dit-Leauwette		1,6 ha	47	3,8 ha	98	145	110
Estevelles		6,2 ha	150	3,0 ha	85	235	302
Loison-sous-Lens		14,0 ha	373	4,8 ha	74	447	470
Loos-en-Gohelle		23,1 ha	281	17,8 ha	327	608	341
Meurchin		20,0 ha	390	3,0 ha	85	475	160
Pont-à-Vendin		6,8 ha	110	0,7 ha	14	124	106
Sains-en-Gohelle		9,7 ha	173	13,0 ha	262	435	296
Vendin-le-Vieil		30,8 ha	507	10,7 ha	205	712	679
Total Groupe 3		158,6 ha	2 887	75,3 ha	1 441	4 328	3 546
Vimy	Groupe 4 : Communes rurales résidentiell es, revenus élevés	7,7 ha	108	9,5 ha	149	257	220
Ablain-Saint-Nazaire		4,3 ha	82	11,0 ha	133	215	103
Villers-au-Bois		3,8 ha	75	4,6 ha	59	134	60
Bénifontaine		0,0 ha	0	1,4 ha	17	17	18
Bouvigny-Boyeffles		5,5 ha	104	6,5 ha	63	167	144
Givenchy-en-Gohelle		4,3 ha	63	4,9 ha	65	128	60
Gouy-Servins		6,5 ha	66	1,6 ha	16	82	19
Servins		0,0 ha	0	7,6 ha	78	78	59
Souchez		0,0 ha	0	7,0 ha	104	104	72
Acheville		/	/	0,7 ha	6	6	/
Carency		/	/	5,7 ha	58	58	/
Total Groupe 4		32,0 ha	498	60,5 ha	748	1 246	755
TOTAL		521 ha	11 262	392 ha	8 616	19 878	14 946

D'après ces estimations, les documents d'urbanisme du territoire rendent possible la réalisation de près de 20 000 logements au total.

Le potentiel de logements se répartit entre les zones à urbaniser « 1AU », généralement en extension de la trame bâtie, et les zones urbaines « U » des PLU, qui concentrent 44% du potentiel de logements en raison des opérations programmées sur les communes du pôle urbain (ZAC centralité à Lens, ZAC Jean Jaurès à Liévin) et en raison du potentiel de renouvellement des cités ERBM.

Au total, les zones « 1AU » des PLU représentent un potentiel permettant l'accueil de plus de 11 000 logements, tandis que les zones U des PLU représentent un potentiel foncier de 392 hectares permettant l'accueil de plus de 8 500 logements.

Les PLU de Lens et Liévin (groupe 1) offrent un potentiel de logements estimé à 27% du potentiel total de la CALL. La commune de Lens ne compte pas de foncier disponible en extension urbaine, toutes les opérations programmées sont prévues par renouvellement de la trame bâtie. Liévin dispose en revanche d'environ 62 hectares de zones « 1AU » (dans le PLU adopté en 2006, qui pourrait évoluer dans le prochain PLU), en plus des opérations possibles par renouvellement du tissu déjà bâti.

Les communes du groupe 2 sont celles qui offrent le potentiel foncier et de logements le plus conséquent, avec 268 hectares de zones « 1AU » recensées, mais également 138 hectares en zone « U », soit un potentiel global d'environ 9 000 logements (45% du potentiel total de la CALL). En parallèle, ce sont les communes dont le niveau de construction a été le plus faible dans les années passées, en partie du fait des opérations de démolition dans le cadre des programmes de renouvellement urbain. Ce potentiel foncier affiché au PLU est un moyen pour ces communes d'inverser les tendances et potentiellement de relancer la croissance démographique dans les 10 à 15 ans à venir.

Les communes du groupe 3 offrent un potentiel foncier et de logements qui correspondent à 22 % du potentiel global de la CALL, soit un potentiel de logements 2 fois moins élevé que celui des communes du groupe 2. Ces communes sont attractives et ont connu un fort niveau de construction dans les années passées : leurs documents d'urbanisme permettent de poursuivre la tendance avec l'ouverture à l'urbanisation possible de plus de 150 hectares en extension des trames urbaines.

Le groupe 4 permet principalement d'accueillir de nouveaux logements dans les trames urbaines déjà constituées. En effet, ces communes rurales au profil résidentiel veillent à maintenir leur cadre de vie et ont tendance à limiter le développement démographique et résidentiel. 32 hectares sont prévus à l'urbanisation en extension de la trame urbaine pour les 11 communes du groupe. Cependant, leur tissu bâti existant est lâche et offre de nombreuses disponibilités foncières avec 60 hectares disponibles recensés.

Potentiel de logements dans les documents d'urbanisme par groupe de communes

	Nombre de logements (INSEE 2017)		Logements potentiels estimés dans les zones U et 1AU	
	Effectif	%	Effectif	%
Total Groupe 1	30824	28%	5 372	27%
Total Groupe 2	48039	44%	8 932	45%
Total Groupe 3	23568	21%	4 328	22%
Total Groupe 4	7249	7%	1 246	6%
TOTAL	109 680	100%	19 878	100%

La répartition prévue du potentiel foncier, et donc du nombre de logements potentiels, entre les différents groupes de communes sur le territoire de la CALL est cohérente avec la répartition actuelle de logements sur le territoire. Par exemple, le pôle urbain concentre 28% des logements du territoire et prévoit d'accueillir 27% du potentiel de logements.

2. Perspectives de construction à l'horizon 2027

2.1 Méthodologie de recensement des projets

Un recensement des projets de logements envisagés par les communes a été effectué, par groupe de communes, en 2020 et mis à jour au cours de l'année 2021, notamment lors de rencontres individuelles avec chaque les communes afin d'expertiser la maturité du projet, préciser le calendrier prévisionnel de livraison au regard de l'avancement (maitrise foncière, ...).

Les estimations du nombre de logements ont été classées en plusieurs catégories :

- **Les « coups partis » - ou opérations dont l'engagement opérationnel est acté** : opérations en cours d'aménagement ou pour lesquels les PC sont déposés.
- **Les opérations qui devraient débuter entre 2022 et 2027** : opérations confirmées par les communes lors des entretiens et échanges ;
- **Les opérations dont la livraison est prévue après 2027** : cette catégorie regroupe les opérations connues, les opérations en cours de réflexion, les potentiels fonciers (hors dents creuses) sur lesquels il n'y a pas d'opérations connues à ce jour mais qui sont prévus dans les documents d'urbanismes (OAP...)
- **Les potentiels fonciers en « dents creuses »** : terrains privés de moins de 1 000 m² qui peuvent faire l'objet de constructions individuelles via permis de construire.

2.2 Logements estimés dans les opérations en cours ou commencées sur le temps du PLH

Une distinction a été faite entre les « coups partis », correspondant aux opérations faisant déjà l'objet d'un dépôt de permis, et les « autres opérations » correspondant à celles supposées commencer dans les 6 années, mais pour lesquelles l'autorisation d'urbanisme n'est pas encore déposée. Au total, 70% des opérations recensées sont des « coups partis », soit 4 909 logements et 30% sont des « autres opérations », soit 2 139 logements. Soit un total d'environ **7 048 logements produits ou qui seraient commencés sur la période 2022-2027**.

Synthèse du recensement des opérations de logements neufs

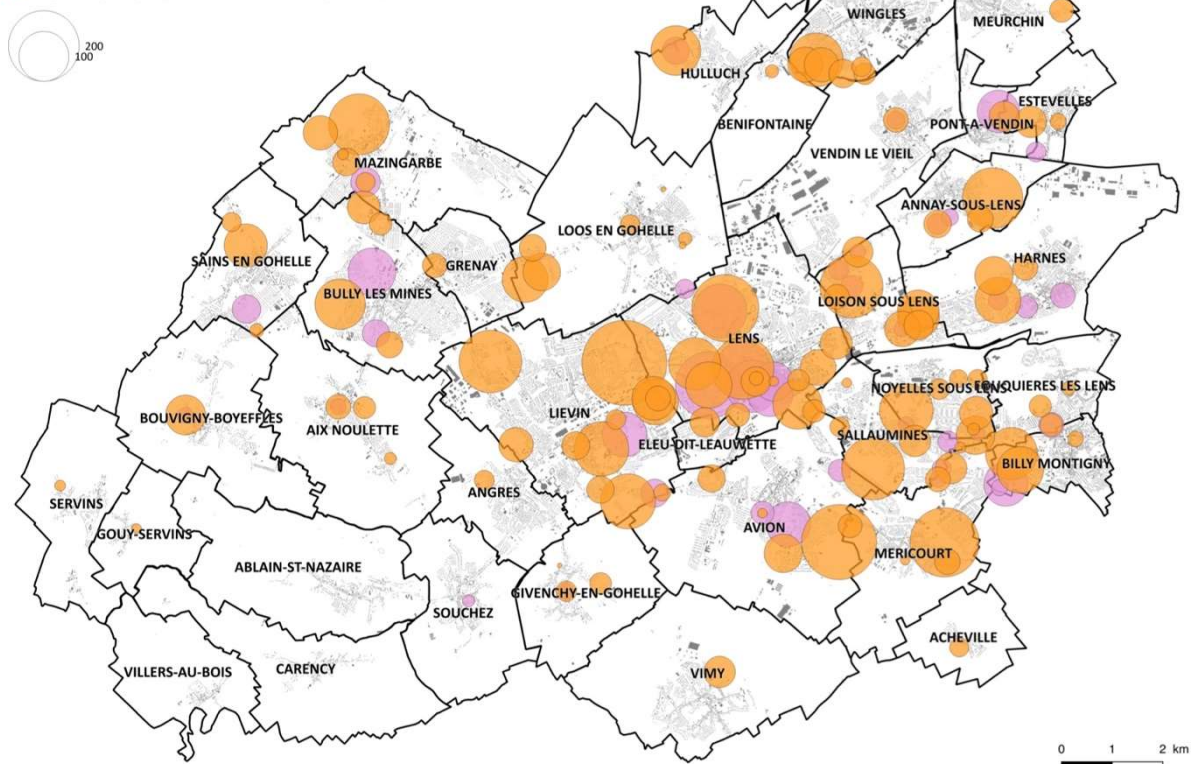
Recensement des projets	Les opérations déjà engagées	Autres opérations	Opérations dont la livraison est prévue par les communes sur 2022-2027	Répartition de la production par groupe	Indice de construction (nb log construits par an pour 1000 habs)	Logements livrés avant le 01/01/2022	Logements livrés après le 01/01/2028
Groupe 1	2 491	145	2 636	37%	7,2	612	189
Groupe 2	1 458	1 353	2 811	40%	4,3	744	2 492
Groupe 3	809	584	1 393	20%	4,2	191	677
Groupe 4	151	57	208	3%	2,1	35	304
CALL	4 909	2 139	7 048	100%	4,9	1 582	3 662

On note le poids important des groupes 1 et 2 au sein de la production envisagée (environ 80%).

Cartographie des opérations de logements neufs livrées ou autorisées entre 2022 et 2027

Opération estimée livrée ou commencée entre 2022 et 2027

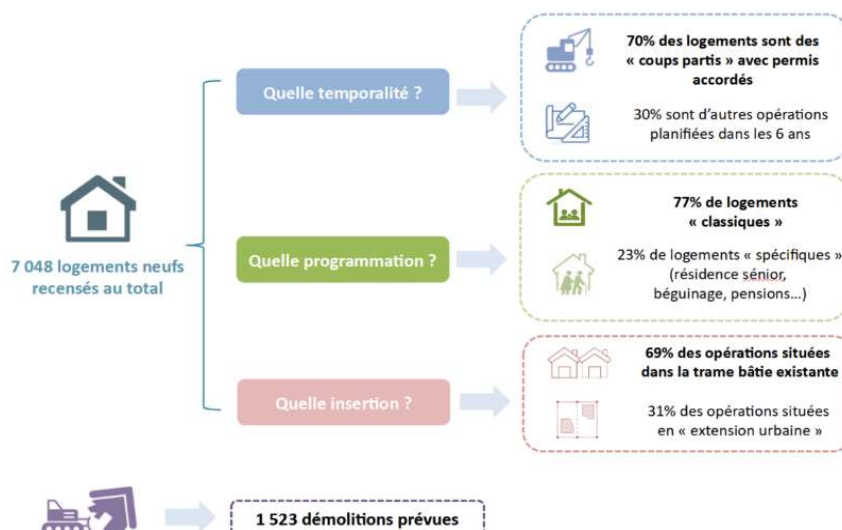
- Logements "classiques"
- Logements "spécifiques" (résidences seniors, EHPAD, pensions...)



2.3 Nature des projets de logements autorisés sur la période 2022-2027

Une distinction a également été faite entre les logements « classiques » et les logements « spécifiques » (résidences seniors, béguinage, pension...). Ainsi, parmi les logements produits et commencés sur le temps du PLH, **77 % correspondent à des logements classiques** (soit 5 362 logements) et **23 % correspondent à des logements spécifiques** (soit 1 686 logements).

Par ailleurs, il convient de noter que **69 % des opérations sont situées au sein de la trame bâtie existante, soit par densification d'emprises disponibles, soit par reconquête des friches et requalification de tissus existants.**



Répartition par groupe de communes

	Démolitions envisagées	Opérations projetées par les communes, livrées au plus tôt sur 2022-2027	Dont logements « classiques »	Dont logements « spécifiques » (résidences séniors, EHPAD, pension...)	Nombre de logements prévus dans des opérations en extension urbaine	Nombre de logements prévus dans des opérations en requalification, densification
Groupe 1	865	2 636	1 853	783	244	2386
Groupe 2	653	2 811	2 224	587	1102	1454
Groupe 3	4	1 393	1116	277	613	757
Groupe 4	1	208	169	39	62	146
CALL	1 523	7 048	5 362	1 686	2 021	4 743

On constate qu'une grande partie des projets sont des opérations mixtes, à la fois dans les coups partis et dans les opérations de logements autorisées sur le temps du PLH. En effet, plusieurs communes ont fait le choix de proposer des opérations mixtes comprenant à la fois du logement social et de l'accession, en intégrant également une réflexion sur une mixité des formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et/ou petits collectifs). La plupart des opérations mixtes concernent des projets sous forme de ZAC.

Malgré la mixité des opérations, les terrains à bâtir sont nombreux au sein de la production prévue, à la fois sur des opérations entièrement dédiées à ce produit (lots libres) et dans des opérations mixtes intégrant une part de logements sociaux et une part d'accession à la propriété sous forme de lots à bâtir. Une vigilance est à apporter à ce sujet en termes de risque de concurrence entre les opérations qui proposent donc le même produit (maison individuelle en accession) s'adressant à la même cible de clientèle (jeunes couples / familles) avec des budgets similaires.

A noter, certaines communes sont engagées dans des opérations financières n'est prévu qu'à la fin des différentes phases. L'opportunité de mener ces opérations à leur terme se pose ou, a minima, celle d'étaler davantage dans le temps le phasage.

2.4 Projection programmatique et réalité opérationnelle

On note un **décalage dans le temps entre les logements autorisés et les logements réellement construits**. Les logements autorisés correspondent à ceux qui ont fait l'objet d'une autorisation (permis de construire). Les logements construits correspondent à la projection réalisée à partir de la date d'ouverture du chantier pour estimer la date de livraison (+ 1 an pour les logements individuels, + 2 ans pour les logements collectifs). Entre 2010 et 2020 sur la CALL, il y a une différence de – 2 645 logements entre les autorisations et les constructions (**soit environ 24% de « perte »** qui correspondent soit à des abandons de projet, soit à des projets qui se sont décalés dans le temps). Cette situation n'est pas caractéristique à l'échelle du territoire, elle correspond à la réalité du déphasage couramment observé entre prévisions et réalité.

Sachant que les projets recensés auprès des communes sont basés sur opérations en cours d'aménagement et les opérations qui seront autorisés entre 2022 et 2027 (permis de construire accordés au cours des 6 années du PLH), il peut être postulé qu'un décalage s'opèrera entre les autorisations et les livraisons effectives, qui repose sur des aléas opérationnels, conjoncturels, données ou complexités nouvelles pouvant freiner le projet, voire des abandons de projets, ou une régulation du marché compte tenu de l'importance de l'offre privée dans la programmation).

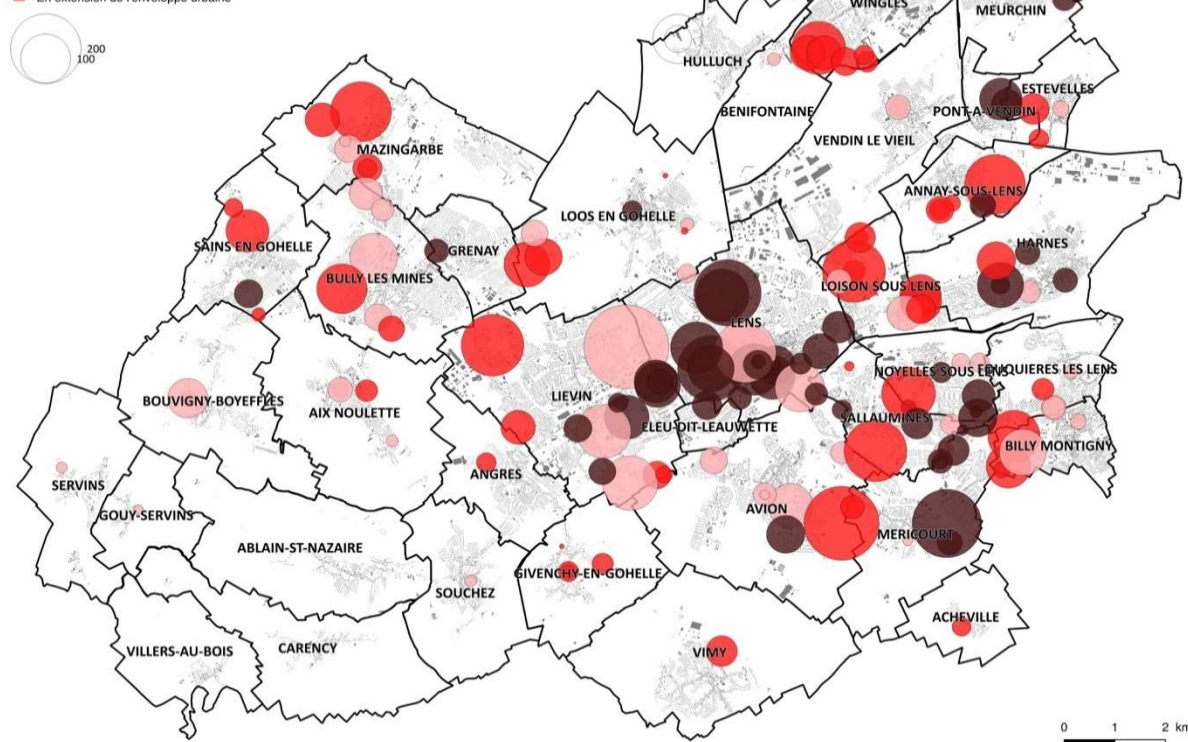
3. Objectif de modération de la consommation foncière

La réflexion autour de la localisation des projets (par renouvellement urbain, sur le potentiel foncier disponible au sein des trames déjà bâties ou en extension de la trame urbaine) et sur des densités minimum à adopter dans les futures opérations s'inscrit dans un **objectif national de tendre vers une zéro artificialisation nette (ZAN)**, privilégiant la reconversion des friches, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles, comme le rappelle le porter à connaissance de l'État.

Cette réflexion s'inscrit également dans un contexte où **le débat est ouvert puisque le Schéma de Cohérence Territoriale adopté en 2008 est en cours de révision**. Parmi les opérations estimées sur le temps du PLH3, une majorité des logements seront réalisés au sein des tissus bâtis, puisque 69% des opérations se situent dans la trame bâtie existante, en renouvellement urbain ou en reconversion de friches.

Opération estimée livrée ou commencée entre 2022 et 2027

- Par renouvellement urbain
- Par densification au sein de l'enveloppe urbaine
- En extension de l'enveloppe urbaine



Les opérations recensées dans la trame bâtie existante, par renouvellement urbain ou densification, comprennent 69 % du volume de logements neufs estimés livrés ou autorisés sur le temps du PLH. Les densités prévues dans les opérations programmées dans les enveloppes urbaines existantes sont en effet globalement plus élevées que les densités prévues en extension urbaine.

Le SCOT en vigueur prévoit des densités minimums en fonction de 3 secteurs, avec **au moins 30 logements par hectare pour le cœur urbain, au moins 20 logements par hectare pour le secteur nord et au moins 15 logements par hectare pour le secteur des collines de l'Artois** ; Par ailleurs, les secteurs bénéficiant de desserte par les transports en commun se voient affectés **une densité minimale fixée le long du tracé du BHNS à 50 logements par hectare**.

Densités observées détaillées par groupe de communes

Commune	Groupe	Densités moyennes observées sur les opérations aménagées ou en cours	Densités moyennes observées sur les opérations programmées pendant le temps du PLH3
Densités moyenne Groupe 1		35	37
	Lens	73	51
	Liévin	18	25
Densités moyenne Groupe 2		19	26
Densités moyenne Groupe 3		18	19
Densités moyenne Groupe 4		16	19
Moyenne sur le territoire de la CALL		23	28

Les opérations réalisées sur le territoire de la CALL entre 2014 et 2020 sur le temps d'application du PLH2, **respectent en moyenne les densités minimales de 2008**, tout comme les opérations prévues sur le temps du PLH3 et dont la programmation est connue. On note même une densité moyenne légèrement plus élevée dans les futures opérations. Globalement, les opérations se compensent, avec d'un côté des opérations de lotissements de maisons individuelles plus consommatrices d'espace, la densité moyenne s'équilibrant du fait d'opérations d'hébergement (EPAHD, résidences seniors) particulièrement denses.

4. Synthèse et enjeux

Constats :

- ❖ Une capacité d'absorption du marché limitée sur l'endogène du fait de la faiblesse des ressources des ménages, de l'importance du nombre de projets et de la concurrence du marché immobilier dans l'ancien (dont ventes HLM)
- ❖ Un point de vigilance sur les opérations qui proposent le même produit pour la même cible de ménages avec le même budget
- ❖ La difficulté de freiner la dynamique lancée (« coups partis ») sur la période du PLH (6 ans)
- ❖ Des objectifs de densité d'habitat (SCOT en révision) parfois en décalage avec le tissu urbain existant

Enjeux :

- ❖ Limiter le phénomène de concurrence entre les opérations et diversifier l'offre neuve
- ❖ Arbitrer entre les opérations proposant le même produit (selon localisation, desserte transports), dans un même secteur
- ❖ Privilégier les opérations mixtes (social, accession, formes urbaines diversifiées) aux opérations mono-produit (lotissement pavillonnaire)
- ❖ Privilégier les opérations en renouvellement urbain aux opérations en extension
- ❖ Allonger le phasage des opérations importantes
- ❖ Agir sur le foncier et sur le portage d'opérations d'envergure communautaire (secteurs à cibler dans le PLH3) en lien avec l'EPF
- ❖ Réinterroger les densités minimales : développer des formes d'habitat attractives tout en intégrant une densité plus importante

VI. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

1. Caractéristiques du parc de logements sociaux

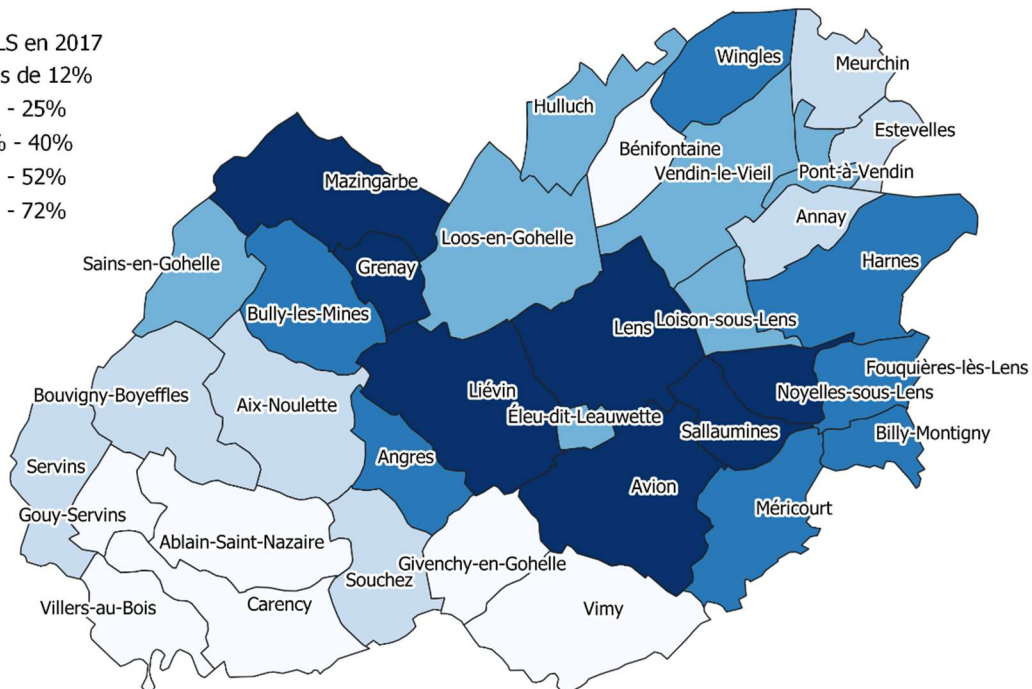
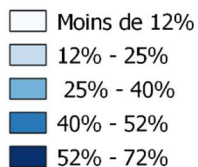
Etat du parc

Le parc de logements locatifs sociaux comptabilise **48 247 logements**, répartis sur 32 des 36 communes de la CALL, soit **47,7%** des résidences principales du Territoire. **41,6%** de ce parc locatif social se situe en Quartier Politique de la Ville. Le parc est composé de **70,7% de logements individuels** et donc de **29,3% de logements collectifs**. A noter, que plus de 60% du parc est construit avant 1974, ce taux passant à 80% pour les logements individuels, essentiellement représentés par les logements miniers anciens.

Certaines communes du bassin minier ainsi que les deux communes du centre urbain possèdent plus de la moitié de leur parc conventionné en logement social. Sur les franges plus rurales, la plupart des communes sont également fortement dotées en logements sociaux avec des taux qui dépassent souvent les 25%, à l'exception de quelques communes situées au sud de l'agglomération.

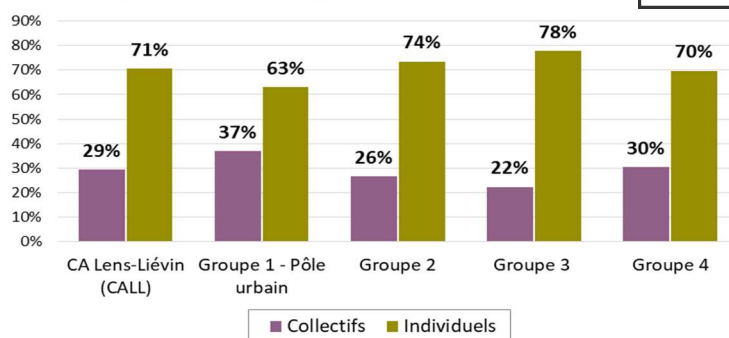
En 2014, les logements miniers de Maisons et Cités ont été conventionnés en logements sociaux, augmentant de fait le taux de LLS. L'une des caractéristiques du parc social de la CALL est d'être principalement composé de logements individuels (70,6%). La demande de logement social sur le territoire est quasi-exclusivement portée vers l'individuel, les logements collectifs, essentiellement formés d'ensembles anciens caractéristiques des grands ensembles, souffrant d'un défaut d'attractivité.

Part du LLS en 2017



Parc locatif social 2019 - CALL : répartition des logements par catégorie

Source : RPLS 2019 ; traitement G



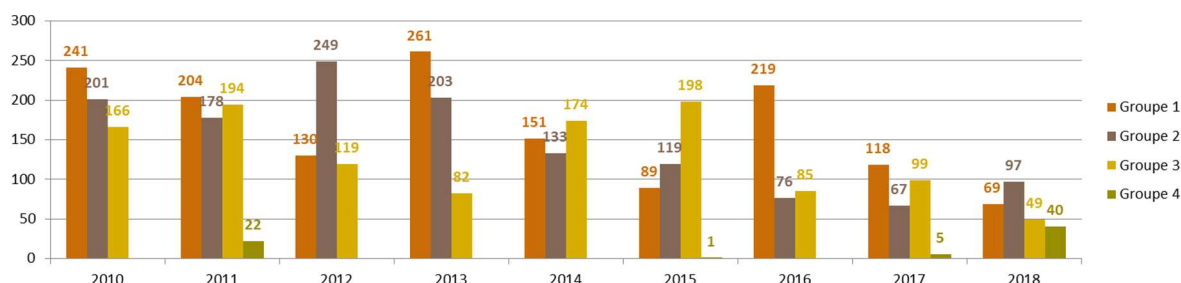
Production sur la période récente

Selon la source RPLS, la construction de logements sociaux familiaux² sur le territoire de la CALL est d'environ 450 logements par an en moyenne sur la période 2010-2018. Une baisse de la construction s'est amorcée à partir de 2015 (environ 400 logements construits), cette baisse s'étant encore affermie sur les dernières années (moins de 300 logements).

La tendance est variable au sein des différents groupes de communes :

- La part du groupe 1 (Lens, Liévin) reste majoritaire dans la construction neuve (37%) ;
- La part du groupe 2 était très importante sur 2010-2013 puis a fortement baissé à partir de 2014 (33%) ;
- La part du groupe 3 a baissé à partir de 2016 (29%)
- La part du groupe 4 est minoritaire, avec un développement du parc assez récent (2%)

Evolution de la construction de logements familiaux sur la CALL
(Source : RPLS 2019)

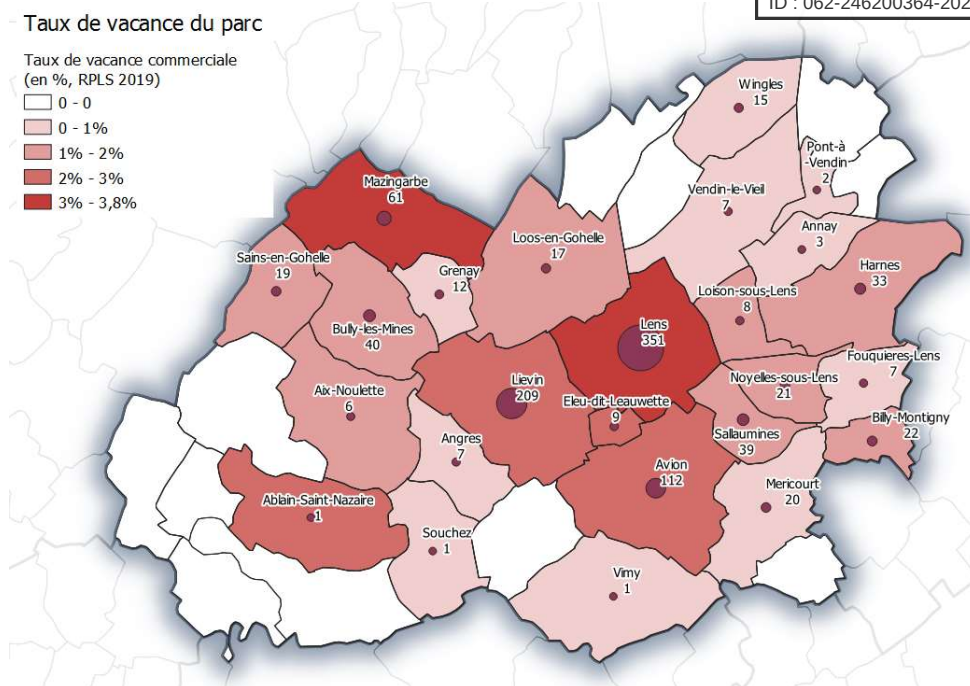


LLS en vacance technique

La vacance des logements sociaux peut être appréhendée d'un point de vue statistique à partir de la base RPLS 2019 qui permet de distinguer la vacance commerciale de la vacance technique.

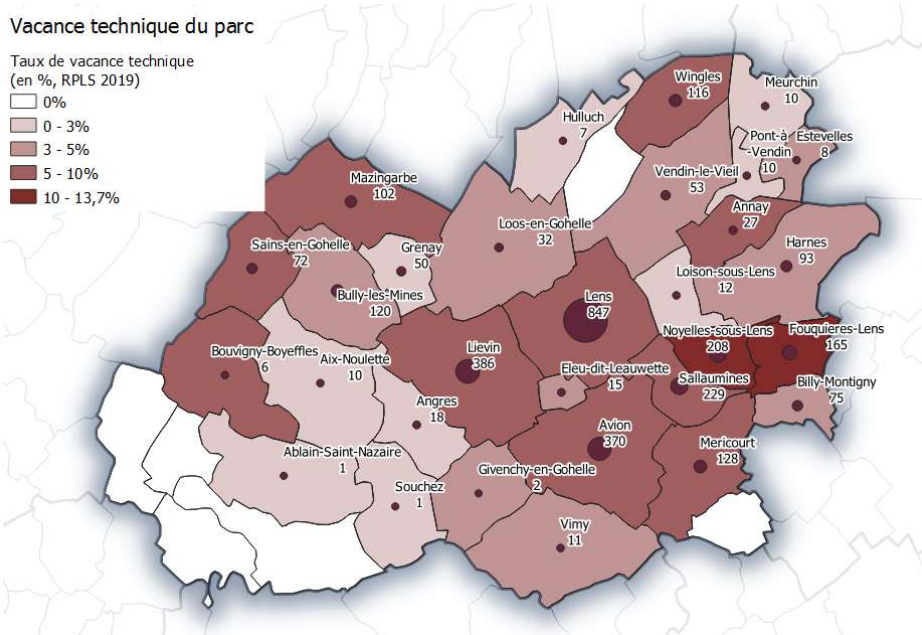
La vacance dite « commerciale » concerne les logements disponibles à la location en attente d'un nouveau locataire. Il s'agit d'une vacance de rotation, son taux est de 2.1% en 2019 (soit 1 023 logements) contre 2.6% en moyenne dans le Pas-de-Calais. Une problématique qui concerne plus particulièrement le patrimoine de Pas de Calais Habitat (680 logements) et notamment des logements collectifs peu attractifs, dans un environnement où le LLS individuel domine. A noter le coût élevé de requalification de ce parc (ex : 86k€/logt, nov. 2022, opération en consultation) posant des questions de stratégie d'intervention.

² La source RPLS recense le parc des logements sociaux familiaux uniquement (hors foyers, résidences etc).



La vacance dite « technique » concerne les logements qui ne sont pas remis en location car ils font l'objet de travaux. Cette vacance est importante sur le territoire de la CALL (6.6% en 2019 soit 3 184 logements), elle concerne principalement le patrimoine de Maisons et Cités (1 996 logements en vacances technique) et de Pas-de-Calais Habitat (807 logements) qui font l'objet de réhabilitations lourdes. Une partie de ces logements sont concernés par des travaux de réhabilitations lourdes à travers les programmes ERBM et PSP.

A noter que le bailleur Maisons et Cités souligne que le volume présenté dans RPLS semble un peu surévalué. A son niveau, 1600 logements sont comptabilisés en vacances technique dont 320 liés à l'ERBM et 237 voués à de la démolition.



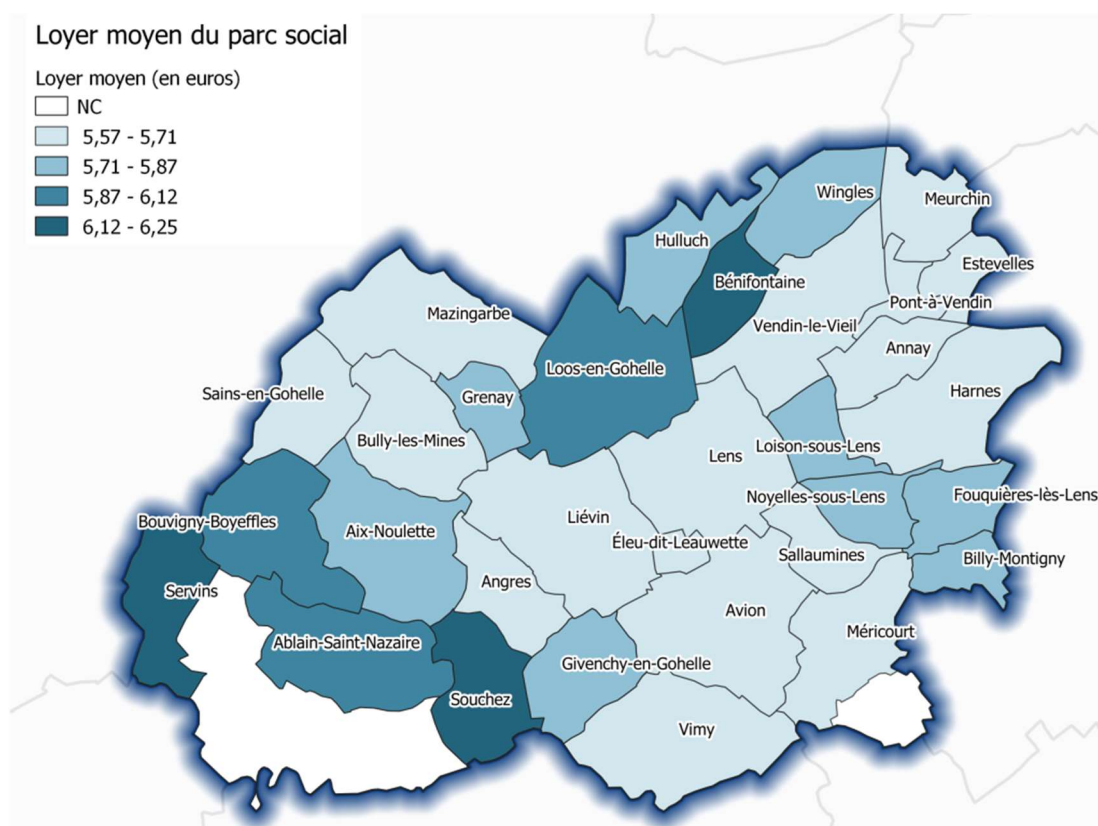
Niveaux de loyers et taux de mobilité

Le loyer moyen dans le parc social de la CALL est de 5.70€/m². Seules quelques communes enregistrent des niveaux de loyers plus élevés (Servins, Souchez, Bénifontaine) en lien avec la livraison d'opérations récentes.

Le taux de rotation moyen est de 9.8% en 2019, il est proche des moyennes départementale et régionale. La mobilité dans le parc social de la CALL est facilitée par la présence d'une offre abondante de logements sociaux et la faible tension de la demande, cette réalité se tendant actuellement au regard du volume des relogements que représentent les opérations de renouvellement en cours.

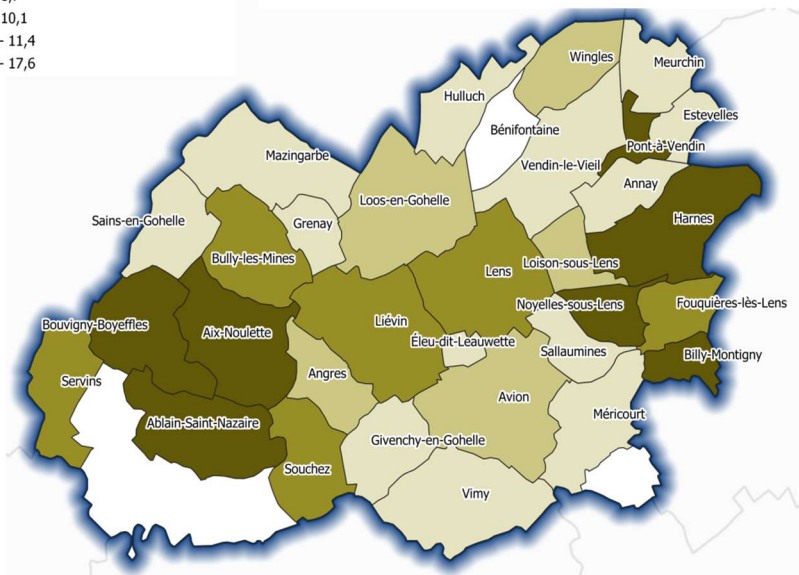
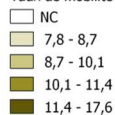
Ainsi, au global, ce sont plus de 7000 logements qui sont concernés par les programmes ERBM et NPNRU, qui imposent d'organiser la vacance vue l'ampleur des travaux. A ces chiffres, s'additionnent les opérations PSP des bailleurs. Enfin, il peut être souligné que la précarité des ménages ou leur composition accentue la tension sur les logements aux loyers les plus faibles et certaines typologies logement.

	CALL	Pas-de-Calais	Hauts-de-France	France métropolitaine
Loyer moyen (au m ²)	5,65 €	5,50 €	5,51 €	5,82 €
Taux de rotation	9,8%	9,7%	10,0%	9,3%
Taux de vacance commerciale	2,1%	2,6%	1,9%	2,8%



Taux de mobilité dans le parc social

Taux de mobilité (%)



2. Etat de la demande

Avec un ratio de 2,04 demandes pour 1 attribution à fin 2019, la tension de la demande de logement social est relativement faible sur le territoire. En termes de tension, sur les 7 E.P.C.I. du Pas-de-Calais, la C.A.L.L. se classe en 6^{ème} position. Cette faible tension est à mettre en relation avec l'importance de l'offre notamment dans les cités minières ;

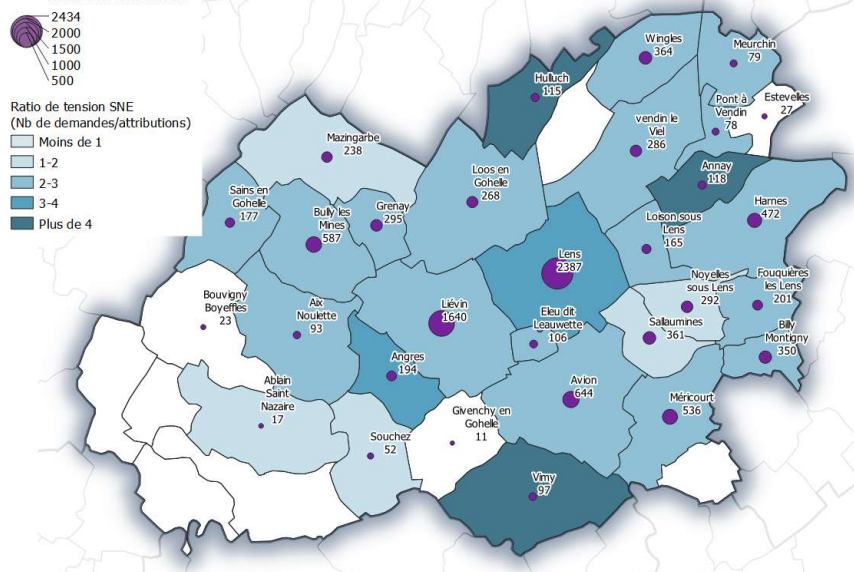
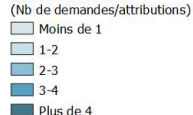
Il existe des niveaux de tension contrastés entre les communes en lien avec le développement d'une offre plus récente sur des communes relativement peu dotées en logement social (Annay, Souchez...). Certaines communes enregistrent quelques demandes et aucune attribution : Boulogny-Boyeffles, Estevelles, Givenchy en Gohelle, enfin, la demande des communes rurales non dotées en logements sociaux aura tendance à se déplacer vers les communes identifiées comme plus dotées, dans lesquelles elle s'exprimera.

Tension de la demande

Nombre de demandeurs



Ratio de tension SNE (Nb de demandes/attributions)



En lien avec cette faible tension, la part des demandes de mutations est supérieure aux référents départementaux et régionaux (54% en 2019). En effet, les ménages demandent plus facilement à changer de logement dans un contexte de faible tension où l'offre est plus facilement disponible.

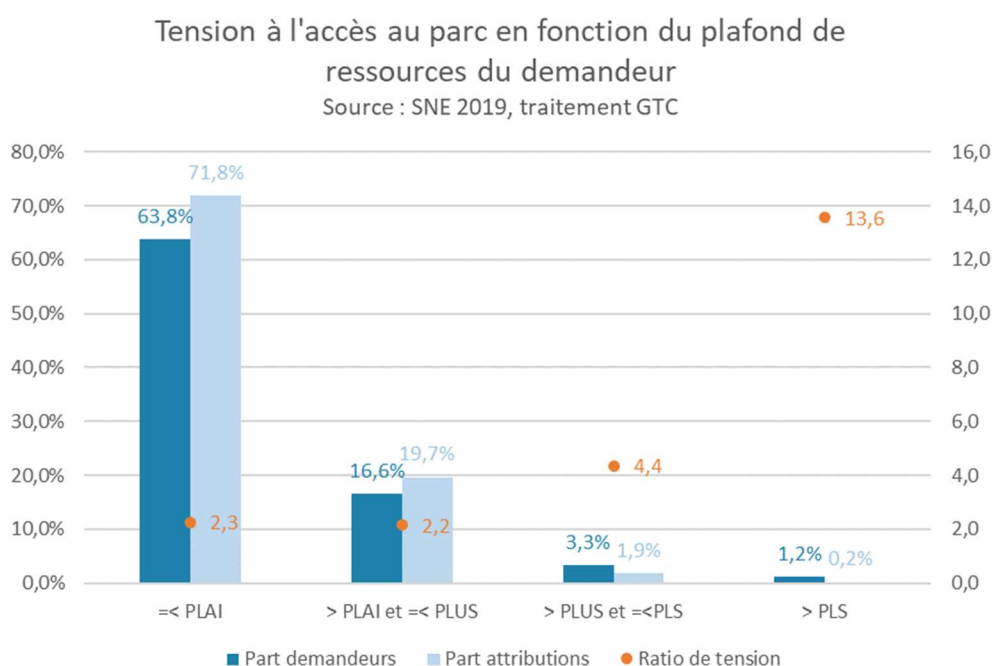
		Mutations	Hors Mutations	Total	Poids des mutations
CALL	Demandes	5525	4759	10284	54%
	Attributions	1680	2354	4034	42%
	Ratio	3,3	2,0	2,5	
Pas de Calais	Demandes	17928	22749	40677	44%
	Attributions	5194	9642	14836	35%
	Ratio	3,4	2,4	2,7	
Nord Pas de Calais	Demandes	58507	78317	136824	43%
	Attributions	12886	26244	39130	33%
	Ratio	4,5	3	2,5	
France	Demandes	726278	1435177	2161455	34%
	Attributions	126914		450772	28%
	Ratio	5,7	5,2	4,8	

Tension face à l'accès au parc locatif, source SNE 2019, traitement GTC

Niveaux de ressources des demandeurs

En 2019, 64% des demandeurs ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds du PLAI. Par ailleurs plus de 16% ont un niveau de revenus compris entre les plafonds du PLAI et du PLUS et 3% entre les plafonds du PLUS et du PLS.

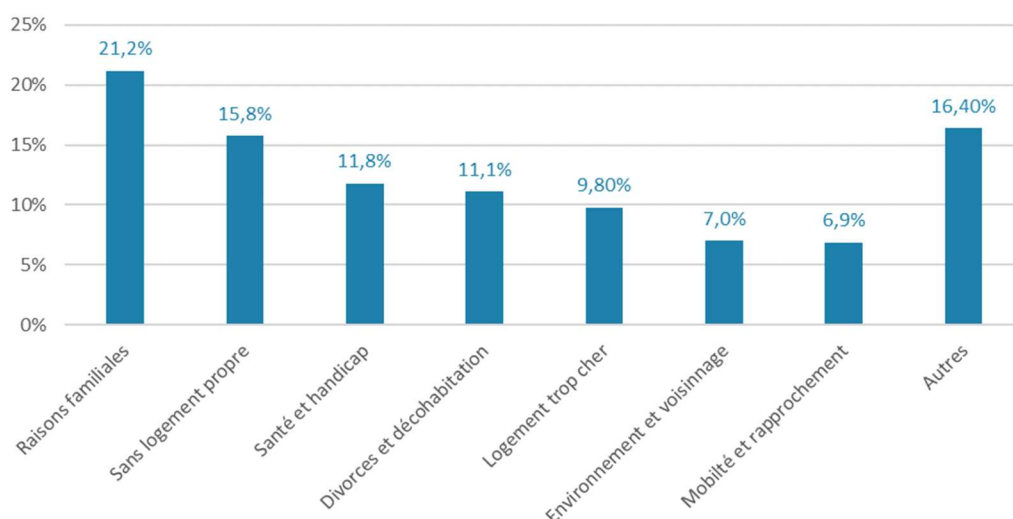
Globalement, la réponse apportée en termes d'attribution est relativement satisfaisante par rapport aux profils des demandeurs dont les revenus sont inférieurs aux niveaux du PLUS. L'octroi de logements PLUS ou PLS viendrait renforcer la mixité sociale « par le haut ».



Le motif principal évoqué par les demandeurs de logement social est la raison familiale : logement trop grand ou trop petit, emménagement en couple (21% des demandes). Près de 16% des demandes sont formulées par des ménages qui ne possèdent pas de logements propres. Près de 12% des demandes concernent une raison liée à la santé ou au handicap. Les divorces et décohabitations de jeunes adultes représentent 11% des demandes. Enfin, les raisons économiques (logement trop cher) représentent la cinquième cause de demande d'un logement social.

Motif de la demande de logement social

source : SNE 2019, traitement GTC



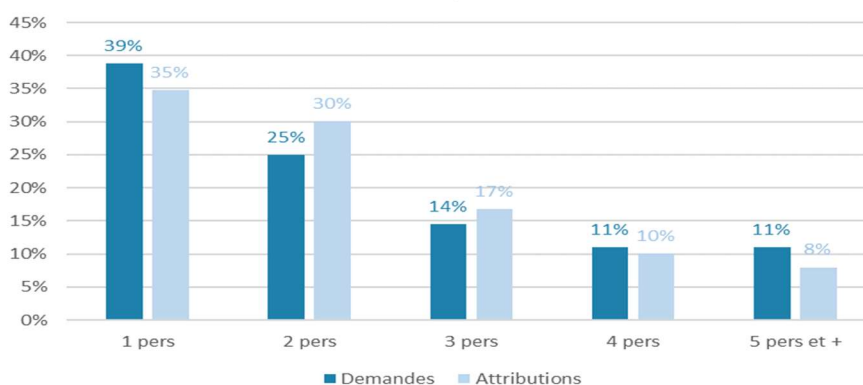
Typologies

Près de 40% de la demande est constituée de ménages d'une personne et un quart de la demande émane de ménages de 2 personnes. Les grands ménages de 5 personnes et plus représentent quant à eux 11% de la demande.

En conséquence, la demande porte principalement sur de petites typologies : plus d'un tiers concerne un T1 ou T2, et 39% concerne les T3. Cependant, en termes d'attribution, les petites typologies T1 et T2 représentent seulement 19% des attributions réalisées. Elles sont plus satisfaisantes sur le T3 (qui représente 42% des attributions réalisées). L'offre existante ne permet pas de répondre à la forte demande de petites typologies.

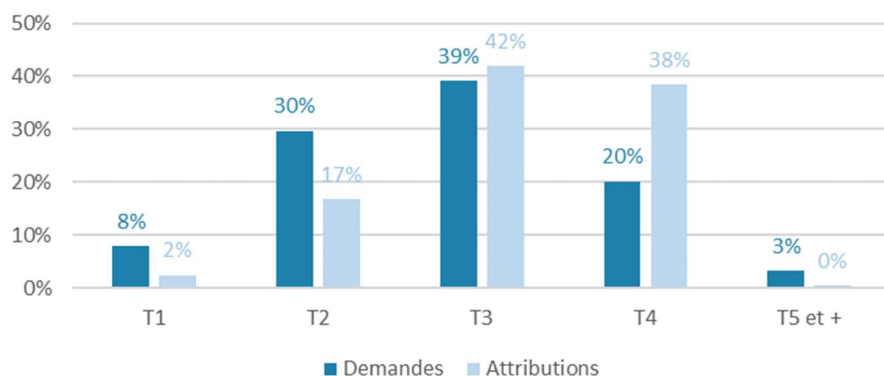
Demandes et attributions selon la taille du ménage

Source : SNE 2019, traitement GTC



Demandes et attributions selon la typologie du ménage

Source : SNE 2019, traitement GTC



3. Programmation de logements sociaux

Programmation récente

Entre 2017 et 2019, 1 497 logements sociaux ont été agréés soit en moyenne 499 logements par an sur la période.

Parmi ces logements agréés, 78% sont des logements ordinaires et 22% sont des logements spécifiques (dont résidence universitaire CROUS, EHPAD, APEI et pension de famille).

Les financements agréés sur la période sont : 20% en PLAI, 63% en PLUS, 10% en PLS et 6% en PSLA. A noter, parmi les logements financés en PLS une part de logements spécifiques (résidence CROUS + APEI).

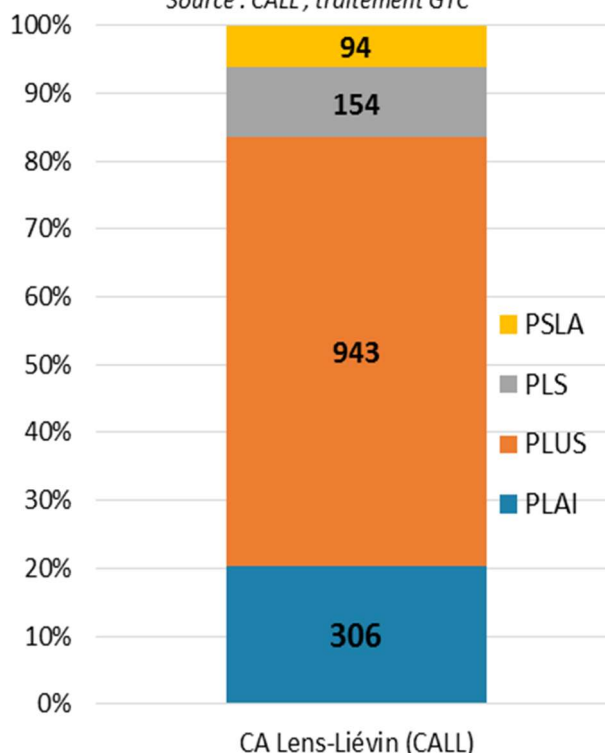
La programmation s'est faite principalement sur les communes des groupes 1 (41%) et groupe 2 (44%).

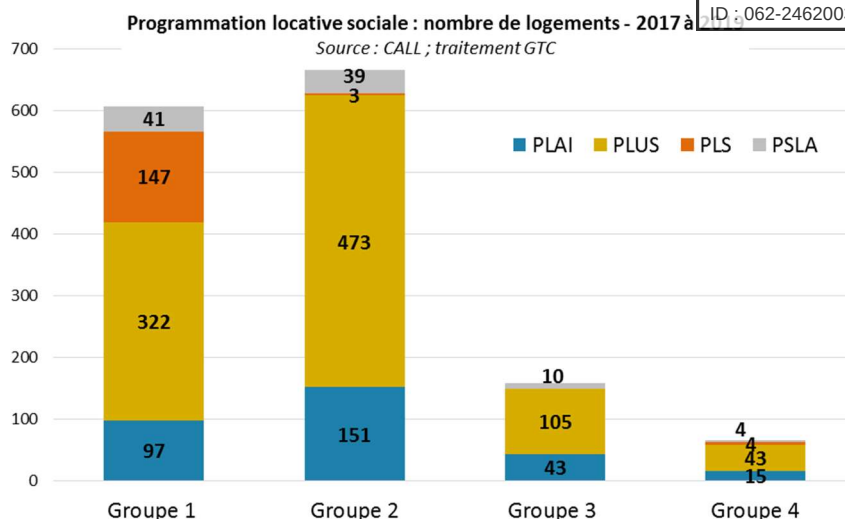
La programmation selon les groupes est plutôt diversifiée : on retrouve du PLAI et du PLUS sur l'ensemble du territoire.

Le PLS est développé principalement sur le groupe 1 en lien avec l'offre spécifique. Le PSLA est développé sur l'ensemble des communes dans des proportions variables, ce produit répond à un besoin identifié notamment dans les communes où les prix de l'immobilier privé sont plus élevés.

Programmation locative sociale : nombre de logements - 2017 à 2019

Source : CALL ; traitement GTC





Logements sociaux programmés sur le PLH3

En ce qui concerne la production ou réhabilitation de logement social sur la période 2021-2026, elle est alimentée à la fois par :

- La production neuve estimée au sein des opérations de logement mentionnées précédemment ;
- La part de logements remis sur le marché via l'ERBM (considérant qu'il ne s'agit pas d'offre nouvelle)
- La part de logements privés conventionnés via l'ANAH.

Il faut également tenir compte d'une réduction de l'offre sociale existante par :

- des volumes de démolitions ou de suppression (restructuration ou diversification) en lien avec le NPNRU (1 121 logements) ;
- des volumes de ventes HLM dont les objectifs sont croissants.

Les logements réhabilités dans le cadre du PSP et de l'ERBM par Maisons et Cités sont majoritairement occupés. Les relogements se font soit en opération-tiroir (les ménages sont relogés temporairement dans un autre logement avant de réintégrer le leur) soit de manière définitive dans un autre logement en fonction des souhaits des locataires et des disponibilités de logement.

Si, à l'origine, il y avait très peu de démolitions ou de fusions de logements envisagés, ce qui revenait à dire que l'offre est remise sur le marché locatif en 1 pour 1 (1 logement réhabilité = 1 logement remis en location), ce n'est plus le cas dans le cadre des évolutions récentes et études urbaines ERBM en cours.

Ainsi, l'actualité est à des questions plus substantielles concernant ces cités ERBM, où il est impératif de poser la question de la pérennité des investissements engagés. La faible qualité d'une partie du parc en matière d'habitabilité, combinée à la réalité des coûts de réhabilitation (jusqu'à 168k€ pour les dernières estimations) invite à s'interroger sur la pertinence du postulat qui consisterait à tout conserver.

Au-delà, la question d'une mixité sociale renforcée conduit à une lourde, la Call axant notamment ses financements sur ce type d'intervention, pour favoriser la fusion de logements de manière à répondre à des besoins aujourd'hui non satisfaits.

Il est donc raisonnable d'avancer que la donne initialement présentée d'un nombre de logement identique en fin de programme ERBM par rapport au lancement du programme sera contredite par ces réflexions, avec, très certainement, un nombre de LLS qui sera verra réduit aux termes du programme. S'il n'est pas possible, à ce stade, d'avancer des chiffres précis, on peut néanmoins citer 200 démolitions en cours d'expertise et de discussion.

Au-delà, la question plus substantielle du maintien de certains logements dont la qualité technique est médiocre se pose (parpaings de schiste notamment), ces opérations engendrant des couts d'opération prohibitifs, pour un résultat discutable (puisqu'il s'agit de livrer, in fine, des logements dont les performances thermiques sont sans rapport avec la construction neuve, et ce dans une conjoncture qui appelle clairement à la sobriété, et pour répondre aux besoins de ménages dont la précarité impose une rationalisation des charges).

Enfin, les impératifs de densité, de sobriété foncière, et de responsabilité vis-à-vis des réponses à apporter aux besoins des habitants et défis d'avenir amèneront à se réinterroger sur l'ERBM, avec un impact certain sur le nombre de LLS, à terme.

Dispositifs de réhabilitation du parc social	2018-2020	2021-2026	Après 2026	Commentaires
PSP (M&C)	1 591	1733		Offre réhabilitée, en partie occupée aujourd'hui donc a priori sans incidence démographique lors de la remise sur le marché. Très peu de fusion et de démolition. Equivalent 1 pour 1.
ERBM (M&C)	9	3 302		
Réhabilitation lourde NPNRU (Avion)		190		
TOTAL	1 600	5 035		

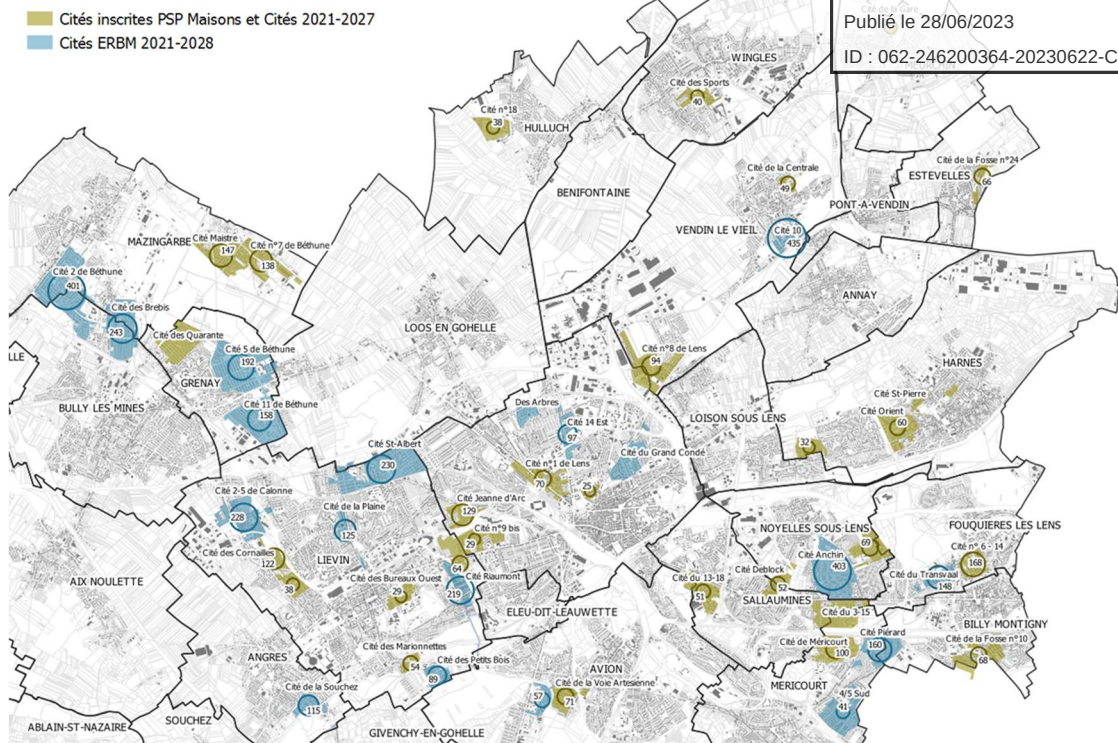
4. Réhabilitation des cités minières

Programme de rénovation des cités minières de la CALL

Sur une période de 10 ans (2018-2028), le bailleur Maisons et Cités s'est engagé à rénover 8 901 logements dont :

- 4 644 au titre de l'ERBM ;
- 4 257 au titre de son Plan Stratégique Patrimonial

Sur la période de 10 ans (2018 – 2028), le bailleur SIA a programmé la réhabilitation de 535 logements au titre de l'ERBM.



Sur la période 2018-2020, une première liste de 10 cités minières (7 en Maitrise d’Ouvrage principale Maisons & Cités et 3 en Maitrise d’Ouvrage principale SIA Habitat) a été inscrite, soit environ entre 1 700 et 2 200 logements à rénover. A novembre 2022, les chiffres sont les suivants :

- logements rénovés 489
- logements en cours de rénovation 114
- logements programmés 917

Soit un total de 1 520 logements.

A noter que des crédits ont été alloués en septembre 2022 pour permettre l’accélération de la réhabilitation thermique, avec 731 logements retenus, lesquels vont amener à devoir augmenter la cadence, estimée autour de 15 logements par mois pour tenir les engagements calendaires liés aux subventions mobilisées.

Sur la période 2021-2028, une liste de 19 cités minières a été inscrite au titre de l’ERBM Maitrise d’Ouvrage Maisons & Cités), soit un total de 3 500 logements à réhabiliter. Cette période sera découpée en 2 phases :

ERBM – Cités concernées par la phase 1 (2021-2023)

Phase 1 : 2021-2023
Cité de la Souchez à Angres
Cité Piérard à Méricourt et Billy-Montilly
Cité des Brebis à Bully-les-Mines et Mazingarbe
Cité du Transvaal à Fouquières-les-Lens
Cité n°11 de béthune à Grenay et Loos-en-Gohelle
Cité des arbres et Cité 14 Est à Lens
Cité St Albert, Cité 2-5 de Calonne, Cité Riaumont et Cité des Petits Bois à Liévin
Cité Anchin à Noyelles sous Lens
Cité 10 de Lens à Vendin le Vieil

Phase 2 : 2024-2026
Cité du Bouvier à Avion
Cité n°2 de Béthune à Bully-les-Mines et Mazingarbe
Cité n°5 de Béthune à Grenay
Cité du Grand Condé à Lens
Cité de la Plaine à Liévin
Cité 4/5 sud à Méricourt

Le bailleur Maisons et Cité poursuit les diagnostics techniques pour estimer la performance énergétique de ses logements et stabiliser le nombre qui sera programmé au titre de l'ERBM. Les logements réhabilités sont financés en PALULOS et sont instruits par la CALL en tant que délégataire, le maintien du conventionnement est garanti sur 15 ans. Le budget de la CALL porte sur l'accompagnement des bailleurs sociaux dans les opérations de réhabilitation / résidentialisation de leur patrimoine et sur des études urbaines financées à 50% par la CALL et à 50% par les communes.

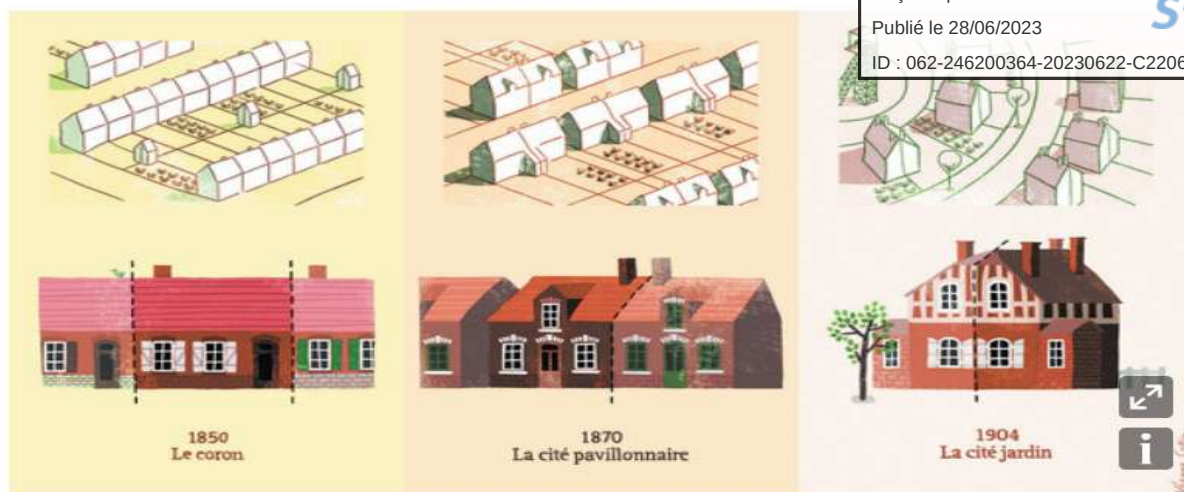
Les financements ERBM concernent uniquement des réhabilitations, des résidentialisations et des restructurations de logements (pas de démolition). L'enjeu est d'adapter les logements miniers aux normes de confort actuelles (atteinte à minima de l'étiquette énergétique C). Plusieurs cités sont classées par l'UNESCO, les façades sont protégées. Le coût de réhabilitation d'un logement, initialement estimé à 85 000€/logement en moyenne par les bailleurs, se situe en réalité autour de 120 000 € / logement, les dernières estimations (nov. 2022) amenant à des montants de l'ordre de 168k€ pour certains logements.

En préalable des opérations ERBM, les bailleurs sociaux organisent la vacance technique (les logements ne sont pas remis en location au départ du précédent locataire) pour permettre la réalisation d'opérations tiroirs », ce qui entraîne des taux de vacance technique parfois élevés sur certaines communes et des problématiques de gestion en attente de la réalisation des travaux (phénomènes de squats constatés sur plusieurs communes). Le temps de la réhabilitation du logement, les locataires bénéficient d'un relogement temporaire, ils peuvent ensuite revenir dans leur logement initial, rester dans le logement tiroir, ou bien être relogés directement dans un autre logement.

Objectifs de performance énergétique et d'adaptation des logements

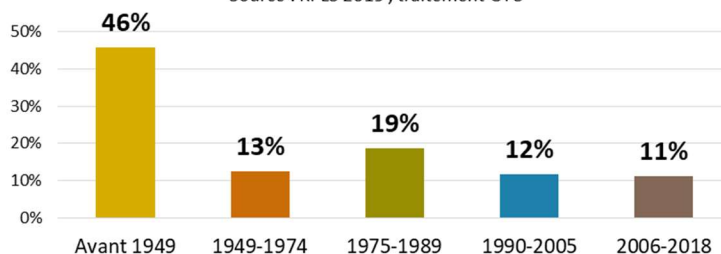
Hérité des cités minières, une grande partie du parc social de la CALL a été construit avant 1949 et possède les caractéristiques particulières : habitat individuel sous différentes formes (coron, cité pavillonnaire ou cité jardin).

Les logements ne correspondent plus aux attentes actuelles (distribution des pièces, ouverture vers les jardins, accessibilité PMR...), l'un des enjeux est de les transformer pour mieux répondre à ces attentes (par exemple : fusion de la salle à manger et du salon, création d'une cuisine en extension). Ils disposent néanmoins d'un atout indéniable : habitat individuel avec présence quasi-systématique d'un jardin. Par ailleurs, un des enjeux concerne la diversification des typologies de logement au sein des cités minières (regroupement/division...) pour permettre d'accueillir une plus grande mixité dans les profils de ménages.



Parc locatif social 2019 - CALL : répartition des logements selon la période d'achèvement de la construction

Source : RPLS 2019 ; traitement GTC



Les diagnostics de performance énergétique sont mal renseignés dans la source RPLS (53% des logements sociaux de la CALL n'ont pas d'étiquette énergétique). Néanmoins, des diagnostics sont réalisés par les bailleurs sociaux dans le cadre de l'ERBM pour cibler les logements devant faire l'objet d'une réhabilitation lourde. Les logements éligibles à l'ERBM sont ceux qui ont une étiquette énergétique inférieure à D et qui sont d'origine minière.

Les interventions d'isolation thermique se font majoritairement par l'intérieur des logements au regard des prescriptions patrimoniales : l'isolation réduit la superficie des pièces ce qui rend d'autant plus nécessaire de repenser l'aménagement intérieur des logements. L'objectif en termes de performance énergétique est d'atteindre l'étiquette C au minimum.

Les impacts de la réhabilitation sur la maîtrise des loyers et des charges sont variables selon les bailleurs et ne font pas l'objet d'une règle particulière. SIA estime une baisse des charges de l'ordre de 10 à 20€ par mois. La réhabilitation des logements les rend plus qualitatifs et attractifs. Elle peut se traduire par une augmentation raisonnée des loyers (évolution des loyers après travaux est à valider par la DDTM). La hausse des prix de l'énergie impactera l'hypothèse d'économie sur les charges, sans estimation affirmée pour l'instant.

Les logements privés au sein des cités minières

Environ 10% des logements des cités appartiennent à des propriétaires privés qui pour la plupart ont des revenus modestes et ne sont pas en capacité de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires (performance thermique, énergétique, traitement qualitatif des abords/façades...). Il n'existe pas

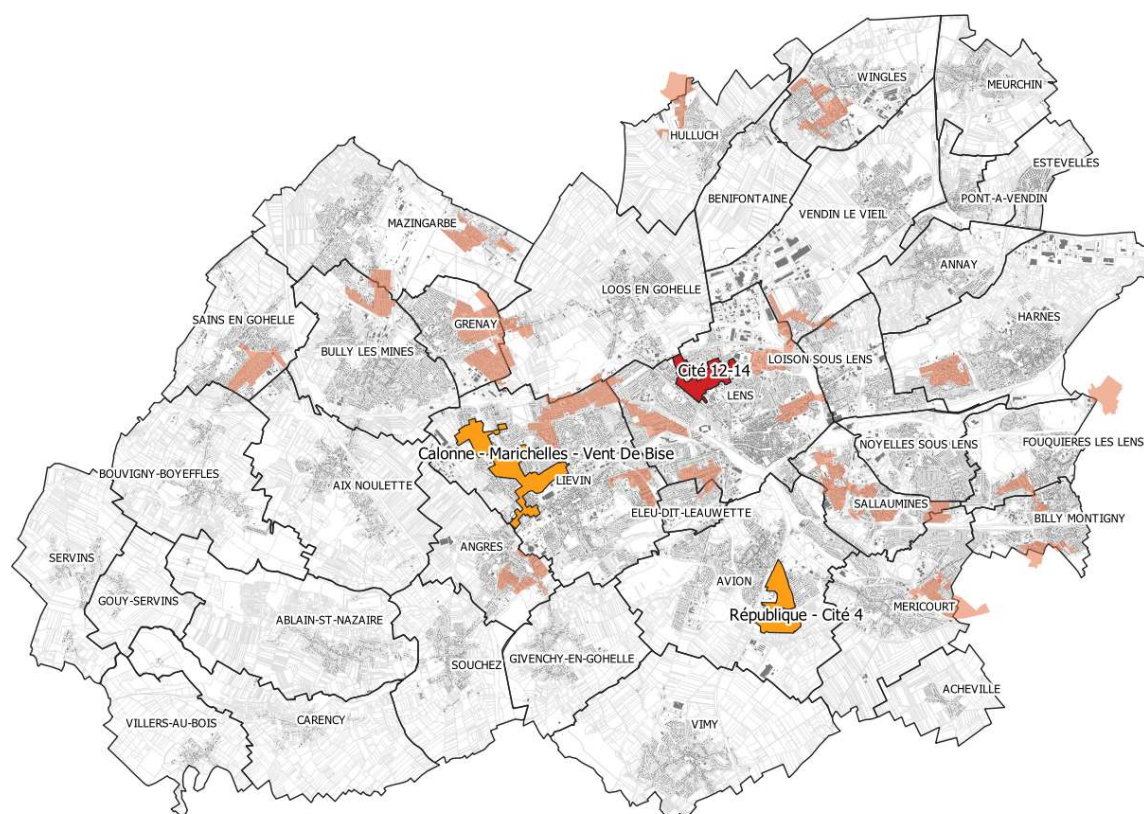
d'aides dédiées en dehors de celles de l'ANAH. Les communes font remonter les problèmes en termes de règles d'urbanisme (cf. partie sur les ventes HLM).

5. Les quartiers prioritaires

QPV et Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)

L'agglomération de Lens-Liévin compte 21 quartiers politique de la ville (QPV), sur 19 communes. Trois quartiers ont été retenus au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) :

- La cité du 12/14 à Lens (Quartier d'Intérêt National)
- Le quartier Calonne – Marichelles – Vent de Bise à Liévin (Quartier d'Intérêt Régional)
- Le quartier République – Cité 4 à Avion (Quartier d'Intérêt Régional)



Géographie prioritaire de la politique de la ville

- NPNRU Quartier d'Intérêt National
- NPNRU Quartier d'Intérêt Régional
- Quartiers Politique de la Ville

Dans le cadre du NPNRU, l'accent est mis sur la diversification de l'offre via la production de logements en accession sociale à la propriété. Les conditions de réussite de ces opérations seront dépendantes des logiques de marché immobilier (concurrence potentielle avec d'autres programmes d'accession à proximité des quartiers et dans le reste de l'agglomération), sachant que les opérations situées dans les quartiers NPNRU et dans la bande des 300 mètres autour de ces quartiers bénéficient d'une TVA réduite à 5.5%.

❖ Cité du 12/14 à Lens

Au total, on comptera 305 LLS en moins aux termes du projet : 237 démolitions, des restructurations lourdes générant 7 logements de moins, et de la diversification entraînant la vente de 61 logements (+12 potentiels en complément). Les requalifications lourdes concernent 116 logements, 208 étant prévus en résidentialisation. La requalification des logements concerne autant l'enveloppe que l'intérieur des logements afin de les mettre aux normes de confort actuel : avoir une salle de bain à l'étage, prévoir des équipements qui répondent aux attentes. Les fonciers libérés par la démolition font l'objet d'ambitieux projets d'agriculture urbaine, un en gestion transitoire (10 ans), l'autre pérenne. Deux emprises sont des contreparties Action Logement qui visent la création de 23 logements en locatif libre pour l'une et 15 logements en accession à la propriété pour l'autre.

La reconstitution de l'offre démolie concerne exclusivement la compensation du foyer Louis Voisin (59 places – public sénior) qui se verra remplacé par la création d'une résidence autonomie (80 places, 50 PLS et 30 PLUS), sachant qu'il est également prévu de supprimer la résidence Jean Moulin située hors secteur (59 places) pour regrouper les deux structures en une dans le cadre du nouveau projet. Le foncier libéré par la démolition du foyer fait l'objet d'un projet de béguinages (30 /34 places).

L'hôpital implanté au sud du quartier doit déménager sur un autre site situé au nord du quartier à l'horizon 2024. L'implantation du nouvel hôpital permet de cibler en partie le personnel soignant comme potentiel accédant à la propriété dans le quartier. Une réflexion est en cours sur le foncier libéré par l'ancien hôpital (potentiel de diversification, coût d'aménagement, conservation d'une partie des locaux...).

❖ Le quartier Calonne – Marichelles – Vent de Bise à Liévin

Les démolitions d'immeubles collectifs ont été engagées en 2020. L'importance du volume de démolition (406 logements) va entraîner un réaménagement complet du quartier. Il est prévu de reconstituer 20 logements sur site et de construire une résidence sénior de 61 logements. Le foncier libéré par les démolitions doit également permettre d'accueillir des opérations en accession sociale et en diversification. A noter également une étude en cours de finalisation concernant la copropriété des 4 vents située au sein du quartier, l'objectif étant d'appréhender les besoins et d'accompagner, tant que faire se peut, la requalification de cet ensemble afin d'éviter sa stigmatisation au sein du quartier renouvelé.

❖ Le quartier République à Avion

Les démolitions de logements sociaux concernent un total de 410 LLS représentés par des immeubles collectifs pour lesquels le bailleur Pas-de-Calais Habitat est en phase opérationnelle (relogement et démolitions engagées). Les attentes des ménages sont fortes vis-à-vis de la rénovation du quartier et la volonté d'y rester est importante (secteur qui bénéficie d'un très bon niveau d'équipements).

La proximité de la ZAC du Ponterlant a permis à plusieurs ménages d'accéder à la propriété dans un lotissement neuf bénéficiant de la TVA à 5.5%.

Les 410 démolitions s'additionnent aux 252 du premier programme LLS au départ, avec les deux programmes ANRU c'est plus de 43% des LLS qui se sont vus supprimés. 45 LLS sont prévus en reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU, 20 logements supplémentaires « bouclier » ayant été consentis dans le cadre de la clause de revoyure en juin 2022.

Au global, la RO représente moins de 18% des LLS démolis, sachant qu'elle vise pour partie des logements spécifiques (résidence autonomie + béguinage) et que les « logements classiques » sont au nombre de 85 pour 1121 LLS en moins (Avion 410, Lens 305, Liévin 406).

6. Potentiel de ventes HLM

❖ Rappels sur les conditions de ventes HLM

Un logement social habité par un locataire peut uniquement être vendu au locataire qui l'habite depuis au moins 2 ans. Les logements sont proposés à la vente en priorité au locataire occupant, puis à défaut à un autre locataire du parc social puis à défaut à un tiers (organisme HLM ou personne privée). Le logement doit être conforme aux normes minimales d'habitabilité et de performance énergétique³ ce qui exclut les classes énergétiques E et F notamment.

Les plans de ventes des logements HLM sont annexés aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux. La signature de la CUS vaut autorisation de mise en vente des logements, la demande d'autorisation auprès de la commune n'est plus obligatoire.

❖ Maisons et Cités

Entre 2016 et 2018, 134 logements sociaux ont été vendus sur le territoire de la CALL (soit 52% des ventes réalisées par Maisons et Cités dans le Pas de Calais). Sur ces 134 logements, 80 logements ont été vendus à des locataires du parc social, soit 60%.

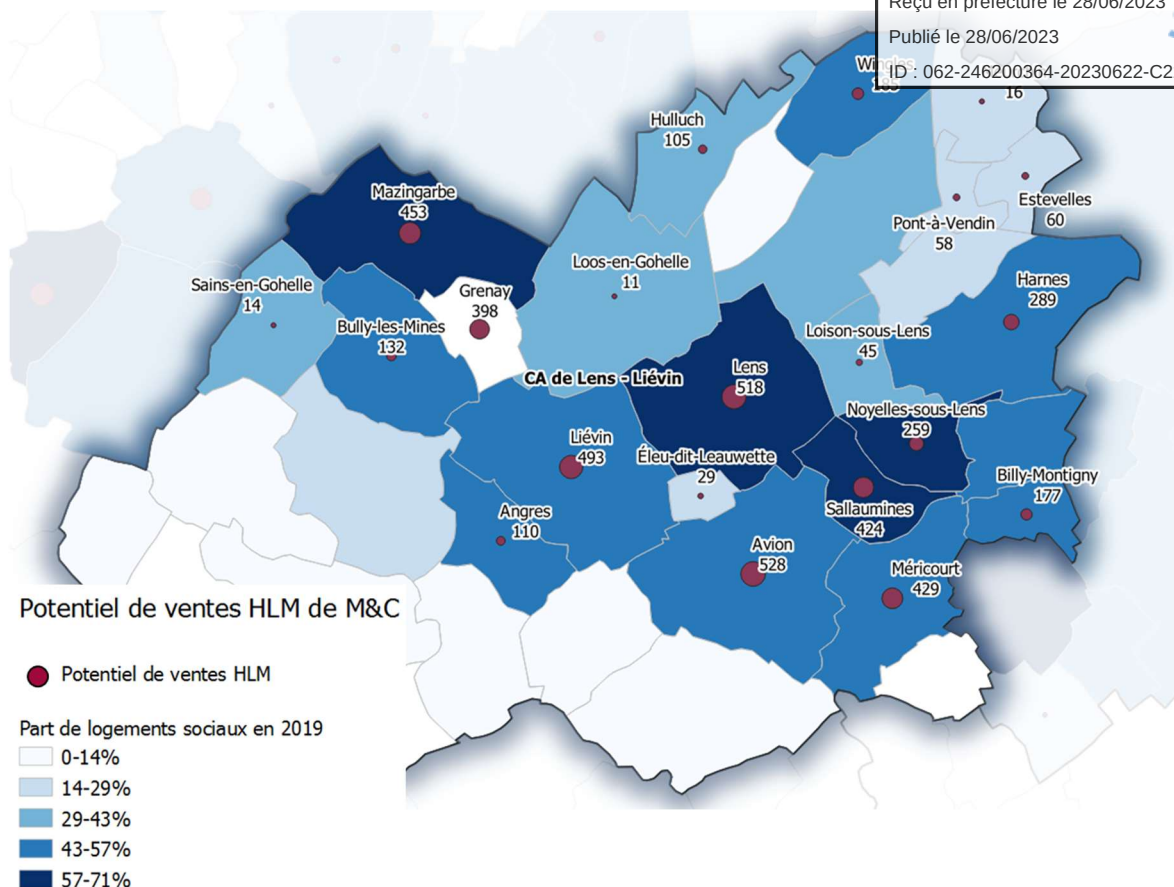
Le rythme de vente sur la période 2016-2018 est donc de 45 logements par an sur la CALL. Les objectifs de vente sont en hausse pour la période à venir avec un objectif de 75 ventes annuelles sur la période 2019-2021 et de 164 ventes annuelles pour 2021-2024.

Le potentiel de ventes est assez important pour le bailleur Maisons et Cités qui identifie un potentiel de 4 733 logements à mettre en vente. Le prix moyen de vente d'une maison est inférieur à 80 000€.

❖ Pas-de-Calais Habitat

La CUS de Pas-de-Calais Habitat cible un total de 151 logements à vendre sur le secteur de la CALL. Il s'agit exclusivement de logements individuels.

³ Articles R 443-11 et suivants du Code de l'Habitat et de la Construction.



❖ Les communes de la CALL

Les communes sont vigilantes face à la vente HLM pour les raisons suivantes :

- Certains ménages n'ont pas les ressources nécessaires pour entretenir leur logement ; A moyen-long termes, il y a un risque d'habitat privé dégradé ;
- Le risque de mitage dans les cités minières : les documents d'urbanisme ne permettent pas d'encadrer les rénovations qui sont effectuées par les propriétaires privés. Les aménagements réalisés par ces derniers sont parfois en rupture avec l'unité architecturale des cités.

A noter : la CUS de Maisons et Cités indique que les ventes HLM réalisées dans les Cités UNESCO sont conditionnées à l'accord préalable du maire et à des règles spécifiques de protection du patrimoine dans les PLU. L'accord de la commune est étendu à l'ensemble du patrimoine potentiellement cessible.

D'une manière générale, les communes souhaitent être associées en amont à la démarche de mise en vente des logements. Elles sont davantage favorables aux ventes de logements isolés et moins favorables aux ventes « de mitage » dans les cités pour les raisons indiquées ci-dessus, et dans l'optique de projets urbains intégrés à l'avenir.

D'autre part, les ventes HLM sont un des leviers en faveur de l'accession sociale à la propriété dans l'ancien et donc de diversification dans les communes qui comportent des taux importants de logements sociaux.

Pour certaines communes, il conviendrait de mieux encadrer ces ventes d'avantage. A noter, chez Maisons et Cités il est prévu une garantie de rachat et une possibilité de relogement du ménage dans le parc social.

Nom de la cité	Commune	Bailleur	Potentiel de ventes HLM
Cité de Méricourt	Méricourt	Maisons et Cités	215
Cité Deblock	Sallaumines	Maisons et Cités	38
Cité du 13-18	Sallaumines	Maisons et Cités	115
Cité Anchin	Noyelles-sous-Lens	Maisons et Cités	41
Cité de Normandie	Noyelles-sous-Lens	Maisons et Cités	144
Cité Orient	Harnes	Maisons et Cités	40
Cité Jeanne d'Arc	Harnes	Maisons et Cités	47
Cité Bellevue Nouvelle	Harnes	Maisons et Cités	120
Cité 2 de Béthune	Bully-les-Mines	Maisons et Cités	302
Cité n°7 de Béthune	Mazingarbe	Maisons et Cités	114
Cité Maistre	Mazingarbe	Maisons et Cités	147
Cité 11 de Béthune	Grenay	Maisons et Cités	194
Cité 2-5 de Calonne	Liévin	Maisons et Cités	79
Cité Riaumont	Liévin	Maisons et Cités	17
Cité 109	Liévin	Maisons et Cités	66
Cité des Brebis	Bully-les-Mines	Maisons et Cités	14
Cité des Bureaux Ouest	Liévin	Maisons et Cités	31
Cité des Cornailles	Liévin	Maisons et Cités	84
Cité des Marionnettes	Liévin	Maisons et Cités	40
Cité Magnesse	Liévin	Maisons et Cités	66
Cité de la Fosse n°10	Billy-Montigny	Maisons et Cités	40
Cité n°18	Hulluch	Maisons et Cités	25
Cité n°1 de Lens	Lens	Maisons et Cités	83
Cité 14 Est	Lens	Maisons et Cités	17
Cité de la Perche	Lens	Maisons et Cités	7
Cité des Sports	Wingles	Maisons et Cités	90
Cité de la Centrale	Vendin-le-Vieil	Maisons et Cités	56
Cité 5 de Béthune	Grenay	Maisons et Cités	1
Cité St-Albert	Liévin	Maisons et Cités	5
4/5 Sud	Méricourt	Maisons et Cités	125
Cité Piérard	Méricourt	Maisons et Cités	230
Cité de la Gare	Meurchin	Maisons et Cités	69
Cité de la Souchez	Angres	Maisons et Cités	90
Cité de la Fosse n°24	Estevelles	Maisons et Cités	56
Rues de l'Oise, Beugnet, de la Seine	Bully-les-Mines	PDC Habitat	14
Rues Giffart, Gramme, Gerneze	Liévin	PDC Habitat	24
Rues Champagne, Brassens, Scotto, Berger	Liévin	PDC Habitat	25
Rues Yourcenar, Claudel, Dupulch	Sains-en-Gohelle	PDC Habitat	20
Rue de Villers aux Bois	Servins	PDC Habitat	15
Rues Marceau, Faidherbe, Denfert Rochereau	Loos-en-Gohelle	PDC Habitat	24
Rue André Dubois, Provence, Limousin	Loos-en-Gohelle	PDC Habitat	27
Rue Rice Oxley	Souchez	PDC Habitat	2
Autres cités	CALL	Maisons et Cités	1901
TOTAL POTENTIEL DE VENTE			9720

Source : Potentiel de ventes HLM, CUS Maisons et Cités et de Pas de Calais Habitat

7. Synthèse et enjeux

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 062-246200364-20230622-C220623_D6-DE



Constats :

- ❖ Une importante part de logements sociaux sur le territoire, en individuel, et anciens, dont une partie est aujourd'hui concernée par des programmes de requalification lourde
- ❖ Des démolitions importantes et une libération de foncier conséquente dans les quartiers prioritaires en lien avec le NPNRU
- ❖ Une part importante de logements sociaux identifiés comme potentiel de vente HLM

Enjeux :

- ❖ Requalifier le parc existant pour l'adapter aux besoins et améliorer ses performances
- ❖ Augmenter la part des logements en accession sociale dans la production neuve et dans l'existant + sécuriser l'accession sociale
- ❖ Prioriser les opérations NPNRU (enjeu de diversification de l'offre important avec des potentiels fonciers et une TVA à 5.5%)

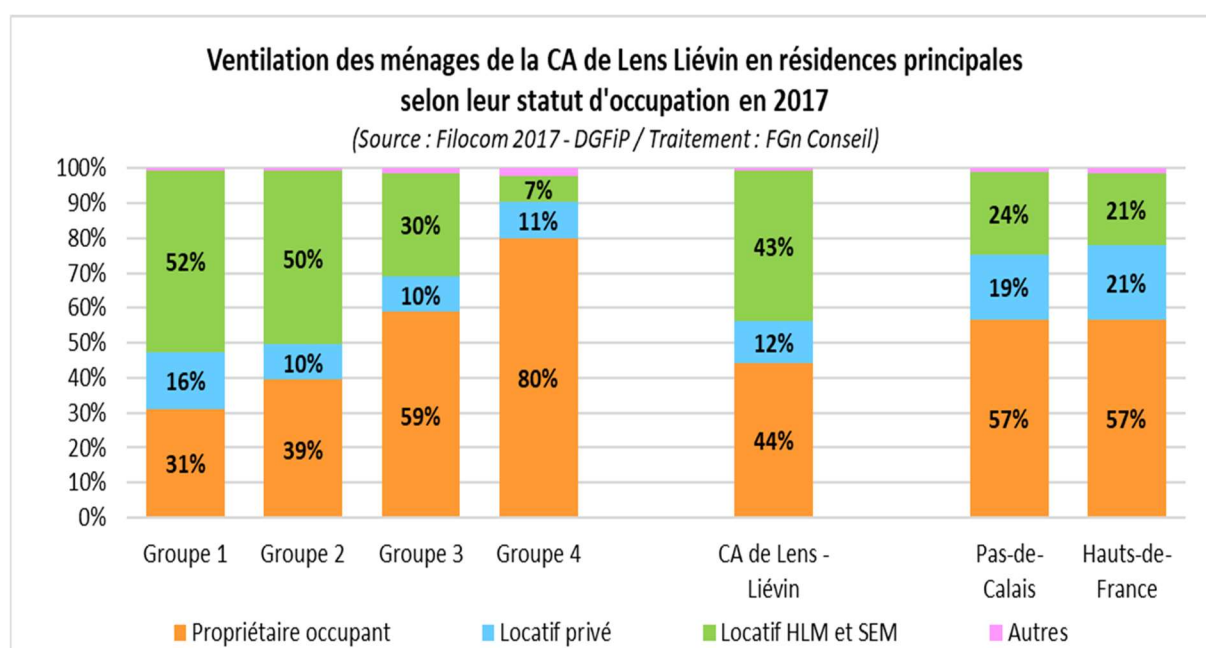
1. Etat du parc

Selon les groupes de communes le parc privé représente entre 47 % et 91 % des résidences principales, et globalement 56 % à l'échelle de la CALL, ce qui est bien moins que les taux constatés dans le département du Pas-de-Calais (76%) et la région Hauts-de-France (78%). Lorsque l'on s'intéresse aux groupes de communes, on remarque de fortes différences avec seulement un ménage privé sur deux dans les groupes 1 et 2 alors qu'à l'inverse, ils sont 68% dans le groupe 3 et même 90% dans le groupe 4.

Propriétaires occupants et propriétaires bailleurs

On compte 44 % de propriétaires occupants, et une offre locative privée aujourd'hui très peu présente (12 %). On observe peu de ménages propriétaires occupants dans les groupes 1 et 2 (respectivement 31% et 39%). Le groupe 3 se situe approximativement dans les moyennes départementales et régionales avec 59%. Enfin, le groupe 4 est très largement composé de propriétaires occupants (80%).

Enfin, concernant les ménages locataires du secteur privé, compte-tenu de la forte représentation du parc social sur le territoire de la CA, leur taux ne représente que 12% des résidences principales. Dans les communes des groupes 2, 3 et 4, ce taux avoisine les 10% alors que dans le noyau urbain, il est de 16%. Il est à noter néanmoins un intérêt fort des investisseurs, notamment PB, pour les secteurs de centralité du territoire, ce qui se reflète au niveau des dossiers accompagnés dans le cadre des dispositifs existants (OPAH-RU notamment).



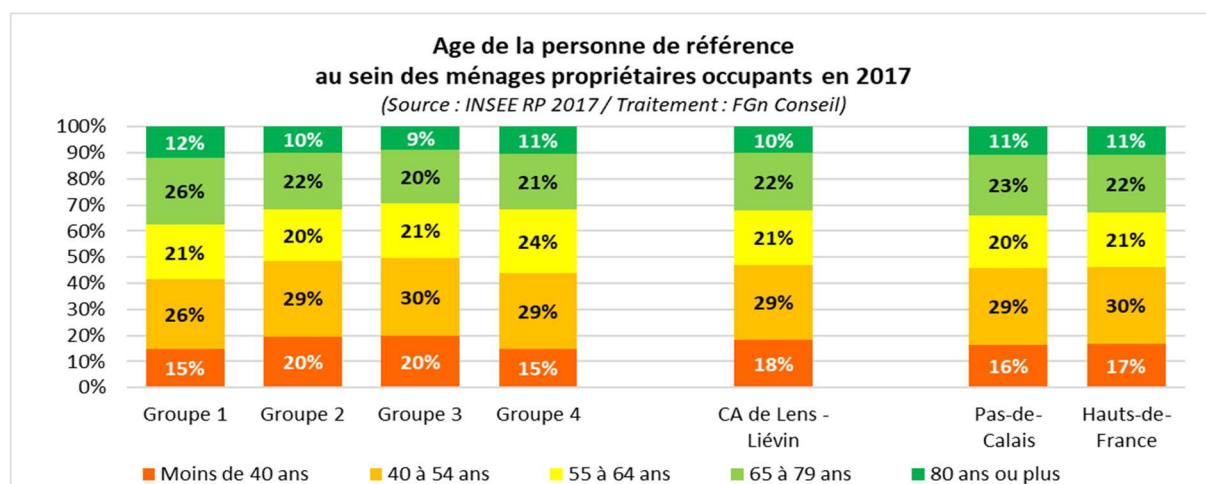
2. Profil des propriétaires occupants

Age des ménages

Les ménages propriétaires occupants sont légèrement plus jeunes que dans les territoires de référence. Ainsi, 10% ont une personne de référence qui a 80 ans ou plus contre 11% dans le Pas-de-Calais et les Hauts-de-France.

Cependant, on remarque que ce taux est plus élevé à Lens et Liévin où il est de 12%. De plus, seul 41% de ces ménages ont moins de 55 ans.

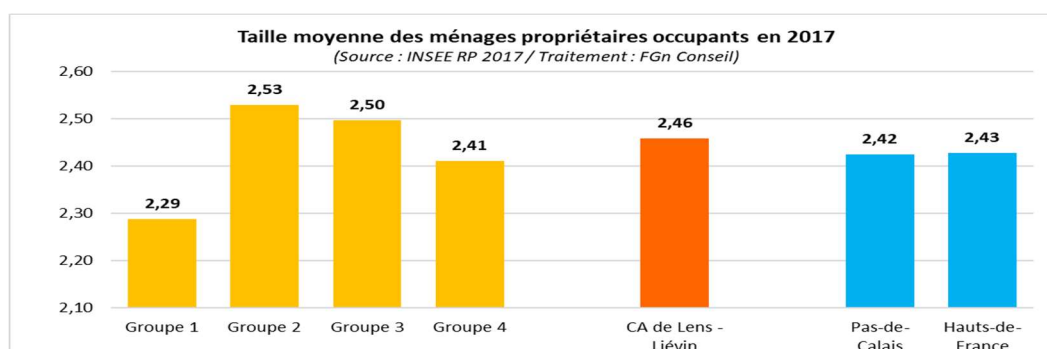
A l'opposé, on constate que les propriétaires occupants des communes du groupe 3 sont les plus jeunes de l'agglomération car la moitié d'entre eux ont moins de 55 ans.



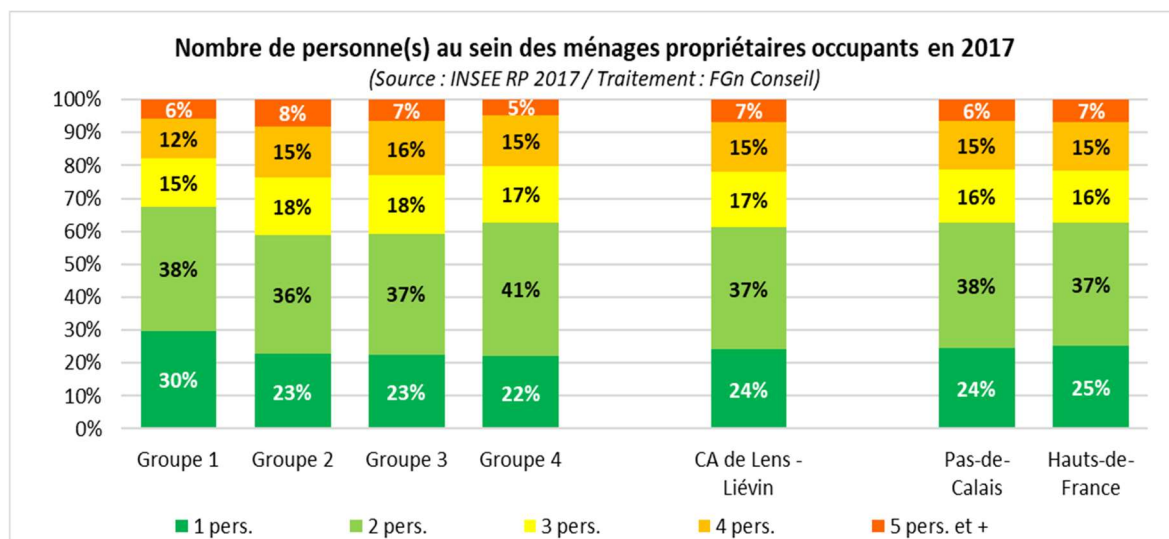
Taille des ménages

La taille moyenne des ménages propriétaires occupants dans la CA de Lens - Liévin est de 2,46 personnes/ménage. Cette taille est légèrement plus élevée que dans le Pas-de-Calais et les Hauts-de-France où elle est autour de 2,43 personnes/ménage.

Cela dit, lorsque l'on regarde cet indicateur dans les groupes, on constate de grandes variations. Ainsi, dans les communes du noyau urbain, les ménages sont de tailles plus réduites (2,23 personnes/ménage). A l'opposé, on retrouve des communes au profil davantage familial dans les groupes 2 et 3 avec respectivement 2,53 et 2,5 personnes/ménages) ceci étant notamment lié aux caractéristiques du parc, avec une offre répondant aux besoins des ménages avec enfants.



En termes de nombre de personnes par ménage, c'est dans le groupe 1, avec 30% de ménages composés d'une seule personne. A l'inverse, dans les communes des groupes 2 et 3, 23% des ménages sont constitués d'au moins 4 personnes.

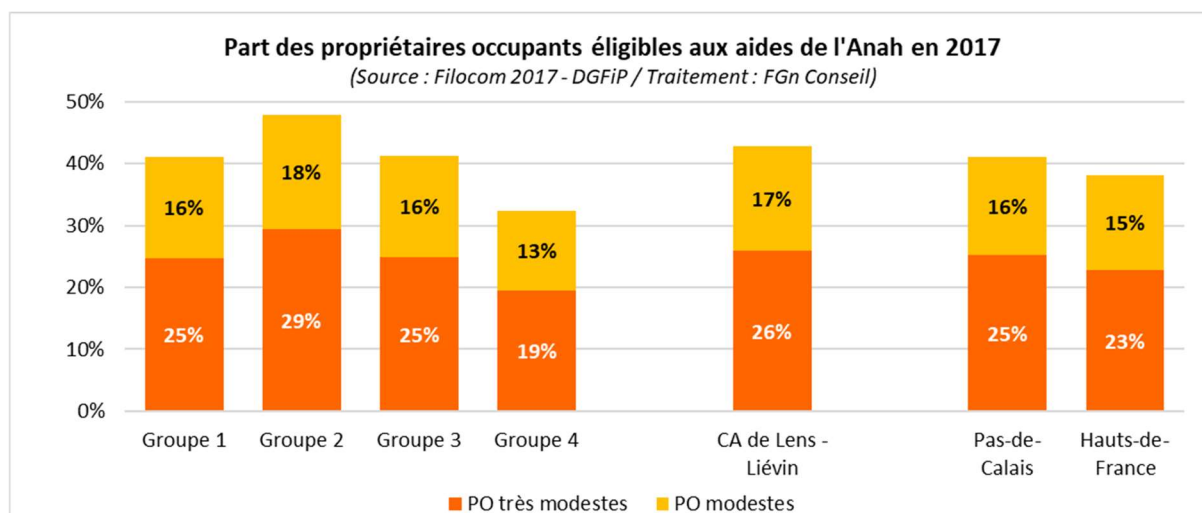


3. Niveaux de revenus

Les propriétaires occupants (PO) peuvent être éligibles aux aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) sous certaines conditions notamment d'ancienneté des logements (+ de 15 ans) et de revenus (cf. tableau ci-contre). A l'échelle de la CALL, 43% des PO sont éligibles.

	Plafond de ressources pour l'éligibilité aux aides de l'Anah	
	Très modestes	Modestes
Célibataire	1 233 €	1 580 €
Coupe avec 1 enfant	2 168 €	2 779 €

Au sein de la CA de Lens - Liévin, 26% des propriétaires occupants relèvent potentiellement des aides aux ménages « très modestes », et 17 % aux « modestes ». Ces taux sont légèrement supérieurs à ceux des niveaux départementaux et régionaux.

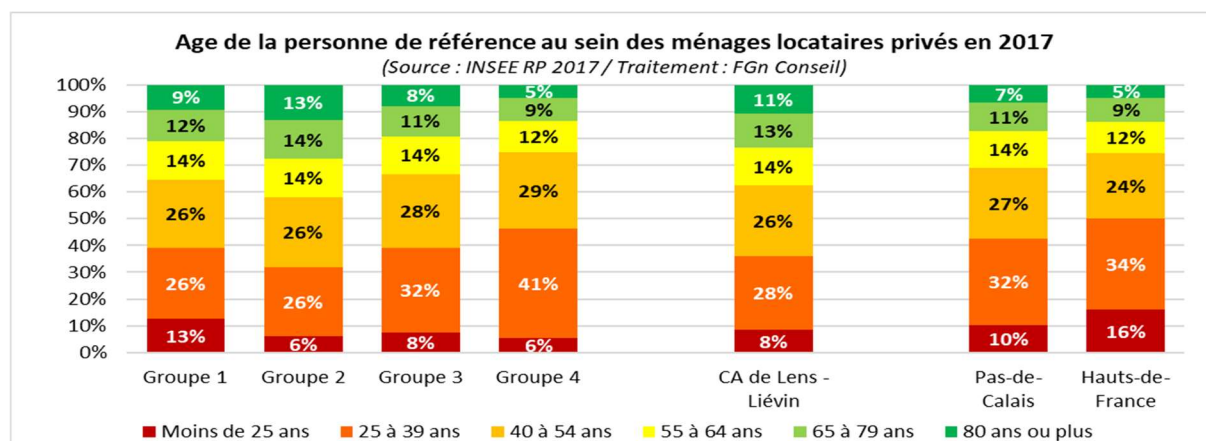


4. Profils des ménages locataires privés

Age des ménages

Le parc privé concentre l'accueil des jeunes ménages, même si les locataires privés du territoire sont légèrement plus âgés que la moyenne départementale et régionale. Au sein de la CALL, 36% des ménages locataires privés ont une personne de référence âgée de moins de 40 ans. Dans les groupes 1, 2 et 4, ce taux est même plus élevé encore avec respectivement 39%, 40% et 47%.

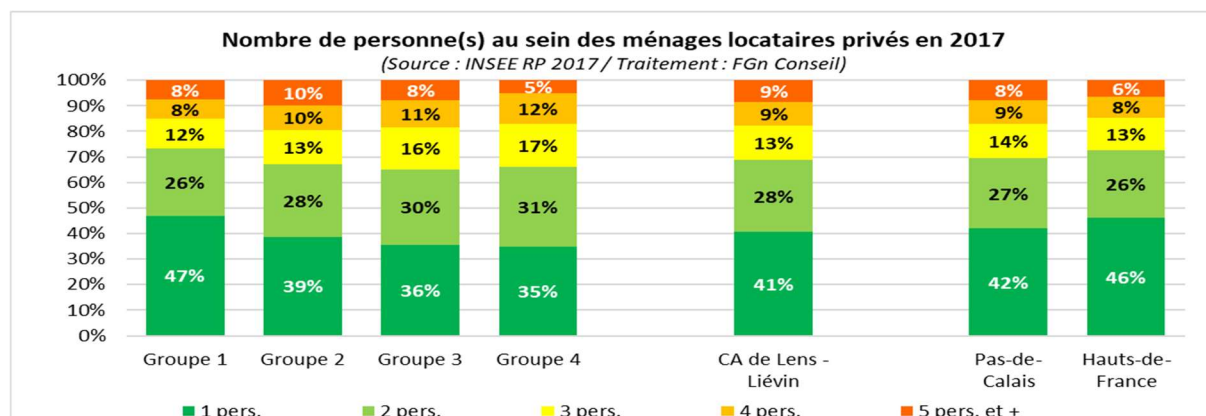
Cependant, par rapport aux territoires de référence, on constate qu'ils sont en moyenne moins jeunes. Ainsi, les locataires privés de moins de 40 ans sont 42% dans le Pas-de-Calais et 50% dans les Hauts-de-France. À l'échelle de l'agglomération, on remarque que 24% de ces ménages ont au moins 65 ans. Dans le groupe 2, ils sont encore plus nombreux avec 27% dont 13% de 80 ans ou plus.



Taille des ménages

Toujours à l'échelle de l'agglomération, 41% des ménages locataires privés sont composés d'une personne. En comparaison, c'est légèrement moins que dans le département (42%) mais surtout par rapport à la région (46%). De plus, on observe que 18% de ces ménages comptent au moins 4 personnes.

Lorsque l'on s'intéresse au groupe, on constate que la taille de ces ménages est encore moindre dans les communes de Lens et Liévin où 47% ne comptent qu'une personne. A l'opposé, dans les communes des groupes 3 et 4, 34% des ménages locataires privés comptent au moins 3 personnes, ce qui correspond à des familles avec enfants.

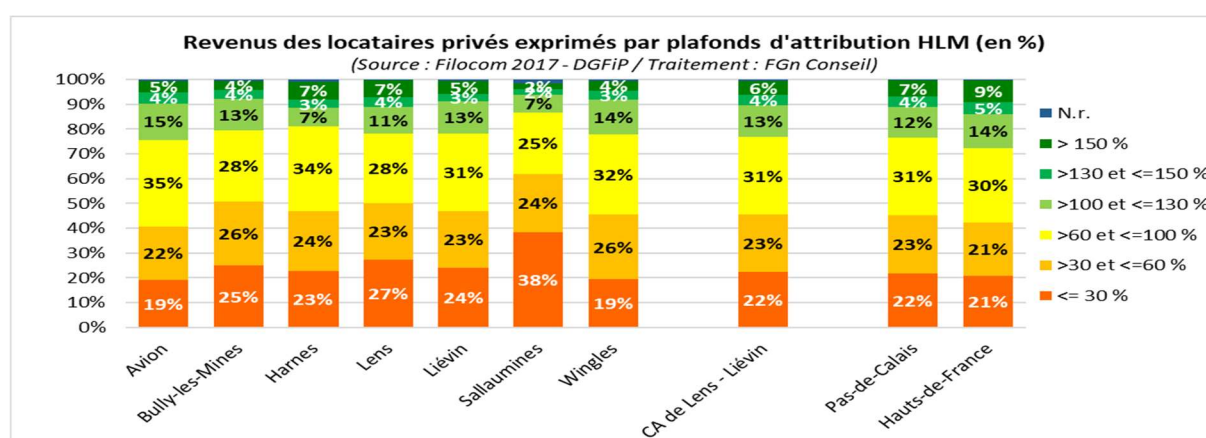


Malgré un taux de logements sociaux déjà élevé, le parc locatif privé héberge une part importante de ménages à faibles revenus. Au sein de la Communauté d'agglomération de Lens – Liévin, on compte 76% de ménages locataires privés éligibles à un logement social de type PLUS. Ces ménages disposent des ressources suivantes :

- 1 719€ / mois pour une personne seule
- 2 760€ / mois pour un couple avec un enfant

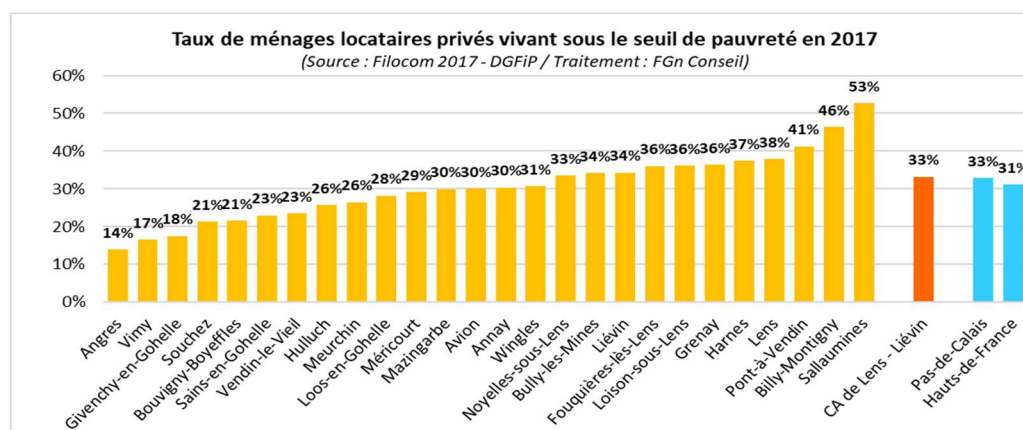
Ce taux est similaire à celui observé dans le département du Pas-de-Calais mais supérieur à celui de la région Hauts-de-France, où 73% de ces ménages sont concernés.

S'agissant d'un indicateur sur lequel le secret statistique est très marqué, il n'est pas possible de présenter les résultats qui suivent à l'échelle des groupes de communes. Ainsi, seules les principales communes sont représentées. Parmi ces dernières, celle de Sallaumines ressort car 87% de ses ménages locataires privés sont éligibles à un PLUS.



Dans l'agglomération, 33% des ménages locataires privés vivent sous le seuil de pauvreté (environ 1 032€ nets mensuels par unité de consommation). Ce taux est également similaire à celui du Pas-de-Calais et là encore légèrement supérieur à celui des Hauts-de-France (31%).

Une nouvelle fois, le secret statistique ne permet pas de calculer cet indicateur pour les groupes de communes. Néanmoins, pour de nombreuses communes, ce taux est disponible ci-dessous. On retrouve encore la commune de Sallaumines qui semble avoir une part importante de ménages locataires privés disposant de faibles revenus (53% sous le seuil de pauvreté). Suivent ensuite Billy-Montigny (46%) et Pont-à-Vendin (41%).



5. Vacance dans le parc privé

Selon l'INSEE, la vacance dans les logements a connu une explosion entre 2007 et 2012 (+ 10% à l'échelle de la CALL, +16.5% sur la commune de Lens). Cette évolution est nettement moins marquée sur la période récente (+3.2% à l'échelle de la CALL, +2.3% sur la commune de Lens). Il existe plusieurs sources statistiques pour quantifier les logements vacants : le recensement de l'INSEE, les fichiers fiscaux (1767 bis), le nouveau fichier Lovac (croisement du 1767 bis avec les fichiers fonciers MAJIC).

Au moment de la réalisation de ce diagnostic, les données issues du 1767 bis ne sont pas exploitables en l'état et le fichier Lovac n'est pas encore mobilisable.

La ville de Lens a lancé une étude portant sur la vacance et réalisée en 2020 par Soliha. Cette étude pointe une hausse de la vacance dans la ville de Lens (3 235 logements vacants en 2018, + 151 par rapport à 2017). Cette vacance concernerait principalement de la vacance de rotation (56% des logements sont vacants depuis 1 ou 2 ans). La vacance de plus de 3 ans représente seulement 590 logements.

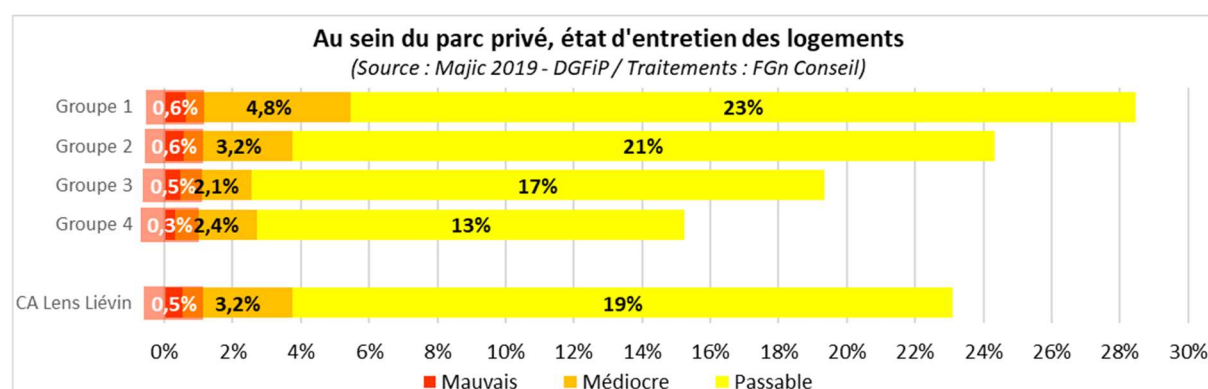
La vacance se répartit de la manière suivante : 54% de propriétaires privés, 42% de bailleurs sociaux et 4% de propriétaires publics. La vacance dans le parc privé concerne 1 625 logements à Lens principalement localisés dans le centre-ville (parc ancien, accessibilité, stationnement, autant d'éléments discriminants qui fragilisent l'attractivité du parc). La majorité des logements vacants sont de petites typologies (50% de T1 ou T2). Sur le secteur concerné par l'OPAH RU, 227 logements vacants ont été repérés, plus de la moitié sont en mauvais état.

6. Parc de logements dégradés

Pour déterminer le niveau d'entretien des logements, la source fiscale a été utilisée à partir des fichiers fonciers (Majic). Tout comme le classement cadastral, cet indicateur souffre de retard d'actualisation, mais permet néanmoins de localiser précisément les secteurs où se concentrent les logements potentiellement dégradés.

Il en ressort qu'à l'échelle de la CALL, un peu moins de 4% des logements privés sont en état médiocre ou mauvais. On compte également 19% de logements en état passable.

Au niveau des groupes de communes, c'est dans le noyau urbain de Lens et Liévin que l'on retrouve la plus forte représentation avec 5,4% de logements potentiellement dégradés.



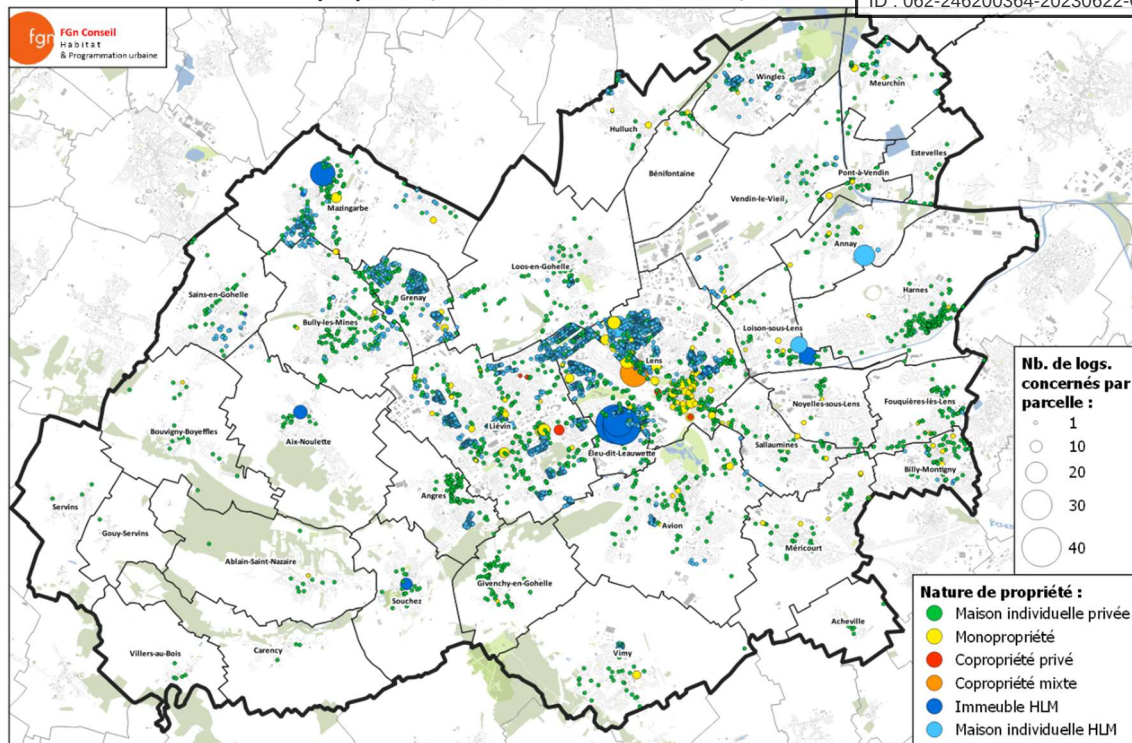
En termes de volume, on dénombre ainsi un peu moins de 2 concernés à l'échelle de l'agglomération.

En dehors de Lens et Liévin qui regroupent la majeure partie de ces logements (respectivement 577 et 310 logements), parmi les autres communes qui en comportent un certain nombre, il y a Harnes (146), Bully-les-Mines (135), Mazingarbe (115) et Avion (101).

Enfin, on constate des taux de dégradation toujours élevés dans l'ex-parc Soginorpa désormais HLM (Maisons et Cités), malgré les nombreuses réhabilitations déjà réalisées, mais cela semble désormais essentiellement concerner des immeubles vacants (même si le constat est fait de logements dont l'état est préoccupant -qualité thermique, confort- notamment sur les secteurs objet du NPNRU et de l'ERBM).

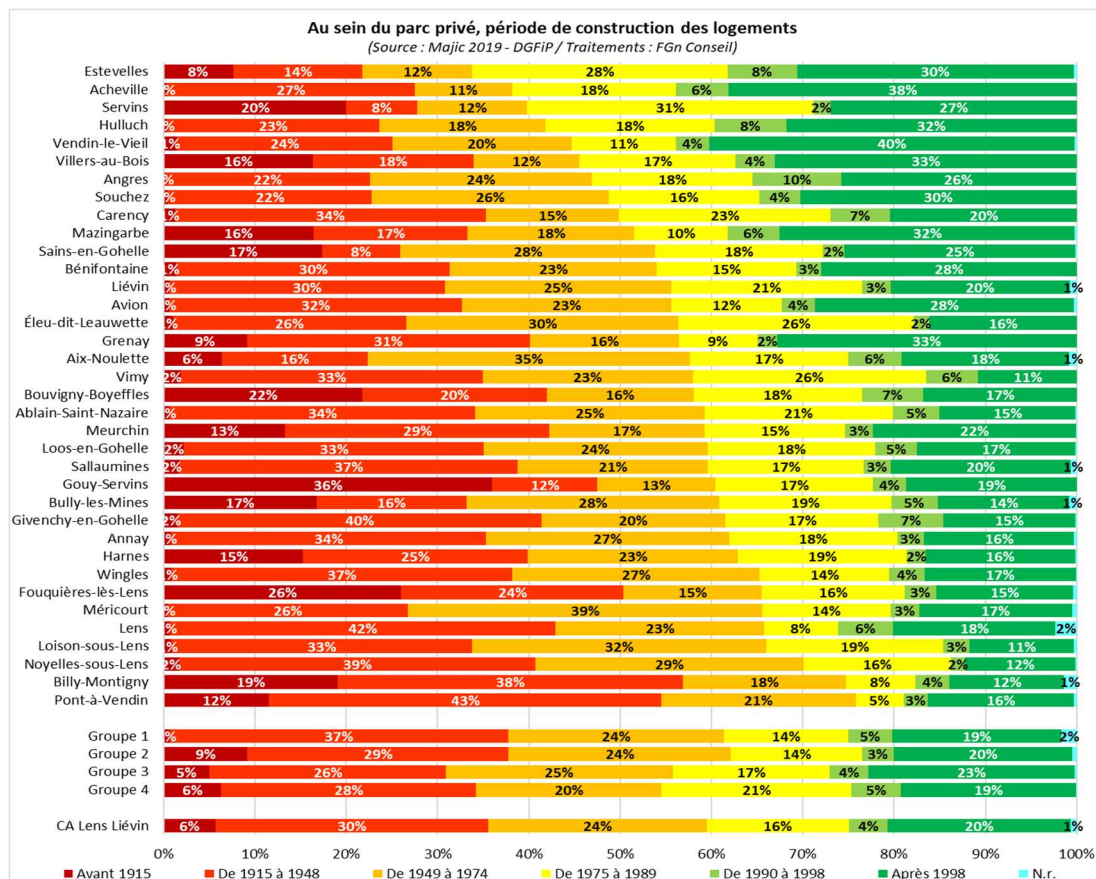
Commune	Bon	Assez bon	Passable	Médiocre	Mauvais	N.r.	Total général
Ablain-Saint-Nazaire	422	223	121	12		7	785
Acheville	151	44	31	8		28	262
Aix-Noulette	760	272	241	12	3	95	1 383
Angres	813	160	226	50	18	32	1 299
Annay	823	551	161	19	4	51	1 609
Avion	1 950	779	864	86	15	618	4 312
Bénifontaine	70	27	30	14	4	5	150
Billy-Montigny	512	584	809	47	9	96	2 057
Bouvigny-Boieffles	551	281	95	13	4	12	956
Bully-les-Mines	1 806	521	597	126	9	136	3 195
Carency	196	73	39	3		12	323
Éleu-dit-Leauwette	597	127	114	29	4	131	1 002
Estevelles	456	69	68	11	3		607
Fouquières-lès-Lens	679	417	298	49	21	13	1 477
Givenchy-en-Gohelle	397	178	186	54	7	12	834
Gouy-Servins	73	43	19	2		2	139
Grenay	443	172	198	88	11	130	1 042
Harnes	1 598	844	635	120	26	123	3 346
Hulluch	552	133	193	19	2	38	937
Lens	2 556	2 075	2 399	511	66	1 640	9 247
Liévin	3 524	1 291	1 339	274	36	538	7 002
Loison-sous-Lens	770	650	260	49	13	87	1 829
Loos-en-Gohelle	1 029	529	429	63	3	75	2 128
Mazingarbe	822	256	276	101	14	243	1 712
Méricourt	1 700	419	407	37	14	95	2 672
Meurchin	667	305	220	31	13	50	1 286
Noyelles-sous-Lens	565	506	176	22	5	98	1 372
Pont-à-Vendin	252	332	406	18	7	42	1 057
Sains-en-Gohelle	1 150	324	198	26	5	74	1 777
Sallaumines	653	427	292	61	17	226	1 676
Servins	275	77	26	4		3	385
Souchez	669	220	107	15	2	66	1 079
Vendin-le-Vieil	1 387	303	358	32	5	128	2 213
Villers-au-Bois	143	48	33	4	1	4	233
Vimy	1 097	443	184	37	4	35	1 800
Wingles	1 005	493	625	65	4	121	2 313
Groupe 1	6 080	3 366	3 738	785	102	2 178	16 249
Groupe 2	11 733	5 418	5 177	802	145	1 899	25 174
Groupe 3	9 256	3 755	2 874	359	80	803	17 127
Groupe 4	4 044	1 657	871	166	22	186	6 946
CA Lens Liévin	31 113	14 196	12 660	2 112	349	5 065	65 496

Localisation des logements en état "médiocre" ou "mauvais" par parcelle, au sein de la CA de Lens-Liévin, en 2019



7. Enjeux de rénovation énergétique des logements

Afin d'estimer les besoins en enjeux de rénovation énergétique, les données fiscales ont une nouvelle fois été utilisées.



Ainsi, on observe que 59% des logements privés ont été construits avant l'apparition des réglementations thermiques. Parmi les communes possédant les parts les plus importantes d'anciens logements, on retrouve Pont-à-Vendin, Billy-Montigny et Noyelles-sous-Lens avec pour chacune d'entre-elles plus de 70% de logements privés construits avant 1975.

On peut supposer qu'une part non négligeable de ces logements nécessite des travaux de rénovation énergétique. De plus, nombre de ces logements sont potentiellement habités par des ménages à faibles revenus. Ces derniers sont contraints de choisir entre une température de confort dans leur logement et la maîtrise de leurs dépenses énergétiques.

Afin de répondre au double enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de massification de la rénovation énergétique du parc ancien, la Communauté d'Agglomération de Lens Liévin a engagé une politique volontariste s'appuyant à la fois sur les dispositifs d'amélioration de l'habitat mais aussi sur un outil important qui est la Maison de l'Habitat Durable labellisée « Guichet Unique de l'Habitat ».

La Maison de l'Habitat Durable (MHD), labellisée Guichet Unique de l'Habitat par la Région Hauts de France, est en activité depuis janvier 2021. Elle propose un espace qui permet l'exposition de matériaux biosourcés, et est aussi un lieu de ressource documentaire. Elle a pour objectif :

- d'accompagner ou d'orienter tous les particuliers qui souhaitent rénover et habiter mieux leur logement,
- de fédérer un réseau d'acteurs publics et privés de l'habitat privé (Anah, Région, Action Logement, CD2E, ADEME, PROCIVIS, CAF, ADIL, IS62, APSA, CAUE, ARC, groupe Tisserin, CCAS...),
- de contribuer à la mise en œuvre du projet de territoire de l'agglomération et de plusieurs dispositifs d'intervention (OPAH-RU/PIG, Permis de Louer/Permis de Diviser, Accession à la propriété, lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...),
- d'œuvrer à la montée en puissance des artisans du bâtiment sur les questions énergétiques : groupements de commande, utilisation des éco-matériaux....
- de mettre en place un programme d'animations à destination des propriétaires occupants, des bailleurs, des copropriétaires et SYNDICS, des habitants, des acteurs du territoire et des communes.

Elle s'appuie sur le partenariat avec le CAUE dans le cadre des permanences organisées au sein de la MHD (conseils aux particuliers dans leurs démarches de construction ou de réhabilitation) mais également de l'ARC. Elle organise des ateliers techniques dans le cadre du partenariat CALL/CAUE/ADIL/ARC et Espace Faire en lien avec les dispositifs OPAH-RU, PIG, étude copropriété... De par sa localisation en hypercentre de la ville de Lens, à proximité des transports en commun, elle se veut le lieu privilégié d'accueil des habitants du territoire.

En termes de moyens humains, la M.H.D. comprend l'équipe habitat interne de la C.A.L.L. (12 ETP) mais aussi des prestataires extérieurs qui assurent conseils et permanences (Conseillers France Rénov', ADIL, permanences CAUE et ARC).

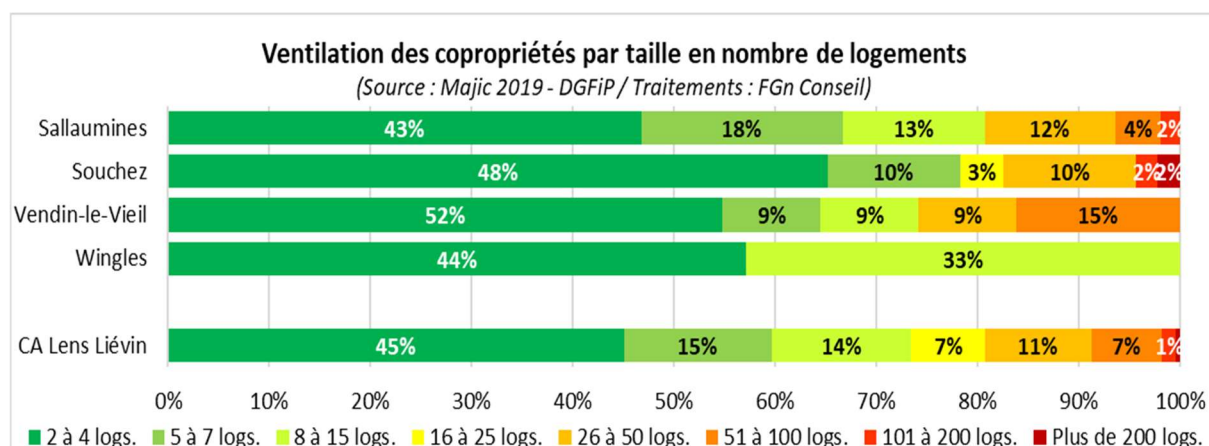
Plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été conduits ces dernières années (cf. infra). Ainsi, au cours des 10 dernières années, environ 700 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités énergétiquement avec une aide de l'Anah et des collectivités locales.

8. Copropriétés

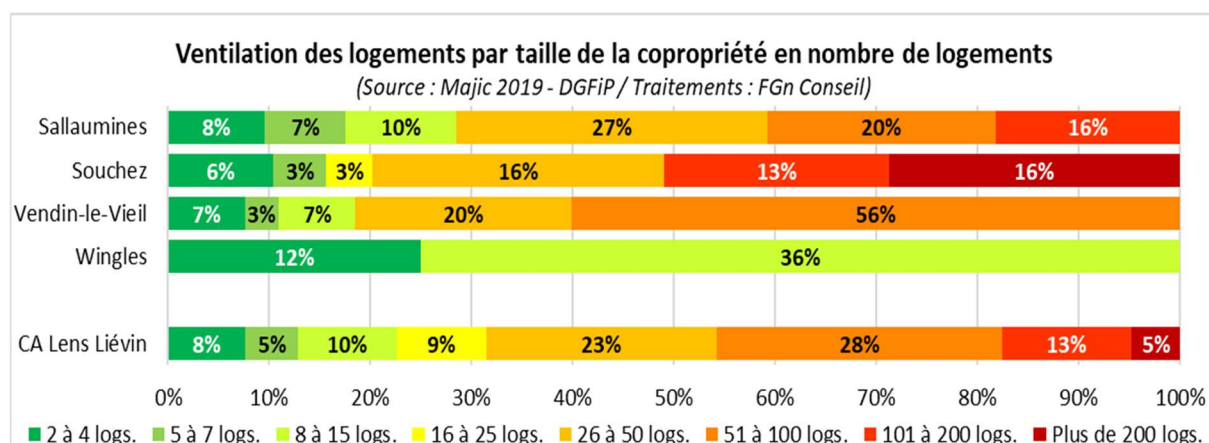
Le parc de logements en copropriété est très peu présent à l'échelle de la CALL (4% de l'offre en logements), mais il mérite néanmoins une attention particulière. Au-delà du présent diagnostic de PLH, il semble nécessaire d'approfondir la connaissance et l'accompagnement de ce parc qui, en 2020, présentait des signes ponctuels de fragilités financières (cf. infra). Il s'agit d'agir en prévention afin d'éviter l'aggravation des difficultés potentielles.

Etat des lieux du parc en copropriété

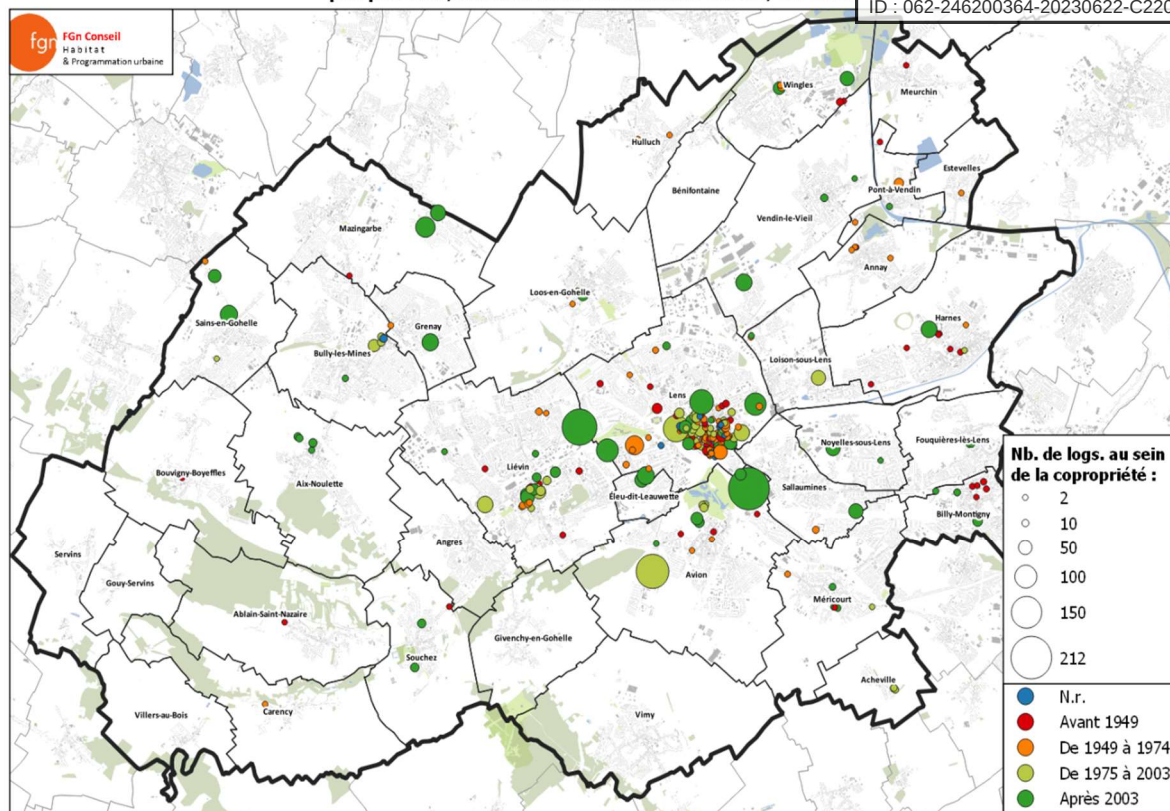
À l'échelle de la CALL, on dénombre 275 copropriétés représentant environ 4 500 logements. 56% de ces logements sont situés à Lens et Liévin. Ces copropriétés sont pour la plupart relativement petites car 60% d'entre elles comptent moins de 8 logements. A l'opposé, on a également 24 copropriétés qui comptent plus de 50 logements, soit 8%.



En revanche, lorsque l'on s'intéresse à la ventilation des logements par taille de la copropriété en nombre de logements, alors on constate que 46% des logements en copropriété appartiennent à un ensemble qui compte plus 50 logements.

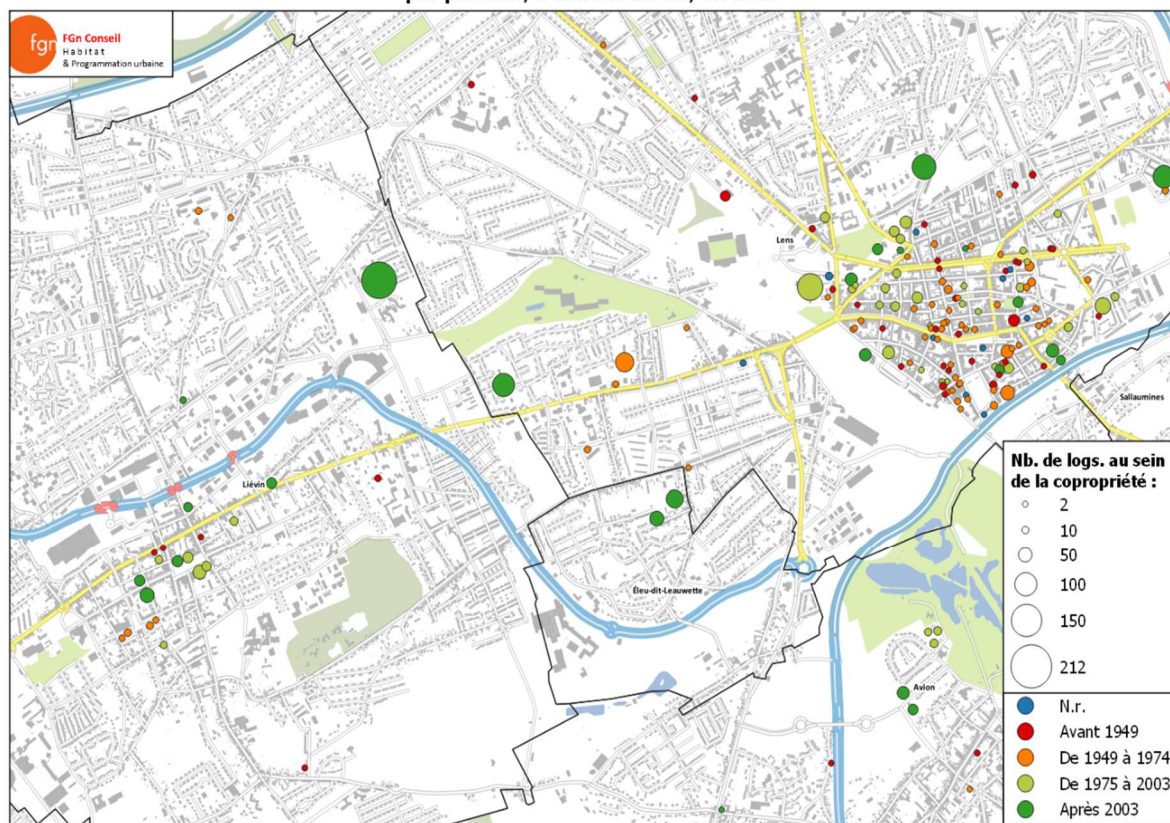


Période de construction des copropriétés, par parcelle, au sein de la CA de Lens-Liévin, en 2019



Source : M@jic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

Période de construction des copropriétés, par parcelle, à Lens et Liévin, en 2019



Source : M@jic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

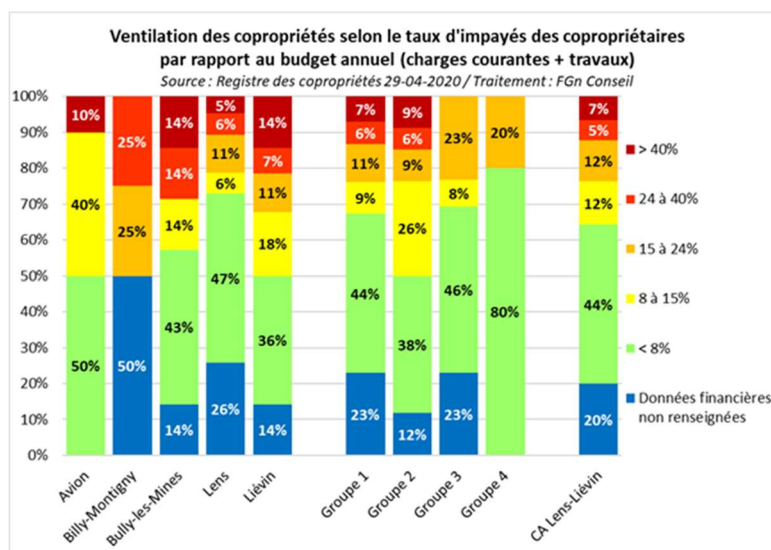
Depuis le 1^{er} janvier 2019, toutes les copropriétés sont tenues d'être enregistrées au registre des copropriétés mis en place par l'Anah. Dans les faits, de nombreuses copropriétés ne le sont toujours pas actuellement. A l'échelle de la CALL, en avril 2020, 60% des copropriétés identifiées étaient enregistrées. Pour celles qui ne le sont pas, cela traduit un signe de potentielle fragilité, a fortiori s'il s'agit d'une copropriété comportant au moins 10 logements.

Le registre des copropriétés permet, lorsque les données financières sont renseignées, de dresser à un instant T la situation financière d'une copropriété. L'Anah, à travers l'aide Habiter Mieux Copropriété, permet de financer une partie des travaux de rénovation énergétique. Néanmoins, il faut pour cela que la copropriété :

- Ait été construite il y a plus de 15 ans
- Comporte au minimum 75% de lots d'habitations occupées en résidences principales
- Soit considérée comme fragile, ce qui signifie que :
 - son étiquette énergétique est évaluée entre D et G
 - son budget prévisionnel annuel affiche un taux d'impayés de charges compris entre : 8 et 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots, ou 8 et 25 % pour celles de moins de 200 lots.*

* Sur ce critère, une adaptation des conditions d'éligibilité est possible lorsque la copropriété est située dans un quartier du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) porté par l'ANRU.

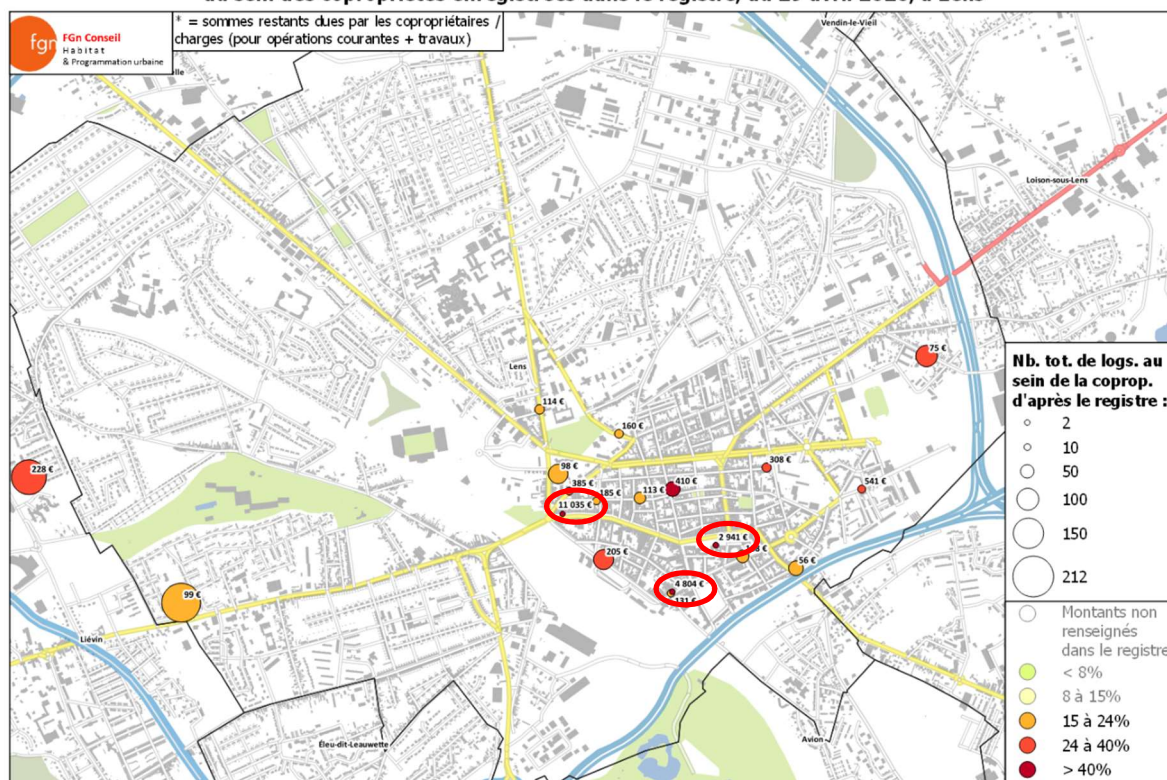
Ainsi, on remarque que 24% des copropriétés enregistrées au registre ont des taux d'impayés supérieurs à 15% et ne peuvent donc être aidées par l'Anah.



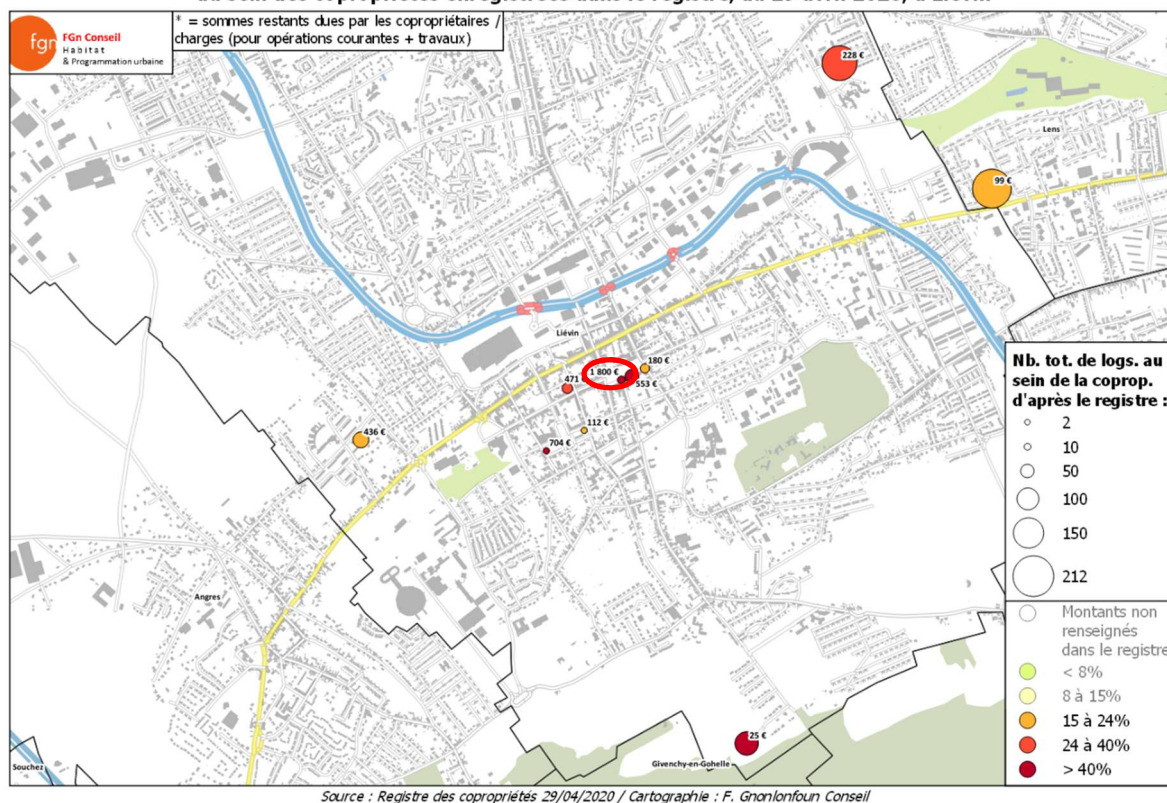
Cela dit, en s'intéressant au montant des dettes par lots principaux (logements, commerces et bureaux), on s'aperçoit que les copropriétés en situation de grande détresse financière sont relativement peu nombreuses.

Enfin, il convient de suivre l'évolution de la santé financière des copropriétés sur plusieurs années car les montants d'impayés ou de dettes par lot peuvent être momentanément élevés dans le cas où une copropriété s'apprête à faire des travaux. Et à l'inverse, les comptes d'une copropriété peuvent rapidement basculer au rouge.

**Taux d'impayés* et montant des dettes par lots principaux,
au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 29 avril 2020, à Lens**



**Taux d'impayés* et montant des dettes par lots principaux,
au sein des copropriétés enregistrées dans le registre, au 29 avril 2020, à Liévin**



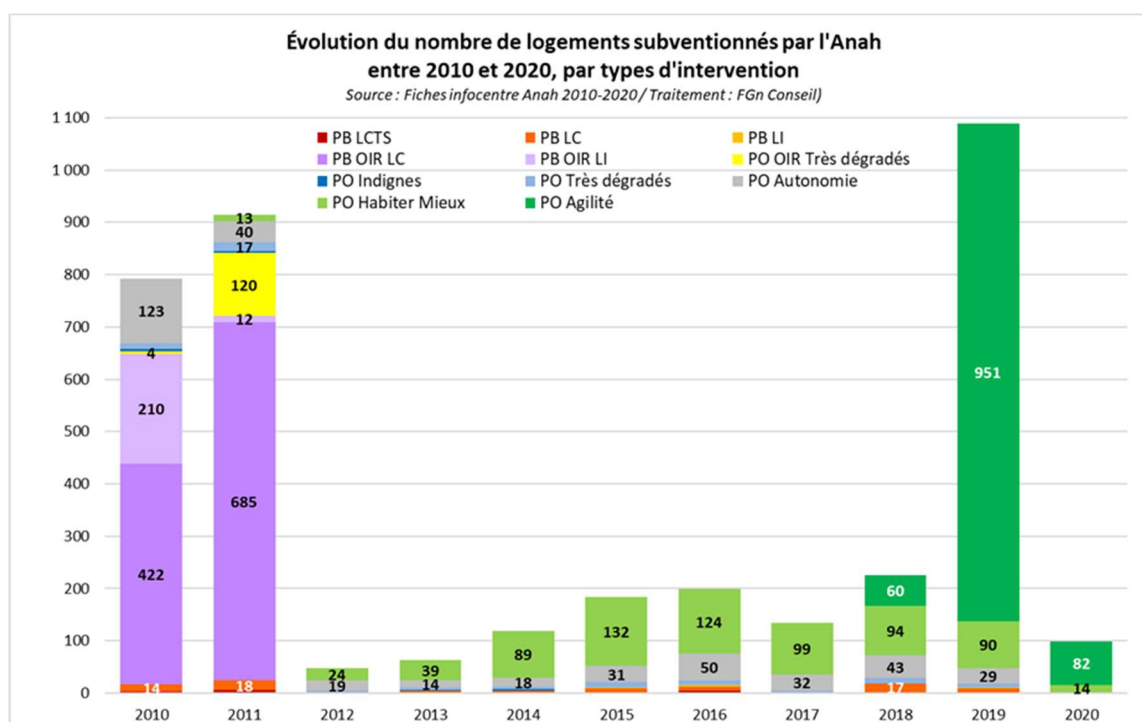
9. Bilan des aides Anah

Le territoire de l'agglomération a bénéficié ces 10 dernières années des aides de l'Anah. En 2010 et 2011, il s'agissait presque exclusivement des opérations importantes de réhabilitation (OIR) « Soginorpa » concernant la réhabilitation énergétique ou liée à l'autonomie de logements occupés par des propriétaires occupants (PO).

Après une année 2012 qui a vu peu de réhabilitations, le PIG 2015-2018 a permis de relancer la dynamique. Cependant, les résultats obtenus semblent encore modestes au vu de la population éligible et des besoins en rénovation du territoire.

En 2019, la possibilité de réhabilitation énergétique partielle (HM « Agilité ») a généré une « explosion » du nombre de réhabilitations, mais rappelons que ce dispositif présentait des limites, ne permettant pas des réhabilitations globales et donc une approche complète des problématiques à traiter. Il a été supprimé par l'Anah et remplacé par « Maprimrénov ».

A noter que la quasi-absence d'activité « propriétaires bailleurs » observée à l'échelle du territoire, se voit aujourd'hui contredite par l'intérêt grandissant d'investisseurs, en particulier sur Lens, signe plutôt encourageant au regard de l'importance du parc vacant dégradé sur les communes centre (depuis la mise en place du PIG et de l'OPAH, en 2020, on compte 55 réhabilitations PB en loyer conventionné sur la CALL). Les démarches auprès des bailleurs ont été renforcées, même si la réalité d'enveloppes insuffisantes pour répondre aux besoins exprimés conduit à éviter de communiquer massivement au regard de l'incapacité à suivre les dossiers.



Pour conclure, on observe que la CALL a très clairement identifié ces enjeux relatifs au parc privé, et déployé un certain nombre de dispositifs pour permettre d'apporter réponse, et en y consacrant une part non négligeable de ses moyens, tant humains (6 ETP), que financiers (depuis 2020, la CALL a alloué 851k€ à la réhabilitation de l'habitat privé).

Le tableau ci-dessous reprend les différents dispositifs :

Dispositifs	Période	Territoire couvert	Thématiques « habitat » concernées							
			Energie	Autonomie	Habitat indécemment dégradé	Recyclage immobilier et foncier	Vacance des log. & locaux	Accompagnement social renforcé	Accompagnement (ingénierie) copropriété	Conseil juridique
PIG	2020-2025	CALL hors OPAH RU	+	+	+			+	+	
OPAH RU	2020-2025	CV de Lens, Liévin, Harnes	+	+	+	+	+	+	+	+
ACV					Requalification d'immeubles du centre-ville (entrées, parties communes, décloisonnement des appartements (avec AL))					
Permis de louer	À partir de 2020	13 communes *			+					
Maison de l'habitat		CALL	+	+	+			+	+	+
ERBM Logements PO (vendus) au sein d'op. d'ensemble			+	+	+		+	+		

A ce jour, ces dispositifs ont amené aux bilans suivants :

BILAN OPAH RU à fin novembre 2022

Démarrage en juillet 2021

	PO	PB	PO + PB
Nombre de contacts	97	142	239
Visites réalisées / diagnostic	44	71	115
Dossiers déposés	16	23 + 2 façades	39 + 2 façades
Dossiers agréés	6	13	19

BILAN PIG à fin novembre 2022

Démarrage en mai 2020

	PO	PB	PO + PB
Nombre de contacts	2 176	127	2 303
Visites réalisées / diagnostic	1 006	61	1 067
Dossiers déposés	719	29	748
Dossiers agréés	653	28	681

Globalement, au travers des travaux réalisés, on constate un gain énergétique de 52% pour les PO et 96% pour les PB.

Pour ce qui concerne le permis de louer, le bilan est repris ci-dessous (nov.2022) :

	ANNAY	AVION	BILLY	BULLY	ELEU	HARNES	LENS	LIEVIN	LOISON	LOOS	MAZINGARBE	MERICOURT	NOYELLES	PONT A VENDIN	SAINS	SALLAU MINES	VENDIN	TOTAL
Accord	26	92	23	50	10	2	302	149	24	17	2	47	9	4	20	28	2	807
Refus sous réserve	1	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Refus	9	29	9	23	5	6	211	44	8	6	4	25	5	5	1	19	3	412
Accord Suite RS	22	16	17	29	8	0	182	112	13	9	0	36	0	1	10	22	0	477
Refus suite RS	1	3	0	4	1	0	12	9	0	0	0	0	0	0	0	1	0	31
Accord Suite Refus	9	25	8	24	7	13	225	67	18	13	2	17	5	2	3	18	2	458
TOTAL	68	165	57	131	31	21	933	381	63	45	8	125	19	12	34	88	7	

Enfin, concernant le permis de diviser, le bilan à fin 2022 est repris

	LENS	LIEVIN	HARNES	MAZINGARBE
Attente visite avant travaux	3	0	1	0
Accord sous conditions (attente fin de travaux)	11	1	0	1
Refus	1	0	0	0
Accord final	3	0	0	0
Dossier annulé	2	0	0	0

10. Synthèse et enjeux

Constats :

- Un parc privé qui représente 58 % de l'offre en logements (46% de maisons individuelles, 8% d'appartements en monopropriété, 4% de logements en copropriété), et dont une frange très significative présente des enjeux de réhabilitation forts et multiples :
 - ✓ Réhabilitation globale d'immeubles dégradés, généralement (mais pas toujours) vacants, parfois en pleine centralité,
 - ✓ Rénovation énergétique, notamment sortie de précarité énergétique,
 - ✓ Adaptation pour faire face aux besoins liés à l'âge,
 - ✓ Plus généralement, accompagnement à la réalisation d'un programme cohérent de travaux d'entretien, et à la gestion des copropriétés.
- Des enjeux qui sont désormais au centre de la stratégie habitat de la CALL, laquelle s'est structurée et dotée de moyens et dispositifs volontaristes pour mener à bien sa politique sur ce champ éminemment complexe et lourd de l'habitat privé.

Les enjeux :

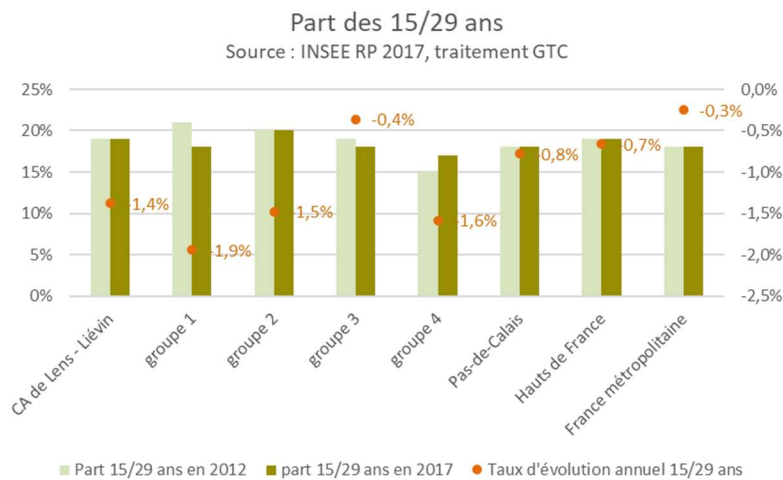
- Mettre en œuvre durablement et articuler les nombreux outils en cours de déploiement, pour faire face à ces enjeux forts et multiples, notamment veiller :
 - ✓ À l'ambition du PIG et de l'OPAH RU, notamment en termes d'objectifs « bailleurs » compte-tenu de la présence de nombreux immeubles vacants : un enjeu très fort pour le territoire (notamment envisager des actions renforcées pour les immeubles stratégiques) ,
 - ✓ A la prolongation, au maintien et au renforcement des dispositifs déployés,
 - ✓ À l'association de l'ensemble des partenaires actuels et potentiels dans ces dispositifs (CAF, Etat/ARS, Action Logement, ...).

VIII. BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

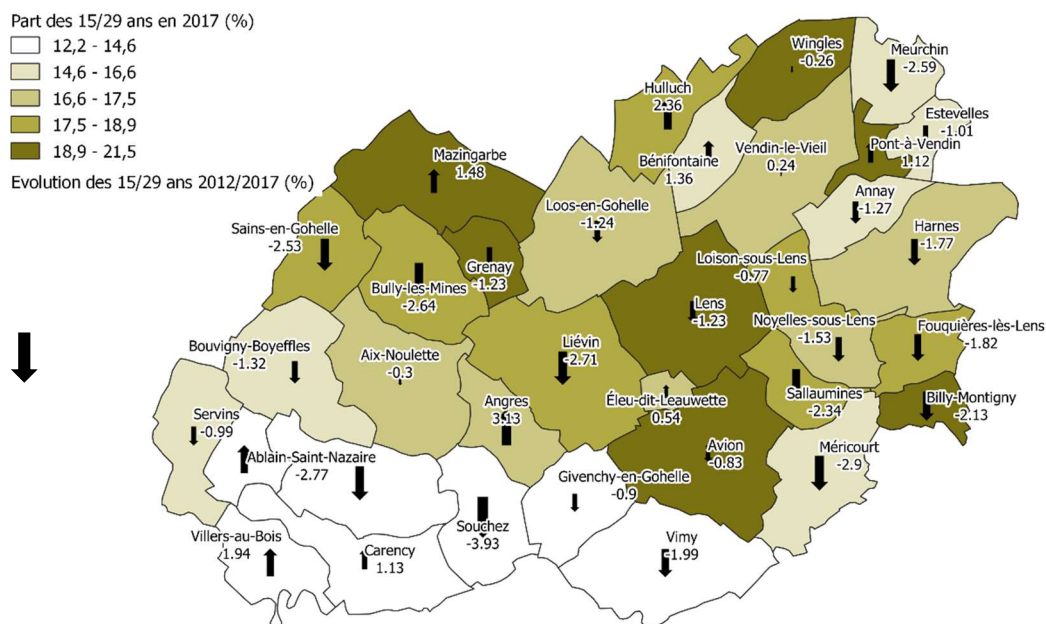
1. Le logement des jeunes

Démographie

Si les 15/29 ans représentent environ 20% de la population de la CALL, la part représentée par cette classe d'âge diminue assez fortement sur la période 2012/2017 (-1.4% par an en moyenne). La diminution de la part des jeunes est nettement plus marquée sur la CALL que sur le département du Pas de Calais (-0.8% par an). La diminution la plus importante concerne le cœur urbain puis les communes rurales.



La part des jeunes de 15 à 29 ans diminue fortement sur Lens, Liévin, sur l'arc minier et sur les franges plus rurales du sud de l'agglomération. A l'inverse, elle augmente sur quelques communes périphériques au cœur urbain : Eleu dit Leauwette, Hulluch, Mazingarbe, Bénifontaine



Les 20-24 ans sont en très grande majorité locataires du parc social et du parc privé. Ils sont majoritairement logés dans des appartements (62%). Les communes font remonter des problèmes de décohabitation dans certains cas.

Les 25-39 ans sont locataires du parc social (39%), propriétaires de leur logement (35%) et locataires du parc privé (23%). Ils vivent à 73% dans des maisons. Les communes évoquent un manque d'offre de logements abordables pour les jeunes ménages à budget modeste qui souhaitent devenir propriétaires.

Les statuts d'occupation des jeunes disposant de leur propre logement

Les jeunes par statut d'occupation	20-24 ans	25-39 ans
propriétaire	5%	35%
locataire privé	40%	23%
locataire social	47%	39%
locataire meublé	6%	1%
logé gratuitement	2%	1%

Source : INSEE fichiers détails, 2017

Le logement étudiant

Les filières sport et santé ainsi que la fac de Sciences se développent. Les temps de formation sont parfois courts, il faut une offre qui puisse s'adapter à ce besoin de souplesse. Une résidence CROUS de 47 studios a été livrée à Lens et une résidence privée est en projet. La commune de Liévin fait remonter un besoin de logements étudiants (en lien avec la Fac de Sport) sur sa commune pour lequel il n'y a pas de réponse à l'heure actuelle.



Selon Maisons et Cités : 80% des étudiants de l'Université d'Artois (dans) habitent chez leurs parents et il semble difficile de quantifier et de qualifier le besoin. A Lens (SIA (50 places) a des difficultés à se remplir. Pourtant, l'emplacement est bien situé et les prix de location sont autour de 335€/mois. Il existe aussi une offre privée moins chère et de moins bonne qualité, quelques particuliers ont créé des mini-résidences de 5 à 6 logements.

Des produits de type colocation ne sont pas spécialement envisagés côté bailleur pour des raisons de gestion locative notamment, mais cette possibilité n'est pas à exclure. Pour Maisons et Cités, il y a des demandes pour les alternants et les apprentis, mais les taux de rotation sont plus élevés que dans le parc social classique, ce qui est peu rassurant pour les opérateurs.

Formations d'Enseignement Supérieur	Douai-Lens	Lens	Liévin	Avion	Pas-de-Calais	Hauts-de-France
CPGE					462	6 728
STS et assimilés	1 047	458	194		6 696	26 320
universités	3 332	2 573	759		16 041	128 141
UT-INP						4 308
ESPE					1 253	7 400
établissements d'enseignement universitaire privés						7 389
autres formations d'ingénieurs	280	280			651	11 266
écoles de commerce gestion et comptabilité	7	7			24	11 685
écoles juridiques et administratives						376
écoles supérieures art et culture					20	4 653
écoles para-médicales et sociales	388	351		37	3 927	15 485
autres écoles de spécialités diverses	119	90			817	4 494
total enseignement supérieur	5 173	3 759	953	37	29 891	228 245

Source : Atlas régional des effectifs étudiants inscrits, 2017-2018, Ministère de l'Enseignement

Les jeunes en difficultés

Sont principalement concernés les jeunes de moins de 25 ans inéligibles au RSA. Les partenaires constatent un manque de petits logements (T1/T2) abordables pour les jeunes. Souvent, ce public se tourne vers l'habitat privé avec des risques de mal-logement. Les jeunes en difficultés peuvent bénéficier de plusieurs dispositifs expérimentaux sur le territoire de la CALL en lien avec le Plan Logement d'Abord et le Plan pauvreté.

Dans le cadre du Logement d'Abord le dispositif ENVAUL est expérimenté pour les jeunes ayant des problématiques multiples (addictions...), il s'agit d'une mesure d'accompagnement social renforcé en lien avec un accès au logement. A ce stade, 9 mesures par an sont prévues sur la CALL et la CAHC.

Dans le cadre du Plan pauvreté lancé en février 2020, ce sont les jeunes de 18 à 25 ans ayant eu un parcours à l'aide sociale à l'enfance qui sont ciblés à travers des aides à l'accès et au maintien dans le logement :

- Le fond de solvabilisation : destiné aux jeunes qui sont déjà dans une démarche d'insertion par l'emploi (alternance, CDD...) et qui ne peuvent bénéficier du FSL, il s'agit d'une aide financière pour payer le loyer (500€/mois maximum pendant 1 an) ainsi que les factures d'énergies.
- En plus du dispositif « 1 jeune, 1 logement » porté par Pas de Calais Habitat dans le département qui concerne tous les jeunes de moins de 30 ans le département a souhaité cibler prioritairement les sortants de l'ASE. Il s'agit de leur fournir un logement avec un taux d'effort inférieur à 25% charges comprises. SIA et Pas de Calais Habitat sont volontaires pour développer cette démarche sur la CALL.

- Les mesures d'accompagnement social renforcées avec les Rencontres et Loisirs (à la différence du dispositif ENVAUL, sont d'autonomie et parcours ASE).

Les publics éligibles sont remontés via la MDS, le Logement d'Abord, les associations, les CCAS etc. Ces dispositifs peuvent être cumulés selon les situations. Pour le moment ces dispositifs sont financés sur 1 an. La difficulté des dispositifs expérimentaux réside dans l'absence de lisibilité sur leur pérennité, et le fait que les financements ne sont pas toujours reconduits.

Synthèse et enjeux

Constats :

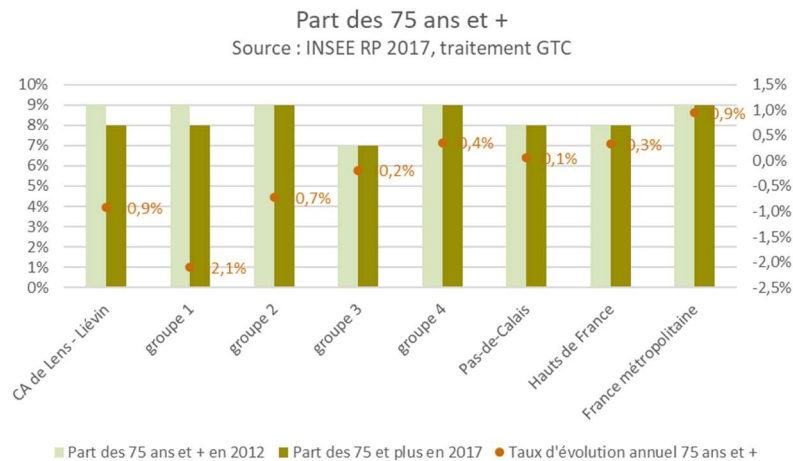
- **Un manque de petites typologies abordables pour les jeunes (T1, T2)**
- **Une offre de petites typologies peu attractive essentiellement sur certains ensembles de logements collectifs sociaux**
- **Des difficultés de décohabitation pour certaines jeunes**
- **Un bon réseau d'associations locales mobilisées pour faciliter le parcours résidentiel des jeunes**
- **Des dispositifs innovants lancés grâce au Plan Logement d'Abord et au Plan Pauvreté pour les jeunes en difficultés**

Enjeux :

- **Jeunes en difficultés : Un enjeu de pérennisation des dispositifs expérimentés si ces derniers font leur preuve**
- **Etudiants : évaluer la nécessité de renforcer l'offre existante**
- **Jeunes actifs : renforcer l'offre existante (résidence jeunes)**

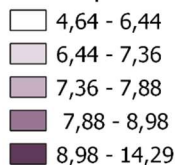
2. Personnes âgées et personnes en situation de handicap

La part des plus de 75 ans représente 8% de la population de la CALL en 2017. Elle a diminué de 1 point entre 2012 et 2017, tandis qu'à l'échelle du Pas de Calais, la part des seniors restait stable. C'est sur le cœur urbain que cette diminution de la part des personnes âgées est la plus marquée (-2.1%), en revanche la part augmente dans les espaces ruraux du groupe 4 (0.4% par an).

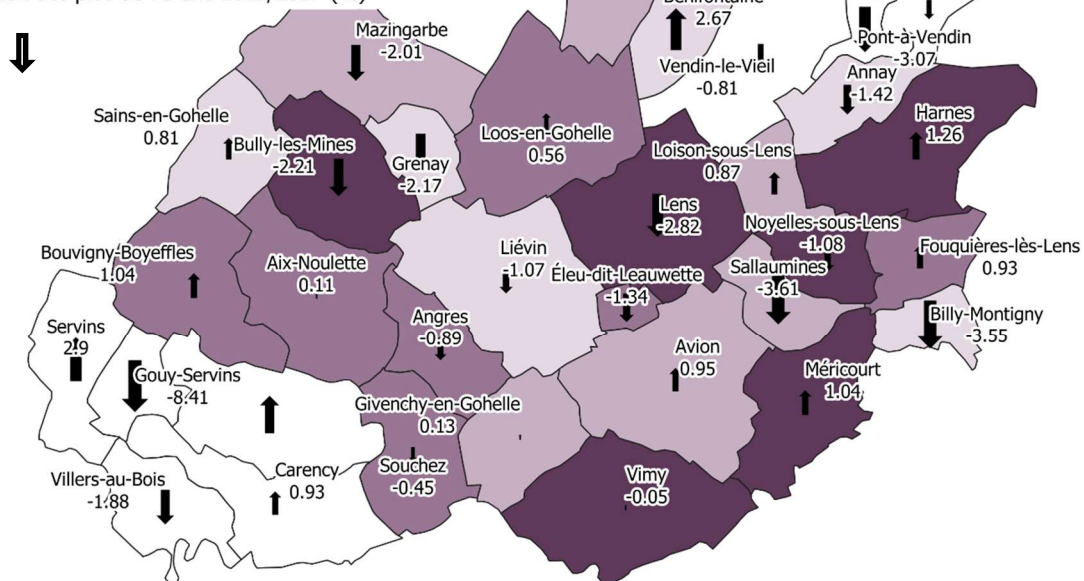


La part des plus de 75 ans diminue assez fortement sur Lens et Liévin ainsi que sur les communes de l'arc minier. Elle a tendance à augmenter dans les franges rurales situées au nord et au sud du territoire de la CALL.

Part des plus de 75 ans en 2017 (%)



Evolution des plus de 75 ans 2012/2017 (%)



	75 ans ou plus en 2017	Part des 75 et plus en 2017	Taux d'évolution annuel 75 ans et +
CA de Lens - Liévin	19922	8%	-0,9%
groupe 1	5279	8%	-2,1%
groupe 2	9215	9%	-0,7%
groupe 3	3909	7%	-0,2%
groupe 4	1518	9%	0,4%
Pas-de-Calais	121524	8%	0,1%
Hauts de France	478345	8%	0,3%

Source : INSEE RP 2017

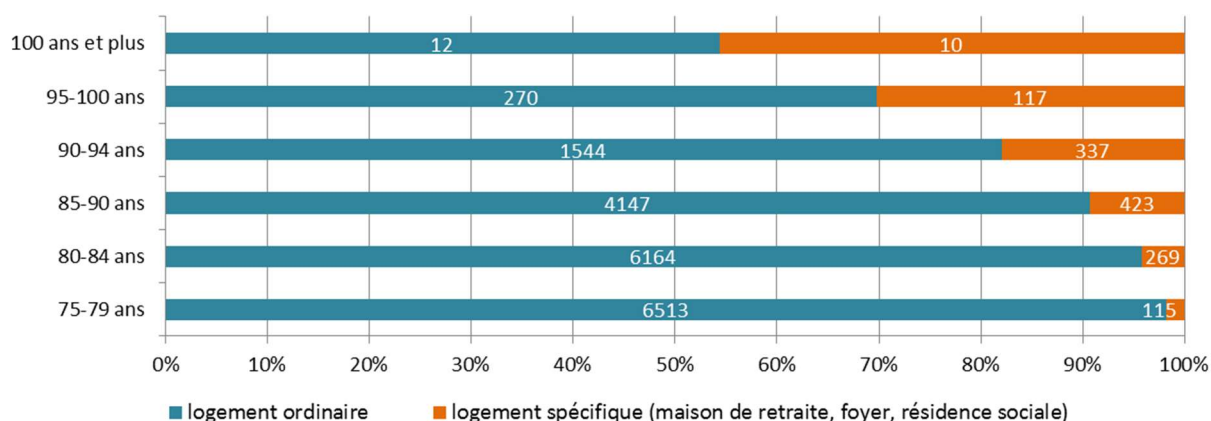
Besoins en logement des personnes âgées

Sur les tranches d'âges égal ou inférieur à 75 ans, on constate que la quasi-totalité des personnes âgées vivent dans leur propre logement et que les enjeux sont davantage portés sur l'adaptation du logement. Durant les 10 dernières années, environ 400 ménages propriétaires occupants ont bénéficié d'une aide Autonomie.

A noter, une part encore relativement importante d'ayants-droits qui vivent dans le parc social et qui sont très attachés à leur logement, même si ce dernier n'est plus adapté (escaliers, nombreuses pièces...). Les projets de béguinages (logements adaptés de plain-pied) fleurissent sur de nombreuses communes et correspondent à une forte demande surtout sur les T3. 7 projets de béguinages ont été labellisés par le département. Néanmoins il est parfois difficile d'inciter certaines personnes à déménager, malgré le gain de confort.

Les partenaires de la CALL constatent un manque de logements adaptés à la fois pour les personnes en perte d'autonomie et pour les personnes en situation de handicap (y compris les jeunes suite à un accident de vie par exemple). Le recensement de l'offre adaptée au sein du parc social ainsi que le circuit d'attribution de ces logements aux ménages concernés est également un enjeu.

Le logement des personnes âgées (source : INSEE fichiers détails, 2017)



La part des personnes âgées en structures d'hébergement dédiée etc) devient plus importante à partir de 85 ans et plus.

Certaines communes souhaitent expérimenter des projets d'habitat innovant et intergénérationnel (à Estevelles, projet d'une résidence équipée domotique couplée à une crèche). La ville de Lens est souvent sollicitée pour des projets de résidences seniors privées.

Structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes et dépendantes

Le territoire de la CALL est bien doté en structures d'hébergement pour les personnes âgées. Les enjeux ne portent pas tant sur le développement de l'offre que sur la réhabilitation de certaines structures existantes et sur l'augmentation des solutions d'accueil temporaire et d'accueil de jour.

Avec un total de 11 résidences autonomie pour un total de 590 places, la CALL possède également une offre importante principalement gérée par les CCAS. La majorité de ces résidences sont anciennes (années 1970/1980) et nécessitent des travaux pour regagner en attractivité. Les taux d'occupation sont variables d'une résidence à l'autre.

Structures d'hébergement pour les personnes âgées

Commune	Type de structure	Nombre de places	Nombre de personnes de plus de 75 ans	Taux d'équipement pour 1000 personnes de 75 ans et plus
Ablain-Saint-Nazaire	EHPAD RESIDENCE DE LA VIEILLE EGLISE	46	253	182
Aix-Noulette	EHPAD RESIDENCE LES PENSEES D'AUTOMNE	80	338	237
Avion	EHPAD DIDIER LAMPIN	43	1347	75
	LOGEMENT FOYER A.CROIZAT	58		
Bouvigny-Boyeffles	EHPAD DU BON ACCUEIL	87	211	412
	EHPAD 'L'AQUARELLE'	56		
Bully-les-Mines	RESIDENCE AUTONOMIE MAURICE DEBOUT	60	1104	178
	EHPAD RESIDENCE JOSEPH POREBSKI	80		
Fouquières-lès-Lens	EHPAD DE FOUQUIERES- LES-LENS	84	526	160
Harnes	EHPAD PIERRE MAUROY	96	1194	137
	LOGEMENT FOYER AMBROISE CROIZAT	68		
Hulluch	EHPAD LES HÉLIANTINES	20	268	75
	LOGEMENT FOYER VOISIN	54		
Lens	LOGEMENT FOYER JEAN MOULIN	59	3029	81
	EHPAD 'DESIRE DELATTRE '	132		
Liévin	EHPAD LES JARDINS DE LIEVIN	74	2251	92
	EHPAD LES GLYCINES	40		
	LOGEMENT FOYER MAURICE MATHIEU	33		
	EHPAD DENISE DELABY	60		
Loos-en-Gohelle	RESIDENCE AUTONOMIE VOLTAIRE LECLERCQ	53	545	97
Mazingarbe	EHPAD LES JARDINS D'IROISE	82	596	138
Méricourt	EHPAD L'ORANGE BLEUE	130	1141	170
	LOGEMENT FOYER REST 'HENRI HOTTE'	64		
Noyelles-sous-Lens	EHPAD CUVELIER	60	827	73
Sallaumines	EHPAD RESIDENCE LE PAIN D'ALOUETTE	86	754	167
	LOGEMENT FOYER JACQUES DUCLOS	40		
Vendin-le-Vieil	EHPAD LES JARDINS D'IROISE DE VENDIN	80	499	256
	LOGEMENT FOYER VENDIN LE VIEIL	48		
Vimy	EHPAD 'JACQUES CARTIER'	80	473	169
Wingles	RESIDENCE AUTONOMIE ALBERT GOUDIN	53	648	82
Sous-totaux	EHPAD	1284	16004	80
	Logements foyers	424		26
	Résidence autonomie	166		10
CA Lens-Liévin		1874	16 004	117

Source : FINESS, export au 9 juillet 2020 / INSEE 2017

Toutes les résidences autonomie sont signataires d'un Contrat Moyens, document dans lequel chacune des parties s'engage, pour une durée de 5 ans, à mettre en œuvre un certain nombre d'objectifs et d'actions visant à atteindre ou maintenir l'équilibre budgétaire, à développer et mettre en œuvre les outils relatifs à la qualité d'accompagnement et aux droits des usagers, à mettre en place des actions de prévention de la perte d'autonomie financées par la Conférence des Financeurs (via la signature de ce CPOM), et à développer une dynamique de réseau partenarial permettant de s'inscrire dans les politiques publiques départementales et locales autonomie.

Avec un total de 19 EHPAD pour un peu plus de 1 200 places, la CALL possède un taux d'équipement proche de celui du département (83%). Une ouverture supplémentaire sur la commune de Billy-Montilly devrait intervenir, la livraison, initialement prévue en 2022, étant retardée. En moyenne, le tarif pratiqué dans les EHPAD est de 2 180€/mois.

Tarifs mensuels pratiqués dans les EHPAD de la CALL

Commune	Type de structure	Nombre de places	Tarif mensuel par chambre individuelle
Ablain-Saint-	EHPAD RESIDENCE DE LA VIEILLE EGLISE	46	2 598 €
Aix-Noulette	EHPAD RESIDENCE LES PENSEES D'AUTOMNE	80	2 798 €
Avion	EHPAD DIDIER LAMPIN	43	1 974 €
Bouvigny-Bo	EHPAD DU BON ACCUEIL	87	2 113 €
Bully-les-Min	EHPAD 'L'AQUARELLE'	56	1 906 €
	EHPAD RESIDENCE JOSEPH POREBSKI	80	2 106 €
Fouquières-lè	EHPAD DE FOUQUIERES- LES-LENS	84	2 152 €
Harnes	EHPAD PIERRE MAUROY	96	2 132 €
Hulluch	EHPAD LES HÉLIANTINES	20	2 047 €
	EHPAD 'DESIRE DELATTRE '	132	1 938 €
Liévin	EHPAD LES JARDINS DE LIEVIN	74	2 560 €
	EHPAD LES GLYCINES	40	2 043 €
	EHPAD DENISE DELABY	60	1 928 €
Mazingarbe	EHPAD LES JARDINS D'IROISE	82	2 396 €
Méricourt	EHPAD L'ORANGE BLEUE	130	NR
Noyelles-sou	EHPAD CUVELIER	60	2 026 €
Sallaumines	EHPAD RESIDENCE LE PAIN D'ALOUETTE	86	1 990 €
Vendin-le-Vie	EHPAD LES JARDINS D'IROISE DE VENDIN	80	2 446 €
Vimy	EHPAD 'JACQUES CARTIER'	80	2 086 €
Moyenne			2 180 €

Source : <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/> consultée le 09-09-2020

Structures d'hébergement pour les adultes handicapés

Commune	Type de structure	Public / Fonctionnement	Nombre de place	Taux d'équipement pour 1000 personnes de 15-59 ans
Bully-les-Mines	SAI LE DOMAINE DES ECUREUILS	Adultes handicapés / accueil de jour	32	4,7
Grenay	FV LES GLYCINES	Adultes handicapés / hébergement complet	39	9,7
Lens	FH APEI LENS	Adultes handicapés / hébergement complet	31	1,7
Liévin	FAM SESAME LIÉVIN	Spécialité autisme / accueil de jour	44	187,2
	FAM APEI LENS LIÉVIN	Adultes handicapés / hébergement complet	62	
	CAMSP LIEVIN	Enfants handicapés / hébergement complet	80	
	SECTION OCCUPATIONNELLE LIEVIN	Adultes handicapés / accueil de jour	20	
	FAM DE SAINS-EN-GOHELLE	Adultes handicapés / hébergement complet	24	
Sains-en-Gohelle	FOYER SAINS EN GOHELLE	Adultes handicapés / hébergement complet	30	32,4
	MAS DE SERVINS	Adultes handicapés / hébergement complet	74	109,8
Servins	FOYER POUR ADULTES HANDICAPES	Adultes handicapés / hébergement complet	16	27,5
Souchez	FOYER JACQUES BREL	Adultes handicapés / hébergement complet	16	
CA Lens-Liévin			468	3,4

Source : FINES, export au 9 juillet 2020

La CALL est plutôt bien équipée en structures spécialisées pour le handicap. L'enjeu principal réside dans le développement d'une offre de logement adapté pour les personnes autonomes. En ce qui concerne la question du logement adapté, un groupe de travail devrait se réunir dans le cadre du PDAHLPD en associant la Maison de l'Autonomie.

En ce qui concerne les personnes touchées par des troubles psychiatrique, il existe un Conseil Local de Santé Mentale sur le territoire de la CALL et de la CAHC, réunissant les élus locaux, les services de psychiatrie, les usagers et les aidants. Il a pour objectif de définir des politiques locales et des actions permettant l'amélioration de la santé mentale de la population. Parmi les groupes de travail, il y a une thématique autour du maintien dans le logement et une autour du syndrome de Diogène.

Synthèse et enjeux

Constats :

- Une demande forte en termes de maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap
- Pour les personnes autonomes, une volonté de pouvoir se maintenir dans la commune de résidence grâce au développement de projets de logements adaptés (principalement sous forme de béguinages)

Enjeux :

- Réhabiliter et améliorer l'offre vétuste afin de mieux répondre aux besoins et aux attentes
- Poursuivre le développement d'une offre adaptée en lien avec la proximité des services, équipements et transports
- Développer des produits de logements innovants (intergénérationnel, domotique...) tout en veillant à couvrir l'ensemble des ménages y compris les plus modestes

3. Réponses aux besoins des ménages les plus fragiles

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) du Pas-de-Calais 2022-2027 constitue un document cadre institutionnel partenarial. Il définit, pour la période 2022-2027, la politique départementale en faveur :

- de l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés,
- de l'hébergement,
- du logement accompagné.

Son contenu, présenté en octobre 2022 pour une adoption fin 2022, se veut opérationnel et s'articule autour de trois principes qui soutiennent l'ambition collective de la priorité au logement pour tous :

- Permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins du ménage ;
- Aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions ;
- Renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique.

Il comporte 6 axes détaillés ci-dessous :

1. Prévenir et former :

- Former, informer et communiquer auprès du réseau des partenaires du Logement et de l'Hébergement,
- Accompagner les élus locaux pour amplifier le repérage et faciliter les orientations
- Sensibiliser spécifiquement le champ social, médico-social et sanitaire aux actions Logement Hébergement

2. Accompagner les parcours :

- Accompagner les parcours logement complexes dans l'esprit de la démarche Logement d'abord en s'appuyant sur les aspirations et les capacités des personnes accompagnées
- Mettre en place des actions spécifiques nouvelles pour éviter les ruptures de parcours
- Renforcer la coordination entre financeurs d'accompagnement sociaux pour gagner en efficacité auprès des publics, en lisibilité

3. Mieux accompagner les publics ayant des besoins spécifiques :

- Permettre à chaque ménage d'accéder à un logement et de s'y maintenir, et ce, quel que soit son âge, sa perte d'autonomie ou son parcours personnel
- Adapter les réponses en matière d'hébergement aux publics dit « spécifiques »

4. Développer une offre de logements de qualité, adaptée aux ressources des publics :

- Promouvoir de nouvelles solutions « logement » adaptées aux personnes défavorisées
- Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique en mettant l'accent sur le repérage des publics et leur capacité à agir

5. Gagner en transversalité avec de nouveaux champs :
 - Renforcer les liens avec les autres champs d'interventions dans une approche d'accompagnement global, notamment en matière de santé mentale
 - Mieux articuler d'un point de vue opérationnel le PDALHPD avec les autres plans ou politiques publiques
6. Piloter les actions du plan
 - Dynamiser la gouvernance et l'animation du PDALHPD à l'échelle locale et départementale pour gagner en efficacité et en lisibilité
 - Développer une démarche spécifique pour faciliter la participation des personnes accompagnées à l'élaboration des politiques
 - Simplifier/fusionner et moderniser les instances locales et départementales du Plan
 - Clarifier le travail de l'équipe dédiée chargée du suivi et de l'animation

Aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Bilan des mesures FSL 2019

Mesures FSL en nombre de dossiers terminés accordés	CALL	Part des mesures de la CALL au sein du département
Accès	912	23%
Maintien	222	33%
eau énergie téléphonie	515	29%
Accompagnement social	271	21%

Source : Bilan FSL 2019

Prise en charge des ménages prioritaires

Le délai anormalement long est de 2 ans dans le département du Pas de Calais. Ce seul critère n'est pas suffisant pour être labellisé DALO, il faut le cumuler avec un critère d'urgence. Le profil des demandeurs concerne des personnes hébergées chez un tiers / logement inadapté au handicap etc. On constate un manque de petites et de grandes typologies (T1/T2 et T5 et +) et de logements de type PLAI.

En 2019, les objectifs de relogement des publics prioritaires ont été atteints à 77% sur l'arrondissement (1062 ménages relogés). Seules 10 communes de l'arrondissement ont atteint leur objectif de relogement des ménages prioritaires. 19 % des attributions ont bénéficié aux ménages prioritaires. Pour l'année 2021, ce chiffre est passé à 23.13%, l'arrondissement de Lens étant le plus proche de l'objectif à l'échelle départementale, les taux variant de 12.52 sur l'arrondissement de Calais à 22.99 pour Montreuil-sur-Mer, avec une moyenne à 20.61%.

Offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

La CALL possède une offre de structures d'hébergement d'urgence et d'insertion relativement importante :

Structures d'hébergement pour adultes

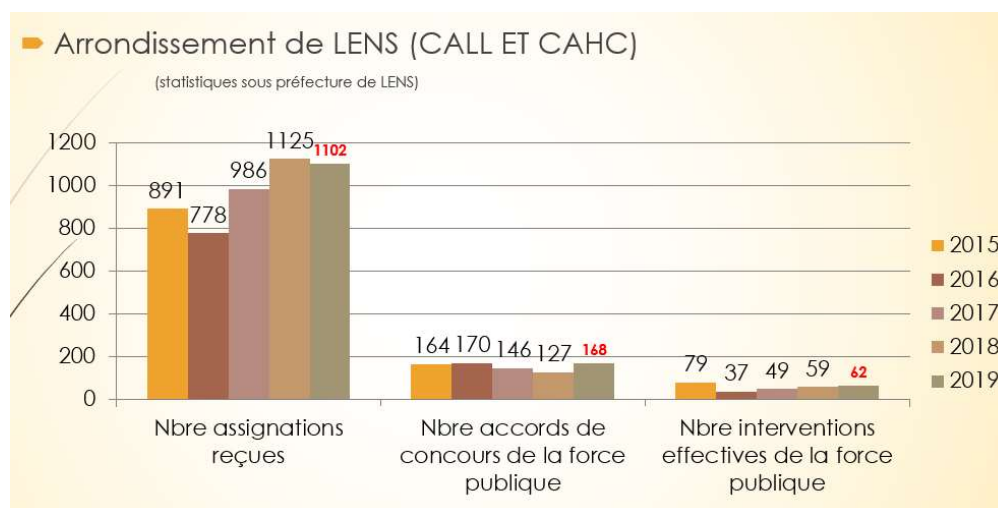
Commune	Type de structure	Nombre de place	pour 1000 personnes de 15-59 ans
Avion	CHRS SCHAFFNER APSA	32	3,2
Bully-les-Mines	Maison Relais / Pension de famille LE CHEVAL BLEU	20	2,9
Grenay	RESIDENCE SOCIALE LE PRIEURE	23	27,0
	MAISON RELAIS APSA GRENNAY	16	
Meurchin	CHRS LES COPAINS DE MEURCHIN	63	29,4
Lens	CHRS LA BOUSOLE	49	54,5
	CHRS ACCUEIL 9 DE COEUR	98	
Liévin	RESIDENCE SOCIALE JP BAUMER	15	21,7
	CADA FERDINAND DITTE APSA	115	
Noyelles-sous-Lens	MAISON RELAIS APSA	17	4,7
Sous-totaux	CHRS	242	
	Maisons relais / pensions	53	
	résidence sociale	38	
	CADA	115	
CA Lens-Liévin		448	3,3

Source : FINESS, export au 9 juillet 2020

Les données sur le relogement des sortants d'hébergement sont comptabilisées via SYPLO et le SNE, les deux sources ne donnent pas exactement les mêmes chiffres : en 2019, selon SYPLO il y a eu 103 relogement sur l'arrondissement de Lens contre 139 selon le SNE (dont 98 sur la CALL).

Prévention des expulsions locatives

La prévention des expulsions locatives est un enjeu important sur le territoire de la CALL. Environ 50% des assignations du département ont lieu sur l'arrondissement de Lens. Dans ce contexte, le fonctionnement de la CCAPEX est particulier : ne sont traités principalement en CCAPEX que les cas qui relèvent d'un bailleur privé. Les bailleurs sociaux sont en capacité de mobiliser leurs propres travailleurs sociaux pour agir en amont. Toutefois, les dossiers problématiques et/ou pour lesquels un partenaire souhaite un examen collégial sont également examinés.



Constats :

- La CALL possède un bon taux d'équipement en structures dédiées à l'accueil et à l'hébergement des publics les plus démunis
- Le partenariat avec les associations locales, les services du Département et la DDCS est bien structuré sur le territoire
- Des expérimentations sont faites en lien avec Le Plan Logement d'Abord et le Plan Pauvreté afin d'accompagner les publics les plus fragiles vers l'accès et le maintien dans le logement

Enjeux :

- Pérenniser les expérimentations dont les résultats sont encourageants (Logement d'Abord, Plan pauvreté)
- Poursuivre et amplifier les partenariats avec les associations locales et les institutionnels

4. Accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024 indique que le département du Pas-de-Calais est l'un des départements français le plus concerné par l'accueil des gens du voyage.

Certaines communes de la CALL sont particulièrement concernées et connaissent des problématiques d'installations illicites des ménages en itinérance. En revanche, certaines familles sont implantées sur le territoire depuis un certain temps et y sont bien intégrées.

❖ Aire d'accueil permanente

La CALL remplit ses objectifs en termes d'aires d'accueil permanentes avec 114 places. Les aires d'accueil connaissent une pleine occupation (100%) et sont principalement occupées par des ménages sédentaires. Une réflexion est en cours pour la mise en conformité d'un terrain communal à Loos-en-Gohelle afin qu'il puisse être comptabilisé dans le schéma.

❖ Aire de grand passage

Le schéma prévoit une aire de 200 places à l'échelle de la CALL et de la CAHC. La commune de Billy-Montigny accueille une aire de grand passage provisoire sur la période 2019-2021.

❖ Habitat adapté

Le schéma départemental prévoit 40 places d'habitat adapté sur la CALL. A ce jour, il n'y a pas de projet d'habitat adapté sur le territoire de la CALL. Il n'y a pas de structure de type MOUS pour recenser les besoins et accompagner les ménages, une étude est en cours par la CALL. Une assistance à maîtrise d'ouvrage a été réalisée par la CALL pour mieux identifier les besoins.

Communes/EPCI	Date de création	Structures	Nombre de places réalisées	Nombre de places prescrites par le schéma départemental
Bully-les-Mines	2006	aire d'accueil permanente	27	114
Grenay	2006	aire d'accueil permanente	39	
Loos-en-Gohelle	2008	aire d'accueil permanente	24	
Méricourt	2006	aire d'accueil permanente	24	
CALL	non réalisés	terrains familiaux	0	40
CALL + CAHC	non réalisée	aire de grands passages	0	200
Sous-totaux CALL		aires d'accueil permanentes	114	144
		aire de grands passages	0	200 (CALL/CAHC)
		terrains familiaux	0	40

Source : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2019-2024

Constats :

- Une forte sédentarisation des Gens du Voyage sur les aires d'accueil permanente
- Une aire de grands passages prévue sur la commune de Billy-Montigny
- Lancement d'une mission d'AMO sur la question de l'habitat adapté par la CALL

Enjeux :

- Diversifier les réponses aux besoins en termes d'habitat adapté

En synthèse, le diagnostic opéré dans le cadre de l'élaboration du PLH permet de constater que :

-la déprise démographique de la période 2007/2012 s'est très sensiblement ralentie, avec une stabilisation de la population, les enjeux étant de mieux retenir les jeunes ménages sur le territoire, par le développement d'une offre adaptée à leurs besoins, notamment en petites typologies pour lesquelles le territoire est carencé lorsque l'on considère le rapport demande/offre,

-le potentiel constructif et un nombre de projets importants nécessitent un travail de planification et de coordination, pour éviter la concurrence entre produits, et encourager une priorisation en faveur des opérations mixtes, de la diversification, en ciblant des secteurs bien desservis, en renouvellement urbain et dans des dents creuses,

-le parc social, important, présente une large part de logements individuels, cependant anciens et nécessitant des interventions lourdes de requalification, avec des typologies majoritairement médianes (T3, faux T4 ou T4) et des problèmes d'adaptabilité aux modes de vie actuels, et d'accessibilité,

-le potentiel de ventes HLM, important, porte des enjeux sur la capacité des ménages à entretenir leur logement avec un besoin de sécurisation,

-les démolitions conséquentes sur les secteurs NPNRU notamment, permettent de libérer des fonciers, avec, à terme, un objectif de diversification pour améliorer la mixité sociale,

-les collectifs dépréciés sont à étudier finement afin de s'interroger en termes de stratégie d'intervention,

-sur l'accession à la propriété, le besoin d'accroître le développement de l'offre en accession sociale pour répondre aux capacités des ménages, et favoriser le parcours résidentiel,

-le parc privé, dont une frange très significative présente des enjeux de réhabilitation forts et multiples, notamment pour les immeubles dégradés, dont une partie présente de la vacance sur les secteurs en pleine centralité, doit faire l'objet de mesures spécifiques en prolongeant les dispositifs existants mis en place et qui commencent à produire des effets,

-le territoire doit poursuivre son accompagnement sur les enjeux de rénovation énergétique, notamment en sortie de précarité énergétique pour le parc privé, et d'adaptation pour faire face aux besoins liés à l'âge, et de façon générale, privilégier l'appui à la réalisation de programmes globaux cohérents de travaux,

-la présence d'un tissu d'associations efficient facilite le parcours résidentiel des publics jeunes, avec la nécessité de pérenniser les dispositifs expérimentaux mis en place, mais également de développer une offre correspondant aux besoins avec des petites typologies abordables, et produits spécifiques en direction des étudiants et jeunes actifs,

-si la couverture semble suffisante en termes d'EHPAD, ils présentent un besoin de requalification et de rénovation pour mieux répondre aux besoins,

-l'offre adaptée pour répondre aux besoins des personnes autonomes est à développer, tant en termes de bégainage que concernant le développement de produits innovants (intergénérationnel, domotique, ...), qu'en termes de services et adaptation du logement pour permettre le maintien à domicile,

-le territoire est bien couvert en termes de structures d'accueil des personnes démunies, et le partenariat bien structuré (associations, département, DDCS), l'enjeu étant de pouvoir maintenir les dispositifs engagés (Logement d'Abord, Plan pauvreté) et de faire perdurer, voire amplifier, les liens entre les différents acteurs,

-la sédentarisation de familles sur les aides d'accueil des GDV doit conduire à développer une offre adaptée en déclinaison de la mission d'AMO réalisée en 2021, laquelle a permis d'évaluer les besoins et définir des scénarii en la matière.

En déclinaison, les orientations de la politique locale de l'habitat porteront des enjeux forts sur les questions d'intervention sur le parc existant, pour lequel le constat est fait de besoins criants, tant concernant le logement locatif social que pour le parc privé. L'enjeu lié au renouvellement urbain est celui d'un renforcement de l'attractivité du territoire, et notamment sur les pôles urbains majeurs au travers de la requalification du « déjà-là ». Par ailleurs, les enjeux liés à un développement durable du territoire imposent d'apporter des solutions aux problématiques de précarité énergétique qui se concentrent sur le parc existant, et impactent particulièrement les habitants de la CALL au regard des réalités sociales.

La question de la planification des opérations et de la bonne articulation des produits en matière d'offre nouvelle est également un enjeu majeur, avec la nécessité de pouvoir diversifier l'offre et cibler les produits adaptés pour répondre à certains besoins spécifiques identifiés (produits spécifiques, développement de l'accession sociale à la propriété, ...). La promotion d'une mixité sociale élargie est portée au travers des grands projets urbains qui se développent à l'échelle du territoire, tant sur les secteurs en renouvellement urbain que pour les opérations d'aménagement d'intérêt communautaire.

Sur l'ensemble des enjeux identifiés, il apparaît que le rôle de coordination de la CALL est majeur, avec un enjeu fort de pouvoir animer le partenariat, et constituer une task-force à même de décliner l'ensemble des objectifs du PLH3, et d'accroître le niveau d'innovation du territoire sur l'ensemble des sujets portés.

1. Données INSEE

La date de recensement prise en compte correspond au millésime 2017 de l'INSEE.

NB : La **population municipale** comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. Elle inclut les personnes sans abri ou résidant habituellement dans des habitations mobiles recensées sur le territoire de la commune ainsi que les détenus dans les établissements pénitentiaires de la commune. C'est la population statistique comparable à la population sans double compte des précédents recensements.

La **population comptée à part** comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui gardent un lien de résidence avec la commune. Elle comprend, par exemple, les élèves ou étudiants majeurs qui logent pour leurs études dans une autre commune mais dont la résidence familiale est située sur le territoire de la commune ou les personnes résidant dans une maison de retraite située dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence familiale sur le territoire de la commune. Il est important de dénombrer à part de telles situations, d'abord pour clarifier quelle est véritablement la commune de résidence mais aussi pour ne pas produire des doubles comptes entre deux communes quand on additionne leurs populations.

La **population totale** est la somme de la population municipale et de la population comptée à part.

2. Rapport de compatibilité avec les documents de planification

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020 (PLH2) avait fixé un objectif de production de 7 860 logements pour l'ensemble du territoire de la CALL sur le temps d'application du document. **La somme des objectifs chiffrés détaillés dans les projets communaux (transcrits dans les PLU) s'élève à une production estimée à environ 9 600 logements entre 2014 et 2020, soit environ 1 730 logements de plus que ce qui avait été prévu dans le PLH2.**

La somme de projets communaux représente donc un écart de 18% de logements supplémentaires par rapport à l'objectif fixé au PLH2. Au global, la programmation de logements fixés dans les documents d'urbanisme communaux reste donc relativement cohérente avec les objectifs du PLH2, en considérant qu'entre les prospections effectives d'un PLU et leur mise en œuvre réelle sur le territoire, existe une part d'incertitudes (blocage foncier, opérations programmées mais soumises à des contraintes locales comme la prise en compte des risques naturels, temps d'études préalables allongés, etc.).

Ecarts des objectifs fixés dans les projets communaux avec les objectifs du PLH2

Communes	Nombre de logements potentiels rapporté à la période 2014 - 2020	Objectifs de logements prévus au PLH2	Ecart à l'objectif
Aix-Noulette	85	16	+ 69
Angres	134	129	+ 5
Annay-sous-Lens	176	141	+ 35
Fouquières-lez-Lens	150	96	+ 54
Lens	3165	2027	+ 1138
Liévin	733	1463	-730
Mazingarbe	107	47	+ 60
Méricourt	438	229	+ 209
Meurchin	51	120	-69
Pont-à-Vendin	27	33	-7
Sallaumines	300	331	-31
Vendin-le-Vieil	170	294	-124
Wingles	90	57	+ 33
Avion	703	636	+ 67
Billy-Montigny	350	344	+ 6
Bully-les-Mines	469	462	+ 7
Grenay	59	28	+ 31
Harnes	566	416	+ 150
Loison-sous-Lens	201	175	+ 26
Loos-en-Gohelle	205	221	-16
Noyelles-sous-Lens	465	226	+ 239
Sains-en-Gohelle	197	117	+ 80
Vimy	110	42	+ 68
Ablain-Saint-Nazaire	780	209	+ 571
Hulluch			
Villers-au-Bois			
Bénifontaine			
Bouvigny-Boyeffles			
Eleu-dit-Leauwette			
Estevelles			
Givenchy-en-Gohelle			
Gouy-Servins			
Servins			
Souchez			
Acheville			
Carency			
TOTAL	9731	7859	+ 1872

 PLU adopté avant le 1er juillet 2013 (Cf : cartographie ci-dessus)

 PLU adopté après le 1er juillet 2013 (Cf : cartographie ci-dessus)

 Communes en RNU (Cf : cartographie ci-dessus)

 Ecart supérieur à + 25% de l'objectif du PLH2

 Ecart supérieur à - 25% de l'objectif du PLH2

L'analyse détaillée des objectifs fixés par commune met cependant en évidence de fortes disparités, avec parfois des écarts conséquents par rapports aux objectifs du PLH2, tandis que 4 communes fixent des objectifs qui dépassent de plus de 25% ceux du PLH2, tandis que 4 communes prévoient moins de logements que les objectifs fixés. **Ces écarts s'observent quel que soit le profil de la commune, aussi bien dans les communes du pôle urbain que dans les communes périphériques ou les communes rurales.**

Parmi les 16 communes qui ont un document d'urbanisme approuvé avant l'entrée en vigueur du PLH2, **6 communes ont des objectifs de développement démographique qui semblent incompatibles avec le PLH sans qu'une révision ou modification du PLU n'ait été menée pour assurer la compatibilité avec le PLH2.** En effet, certains documents d'urbanisme sont calés sur les objectifs de développement du PLH1 qui prévoyait une programmation très différente de celle du PLH2. (C'est par exemple le cas de la commune d'Aix-Noulette : le PLH1 prévoyait en moyenne 14 logements par an pour le secteur des collines de l'Artois, tandis que le PLH2 ne prévoit plus que 16 logements pour les 6 ans d'application du document).

Cependant, on constate que les PLU qui ont les écarts les plus significatifs par rapport aux objectifs du PLH2 ne sont pas nécessairement les communes dont les PLU ont été approuvés avant l'entrée en vigueur du PLH2. **Plusieurs documents d'urbanisme approuvés très récemment fixent également des objectifs de logements qui paraissent incompatibles avec le PLH2.**

Plusieurs motifs sont avancés dans ces PLU récents pour justifier l'écart avec les objectifs quantitatifs de production de logements prévus dans le PLH2 :

- **Le SCOT adopté en 2008 fixe des objectifs de logements qui peuvent être interprétés comme étant contradictoires avec ceux du PLH2, et certaines communes ont donc préféré être compatibles avec le SCOT plutôt qu'avec le PLH.**

- *A titre d'exemple, les objectifs du PLU de Bouvigny-Boyeffles sont compatibles avec les objectifs du SCOT, mais pas avec ceux du PLH.*
- *Le rapport de présentation de la commune de Grenay justifie ainsi l'incompatibilité du PLU avec le PLH : « Le PADD pose des objectifs de constructions plus ambitieux que le PLH. Cependant, ceux-ci répondent à un objectif raisonnable de maintien de la population et ils respectent les objectifs du SCOT de renfort du "Cœur urbain" de l'agglomération ».*

- **Les objectifs de logements fixés par le PLH2 sont parfois insuffisants pour assurer le maintien de la population communale, en tenant compte du desserrement des ménages.**

- *C'est le cas de la commune de Gouy-Servins pour laquelle la production des 4 logements prévus par le PLH2 au prorata du poids démographique de la commune ne suffisent pas à assurer le maintien de la population préconisé par le PLH et le SCOT.*
- *De même, le PLU de Bouvigny-Boyeffles indique que la production de 106 logements est nécessaire pour maintenir sa population, alors que le PLH2 ne permet que 25 logements (au prorata des 209 logements répartis entre 13 communes « rurales »).*
- *Le PLU de Vimy, approuvé en 2018, assume une programmation de logements plus ambitieuse que celle fixée au PLH2 car l'objectif de 42 logements fixés pour la commune de Vimy ne permet pas, là encore, le maintien de la population.*

- **Le phasage des projets dans les PLU permet de moduler les objectifs d'un rythme de construction différent entre la période 2014-2020 et au-delà de 2020.**

- *C'est le cas du PLU de Billy-Montigny adopté en 2017 qui prévoit 350 logements entre 2015 et 2020 pour être compatible avec le PLH2, puis seulement 100 logements entre 2020 et 2030.*
- *Le PLU d'Eleu-dit-Leauwette justifie également la compatibilité avec le PLH2 en indiquant des différences de temporalité, justifiant ainsi la production de 210 logements sur 15 ans tandis que le PLH2 prévoit 209 logements sur 6 ans à répartir entre les 13 communes « rurales ».*
- *A Vimy, l'échéancier défini dans les OAP permet de phaser le développement et ainsi d'être compatible avec le PLH malgré des objectifs chiffrés deux fois supérieurs à ceux fixés par le PLH2.)*

En outre, certains PLU rappellent que **le projet communal permet à minima de réaliser les objectifs du PLH, comme l'exige l'article L131-6 du code de l'urbanisme**. De ce fait, même si les projets communaux dépassent parfois largement la programmation de logements fixée par le PLH2, ces PLU ne sont pas illégaux.

Ces motifs qui justifient l'incompatibilité des PLU avec le PLH2 sont **autant d'écueils à éviter pour la bonne mise en œuvre du PLH3**. Ainsi, **il conviendra de veiller :**

- à ce que **les objectifs de logements prévus dans le SCOT et le PLH3 ne soient pas contradictoires** et puissent être aisément appliqués à l'échelle communale (ou traduits à l'échelle intercommunale dans un PLUi) ;
- à ce que **les objectifs de logements prévus au PLH3 assurent à minima le maintien de la population recensée par l'INSEE en 2017 sur chaque commune**, notamment pour les communes rurales du territoire, et que les objectifs de logements prévus au PLH3 **tiennent compte du potentiel de logements existant dans les trames déjà bâties hors des zones de projets potentiels** (potentiel à prendre en compte de fait dans les documents d'urbanisme) ;
- à **tenir compte des opérations considérées comme des « coups partis » sur le territoire** et dont le phasage ne peut être reporté au-delà du temps d'application du PLH3.

3. Identification et classification des potentiels fonciers

Exemples d'opérations dont la livraison est prévue avant 2021

Dans un premier temps, il convient de **déduire les opérations déjà réalisées entre 2014 et 2020, soit 2 443 logements**. Cela correspond à environ 1 450 logements dans des opérations achevées, et à près de 1 000 logements déjà livrés sur des opérations en cours d'aménagement.



Exemple d'opération achevée entre 2014 et 2020 – Secteur en bordure de la Cité de l'Hôpital à Fouquières-lès-Lens, 38 logements en accession sociale aménagés en zone 1AU du PLU



Exemple d'opération en cours d'aménagement en 2020 – Résidence du Centenaire à Ablain-Saint-Nazaire, 54 logements prévus en zone 1AU du PLU, reste 14 lots à bâtir en accession sociale

Exemple d'opérations dont la livraison est prévue après 2026

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

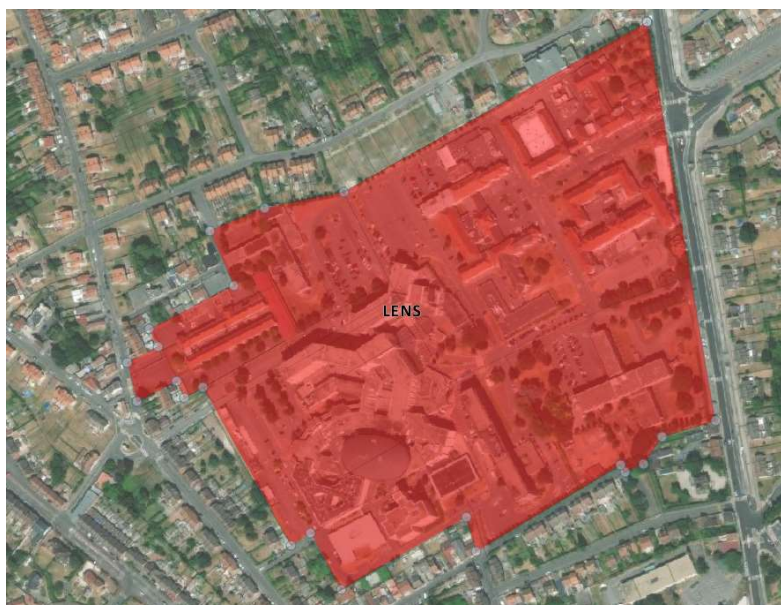
Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023

ID : 062-246200364-20230622-C220623_D6-DE



Après entretiens avec les communes au cours des mois d'août et de septembre 2020, certains élus et techniciens ont fait part d'opérations dont la livraison n'est pas prévue d'ici 2026, soit parce que d'autres opérations sont prioritaires sur la commune, soit pour des raisons de contraintes foncières (rétention foncière, usage agricole maintenu au moins pour les 6 prochaines années, dépollution et études de sols à mener, problèmes d'accès, zone inondable, difficultés à commercialiser le foncier, etc.). Ces opérations correspondent à un potentiel de **5 741 logements dont la temporalité est différée après 2026**.



Exemple d'opération prévue au-delà de la temporalité du PLH – Secteur de l'Hôpital à Lens pour lequel il convient d'attendre l'aménagement du futur hôpital et prévoir le temps des études et de la dépollution du site

Sur ce secteur, une étude est en cours de réalisation, pilotée par la CALL, avec l'appui de l'AULA.

Exemple d'opérations de renouvellement urbain



Exemple d'opération de démolition/reconstruction sur un secteur ERBM – Résidence des Mouettes à Hulluch, renouvellement de la Cité 18

Exemple d'opérations dont la livraison sera faite entre 2021 et 2026



Exemple de potentiel foncier dont la livraison des logements courant le temps d'application du PLH3 semble certaine – Première phase de la ZAC de l'Abbaye à Harnes, 80% de l'opération est déjà commercialisée

Exemples d'opérations dont la date de livraison est incertaine

Une partie des opérations recensées, soit environ 6 091 logements, correspondent à des opérations dont la **temporalité n'est pas connue**, et dont certaines pourraient potentiellement être **phasées au-delà de 2026**, selon les arbitrages à définir dans le PLH3.

Parmi ces logements potentiels dont la temporalité n'est pas connue, on compte notamment les **dents creuses dans les trames urbaines déjà bâties qui correspondent à un potentiel estimé à environ 1 161 logements** (89 hectares d'emprises foncières), et pour lesquels un phasage ou des arbitrages n'est pas possible puisque leur urbanisation dépend du bon vouloir des propriétaires fonciers. Dans le temps d'application du PLH3, on peut estimer qu'un **tiers des dents creuses pourraient être aménagées, soit un potentiel d'environ 387 logements**.



Exemple de potentiel foncier dont la temporalité n'a pas été communiquée – Secteur de la friche des cokes de Drocourt à Billy-Montigny (commune non rencontrée dans le cadre des entretiens)



Exemple de potentiel foncier dont la livraison des logements courant le temps d'application du PLH3 est incertaine – ZAC des Provinces à Sallaumines, projet en cours de réflexion, étude des sols réalisée, pas d'aménageur connu



Exemple de potentiel foncier en dent creuse, dont la temporalité est inconnue – Dents creuses dans la trame bâtie à Acheville

Il convient de noter que **parmi le potentiel foncier dont la temporalité n'est pas connue, certaines opérations doivent être considérées comme étant des « coups partis »** car les communes se trouvent engagées dans des dépenses d'aménagement, ou bien les aménageurs ont déjà acquis une partie du foncier.

Etant donné qu'il s'agit pour la plupart de ZAC ou d'opérations de grande envergure, cela représente un potentiel de logements conséquents, estimés à environ 2 938 logements. Ces « coups partis » dont la temporalité n'est pas connue nécessitent cependant le temps de mener les études et de trouver l'aménageur : il est donc probable que la livraison soit réalisée après 2026. Ces opérations ne sont donc pas comptées dans le potentiel de logements estimé sur le temps du PLH3.



Exemple d'opération considérée comme étant un « coup parti », mais dont la temporalité n'est pas connue ZAC de la tranchée de Calonne à Liévin

Par ailleurs, **14 grands projets potentiellement prévus sur le temps du PLH3 seront certainement phasés**, avec une partie seulement des logements livrés pendant le temps du PLH3, et le reste des logements livrés au-delà de 2026. 9 de ces 14 grands projets n'ont pas de temporalité connue et débiteront potentiellement les livraisons après 2026. **Pour les 5 projets restants, on peut estimer que 1/3 du potentiel de logements pourrait être livré d'ici 2026, soit environ 512 logements sur les 1536 logements estimés.**

Nom du projet	Nom de la commune	Nombre de logements estimés	Temporalité	Nombre de logements potentiels retenus
ZAC centralité - Secteur Zins Garin	Lens	297	Début des livraisons estimé pendant la période d'application du PLH3	99
ZAC Le Ponterlant	Avion	380		127
ZAC des Hirondelles	Bully-les-Mines	346		115
Secteur du Bois des Mottes	Annay-sous-Lens	223		74
Ecoquartier du Marais	Noyelles-sous-Lens	290		97
Secteur de la friche des cokes de Drocourt	Billy-Montigny	320	Temporalité non connue	/
ZAC de la Tranche de Calonne	Liévin	742		
ZAC des Provinces	Sallaumines	350		
Luminesense 2 - dernière phase	Lens	196		
Secteur ancienne Cité 8	Vendin-le-Vieil	371		
ZAC de la Belle Femme	Liévin	285		
Chemin d'Houdain	Mazingarbe	191		
Frangé nord-est	Meurchin	219		
ZAC Eco-quartier Fosse 4/5 sud	Méricourt	210		



Exemple d'opération dont la temporalité s'étalera certainement avant et après 2026 – Eco-quartier du Marais à Noyelles-sous-Lens

5. Fiche d'indicateurs territoriaux

Envoyé en préfecture le 28/06/2023

Reçu en préfecture le 28/06/2023

Publié le 28/06/2023



ID : 062-246200364-20230622-C220623_D6-DE

CALL

Indicateurs clés

Démographie

Population 2019	
Taux d'évolution annuel de la population 2013-2019	
Taux de croissance naturelle 2013-2019	
Taux de croissance migratoire 2013-2019	
Taille moyenne des ménages en 2019	
Desserrement des ménages 2013-2019	

CALL	Pas-de-Calais
241 268	1 465 278
0,0%	0,0%
0,3%	0,2%
-0,3%	-0,2%
2,3	2,3
-0,57%	-0,56%

Emploi et revenus

Revenu médian par unité de consommation en 2019	
Nombre d'emplois au lieu de travail	
Indice de concentration de l'emploi	

CALL	Pas-de-Calais
N.R.	N.R.
70 823	481 800
0,9	0,9

Composition des ménages

Population des ménages en 2019	
Part des ménages d'1 personne	
Taux des ménages sous le seuil de pauvreté	
Population des plus de 60 ans	
Part des 60 ans et +	

CALL	Pas-de-Calais
101 513	619 270
33,0%	31,9%
36,1	28,3
57 840	366 687
24,0%	25,0%

Logement

Logements 2019	
Part des résidences principales	
Part des logements vacants	
Part des résidences secondaires	
Résidences principales en 2019	
Part des propriétaires occupants	
Part des locataires HLM	
Part des locataires du secteur privé	

CALL	Pas-de-Calais
110 568	720 800
92%	86%
8%	8%
0%	6%
101 509	619 227
45%	58%
34%	20%
19%	20%

Parc social

Nombre de logements du parc social	
Taux de logements sociaux estimé	
Taux de vacance dans le parc social	
Taux de mobilité moyen	
Loyer moyen en €/m²	
Nombre de logements du parc social	

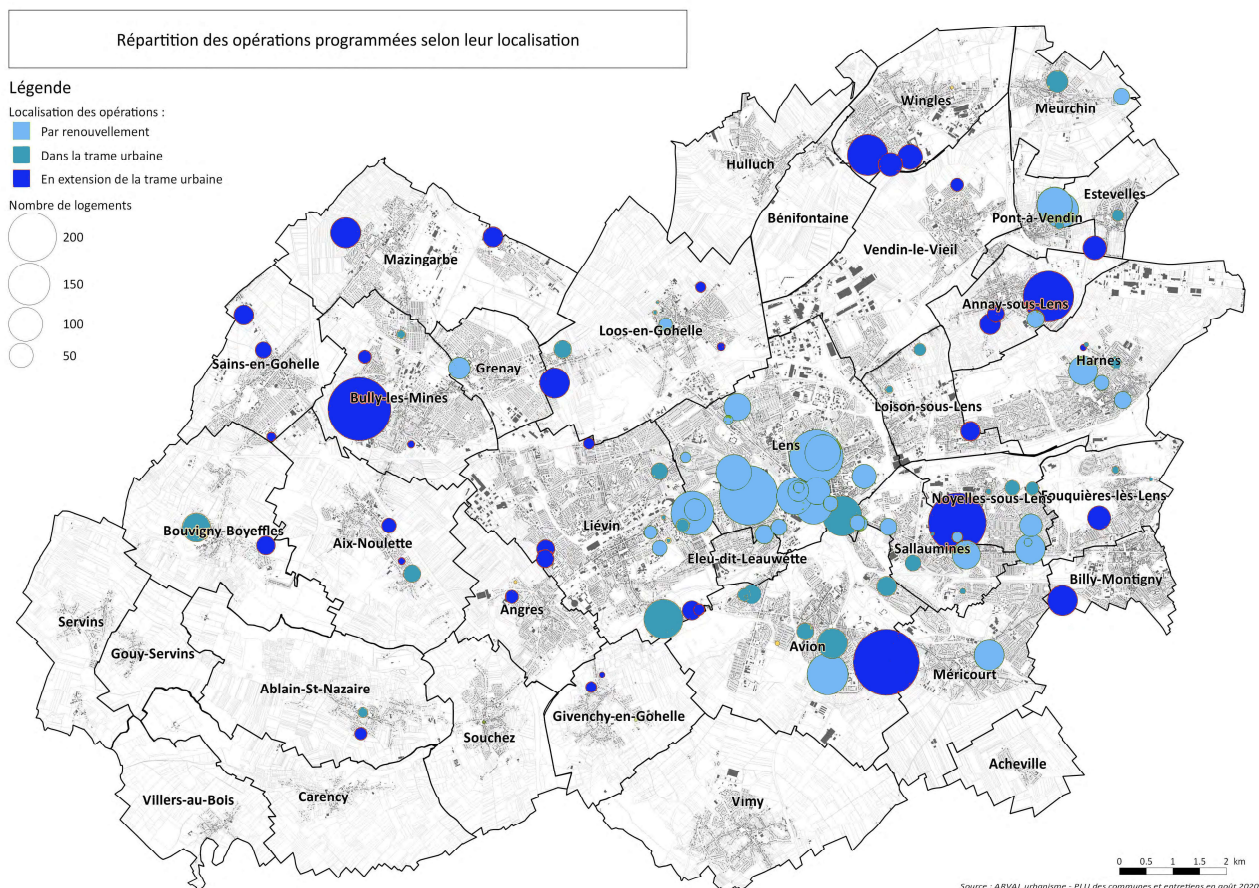
CALL	Pas-de-Calais
48 348	161 622
47,6%	26,1%
1,5%	1,7%
7,5	7,8
5,8	5,6
3 676	

Construction neuve

Logements construits 2013 - 2018 inclus	
Dont logements individuels	
Dont logements collectifs	

CALL	Pas-de-Calais
4 309	27 445
57%	65%
38%	30%

Sources : INSEE 2019, RPLS 2021, Sitadel



6. Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADMR : Aide à domicile en milieu rural
AFU : Association Foncière Urbaine
AL : Allocation Logement
ALT : Allocation Logement Temporaire
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL : Aide Personnalisée au Logement
APRIL : Accompagnement et Prévention pour l'Insertion par le Logement
ARS : Agence Régionale de Santé
ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
ATSA : Accueil Temporaire Service de l'Asile
CADA : Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile
CCH : Code de la Construction et de l'Habitation
CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CIA : Convention Intercommunale d'Attributions
CIL : Conférence Intercommunale du Logement
CLIC : Centre Local d'Information et de Coordination
CUS : Convention d'Utilité Sociale
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs
DVF : Données Valeurs Foncières
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
HUDA : Hébergement d'Urgence pour Demandeurs d'Asile
LHI/TD : Lutte contre l'Habitat Indigne / Très Dégradé
LLS : Logement Locatif Social
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain
OPS : Occupation du Parc Social
ORU : Opération de Renouvellement Urbain
PAC : Porter A Connaissance

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durables

PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes
Défavorisées

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPGD(ID) : Plan Partenarial de Gestion de la Demande (et d'Information du Demandeur)

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PVR : Participation pour Voirie et réseaux

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPA : Résidence pour Personnes Agées

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

SNE : Système National d'Enregistrement

SPR : Site Patrimonial Remarquable

UC : Unité de Consommation

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager