



Communauté d'Agglomération

Lens-Liévin



## Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Orientations

# 1. Table des matières

<b>I. Préambule</b> .....	<b>2</b>
<b>Contexte règlementaire</b> .....	<b>2</b>
<b>Le projet de territoire de la CALL</b> .....	<b>2</b>
<b>La démarche d'élaboration des orientations du PLH</b> .....	<b>3</b>
<b>II. les orientations en matière de politique locale de l'habitat</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Du diagnostic aux orientations</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Le contenu des orientations du PLH</b> .....	<b>6</b>
2.1 L'intervention sur le parc de logement existant : une priorité absolue.....	6
2.2 De nombreuses opérations neuves impliquant un rythme de construction soutenu .....	8
2.3 Une nécessaire diversification des produits de logements pour couvrir l'ensemble des besoins.....	11
2.4 Un rôle de coordination pour la CALL auprès des communes et des partenaires.....	12
<b>III. Le choix d'un scénario de développement pour 2028</b> .....	<b>14</b>
<b>1. Les principes de définition d'un scénario prospectif</b> .....	<b>14</b>
<b>2. Les variables retenues pour l'élaboration du scénario</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Le scénario prospectif retenu</b> .....	<b>16</b>

# I. PREAMBULE

## Contexte réglementaire

Le code de la Construction et de l'Habitat définit le contenu d'un document d'orientations.

Selon l'article R.302-1 :

*Le document d'orientations énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) et indique notamment :*

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

## Le projet de territoire de la CALL

Les élus du territoire souhaitent que ce PLH engage une période « de transition » :

- Il s'agit de maîtriser progressivement la production de logements pour répondre aux exigences en termes de qualité d'opération et de moindre consommation foncière conformément aux attendus de la Zéro Artificialisation Nette issues de la Loi "Climat & Résilience" sans remettre en cause les dynamiques engagées par l'agglomération en faveur d'une plus grande attractivité.
- Il s'agit de trouver une complémentarité entre les actions de requalification du parc existant pour lequel des investissements massifs sont engagés par l'Etat et par les collectivités (Communes et CALL) et de production de logements neufs, afin de renforcer l'image de l'agglomération et son attractivité

La question de l'habitat doit être traitée en cohérence avec les grands principes de développement de l'agglomération inscrits dans le Projet de Territoire :

- Développement économique
- Mobilité, transports
- Cadre de vie, environnement
- Equipements
- Culture

Elle doit aussi être abordée au regard des tendances marquantes et durables du marché de l'immobilier, de l'évolution du nombre d'habitants, des évolutions sociétales récentes notamment en conséquence de la crise sanitaire, des dynamiques en cours d'attractivité du territoire à l'échelle régionale. Il convient également d'intégrer les objectifs national et régional (notamment affiché dans le SRADDET) de modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines.

### La démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite de la phase de diagnostic, la réflexion s'est poursuivie autour des orientations du PLH.

Pour rappel : « *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent* ». <sup>1</sup>

Ces orientations traduisent le projet politique de l'agglomération en lien avec sa compétence en matière d'habitat : quelles sont les priorités sur lesquelles la CALL souhaite intervenir en matière d'habitat dans les 6 années à venir ?

- Sur le plan qualitatif : quels produits de diversification de l'offre ? Quelles modalités d'intervention et optimisation des moyens alloués ?
- Sur le plan quantitatif : quels objectifs de production de logements neufs, de remise sur le marché de logements vacants et d'adaptation du parc existant qui permettent de répondre aux besoins identifiés ?

---

<sup>1</sup> Article L302-1 du CCH

## II. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT

### 1. Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic du PLH a mis en avant les points suivants :

#### ❖ Le parc privé et le parc social existant

Constats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un peu plus de 11 500 logements vacants sont recensés par la source fiscale<sup>2</sup> en 2021 (dont 47% dans le parc social et 46% dans le parc privé), dont un volume particulièrement élevé pour la ville de Lens (plus de 3 600 logements).</li><li>• 43% des propriétaires occupants de la CALL sont éligibles aux aides de l'ANAH concernant les travaux de rénovation énergétique des logements.</li><li>• Un peu moins de 4% des logements privés sont en état médiocre ou mauvais.</li><li>• Dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM), 10 cités minières concernées sur la période 2018-2020 comptant 1800 logements à rénover puis 19 cités minières concernées sur la période 2021-2028 avec un prévisionnel de 3 400 logements à réhabiliter.</li></ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Des enjeux forts d'intervention sur le parc privé</b> (réduction de la vacance, amélioration de la qualité des logements et de la performance énergétique, lutte contre le mal-logement) <b>et sur le parc social</b> (enjeux de réhabilitation important des cités minières, réduction de la vacance dans le parc social collectif)</li></ul>

#### ❖ Les dynamiques de production neuve

Constats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un total de 7 048 logements neufs dont la livraison est prévue au cours du PLH 3 et un potentiel de plus de 3 600 logements supplémentaires au-delà de 2028.</li><li>• Un indice prévisionnel de construction de 4.9 logements construits par an pour 1000 habitants sur la période du PLH 3 contre 3 logements par an pour 1000 habitants constaté sur la période 2012-2017.</li></ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Un nombre important de projets de logements neufs</b> qui doivent nécessairement être articulés avec la revalorisation du parc existant qui mobilise d'importants moyens financiers.</li><li>• <b>Mettre en place</b> des outils permettant des outils basés sur des critères partagés permettant cette articulation (localisation, desserte, phasage, programmation...)?</li></ul>

<sup>2</sup> Fichier 1767 bis com

## ❖ La diversification de l'offre de logements

Constats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une baisse de la taille moyenne des ménages qui s'accélère avec en moyenne 2,38 personnes par ménages en 2017 en lien avec le desserrement des ménages.</li><li>• Un déficit migratoire marqué sur les tranches d'âges 20-24 ans et 25-29 ans.</li><li>• Les 15-29 ans représentent environ 20% de la population. Un manque de petites typologies abordables (T1, T2) et un défaut d'attractivité de certaines résidences de logements sociaux collectifs.</li><li>• Les plus de 75 ans représentent 8% de la population. Un bon niveau d'équipement en termes de résidences autonomie et d'EHPAD (environ 1800 places à l'échelle de la CALL) avec des enjeux de réhabilitation sur certaines résidences existantes.</li><li>• Un bon taux d'équipement en matière de structures d'hébergement (environ 450 places) avec des enjeux d'accompagnement social et de solutions transitoires vers le logement autonome.</li></ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>L'enjeu de la diversification des produits neufs</b> doit permettre de <b>mieux répondre aux besoins du territoire</b> par la construction de programmes qualitatifs (mixité des typologies, mixité des statuts d'occupation, mixité des formes urbaines). La finalité étant de mieux les familles avec enfants sur le territoire communautaire.</li></ul>

## ❖ Le rôle de la CALL

Constats	<ul style="list-style-type: none"><li>• Une compétence de délégation des aides à la pierre</li><li>• Un réseau d'acteurs locaux important et mobilisé (communes, bailleurs sociaux, services de l'Etat, agence d'urbanisme, aménageurs, associations...)</li></ul>
Enjeux	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Un rôle de coordination de la CALL à renforcer en matière de politique locale de l'habitat</b> : mobilisation des acteurs locaux, accompagnement des communes dans la définition et le montage des projets, évaluation des actions menées...</li></ul>

Ces enjeux ont été retranscrits sous forme d'orientations :

### Les orientations du PLH

- 1 **Intervenir prioritairement sur le parc de logement existant (social et privé)**
- 2 **Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite**
- 3 **Favoriser un parcours résidentiel interne à la CALL par une diversification des produits de logement**
- 4 **Accompagner les communes et associer les partenaires dans la mise en œuvre du PLH**

## 2. Le contenu des orientations du PLH

### 2.1 L'intervention sur le parc de logement existant : une priorité absolue

Une partie du parc de logement existant ne répond plus aux besoins et attentes des ménages (faible performance énergétique, mauvais état du logement, mauvaise conception des pièces, logement non adapté à la perte d'autonomie, ...). Ce constat est partagé à l'échelle de la CALL et de nombreux dispositifs sont engagés en faveur de la réhabilitation du parc privé et du parc social.

- **Parc privé**

Récemment, la CALL a considérablement développé ses outils d'intervention permettant d'accompagner les propriétaires, occupants et bailleurs, dans leurs travaux de rénovation (amélioration énergétique, lutte contre l'habitat dégradé) et d'adaptation de leur(s) logement(s), via notamment :

- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) 2020-2025 sur l'intégralité du territoire de la CALL ;
- Une OPAH-RU (2020-2025) sur Lens, Liévin et Harnes ;
- L'instauration des permis de louer et de diviser sur plusieurs communes, en partenariat avec les municipalités concernées ;
- L'ouverture d'une Maison de l'Habitat Durable (M.H.D.) début 2021, qui permet à l'ensemble des usagers, quel que soit leur projet (amélioration énergétique, adaptation, rapports locatifs, accession, gestion de copropriété, ...) d'être orienté vers les bons interlocuteurs et outils, que ces usagers soient ou non éligibles aux aides de l'Anah.

Il convient désormais de pérenniser ces outils, ce qui inclut :

- Leur évaluation en continu afin d'apporter les éventuelles actions correctrices nécessaires à leur efficacité et l'amplification progressive des résultats ;
- Le maintien d'un budget suffisant de la part de la collectivité et de ses partenaires (Anah, Action Logement, Conseils départemental et régional, ...), et des moyens humains ajustés au sein de la CALL.

Le diagnostic du PLH fait apparaître un taux de logements vacants, privés comme publics, important dans certaines villes de l'agglomération, et en tout premier lieu à Lens (où près de 20 % de logements privés sont vacants selon la source fiscale, dont 2/3 depuis plus d'un an et 1/3 depuis plus de 3 ans). Il confirme l'étude lensoise réalisée par Soliha<sup>3</sup> mettant en évidence que ces logements privés vacants sont principalement localisés dans le centre-ville, en particulier dans le secteur de l'OPAH RU. Cette lutte contre la vacance nécessite de se doter :

- Des moyens incitatifs adaptés permettant l'accompagnement sur le long terme des propriétaires touchés par les PIG, OPAH RU et Maison de l'habitat Durable (M.H.D.). Il s'agit de disposer d'objectifs et enveloppes financières « propriétaires bailleurs » suffisants, mais également d'aides à l'accession dans l'ancien ;
- De moyens plus coercitifs de type restauration immobilière (THIR-ORI) voire de résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) ;
- Probablement d'outils publics d'intervention foncière, via des opérations d'acquisition pour la puissance publique, le cas échéant avec la participation de l'établissement public foncier, d'immeubles stratégiques vacants en centralité, à fins de portage (revente ultérieure à un investisseur), de transformation en logements sociaux (locatifs ou en accession) voire de recyclage foncier (démolition, partielle ou totale, à fins de reconstruction et/ou d'aménagement d'espaces publics).

Compte-tenu de la prégnance de la maison individuelle sur le territoire, on compte assez peu de copropriétés (elles représentent 4% de l'offre en logements). Néanmoins, elles méritent une attention particulière dans la mesure où :

- Plusieurs d'entre elles présentent des signes de fragilité de gestion, avec notamment des dettes de charge : ainsi, en avril 2020, 24 % des copropriétés enregistrées présentaient plus de 15 % d'impayés de charges (par rapport à leur budget annuel) même si les montants en jeu étaient fréquemment relativement modérés ;
- En la matière, l'accompagnement public doit intervenir le plus en amont possible des difficultés, afin que celles-ci ne deviennent structurelles, et difficiles à traiter.

En complément des volets « copropriétés » des PIG et OPAH RU en cours, qui permettent un accompagnement des copropriétés identifiées comme fragiles et/ou ayant besoin de travaux dans le cadre de la mise en œuvre des dispositifs, il serait utile de mettre en place un outil d'observation et de suivi de l'intégralité des copropriétés du territoire, de type « *Veille et Observation des Copropriétés* » (VOC) de l'Anah.

- **Parc social**

Des travaux de réhabilitations lourdes des logements sociaux situés dans les cités minières engagés via l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) et les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs sociaux : soit environ 5 000 logements à réhabiliter sur la période du PLH.

S'est posée la question de savoir comment considérer cette offre réhabilitée ? : Faut-il la considérer avec un effet « nul » sur l'évolution des résidences principales ou comme une offre « nouvelle » ? Les logements sont majoritairement occupés. La vacance s'organise au fur et à mesure des travaux envisagés. Les ménages sont relogés soit dans un logement temporaire (« relogement tiroir ») avant de réintégrer leur logement soit dans un autre logement de manière pérenne. Les démolitions et les

---

<sup>3</sup> Etude menée pour la ville de Lens en 2020

fusions de logement sont peu nombreuses, si bien qu'un logement réhabilité équivaut à un logement remis en location.

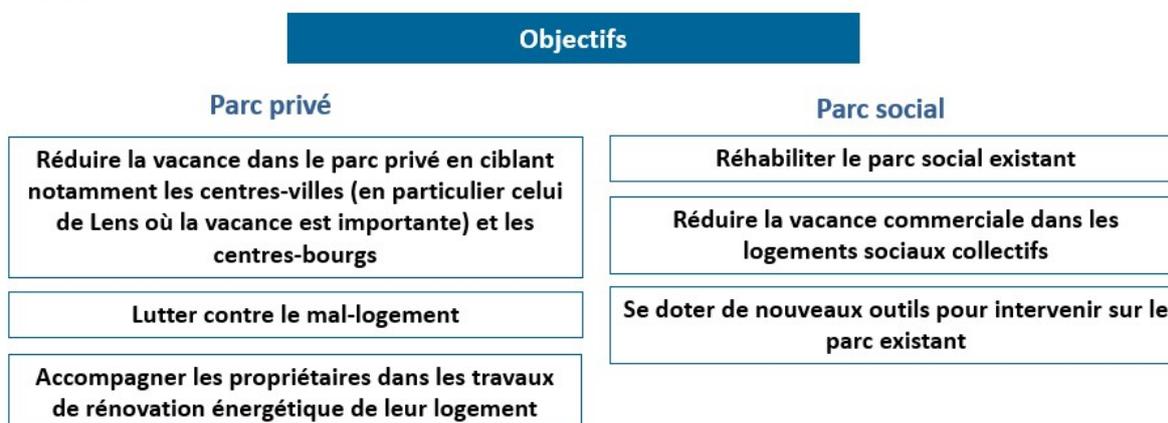
En conclusion, les réhabilitations effectuées n'ont pas d'incidence notable sur l'évolution du nombre de résidences principales, mais elles permettent de mieux répondre aux besoins actuels et d'éviter un risque d'aggravation de la vacance tout en redonnant une attractivité à ces quartiers historiques du territoire.

Certains petits immeubles collectifs souffrent d'un défaut d'attractivité qui se traduit par un taux de vacance élevé<sup>4</sup>. Des enjeux sont identifiés en termes de restructuration de ces logements voire de démolitions ponctuelles.

Dans le cadre des trois quartiers concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) ; Quartier de la République à Avion, Cité 12-14 à Lens et Vent de Bise à Liévin, un total de 982 logements sont destinés à la démolition. L'offre de logement social reconstituée sera moins importante (environ 230 logements) et concerne principalement des produits spécifiques (résidences seniors). Les potentiels fonciers libérés par les démolitions sont intéressants : emprises importantes, localisation centrale ou en périphérie proche. Des opérations de diversification de l'offre de logement sont souhaitées sur ces emprises (accession à la propriété bénéficiant notamment de la TVA à 5.5%). Néanmoins, l'expérience de l'ANRU 1 montre qu'il est difficile de faire venir des opérateurs sur ces fonciers. Ces potentiels fonciers ne seraient donc pas mobilisés à court terme afin de laisser le temps à l'environnement de gagner en attractivité pour garantir le succès des opérations.

1

## Intervenir prioritairement sur le parc de logement existant (social et privé)



### 2.2 De nombreuses opérations neuves impliquant un rythme de construction soutenu

En parallèle des interventions sur le parc existant, de nombreux projets sont envisagés en construction neuve. Un travail de recensement des différentes opérations de logements a été effectué dans le cadre du PLH avec plusieurs mises à jour au cours de l'élaboration du P.L.H. pour aboutir à une volumétrie la plus sincère possible et qui fera l'objet d'une clause de revoyure à mi-parcours du PLH 3.

<sup>4</sup> 680 logements pour le bailleur Pas-de-Calais habitat selon la source RPLS 2019

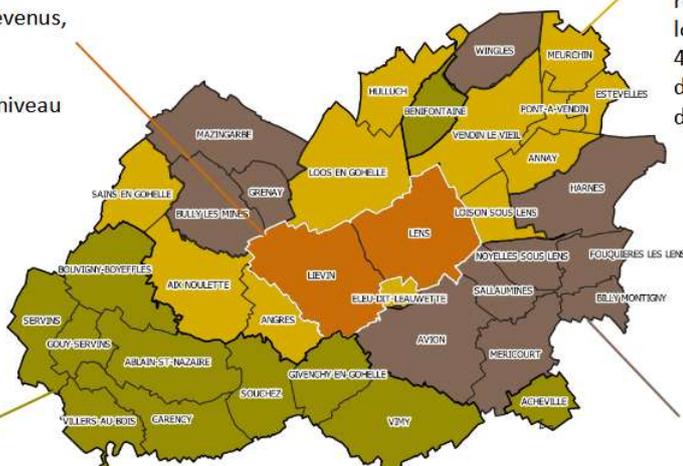
Pour rappel, les communes de la CALL ont été réparties en 4 groupes (cf. cartographie ci-dessous)

### Groupe 1 :

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

### Groupe 3 :

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



### Groupe 4 :

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

### Groupe 2 :

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

Un total de 7 048 logements a été recensé avec une date prévisionnelle de livraison pendant les 6 années du PLH.

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

Une distinction a été faite entre les opérations faisant déjà l'objet d'une autorisation d'urbanisme et les « autres opérations » (celles dont la livraison est prévue dans les 6 années mais pour lesquelles l'autorisation d'urbanisme n'est pas encore déposée). Au total, 70% des opérations recensées sont déjà engagées, 30% sont des « autres opérations ».

Parmi les opérations recensées :

- En termes de nature de produits logements :
  - 75% des logements sont des logements « classiques »
  - 25% sont des logements « spécifiques » (résidences seniors, béguinage, pension...)
- En termes de localisation :
  - 30% sont des opérations situées en extension urbaine
  - 70% sont des opérations dans la trame bâtie existante, en densification, requalification de friches.

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

Il convient également de tenir compte du potentiel de logements identifié dans les trames urbaines déjà constituées (dents creuses), plus difficile à maîtriser aussi bien dans le contenu des types de logements réalisés que dans le calendrier de leur réalisation ; ce potentiel de logements pouvant aussi entrer en concurrence avec les opérations nouvelles.

Un travail sincère de priorisation a été réalisé par les communes en partenariat avec les services communautaires.

L'instauration d'une clause de revoyure à mi-parcours du PLH3 a été convenue avec Monsieur le Préfet de Département. Cet examen des rythmes de construction permettra d'ajuster ces volumétries au regard des évolutions économiques et sociétales (contexte sanitaire, évolution des coûts de construction, ...)

Un point de vigilance a été formulé sur la capacité du marché à absorber ce volume de logements neufs important avec un risque difficultés de commercialisation. Une forte production de logements neufs peut également nuire aux efforts fournis sur le parc existant. En parallèle, le contexte réglementaire est en constante évolution et tend vers toujours moins de consommation foncière (objectif Zéro Artificialisation Nette) et des objectifs de densité de logements selon les secteurs qui seront discutés dans le cadre de la révision du SCOT. Dans ce contexte et afin de garantir le succès des opérations engagées, il semble opportun de pouvoir s'appuyer sur des critères de priorisation des projets (selon plusieurs critères) et sur un phasage des opérations d'ampleur.

## 2 Planifier les opérations neuves afin de garantir leur réussite

### Objectifs

Définir des critères de priorisation des projets en lien avec le projet de territoire et les projets communaux : desserte en transports, équipements, mixité des produits de logement (statuts d'occupation, formes urbaines)...

Définir un phasage des opérations afin de garantir leur réussite et d'adapter les projets à l'évolution des besoins

Réfléchir et anticiper les usages des fonciers à enjeux

## 2.3 Une nécessaire diversification des produits de logements pour couvrir l'ensemble des besoins

Le programme local de l'habitat doit permettre de couvrir la question des besoins en logements pour l'ensemble de la population et notamment :

- Les besoins des jeunes ;
- Les besoins des seniors ;
- Les besoins des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les besoins des gens du voyage ;

C'est pourquoi une attention toute particulière doit être portée envers les ménages éprouvant des difficultés à accéder ou à se maintenir dans leur logement, avec un risque de fragilisation importante de certains d'entre eux en lien avec la crise sanitaire actuelle. La CALL souhaite faire preuve d'innovation dans les solutions de logements proposés sur le territoire (appels à projets, mobilisation des opérateurs et de leurs partenaires) et de davantage d'approche programmatique.

### • Les jeunes

En ce qui concerne les jeunes en formation et les étudiants, la difficulté réside dans l'appréhension des besoins sachant qu'une offre existe (résidences CROUS et SIA à Lens) et qu'une demande est constatée à Liévin en lien avec le développement de la filière sport-santé et la Fac de Sciences. Une majorité des étudiants sont logés chez leurs parents, néanmoins une offre complémentaire pourrait être expérimentée (colocation/logements meublés, par exemple).

Concernant les jeunes en difficulté, il existe plusieurs dispositifs d'accompagnement social à travers le Logement d'Abord et le Plan Pauvreté. La question de la pérennisation de ces dispositifs se pose. Concernant les jeunes actifs, le renforcement de l'offre dédiée en résidences jeunes est souhaitable.

### • Les seniors

Chez les personnes âgées autonomes, l'enjeu porte sur le maintien à domicile et les solutions à trouver en matière de logement adapté permettant une transition entre le domicile et la maison de retraite. De nombreux projets de bégainages sont engagés dans les communes avec une définition variable : à minima, il s'agit de logements adaptés et regroupés (T2/T3), certains prévoient des services et des animations complémentaires. Avoir une réflexion sur les besoins en services et en équipements dans les opérations neuves ou existantes est nécessaire.

Un enjeu de réhabilitation est soulevé dans les résidences autonomie existantes qui souffrent pour certaines d'un défaut d'attractivité. Une démarche partenariale a été engagée par la CALL avec les CCAS des communes concernées.

### • Les ménages en difficulté

Concernant la prise en charge des ménages les plus fragiles, des enjeux sont identifiés en termes de prévention des expulsions locatives, de lutte contre les violences (en lien avec le conseil de sécurité et de prévention de la délinquance), de mobilisation des mesures d'accompagnement social, et de fluidité de parcours entre l'offre d'hébergement et le logement autonome. Par ailleurs, le diagnostic fait état d'un très bon taux d'équipement de la CALL en structures d'hébergement.

- **Les gens du voyage**

Les aires d'accueil de la CALL sont pleinement occupées par des ménages sédentarisés, majoritairement en situation de grande précarité. Une Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Social a été mise en place par la CALL afin de qualifier les besoins de ces ménages. La création de terrains familiaux et de logements adaptés type PLAI avec accompagnement social est une piste étudiée.

### **3 Favoriser un parcours résidentiel interne à la CALL par une diversification des produits de logement**

<b>Objectifs</b>
<b>Mieux retenir les jeunes ménages et les familles sur le territoire de la CALL en leur proposant une offre de logement permettant de réaliser leurs parcours résidentiels</b>
<b>Mesurer le besoin en terme d'offre dédiée aux jeunes en formation (filières spécialisées)</b>
<b>Diversifier les produits d'habitat adapté pour les personnes en perte d'autonomie et requalifier l'offre existante</b>
<b>Pérenniser les dispositifs expérimentaux d'accompagnement des jeunes en difficulté (logement d'abord)</b>
<b>Répondre aux objectifs du schéma départemental en matière d'offre adaptée pour les gens du voyage sédentarisés</b>

#### **2.4 Un rôle de coordination pour la CALL auprès des communes et des partenaires**

Au travers de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, la CALL est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire. Elle est en charge de l'animation du dispositif auprès des communes et des partenaires pour les 6 années à venir.

En complément de ses missions actuelles et afin d'accompagner les communes dans la déclinaison du PLH au sein de leurs documents d'urbanisme, la CALL pourrait jouer un rôle de soutien en ingénierie pour les communes qui le souhaitent : localisation des projets, programmation envisagée, cibles de public souhaitées, produits de logements...

L'animation du PLH devra s'appuyer sur un outil d'observation permettant de suivre les principaux indicateurs d'évolution du territoire, de la population et de son parc de logement (en particulier le suivi de la mise en œuvre des opérations nouvelles de logements validées sur la période d'application du PLH 2023 – 2028, traduites dans les documents d'urbanisme).

# 4

## Accompagner les communes et associer les partenaires dans la mise en œuvre du PLH

### Objectifs

**Avoir une approche d'analyse qualitative des projets de logements**

**Animer le réseau des partenaires locaux sur des dispositifs opérationnels et collaboratifs**

**Réinterroger les modalités d'intervention du PLH au regard de l'évolution du contexte**

# III. LE CHOIX D'UN SCENARIO DE DEVELOPPEMENT POUR 2028

## 1. Les principes de définition d'un scénario prospectif

La phase d'orientations du PLH permet d'avoir une réflexion sur les besoins en logement y compris d'un point de vue quantitatif :

- Combien de logements le territoire doit-il produire pour répondre aux ambitions de développement des communes ? aux besoins des ménages déjà présents ? pour être attractif auprès de nouvelles populations ?
- Quelles sont les actions à mener en matière d'habitat ? Réduire la vacance ? renouveler le parc (démolition/reconstruction) ? maintenir le niveau de résidences secondaires ? ...
- Quelles sont les priorités ? Construire du neuf, réhabiliter l'ancien ? agir sur les deux segments du parc en même temps ?

*« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement [...] en précisant les objectifs d'offre nouvelle »<sup>5</sup>*

Plusieurs scénarios de production de logements neufs sont esquissés pour les 6 années à venir visant à traduire les ambitions de répondre aux attentes des habitants du territoire, tout en insufflant une nouvelle dynamique pour renforcer son attractivité.

Ces scénarii sont établis au regard des tendances passées et de différentes hypothèses (réponses au besoin issues du desserrement des ménages, récupération de logements vacants, renouvellement du parc...).

Il est important de s'interroger sur les conditions de réussite du scénario une fois que celui-ci est validé. Ce scénario se doit de prendre en compte la dynamique très positive de l'habitat sur le territoire et de répondre à l'ambition politique explicitée dans le Projet de Territoire :

- Renforcer les centralités de Lens & Liévin tout en maintenant l'attractivité de l'ensemble du territoire ;
- D'anticiper les développements à venir du territoire (créations d'emplois, ...) ;
- De prendre en compte les récents changements sociétaux liées au contexte sanitaire notamment.

Le programme d'actions du PLH devra prévoir les outils et les moyens (humains, financiers) nécessaires à la mise en œuvre des objectifs fixés.

---

<sup>5</sup> L 302-1 du CCH

## 2. Les variables retenues pour l'élaboration du scénario

- Les tendances passées

Les facteurs à prendre en compte :		Tendances passées 2012-2017
	<b>Croissance démographique</b> →	Légère baisse démographique : -0,07% 241 934 habitants en 2017 <i>Redressement démographique engagé</i>
	<b>Desserrement des ménages</b> →	Baisse de la taille moyenne des ménages de -0,57% par an soit 2,38 personnes par ménage en 2017
	<b>Variation de la vacance</b> →	+ 1 299 logements (soit une progression de 7% à 8%)
	<b>Renouvellement du parc</b> →	Taux de renouvellement : 0,02%
	<b>Construction neuve</b> →	3 600 logements / 5 ans Soit 730 / an

- Le desserrement des ménages

Le desserrement des ménages correspond à l'évolution de la taille moyenne des ménages qui a tendance à se réduire en raison de plusieurs phénomènes combinés : vieillissement de la population, décohabitation, séparations...

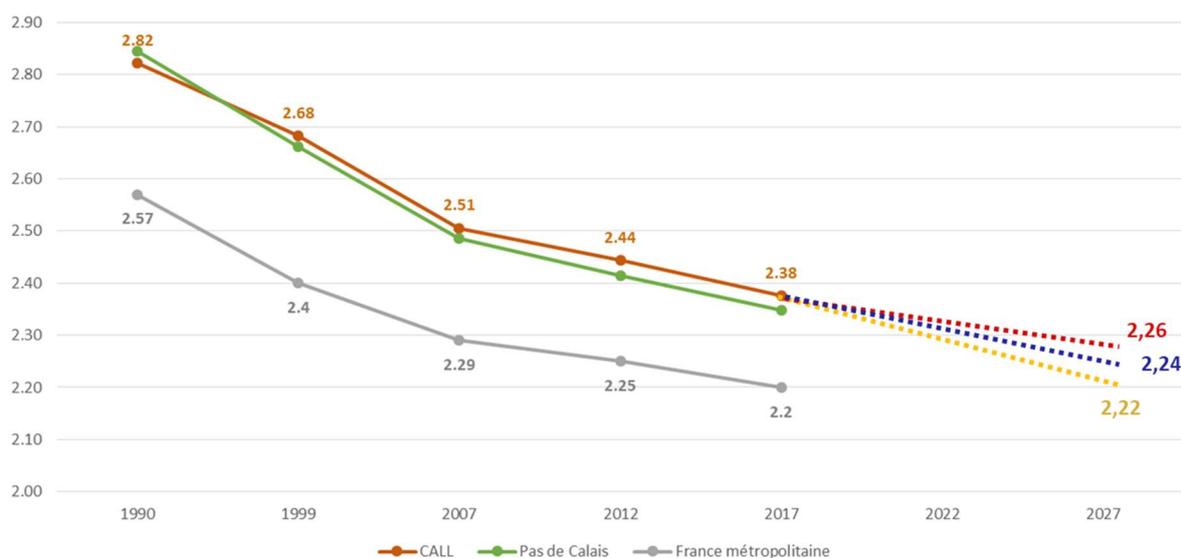
Cette évolution est observée sur la période passée :

- Entre 2007 et 2012, la taille moyenne des ménages de la CALL est passée de 2,51 personnes par ménage à 2,44 (-0,50%) ;
- Entre 2012 et 2017, elle est passée de 2,44 personnes par ménage à 2,38 (-0,57%)

A partir de ces tendances, plusieurs hypothèses sont formulées pour l'avenir :

- Une poursuite du desserrement sur un rythme soutenu tel qu'observé sur la tendance longue (-0,65%) soit une taille moyenne des ménages de 2,22 à l'horizon 2027 ;
- Un desserrement identique à celui observé sur la tendance récente qui équivaut à un meilleur maintien des familles (-0,57%) soit une taille moyenne des ménages de 2,24 à l'horizon 2027 ;
- Un ralentissement du phénomène de desserrement correspondant à un maintien plus important des familles sur le territoire (-0,45%) soit une taille moyenne des ménages de 2,26 à l'horizon 2027.

Evolution de la taille moyenne des ménages  
(Source : INSEE + projections des scénarios)



La dernière hypothèse a été retenue dans le cadre de l'élaboration du scénario (cf. infra).

### 3. Le scénario prospectif retenu

Plusieurs scénarios prospectifs ont été élaborés à partir des éléments présentés ci-dessous et selon plusieurs hypothèses :

- **Démographie** : poursuite de la tendance passée (léger déclin) ; maintien démographique (+0%) ; légère croissance démographique ou forte croissance ;
- **Desserrement des ménages** : poursuite des tendances passées ; faible ralentissement du desserrement ou fort ralentissement ;
- **Variation de la vacance** : tous les scénarios envisagés proposent une réduction de la vacance de 560 logements (dont 260 dans le parc privé) ;
- **Renouvellement du parc** : tous les scénarios envisagés proposent un renouvellement du parc de +0.1%, tenant compte du NPNRU et du fait que tous les logements vacants n'ont pas vocation à être remis sur le marché, certains devant être démolis.

Paramètres	Scénario A : objectif de construction à 5100	Scénario B : objectif de construction à 4400	Scénario C : objectif de construction à 2000	Scénario D : objectif de construction à 6000
 <b>Croissance démographique</b>	Croissance démographique : <b>+0,15%</b> par an soit 245 000 habitants	Légère croissance : <b>+0,07%</b> par an Soit 243 000 habitants	Poursuite de l'érosion démographique : - <b>0,08%</b> par an soit 239 000 habitants	Croissance démographique : <b>+0,30%</b> par an soit 249 000 habitants
 <b>Desserrement des ménages</b>	<b>Hypothèse d'un ralentissement du desserrement de ménages (-0,45% par an) pour tenir compte d'un effort pour retenir les familles sur le territoire soit 2,26 personnes par ménage</b>			
 <b>Variation de la vacance</b>	Réduction de 560 logements sur 6 ans (dont 260 parc privé)			
 <b>Renouvellement du parc</b>	Renouvellement tenant compte des démolitions NPNRU + ERBM : 0,12%			
 <b>Construction neuve</b>	5 100 logements livrés / 6 ans Soit 850/an	4 400 logements livrés/ 6 ans Soit 733/an	2 065 logements livrés/ 6 ans Soit 344/an	6 023 logements livrés / 6 ans Soit 1 004 / an

Le PLH proposé aboutit donc à un volume de production de 4 500 logements composé de 6 023 constructions neuves souhaitées par les communes (soit 1004 par an) et. Elle prend en compte le renouvellement urbain (1 523 démolitions), les évolutions de la société (croissance démographique, décohabitation, crise sanitaire, ...). Une deuxième tranche sera réexaminée à mi-parcours afin de réajuster les niveaux de réalisation et les enjeux en 2025.

Dans ce cadre il est à rappeler que la proposition de PLH 3 s'appuie sur la réalisation du PLH 2 (2014 - 2020) avec la programmation de 7842 logements qui a vu la concrétisation de 6 589 permis de construire validés et l'engagement opérationnel de 4 136 logements dont une partie impactée par la crise sanitaire. Les besoins en renouvellement (démolitions) étaient estimés à 1 308 logements.

La préparation du PLH 3 a permis le recensement auprès des communes de plus de 10 000 projets de création logements sur la période à venir. Un premier travail de priorisation partagé avec les communes au regard des stratégies de notre projet de territoire et du degré de maturité des projets a conduit à ramener cette volumétrie à 7 078 logements.

Ce travail s'est fait au travers de 15 réunions techniques partenariales et de rencontres bilatérales avec chaque commune avec l'association étroite et permanente des services de l'état. Par courrier en date du 29 mars 2022 le Préfet nous indiquait qu'il n'était pas favorable à une programmation de cette ampleur et les échanges ont amené à un souhait de programmation de l'État de l'ordre de 4 500 logements (dans un premier temps avec une clause de revoyure permettant de tenir un objectif concrétisé de 7 078 logements).

Pour ce faire, un nouveau travail a été réalisé afin d'affiner la stratégie pour mettre en cohérence les ambitions des communes de l'agglomération et de la C.A.L.L. Cela permet de proposer une inclinaison de notre priorisation permettant d'identifier sincèrement les opérations prêtes à être réalisées ou dont le degré de maturité permettra une réalisation à très court terme, prenant en compte les obligations liées à la Zéro Artificialisation Nette (avec 70 % de réalisation dans le tissu existant, et 30% en densification ou en requalification de friches).

*Il est également important de tenir compte des permis de construire validés au titre du PLH 2 mais dont certains n'ont pu voir leur concrétisation du fait de la crise sanitaire qui a lourdement pénalisé l'activité en 2020 et 2021.*

*Tout comme pour le P.L.H. 2, le renouvellement urbain entraînera la démolition d'une partie du parc de logements (1 523 logements estimés sur la durée du PLH3) afin de reconstituer l'offre sur le territoire mais surtout d'adapter le parc aux besoins actuels des populations et de renforcer l'attractivité des communes du territoire, notamment dans la centralité, en déconstruisant des logements qui ne répondent plus aux modes d'habiter contemporains.*

Les objectifs de production ont ainsi fait l'objet d'un sincère travail de priorisation partagé avec les communes au regard des stratégies de notre projet de territoire et du degré de maturité des projets afin de mettre en cohérence les ambitions de l'agglomération, de ses communes avec les attendus de l'Etat (obligations liées à la Zéro Artificialisation Nette).

Communauté d'Agglomération de Lens Liévin  
Programme Local de l'Habitat 2022 - 2027 - Objectifs de production de logements

COMMUNES (* comm. Art. 55 Loi SRU)	Nbre de projets Total	Nbre de projets PLH3	Recensement initial (hors démol.)	Pour mémoire Démol.	Objectifs PLH 3
ABLAIN-SAINT-NAZAIRE	3	0	0		0
ACHEVILLE	1	1	15		15
AIX-NOULETTE*	9	4	61		41
ANGRES	1	1	16		16
ANNAY-SOUS-LENS†	7	5	237		222
AVION	12	8	446	452	341
BENIFONTAINE	1	1	7		7
BILLY-MONTIGNY	9	6	300		180
BOUVIGNY-BOYEFFLES	3	2	75		75
BULLY-LES-MINES	18	8	320		175
CARENCY	3	0	0		0
ELEU-DIT-LEAUWETTE	4	1	35		35
ESTEVELLES	5	4	104		104
FOUQUIERES-LEZ-LENS	7	6	85	57	85
GIVENCHY-EN-GOHELLE	6	4	47		47
GOUY-SERVINS	5	2	5		5
GRENAY	5	2	24		24
HARNES	13	9	406		246
HULLUCH	4	3	133		133
LENS	30	23	1507	433	1 391
LIEVIN	22	17	1159	432	1 152
LOISON-SOUS-LENS	11	8	330		205
LOOS EN GOHELLE	11	8	212		164
MAZINGARBE	11	7	284		177
MERICOURT	10	7	114		114
MEURCHIN	2	1	23		23
NOVELLES-SOUS-LENS	12	8	282	35	174
PONT-A-VENDIN	1	1	73		110
SAINS-EN-GOHELLE	7	4	131	4	131
SALLAUMINES	11	9	267	109	251
SERVINS	1	1	5		5
SOUCHEZ	1	1	12	1	12
VENDIN-LE-VIEIL	3	2	38		38
VILLERS-AU-BOIS	3	2	2		2
VIMY*	4	1	40		40
WINGLES	15	6	283		283
<b>TOTAL PLH3</b>	<b>271</b>	<b>173</b>	<b>7 078</b>	<b>1 523</b>	<b>6 023</b>
<b>Volumétrie de logts neufs PLH 3 :</b>					<b>6 023</b>
<b>Volumétrie de logts neufs PLH 3 déduction faite des démolitions :</b>					<b>4 500</b>