

PROGRAMME D' ACTIONS PLH 2014-2020

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action 1-1 Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH

Action 1-2 L'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat

1-2-1 Analyse prospective du foncier

1-2-2 Gestion maîtrisée et concertée

1-2-3 Charge foncière

Action 1-3 Développement d'une offre locative ciblée

1-3-1 Promouvoir une offre en logements locatifs sociaux de qualité

1-3-2 Une politique de développement de l'offre locative sociale vers les publics en difficulté

1-3-3 Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins

Action 1-4 Production de logements en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

1-4-1 Produire du logement en accession sociale aidée dans le neuf

1-4-2 Produire du logement en accession sociale aidée dans le parc ancien

1-4-3 Produire du logement en accession libre

ORIENTATION 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

Action 2-1 Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

2-1-1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

2-1-2 Lutte contre la précarité énergétique

Action 2-2 Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu

Action 2-3 Protéger, valoriser et faire évoluer l'habitat minier avec ses habitants

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Action 3 -2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

3-2-1 Développer une offre d'hébergement et de logement adapté aux parcours de vie des jeunes

3-2-2 Favoriser le parcours résidentiel des jeunes en formation et insertion professionnelle

Action 3-3 Hébergement d'urgence

3-3-1 Développer des solutions d'hébergement temporaire/d'urgence

Action 3-4 Mise en œuvre du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action 4-1 Observer, évaluer

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-3 Labellisation communautaire

Action 4-4 Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

Action 4-6 Stratégie de peuplement

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1 Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH

Contexte

Sur la période 2005-2009 le rythme de la construction neuve sur le territoire s'établit à une moyenne de 1006 logements par an, inférieure aux objectifs du PLH n°1 qui s'élevaient à 1100 logements par an.

De plus cette situation révèle des situations géographiques très contrastées : une attractivité résidentielle confortée sur les secteurs Nord et des Collines de l'Artois et un secteur Cœur Urbain, axe privilégié de développement du SCOT, qui peine à concentrer les efforts de construction.

Fort de ce constat, mais également porteurs d'une dynamique de développement économique qui ne se dément pas (plus forte progression en terme de création d'emplois privés sur l'ensemble du bassin minier avec 3500 emplois sur la période 1999-2009) et se renouvelle du fait de la mise en œuvre de grands projets tels que le Louvre-Lens, la Base du 11/19, le Pôle d'Excellence Sportif... la communauté d'Agglomération a souhaité dans son PLH n°2 conserver une ambition en termes de reconquête démographique. Celle-ci se traduit par l'objectif de construction de 1310 logements neufs par an.

La mise en œuvre du PLH n°1 a révélé un manque d'ambition entre les logiques de développement à l'échelle communale (notamment les difficultés opérationnelles liées à la mobilisation du foncier) et l'échelon intercommunal.

Depuis 2009 et la loi de Mobilisation et la lutte contre les Exclusions (MOLLE), les PLH ont un caractère opérationnel beaucoup plus affiné et à ce titre doivent décliner les objectifs de construction neuve à l'échelle de la commune.

Pour la CALL la territorialisation se fonde sur des profils différenciés de communes définis en fonction des critères suivants :

- Le poids démographique,
- Le taux de concentration de l'emploi,
- La desserte en transports collectifs,
- Le niveau d'équipements (scolaires, commerces, santé).

Ces principes ont été cartographiés à l'échelle du SCOT dans le diagnostic-document d'orientations (page 161).

Par ailleurs, un recensement des projets de construction de logement a été réalisé pour chacune des 36 communes sur la durée du PLH n°2 soit de 2013 à 2018.

Ce recensement a fait l'objet d'une restitution auprès de chaque commune sous la forme d'une fiche de synthèse.

Au niveau des services de la CALL ce recensement a fait l'objet d'une part de la mise en place d'un tableau de bord opérationnel et d'autre part d'une cartographie détaillée sur la base du cadastre.

Cette démarche a abouti à identifier un potentiel constructif de 16 207 logements pour les six années du PLH et a défini, en fonction des critères de territorialisation présentés ci-dessus, un objectif moyen de construction par commune.

Objectifs

- Partager un objectif de construction neuve entre la Communauté d'Agglomération et chacune des 36 communes la composant en cohérence avec les projets de développement et de renouvellement urbain du territoire.
- Positionner la Communauté d'Agglomération en qualité d'acteur privilégié de la stratégie de développement de l'habitat sur le territoire auprès des partenaires de la construction neuve (promoteurs, aménageurs, bailleurs sociaux, ...).

Descriptif

- Suivi et évaluation avec chacune des 36 communes de la réalisation des objectifs de construction neuve.
- Présentation annuelle du suivi de l'évolution de la construction neuve à l'échelle communautaire (instance à définir)
- Définition des outils communautaires à mettre en œuvre pour aider à la réalisation des objectifs de construction neuve.

Partenaires

- Communes,
- Bailleurs sociaux,
- Promoteurs, aménageurs, constructeurs,
- SCOT (observatoire de l'habitat)

Territorialisation

A la commune.

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par un répondant à une diversité de besoins

Action N°1-2 l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat

1-2-1 Analyse prospective du foncier

Contexte

Une action clef inscrite dans un contexte de densification et renouvellement urbain

Le diagnostic actualisé du PLH 2007-2013 décrit un territoire « contraint » (page 9) tout en rappelant que le SCOT exécutoire depuis le 1^{er} mai 2008 prescrit la densification et le renouvellement urbain (dans le Cœur urbain et le Secteur Nord), la mise en place de réserves foncières, une gestion adaptée et économe et le développement d'outils de maîtrise et d'aménagement.

La loi MOLLE apporte pour sa part comme principal changement la territorialisation du programme d'actions, qui repose également sur les capacités foncières des communes.

Dans ce contexte, l'enjeu sera donc la mobilisation optimale du foncier par :

- une stratégie partenariale : connaissance actualisée et partagée, développement des partenariats et dispositifs communautaires
- et maîtrisée : appui à la mobilisation foncière dans les secteurs prioritaires

Le foncier nécessaire au développement résidentiel doit être mobilisé sur le court, moyen et long terme, à coût maîtrisé et dans les secteurs prioritaires.

La prospective foncière constitue le socle de cette démarche : améliorer la connaissance du potentiel, identifier et mobiliser les terrains dans les secteurs prioritaires.

Descriptif

Améliorer et diffuser la connaissance du potentiel foncier

Animer et coordonner des ateliers avec les communes pour :

- Articuler les niveaux et documents de planification (SCOT, PLU) et mener la veille foncière

- Contextualiser et localiser les transactions : superposer prix et volumes aux classements PLU ou aux grands projets/équipements ; l'Observatoire rassemblera les indicateurs de marché, le suivi de la constructibilité, du foncier mobilisable et doit être mis en cohérence avec les autres données urbaines et sociales (déplacements, économie, niveaux de revenus...).
- Echanger (ingénierie partagée) sur la mise en œuvre des outils fonciers et réglementaires à disposition des communes, suivre cette action.

Améliorer la connaissance du patrimoine public: Etat, SNCF, RFF, EDF-GDF, centres hospitaliers, Département, Région.

Notamment par le suivi de la mise en œuvre du décret du 15 avril 2013 sur les modalités de cession des terrains de l'Etat dans le cadre de programmes de construction de logements sociaux.

La décote sur les biens du domaine privé de l'Etat pour construction de logements sociaux peut en effet atteindre la gratuité et devient obligatoire, sous deux conditions :

- cession à une collectivité territoriale ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI),
- terrains listés par le préfet de région, après avis du comité régional de l'habitat, du maire ou du président de l'EPCI.

De par la variété des constructions visées (*), ce dispositif mérite une attention particulière au titre du PLH : le recensement du patrimoine de l'Etat/RFF sur le territoire communautaire constituera une première base d'analyse.

Porter régulièrement à connaissance des acteurs du logement la stratégie foncière communautaire : évolution des secteurs prioritaires, acquisition de sites, conventionnements EPF...

Identifier et mobiliser des actifs fonciers à coût maîtrisé dans les secteurs prioritaires

- Identifier le foncier mutable dans une base d'information géographique
- Développer l'appui technique auprès de chaque commune pour :
 - o Repérer les opportunités foncières et aider à leur mobilisation

- o Limiter la consommation d'espace agricole via le recyclage foncier et le renouvellement urbain
 - o Maîtriser les coûts du foncier
- Organiser la mise à disposition de foncier communautaire et EPF : ZAD...

Budget prévisionnel

1 200 000 €/an sur la totalité de l'action 1-2 « l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat ».

Partenaires

36 communes membres, EPF, SAFER, aménageurs publics, promoteurs publics et privés.

Territorialisation

L'ensemble du territoire communautaire est concerné, selon la priorisation issue des critères de territorialisation

Indicateurs de suivi

Rythme de mobilisation des terrains

Part de la charge foncière sur les opérations

Nombre d'hectares acquis, requalifiés et remis sur le marché par l'EPF, par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Nombre de logements produits sur du foncier public et spécifiquement sur du foncier communautaire

Nombre de logements produits sur du foncier aménagé

Suivi des opérations financées par le F.I.F. (mesurer « l'effet levier » des opérations)

Actions liées

Action 1-3 Développement d'une offre locative ciblée

Action 1-4 Production de logement en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Action 3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

Action 4-1 Observer, évaluer

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

(*)- « les logements locatifs financés en prêt locatif aidé d'intégration, les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'Etat, les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, les logements-foyers dénommés résidences sociales, les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les logements locatifs ou les résidences de logement pour étudiants financés en prêt locatif à usage social ,les logements occupés par les titulaires de contrats de location-accession et ceux faisant l'objet d'une opération d'accession (...).les équipements de proximité (exception faite des équipements d'infrastructure) nécessaires en tout ou partie aux habitants des logements, tels que : petite enfance, notamment crèches et garderies enseignement scolaire, équipements à caractère social ou sportif. »

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par un répondant à une diversité de besoins

Action N°1-2 l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat

1-2-2- Gestion maîtrisée et concertée

Contexte

Une action clef inscrite dans un contexte de densification et renouvellement urbain

Le diagnostic actualisé du PLH 2007-2013 décrit un territoire « contraint » (page 9) tout en rappelant que le SCOT exécutoire depuis le 1^{er} mai 2008 prescrit la densification et le renouvellement urbain (dans le Cœur urbain et le Secteur Nord), la mise en place de réserves foncières, une gestion adaptée et économe et le développement d'outils de maîtrise et d'aménagement.

La loi MOLLE apporte pour sa part comme principal changement la territorialisation du programme d'actions, qui repose également sur les capacités foncières des communes.

Dans ce contexte, l'enjeu sera donc la mobilisation optimale du foncier par :

- une stratégie partenariale : connaissance actualisée et partagée, développement des partenariats et dispositifs communautaires
- et maîtrisée : appui à la mobilisation foncière dans les secteurs prioritaires

Le foncier nécessaire au développement résidentiel doit être mobilisé sur le court, moyen et long terme, à coût maîtrisé et dans les secteurs prioritaires.

Cette démarche, fondée sur la prospective foncière (action 1-2-1), s'appuiera également sur une gestion maîtrisée et concertée : économie foncière, production de foncier aménagé, partenariats.

Descriptif

Développer une gestion économe du foncier

Mobiliser le patrimoine public (RFF, Etat...) : cf. action 1-2-1.

Appui aux services communaux pour procéder à ces acquisitions (utilisation du DPU en application de la loi ENL), sensibilisation de la Région et du Département afin d'être informé au plus tôt des mises sur le marché

Intensifier la production de foncier aménagé : ZAC, concessions, appels à projets...

Mise à disposition de foncier communautaire, voire maîtrise d'ouvrage communautaire pour des projets de logement correspondant aux objectifs de diversité de la politique communautaire de l'habitat : logement social et très social, hébergement, accession maîtrisée, libre ... : définition des projets en lien avec les communes (cahiers des charges, respect des critères du PLH..), sélection en lien avec les communes sur la base des critères retenus, établissement du prix de cession et mise à disposition du foncier en fonction du bilan, des subventions mobilisées...

Organisation d'appels à projet auprès des opérateurs.

Harmoniser et diffuser les conditions de la production de logements sur les sites et sols pollués.

Développer les dispositifs et partenariats communautaires : FIF, convention EPF.

Participation à l'acquisition foncière à vocation sociale (à hauteur de 15% d'un montant cumulé «acquisition + frais » plafonnés à 22 500 €), le FIF est essentiellement actionné dans le cœur urbain et enregistre une décroissance après 2 années « fortes » en 2008-2009 et de nombreux avenants de prorogation portant la durée effective d'acquisition à 4 voire 6 ans.

Sa réforme sera proposée concomitamment à la procédure d'adoption du nouveau PLH et s'orientera vers un soutien accru des opérations de renouvellement urbain, répondant aux critères du SCOT et du PLH et le cas échéant sous maîtrise d'ouvrage Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. Elle devrait également inclure la priorisation de secteurs stratégiques (abords Louvre-Lens, TCSP, « dents creuses », friches, quartiers ANRU...) et la mise en cohérence de la durée du dispositif avec le portage EPF.

Dans la contractualisation avec l'EPF, le renforcement du partenariat autour de la mise en œuvre du PLH et de la construction de logements locatifs sociaux constitue un enjeu fort, doté de la moitié de son budget opérationnel : l'Etablissement bonifie de 20% sa participation sur les opérations comportant au moins 25% de logements locatifs sociaux et très sociaux (PLAI et PLUS). et vise l'optimisation de la consommation foncière (application de seuils de densités minimales).

La majorité des opérations contractualisées par les communes avec l'EPF concerne l'habitat : logement locatif social (principalement en cœur urbain), mais aussi opérations de « renouvellement urbain » pouvant inclure de l'habitat.

Le renforcement du partenariat avec l'EPF autour de la mise en œuvre du PLH et de la construction de logements locatifs sociaux constitue donc une priorité.

Budget prévisionnel

1 200 000 €/an sur la totalité de l'action 1-2 « l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat ».

Territorialisation

L'ensemble du territoire communautaire est concerné, selon la priorisation issue des critères de territorialisation

Indicateurs de suivi

Rythme de mobilisation des terrains

Part de la charge foncière sur les opérations et structure du coût de mobilisation foncière sur le coût du renouvellement urbain

Nombre d'hectares acquis, requalifiés et remis sur le marché par l'EPF, par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin

Nombre de logements produits sur du foncier public et spécifiquement sur du foncier communautaire

Nombre de logements produits sur du foncier aménagé

Suivi des opérations financées par le F.I.F. (mesurer « l'effet levier » des opérations)

Actions liées

Action 1-3 Développement d'une offre locative ciblée

Action 1-4 Production de logement en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Action 3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

Action 4-1 Observer, évaluer

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par un répondant à une diversité de besoins

Action N°1-2 l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat

1-2-3 Charge foncière : agir pour la maîtrise urbaine et sociale du renouvellement des quartiers

Contexte

Une action clef inscrite dans un contexte de densification et renouvellement urbain.

Le diagnostic actualisé du PLH 2007-2013 décrit un territoire « contraint » (page 9) tout en rappelant que le SCOT exécutoire depuis le 1^{er} mai 2008 prescrit la densification et le renouvellement urbain (dans le Cœur urbain et le Secteur Nord), la mise en place de réserves foncières, une gestion adaptée et économe et le développement d'outils de maîtrise et d'aménagement.

La loi MOLLE apporte pour sa part comme principal changement la territorialisation du programme d'actions, qui repose également sur les capacités foncières des communes.

Dans ce contexte, l'enjeu sera donc la mobilisation optimale du foncier par :

- une stratégie partenariale : connaissance actualisée et partagée, développement des partenariats et dispositifs communautaires
- et maîtrisée : appui à la mobilisation foncière dans les secteurs prioritaires

Le foncier nécessaire au développement résidentiel doit être mobilisé sur le court, moyen et long terme, à coût maîtrisé et dans les secteurs prioritaires.

Cette démarche, fondée sur la prospective et une gestion maîtrisée du foncier (actions 1-2-1 et 1-2-2), s'appuiera également sur une action en faveur de la réduction du surcoût foncier permettant d'établir un niveau de charge foncière compatible avec chaque type de logement.

En effet la charge foncière (*), élément essentiel de programmation immobilière, compromet parfois l'équilibre financier final et le développement de l'offre sociale, en accession aidée et/ou en logement adapté.

La Call entend participer à l'équilibre de ces opérations, marquant ainsi sa prise en compte de la dimension sociale du renouvellement urbain et sa volonté de maîtrise publique sur la réalisation des projets.

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin financera donc la surcharge foncière des opérations réalisées par les bailleurs sociaux (S.A. HLM et SEM de construction), avec une majoration de la subvention pour les opérations de densification urbaine.

Cette démarche nouvelle suppose préalablement un travail partenarial avec les bailleurs, pour mieux connaître les composantes de la charge foncière et produire des valeurs de référence partagées.

Descriptif

1. Diagnostic des correspondances entre charges foncières, typologie et prix de sortie des projets, suivant :
 - a. les catégories : accession aidée et sociale, locatif social
 - b. la qualité des projets : usage raisonné du foncier, espaces public, mixité
 - c. la localisation : secteurs stratégiques, renouvellement urbain...

2. Soutien financier bonifié en cas de surcharge foncière pour les opérations de production de logements sociaux, de logements en accession et de logements adaptés au handicap et au vieillissement, inclus le logement inter-générationnel et le logement participatif accessible aux personnes âgées et/ou handicapées.

Les opérations dont la charge foncière (*) est supérieure à la charge foncière de référence arrêtée par Décret, dans la limite d'un dépassement maximum de 150 % et dont le prix de revient dépasse le montant maximum du prêt, pourront faire l'objet d'une subvention d'un maximum de 20% de la surcharge foncière (modulation en fonction de critères additionnels de densité urbaine, qualité éco-énergétique et de caractère innovant –en référence à l'action 4-4).

Paiement en 2 versements : 50% à l'ouverture du chantier et le solde à l'achèvement des travaux.

Cette action s'accompagnera en contrepartie de la mise en place de dispositifs dits "anti-spéculatifs" dans des actes de vente et les cahiers des charges de cession de terrains, visant à encadrer la revente de logements acquis dans des conditions "abordables".

Budget

1 200 000 €/an sur la totalité de l'action 1-2 « l'action foncière, clé de voûte des politiques de l'habitat ».

Partenaires

36 communes membres, organismes de logement social, promoteurs, aménageurs

Territorialisation

L'ensemble du territoire communautaire est concerné.

Indicateurs de suivi

Bilan annuel du nombre de dossiers soutenus

Critères à définir en lien avec les bailleurs sociaux pour mesure l'impact de cette politique

Actions liées

Action 1-1 Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH

Action 1-2-1 Analyse prospective du foncier

Action 1-3 Développement d'une offre locative sociale ciblée

Action 1-4 Production de logements en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Action 3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

Action 4-1 Observer, évaluer

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-3 Labellisation communautaire

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

(*) : rapport entre le prix de vente du terrain et les m² de SHON bâtis , incluant les postes suivants: prix d'achat,-autres coûts de la mutation (impôt sur les mutations, frais juridiques ou frais de notaires, rémunération des intermédiaires), coûts de libération du terrain (évictions, relogement éventuel des

occupants, coûts de démolition) ou de dépollution, coûts des branchements et raccordements aux réseaux (voirie, eau, assainissement, électricité), viabilisation interne éventuelle si le terrain est vaste.

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-3 Développement d'une offre locative ciblée

1-3-1-Promouvoir une offre en logement locatifs sociaux de qualité

Contexte

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

Les enjeux sont d'autant plus stratégiques que l'on connaît le lien entre qualité de vie et attractivité d'un territoire. Ils sont à la fois de proposer des logements locatifs sociaux exemplaires, économes en énergie, dans un environnement de qualité et de promouvoir des formes urbaines et architecturales remarquables.

Parallèlement, alors que le taux de logements locatifs sociaux est de 47,18% au 1^{er} janvier 2012, le diagnostic montre que la demande en logement social est importante sur le territoire de la C.A.L.L.

Ces demandeurs sont plutôt jeunes, plutôt salariés, avec des revenus faibles. L'autre point à mettre en exergue est le délai de satisfaction pour entrer dans le parc de logements locatifs sociaux qui est en augmentation.

Objectifs

Assurer une production de logements locatifs sociaux de haute qualité, voire exemplaires, en termes d'économie d'énergie.

Etre vigilant sur l'intégration de ces projets dans leur environnement proche.

Descriptif

Rechercher la meilleure qualité possible des logements par la promotion de l'aménagement durable et de nouvelles formes urbaines.

Sensibiliser l'ensemble des acteurs : bailleurs (pour la construction), communes, DDTM, et autres partenaires sur l'intérêt de la démarche.

Aider les communes à réaliser leurs objectifs de production dans une optique d'innovation dans les formes urbaines par la mise en place d'une convention (CAUE, CERQUAL).

Contractualiser des objectifs avec les bailleurs, en lien avec leur Conventions d'Utilité Sociale.

Conventionner avec un organisme certifiant les logements dans le cadre de la mise en place d'un partenariat.

Partenaires

Communes, Bailleurs, Etat, Caisse des Dépôts et Consignation, Association Régionale Hlm, organismes de certification des logements.

CAUE, CERQUAL.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 300 000 €/an sur la totalité de l'action 1-3 « Développement d'une offre locative ciblée ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre de logement financés

Niveaux de qualité des logements

Montant des subventions attribuées par an et par type de financement

Analyse de l'évolution des taux de satisfaction

Analyse de l'évolution des mises en chantier

Actions liées

Actions n°1-3-2 : Une politique de développement de l'offre sociale vers les publics en difficulté

Actions n°1-3-3 : Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-3 Développement d'une offre locative ciblée

1-3-2 Une politique de développement de l'offre locative sociale vers les publics en difficulté

Contexte

L'enjeu pour le territoire est de produire une offre de logements permettant de répondre aux besoins spécifiques des personnes en grande difficulté sur la base d'une analyse précise des besoins.

La tension du marché se manifeste par l'accroissement de la demande en logement social. Entre 2006 et 2008, le nombre de demandes en instance a progressé de 14,5%. Pour autant, le nombre d'attributions n'a pas suivi cette évolution puisqu'il a légèrement chuté sur cette période.

Le diagnostic montre que le délai de satisfaction de la demande en logement social est importante (10,79 mois contre 9,6 mois pour le Département), que c'est le fait de populations plutôt jeunes, plutôt salariés, avec des revenus faibles (un demandeur sur six dispose de revenus inférieurs à un SMIC).

La paupérisation du public (spécialement dans l'habitat minier) et la spécialisation résidentielle doivent particulièrement être pris en considération : 80% de la population du parc social se situe en-dessous des plafonds PLAI et plus de 38% des ménages occupant le parc social du cœur urbain vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces ménages cumulent fréquemment les difficultés économiques et sociales, notamment ceux identifiés au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Conseil Général du Pas-de-Calais.

Aussi, les partenariats avec l'Etat (gestion des contingents, groupes de travail PLAI...) et le Conseil Général (PDALPD) constituent-ils un axe majeur de cette démarche, qui devra s'insérer dans la mise en œuvre d'une stratégie communautaire de peuplement.

Objectifs

Développer l'offre en logement social pour atteindre les objectifs volontariste de la collectivité à savoir financer ou agréer 524 logements locatifs sociaux par an (40% des 1310 logements). En termes de répartition par produits logements cette quotité

se déclinerait en la production, en moyenne et par an, tout au long de la durée du P.L.H. de 147 P.L.A.I., 344 P.L.U.S. & 49 P.L.S..

Consolider l'offre en logements locatif social du type PLUS et PLAI.

Faciliter l'accès au logement des ménages à faibles ressources.

Descriptif

Mobilisation des moyens financiers délégués de l'Etat pour la production de logements locatifs très sociaux (fléchage des crédits sur les P.L.A.I. et maintien des financements des P.L.U.S. à 0 €). Comme le préconise le C.R.H.H..

Poursuite et accentuation de la démarche partenariale de programmation annuelle des logements sociaux sur les 36 communes du territoire afin de mettre en adéquation les perspectives exprimées par les communes, les moyens mobilisables de l'Etat et les orientations de la C.A.L.L. explicitées annuellement par les note de cadrage de la programmation de logement social.

Identification en lien avec les communes et les bailleurs des opportunités de développement de l'offre en logement locatif très social.

Mobilisation et diversification des opérateurs.

Programmation logt social et analyse des bilans.

Contractualisation avec les communes et les bailleurs.

Partenaires

Communes, Bailleurs, Etat, CDC, AR Hlm, Conseil Général 62 ; instances de labellisation PLAI, Immobilière Sociale 62.

Budget prévisionnel

Crédits annuels délégués par l'Etat.

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 300 000 €/an sur la totalité de l'action 1-3 « Développement d'une offre locative ciblée ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire

Indicateurs de suivi

Nombre de logement financés en PLAI et PLUS

Cartographie des opérations mettant en évidence le lieu d'implantation de logements construits

Montant des subventions attribuées par an et par type de financement

Analyse de l'évolution des taux de satisfaction

Analyse de l'évolution des mises en chantier

Actions liées

Action n°1-3-1 Promouvoir une offre en logements locatifs sociaux de qualité

Action n°1-3-3 Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins

Action n° 4-6 Stratégie de peuplement

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-3 Développement d'une offre locative ciblée

1-3-3 Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins

Contexte

De par sa composition, la population du territoire est singulière avec la présence à la fois de familles nombreuses et de célibataires ou de personnes seules constituant une demande importante de logements sociaux.

Le diagnostic montre que la demande en logement social est importante. Elle porte à la fois sur des logements de tailles moyennes et petites, individuels mais également de très grands logements peu disponibles sur le territoire.

La répartition des demandes de typologies de logements telles qu'exprimées au 1^{er} janvier 2011 est la suivante :

Typologie de logement demandée au 1 ^{er} janvier 2011	T1	T2	T3	T4	T5 & +	Total
	4%	23%	44%	24%	5%	100%

Objectifs

Apporter un appui financier à la réalisation de logements sociaux, en priorisant en fonction des demandes, par la gestion des enveloppes financières déléguées par l'Etat dans le respect des objectifs du P.L.H.

Adapter l'offre de logements à l'évolution des besoins dans le cadre des programmations gérées par la C.A.L.L.

Sensibiliser les partenaires à la production de logements sociaux répondant au mieux à la demande exprimées en mettant en exergue la production de logements très sociaux de grande taille, car bien que marginale, cette demande existe sur le territoire. Les offres de logements de ce type est faible.

Descriptif

Identification en lien avec les communes et les bailleurs des opportunités de développement de l'offre en logement locatif social sur les typologies les plus demandées.

Contractualisation des objectifs avec les bailleurs.

Mobilisation prioritaires des crédits délégués de l'Etat.

Partenaires

Communes, Bailleurs, Etat, CDC, AR Hlm,

Budget prévisionnel

Crédits annuels délégués par l'Etat.

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 300 000 €/an sur la totalité de l'action 1-3 « Développement d'une offre locative ciblée ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire

Indicateurs de suivi

Nombre de logement financés et montant des subventions attribuées par typologie ;
Analyse de l'évolution des taux de satisfaction.

Actions liées

Action n°1-3-1 : Promouvoir une offre en logement locatif social de qualité

Action n°1-3-2 : Une politique de développement de l'offre sociale vers les publics en difficulté

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-4 Production de logement en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

1-4-1-Produire du logement en accession sociale aidée dans le neuf

Contexte

Depuis plusieurs années, le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin est confronté à un déficit d'attractivité résidentielle. Le taux de propriétaires sur le territoire (43,2 %) est très nettement inférieur aux moyennes nationales (58%), régionales (56%) et départementales (56,9%).

Parmi l'ensemble des offres en accession à la propriété, le Prêt Social Location-Accession (P.S.L.A.) s'est relativement peu développé sur notre territoire : 132 logements aidés sur la période 2006 et 2012 avec une moyenne de 46 par an, soit 41 % des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Sur le territoire, le développement d'une accession maîtrisée est également nécessaire. Avec le Prêt à Taux Zéro (PTZ+) version 2013, c'est un nouveau produit d'appel dont l'ambition est de faciliter l'accès à la propriété des ménages dans le neuf. Il renforce les aides accordées aux ménages les plus modestes en abaissant notamment les plafonds de ressources, ce qui permettra d'améliorer leur solvabilisation. Cette offre doit permettre de développer une gamme de prix intermédiaire, de retrouver une mixité dans les programmes de construction neuve et de fluidifier les parcours résidentiels des ménages.

L'accession sociale, bien que difficile à produire, reste une priorité pour le territoire. Sur le plan des marchés, cela demeure un enjeu pour favoriser la diversité des stratégies résidentielles des ménages modestes.

Pour répondre à la diversité des besoins, les orientations du PLH préconisent un objectif de 34%.

Objectifs

- Développer une accession abordable à destination des ménages modestes issus du parc locatif HLM et privé, et réalisant leur première accession.
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants pour les ménages modestes (rapport qualité-prix à faire évoluer) .

- Proposer une offre suffisante diversifiée et équilibrée des différents types de logements.
- Favoriser une meilleure mixité sociale.
- Renforcer l'attractivité du territoire sans oublier de répondre à la demande locale.

Descriptif

- Mobilisation des aides financières communautaires pour le développement d'une accession sociale sécurisée dans le neuf du type PSLA ; et intermédiaire en complément au PTZ.
- Production d'une offre en logement diversifié de qualité en tenant compte de la demande (typologie, taille).
- Sensibilisation des élus à la nécessité d'aider à l'émergence de produits accessibles.
- Information continue à destination du grand public sur les dispositifs en vigueur (articles de presse, site internet, presse locale, etc).

Partenaires

- Etat
- Communes
- Opérateurs (organisme sociaux et promoteurs privés);
- Notaires
- Agences immobilières.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 250 000 €/an sur la totalité de l'action 1-4 « Production de logement en accession ».

Crédits annuels délégués par l'Etat.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements PSLA financés
- Nombre de logement neufs en accession sociale sécurisée mis en vente
- Cartographie des opérations à l'échelle du territoire
- Profil des ménages accédant : parcours résidentiels, niveaux de ressources....

Actions liées

Action n° 1-2 L'action foncière, clef de voûte des politiques de l'habitat

Action n° 4-1 Observer, évaluer

Action n° 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action n° 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-4 Production de logement en accession

1-4-2- Produire du logement en accession sociale dans le parc ancien

Contexte

Au regard du faible nombre d'opérations nouvelles en accession sociale et des moindres coûts d'acquisition relevés dans l'ancien, la majorité des opérations en accession sociale s'est opérée sur la période 2008-2010 dans le parc ancien. En effet, avec 71 % des ventes réalisées pour les logements anciens, le marché de l'immobilier est largement soutenu par les transactions dans le parc existant et concerne exclusivement de l'individuel.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a montré que le marché de l'immobilier ancien était dominé par les professions intermédiaires (34%) contre 24% d'ouvriers. Le ménage acquéreur type est donc un ménage plutôt jeune (moins de 40 ans) disposant d'un budget moyen.

Avec le Prêt à Taux Zéro (PTZ+), ciblé sur le neuf depuis 2013 mais permettant toutefois l'achat d'un logement social ou d'un logement ayant fait l'objet de lourds travaux de rénovation, les ménages modestes primo-accédants peuvent trouver dans ce nouveau dispositif un levier financier. En effet, le développement d'une accession sociale dans l'ancien sur le territoire communautaire est un enjeu pour libérer des logements sociaux (sortis du parc HLM) qui doit rester un outil du parcours résidentiel et non un moyen pour les bailleurs sociaux de se défaire d'un parc social dégradé.

Le marché dans l'ancien risque d'être impacté par ce nouveau recentrage, réduisant voire empêchant les projets d'acquisition des ménages les plus modestes. Ces derniers devront s'orienter vers des secteurs où le parc privé apparaît le plus fragile (logements indignes, énergivores, inconfort..) avec des besoins importants de réhabilitation.

Objectifs

- Développer une accession abordable à destination des ménages modestes primo-accédants
- Définir un cadre partagé avec les organismes de logement social, les communes et l'Etat sur les bonnes pratiques de la vente HLM
- Favoriser les parcours résidentiels ascendants pour les ménages modestes
- Favoriser une meilleure mixité sociale

Descriptif

- Adaptation et optimisation des subventions communautaires pour le développement d'une accession dans l'ancien avec des clauses d'amélioration énergétique
- Recherche de financeurs pour permettre aux futurs propriétaires modestes de réaliser des travaux durables et améliorer leur solvabilité
- Identification du patrimoine mis en vente dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs sociaux et à travers les notifications des services de l'Etat
- Analyse de l'impact des ventes HLM (pour les collectivités et les accédants)
- Soutien aux organismes de conseil aux futurs propriétaires (ADIL, Espace info Energie, associations..)
- Communication et partenariats pour la sensibilisation et l'information des futurs propriétaires occupants modestes (articles de presse, site internet, presse locale, etc).
- Contractualiser des objectifs avec les bailleurs, en lien avec leur Conventions d'Utilité Sociale.

Partenaires

- Communes
- Anah
- Organisme de logement social
- Etat
- Notaires
- Agences immobilières
- Organismes de conseil aux futurs propriétaires (ADIL, Espace info Energie, associations...)

Budget prévisionnel

- Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 250 000 €/an sur la totalité de l'action 1-4 « Production de logement en accession ».
- Budget délégué de l'Anah
- Associations
- Caisses de retraite
- Région

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire

Indicateurs de suivi

- Nombre de logement anciens mis en vente par les particuliers
- Nombre de logements mis en vente par les bailleurs sociaux
- Profil des ménages accédant : parcours résidentiels, niveaux de ressources....

Actions liées

Action 2 -1-1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Action 2-1-2 Lutte contre la précarité énergétique

Action 4-2 Développer une dynamique de projets partenariale

ORIENTATION 1 : Mettre en marché 1310 logements par an répondant à une diversité de besoins

Action N°1-4 Production de logement en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

1-4-3- Produire du logement en accession libre

Contexte

Les besoins en logement sont importants et diversifiés. La réponse aux besoins des ménages doit s'organiser dans un souci d'équilibre du territoire. La diversité des logements représente un enjeu tout aussi fort que l'objectif quantitatif, pour que la construction neuve réponde mieux à la demande réelle des ménages.

Le marché libre doit pouvoir y contribuer et tenir sa place dans la stratégie de reconquête démographique si les conditions sont réunies pour proposer un cadre de vie qualitatif et donc attractif pour de nouveaux ménages. Ce seront des accédants de revenus supérieurs qui seront concernés par ce marché.

Pour répondre à la diversité des besoins, les orientations du Programme Local de l'Habitat préconisent un objectif de 25 %.

Objectifs

- Identifier les secteurs de programmation de production de logements neufs en accession libre en partenariat avec les communes.
- Favoriser une meilleure mixité sociale.
- Renforcer l'attractivité du territoire.

Descriptif

- Développer le partenariat avec le secteur privé (promoteurs, aménageurs constructeurs)
- Mobiliser les investisseurs privés pour des accédants à la propriété disposant de niveaux supérieurs
- Sensibiliser les élus des communes de la nécessité d'aider à l'émergence de produits accessibles aux cadres

- Prendre appui sur les observatoires de la promotion immobilière

Partenaires

- Communes
- Notaires
- Aménageurs
- Promoteurs
- Constructeurs
- Agences immobilières

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements construits par des promoteurs privés
- Profil des ménages accédant : parcours résidentiels, niveaux de ressources....

Actions liées

Action 1-2 L'action foncière, clef de voûte des politiques de l'habitat

Action 4-2 Développer une dynamique de projets partenariale

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

Action N°2-1 Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique

2-1-1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Contexte

La notion d'habitat indigne recouvre l'ensemble des situations d'habitat constituant un déni du droit au logement et portant atteinte à la dignité humaine.

Le parc de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin comprend 8 378 logements potentiellement indignes, soit 11,4% des résidences principales du parc privé.

Ces logements sont majoritairement (6 732) recensés en catégorie 6, plus près de l'inconfort que de l'indécence ou de l'insalubrité (1 646 en catégorie 7 et 8). Ils ne représentent pas la réalité des logements indignes mais un gisement potentiel. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale (8,9 %), et légèrement supérieur à la moyenne départementale (9,4 %) et régionale (10,1 %).

Ces chiffres attestent d'un état global très mauvais du parc conjugué à une paupérisation des publics, particulièrement chez les personnes âgées: 21,4% des 60-74 ans et 28% des 80 ans et plus vivent dans un logement sans confort (données PDH 2010).

Objectifs

Traiter les logements dégradés en impliquant tous les acteurs intervenant dans le processus de financement des travaux de réhabilitation.

Eradiquer l'habitat indigne pour les propriétaires occupants et bailleurs.

Sortir de l'indignité en passant par une requalification du bâti et un accompagnement de l'habitant.

Développer des dispositifs opérationnels complémentaires à l'Anah permettant de traiter l'habitat indigne et très dégradé.

Descriptif

Poursuite du protocole de lutte contre l'habitat indigne

Mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général sur le territoire communautaire avec un volet spécifique lié à l'habitat indigne et très dégradé.

Actions de sensibilisation et d'accompagnement des communes : réunions d'information, session de formation et incitation aux travaux d'office.

Suivi des arrêtés d'insalubrité et très dégradé avec les partenaires sociaux et communaux.

Actions de repérage avec les partenaires sociaux : réunion d'information (associations...).

Travail partenarial à développer avec la CAF : établir des enquêtes, des contrôles voire l'application de la suspension du tiers payant pour développer une meilleure qualité des logements locatifs (convention).

Mise en place d'une convention de partenariat avec l'ADIL

Partenaires

Communes et leurs CCAS, l'Etat (DDTM, DDCS), le Conseil Régional, le Conseil Général, l'Agence Régionale de Santé, l'Anah, les opérateurs, la CAF, l'ADIL, les fournisseurs d'énergie, les associations locales (Immobilière Sociale 62)

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 236 000 €/an sur toute l'action 2-1 «autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire

Indicateurs de suivi

Nombre de logements subventionnés en logement indigne et/ou très dégradé
 Nombre de sortie d'insalubrité
 Nombre de ménages relogés
 Nombre de participants sensibilisés
 Nombre de logements contrôlés (Suivi de la convention)
 Bilan des actions menées en partenariat avec l'ADIL
 Suivi statistique de l'application des tarifs sociaux appliqués par les fournisseurs d'énergie

Actions liées

Action 4-2 Développer une dynamique de projets partenariale

ORIENTATION 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

Action N°2 -1 « Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique »

2-1-2 Lutte contre la précarité énergétique

Contexte

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin, 39,5% des logements ont été construits entre 1915 et 1948 et 33,3% entre 1948 et 1983, soit près de 75% des logements construits avant les années 80.

L'ancienneté du parc immobilier constitue un risque réel de précarité énergétique pour les ménages.

Certains secteurs à réhabiliter doivent faire l'objet de priorités en s'appuyant notamment sur le Programme « Habiter mieux ».

L'absence d'opération programmée sur le territoire devra être palliée pour mobiliser et accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la rénovation thermique.

Une attention particulière sera portée également sur la revente de logements issus du patrimoine des bailleurs sociaux à des primo-accédants.

Ce sont des logements anciens qui méritent une rénovation thermique importante pour lesquels les nouveaux accédants doivent être accompagnés.

Objectifs

Repérer et sensibiliser les ménages à la rénovation thermique.

Réduire les logements énergivores.

Développer des dispositifs opérationnels complémentaires à l'Anah permettant de traiter la précarité énergétique.

Améliorer le confort thermique des occupants tout en réduisant le coût énergétique.

Associer la filière économique sur le plan technique, de l'emploi et de la formation .

Réduire le reste à charge des propriétaires occupants.

Recenser les nouveaux primo-accédants de logements sociaux.

Descriptif

Poursuite du protocole territorial relatif à la mise en œuvre du programme « Habiter mieux » avec l'État.

Mise en œuvre d'un Programme d'Intérêt Général sur le territoire communautaire avec un volet spécifique lié à la précarité énergétique.

Actions de sensibilisation et d'accompagnement des communes : réunions d'information et session de formation.

Mise en œuvre d'un partenariat avec le Conseil Général sur les espaces ressources « précarité énergétique ».

Mise en œuvre d'un partenariat avec les fournisseurs d'énergie .

Mise en place d'un Espace Info Energie.

Mise en œuvre de la convention « plan 100 000 logements » : valoriser l'auto-réhabilitation et l'accompagnement des habitants dans la nouvelle utilisation des éco-matériaux et mobilisation du dispositif « tiers investisseur ».

Utilisation des données issues de la thermo-photographie aérienne réalisée par l'ACM.

Exploitation des données statistiques des acteurs sociaux (CARSAT....) pour sensibiliser les propriétaires occupants et bailleurs.

Recherche de tiers financeurs (micro-crédit,

Communication, assistance et accompagnement des primo-accédants dans leur projet de réhabilitation.

Partenaires

Communes et leurs CCAS, Etat (DDTM, DDCS), Conseil Régional, Conseil Général, Agence Régionale de Santé, Anah, opérateurs, CAF, fournisseurs d'énergie, associations locales, CD2E, banques, caisses de retraite, Fédération Française du Bâtiment (FFB), CAPEB

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 236 000 €/an sur toute l'action 2-1 «autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire

Indicateurs de suivi

Nombre de logements subventionnés « Habiter mieux » propriétaires occupants et bailleurs

Nombre de participants sensibilisés et formés à la précarité énergétique.

Nombre de logements subventions par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin.

Nombre de logements labellisés « plan 100 000 logements ».
Bilan des actions de l'Espace Info Energie (EIE).
Nombre de restitution des données issues de la thermo-photographie.
Nombre de ménages éligibles au Tarif Première Nécessité (TPN) et Tarifs Sociaux (TS) des fournisseurs d'énergie.
Nombre de formations dispensées pour l'auto-réhabilitation et les entreprises.

Actions liées

Action 2-1 Une action incontournable autour de l'habitat indigne et de la précarité énergétique
Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

ORIENTATION 2 : Agir pour l'amélioration et l'adaptation du parc existant

Action N°2-2 Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu

Contexte

Les opérations ANRU se sont développées sur 5 communes de l'agglomération : Avion, Lens, Angres, Liévin et Billy-Montigny .

Elles ont permis la livraison de 787 logements locatifs sociaux et 59 logements sociaux en accession.

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin accompagne ces s au titre de ses compétences assainissement, gestion des déchets (tri sélectif) et habitat (Aide à la création de logements sociaux, Fonds de Rénovation Urbaine), moyennant une participation totale de 14 401 895,83 € soit une enveloppe annuelle moyenne d'environ 1 600 000 € toutes actions confondues.

La poursuite de cette politique de requalification du parc social reste nécessaire pour accompagner l'évolution des besoins : repositionnement de l'offre, production adaptée au vieillissement....

L'intervention de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin doit demain croiser les enjeux sociaux, urbains et environnementaux pour réaliser des projets à mixité sociale et intergénérationnelle, insérés au mieux dans les quartiers, du point de vue urbanistique et environnemental : cette dynamique de projet urbain doit viser l'excellence territoriale.

La moindre disponibilité foncière en secteur urbain et la volonté de gestion raisonnée des sols sur l'ensemble du territoire communautaire rendent prioritaire le recyclage foncier et la requalification d'îlots en milieu urbain ou de friches issues de l'activité industrielle, artisanale, tertiaire...

La paupérisation de certains parcs immobiliers (notamment minier) suppose également une action globale : lutte contre la précarité énergétique, développement des équipements publics, incitation à la participation des habitants aux opérations de rénovation

Objectifs

1. Etablir une concertation avec les communes membres à partir d'un certain volume d'opération pour garantir un équilibre de peuplement à l'échelle communautaire, en lien avec la future politique de la ville.
2. Améliorer l'attractivité des parcs immobiliers dans les quartiers dégradés.
3. Combiner l'offre d'habitat avec l'offre de services à la population
4. Poursuivre la politique de mixité sociale et intergénérationnelle, lutter contre la concentration des précarités.

Descriptif

Cofinancement des programmes de rénovation urbaine à dominante habitat sur les volets équipements publics et/ou aménagements garantissant une insertion sociale et urbain.

- Etudes préalables (*) : cofinancement d'études urbaines par la Call
- Acquisitions foncières (**) via le Fonds d'intervention foncière
- Travaux d'espaces verts et/ou d'équipements (***) via le Fonds de rénovation urbaine ou le Fonds de concours pour les communes rurales

Partenaires

Communes membres, CAUE, Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs sociaux (organismes HLM, Maisons et Cités), services de l'Etat, EPF, CDC, opérateurs publics et privés.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 1 000 000 €/an (FRU) sur toute l'action 2-2 « Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Suivi de la valeur foncière, de la vacance, de la rotation et de la satisfaction (enquête bailleurs) sur les sites concernés.

Evolution de la typologie de logement.

Suivi des niveaux de loyers à l'échelle de l'agglomération et évaluation de la mixité des statuts.

Surfaces conventionnées EPF/ recyclage urbain.

Nombre de projets labellisés Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin.

Actions liées

Action 1-1 Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH

Action 2-3 Rénovation du patrimoine minier : entre renouvellement et amélioration

Action 1-3-1 Promouvoir une offre en logements locatifs sociaux de qualité

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-3 Labellisation communautaire

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action 2-3 Protéger, valoriser et faire évoluer l'habitat minier avec ses habitants

Contexte

Si les cités minières ont pu représenter durant la période d'exploitation un modèle urbain d'avant-gardisme, reflet de la puissance de l'industrie charbonnière de cette période, elles se sont largement détériorées à l'arrêt de cette activité, et leur typologie s'est avérée inadaptée aux besoins contemporains.

Ces logements ont ensuite été regroupés sous diverses entités, depuis les Houillères jusqu'aux deux principaux bailleurs actuels, Maisons et Cités (ex « SOGINORPA ») et le groupe SIA, opérateurs de rénovations d'envergure.

Par leur stature (patrimoine, organisation...), ces structures représentent des interlocuteurs privilégiés pour les collectivités dans le projet de rénovation du parc.

Les enjeux de rénovation se trouvent actuellement considérablement renouvelés et amplifiés, suite à l'inscription de ce parc immobilier au patrimoine mondial de l'UNESCO, au titre de ses qualités architecturales et patrimoniales : dans ce parc, on recense en effet pas moins de quatre typologies d'habitat (Coron, Cité pavillonnaire, Cité-jardin et Cité moderne) et trois courants architecturaux (rationnaliste, pittoresque et moderne).

30 cités minières de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (liste et cartographie en annexes), dont 5 autour du Louvre-Lens (*), intègrent ainsi ce « paysage culturel évolutif vivant » : dès lors, l'enjeu dépasse la préservation du patrimoine, pour s'étendre à l'éco-renouvellement urbain, en lien avec le schéma directeur EURALENS et à l'intégration du Louvre-Lens au territoire.

Dans ces cités pilotes, il s'agit donc de tirer parti des qualités architecturales et paysagères et de pallier les défauts de typologie uniforme et de construction énergivore, pour repenser l'attractivité résidentielle, la mixité et la lutte contre le réchauffement climatique.

L'un des aspects primordiaux sera la prise en compte du vieillissement du public et de sa paupérisation suite au remplacement des ayants-droits : selon la veille de Maisons & Cités, ces derniers ne seront plus que 12 000 en 2015.

Trois finalités apparaissent :

- associer étroitement les habitants à cette rénovation, par la sensibilisation aux nouveaux usages éco-énergétiques, aux modes de gestion alternatifs des eaux, des déchets et des espaces verts.

(*) Cités des Provinces, du 12-14, du 9, Jeanne d'Arc, du 4.

- agir pour un habitat plus respectueux de l'environnement, notamment par la mise en œuvre d'une densification qualitative, articulée avec un travail paysager et pouvant même permettre l'implantation de services à la personne (cf. « Vers une nouvelle étape de l'habitat industriel minier, la densification ? » Mémoire de stage - Avril / Septembre 2012- Université de Lille 1- MASTER de Sciences et Technologies, mention Aménagement, Urbanisme et Développement des Territoires – Philippe HURTAUX).
- assurer des liens entre les cités et le Louvre, ainsi qu'entre les cités elles-mêmes par des actions socio-culturelles autour des espaces publics et des manifestations en lien avec le musée (cf. annexe projet « art de jardin en sol mineur).

Objectifs

Améliorer et entretenir les cités minières conventionnées ANAH et/ou PALULOS sur l'ensemble du territoire communautaire avec une attention particulière sur les cités remarquables (Eco-cités du Louvre & UNESCO).

Suivre les programmes de réhabilitation, démolition et vente évoqué dans le Plan Stratégique de Patrimoine et la convention d'Utilité Sociale.

Descriptif

- Diversification de la typologie des logements réhabilités pour l'ensemble des publics.

Face à des besoins émergents et de nouvelles évolutions de la société (décohabitation, vieillissement général, précarisation accrue...), il est nécessaire de mieux appréhender les parcours résidentiels et d'insertion des différents types de ménages (jeunes, âgés, handicapés,...).

- Contractualisation des objectifs d'évolution et d'adaptation du patrimoine minier.

Cette démarche porte sur la réhabilitation, démolition, diversification typologique, constructions neuves, ventes, qualité de traitement paysager ... sur le territoire communautaire.

. Accompagnement social et culturel : gestion urbaine de proximité, sensibilisation aux usages éco-énergétiques et à la préservation de l'environnement et des espaces publics, partenariats inter-cités, manifestations artistiques et culturelles autour du patrimoine minier...

Partenaires

Maisons et cités SOGINORPA- Communes de la CALL – Etat – Conseil Régional – Conseil Général du Pas-de-Calais - DDTM – MDPH – Services de la CALL-Mission Bassin Minier - Caisse de Dépôt et de Consignation – Association Régionale de l'Habitat- DREAL- le PACT-Call.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 1 000 000 €/an (FRU) sur toute l'action 2-2 « Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu ».

Territorialisation

Dans les cités minières « classées UNESCO » du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre de logement réhabilités
Niveaux de qualité des logements
Montant des subventions attribuées par an
Analyse de l'évolution des taux de satisfaction
Analyse de l'évolution des mises en chantier

Actions liées

Actions n°1-3-1 Promouvoir une offre en logements locatifs sociaux de qualité
Actions n°1-3-2 Une politique de développement de l'offre locative sociale vers les publics en difficulté
Actions n°1-3-3 Promouvoir une typologie de logement social répondant aux besoins
Action 1-4 Production de logement en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels
Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap
Action 3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes
Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale
Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action N°3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Contexte

La loi Handicap de 2005 définit la notion d'accessibilité dans son champ le plus large (logement, déplacement, santé..). Elle prend en compte les différentes formes de handicap (moteur, sensoriel et mental). Cependant dans la réalité, les besoins et attentes spécifiques de ces publics appellent à proposer des réponses adaptées pour chacun d'entre eux, notamment en matière de logement.

Parallèlement, le phénomène du vieillissement s'accompagne également d'une nécessaire adaptation des logements qu'il convient d'anticiper.

Les personnes en perte d'autonomie ou en situation d'handicap aspirent à plus d'autonomie et à rester à domicile le plus longtemps possible. Une explosion de la demande de maintien à domicile est donc prévisible dans les années à venir.

Mais pour rendre possible et effective une véritable politique de maintien à domicile, l'adaptation du logement au vieillissement et au handicap de la population est une condition indispensable à ce maintien en milieu urbain comme en milieu rural : famille d'accueil, béguinage, foyer, EHPAD, MARPA.

L'adaptation des logements vise aussi bien le parc privé que social, aussi bien les locataires que les propriétaires, aussi bien le flux de logements neufs que le stock de logements existants. C'est ici que la notion de parcours résidentiel prend toute sa dimension.

Objectifs

- Produire du logement adapté au vieillissement et aux handicaps, tant en accession à la propriété que dans le secteur libre locatif ou dans le locatif social, en neuf comme en réhabilitation.
- Adapter les logements existants au vieillissement et aux handicaps afin de s'inscrire dans une logique de parcours résidentiel « habitat évolutif ».
- Associer logements adaptés et services à la personne pour le maintien à domicile.
- Localiser les opérations en centre ville, centre bourg, centre de quartier pour faciliter l'accès aux commerces, services, transports en commun.
- Avoir un regard spécifique pour les personnes vivant en milieu rural.

- Inciter les bailleurs sociaux à inclure dans leur plan stratégique de patrimoine et convention d'utilité sociale des objectifs qualitatifs et quantitatifs d'adaptation des logements pour des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation d'handicap.
- Suivre l'évolution des projets des bailleurs sociaux à travers des opérations neuves pour séniors et/ou adaptées et des opérations d'amélioration du parc existant.

Descriptif

- Recensement des offres et des besoins en logements des personnes âgées et/handicapées sur le territoire.
- Elaboration des contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux sur le nombre de logements à adapter à leurs locataires âgés et/ou handicapés (cluster senior).
- Sensibilisation des acteurs privés de l'habitat.
- Programmation de réunions territoriales de sensibilisation au parcours résidentiel.
- Co-pilotage Conseil Général et Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin notamment dans le cadre de l'élaboration d'un guide services à l'initiative du Conseil Général.

Partenaires

- Anah
- Associations spécialisées (APF, CLIC..)
- Communes et leurs CCAS
- Département
- MDPH
- Bailleurs
- Caisses de retraite
- CAF
- Etat

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 20 000 €/an

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- Nombre de logement du parc privé et parc social subventionnés pour des travaux d'adaptation au handicap et au vieillissement de l'occupant.
- Lieux d'implantation des nouveaux logements adaptés.
- Nombre de structures spécifiques créées.

Actions liées

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action N°3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

3-2-1 Développer une offre d'hébergement et de logement adapté aux parcours de vie des jeunes

Contexte

Les publics jeunes (moins de 30 ans) correspondent à la classe d'âge de l'insertion sociale et économique et sont confrontés à des difficultés particulièrement prégnantes de solvabilité, de mobilité entraînant une difficulté d'accès aux parcs classiques publics et privés et de connaissance de l'offre en logements.

La possibilité d'accéder à un logement autonome pour les jeunes est d'abord fortement déterminée par la situation de précarité dans laquelle se trouvent un grand nombre d'entre eux. C'est la classe d'âge dont le poids de revenus d'activité et le plus faible et le poids du loyer le plus élevé.

C'est une population essentiellement mobile, en quête de logements de courte durée. Ses besoins sont liés à la précarité de ses situations (CDD, formations en alternance..). L'offre se révèle souvent peu adaptée : les jeunes recherchant surtout des petits logements, voire des meublés, accessibles financièrement (loyer et charges) avec une certaine souplesse dans la gestion administrative du bail.

L'offre faite dans le parc social étant trop faible et trop exigeante en termes de caution, garantie, durée du bail..., les jeunes se tournent vers le locatif privé.

Les enjeux sont donc de permettre :

- une solvabilisation pour accéder et se maintenir dans un logement autonome,
- une adéquation de l'offre en taille et en prix
- une flexibilité pour répondre à leur mobilité.

La demande et l'offre doivent être centralisés et diffusés de manière plus coordonnée.

Objectifs

- Permettre un parcours résidentiel adapté à chaque public jeune (jeunes en difficultés socio-économiques ou en formation ou des jeunes actifs).

- Développer quantitativement et qualitativement une offre sociale du parc public en T1 et T 2 avec des loyers accessibles aux jeunes.
- Contractualiser avec les bailleurs sociaux sur des objectifs quantitatifs et qualitatifs dans le cadre de la programmation annuelle.
- Adapter l'offre sociale aux besoins de mobilité par une plus grande flexibilité d'accès au logement (préavis...) et une proximité des transports collectifs.
- Mobiliser les partenaires du parc privé.
- Développer l'offre dans le parc privé adaptée à la demande des jeunes.
- Création de structures « tremplins » spécifiques dévolues au public jeune, rapidement mobilisables et temporaires, préalables à l'accès aux parcs classiques (foyers jeunes travailleurs).
- Mettre en place une communication adaptée.

Descriptif

- Contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux.
- Mobilisation de l'ensemble des partenaires de l'habitat et du domaine social.
- Mise en place d'un groupe de travail sur la thématique du logement des jeunes.
- Co- pilotage Conseil Général et Communauté d'Agglomération Lens Liévin.

- Participation à la création d'un Comité pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ).
- Rédaction d'un guide du logement pour les jeunes en partenariat avec le Conseil général et mise en place d'un portail informatique.

Partenaires

- Conseil Général
- Opérateurs privés et bailleurs sociaux
- Acteurs dans le domaine de l'insertion, de la formation et de l'emploi des jeunes (mission locale, SIAO...)
- Services de l'Etat DDTM, DDCS, CAF...
- Communes (missions locales, CCAS, référents locaux...)
- Associations œuvrant dans le logement

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 150 000 €/an sur toute l'action « Logement des jeunes ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- nombre de places en structures dédiées
- nombre de logements produits adaptés aux jeunes: T1, T2,
- nombre de meublés

Actions liées

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action N°3-2 Logement des jeunes

3-2-2 Favoriser le parcours résidentiel des jeunes en formation et insertion professionnelle

Contexte

Au même titre que la formation ou l'activité professionnelle, l'accès au logement conditionne l'insertion socio-économique et l'autonomie des jeunes.

Or, dans un contexte de tension en termes d'accès à l'habitat, les populations de moins de 30 ans confrontées à des problématiques qui leur sont propres (solvabilité, garantie produite, mobilité...) rencontre d'autant plus de difficultés dans leur quête d'un premier logement.

On observe ainsi une décohabitation de plus en plus tardive, les jeunes en formation ou en activité, sans difficultés sociales prégnantes, étant également confrontés à cette problématique.

Le parc social ou le parc privé locatif s'avèrent souvent inadaptés en terme de loyer, de charges, de disponibilité, et de rapidité de mise à disposition et ne répondent que partiellement aux demandes des jeunes.

En parallèle de dispositifs permettant de faciliter l'accès aux parcs classiques, les structures d'hébergement temporaire et de logement adapté sont à développer, leur accès plus souple, répondant aux problématiques de mobilité et de solvabilité limitée.

Objectifs

Faciliter l'autonomie des jeunes par l'accès au premier logement.

Faciliter les parcours résidentiels des jeunes de la décohabitation à l'entrée en parcs social ou privé classiques.

Donner une priorité aux jeunes notamment les jeunes ménages, dans la politique de peuplement.

Assurer le développement d'une offre en adéquation avec les services annexes attendus par les publics jeunes : accessibilité, nouvelles technologies d'information et de communication, services culturels commerciaux et sociaux.

Descriptif

- Définition d'un plan d'action pour évaluer les besoins des jeunes actifs, des jeunes en formation et des étudiants (cohabitation familiale choisie ou subie) et renforcer l'attractivité du territoire.
- Développement de résidences sociales d'hébergement temporaire pour les jeunes stagiaires ou actifs en transit : auberges de jeunesse, foyers de jeunes travailleurs.
- Développement d'une offre orientée vers les étudiants (lycéens inclus) en permettant de répondre aux demandes locales et de renforcer l'attractivité : résidence CROUS, foyers résidences écoles, résidences privées, offres des particuliers, offres alternatives.
- Promouvoir une offre en logements intermédiaires à loyers accessibles : logements de taille T1-T2, logements meublés ...
- Contrats d'objectifs avec les bailleurs sociaux afin de faciliter l'accès au parc social : mise en sous location, baux dérogatoire à la législation HLM.
- Expérimentation de nouvelles formes d'hébergement : logement intergénérationnel, colocation, logement partagé entre publics jeunes (ouverture des résidences étudiantes CROUS au public non étudiant).
- Mise en place des dispositifs adéquats de mobilisation des acteurs, d'information et de sécurisation financière ou sociale.

Partenaires

- Conseil Général
- Opérateurs immobiliers et bailleurs sociaux
- Acteurs dans le domaine de l'insertion, de la formation et de l'emploi des jeunes
- Services de l'Etat DDTM, DDCS, CAF...

- Communes
- Associations œuvrant dans le logement

Budget Prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 150 000 €/an sur toute l'action « Logement des jeunes ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire

Indicateurs de suivi

Evolution de l'offre et de la demande

- nombre de places créées en structures dédiées
- nombre de logements produits adaptés aux jeunes : T1, T2, meublés ou d'offres alternatives

Actions liées

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de transition territoriale

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action N°3-3 Hébergement d'urgence

3-3-1- Développer des solutions d'hébergement temporaire/d'urgence

Contexte

Le Programme Local de l'Habitat doit prendre en compte les besoins des publics prioritaires au sens de la loi sur le Droit Au Logement opposable (DALO) et de la loi de mobilisation pour le logement.

Le territoire a un niveau d'équipement légèrement inférieur à la moyenne départementale pour le logement temporaire en 2009 : 1,88 contre 2,07 pour le département (source Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'insertion : PDAHI) et légèrement supérieur pour l'hébergement en 2009 : 1,25 contre 1,22 pour le département (source PDAHI).

Alors que dans le département du Pas-de-Calais, la durée moyenne de séjour est relativement courte (25 jours), celle du territoire du SCOT est beaucoup plus longue (82 jours). Ces chiffres (source SAHI) témoignent d'un turn-over important et confirment le manque de places d'hébergement d'insertion.

Le Schéma Départemental Accueil Hébergement Insertion (SDAHI) 2007-2012 a préconisé le développement de l'offre sur le territoire.

L'hébergement d'urgence concerne une diversité de situations. Pour certains, il peut constituer une solution temporaire (rupture familiale, décohabitation, absence de logement, jeunes ménages ...) ou un réel accès à un logement autonome (personnes SDF ou en sortie d'Aide Sociale à l'Enfance). La principale difficulté de cette diversité de situations est donc de répondre à cette diversité de situations.

Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) identifie deux types de situations chez les jeunes en difficultés : les jeunes en rupture familiale et les jeunes parents isolés ou en couple.

Objectifs

- Organiser les parcours résidentiels de l'accueil en urgence au logement autonome pour développer l'insertion par le logement.
- Renforcer tous les dispositifs d'offre de prise en charge en hébergement (urgence, stabilisation, CHRS) et en logement temporaire (logement conventionné à l'Allocation de Logement Temporaire, ALT renforcée, résidences sociales, maisons relais, foyer jeunes travailleurs ; résidences d'accueil).
- Développer des offres d'hébergement tremplin avec accompagnement social pour franchir l'hébergement d'urgence.
- Développer les outils de solvabilisation afin de favoriser l'accès au logement autonome en lien avec un projet professionnel.
- Renforcer les liens et le partenariat œuvrant dans le domaine de l'hébergement et de l'urgence.
- Mettre en place une démarche de communication des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion auprès des élus et des jeunes.

Descriptif

- Mobilisation du parc privé et social afin de faciliter l'insertion : l'intermédiation locative, les cautionnements, les baux glissants ..
- Connexion entre les différentes structures, les bailleurs et les associations
- Accompagnement des élus et CCAS sur le volet social du PLH (réunions d'information avec les associations locales..)
- Coordination des actions du PLH avec le futur PDALPD
- Soutien financier aux associations pour le logement dans le parc privé des publics du Fonds Solidarité Logement
- Participation au Comité Local d'Echange et d'Organisation dans le domaine de l'Action Sociale (CLEODAS).

Partenaires

- Services de l'Etat (DDTM, DDCS)
- Partenaires institutionnels : Conseil Général ; CAF
- Organismes de logement social
- Agences immobilières
- Groupements immobiliers privés
- Action Logement
- Acteurs dans le domaine de l'emploi des jeunes (mission locale, SIAO...)
- Associations sociales telles que celles mobilisées dans le cadre du dispositif grand froid, APSA

Budget prévisionnel

- Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 40 000 €/an

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- Répartition des places entre hébergement et logement temporaire
- Nombre et taux de sorties vers le logement autonome
- Evaluation de l'offre en fonction des besoins
- Remontées des communes

Actions liées

ORIENTATION 3 : Logement des publics particuliers

Action N°3-4 Mise en œuvre du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Contexte

Suite à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été élaboré pour la période 2012-2018, sous maîtrise d'ouvrage de l'Etat et du Département du Pas-de-Calais.

Il concerne toute commune de plus de 5000 habitants ou tout EPCI s'y substituant : cette compétence a ainsi été déléguée à la Communauté d'Agglomération par les communes membres en 2000.

Le schéma vise sur le périmètre territorial du SCOT :

- L'évaluation de l'offre et des besoins
- La création de quatre aires d'accueil de non sédentaires sur le territoire communautaire
- La création d'une aire de grand passage pour 200 caravanes
- L'incitation à une analyse des besoins et des solutions d'habitat, permettant une sédentarisation

Les collectivités locales, communes et CALL, sont associées à cette démarche et doivent par leurs compétences en matière d'aménagement ou d'habitat, permettre la mise en œuvre effective de ce schéma.

A ce jour, quatre aires d'accueil de non sédentaires ont été créées, ainsi qu'une aire familiale à Loos en Gohelle, représentant une première étape de sédentarisation.

Objectifs

Permettre :

- d'éviter les campements illicites précaires et indignes
- de disposer d'une offre de sédentarisation décente et conforme aux besoins

Descriptif

Poursuite du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, par :

- la gestion des aires d'accueil créées
- une mobilisation pour la création en concertation avec les communes membres et la communauté d'agglomération d'Hénin Carvin, d'une aire de grand rassemblement
- la création de solutions permettant la sédentarisation
 - o terrains familiaux
 - o logements adaptés
 - o logements HLM
- la mobilisation des communes et des acteurs de l'habitat

Partenaires

Services de l'Etat DDTM, CAF
Conseil Général
Communes de plus de 5000 habitants (CCASS...)
Acteurs sociaux (AREAS...)
Opérateurs immobiliers et bailleurs sociaux
Associations œuvrant dans le logement

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

- nombre de places créées
- nombre de logements ayant permis une sédentarisation
- taux de renouvellement de l'occupation
- paiement des redevances
- taux de scolarisation

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action N°4-1 Observer, évaluer

Contexte

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes, dont le rôle est primordial par leur compétence en matière d'urbanisme, et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés, assurant la mutualisation et la complémentarité des actions.

L'Observatoire de l'Habitat n'a pas trouvé sa pleine mesure et le pilotage et l'animation du PLH sont à renforcer.

Ce PLH s'inscrit donc déjà dans une démarche renouvelée : une concertation s'est engagée avec un panel d'acteurs variés (groupe de travail d'élus, ateliers thématiques....) et un recensement des objectifs de production a été effectué auprès de chaque commune.

Cette animation peut se développer et se pérenniser à travers un nouveau pilotage politique et technique :

1. une veille prospective efficace : action 4-1 « Observer-évaluer »
2. des partenariats actifs et diversifiés : action 4-2 « Accompagner/associer les communes et les acteurs de l'habitat dans une dynamique partenariale »
3. une gouvernance renforcée : action 4-4 « Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active »

Objectifs

Mutualiser la connaissance du territoire et des enjeux

Alimenter les analyses stratégiques d'intervention :

- thématiques : loyer, mobilité, vacance, logements adaptés, logement des jeunes, performances énergétique, réhabilitations, peuplement, stratégie d'intervention des bailleurs, qualité et innovation (cf. labellisation).
- spatiales : cité minière, quartier, secteur stratégique...

Descriptif

L'Observatoire de l'Habitat et du peuplement analysera :

- la conjoncture du marché immobilier et foncier (dont consommation et charge foncières...)
- l'évolution des demandes
- les évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés : spatiales, quantitatives, qualitatives (niveaux de loyers, typologies..).
- la mesure des parcours résidentiels ascendants et des sorties d'hébergements et logements spécifiques
- la dynamique d'accession sociale à la propriété, problématique spécifique du territoire.
- Autres questionnements proposés par les instances politiques

L'Observatoire utilisera :

A partir des informations communiquées sur Extrapole par les communes :

- Mise à jour en continu des données géo-localisées sur le patrimoine social dans le portail géographique et analyse des dynamiques d'évolution (répartition territoriale de l'offre, typologies de logement...).
- Actualisation semestrielle des tableaux de bord communaux (établis lors de l'élaboration du Document d'orientations) et suivi des projets par les groupes de travail de la Call (DGST, DGAT, Service Gestion et Stratégie Foncière).

A partir des éléments de suivi de la délégation « aide à la pierre » : les données issues des opérations de production de logement social financées chaque année.

Il intégrera également les données fournies par les pourvoyeurs externes : SCOT, Mission Bassin Minier, Notaires...(cf. « partenaires »).

Partenaires

Communes
Département

Etat

Organismes de logement social
Association régionale pour l'Habitat-Nord Pas de Calais
Caisse d'Allocations Familiales
Associations d'insertion
Associations de locataires
Chambres de Notaires
Promoteurs immobiliers
CROUS, Universités
Mission Bassin Minier
SCOT

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 10 000 €/an sur la totalité de l'action 4-1 « Observer, évaluer ».

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre de publications internes et externes, nombre de supports de travail pour les réunions internes et avec les partenaires.

Suivi dans le temps des indicateurs et indices définis

Prise en compte de ces indicateurs dans la production d'offre nouvelle et dans la stratégie de peuplement.

Actions liées

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-4 Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 4: Partager la politique de l'habitat

Action N°4-2 Développer une dynamique de projets partenariale

Contexte

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes, dont le rôle est primordial par leur compétence en matière d'urbanisme, et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés, assurant la mutualisation et la complémentarité des actions.

L'Observatoire de l'Habitat n'a pas trouvé sa pleine mesure et le pilotage et l'animation du PLH sont à renforcer.

Ce PLH s'inscrit donc déjà dans une démarche renouvelée : une concertation s'est engagée avec un panel d'acteurs variés (groupe de travail d'élus, ateliers thématiques....) et un recensement des objectifs de production a été effectué auprès de chaque commune.

Cette veille-animation peut se développer et se pérenniser à travers un nouveau pilotage politique et technique :

4. une veille prospective efficace : action 4-1 « Observer-évaluer »
5. des partenariats actifs et diversifiés : action 4-2 « Accompagner/associer les communes et les acteurs de l'habitat dans une dynamique partenariale »
6. une gouvernance renforcée : action 4-4 « Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active »

Objectif

Renforcer la concertation et la mobilisation des différents acteurs

Descriptif

Des partenariats forts et diversifiés favorisent la réussite des objectifs de production : tant du point de vue quantitatif que qualitatif (formes urbaines, densité, choix architecturaux, performance énergétique).

Différents moyens seront mis en oeuvre :

1. : Concertation avec les communes membres sur l'articulation avec les politiques communautaires et sur les objectifs du PLH : production, mixité sociale, fonctionnelle et intergénérationnelle.

- Pour les projets d'envergure (à partir de 10 logements) et/ou dans les secteurs prioritaires pré-définis :
 - o association de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin au montage de dossier : co-production de programmes respectant les critères partagés de mixité sociale, intergénérationnelle... de qualité environnementale, architecturale et urbaine...
 - o Accompagnement de la politique de peuplement

- Pour l'ensemble des projets :
 - o Echanges sur la mise à jour des bases de données cadastrales, le recensement des opportunités foncières
 - o Conseil auprès des communes. : information sur outils techniques et réglementaires (fiches pratiques illustrées d'exemples d'opérations de logement aidés) suivi des phases administratives et techniques (via bases cartographiques et cadastrales, fiches communales)
 - o Mobilisation du droit de préemption urbain communal en vue de l'acquisition des terrains sensibles en zones U et AU des PLUS (suivi des DIA en lien avec le service Stratégie Foncière),
 - o Renforcement du dispositif communautaire de cofinancement d'études communales en faveur de programmes mixtes habitat/équipement, respectant un cahier des charges qualitatif.

- Sur demande, l'ingénierie communautaire pourra contribuer à l'analyse des documents d'urbanisme

2. Conventions avec les bailleurs sociaux/opérateurs privés

- Partage de connaissance sur la charge foncière et suivi des marchés
- Conventions d'objectifs avec les bailleurs sociaux (construction, réhabilitation, gestion et peuplement)
- Stratégies de peuplement : diagnostic et charte intercommunale

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 10 000 €/an sur la totalité de l'action 4-1 « Observer, évaluer ».

Partenaires

Communes membres
 Syndicat Mixte du SCOT
 DDTM
 Conseil Général, Conseil Régional, CAF, bailleurs sociaux, opérateurs privés, EPF, CAUE
 ARH
 Aménageurs

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Partenariat communes :

Retours des communes sur l'apport en ingénierie
 Nombre de réunions/documents d'information à destination des communes

Coordination partenariale :

Nombre de réunions
 Fidélisation des publics (listes d'émargement)
 Diversité des acteurs réunis et niveaux de responsabilité des participants
 Régularité des rencontres et renouvellement des sujets abordés

Bilan annuel de réalisation des objectifs des bailleurs sociaux

Bilan annuel des objectifs fixés aux termes de la territorialisation

Actions liées

Action 4-1 Observer-évaluer

Action 4-4 Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action N°4-3 Labellisation communautaire des opérations d'excellence

Contexte

Afin de promouvoir des opérations de construction et de réhabilitation de qualité, insérées dans l'espace urbain et social, la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin mettra en œuvre une démarche de labellisation d'opérations répondant à certains critères de développement durable, à l'instar des démarches entreprises dans le cadre de :

- L'appel à projets Régional « bâtiments et quartiers de qualité énergétique et environnementale »
- La Charte de l'urbanisme durable produite dans le cadre de l'Aire Métropolitaine de Lille
- La labellisation « éco-quartier » Louvre-Lens dans le cadre de la dynamique EURALENS

Objectifs

- Accompagner les communes et les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre d'opérations de qualité (critères co-définis)
- Assurer l'intégration des projets dans le cadre d'un développement durable du territoire

Descriptif

Cette démarche sera réalisée par voie d'appels à projets et les crédits existants (FIF, FRU...) seront priorisés sur les projets d'aménagement répondant à un ou plusieurs critères dans un cadre de référence visant :

- Intégration dans le contexte architectural, urbain et paysager et notamment les grands projets du territoire
- Désenclavement (travail viaire, interconnexion des modes de déplacement)
- Economie de l'espace
- Haute qualité environnementale

- Mixité fonctionnelle et sociale
- Démarche participative (co-construction, démarches éco responsables)

Partenaires

Communes membres, CAUE, Conseil Régional, Conseil Général, bailleurs sociaux (organismes HLM, Maisons et Cités), services de l'Etat, EPF, CDC, opérateurs publics et privés.

Budget prévisionnel

Mobilisation des dispositifs communautaires FIF, FRU...

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre d'opérations proposées à une labellisation
 Nombre d'opérations labellisées
 Répartition spatiale de ces opérations

Actions liées

Action 1-1 Mettre en œuvre, respecter et suivre la programmation PLH
 Action 1-3 Développement d'une offre locative ciblée
 Action 1-4 Production de logements en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels
 Action 2-2 Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu
 Action 2-3 La rénovation du patrimoine minier : entre renouvellement et amélioration
 Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap
 Action 3 -2 Améliorer les conditions de logement des jeunes
 Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale
 Action 4-4 Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active
 Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action N°4-4 Piloter, communiquer, impliquer: une gouvernance active

Contexte

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes, dont le rôle est primordial par leur compétence en matière d'urbanisme, et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés, assurant la mutualisation et la complémentarité des actions.

L'Observatoire de l'Habitat n'a pas trouvé sa pleine mesure et le pilotage et l'animation du PLH sont à renforcer.

Ce PLH s'inscrit donc déjà dans une démarche renouvelée : une concertation s'est engagée avec un panel d'acteurs variés (groupe de travail d'élus, ateliers thématiques....) et un recensement des objectifs de production a été effectué auprès de chaque commune.

Cette animation peut se développer et se pérenniser à travers un nouveau pilotage politique et technique :

7. une veille prospective efficace : action 4-1 « Observer-évaluer »
8. des partenariats actifs et diversifiés : action 4-2 « Accompagner/associer les communes et les acteurs de l'habitat dans une dynamique partenariale »
9. une gouvernance renforcée : action 4-4 « Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active »

Objectif

Un pilotage plus lisible et participatif

Descriptif

- Mettre en place une organisation sur 3 niveaux de pilotage/réflexion/évaluation, alimentée par la veille analytique et prospective (cf. action 4-1 « observer, évaluer ») :

- politique:

- o comités de pilotage semestriel (Commission Habitat et Cohésion sociale),
- o bilans annuel et à mi-parcours en Conseil Communautaire

- partenariale :

- o Comités de suivi trimestriels de la délégation des aides à la pierre
- o Conférence Intercommunale annuelle du Logement (élus, techniciens, institutionnels, professionnels du secteur privé, du secteur associatif).
- o Comités techniques : mutualisation d'expériences, harmonisation des pratiques, partages de bilans, investigations de nouveaux champs d'études : sur thématiques spécifiques (normes environnementales, aspects architecturaux, densité, éco-construction, peuplement...)
- o Animation des conventions de partenariat avec les bailleurs sociaux : Comité de Pilotage annuel avec chaque organisme
- o Groupes de travail (2/an ?) sur des thèmes ciblés (économies d'énergie, auto-réhabilitation) avec les instances de représentation des habitants (conseils de quartiers...) et des organismes de logement social et privé.
- o Concevoir/soutenir les dispositifs de démocratie participative à même de susciter des innovations (sociétales, environnementales...) et une appropriation collective des logements/du quartier/ de la ville/du bourg/ du village : "du domicile à l'habitat".

- technique interne à la CALL:

- o suivi de la délégation des aides à la pierre dans le cadre de la convention cadre de délégation
- o suivi des programmes selon les informations transmises par les communes
- o concertation entre services communautaires pour optimiser les synergies entre politiques communautaires : Plan climat, projets de rénovation urbaine, orientations économiques, stratégie foncière, réseaux et assainissement....

- Diffuser une information régulière auprès de tous les acteurs et publics :

- « les 5 minutes de l'observatoire » en début de Commissions et la diffusion d'information sur Extranet,
- Production interne à la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin d'un bilan à mi-parcours et de cahiers thématiques annuels
- Edition d'un « observatoire annuel du logement » simplifié à destination des publics et enrichi à destination des élus.
- Séminaires habitat : thématiques à définir annuellement

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : 10 000 €/an sur la totalité de l'action 4-1 « Observer, évaluer ».

Partenaires

Partenaires : communes, SCOT, DDTM, Conseil Général, Conseil Régional, CAF, bailleurs sociaux, opérateurs privés, EPF, CAUE, associations et groupements d'habitants, conseils de concertation locative.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre de mobilisation de dispositifs partenariaux, de supports de communication.
 Nombre de représentants de groupements d'habitants au sein des groupes de travail.
 Projets issus des groupes de travail partenariaux/internes à la CALL et suivi/évaluation tout au long du PLH.

Actions liées

Action 4-1 Observer-évaluer

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action N°4-5 L'habitat innovant, levier de la transition territoriale

Contexte

Le territoire, la population et ses besoins évoluent (cf. Diagnostic) et la Call entend se saisir de cette dynamique et porter son action, au-delà de l'« objet logement », sur l'habitat innovant, facteur d'attractivité territoriale et de cohésion sociale.

En conséquence, elle dote cette action stratégique d'un Fonds dédié, pour le soutien de l'expérimentation en matière d'habitat, à l'initiative des maîtres d'ouvrage, des maîtres d'œuvre, d'entreprises comme des acteurs de terrain.

Objectif

Soutenir et diffuser les expérimentations durables au bénéfice des habitants.

Descriptif

L'innovation pourra porter sur les modes constructifs (architecture écologique, éco-construction...), comme sur les typologies et modes d'habitat :

- Répondant aux nouveaux modes de vie (modèle familial évolutif, loisirs, TIC...) et/ ou aux publics spécifiques à travers diverses options (parfois combinables) telles que l'habitat intermédiaire, inter-générationnel, , comme à travers la modularité et l'accessibilité des logements, la densification par « effet BIMBY » (construction en fonds de parcelle pavillonnaire), le traitement des espaces publics ...
- Soutenant les projets des habitants et/ ou des bailleurs sociaux en matière d'habitat participatif : recensement/diagnostic de la demande, lancement d'appels à projets.

- Développant la participation des habitants à la conception et la réalisation de leur futur habitat, à travers des ateliers urbains dans les quartiers concernés par des rénovations ou constructions nouvelles, sélectionnés sur proposition des communes membres.

Les structures éligibles seront situées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin et pourront être des associations loi de 1901, des bailleurs sociaux, des sociétés d'économie mixte (SEM) et les communes membres.

Les projets seront évalués par rapport à trois critères :

- le caractère innovant sur le territoire communautaire, que cela concerne un procédé technique, une méthode, une conception, la gouvernance...
- l'adéquation aux orientations du PLH
- le caractère reproductible sur le territoire communautaire.

Un comité technique d'experts se réunira à minima deux fois par an et rédigera un avis pour chacun des projets, sur la base duquel statuera le Comité de Pilotage.

Chaque projet retenu fera l'objet d'une proposition de décision financière soumise à l'approbation des élus communautaires.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin - Fonds pour l'habitat innovant : 20 000 €.

Partenaires

Communes, DDTM, Conseil Général, Conseil Régional, bailleurs sociaux, opérateurs privés, EPF, CAUE, CD2E, associations et groupements d'habitants, conseils de concertation locative, Conseil de Développement.

Territorialisation

Sur l'ensemble du territoire communautaire.

Indicateurs de suivi

Nombre de réponses aux appels à projets.

Nombre d'opérations engagées: éco-construction, habitat intermédiaire ou participatif.

Nombre d'opérations croisant les facteurs innovants (éco-construction participative, logement adapté et participatif...)

Bilan technique, économique et social des opérations : notamment évaluation de l'intérêt social et sociétal des opérations au regard de l'implication de la Call.

Actions liées

Action 1- 3 Développement d'une offre locative ciblée

Action 2-2 Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu

Action 2-3 La rénovation du patrimoine minier : entre renouvellement et amélioration

Action 3-1 Développer les bonnes pratiques de l'habitat adapté au vieillissement et au handicap

Action 3-2 Améliorer les conditions de logement des jeunes

Action 4-2 Développer une politique de projets partenariale

Action 4-3 Labellisation communautaire

Action 4-4 Piloter, communiquer, impliquer : une gouvernance active

ORIENTATION 4 : Partager la politique de l'habitat

Action N°4-6 Stratégie de peuplement

Contexte

La réussite du PLH passe par la mobilisation des communes, dont le rôle est primordial par leur compétence en matière d'urbanisme, et par des partenariats actifs avec l'ensemble des acteurs concernés, assurant la mutualisation et la complémentarité des actions.

Cette veille-animation peut se développer et se pérenniser à travers un nouveau pilotage politique et technique, détaillé à travers l'ensemble des actions de l'Orientations « Partager la politique de l'habitat ».

L'action "stratégie de peuplement" s'inscrit totalement dans cette démarche de regroupement des moyens et de renouvellement des actions.

Elle répond à l'enjeu d'une véritable solidarité d'agglomération, à travers un double objectif : déségrégation territoriale et cohésion sociale d'une part, attractivité territoriale d'autre part.

L'objectif de cohésion sociale implique la production d'une offre adaptée, incluant les publics prioritaires, et l'ouverture du champ des parcours résidentiels.

L'attractivité territoriale résultera de la mixité fonctionnelle et sociale des quartiers : la diversification des types de logement, le développement de l'accessibilité et des services, doivent s'accompagner d'une veille sur le peuplement.

En effet, le territoire est marqué par :

- les disparités territoriales communales et infra communales (cf. situation du « cœur urbain »), notamment un accès aux services contrasté en fonction des quartiers (Transports en commun, services publics...).
- la paupérisation (spécialement dans l'habitat minier) et la spécialisation résidentielle : 80% de la population du parc social se situe en-dessous des plafonds PLAI et plus de 38% des ménages occupant le parc social du cœur urbain vivent sous le seuil de pauvreté.

Ces ménages cumulent fréquemment les difficultés économiques et sociales (notamment ceux identifiés au Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées) et la stratégie de peuplement est de ce fait indissociable d'une animation sociale adaptée.

Objectif

Exprimer la solidarité communautaire à travers une contractualisation intercommunale, fondée sur un diagnostic partagé et visant à rééquilibrer le peuplement sur le territoire.

La stratégie de peuplement constitue l'un des enjeux majeurs du « Projet de Territoire et de Cohésion Sociale », actuellement engagé par la CALL pour l'ensemble des quartiers et populations en difficulté.

Ce Projet doit concilier attractivité résidentielle, diversité de peuplement et droit au logement pour tous.

L'équilibre de peuplement y est donc identifié comme un objectif opérationnel d'échelle communautaire, défini au niveau de l'agglomération et nécessairement articulé avec les communes.

Le Projet de Territoire et de Cohésion Sociale constitue un préalable à l'élaboration d'un contrat de ville (19 communes concernées par la nouvelle géographie prioritaire de la Politique de la Ville).

Confirmant cette dimension, la Communauté d'Agglomération s'engagera donc dans l'élaboration d'une convention intercommunale définissant :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial dans les attributions de logements sociaux, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville,
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain,
- Les modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation.

Descriptif

Les communes et les bailleurs seront invités à participer au travail collectif de repérage des déséquilibres territoriaux et infra-territoriaux et à l'identification des enjeux et objectifs de rééquilibrage.

Des informations précises seront recueillies sur l'état des lieux du patrimoine (typologie logements, taux de rotation, attractivités logements, niveaux de ressources et d'impayés, d'occupation...), la segmentation des locataires et des demandeurs (couples, célibataires, actifs, inactifs, retraités...), la classification des résidences (minières, adaptées, PLAI, petits collectifs, grandes résidences urbaines...).

Ces informations permettront la définition d'indicateurs partagés : attractivité, fragilité économique ou multiple, rotation, gestion sociale, mixité sociale, déséquilibre/ maintien d'équilibre.

L'objectif de peuplement sera défini sur la base de l'indicateur de maintien d'équilibre (hors exception liées au logement adapté), tout en veillant à l'adéquation offre/demande et au relogement des publics prioritaires.

Le diagnostic résultera de l'analyse et de la réévaluation périodique de ces données par l'observatoire du peuplement (dans le cadre de l'Observatoire de l'Habitat) qui suivra l'occupation et les attributions des quartiers sensibles et prioritaires et identifiera les quartiers en voie de paupérisation.

Sur le modèle des chartes communales déjà existantes et en cohérence avec ces dernières, **une Charte de peuplement communautaire** définira l'équilibre à atteindre et les modalités de cette stratégie :

- définition d'objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de localisation de la production neuve, de politique d'attributions...
- mutations inter-organismes : Les bailleurs sociaux seront invités à développer la communication sur leur dispositif d'échanges, à destination du grand public et des acteurs sociaux, relayée par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin. L'évaluation de ce dispositif sera portée à la connaissance de la Call et les évolutions éventuelles seront portées à sa connaissance.

Un effort particulier sera porté dans ce cadre sur la résolution des situations de sous et sur-occupation, ainsi que d'éloignement du lieu de travail et d'accessibilité (transports, mais aussi adaptation au handicap et au vieillissement).

- Conventions d'objectifs sur secteurs stratégiques définis conjointement par la Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin et les bailleurs sociaux
- Animation sociale : actions collectives pour l'intégration des ménages dans la vie collective et citoyenne à travers les solidarités de voisinage, les relations

intergénérationnelles, les échanges sociaux... et accompagnement individualisé sur le quotidien (gestion du logement, soutien administratif, et à l'emploi et formation, accès aux droits et aux soins, culture et sport, information et accompagnent au logement autonome) ...

Avant et après relogement : Travail partenarial suivant les compétences, sur l'accompagnement des ménages.

- suivi et évaluation des stratégies mises en œuvre : définition d'indicateurs partagés et d'instances de pilotage et animation de la Charte

La stratégie développée dans la Charte devra intégrer la spécificité induite par la classification au patrimoine UNESCO d'une partie des cités minières (cf. annexe PLH) dont l'attractivité doit être renforcée par l'application des nouvelles normes environnementales, notamment énergétiques, voire l'évolution sous forme d'« éco-cités » : elles seront considérées comme secteurs stratégiques et pourront faire l'objet à ce titre de conventions d'objectifs.

Le Plan Départemental d'actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALDP) trouvera également une application territorialisée en lien avec les orientations du PLH :

- mobilisation conjointe des outils de connaissance fine des situations et parcours et des dispositifs d'accompagnement
- lutte contre l'habitat indigne : réflexion conjointe avec les instances départementales
- échanges de savoir-faire et « bonnes pratiques » sur la production de réponses adaptées aux populations marginalisées et/ ou situations complexes de non ou mal logement.

Budget prévisionnel

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin : AMO « peuplement » estimée à 30 000 €

Partenaires

Communes, Bailleurs sociaux, Etat, Conseil Général, ARH, gestionnaires de résidences sociales et de structures d'hébergement, associations d'insertion par le logement.

Territorialisation

L'ensemble du territoire communautaire est concerné.

Indicateurs de suivi

Nombre et caractérisation des ménages logés issus du DALO et du PDALPD

Nombre et caractérisation des autres ménages logés

Répartition géographique et par bailleurs des logements

Nombre et caractérisation des ménages relogés, issus des opérations de déconstruction- reconstruction, dont ménages en difficulté d'insertion

Nombre caractérisation des nouveaux ménages accueillis dans les opérations de renouvellement urbain

Actions liées

Action 1-3 : Développement d'une offre locative ciblée

Action 1-4 : Production de logements en accession à la propriété pour favoriser les parcours résidentiels

Action 2-2 : Des quartiers et des patrimoines sociaux à rénover et améliorer en continu

Action 2-3 : La rénovation du patrimoine minier : entre renouvellement et amélioration

Action 4-2 : Développer une dynamique de projets partenariale

PLH CALL 2014-2020 : PILOTAGE, MISE EN OEUVRE, ANIMATION.

"Du Domicile à l'Habitat" : Partager la connaissance, accompagner les évolutions sociétales et susciter une appropriation collective.

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT

Conjoncture des marchés immobilier et foncier / Evolutions dans les parcs locatifs social et privé, mesure des parcours résidentiels ascendants
 Mise à jour des données géo-localisées et analyse des dynamiques d'évolution : répartition territoriale de l'offre, typologies de logement...
 Autres questionnements proposés par les instances de pilotage

PILOTAGE

INSTANCES COMMUNAUTAIRES :
 Conseil, Bureau, Commissions
 « Habitat et Cohésion Sociale » et
 « Aménagement et Grands Projets »
PARTENAIRES

Comités de pilotage semestriels

Participation aux Comités de pilotage PIG, ANRU et PLA-I
 Bilans annuel et à mi-parcours en Conseil Communautaire

MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

**COMMUNES
 CALL
 PARTENAIRES**

Suivi du programme d'actions en lien avec l'Observatoire
 Suivi de la convention-cadre de délégation des aides à la pierre

Accompagnement des programmes communaux : partage de connaissance sur la charge foncière et suivi des marchés immobiliers, association au montage des projets de + 10 logements, suivi de la politique de peuplement visant les publics prioritaires.

ANIMATION

**COMMUNES
 CALL**

Comité de Pilotage annuel avec chaque bailleur social

Conférence Intercommunale annuelle du Logement

Comités de suivi trimestriels de la délégation des aides à la pierre

Groupes de travail avec les représentants des habitants et des bailleurs sur des thèmes ciblés : économies d'énergie, auto-réhabilitation...

« Les 5 minutes de l'observatoire » en Commission

Extranet et Internet communautaires , feuillet trimestriel et articles dans l' « INFO de l'AGGLO »

Production d'un bilan à mi-parcours et de cahiers thématiques annuels

Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin - Cités minières inscrites au patrimoine UNESCO

Commune (s)	Dénomination	Typologie	Niveau d'intérêt	Propriétaire
AVION	Cité des Pinchonvalles	Cité minière de type "corons"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité du Bouvier	Cité minière de type "jardin"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
BOUVIGNY-BOYEFFLES / SAINS-en-G.	Cité n°10 de Béthune	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
BULLY-LES-MINES / MAZINGARBE	Cité n°2 de Béthune	Cité minière de type "jardin"	Cité remarquable	Maisons & Cités
ESTEVELLES	Cité de la Fosse n°24	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
FOUQUIERES-LEZ-LENS	Cité du Moulin	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
FOUQUIERES-LEZ-LENS / NOYELLES-ss-LENS	Cité de l'Hopital	Cité minière de type "moderne"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité de Courtaine	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
GRENAY	Cité des Quarante	Cité minière de type "jardin"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité n°5 de Béthune	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
HARNES	Cité Bellevue ancienne	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
LENS	Cité n°1 de Lens	Cité minière de type "corons"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité n°2 de Lens	Cité minière de type "corons"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité n°12 bis de Lens	Cité minière de type "moderne"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité n°12 de Lens	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
	Cité des Provinces	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Société Immobilière de l'Artois
	Cité n°9 de Lens	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité Jeanne d'Arc	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
LIEVIN	Cité des Bureaux Ouest	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités

	Cité des Garennes	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité des Petits Bois	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité exceptionnelle	Maisons & Cités
LIEVIN / LOOS-en-GOHELLE	Cité St-Albert	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
LOOS-EN-GOHELLE	Cité n°11 de Lens	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité témoin	Maisons & Cités
MAZINGARBE	Cité n°7 de Béthune	Cité minière de type "jardin"	Cité remarquable	Maisons & Cités
MERICOURT	Résidence du Parc	Cité minière de type "jardin"	Cité exceptionnelle	Société Immobilière de l'Artois
NOYELLES-SOUS-LENS / SALLAUMINES	Cité Anchin	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
SALLAUMINES	Cité Deblock	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
WINGLES	Cité du Pont	Cité minière de type "corons"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité de la Gare	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités
	Cité des Sports	Cité minière de type "pavillonnaire"	Cité remarquable	Maisons & Cités



Etude-action pour la mise en oeuvre du projet

« ARTS DE JARDINS EN SOL MINEUR »

Cahier des charges

1 DESCRIPTION DU PROJET

Contexte et enjeux

Depuis le 30 juin dernier, le bassin minier du Nord-Pas de Calais est inscrit sur la liste du patrimoine mondial au titre des paysages culturels évolutifs, le 4 décembre 2012 vient d'être inauguré le Louvre Lens. Ces deux événements exceptionnels sont des opportunités rares et de formidables accélérateurs pour le développement économique culturel et social de l'ancien bassin minier.

De manière à associer la population aux projets de valorisation architecturale, urbaine et paysagère qui accompagneront la dynamique Euralens et la gestion du Label UNESCO, le Conseil Régional, les villes de Lens, Liévin, Loos en Gohelle et la communauté d'agglomération de Lens Liévin, ainsi que les bailleurs Maisons et Cités et SIA Habitat, souhaitent mener des actions qui impliquent les habitants des cités minières autour de la thématique des jardins et du paysage.

Cette thématique est apparue à l'ensemble de ces acteurs comme un moyen de:

- développer la participation active des habitants au projet « d'arc vert » conçu par Michel Desvigne et qui doit caractériser le paysage d'Euralens.
- faire des jardins un élément de reconquête et de valorisation du paysage urbain,
- Favoriser les actions d'éco-citoyenneté.
- faciliter l'appropriation des projets en cours ou à venir, que ce soit à l'échelle du logement ou à l'échelle urbaine,
- créer un processus de mobilisation des habitants (« habitants-acteurs » de leur territoire).
- Revisiter dans une démarche novatrice et artistique, la tradition minière et la culture du jardin ouvrier.
- créer à terme, un lieu culturel de qualité, qui pourra être facteur de changement d'image.
- faire découvrir le territoire minier au travers de ces cités minières (jardins) et des terrils jumeaux du 11/19.

Objet :

Lancement d'une étude de préfiguration et accompagnement de premières actions pour un projet participatif sur la thématique des jardins et du paysage autour du Louvre Lens. Le projet s'articulera autour de trois axes étroitement liés :

- Travailler à l'échelle du jardin privé dans les cités minière. Susciter la réappropriation d'espaces parfois délaissés, une gestion et un entretien écologique des jardins et des

clôtures. Promouvoir des initiatives privés et collectives de valorisation des espaces privés et semi privés.

- Créer un parcours animé de découverte des cités minières à travers leurs jardins et les espaces publics structurants et stratégiques, conçu comme un trait d'union entre le Louvre Lens et le site du 11/19.
- Evaluer la faisabilité dans un second temps, la création, sur le site du 11/19, d'un festival du jardin et (ou) du Land Art conçu comme une « vitrine » et un moteur pour les actions menées à l'échelle des jardins. D'autres sites à l'échelle du bassin minier sont dans une dynamique similaire, déjà bien avancée (Parc de Iles sur le territoire voisin de la CAHC notamment). Il s'agira donc de concevoir un projet dans une logique de réseau en évitant l'éparpillement et la concurrence entre projets.

L'étude devra pour ces trois axes, proposer une stratégie d'implication des habitants.

Contenu de l'étude-action de préfiguration :

De manière à préciser les actions à mener à court et moyen terme :

- Identifier les actions en cours ou projetées sur la thématique (jardin/mobilisation/participation des habitants).
- Créer une synergie avec les actions existantes à l'échelle du bassin minier, en particulier « mine d'art en sentier » (Parc Naturel Régional Scarpe Escaut) ou encore avec les initiatives de « Culture commune » et le Pays d'Art et d'Histoire de Lens Liévin.
- Identifier et prendre contact avec les acteurs et porteurs de projets déjà impliqués (communes, associations, habitants).
- Faire une recherche sur des exemples pertinents d'actions et d'opérations similaires menées en dehors du territoire (échelle nationale / internationale).
- définir une stratégie d'ensemble : parcours de découverte entre le Louvre et le 11/19 et faisabilité d'un festival des jardins sur le site du 11/19).
- Faire émerger un concept.
- Traduire cette stratégie en actions à court moyen et long terme à articuler notamment avec le calendrier du Louvre Lens (saisir l'opportunité du premier « printemps du Louvre Lens » par exemple).
- Chiffrer ces actions, identifier les porteurs, les acteurs associés.
- Proposer un planning de réalisation.
- Accompagner les premières actions.

Perspective :

A moyen terme, l'élargissement de dispositifs participatifs pourrait s'envisager dans d'autres cités minières : ces démarches expérimentées aux abords du Louvre pourraient participer aux projets participatifs qui seront mis en oeuvre dans les autres cités du périmètre Unesco. La question du développement des jardins pourrait également s'inscrire dans les perspectives d'échanges internationaux portés par Mineurs du Monde et être vecteur d'échanges internationaux (cités jardins anglaises, expériences connues en Belgique,...).

2 CONTENU DE L'ETUDE

Attendus de l'étude:

- 1^{ière} phase : Définition d'une stratégie à court moyen et long terme.
- 2^{ième} phase : Production de fiches-actions thématiques pour mettre en oeuvre cette stratégie identifiant les projets, les maîtrises d'ouvrage, les acteurs structures et personnalités compétentes à associer, le budget et planning prévisionnel pour le lancement et la gestion des actions.
- 3^{ième} phase: Assistance pour la mise en oeuvre de premières actions pour le printemps : 2013, rédaction d'un cahier des charges et aides au choix des prestataires.

Livrables:

- 1^{ière} phase : l'équipe fournira un mémoire technique en 6 exemplaires papier et numériques.
- 2^{ième} phase : l'équipe fournira l'ensemble des fiches-action en 6 exemplaires papiers et numériques. Les fiches-actions reprendront la description précise des actions, ainsi que leur chiffrage prévisionnel, et l'identification des porteurs potentiels.
- 3^{ième} phase: Il s'agit d'une mission d'accompagnement de la maîtrise d'ouvrage pour la réalisation d'une première action : assistance à la définition, le montage, le suivi de l'action.

Le périmètre de l'étude concerne les cités minières autour du Louvre et le site du 11/19

- **b** Lens : Cités 9,9 bis, Jeanne D'Arc, Provinces, 12/14, 4.
- **b** Loos en Gohelle : site du 11/19, rue Léon Blum, place de Lorraine, coron Mirabeau.

Durée de l'étude: 7 mois

- 3 mois. Etat des lieux et définition d'une stratégie à court moyen et long terme
- 2 mois : Réalisation de fiches-action phasées et chiffrées
 - 2 mois : Assistance pour la mise en oeuvre des premières actions avant 2013 **N.B. Cette phase qui nécessite au préalable l'identification d'un ou plusieurs porteurs, pourrait débuter avec un léger décalage dans le temps avec la phase 2.**

3 CHOIX DES PRESTATAIRES

Compétences requises et savoir-faire:

L'équipe de prestataires devra intégrer un paysagiste et pouvoir justifier de compétences concernant:

- La conception et la mise en oeuvre de projets impliquant la population
- La culture du paysage, des jardins, du Land art
 - Une bonne connaissance de projets comparables à l'échelle nationale et internationale
 - La médiation, la concertation

- L'évènementiel

Mode de sélection des prestataires:

Une pré sélection a permis de retenir 5 équipes, ces 5 équipes présélectionnées fourniront une offre se décomposant de la manière suivante :

- Une note critique d'appropriation du sujet démontrant leur bonne appréhension des enjeux et des objectifs de l'étude.
- Une note méthodologique détaillant l'organisation et les moyens techniques et humains mis en oeuvre par l'équipe pour répondre au cahier des charges, ainsi qu'un phasage et un calendrier détaillé.
- Le prix de la prestation décomposée par phases et par membre de l'équipe.
- La maîtrise d'ouvrage laisse aux équipes l'entière liberté de compléter leur offre, au-delà des éléments évoqués ci-dessus. Ces éléments complémentaires ne sauraient être retenus contre les équipes et seront jugés à l'aune de leur apport significatif à la prestation d'ensemble.

Jugement des offres:

Les offres seront jugées sur la base des 3 critères suivants :

- Pertinence de la note d'appropriation du contexte du projet et de ses enjeux, pertinence des réflexions liminaires tant sur le programme que les conditions de sa mise en oeuvre, appréhension de l'enjeu partenarial => 40%
- Cohérence et cohésion de l'équipe, appréciées au regard de la répartition des tâches, qualification des personnes ressources, organisation méthodologique de l'équipe => 30%
- Prix => 30%

Si besoin, après jugement des offres, la maîtrise d'ouvrage recevra, les deux équipes arrivées en tête afin de les départager.

4 CALENDRIER DE LA CONSULTATION

12 mars : Remise des offres.

19 mars : Jury de sélection.

22 mars de 14h30 à 17h00 : Si besoin, audition des deux équipes arrivées en tête.

Les offres sont à envoyer avant le 12 mars 2013 - 17h30 à destination de :
 Raphaël Alessandri, Mission Bassin Minier
 Fosse 9-9bis – BP16
 Rue du Tordoir 62590 OIGNIES

LEXIQUE

ANAH : Agence Nationale de L'Habitat

ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment

CARSAT : Caisse d'Assurance Retraite et de la Santé au Travail

CERQUAL : Certificateur Qualitel

CHRS : Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CLLAJJ : Comité Locale pour le Logement Autonome des Jeunes

CUS : Convention d'Utilité Sociale

DDEA : Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPF : Établissement Public Foncier

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

GRL : Garantie des Risques Locatifs

HLM : Habitation à Loyer Modéré

MARPA : Maison d'Accueil Rurale pour Personnes Agées

MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées

OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

P.A.E. Projet d'Aménagement d'Ensemble

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PDU : Plan des déplacements urbains

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PRU : Programme de Rénovation Urbaine

P.U.P. Projet Urbain Partenarial

PTZ : Prêt à Taux Zéro

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRU : loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAD : Zone d'Aménagement Différé

Zone U : Zone urbaine

Zone AU : Zone d'urbanisation future

PLH 2014-2020

ANNEXES

I - Diagnostic Document d'Orientation – Extraits modifiés :

- 1) Constructions neuves pages 82-83
- 2) Réhabilitation page 138

II - Programme d'actions :

- 1) Tableau synthétique des objectifs de production
- 2) Budget prévisionnel 2014
- 3) Echancier
- 4) Tableau synoptique des partenariats
- 5) Monographies communales (2 volumes)