



Communauté d'Agglomération

Lens-Liévin



Programme Local de l'Habitat 2023-2028 Diagnostic

1. Table des matières

| | |
|---|-----------|
| I. Préambule | 5 |
| 1. Les modalités de travail | 6 |
| Les principales sources de données mobilisées | 6 |
| Les analyses qualitatives | 7 |
| Les analyses territoriales | 8 |
| 2. La Communauté d’Agglomération de Lens-Liévin (C.A.L.L.) | 9 |
| 3. Le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin | 10 |
| La révision du SCOT | 10 |
| Les enjeux liés aux SCOT du bassin minier | 10 |
| Le Schéma Départemental d’accueil des Gens du Voyage | 11 |
| Le Plan Départemental d’Action pour le Logement et l’Hébergement des Personnes Défavorisées | 11 |
| Le Projet de Territoire | 11 |
| 5. Les enjeux de l’Etat pour le territoire | 13 |
| 6. L’Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) | 14 |
| II. dynamiques sociodémographiques et économiques | 15 |
| 1. Une stabilisation de la population sur la période récente | 15 |
| La population de la CALL se stabilise sur la période 2012-2017 | 15 |
| Un défaut d’attractivité auprès des jeunes | 16 |
| 2. Un profil de ménages de petite taille qui s’est accentué | 20 |
| 3. Une baisse de l’activité économique, mais des perspectives de développement | 20 |
| Evolution des emplois et des actifs occupés : un territoire fortement touché par la crise | 21 |
| 4. Chômage, revenus des ménages et disparités socio-économiques | 22 |
| Un taux de chômage important sur le territoire de la CALL..... | 22 |
| Les revenus : des revenus sensiblement inférieurs à ceux des référents..... | 22 |
| 5. Synthèse et enjeux | 23 |
| III. Les marchés du logement | 24 |
| 1. Structure et évolution du parc de logements | 24 |
| La structure du parc de logement | 24 |
| Près d’un tiers des logements construits avant 1946 | 24 |
| Un parc composé essentiellement de maisons..... | 25 |
| Une diversité de typologies dans la ville-centre et un parc de grands logements en périphérie. | 25 |
| Une part importante de locataires du parc social sur le territoire lensois | 26 |
| 2. Un marché immobilier dominé par les transactions de maisons anciennes | 27 |
| Evolution des transactions dans l’ancien | 27 |
| Un sursaut d’activité dans le marché du logement neuf collectif à Lens..... | 28 |
| Le marché de la maison ancienne | 29 |
| Le marché des appartements anciens..... | 29 |

| | |
|---|-----------|
| Le marché des terrains constructibles | 31 |
| 3. Un rythme de production de logements en baisse..... | 33 |
| Une baisse de la production de logements sur la période récente | 33 |
| IV. La planification urbaine..... | 36 |
| 1. Le contexte réglementaire de la compatibilité entre les PLU et le PLH, pour une bonne mise en œuvre du futur PLH | 36 |
| 3. Le suivi de la mise en œuvre du Programme Local de l’Habitat dans les PLU | 38 |
| V. Analyse des potentiels fonciers | 40 |
| 1. Potentiel de logements global identifié dans les documents d’urbanisme..... | 40 |
| 2. Les perspectives de construction à l’horizon 2028 | 44 |
| 2.1 La méthodologie de recensement de l’ensemble des projets de logements et du potentiel foncier auprès des communes | 44 |
| 2.2 7 048 logements estimés dans les opérations en cours ou commencées sur la durée du PLH | 44 |
| 2.3 La nature des projets de logements autorisés sur la durée du PLH..... | 45 |
| Temporalité, programmation et localisation des opérations recensées | 45 |
| 2.4 Calcul du nombre de logements participants réellement à l’accueil de nouveaux habitants sur le temps du PLH 3 | 46 |
| 3. Un objectif de modération de la consommation foncière pour tendre vers une zéro artificialisation nette (ZAN)..... | 47 |
| 1. Synthèse et enjeux..... | 49 |
| VI. L’offre et la demande de logement social..... | 50 |
| 1. Caractéristiques du parc de logements sociaux | 50 |
| Un territoire fortement doté en logements sociaux..... | 50 |
| Une baisse de la construction de logements sociaux familiaux sur la période récente | 51 |
| Une part importante de logements sociaux en vacance technique | 51 |
| Des niveaux de loyers et un taux de mobilité proches des moyennes départementales..... | 52 |
| 2. Une tension de la demande modérée | 53 |
| 64% des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI | 54 |
| Les motifs de la demande | 55 |
| Une forte demande sur les petites typologies | 55 |
| 3. Programmation de logements sociaux | 57 |
| La programmation récente de logements sociaux..... | 57 |
| Les logements sociaux dont la livraison est prévue sur le PLH3 | 57 |
| 4. La réhabilitation des cités minières..... | 59 |
| Le programme de rénovation des cités minières de la CALL | 59 |
| Les objectifs de performance énergétique et d’adaptation des logements | 61 |
| Les logements privés au sein des cités minières..... | 62 |
| 5. Les quartiers prioritaires | 62 |
| 21 quartiers prioritaires de la politique de la ville dont 3 quartiers concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) | 62 |

| | |
|---|-----------|
| 6. Un fort potentiel de ventes HLM | 64 |
| VII. Enjeux du parc privé..... | 68 |
| 1. Selon les groupes de communes et l'importance du parc social, un parc privé qui représente entre 47 % et 91 % des résidences principales, et globalement 56 % à l'échelle de la CALL..... | 68 |
| On compte 44 % de propriétaires occupants, et une offre locative privée aujourd'hui très peu présente (12 %) | 68 |
| 2. Le profil des propriétaires occupants | 69 |
| Des ménages propriétaires occupants légèrement plus jeunes que la moyenne départementale et régionale | 69 |
| Une taille moyenne des ménages un peu plus élevée que dans les territoires de référence mais de fortes nuances entre les groupes | 69 |
| 3. Dans la CALL, 43% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH | 70 |
| 4. Le profil des ménages locataires privés | 71 |
| Le parc de prédilection d'accueil des jeunes ménages, même si les locataires privés du territoire sont légèrement plus âgés que la moyenne départementale et régionale | 71 |
| Par conséquent, la taille moyenne des ménages y est très basse | 71 |
| Malgré un taux de logements sociaux déjà élevé, le parc locatif privé héberge une part importante de ménages à faibles revenus | 72 |
| 4. La vacance dans le parc privé | 73 |
| 5. Le parc de logements dégradés | 73 |
| 6. Enjeux de rénovation énergétique des logements..... | 76 |
| 7. Un parc en copropriété très peu présent (4% de l'offre en logements), mais qui mérite néanmoins une attention particulière | 77 |
| Présentation du parc en copropriété présent sur la CALL | 77 |
| 8. Bilan des aides Anah | 81 |
| 9. Synthèse et enjeux..... | 83 |
| VIII. les besoins en logements spécifiques..... | 84 |
| 1. Le logement des jeunes..... | 84 |
| Une forte baisse des 15-29 ans sur la période récente..... | 84 |
| Les jeunes par statut d'occupation dans le logement..... | 85 |
| Le logement étudiant | 85 |
| Les jeunes en difficultés | 86 |
| Synthèse et enjeux | 87 |
| 2. Les personnes âgées, les personnes ayant un handicap | 88 |
| Les besoins en logement des personnes âgées..... | 89 |
| Un bon niveau d'équipements en structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes et dépendantes | 90 |
| Les équipements en structures d'hébergement pour les adultes handicapés | 91 |
| Synthèse et enjeux | 92 |
| 3. Les réponses aux besoins des ménages les plus fragiles..... | 93 |
| Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées | 93 |

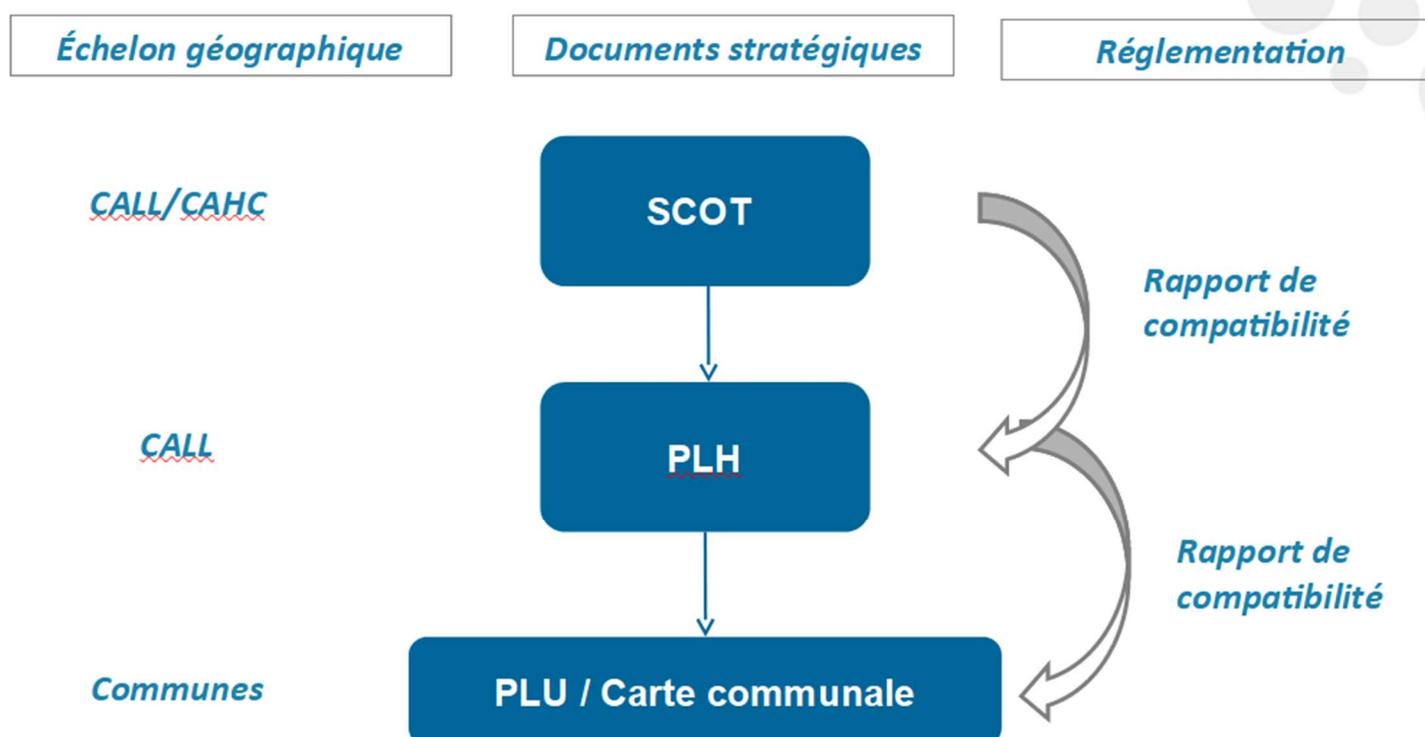
| | |
|---|------------|
| Les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL)..... | 93 |
| La prise en charge des ménages prioritaires..... | 93 |
| L’offre d’hébergement d’urgence et d’insertion..... | 94 |
| La prévention des expulsions locatives | 94 |
| Synthèse et enjeux | 95 |
| 4. L’accueil des gens du voyage | 96 |
| Synthèse et enjeux | 96 |
| Annexes | 97 |
| 1. Date de recensement pris en compte dans le millésime 2017 de l’INSEE et populations correspondantes | 97 |
| 2. Analyse de la compatibilité des PLU en vigueur sur le territoire de la CALL avec le PLH 2..... | 98 |
| 3. Identification et classification des potentiels fonciers | 101 |
| Exemples d’opérations dont la livraison est prévue avant 2021 | 101 |
| Exemple d’opérations dont la livraison est prévue après 2026 | 102 |
| Exemple d’opérations de renouvellement urbain | 102 |
| Exemple d’opérations dont la livraison sera faite entre 2021 et 2026 | 103 |
| Exemples d’opérations dont la date de livraison est incertaine | 103 |
| Exemples d’opérations qui vont faire l’objet de plusieurs phases..... | 105 |
| 4. Glossaire..... | 106 |

I. PREAMBULE

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

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

Le programme local de l'habitat n'est pas un document opposable aux tiers, mais il s'articule avec de nombreux documents :



Le porter à connaissance (PAC) de l'Etat transmis au début de l'élaboration du PLH établit le rappel des lois encadrant l'élaboration du PLH, ainsi que le rappel réglementaire sur son élaboration.

Ces différentes lois confèrent au PLH un rôle essentiel pour articuler un développement de l'habitat compatible avec la dynamique territoriale et sa planification spatiale, ainsi que pour contribuer à la cohésion sociale du territoire par la recherche d'une diversité de l'habitat et d'une mixité sociale.

1. Les modalités de travail

Les principales sources de données mobilisées

- a) **Le recensement de l'INSEE**, dont les modalités diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants

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

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

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

les évolutions quinquennales.

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

Le millésime « 2017 » a été publié par l'INSEE fin juin 2020. C'est sur ce millésime que reposent les analyses du PLH.

Le recensement millésime « 2017 » inclut des données des années 2015, 2016, 2017, 2018 et 2019.

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

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

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

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

e) **Les fichiers LOVAC** pour la vacance dans le parc privé

Les analyses territoriales

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

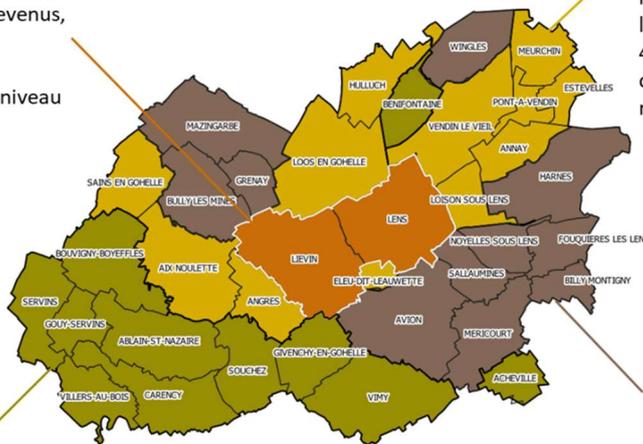
Les regroupements de communes sont les suivants :

Groupe 1 :

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

Groupe 3 :

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



Groupe 4 :

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

Groupe 2 :

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

Les indicateurs retenus pour effectuer ces regroupements sont les suivants :

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

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

Groupe 4

Groupe 3

Groupe 2

Groupe 1

2. La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin (C.A.L.L.)

La Communauté d'Agglomération de Lens-Liévin a été créée le 1^{er} janvier 2000, elle comporte 36 communes.

Les compétences obligatoires de la CALL sont :

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

En complément, la CALL possède également des compétences volontaristes :

- LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE : lutte contre la pollution de l'air, contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets ménagers.
- LA GESTION DES AIRES DE NON-SÉDENTAIRES, LA GESTION DU REFUGE INTERCOMMUNAL POUR ANIMAUX, LA GESTION DE DÉPÔTS DE MATÉRIAUX INERTES, LA GESTION DU CRÉMATORIUM : réalisé en commun avec la Communauté d'Agglomération d'Hénin-Carvin,
- LA MISE EN VALEUR D'UN PROJET D'AGGLOMÉRATION : comportant l'enseignement secondaire et supérieur, la culture et la communication, les sports, le tourisme, les actions sanitaires et sociales,
- L'ÉTUDE ET LA RÉALISATION DE TOUT PROJET : pouvant présenter un intérêt intercommunal dans l'éventualité où les communes intéressées lui en confieraient la responsabilité,
- LA GESTION DES ÉQUIPEMENTS : réalisés par ses soins et des services exploités en commun, l'exercice en lieu et place des communes de la gestion de plein droit des services énumérés à l'article L-164-4 de l'ancien Code des Communes, remplacé par l'article L-5213-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

3. Le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin

La révision du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvre les deux intercommunalités de Lens-Liévin et d'Hénin-Carvin, soit un total de 50 communes.

Il a été approuvé en date du 11 février 2008. Le 24 juin 2015, une révision générale a été lancée. Cette révision est toujours en cours, le calendrier prévisionnel est le suivant :

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

Les enjeux liés aux SCOT du bassin minier

Les services de l'Etat ont rédigé une note d'enjeux portant sur la révision des SCOT du bassin minier comprenant le SCOT de Lens-Liévin-Hénin-Carvin et le SCOT de l'Artois.

En ce qui concerne les enjeux liés à l'habitat, voici les principales préconisations faites :

- Limiter la consommation foncière en valorisant au maximum le réemploi des friches ;
- Favoriser le renouvellement urbain via les OPAH et les programmes de renouvellement urbain ;
- S'appuyer sur les fonciers disponibles desservis par le réseau de Bus à Haut Niveau de Service ;
- Envisager l'élaboration du PLUi en faveur d'une plus grande intégration des enjeux d'aménagement et afin de limiter les effets de concurrence entre les communes ;
- Redynamiser les centres-villes afin de limiter le développement de la périurbanisation en s'appuyant sur Action Cœur de Ville entre autres ;
- Privilégier la construction de logements sociaux dans les communes qui en possèdent le moins.

→ Habituellement, le PLH intègre les préconisations du SCOT en matière de scénarios de production de logement, densité des opérations de logements, secteurs de développement préférentiels, etc... Dans le contexte actuel, les principales préconisations du SCOT ne seront pas connues avant l'approbation du Programme Local de l'Habitat.

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

4. Les autres documents stratégiques

Le Schéma Départemental d'accueil des Gens du Voyage

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

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

Le PDALHPD du Pas-de-Calais a été adopté pour la période 2015-2020. Un nouveau PDALHPD est en cours de révision.

Le Projet de Territoire

La CALL s'est dotée d'un projet de territoire :

Sur le volet économique, les objectifs sont les suivants :

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

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

Sur le volet mobilité, les objectifs sont les suivants :

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

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

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

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

- Définir une politique foncière globale visant à maîtriser l'ouverture à l'urbanisation et identifier les secteurs prioritaires d'aménagement ;
- Fixer des objectifs de densité et de production de logement par polarité pour limiter la concurrence entre les communes et les projets ;
- Fixer des objectifs de construction neuve réalistes et adaptés au marché ;
- Œuvrer sur l'attractivité résidentielle dans son ensemble (équipements et services de proximité) ;
- Utiliser la politique d'attribution et de ventes HLM pour limiter la paupérisation des quartiers et favoriser la mixité sociale ;
- Rénover et adapter le parc existant, pour le rendre plus attractif, lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et la vacance, et renforcer les centralités

2. Objectif 2 : Promouvoir de nouvelles formes d'habitat adaptées aux besoins évolutifs des populations

- Lancer des appels à projets en faveur de l'innovation dans le logement
- Renforcer la participation de la population, promouvoir l'habitat participatif
- Rechercher de nouvelles formes d'hébergement d'urgence et développer une stratégie d'implantation

3. Objectif 3 : Devenir un territoire pilote et expérimental en matière de rénovation énergétique de l'habitat

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

5. Les enjeux de l'Etat pour le territoire

Le 31 juillet 2020, les services de l'Etat ont communiqué à l'agglomération le Porter à Connaissance (PAC) rappelant le cadre réglementaire de l'élaboration du PLH ainsi que les principaux enjeux à prendre en compte.

Ci-dessous, une synthèse des principaux enjeux issus du Porter à Connaissance :

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

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

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

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

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

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

Réduire la consommation foncière et les phénomènes de périurbanisation.

Augmenter la performance énergétique des parcs immobiliers neuf et existants.

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

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

5. Le soutien aux politiques sociales du logement

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

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

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

Les principaux engagements portent sur les objectifs suivants :

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



Source : ARS Hauts-de-France

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

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

A l'heure actuelle, l'ensemble des logements susceptibles de bénéficier de l'ERBM n'est pas encore complètement évalué, des diagnostics techniques sont en cours.

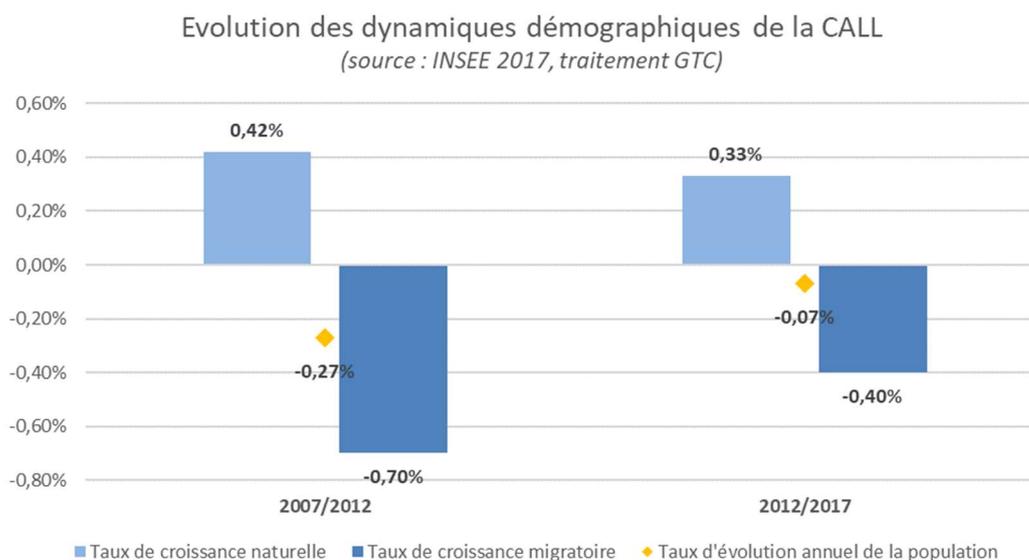
La CALL participe financièrement au projet avec un budget annuel de 3 millions d'euros pour accompagner la réhabilitation des logements par les bailleurs sociaux.

II. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

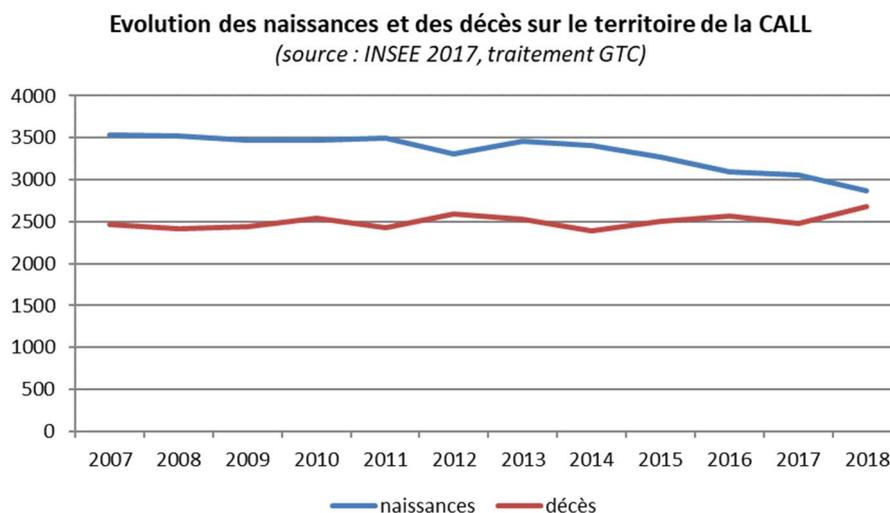
1. Une stabilisation de la population sur la période récente

La population de la CALL se stabilise sur la période 2012-2017

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

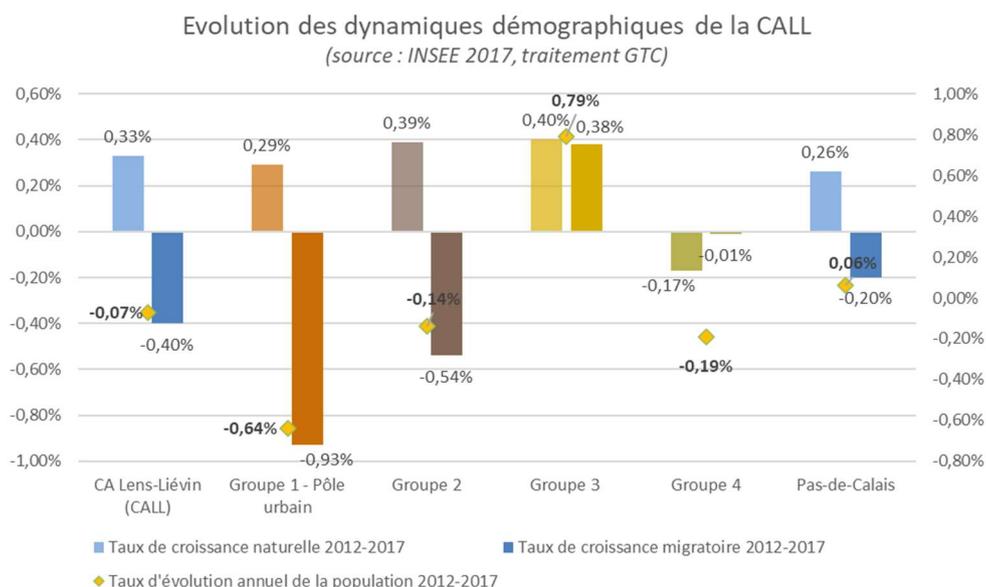


La situation démographique reste fragile malgré cette amélioration puisque le volume de naissances continue à diminuer, en particulier depuis 2013 pour atteindre moins de 3000 naissances en 2018 et que le nombre de décès augmente en parallèle jusqu'à atteindre près de 2700 décès par an en 2018.



La stabilité démographique va dépendre d'une plus grande attractivité résidentielle en ciblant notamment la population locale qui est amenée à partir.

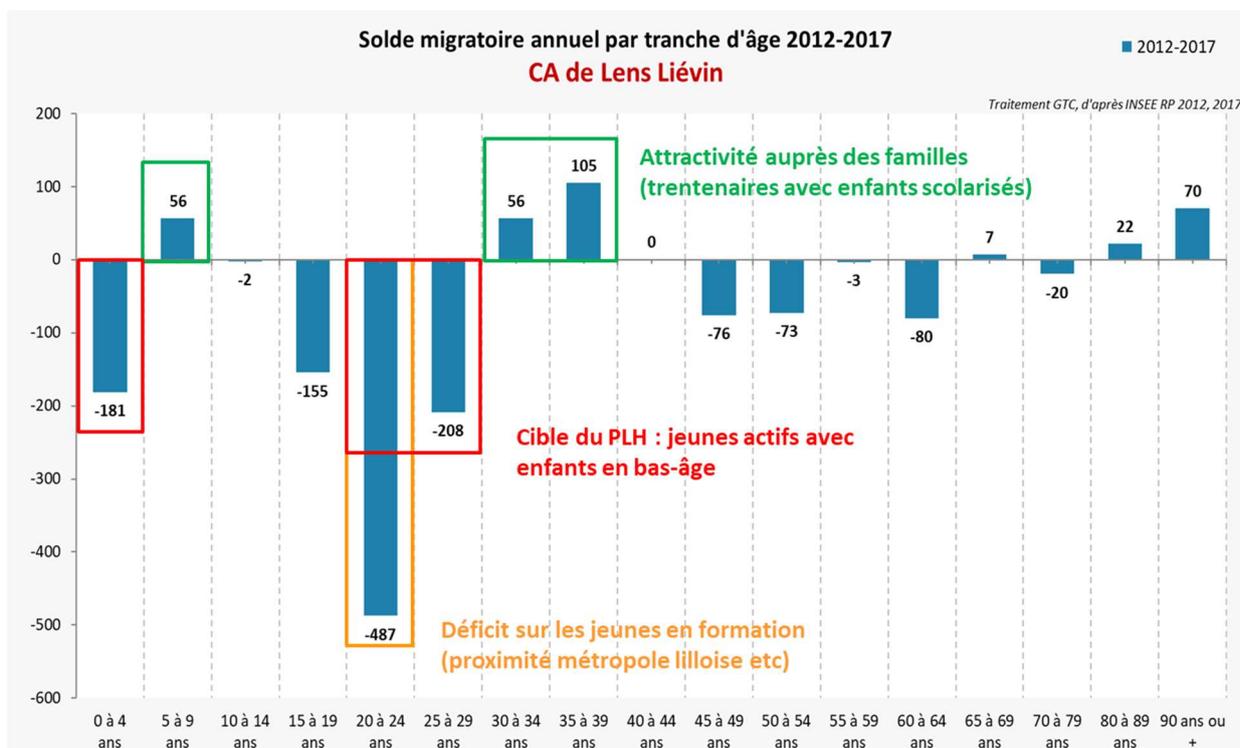
Si les dynamiques démographiques observées sur la CALL reflètent celles du département du Pas de Calais, de fortes disparités existent selon les différents espaces identifiés dans le cadre du PLH. Le déficit migratoire est particulièrement marqué dans le cœur urbain que constitue Lens / Liévin, ainsi que pour le groupe 2 (communes du bassin minier caractérisées par une forte présence de logements locatifs sociaux et de faibles revenus). A l'inverse il est positif pour les communes du groupe 3 (caractérisées notamment par un dynamisme de la construction plus important) et nul pour le groupe 4 (résidentielles, avec des revenus plutôt supérieurs à la moyenne). Le groupe 4 possède en revanche un solde naturel négatif.



Un défaut d'attractivité auprès des jeunes

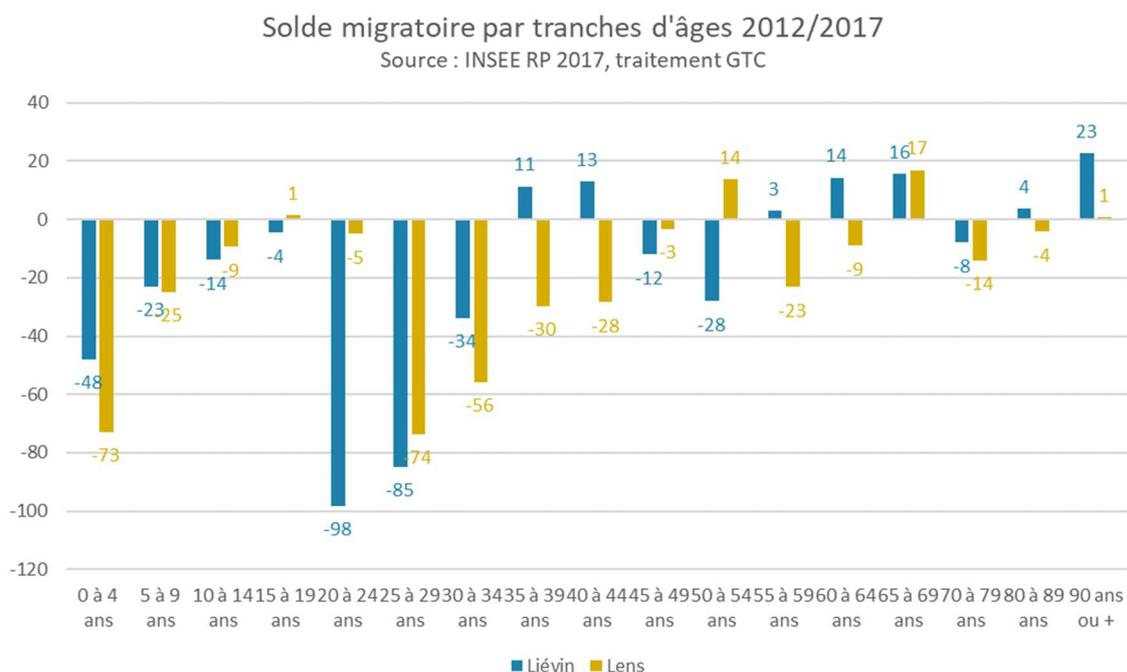
Le territoire de la CALL connaît des pertes de population liées au déficit migratoire (-969 habitants en moyenne par an entre 2012 et 2017), et notamment parmi les jeunes en formation ou recherche du premier emploi (20 à 24 ans puis 25 à 29 ans). Ce phénomène peut s'expliquer en partie par la proximité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

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

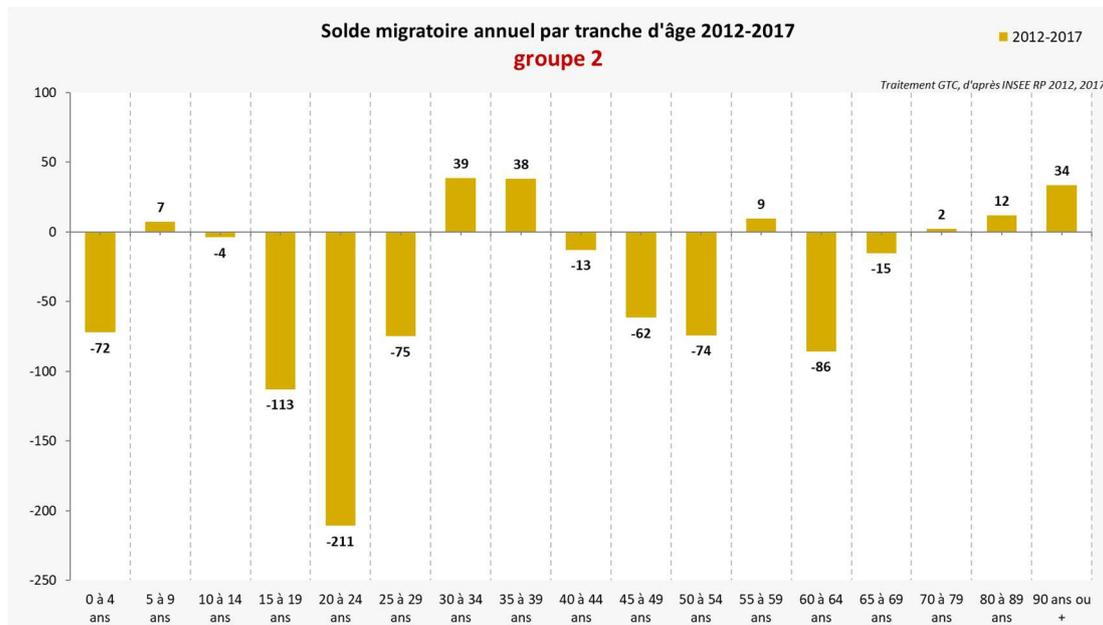


Afin de mieux discerner les spécificités internes à la CALL, le solde migratoire par tranche d'âge a été observé à l'échelle des différents groupes de communes qui traduisent des dynamiques très différentes.

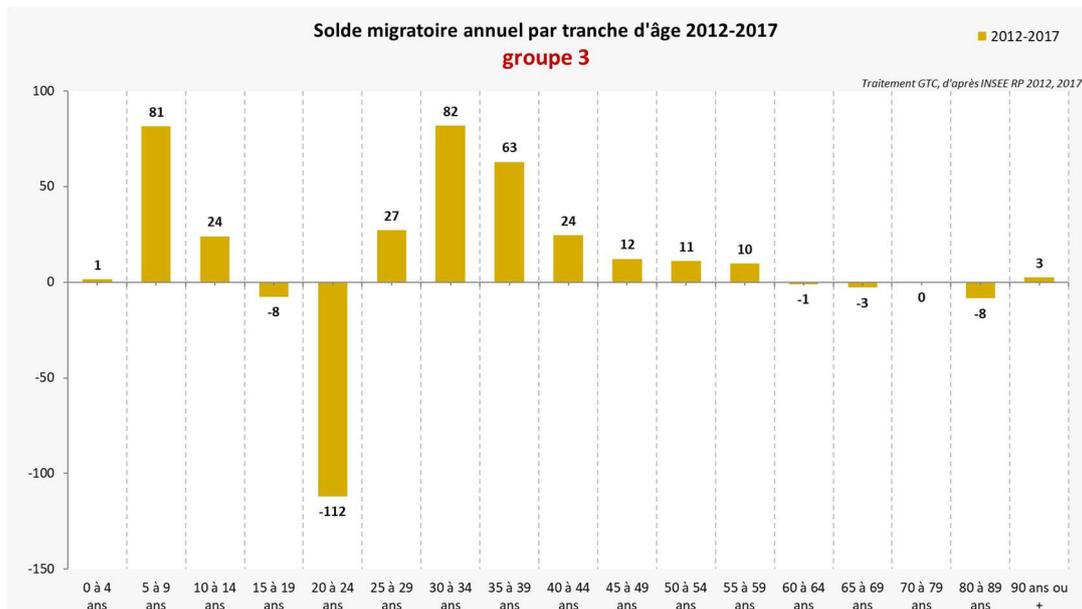
Le groupe 1 composé de Lens et Liévin connaît un solde (rapport entre les entrées et les sorties) de population négatif pour l'ensemble des tranches d'âges à l'exception des 65 à 69 ans et plus de 90 ans. Les départs sont très marqués à Liévin pour les jeunes en formation 20 à 24 ans, ce qui n'est pas le cas de Lens. En revanche, les deux communes connaissent un déficit fort sur les jeunes ménages (25-29 ans) avec enfants en bas-âge ainsi que sur les familles de trentenaires avec enfants scolarisés.



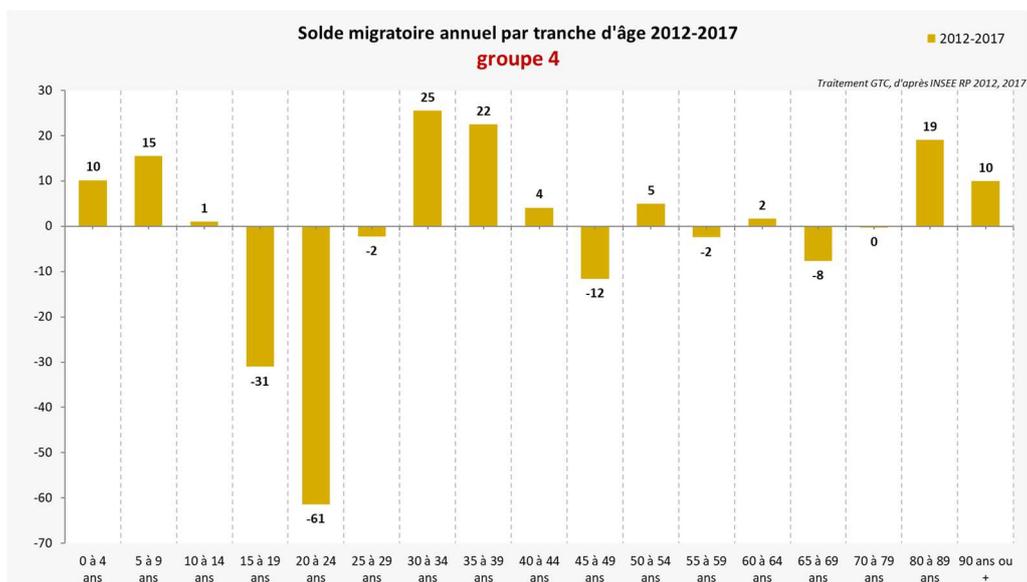
Les communes du groupe 2 connaissent un déficit marqué sur les jeunes en formation dès 15 ans et en particulier les 20 à 24 ans, en revanche il attire des jeunes familles et des seniors de plus de 80 ans (en lien avec la présence de structures dédiées de type EHPAD et résidences séniors).



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



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

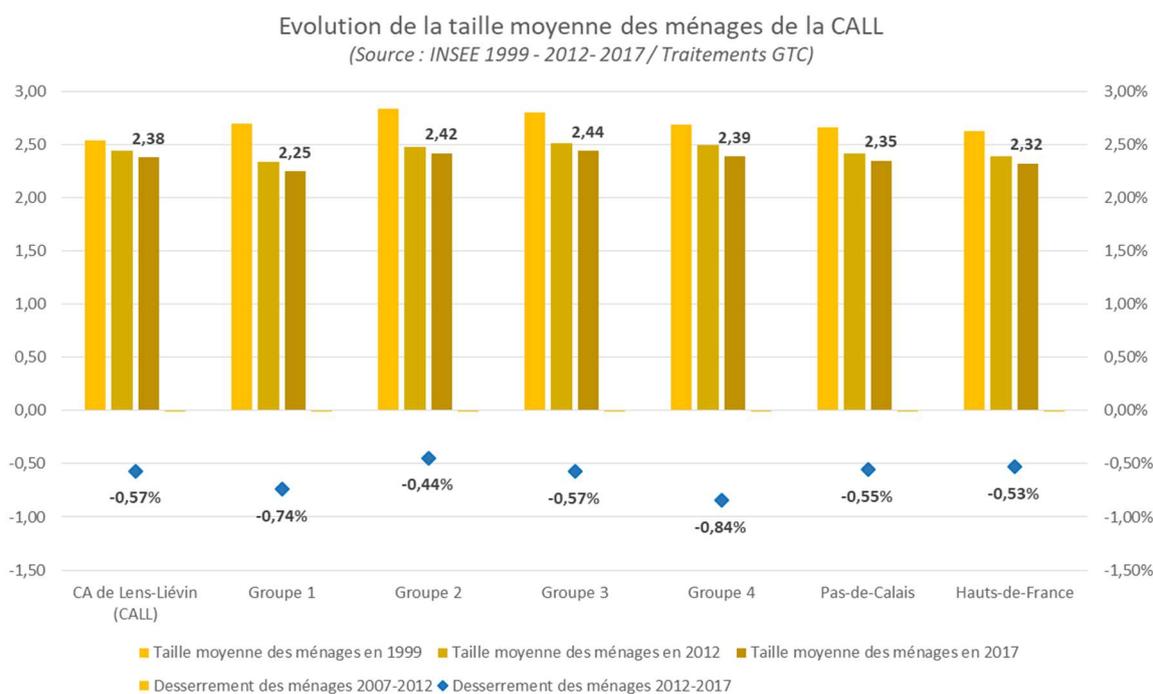


On constate sur les groupes 3 et 4 une attractivité sur les familles avec enfants qui compense le déficit observé sur ces tranches d'âges dans les groupes 1 et 2. Cela sous-tend que les familles avec enfants trouvent plus facilement l'offre de logements qui leur correspond dans les communes des groupes 3 & 4.

2. Un profil de ménages de petite taille qui s'est accentué

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

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



3. Une baisse de l'activité économique, mais des perspectives de développement

Le territoire de la CALL est doté de 70 345 emplois au sens de l'INSEE (qui comprend l'emploi public) en 2017, dont près de la moitié se trouve dans le cœur urbain que représentent Lens et Liévin. Cependant, le nombre d'emplois évolue à la baisse entre 2012 et 2017 et en particulier dans le cœur urbain, territoire à vocation économique avec 1.76 emplois par actif contre 0.87 à l'échelle de la CALL. La baisse est plus marquée sur la CALL qu'à l'échelle du département du Pas de Calais, qui observe la même tendance. Les espaces ruraux, bien moins dotés en emplois, connaissent néanmoins une tendance à la hausse du nombre d'emplois. Par ailleurs, seuls 20% des actifs occupés travaillent dans leur commune de résidence à l'échelle de la CALL, ce qui pose également la question des navettes domicile/travail avec les pôles d'emplois extérieurs (métropole lilloise, secteur d'Arras...)

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

Evolution des emplois et des actifs occupés : un territoire fortement touché par la crise

La même tendance qu'à l'échelle du Pas de Calais s'observe sur la CALL et de façon plus marquée : si le volume d'emplois au sens de l'INSEE tend à diminuer, en observant la source ACOSS (qui comptabilise l'emploi dans la sphère privée uniquement), on observe une tendance à l'augmentation du nombre d'emplois privés. Il semble ainsi que le territoire connaisse une restructuration de son tissu économique, au profit des communes périphériques en développement (marges du bassin minier). Les domaines des services à la personne et du secteur logistique (transport et entreposage) semblent notamment générer des volumes d'emplois importants dans ces espaces. En revanche les emplois industriels (construction, industrie, énergie) et tertiaires sont en diminution et en particulier dans le cœur urbain et le bassin minier.

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

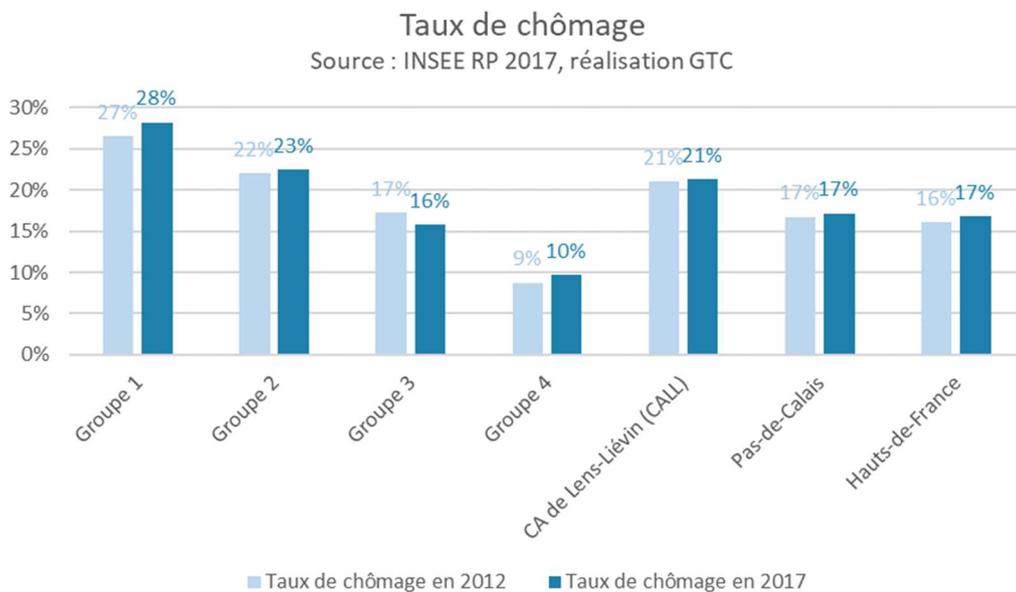
Des perspectives de création d'emplois à venir sont esquissées dans les secteurs suivants :

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

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

Un taux de chômage important sur le territoire de la CALL

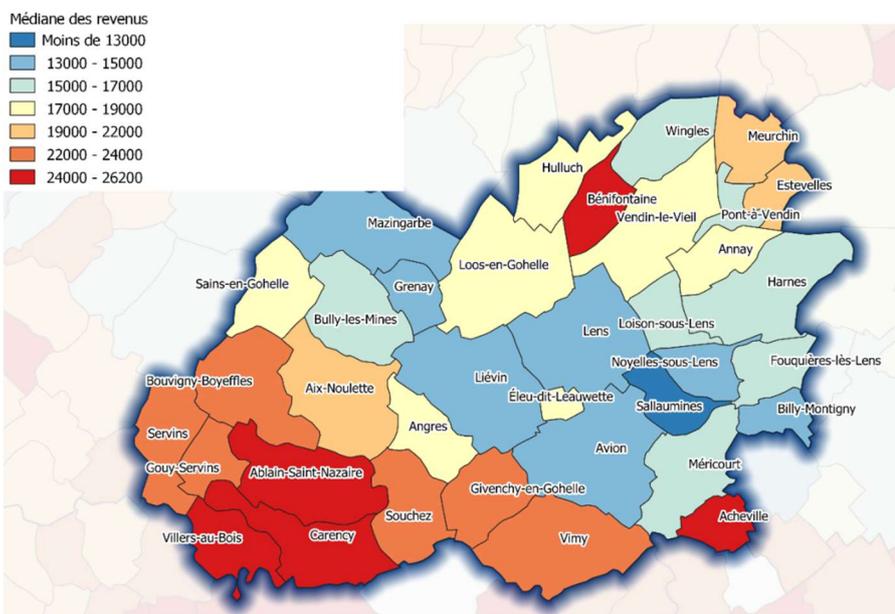
En 2017, le taux de chômage de la CALL est de 21%, soit un taux équivalent à celui de 2012. Il est cependant supérieur de 4 points à celui du département du Pas de Calais et de 5 points par rapport à celui de la Région des Hauts de France. Le taux de chômage est particulièrement élevé et supérieur à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



Les revenus : des revenus sensiblement inférieurs à ceux des référents

A l'échelle de la CALL, le revenu médian déclaré par unité de consommation au sein des ménages en 2017 est particulièrement faible sur les communes du cœur urbain, ainsi que sur l'arc ouest/est constitué par le bassin minier. A l'inverse, le sud du territoire est caractérisé par des niveaux de revenus plus élevés dans les communes au profil plus ruraux. Enfin, le nord de l'EPCI connaît des niveaux de revenus moyens et plus disparates d'une commune à l'autre.

Médiane des revenus des ménages en 2017



5. Synthèse et enjeux

Constats :

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

Enjeux :

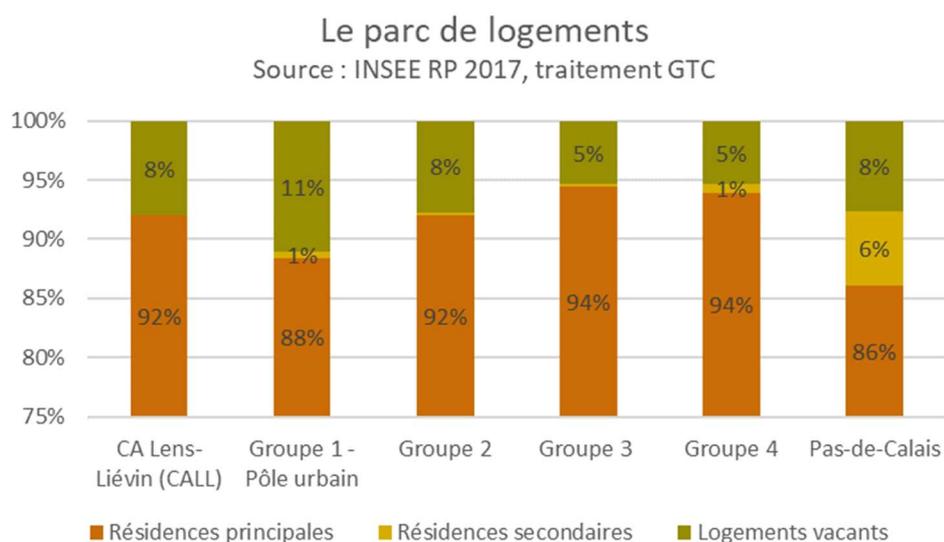
- ❖ Mieux retenir les jeunes ménages sur le territoire de la CALL
- ❖ Développer une offre en accession sociale (PSLA, ...)

III. LES MARCHES DU LOGEMENT

1. Structure et évolution du parc de logements

La structure du parc de logement

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

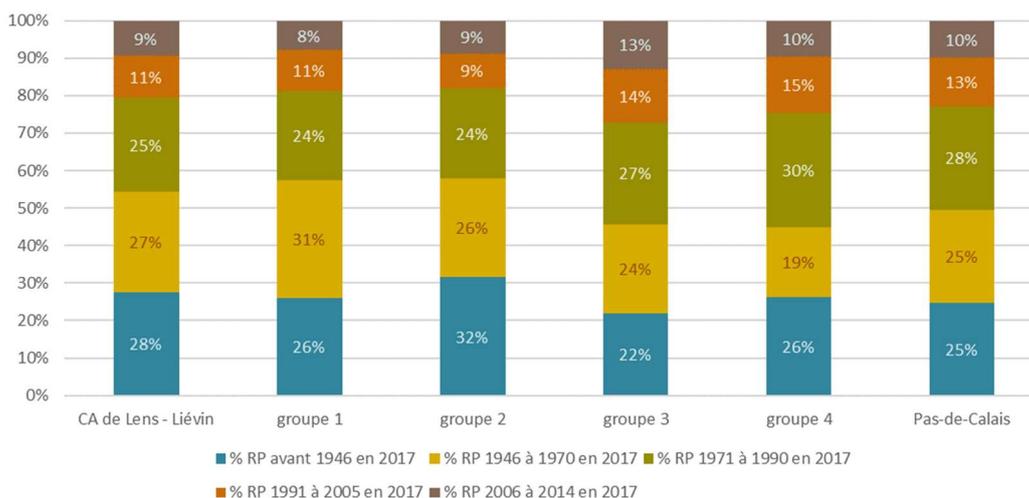


Près d'un tiers des logements construits avant 1946

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

Epoque de construction des résidences principales

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC

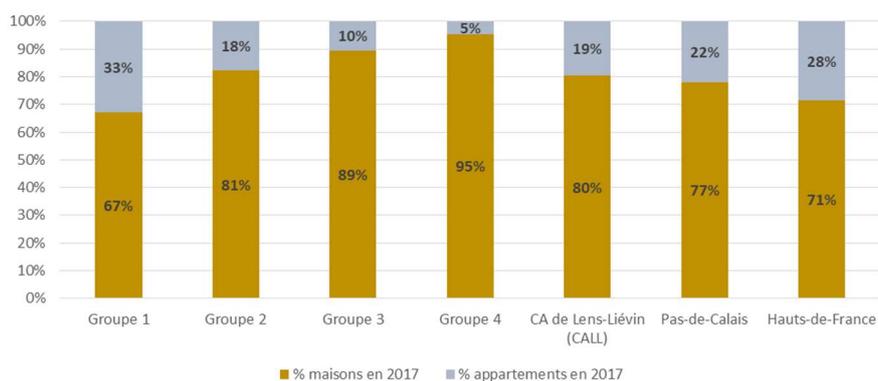


Un parc composé essentiellement de maisons

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

Part des maisons et appartements au sein du parc de logement

(source : INSEE 2017)



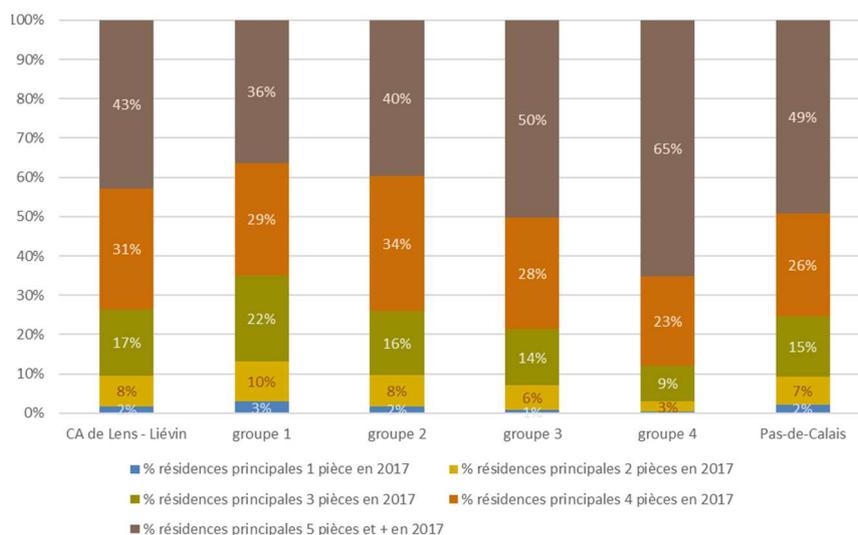
Une diversité de typologies dans la ville-centre et un parc de grands logements en périphérie

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

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

Typologies des résidences principales

Source : INSEE RP2017, traitement GTC

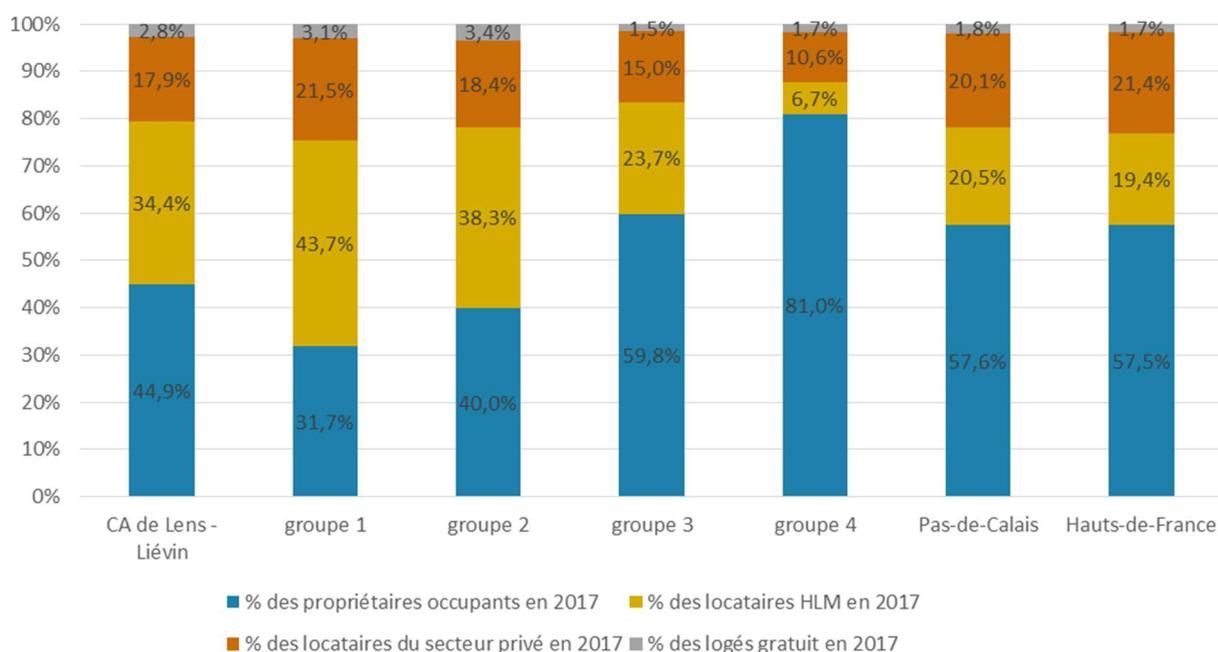


Une part importante de locataires du parc social sur le territoire lensois

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

Statuts d'occupation des ménages de la CALL

Source : INSEE RP 2017, traitements GTC



2. Un marché immobilier dominé par les transactions de maisons anciennes

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

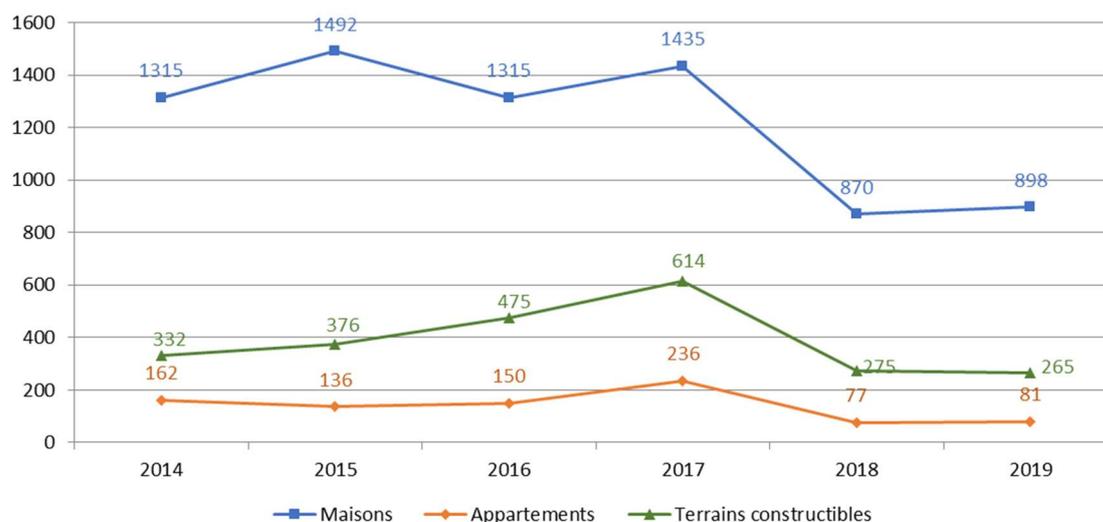
- Données sur les Valeurs Foncières (DVF) : il s'agit des données mises en ligne par la Direction Générale des Finances Publiques sur la base du fichier informatisé des données juridiques immobilières et des informations issues de la base des mises à jour des informations cadastrales. Ces données renseignent sur les marchés immobiliers anciens.
- Données sur la Commercialisation des Logements Neufs (ECLN) : Il s'agit d'une enquête trimestrielle de suivi de la commercialisation des logements neufs destinés à la vente. Ces données renseignent sur les marchés immobiliers neufs.

Evolution des transactions dans l'ancien

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

Evolution du nombre de transactions immobilières sur la CALL entre 2014 et 2019

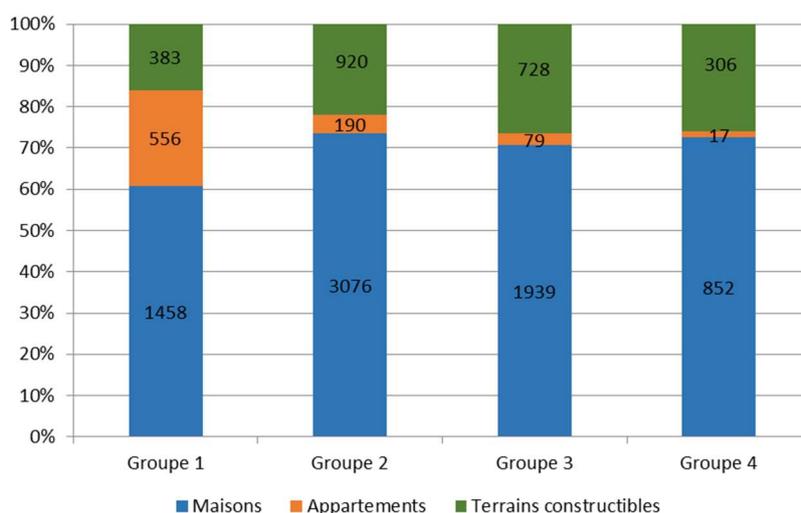
(Source : DVF, traitement GTC)



La vente d'appartements est un peu plus présente sur Lens et Liévin du fait de la présence plus importante des logements collectifs. Dans les autres groupes, les ventes sont dominées par les maisons et les terrains constructibles.

¹ La source DVF ne permet pas de distinguer clairement les terrains à bâtir, les terrains viabilisés et non viabilisés. L'estimation présentée ici est issue d'un croisement entre la base DVF (sur l'ensemble des terrains vendus) et la localisation de ces terrains selon les zonages des documents d'urbanisme des communes. Nous avons fait le choix de retenir les terrains vendus situés dans des zones constructibles (U, AU).

Type de transactions réalisées dans l'ancien entre 2014 et 2019
(source : DVF, traitement GTC)



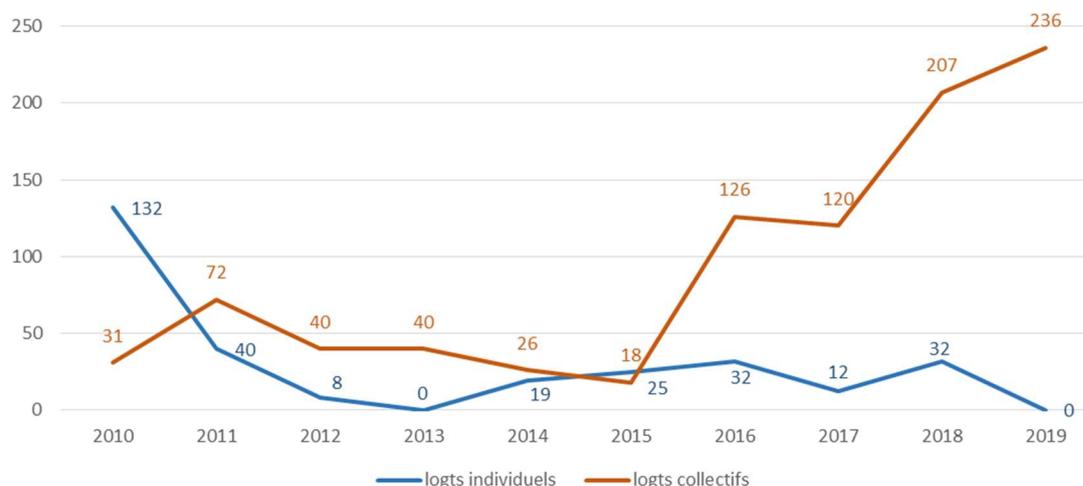
Un sursaut d'activité dans le marché du logement neuf collectif à Lens

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

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

En ce qui concerne le collectif, le marché est quasiment inexistant sur la période 2010-2015 avec une moyenne de 38 logements par an. A partir de 2016, des volumes importants de logements collectifs sont livrés à Lens en lien avec plusieurs opérations d'ampleur liées à la ZAC Centralité. On passe ainsi de 126 appartements mis en vente en 2016 à 236 en 2019, ces mises en vente concernent quasi-exclusivement la ville de Lens. Sur la période 2010-2016, le prix moyen de vente d'un appartement neuf est de 2 550€. L'évolution des prix n'est pas connue pour les années les plus récentes mais d'après les estimations des acteurs locaux il dépasse parfois les 3 000€/m².

Evolution des mises en vente de logements neufs sur la CALL
(source : ECLN 2010-2019)



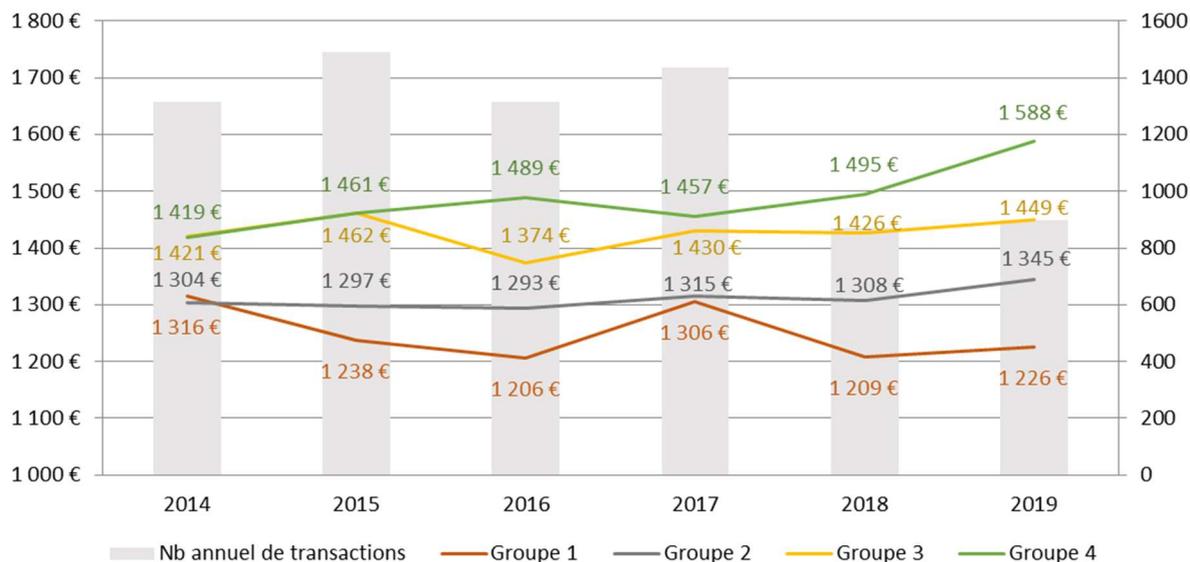
A noter, la commune de Lens bénéficie du zonage B1 et du dispositif de défiscalisation Pinel qui a facilité la commercialisation de plusieurs opérations auprès d'investisseurs (dont Luminesens et Montgré).

Le marché de la maison ancienne

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

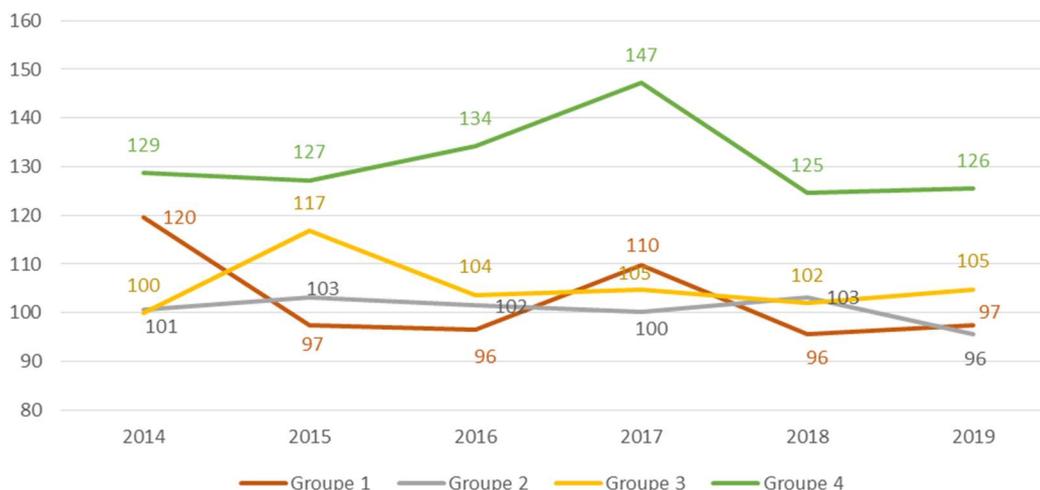
Evolution des prix moyens de vente des maisons anciennes sur la CALL

(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)



Evolution des surfaces des maisons anciennes sur la CALL

(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)

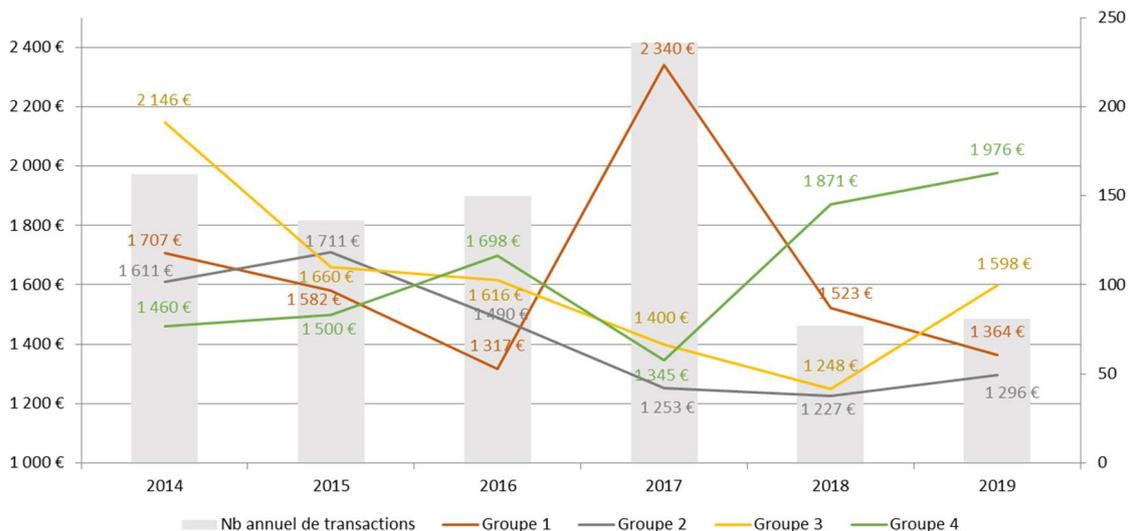


Le marché des appartements anciens

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

Evolution des prix moyen au m² des appartements anciens

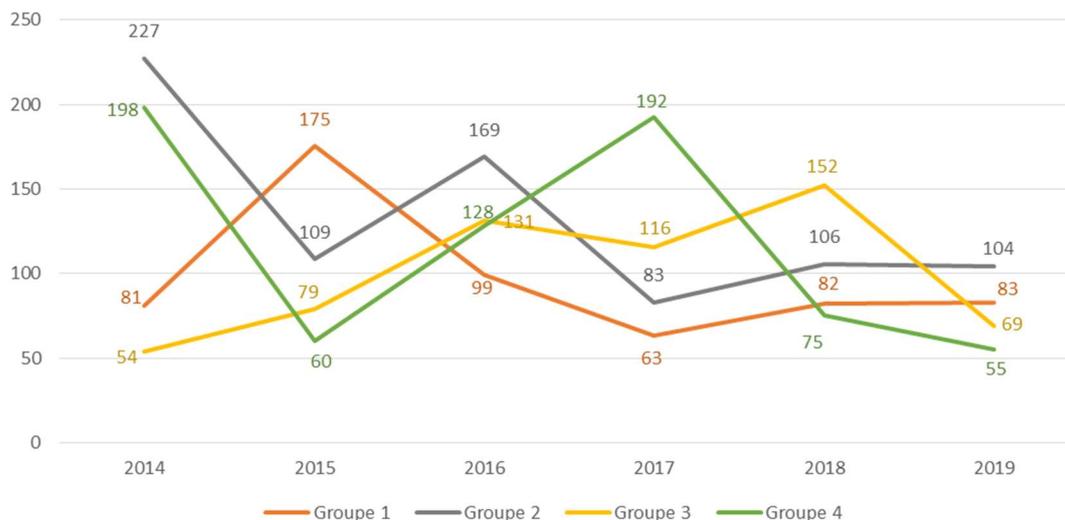
(Source : DVF 2014-2019, traitement GTC)



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

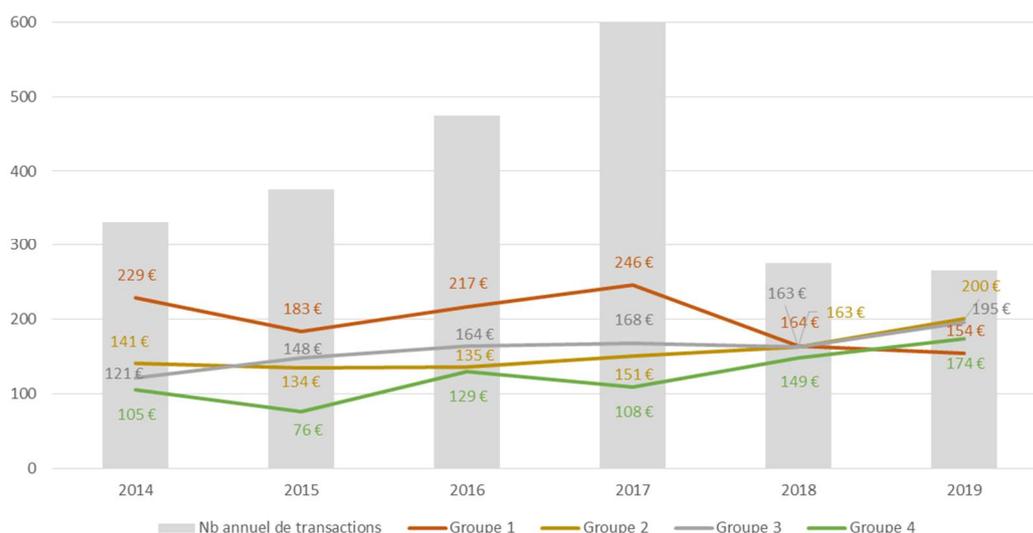
Evolution des surfaces des appartements anciens sur la CALL

(source : DVF 2014-2019, Traitement GTC)



Evolution des prix au m² des terrains constructibles

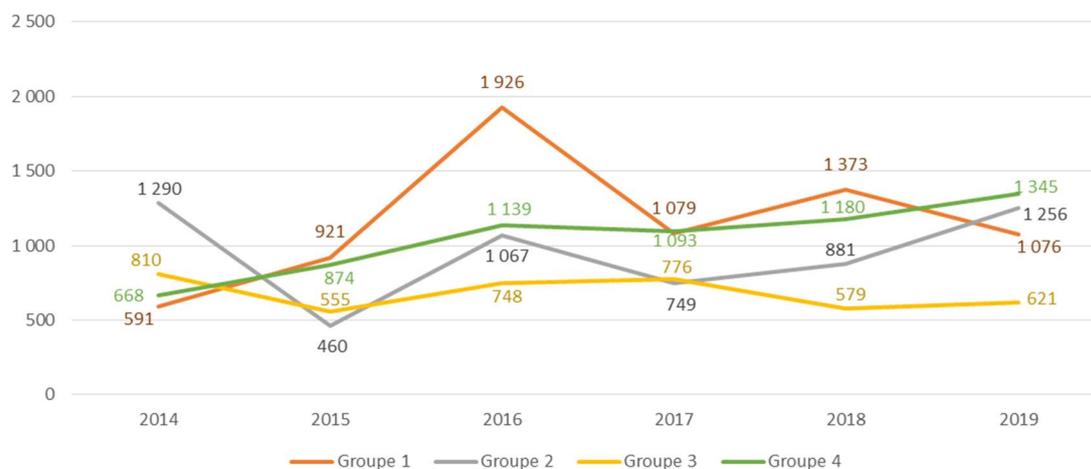
Source : DVF 2014-2019, traitements GTC



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

Evolution de la taille moyenne des terrains constructibles

(source : DVF 2014-2019, traitement GTC)



3. Un rythme de production de logements en baisse

Une baisse de la production de logements sur la période récente

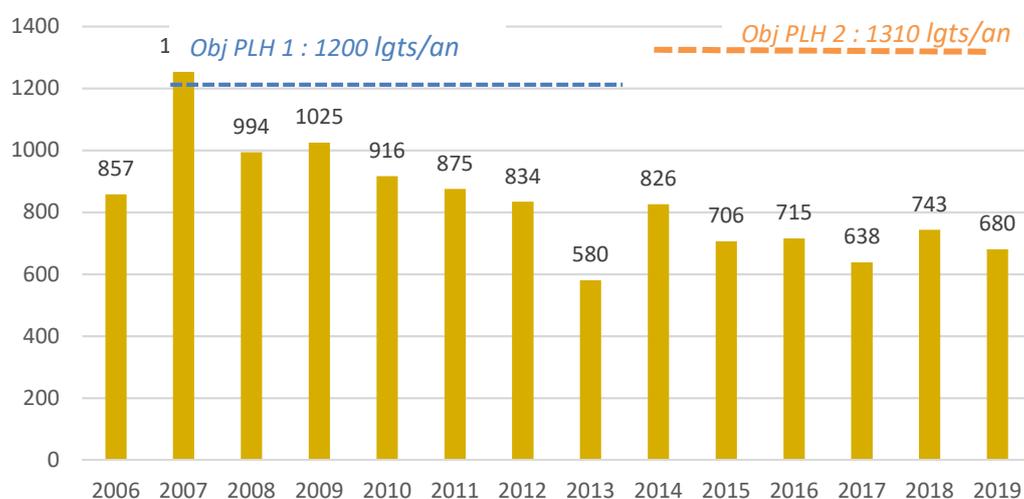
Le PLH 2007-2013 fixait un objectif de construction de 1200 logements par an ce qui correspond au volume de logement produit en 2007, une année marquée par une forte production en amont de la crise économique de 2008.

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

En effet, entre 2012 et 2019, la production neuve oscille autour de 700 logements par an.

Evolution du nombre de logements construits sur la CALL

Source : SITADEL, traitement GTC

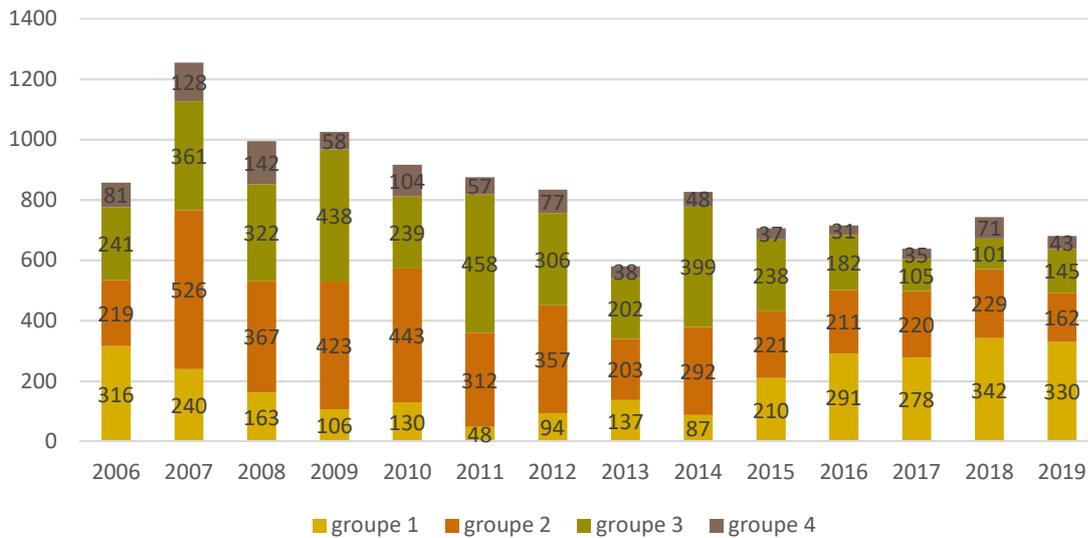


Le cœur urbain (groupe 1) représente en 2019 plus de 50% de la construction sur le territoire et cette part a eu tendance à augmenter depuis 2012, au détriment de la part que représente le groupe 2 (presque 25% en 2019) et du groupe 3 (20% en 2019). Le groupe 4 représente quant à lui 6% de la construction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

On constate donc un effort de production important sur le cœur urbain de la CALL.

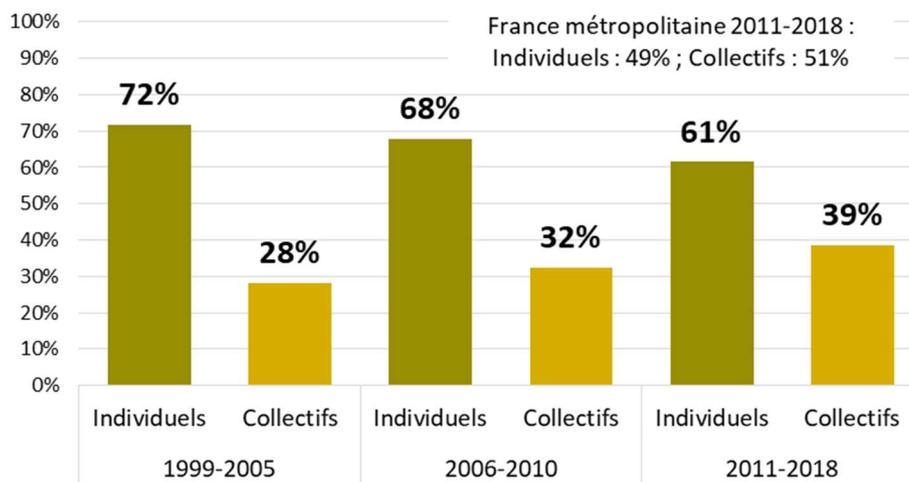
Evolution de la construction selon les groupes de communes de la CALL

Source : SITADEL, traitement GTC



La production de logements tend à évoluer en laissant plus de place au logement collectif sur la période récente. Tandis qu'entre 1999 et 2005 on construisait 72% de logements individuels et 28% de collectifs, cette tendance a évolué en faveur du collectif : entre 2011 et 2018 on construit 61% d'individuels et 39% de collectifs.

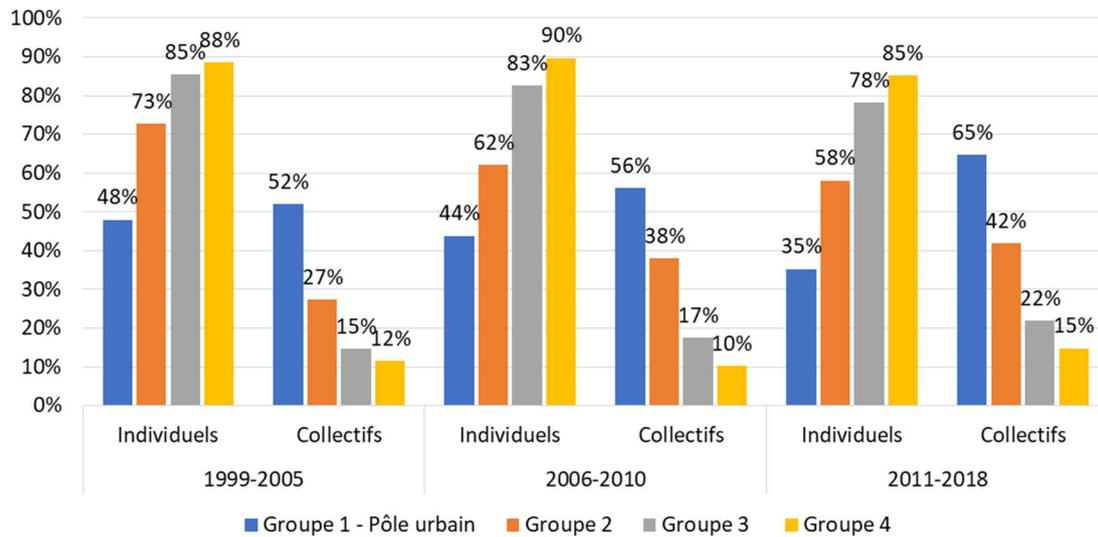
Logements construits : répartition par type - CA Lens-Liévin (CALL) Source : SITADEL2 ; traitement GTC



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

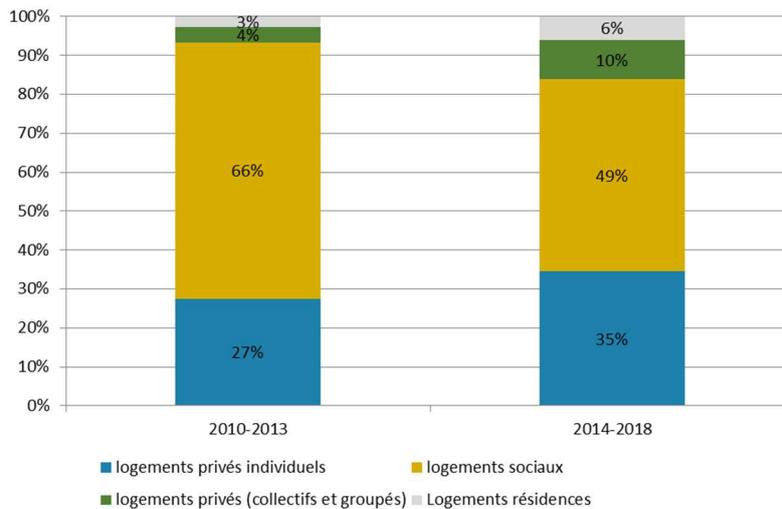
Logements construits : répartition par type - CA Lens-Liévin (CALL) Source :

SITADEL2 ; traitement GTC



Répartition de la production de logements par produit

(Source : Sitadel et RPLS, Traitement GTC)



Sur la période 2010-2013, la part de logements sociaux est majoritaire dans la production de logements (66%) tandis que les logements privés individuels représentent 27% de la production. Sur la période 2014-2018 on constate une baisse de la part de logements sociaux au profit de davantage de logements privés individuels (35%) et de logements privés collectifs et groupés (10%).

IV. LA PLANIFICATION URBAINE

1. Le contexte réglementaire de la compatibilité entre les PLU et le PLH, pour une bonne mise en œuvre du futur PLH

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

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

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

Si le **PLU est incompatible avec le PLH**, la commune doit ainsi engager, selon les modifications à opérer :

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

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

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

La Communauté d'Agglomération Lens-Liévin a également la possibilité d'élaborer un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**, qui permettrait de transcrire directement les orientations du PLH en matière d'habitat dans **un document d'urbanisme unique et harmonisé à l'échelle de l'EPCI, pour une opérationnalité renforcée**. Le temps d'élaboration d'un PLUi est d'environ **3 à 4 ans, laissant supposer que le PLH3 arriverait quasiment au bout de son temps d'application lors de l'entrée en vigueur d'un éventuel PLUi**. Le PLUi a également la **possibilité d'intégrer le volet « habitat » faisant**

donc office de PLUi-H : les orientations valant Programme Local de l'Habitat (PLH) sont alors directement détaillées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

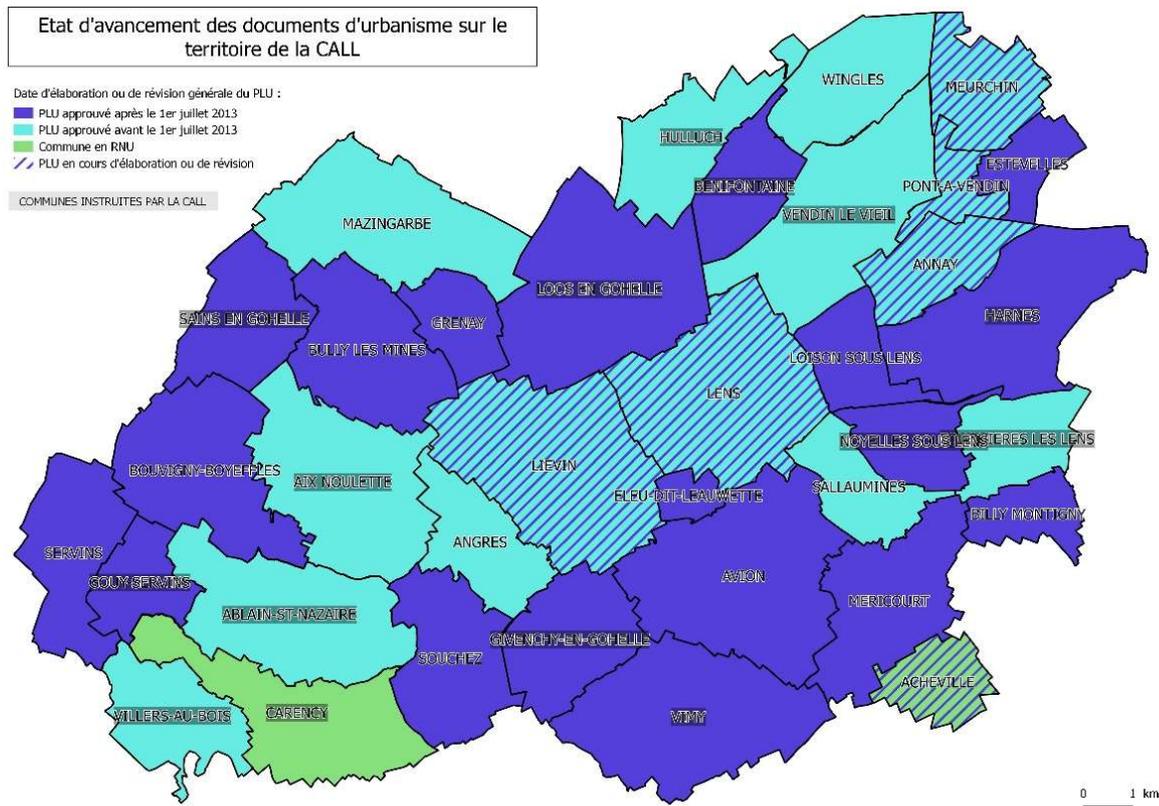
Depuis la loi ALUR, la compétence "PLU " est une compétence obligatoire des EPCI, sauf si au moins 25% des communes regroupant au moins 20% de la population ont délibéré avant le 27 mars 2017 pour s'y opposer, ce qui fut le cas sur le territoire de la CALL. A chaque renouvellement du conseil communautaire, la CALL deviendrait compétente de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection, sauf si les communes s'y opposent de nouveaux dans les mêmes modalités. **Si les communes délibèrent avant le 31 décembre 2020, elles pourront garder la compétence « PLU » au niveau communal, sinon, la Communauté d'Agglomération exercera de plein droit la compétence PLU en lieu et place des communes membres.**

2. L'état d'avancement des documents d'urbanisme communaux sur le territoire de la CALL

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

Près de la moitié des communes du territoire (16 communes) ont un Plan Local d'Urbanisme relativement ancien, approuvé avant le 1^{er} juillet 2013, c'est-à-dire avant l'obligation d'application de la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle 2 », qui est venue renforcer la dimension environnementale des documents d'urbanisme. De ce fait, **11 PLU du territoire ont des objectifs démographiques dont l'horizon est déjà dépassé**, et 6 PLU ont des objectifs démographiques fixés entre 2021 et 2026 qui seront dépassés pendant le temps d'application du PLH3.

Suivi des documents de planification sur le territoire de la CALL



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

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

 Horizon du projet communal déjà dépassé ou sans horizon

Cependant, **5 communes ont prescrit la révision générale de leur PLU**, dont les 2 communes du pôle urbain, Lens et Liévin. A ce jour (en septembre 2020) :

- La **révision générale du PLU de Lens** a été arrêté le 20 novembre 2019 et la phase de consultation des personnes publiques associées est terminée. L'enquête publique s'est déroulée du 31 août au 2 octobre 2020 et le PLU devrait être approuvé d'ici la fin de l'année.
- La **révision générale du PLU de Liévin**, prescrit le 21 décembre 2017, en est à la phase d'élaboration du PADD.
- La **révision générale du PLU d'Annay-sous-Lens** a été arrêté le 21 mai 2019 et la phase de consultation des personnes publiques associées est terminée. La commune n'a pas encore lancé son enquête publique.
- La **révision générale du PLU de Meurchin**
- La **révision générale du PLU de Pont-à-Vendin**

3. Le suivi de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat dans les PLU

Le constat détaillé au point précédent met en avant le besoin de renforcer le suivi de la compatibilité entre le PLH3 et les PLU communaux, en l'absence de PLUi. La Communauté d'Agglomération et les services de l'Etat peuvent jouer ce rôle pour s'assurer de la mise en œuvre du PLH3.

Jusqu'ici, **la CALL instruit les demandes d'autorisation d'urbanisme de 15 communes du territoire** : Ablain-St-Nazaire, Aix-Noulette, Bénifontaine, Carency, Fouquières-lez-Lens, Givenchy-en-Gohelle, Gouy-Servins, Harnes, Hulluch, Loos-en-Gohelle, Noyelles-sous-Lens, Sains-en-Gohelle, Vendin-le-Vieil, Villers-au-Bois et Vimy.

A noter qu'il n'y a **pas de lien entre ce service d'instruction des demandes d'urbanisme et le suivi des procédures d'élaboration ou de révision des documents d'urbanisme locaux** : la majorité de ces communes sont dotées d'un PLU relativement ancien (adopté avant 2013) pas forcément compatibles avec le PLH2.

La CALL est consultée en tant que personne publique associée dans toutes les procédures d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme du territoire. Dotée d'un service planification, elle donne un avis sur les PLU. Ses avis veillent à ce que les PLU locaux soient compatibles avec les projets d'envergure communautaire et à faciliter la mise en place des politiques dont elle a la compétence (par exemple, imposer les bornes d'apports volontaire des déchets ménagers dans les opérations pour améliorer la circulation des engins de ramassage). Le suivi de la compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH pourrait être renforcé.

Les services de l'Etat (DDTM) jouent également un rôle lors de la consultation des documents d'urbanisme. Depuis quelques années, **la DDTM a rendu des avis réservés, voire défavorables,** notamment lorsque la compatibilité entre le PLU et le PLH n'est pas jugée suffisante. C'est notamment le cas pour la commune d'Annay-sous-Lens dont le PLU a été arrêté en février 2019 et qui maintient l'ouverture à l'urbanisation du secteur dit du « Bois des Mottes » de 12 hectares en extension à l'est du tissu bâti. C'est également le cas pour la commune d'Estevelles qui a approuvé son PLU en février 2020, mais a fait l'objet d'avis défavorable en raison du potentiel de logements par renouvellement de l'ancienne cimenterie Vicat. Après son approbation, le Préfet a suspendu le caractère exécutoire du PLU après contrôle de légalité. Le PLU de la commune de Lens a fait l'objet d'un avis réservé lié à l'objectif global de production de logements affichés, bien que l'avis indique également que cet objectif n'est cependant pas incompatible avec l'objectif fixé au PLH2. **Le suivi de la compatibilité entre les futurs documents d'urbanisme et le PLH3 par l'Etat va certainement se poursuivre, voire se renforcer dans les années à venir.**

V. ANALYSE DES POTENTIELS FONCIERS

1. Potentiel de logements global identifié dans les documents d'urbanisme

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

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

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

La superficie et le nombre de logements estimés dans les zones 2AU n'a pas été calculé puisque **les 11 zones 2AU recensées dans les PLU sont devenues caduques ou le seront très prochainement** : 7 zones sont déjà caduques et 4 zones 2AU deviendront caduques d'ici 2022, soit 9 ans après l'approbation de ces PLU. (Pour que ces zones 2AU puissent être transformées en zones 1AU, la commune devra nécessairement engager une révision de son PLU et non plus une modification).

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

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

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

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

- Des densités plus ou moins élevées appliquées dans les PLU par rapport aux 20 logements par hectare retenus pour estimer le potentiel de logements ;
- Une potentielle rétention foncière prise en compte dans le projet communal, mais pas dans le potentiel de logements estimé : **les analyses menées ci-après sont donc théoriques, sur la base d'un foncier immédiatement disponible, alors qu'en réalité les opérations sur certains terrains dépendent du bon vouloir des propriétaires.**

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

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

Le potentiel de logements se répartit entre les zones à urbaniser « 1AU », généralement en extension de la trame bâtie, et les zones urbaines « U » des PLU, qui concentrent 44% du potentiel de logements en raison des opérations programmées sur les communes du pôle urbain (ZAC centralité à Lens, ZAC Jean Jaurès à Liévin) et en raison du potentiel de renouvellement des cités ERBM. Au total, les zones « 1AU » des PLU représentent un potentiel foncier de 521 hectares, permettant l'accueil de plus de 11 000 logements, tandis que les zones U des PLU représentent un potentiel foncier de 392 hectares permettant l'accueil de plus de 8 500 logements.

Les PLU de Lens et Liévin (groupe 1) offrent un potentiel de logements estimé à 27% du potentiel total de la CALL. La commune de Lens ne compte pas de foncier disponible en extension urbaine, toutes les opérations programmées sont prévues par renouvellement de la trame bâtie. Liévin dispose

en revanche d'environ 62 hectares de zones « 1AU » (dans le PLU adopté en 2006, qui pourrait évoluer dans le prochain PLU), en plus des opérations possibles par renouvellement du tissu déjà bâti.

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

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

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

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

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

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

2. Les perspectives de construction à l'horizon 2028

2.1 La méthodologie de recensement de l'ensemble des projets de logements et du potentiel foncier auprès des communes

Un recensement des projets de logements envisagés par les communes a été effectué et mis à jour au cours de l'année 2020 et de l'année 2021 notamment lors de rencontres individuelles avec les communes.

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

- **Les « opérations pour lesquelles des agréments ont été accordés (Permis de Construire,...) »** : opérations en cours d'aménagement
- **Les opérations qui devraient débuter entre 2022 et 2027** : opérations confirmées par les communes lors des entretiens et échanges ;
- **Les opérations dont la livraison est prévue après 2028** : cette catégorie regroupe les opérations connues, les opérations en cours de réflexion, les potentiels fonciers (hors dents creuses) sur lesquels il n'y a pas d'opérations connues à ce jour mais qui sont prévus dans les documents d'urbanismes (OAP...)
- **Les potentiels fonciers en « dents creuses »** : terrains privés de moins de 1 000 m² qui peuvent faire l'objet de constructions individuelles via permis de construire.

2.2 7 048 logements estimés dans les opérations en cours ou commencées sur la durée du PLH

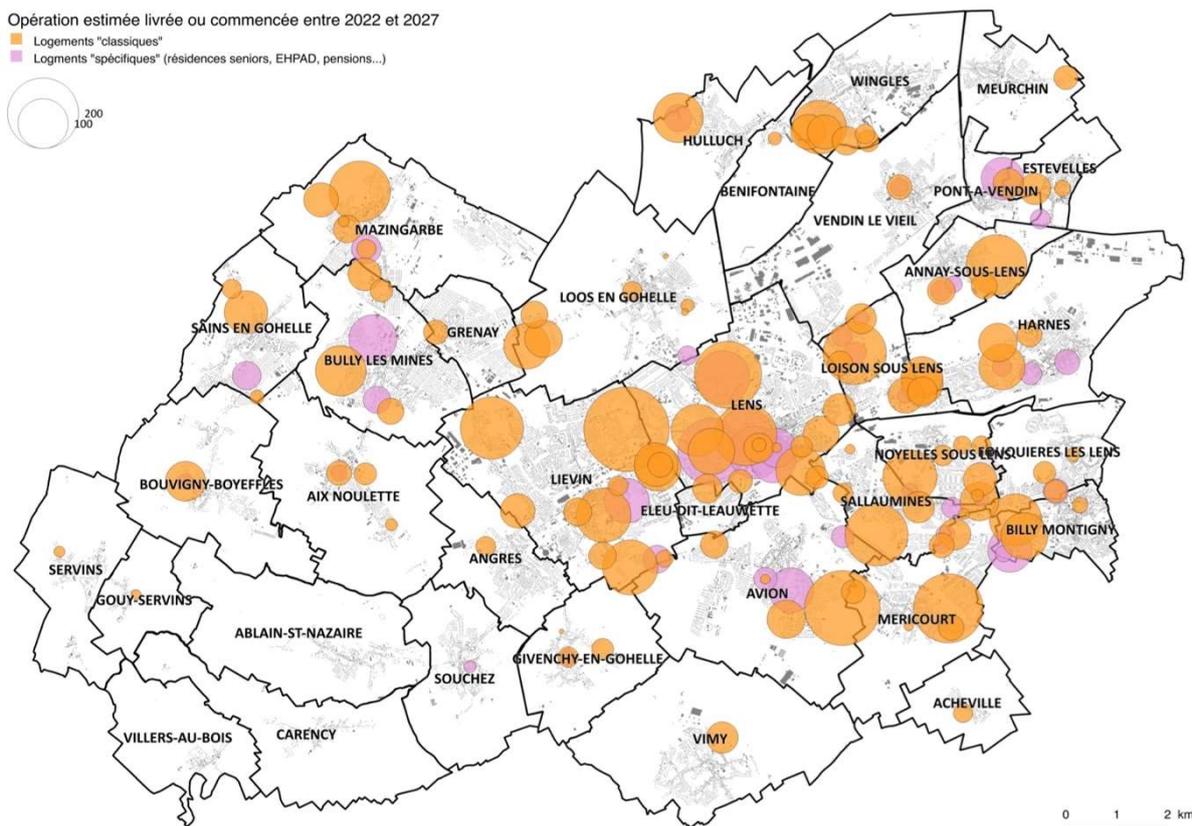
Une distinction a été faite entre les « opérations déjà engagées », correspondant aux opérations faisant déjà l'objet d'un dépôt de permis, et les « autres opérations » correspondant à celles supposées commencer dans les 6 années, mais pour lesquelles l'autorisation d'urbanisme n'est pas encore déposée.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

Synthèse du recensement des opérations de logements neufs

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

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

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

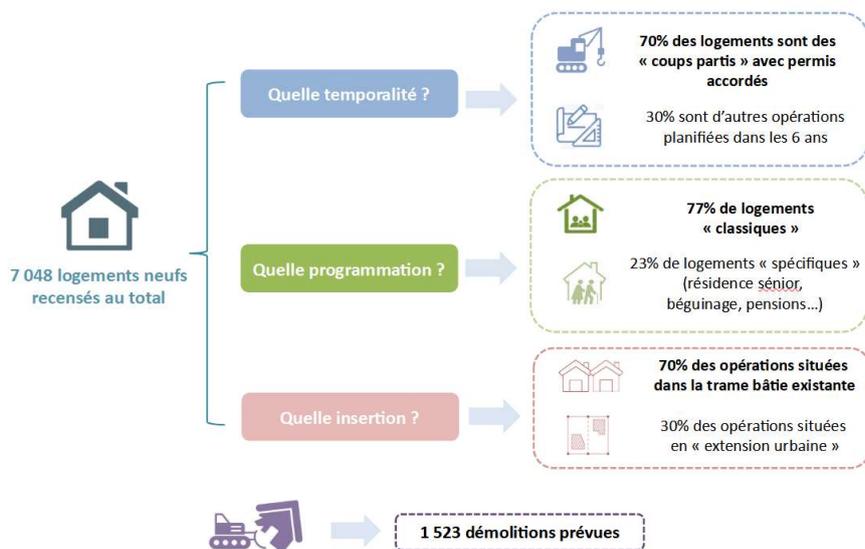


2.3 La nature des projets de logements autorisés sur la durée du PLH

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

Par ailleurs, il convient de noter que **52 % des opérations sont situées au sein de la trame bâtie existante, soit par densification d'emprises disponibles, soit par reconquête des friches et requalification de tissus existants.**

Temporalité, programmation et localisation des opérations recensées



Répartition par groupe de communes

| | Démolitions envisagées | Opérations projetées par les communes, livrées au plus tôt sur 2022-2027 | Dont logements « classiques » | Dont logements « spécifiques » (résidences 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 |

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

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

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

2.4 Calcul du nombre de logements participants réellement à l'accueil de nouveaux habitants sur le temps du PLH 3

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

Sachant que les projets recensés auprès des communes sont basés sur opérations en cours d'aménagement et les opérations qui seront autorisés entre 2022 et 2027 (permis de construire accordés au cours des 6 années du PLH), il faut tenir compte de ce décalage entre les autorisations et

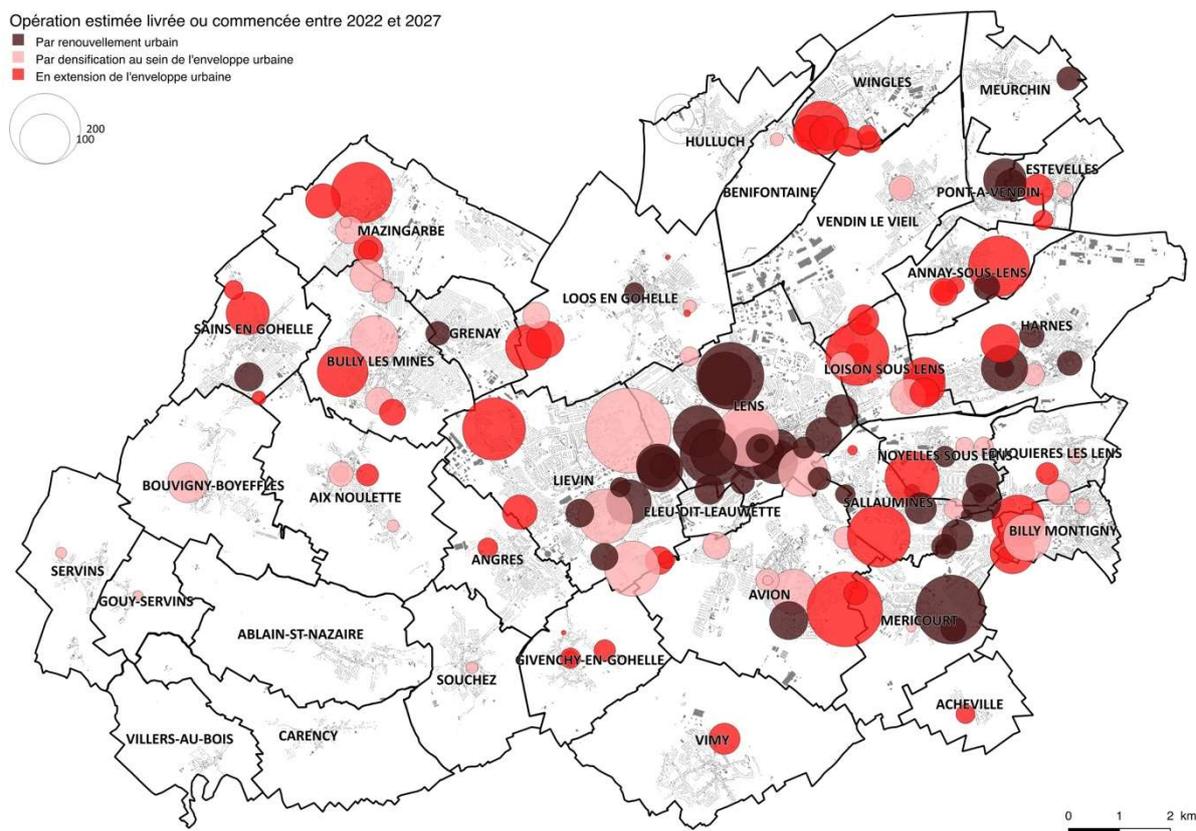
les livraisons effectives : décalage temporel (phasage, aléas opérationnels), abandon de projet, régulation du marché compte tenu de l'importance de l'offre privée).

Il est important de rappeler qu'à mi-parcours du PLH 3, en 2025, l'introduction d'une clause de revoiture pour l'examen des volumétries de logements livrés a été convenue entre la C.A.L.L. et le Préfet du Pas-de-Calais.

3. Un objectif de modération de la consommation foncière pour tendre vers une zéro artificialisation nette (ZAN)

La réflexion autour de la localisation des projets (par renouvellement urbain, sur le potentiel foncier disponible au sein des trames déjà bâties ou en extension de la trame urbaine) et sur des densités minimum à adopter dans les futures opérations s'inscrit dans un **objectif national de tendre vers une zéro artificialisation nette (ZAN)**, privilégiant la reconversion des friches, le renouvellement urbain et la lutte contre la vacance plutôt que la consommation d'espaces naturels ou agricoles, comme le rappelle le porter à connaissance de l'État. Cette réflexion s'inscrit également dans un contexte où le **débat est ouvert puisque le Schéma de Cohérence Territoriale adopté en 2008 est en cours de révision**. Parmi les opérations estimées sur le temps du PLH3, une majorité des logements seront réalisés au sein des tissus bâtis, puisque 67% des opérations se situent dans la trame bâtie existante ou par renouvellement urbain ou densification.

Localisation des opérations livrées et commencées sur le temps du PLH3



| <u>Par renouvellement urbain ou par densification de l'enveloppe urbaine</u> | <u>En extension urbaine</u> | <u>Opération dont la localisation n'est pas définie précisément</u> |
|--|-----------------------------|---|
| 4743 logts | 2021 logts | 314 logts |
| 67 % | 29 % | 4 % |

Les densités prévues dans les opérations programmées dans les enveloppes urbaines existantes sont en effet globalement plus élevées que les densités prévues en extension urbaine. Le SCOT en vigueur prévoit des densités minimum en fonction de 3 secteurs, avec **au moins 30 logements par hectare pour le cœur urbain, au moins 20 logements par hectare pour le secteur nord et au moins 15 logements par hectare pour le secteur des collines de l'Artois** ; et en fonction de la desserte par les transports en commun avec **une densité minimale fixée le long du tracé du BHNS à 50 logements par hectare**.

Densités observées détaillées par groupe de communes

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

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

1. Synthèse et enjeux

Constats :

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

Enjeux :

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

VI. L'OFFRE ET LA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL

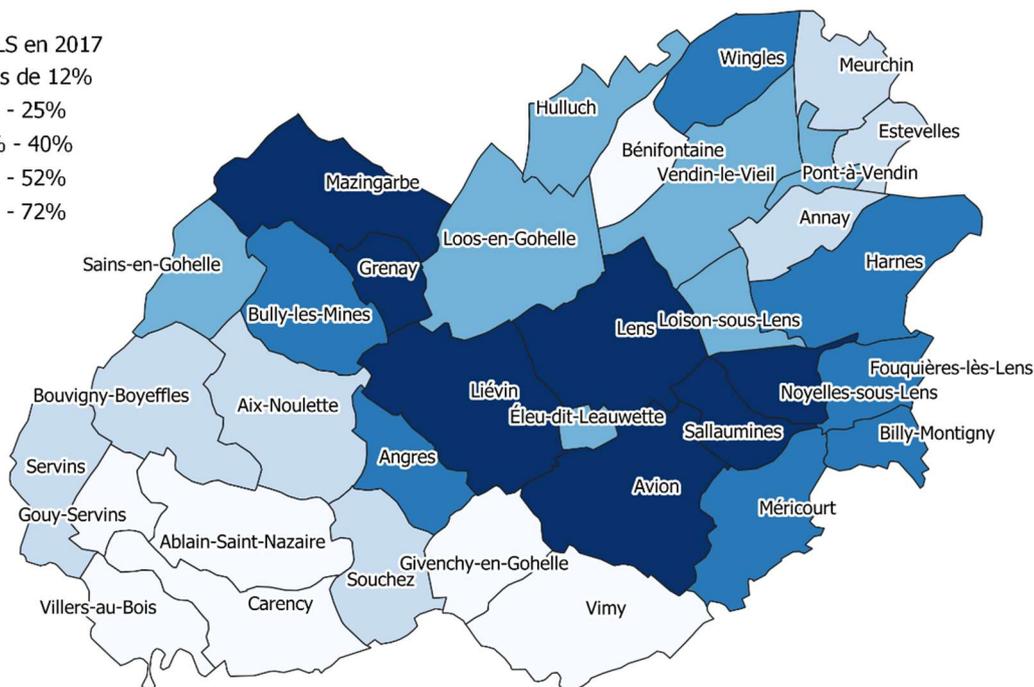
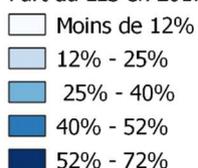
1. Caractéristiques du parc de logements sociaux

Un territoire fortement doté en logements sociaux

Le territoire de la CALL est doté de plus de 48 280 logements sociaux en 2018. Certaines communes du bassin minier ainsi que les deux communes du centre urbain possèdent plus de la moitié de leur parc conventionné en logement social. Sur les franges plus rurales, la plupart des communes sont également fortement dotées en logements sociaux avec des taux qui dépassent souvent les 25%, à l'exception de quelques communes situées au sud de l'agglomération.

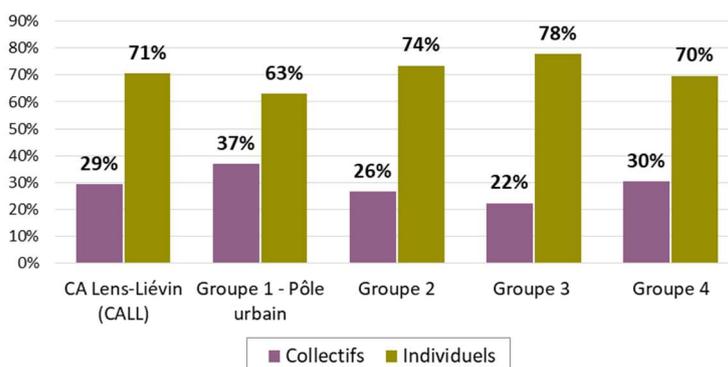
En 2014, les logements miniers de Maisons et Cités ont été conventionnés en logements sociaux. L'une des caractéristiques du parc social de la CALL est d'être principalement composée de logements individuels (70,6%). La demande de logement social sur le territoire est quasi-exclusivement portée vers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

Part du LLS en 2017



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

Source : RPLS 2019 ; traitement GTC

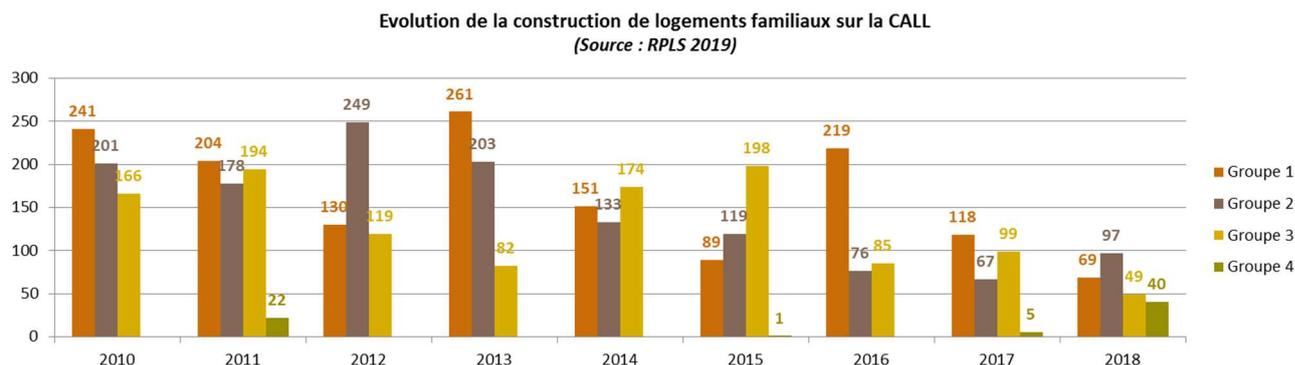


Une baisse de la construction de logements sociaux familiaux sur la période récente

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

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

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

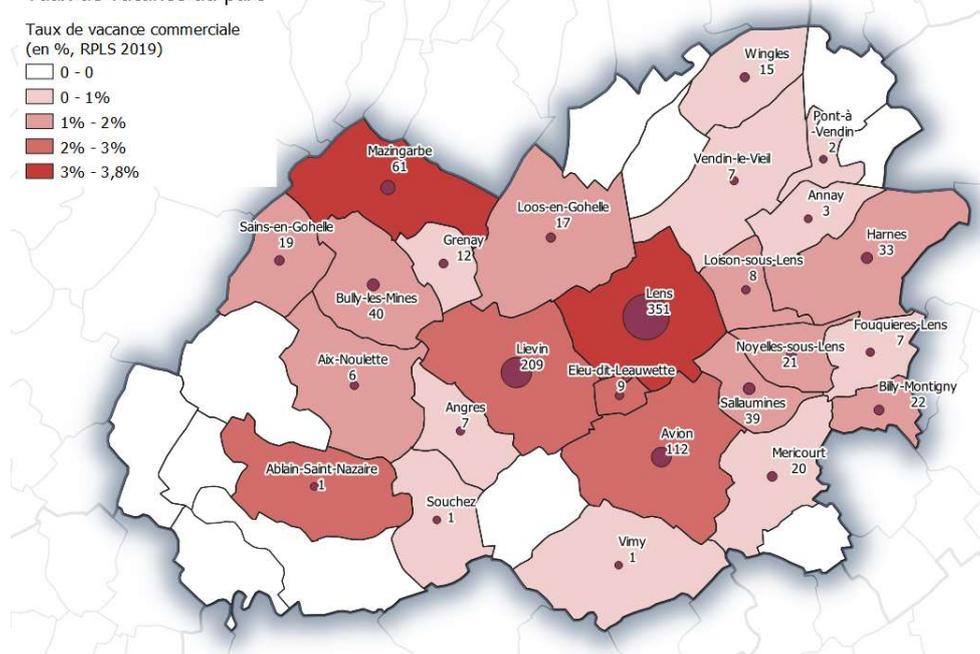


Une part importante de logements sociaux en vacance technique

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

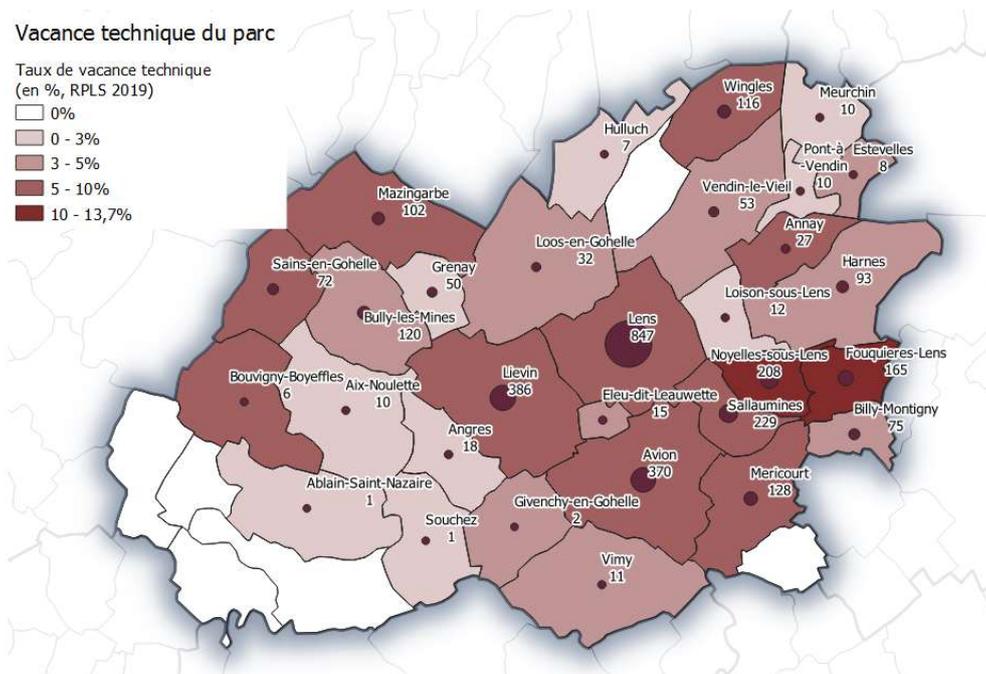
La vacance dite « commerciale » concerne les logements disponibles à la location en attente d'un nouveau locataire. Il s'agit d'une vacance de rotation, son taux est de 2.1% en 2019 (soit 1 023 logements) contre 2.6% en moyenne dans le Pas-de-Calais. Une problématique qui concerne plus particulièrement le patrimoine de Pas de Calais Habitat (680 logements) et notamment des petits collectifs peu attractifs.

Taux de vacance du parc



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

A noter, Maisons et Cités indique que le volume présenté dans RPLS semble un peu surévalué, il faudrait compter 1600 logements en vacance technique dont 320 liés à l'ERBM et 237 voués à de la démolition.



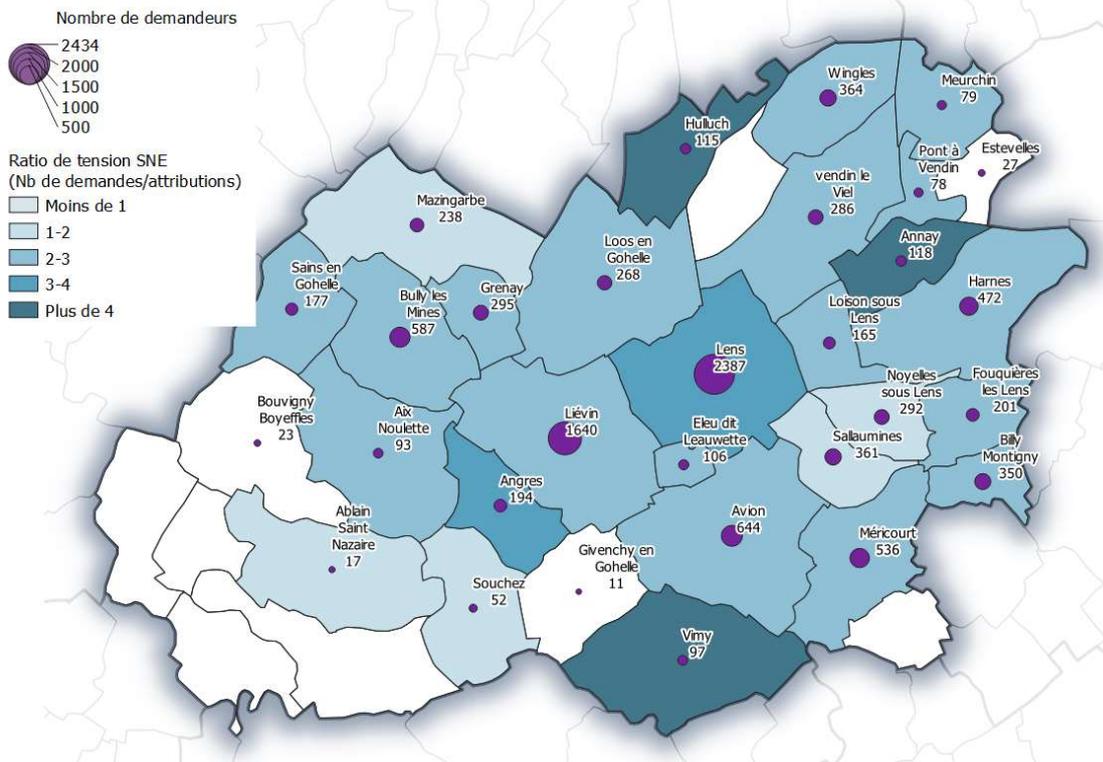
Des niveaux de loyers et un taux de mobilité proches des moyennes départementales

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

Le taux de rotation moyen est de 9.8% en 2019, il est proche des moyennes départementale et régionale. La mobilité dans le parc social de la CALL est facilitée par la présence d'une offre abondante de logements sociaux et la faible tension de la demande.

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

Tension de la demande



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

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

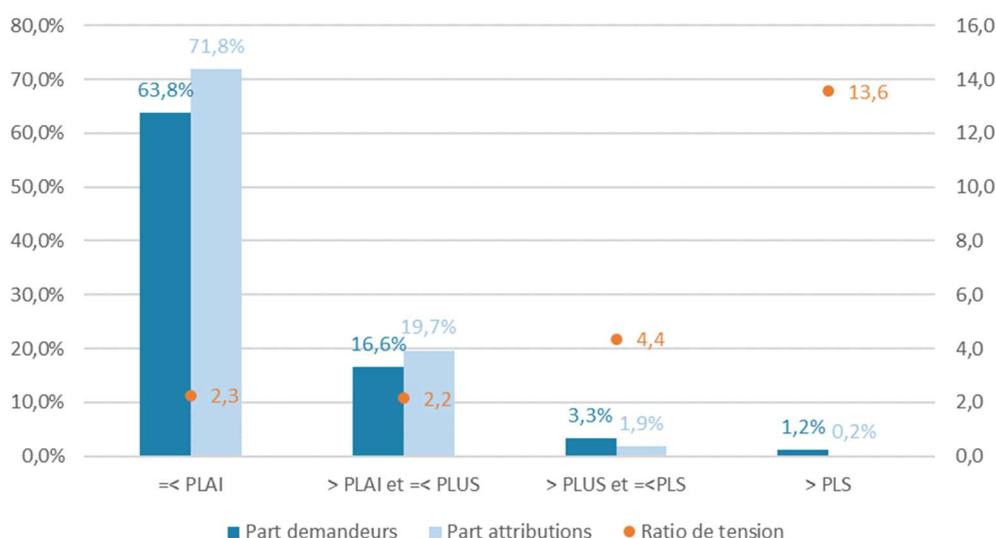
Tension face à l'accès au parc locatif, source SNE 2019, traitement GTC

64% des demandeurs ont des ressources inférieures ou égales au plafond PLAI

En 2019, 64% des demandeurs ont un niveau de revenus inférieur aux plafonds du PLAI. Par ailleurs plus de 16% ont un niveau de revenus compris entre les plafonds du PLAI et du PLUS et 3% entre les plafonds du PLUS et du PLS. Globalement, la réponse apportée en termes d'attribution est relativement satisfaisante par rapport aux profils des demandeurs dont les revenus sont inférieurs aux niveaux du PLUS. L'octroi de logements PLUS ou PLS viendrait renforcer la mixité sociale « par le haut ».

Tension à l'accès au parc en fonction du plafond de ressources du demandeur

Source : SNE 2019, traitement GTC

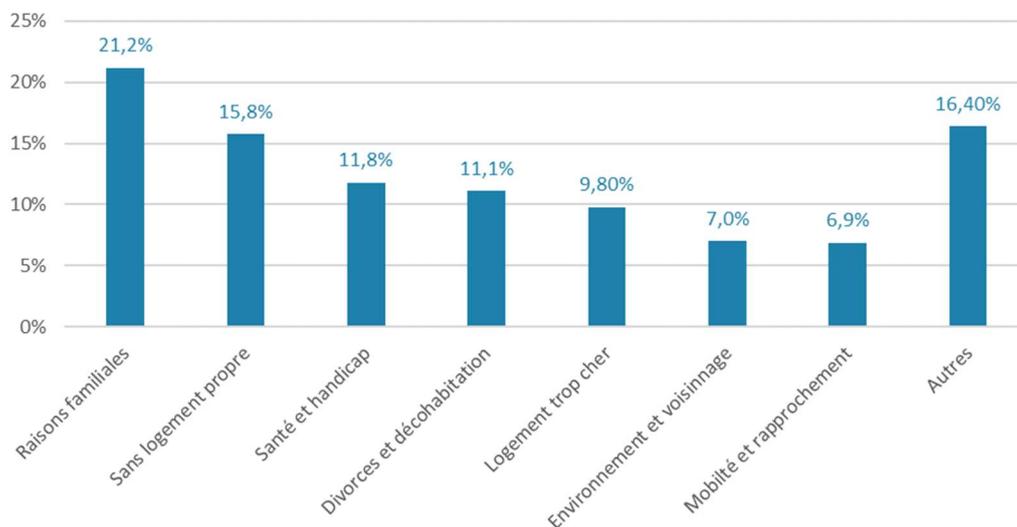


Les motifs de la demande

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

Motif de la demande de logement social

source : SNE 2019, traitement GTC



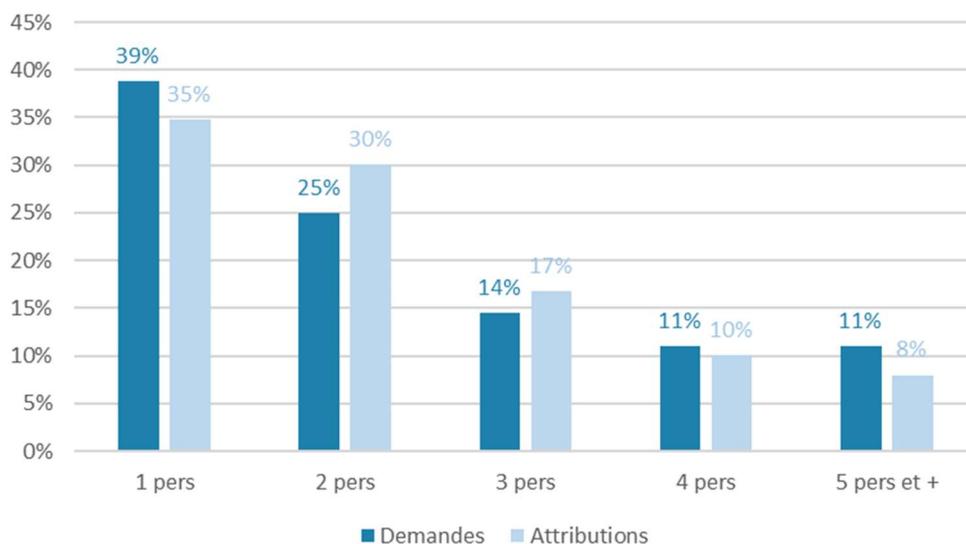
Une forte demande sur les petites typologies

Près de 40% de la demande est constituée de ménages d'une personne et un quart de la demande émane de ménages de 2 personnes. Les grands ménages de 5 personnes et plus représentent quant à eux 11% de la demande. En conséquence, la demande porte principalement sur de petites typologies : plus d'un tiers concerne un T1 ou T2, et 39% concerne les T3. Cependant, en termes d'attribution, les petites typologies T1 et T2 représentent seulement 19% des attributions réalisées. Elles sont plus

satisfaisantes sur le T3 (qui représente 42% des attributions réalisées). L'offre existante ne permet pas de répondre à la forte demande de petites typologies.

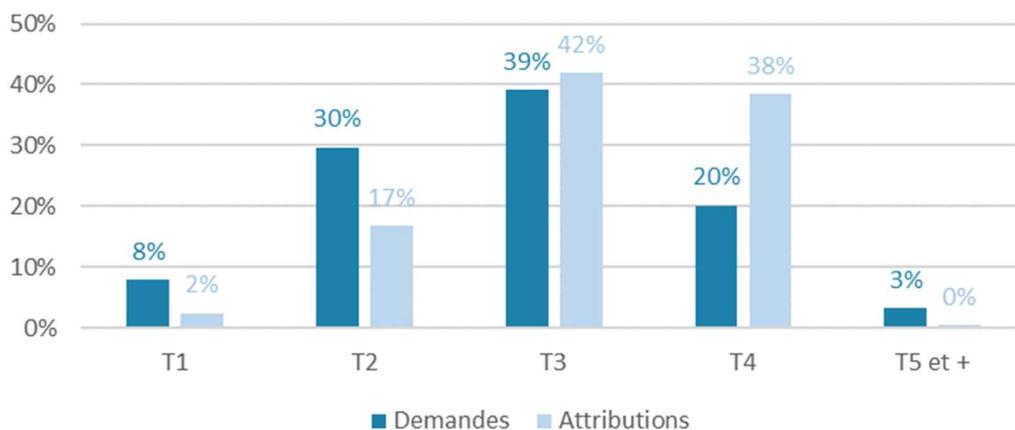
Demandes et attributions selon la taille du ménage

Source : SNE 2019, traitement GTC



Demandes et attributions selon la typologie du ménage

Source : SNE 2019, traitement GTC



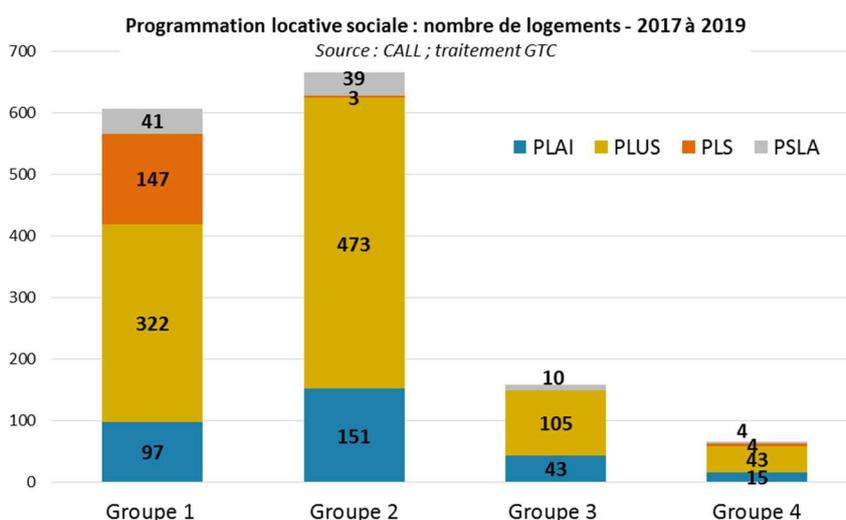
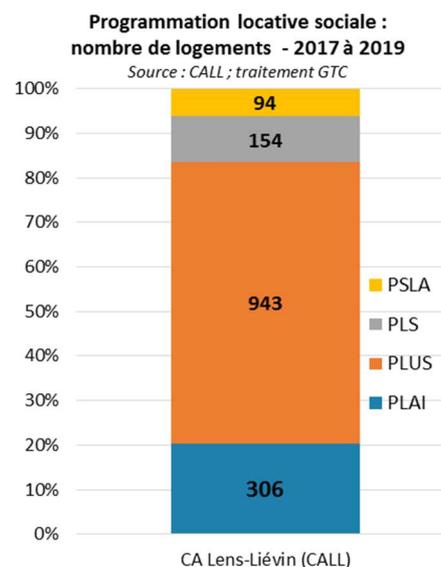
3. Programmation de logements sociaux

La programmation récente de logements sociaux

Entre 2017 et 2019, 1 497 logements sociaux ont été agréés soit en moyenne 499 logements par an sur la période. Parmi ces logements agréés, 78% sont des logements ordinaires et 22% sont des logements spécifiques (dont résidence universitaire CROUS, EHPAD, APEI et pension de famille).

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

La programmation s'est faite principalement sur les communes des groupes 1 (41%) et groupe 2 (44%). La programmation selon les groupes est plutôt diversifiée : on retrouve du PLAI et du PLUS sur l'ensemble du territoire. Le PLS est développé principalement sur le groupe 1 en lien avec l'offre spécifique. Le PSLA est développé sur l'ensemble des communes dans des proportions variables, ce produit répond à un besoin identifié notamment dans les communes où les prix de l'immobilier privé sont plus élevés.



Les logements sociaux dont la livraison est prévue sur le PLH3

En ce qui concerne la production ou réhabilitation de logement social sur la durée du PLH, elle est alimentée à la fois par :

- La production neuve estimée au sein des opérations de logement mentionnées précédemment ;
 - La part de logements remis sur le marché via l'ERBM
 - La part de logements privés conventionnés via l'ANAH.
- Il faut également tenir compte d'une réduction de l'offre sociale existante par des volumes de démolitions en lien avec le NPNU et des volumes de ventes HLM dont les objectifs sont croissants, et par la mise en application de nouvelles contraintes

liées aux évolutions législatives (application de la Loi 3DS et ses contraintes quant à la production de logements locatifs sociaux sur le territoire des communes comprenant plus de 40% de logements locatifs sociaux sur le parc global.

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

Il y a très peu de démolitions ou de fusions de logements envisagés ce qui revient à dire que l'offre est remise sur le marché locative en 1 pour 1 (1 logement réhabilité = 1 logement remis en location).

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

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

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

ERBM – Cités concernées par la phase 2 (2024-2026)

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

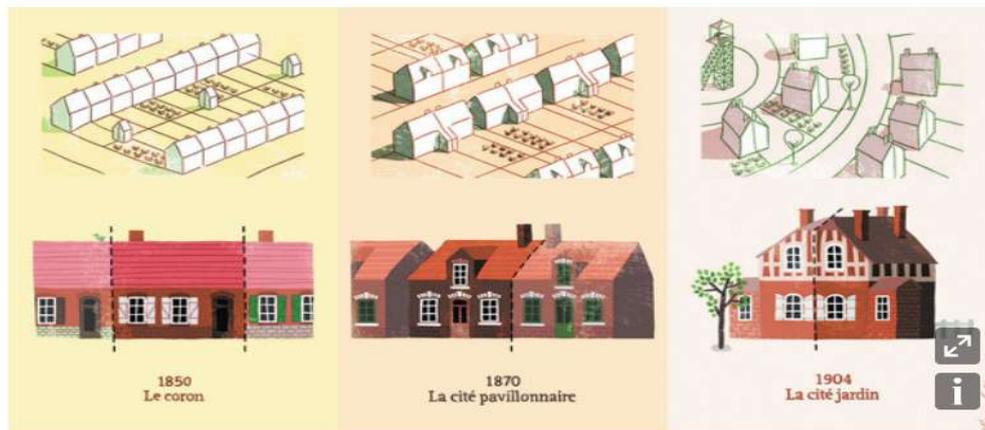
Le bailleur Maisons et Cité poursuit les diagnostics techniques pour estimer la performance énergétique de ses logements et stabiliser le nombre qui sera programmé au titre de l'ERBM. Les logements réhabilités sont financés en PALULOS et sont instruits par la CALL en tant que délégataire, le maintien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

Les financements ERBM concernent uniquement des réhabilitations, des résidentialisations et des restructurations de logements (pas de démolition). L'enjeu est d'adapter les logements miniers aux normes de confort actuelles (atteinte à minima de l'étiquette énergétique C). Plusieurs cités sont classées par l'UNESCO, les façades sont protégées. Le coût de réhabilitation d'un logement est estimé à 85 000€/logement en moyenne par les bailleurs.

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

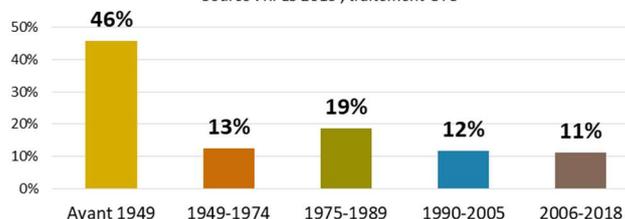
Les objectifs de performance énergétique et d'adaptation des logements

Hérités des cités minières, une grande partie du parc social de la CALL a été construit avant 1949 et possède les caractéristiques particulières : habitat individuel sous différentes formes (coron, cité pavillonnaire ou cité jardin). Les logements ne correspondent plus aux attentes actuelles (distribution des pièces, ouverture vers les jardins, accessibilité PMR...), 'un des enjeux est de les transformer pour mieux coller à ces attentes (par exemples : fusion de la salle à manger et du salon, création d'une cuisine en extension). Ils disposent néanmoins d'un atout indéniable : habitat individuel avec présence quasi-systématique d'un jardin. Par ailleurs, un des enjeux concerne la diversification des typologies de logement au sein des cités minières (regroupement/division...) pour permettre d'accueillir une plus grande mixité dans les profils de ménages.



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

Source : RPLS 2019 ; traitement GTC



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

Les logements éligibles à l'ERBM sont ceux qui ont une étiquette énergétique inférieure à D et qui sont d'origine minière.

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

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

Les logements privés au sein des cités minières

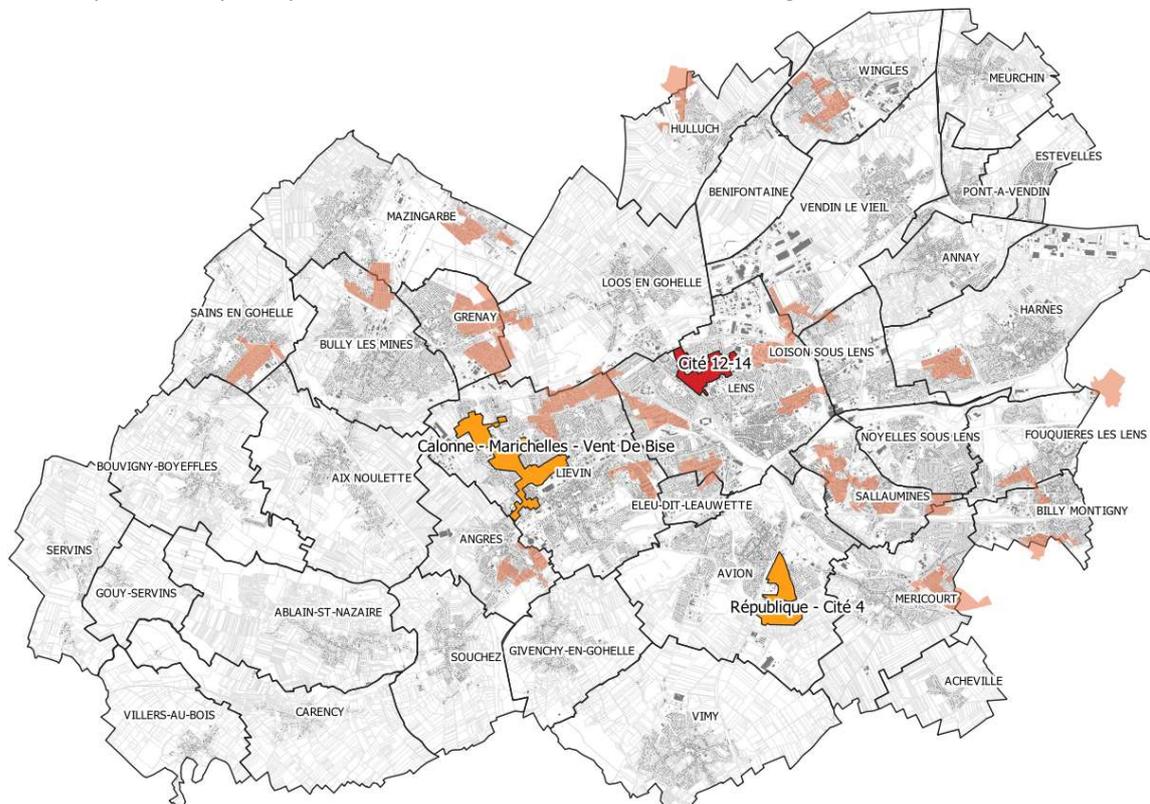
Environ 10% des logements des cités appartiennent à des propriétaires privés qui pour la plupart ont des revenus modestes et ne sont pas en capacité de réaliser l'ensemble des travaux nécessaires (performance thermique, énergétique, traitement qualitatif des abords/façades...). Il n'existe pas d'aides dédiées en dehors de celles de l'ANAH. Les communes font remonter des problématiques en termes de règles d'urbanisme (cf. partie sur les ventes HLM).

5. Les quartiers prioritaires

21 quartiers prioritaires de la politique de la ville dont 3 quartiers concernés par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU)

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

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



Géographie prioritaire de la politique de la ville

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

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

les quartiers NPNRU et dans la bande des 300 mètres autour de ces quartiers bénéficient d'une TVA réduite à 5.5%.

❖ **Cité du 12/14 à Lens**

Une dizaine de logements ont été démolis dans le cadre du Protocole puis 26 logements en 2019 et 25 logements prévus à la démolition en juin 2020. En parallèle, un travail important a été fait avec Maisons et Cités pour la rénovation des logements. Il s'agit d'une rénovation lourde (environ 100 000€ pour 75m²) qui concerne autant l'enveloppe que l'intérieur des logements afin de les mettre aux normes de confort actuel : avoir une salle de bain à l'étage, prévoir des équipements qui répondent aux attentes actuelles.

La reconstitution de l'offre démolie prendra la forme d'une résidence sénior (50 places) et de béguinages (30 places).

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

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

Les démolitions d'immeubles collectifs ont été engagées en 2020. L'importance du volume de démolition va entraîner un réaménagement complet du quartier. Il est prévu de reconstituer 20 logements sur site et de construire une résidence sénior de 61 logements. Le foncier libéré par les démolitions doit également permettre d'accueillir des opérations en accession sociale.

❖ **Le quartier République à Avion**

Les démolitions de logements sociaux concernent des immeubles collectifs pour lesquels les bailleurs commencent à organiser de la vacance. Les attentes des ménages sont fortes vis-à-vis de la rénovation du quartier et la volonté d'y rester est importante (secteur qui bénéficie d'un très bon niveau d'équipements). La proximité de la ZAC du Ponterlant a permis à plusieurs ménages d'accéder à la propriété dans un lotissement neuf bénéficiant de la TVA à 5.5%. Les opérations de diversification au cœur du quartier risquent d'être fortement concurrencées par cette opération privée dont il reste plusieurs phases à livrer (mais ne bénéficiant plus d'une TVA réduite).

Synthèse des opérations de renouvellement urbain

| | Démolitions | Logements vacants | Requalification | Reconstitution logements sociaux | Potentiel de diversification |
|--|---|-------------------|-----------------|--|---|
| Cité du 12-14 à Lens | 237 logements sociaux résidence personnes âgées (59 places) 12 logements privés | 236 | 116 | 1 résidence personnes âgées (50 places) sur site 30 logements en béguinage sur site | Potentiel estimé de 92 logements (à confirmer) |
| Quartier Calottes Marichelles Vent de Bise à Liévin | 406 logements sociaux | ? | 0 | 20 logements sociaux sur site 61 logements en résidence sénior sur site | 18 logements en accession 12 logements en habitat participatif |
| Quartier République à Avion | 339 logements sociaux | ? | 190 | 45 logements sociaux sur site 30 logements sociaux hors site | 28 logements en accession sociale Potentiel estimé de 88 logements (à confirmer) |

Source : CALL, 2020

6. Un fort potentiel de ventes HLM

❖ Rappels sur les conditions de ventes HLM

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

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

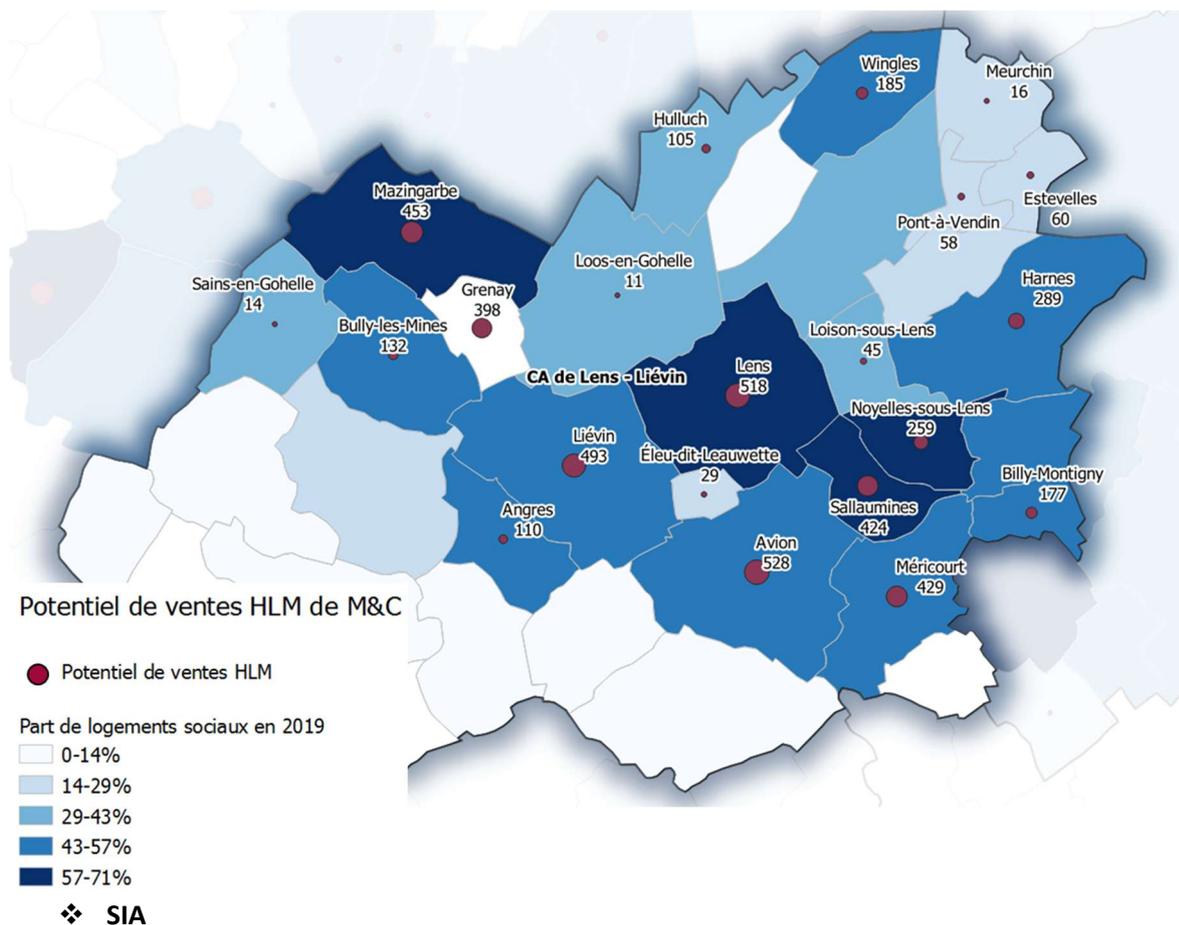
❖ Maisons et Cités

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

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

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

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



❖ Pas-de-Calais Habitat

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

❖ Les communes de la CALL

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

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

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

D'une manière générale, les communes souhaitent être associées en amont à la démarche de mise en vente des logements. Elles sont davantage favorables aux ventes de logements isolés et moins favorables aux ventes « de mitage » dans les cités.

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

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

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

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

Constats :

- ❖ Une importante part de logements sociaux dans la production à venir dont une part importante liée aux réhabilitations ERBM (60%)
- ❖ Des démolitions importantes et une libération de foncier conséquente dans les quartiers prioritaires en lien avec le NPNRU
- ❖ Une part importante de logements sociaux identifiés comme potentiel de vente HLM

Enjeux :

- ❖ Augmenter la part des logements en accession sociale dans la production neuve et dans l'existant + sécuriser l'accès sociale
- ❖ Prioriser les opérations NPNRU (enjeu de diversification de l'offre important avec des potentiels fonciers et une TVA à 5.5%)
- ❖ Application des Loi 3DS et ses contraintes de production de logements locatifs sociaux dans les communes comprenant plus de 40 % de LLS (15 communes de la CALL sont concernées) et de la loi "Climat & Résilience" avec la Zéro Artificialisation Nette.

VII. ENJEUX DU PARC PRIVE

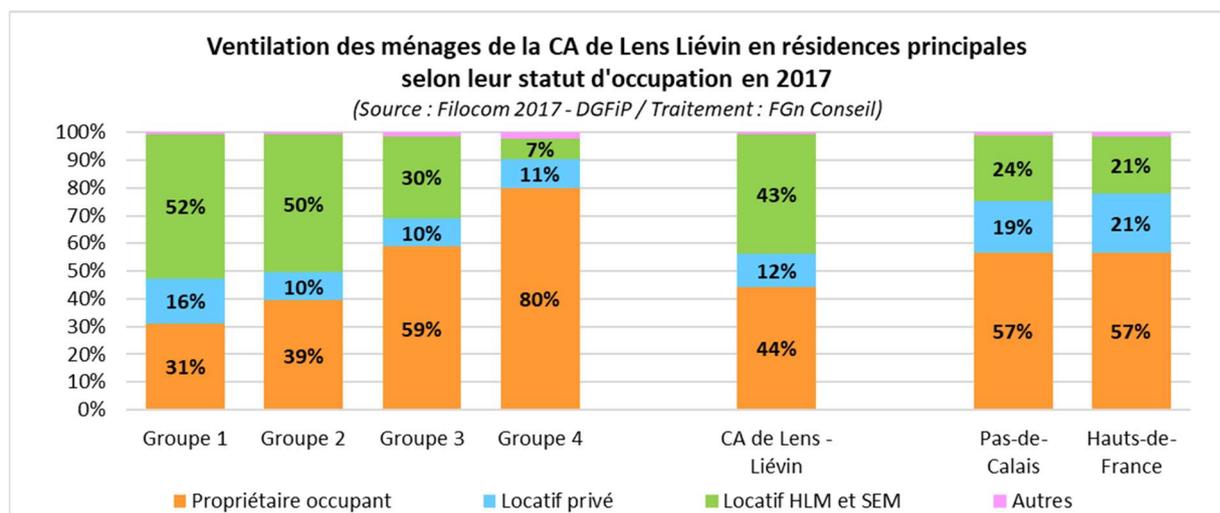
1. Selon les groupes de communes et l'importance du parc social, un parc privé qui représente entre 47 % et 91 % des résidences principales, et globalement 56 % à l'échelle de la CALL.

On compte 44 % de propriétaires occupants, et une offre locative privée aujourd'hui très peu présente (12 %)

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

On observe qu'il a peu de ménages propriétaires occupants dans les groupes 1 et 2 (respectivement 31% et 39%). Le groupe 3 se situe approximativement dans les moyennes départementales et régionales avec 59%. Enfin, le groupe 4 est très largement composé de propriétaires occupants (80%).

Enfin, concernant les ménages locataires du secteur privé, compte-tenu de la forte représentation du parc social sur le territoire de la CA, leur taux ne représente que 12% des résidences principales. Dans les communes des groupes 2, 3 et 4, ce taux avoisine les 10% alors que dans le noyau urbain, il est de 16%.



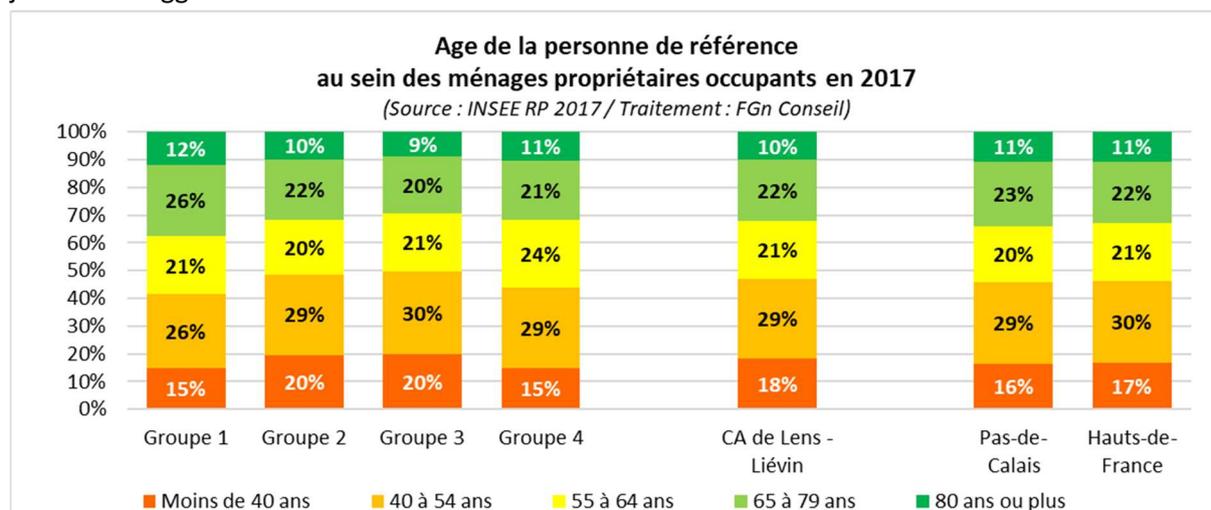
2. Le profil des propriétaires occupants

Des ménages propriétaires occupants légèrement plus jeunes que la moyenne départementale et régionale

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

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

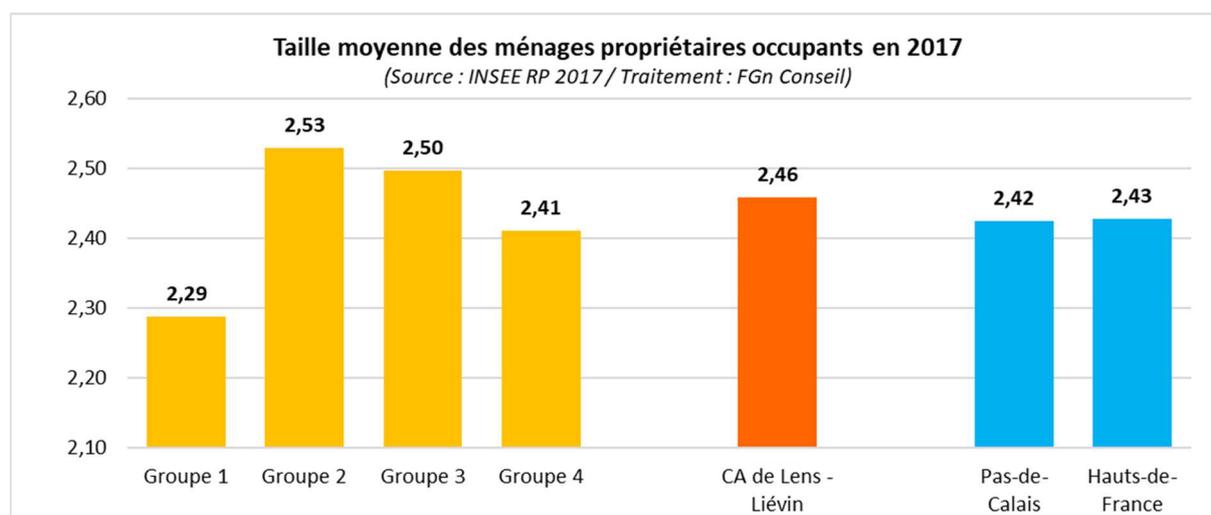
A l’opposé, on constate que les propriétaires occupants des communes du groupe 3 sont les plus jeunes de l’agglomération car la moitié d’entre eux ont moins de 55 ans.



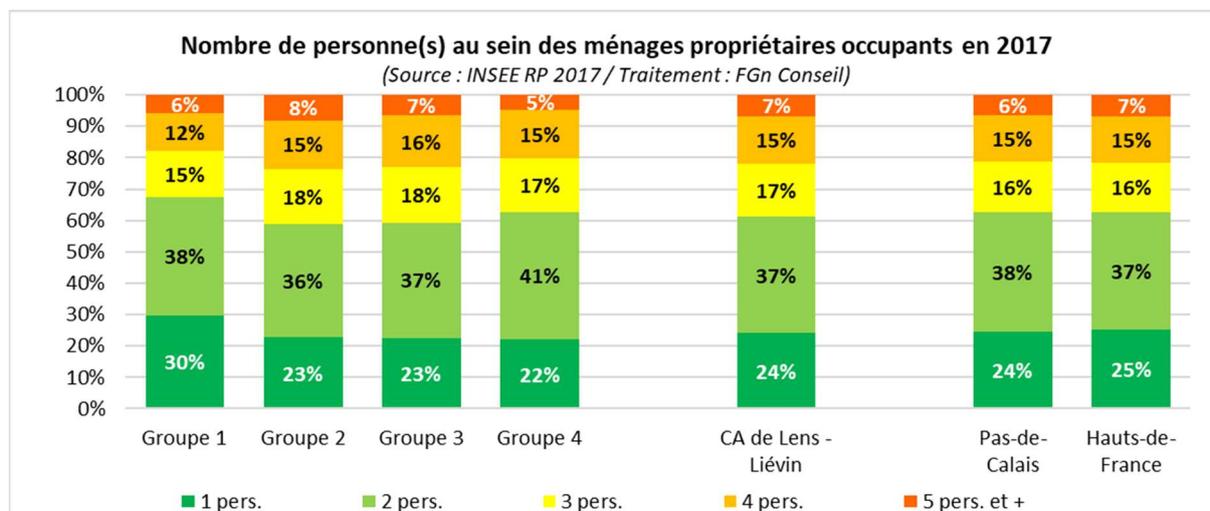
Une taille moyenne des ménages un peu plus élevée que dans les territoires de référence mais de fortes nuances entre les groupes

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

Cela dit, lorsque l’on regarde cet indicateur dans les groupes, on constate de grandes variations. Ainsi, dans les communes du noyau urbain, les ménages sont de tailles plus réduites (2,23 personnes/ménage). A l’opposé, on retrouve des communes au profil davantage familial dans les groupes 2 et 3 avec respectivement 2,53 et 2,5 personnes/ménages).



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

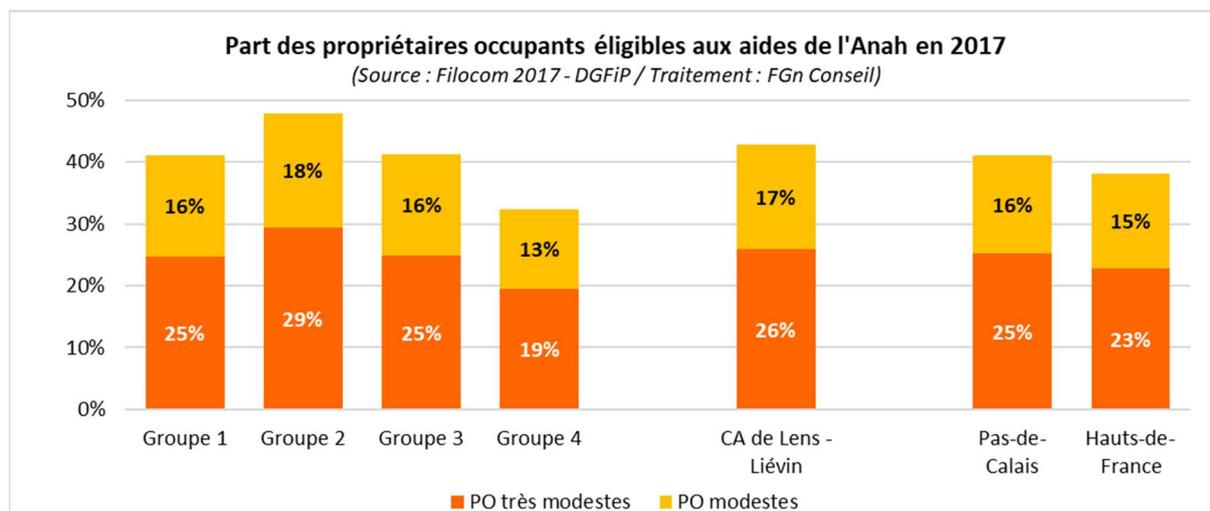


3. Dans la CALL, 43% des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'ANAH

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

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

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



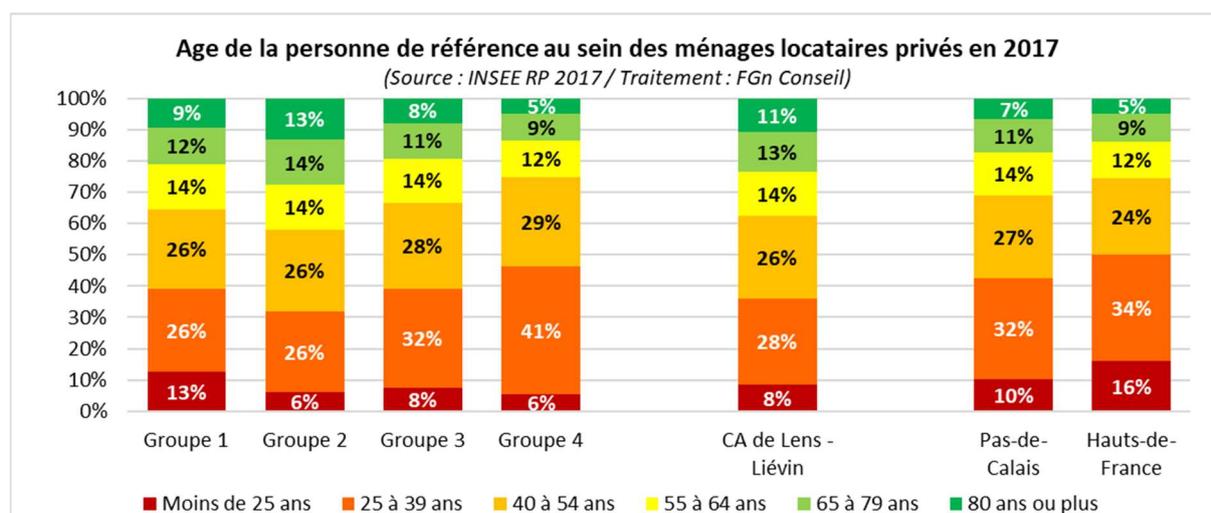
4. Le profil des ménages locataires privés

Le parc de prédilection d'accueil des jeunes ménages, même si les locataires privés du territoire sont légèrement plus âgés que la moyenne départementale et régionale

Au sein de la CALL, 36% des ménages locataires privés ont une personne de référence âgée de moins de 40 ans. Dans les groupes 1, 2 et 4, ce taux est même plus élevé encore avec respectivement 39%, 40% et 47%.

Cependant, par rapport aux territoires de référence, on constate qu'ils sont en moyenne moins jeunes. Ainsi, les locataires privés de moins de 40 ans sont 42% dans le Pas-de-Calais et 50% dans les Hauts-de-France.

À l'échelle de l'agglomération, on remarque que 24% de ces ménages ont au moins 65 ans. Dans le groupe 2, ils sont encore plus nombreux avec 27% dont 13% de 80 ans ou plus.



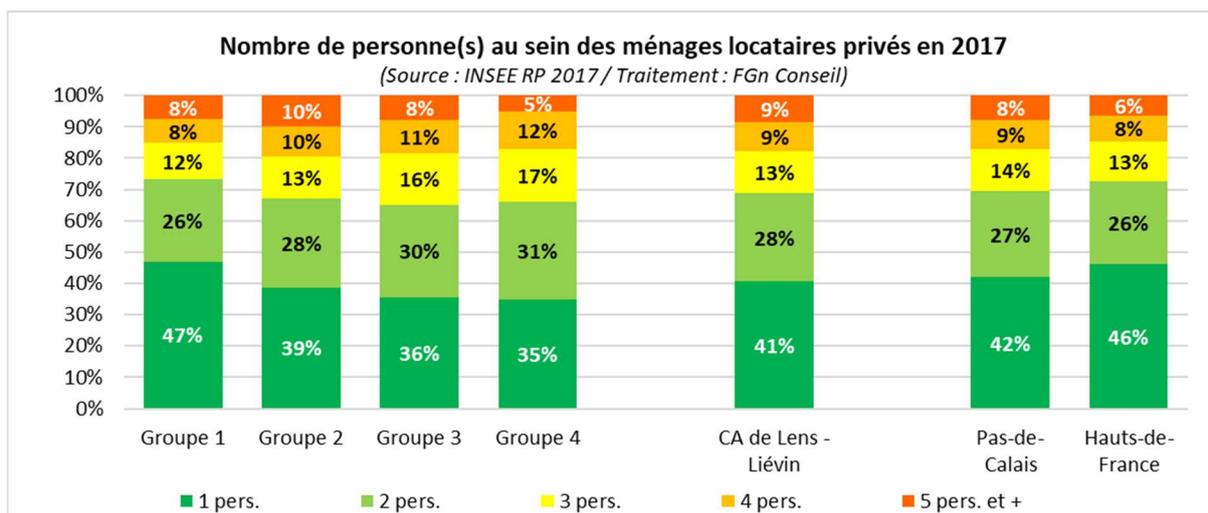
Par conséquent, la taille moyenne des ménages y est très basse

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

De plus, on observe que 18% de ces ménages comptent au moins 4 personnes.

Lorsque l'on s'intéresse au groupe, on constate que la taille de ces ménages est encore moindre dans les communes de Lens et Liévin où 47% ne comptent qu'une personne.

A l'opposé, dans les communes des groupes 3 et 4, 34% des ménages locataires privés comptent au moins 3 personnes, ce qui correspond à des familles avec enfants.



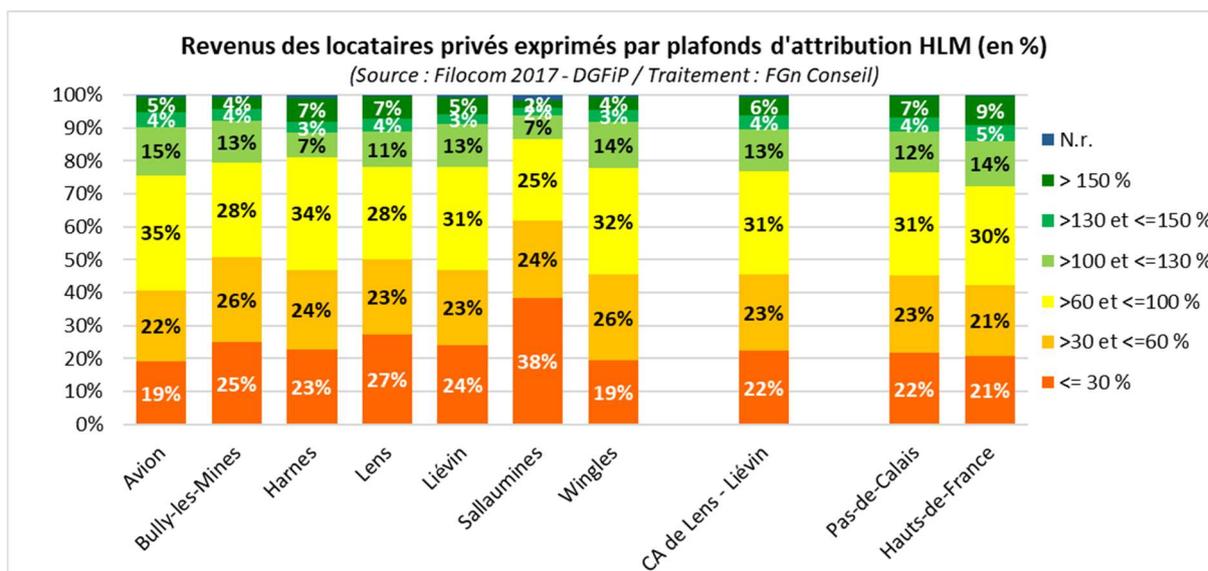
Malgré un taux de logements sociaux déjà élevé, le parc locatif privé héberge une part importante de ménages à faibles revenus

Au sein de la Communauté d'agglomération de Lens – Liévin, on compte 76% de ménages locataires privés éligibles à un logement social de type PLUS. Cela signifie que ces ménages disposent des ressources suivantes :

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

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

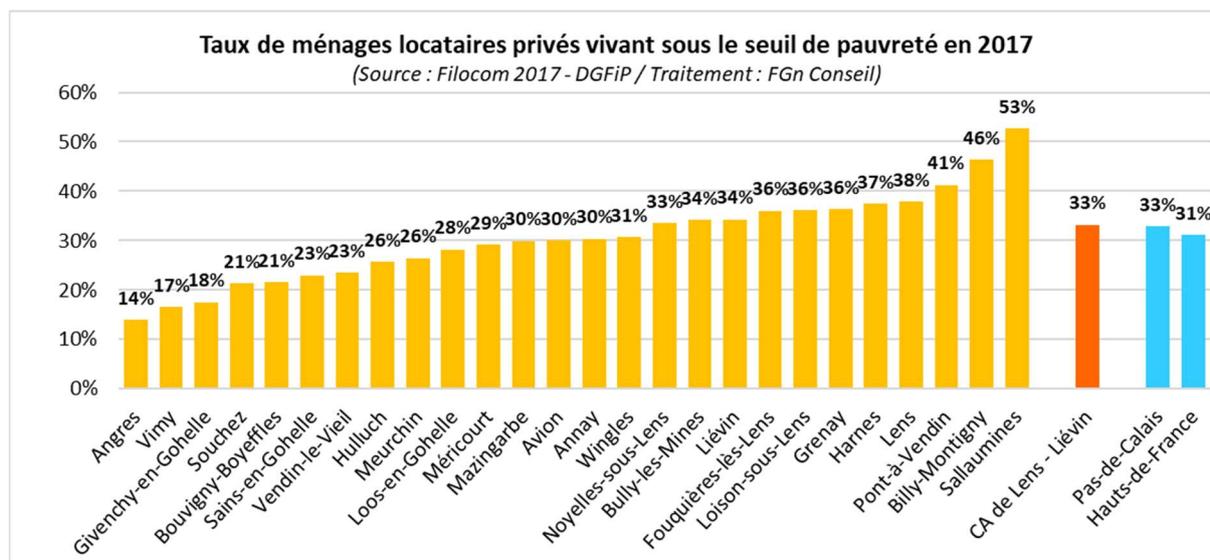
S'agissant d'un indicateur sur lequel le secret statistique est très marqué, il n'est pas possible de présenter les résultats qui suivent à l'échelle des groupes de communes. Ainsi, seules les principales communes sont représentées. Parmi ces dernières, celle de Sallaumines ressort car 87% de ses ménages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



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

Une nouvelle fois, le secret statistique ne permet pas de calculer cet indicateur pour les groupes de communes. Néanmoins, pour de nombreuses communes, ce taux est disponible ci-dessous. On retrouve encore la commune de Sallaumines qui semble avoir une part importante de ménages

locataires privés disposant de faibles revenus (53% sous le seuil de pauvreté). Suivent ensuite Billy-Montigny (46%) et Pont-à-Vendin (41%).



4. La vacance dans le parc privé

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

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

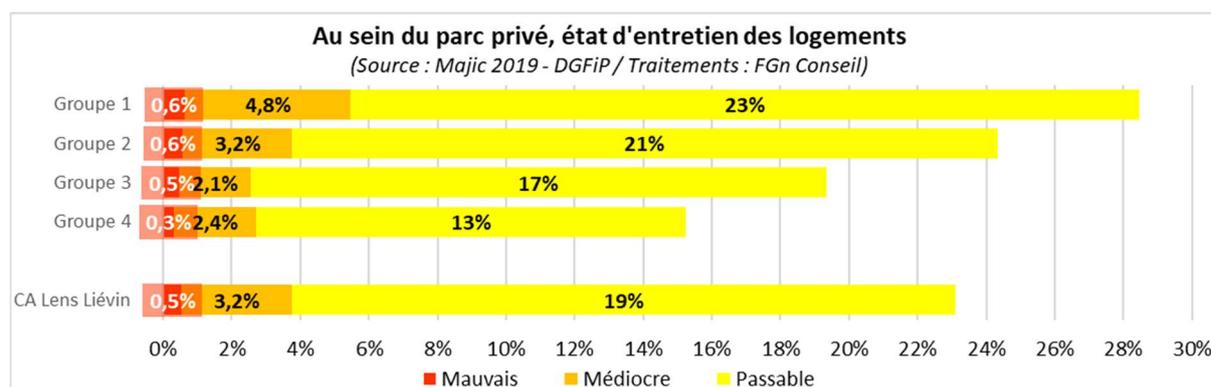
La vacance se répartit de la manière suivante : 54% de propriétaires privés, 42% de bailleurs sociaux et 4% de propriétaires publics. La vacance dans le parc privé concerne 1 625 logements à Lens principalement localisés dans le centre-ville. La majorité des logements vacants sont de petites typologies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

5. Le parc de logements dégradés

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

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

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



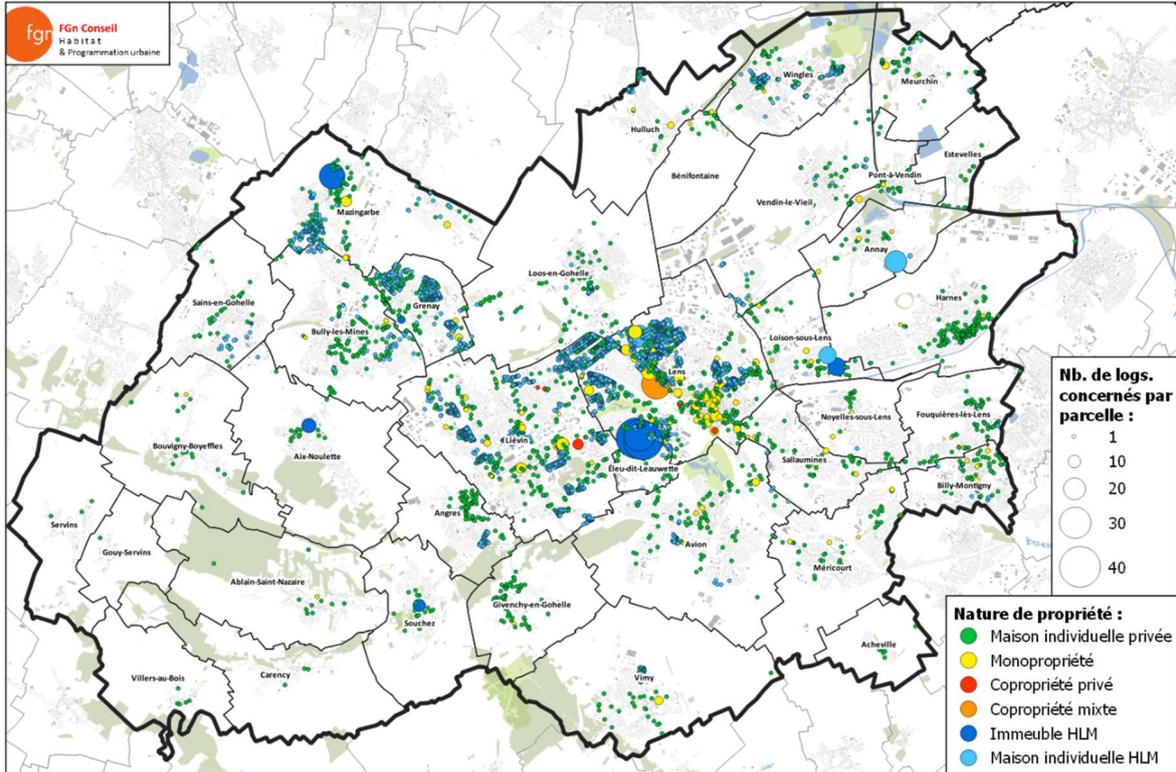
En termes de volume, on dénombre ainsi un peu moins de 2 500 logements qui seraient concernés à l'échelle de l'agglomération.

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

Enfin, on constate des taux de dégradation toujours élevés dans l'ex-parc Soginorpa désormais HLM (Maisons et Cités), malgré les nombreuses réhabilitations déjà réalisées, mais cela semble désormais essentiellement concerner des immeubles vacants.

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

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

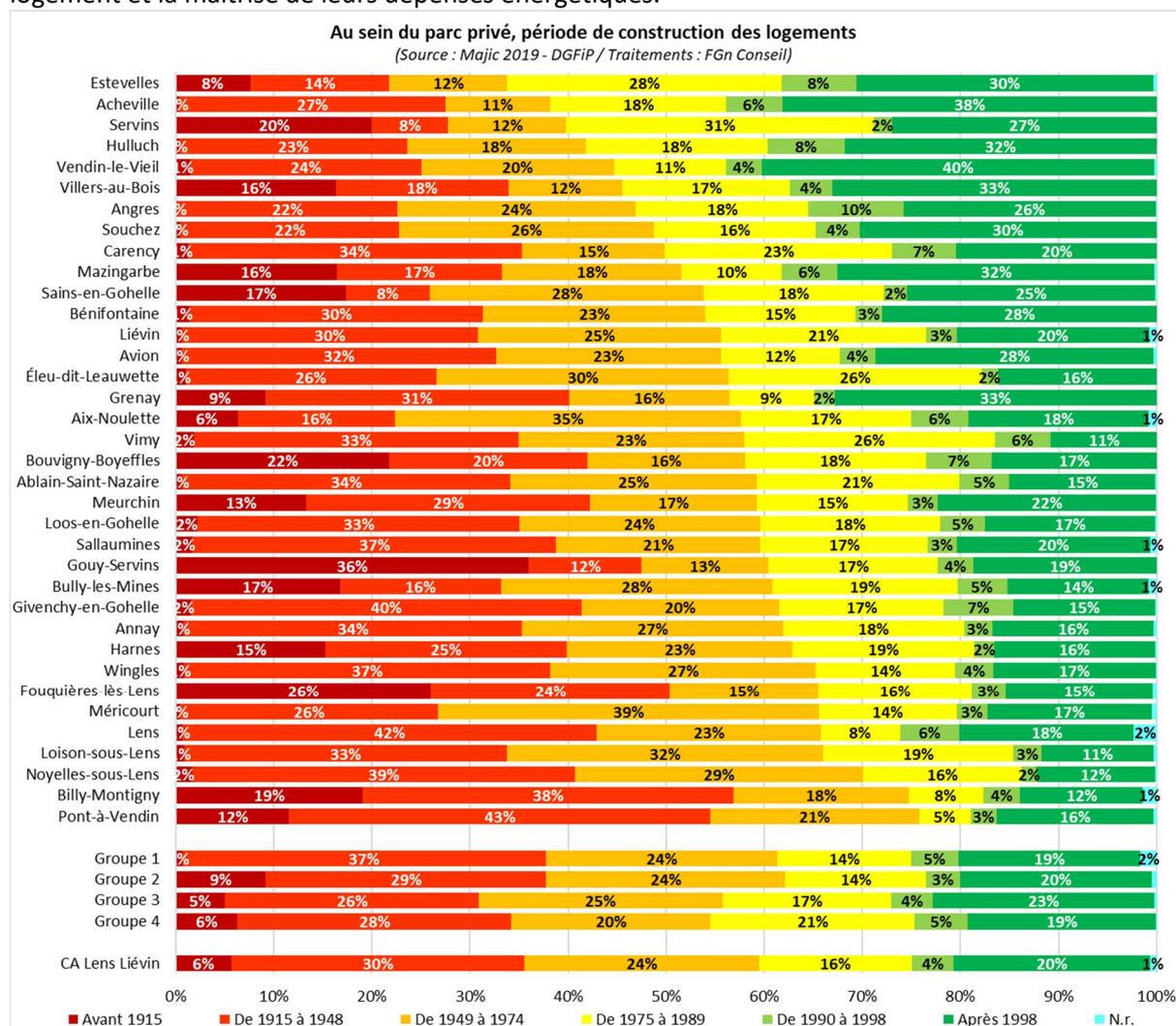


Source : Majic 2019 - DGFIP / Cartographie : F. Gnonlonfoun Conseil

6. Enjeux de rénovation énergétique des logements

Afin d'estimer les besoins en enjeux de rénovation énergétique, les données fiscales ont une nouvelle fois été utilisées. Ainsi, on observe que 59% des logements privés ont été construits avant 1975 et donc avant l'apparition des réglementations thermiques. Parmi les communes possédant les parts les plus importantes d'anciens logements, on retrouve Pont-à-Vendin, Billy-Montigny et Noyelles-sous-Lens avec pour chacune d'entre-elles plus de 70% de logements privés construits avant 1975.

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



Afin de répondre au double enjeu de lutte contre la précarité énergétique et de massification de la rénovation énergétique du parc ancien :

- Plusieurs dispositifs d'amélioration de l'habitat ont été conduits ces dernières années (cf. infra). Ainsi, au cours des 10 dernières années, environ 700 logements de propriétaires occupants ont été réhabilités énergétiquement avec une aide de l'Anah et des collectivités locales, un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux Copropriété » a été mis en œuvre entre 2015 et 2018 sur l'ensemble la CAPB. Il a pour objectif de favoriser la rénovation thermique des copropriétés.

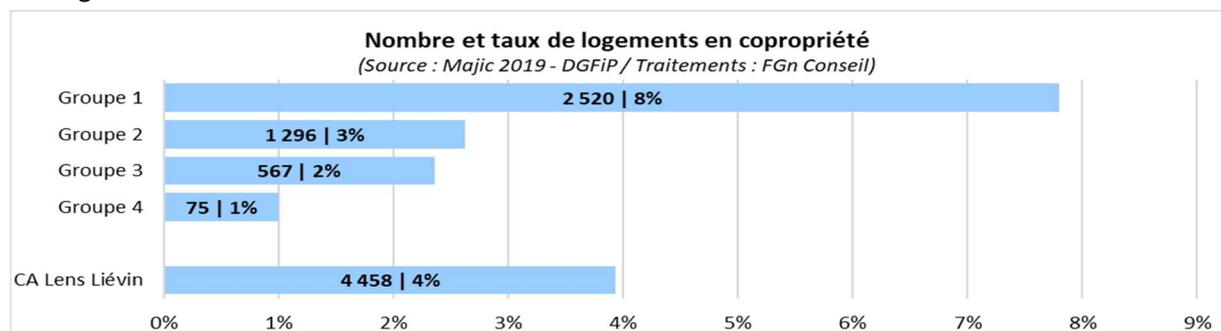
- Une maison de l'habitat durable, va être mise en place dans le centre-ville de Lens, et apportera aux particuliers et professionnels du bâtiment, un conseil gratuit sur les solutions techniques et aides financières, afin :
 - de mieux maîtriser la consommation d'énergie : chauffage, isolation, éclairage, équipements et appareils électriques, climatisation...
 - d'avoir recours aux énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse...

7. Un parc en copropriété très peu présent (4% de l'offre en logements), mais qui mérite néanmoins une attention particulière

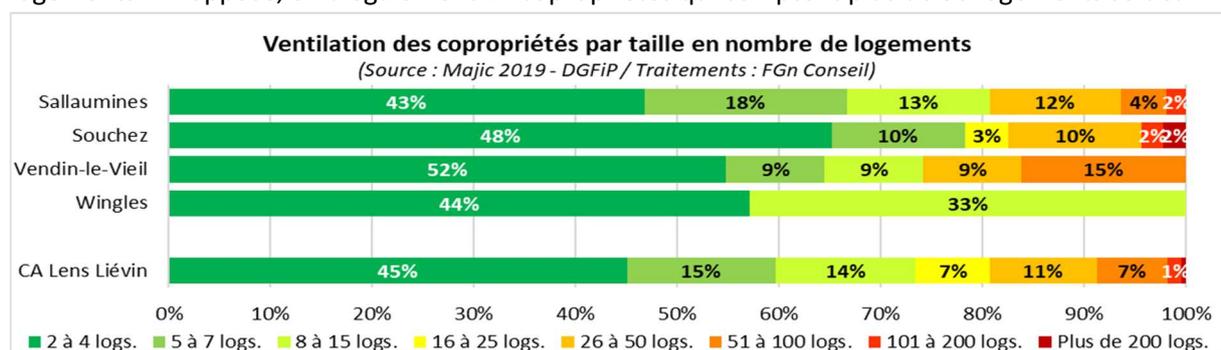
Bien que l'on ne compte que 4% de logements en copropriété au sein de l'agglomération, il est nécessaire d'approfondir, au-delà du présent diagnostic de PLH, la connaissance et l'accompagnement de ce parc qui, en 2020, présentait des signes ponctuels (et on l'espère non structurels) de fragilités financières (cf. infra). Il s'agit d'agir en prévention afin d'éviter l'aggravation des difficultés potentielles.

Présentation du parc en copropriété présent sur la CALL

À l'échelle de la CALL, on dénombre 275 copropriétés représentant environ 4 500 logements. 56% de ces logements sont situées à Lens et Liévin.



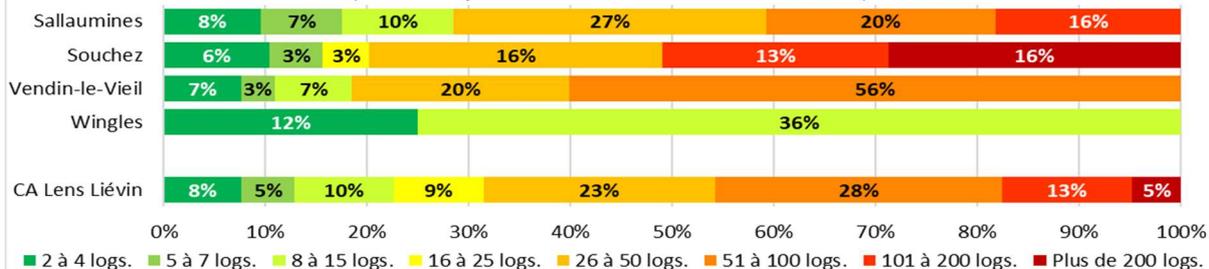
Ces copropriétés sont pour la plupart relativement petites car 60% d'entre elles compte moins de 8 logements. A l'opposé, on a également 24 copropriétés qui comptent plus de 50 logements soit 8%.



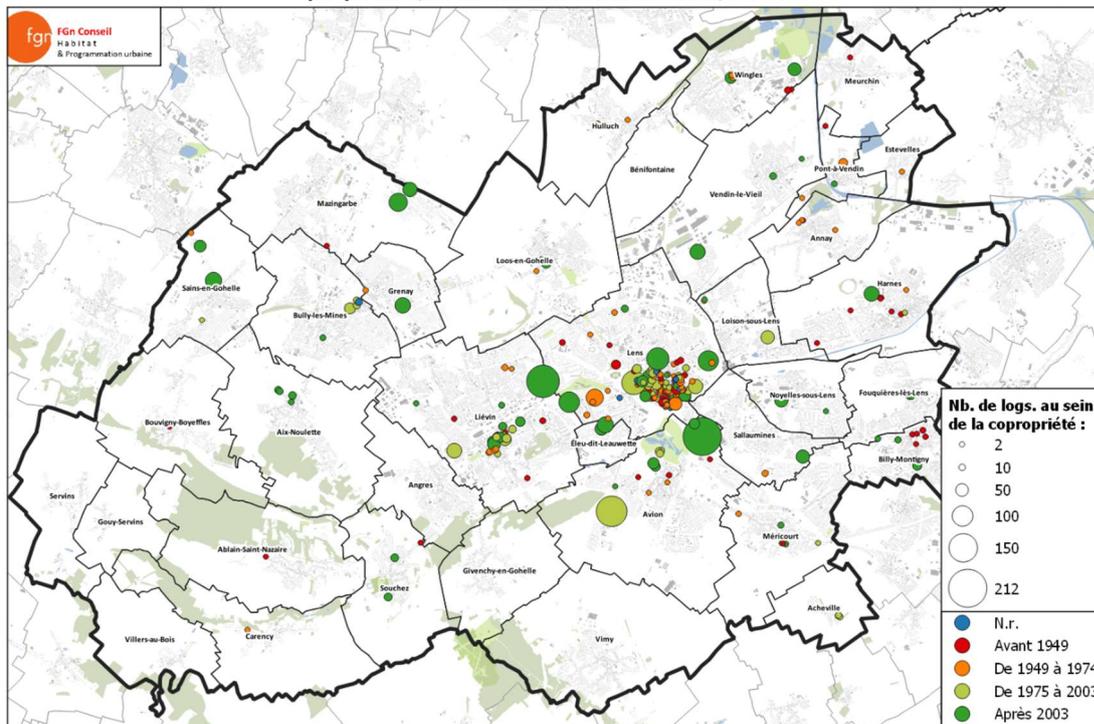
En revanche, lorsque l'on s'intéresse à la ventilation des logements par taille de la copropriété en nombre de logements, alors on constate que 46% des logements en copropriété, le sont dans une qui compte plus 50 logements.

Ventilation des logements par taille de la copropriété en nombre de logements

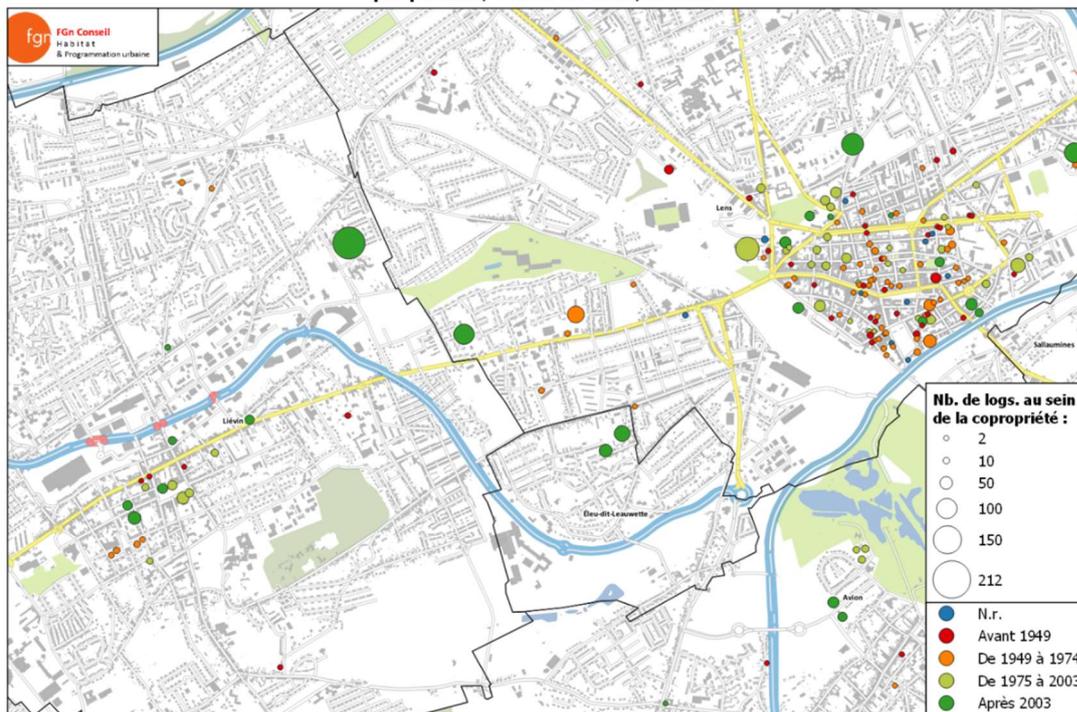
(Source : Majic 2019 - DGFIP / Traitements : FGn Conseil)



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



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



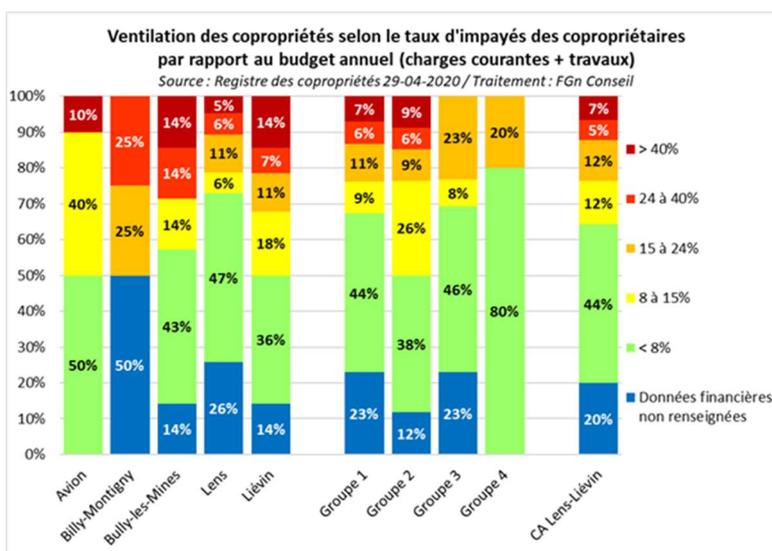
Depuis le 1^{er} janvier 2019, toutes les copropriétés sont tenues d'être enregistrées au registre des copropriétés mis en place par l'Anah. Dans les faits, de nombreuses copropriétés ne le sont toujours actuellement. Dans la CALL, en avril 2020, 60% des copropriétés identifiées étaient enregistrées.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

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

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

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

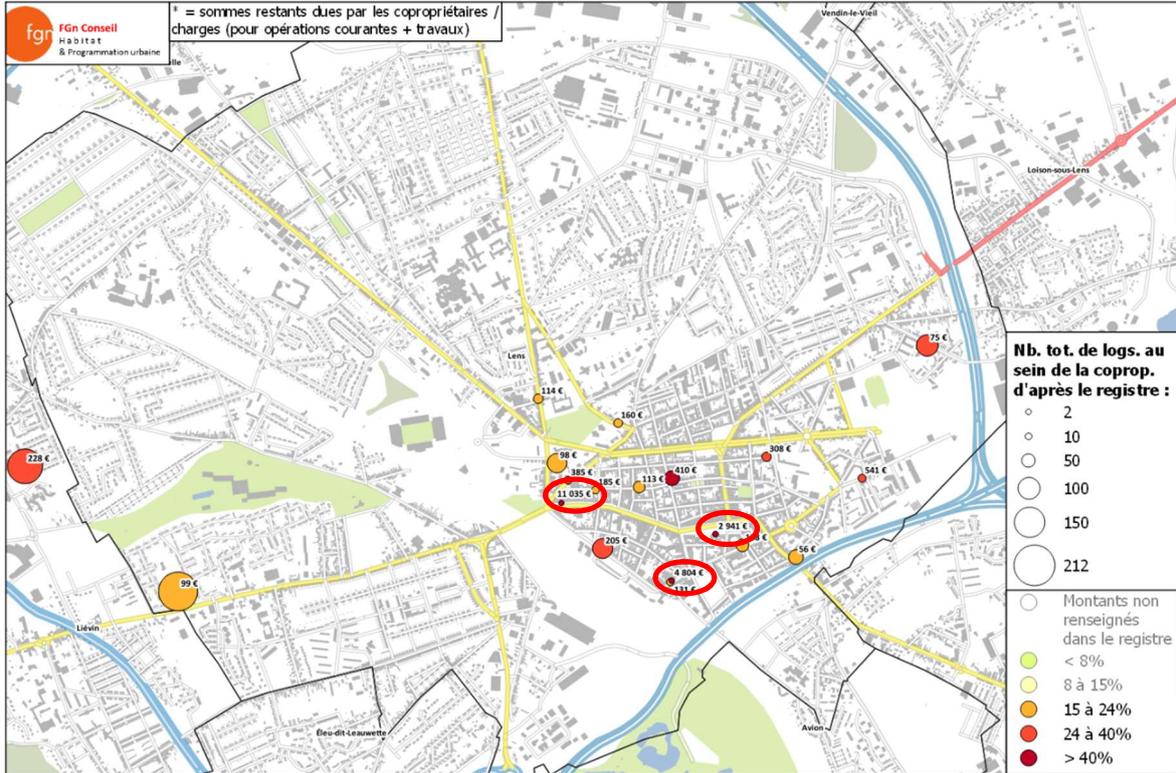
Ainsi, on remarque que 24% des copropriétés enregistrées au registre ont des taux d'impayés supérieurs à 15% et ne peuvent donc être aidées par l'Anah.



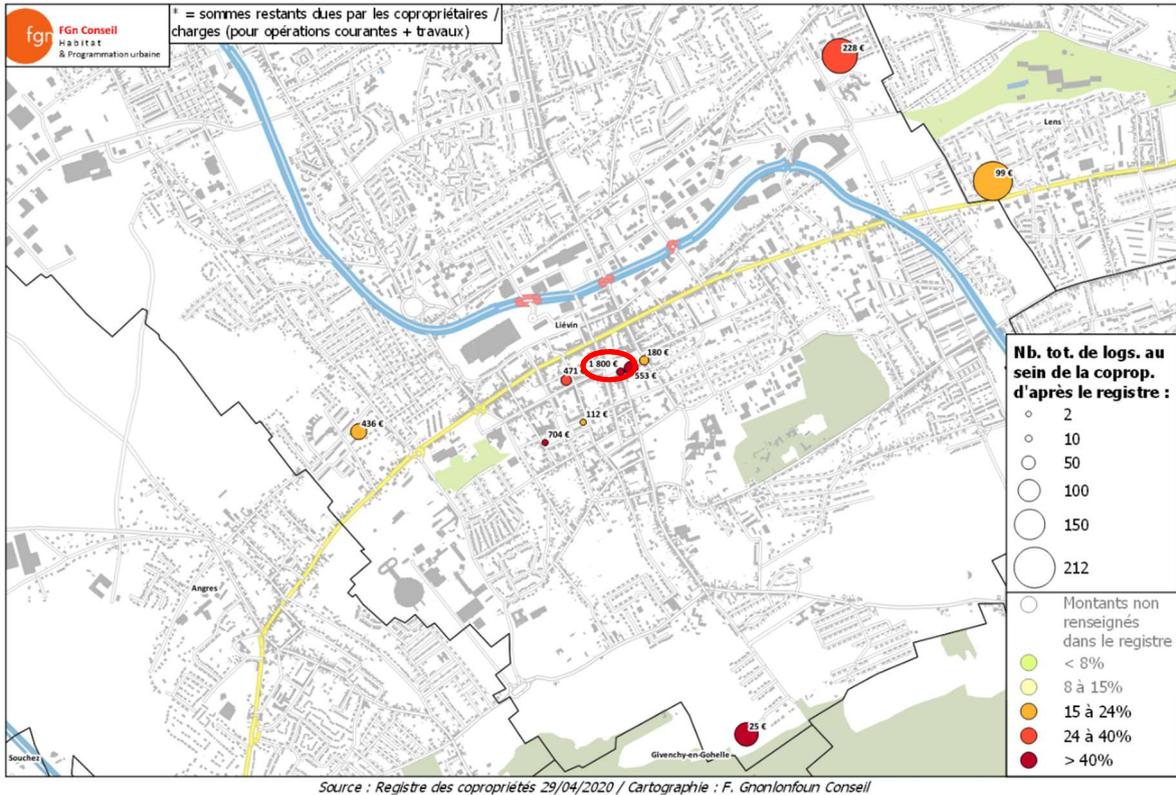
Cela dit, en s'intéressant au montant des dettes par lots principaux (logements, commerces et bureaux), on s'aperçoit que les copropriétés en situation de grande détresse financière sont relativement peu nombreuses.

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

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



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



8. Bilan des aides Anah

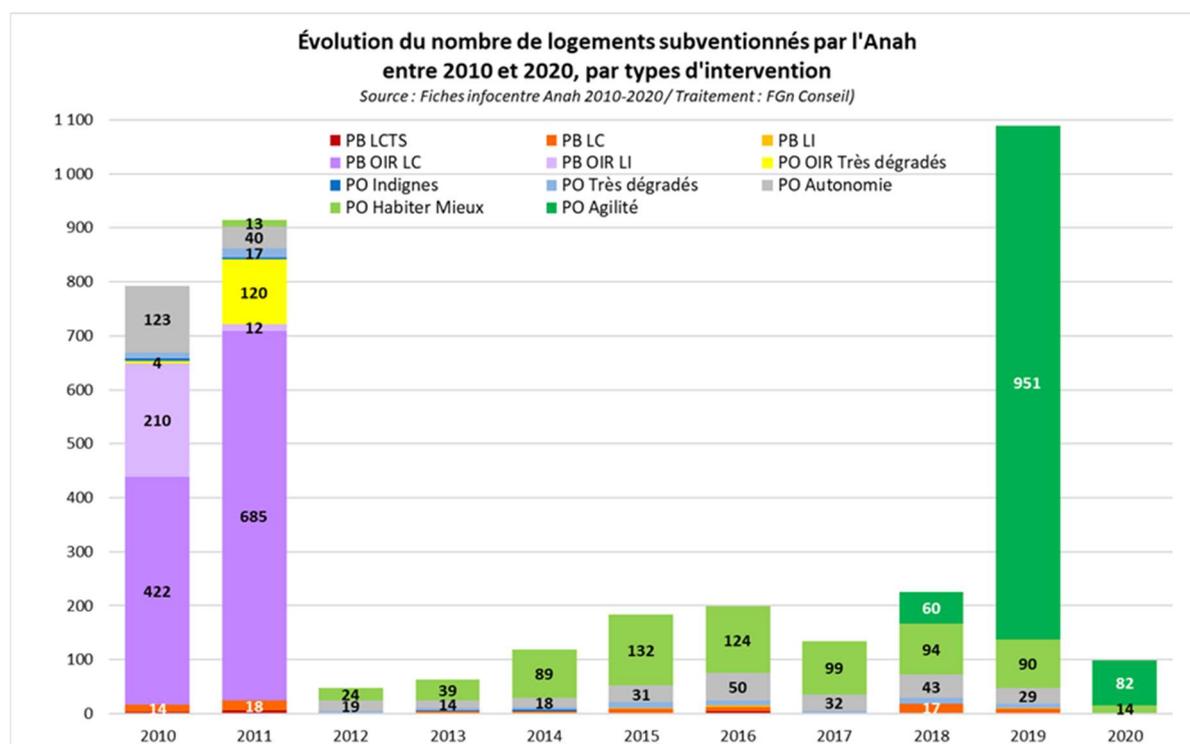
Le territoire de l'agglomération a bénéficié ces 10 dernières années des aides de l'Anah.

En 2010 et 2011, il s'agissait presque qu'exclusivement des opérations importantes de réhabilitation (OIR) « Soginorpa » concernant la réhabilitation énergétique ou lié à l'autonomie de logements occupés par des propriétaires occupants (PO).

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

En 2019, la possibilité de réhabilitation énergétique partielle (HM « Agilité ») a permis une « explosion » des réhabilitations, mais rappelons que ce dispositif a pu être critiqué car il ne permettait pas des réhabilitations globales. Il a été supprimé cette année par l'Anah et remplacé par « Maprimrévov ».

A noter, la quasi-absence d'activité « propriétaires bailleurs » (PB) interrogé, en particulier compte-tenu de l'importance du parc vacant dégradé dans certaines communes, notamment centrales. Les démarches auprès des bailleurs sont certainement à renforcer pour les années à venir.



Pour conclure, on observe une prise de conscience générale de la CALL sur ces différents enjeux. En effet, de nombreux outils viennent d’être déployés ou le seront prochainement.

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

9. Synthèse et enjeux

Constats :

- Un parc privé qui représente 58 % de l'offre en logements (46% de maisons individuelles, 8% d'appartements en monopropriété, 4% de logements en copropriété), et dont une frange très significative présente des enjeux de réhabilitation forts et multiples :
 - Réhabilitation globale d'immeubles dégradés, généralement (mais pas toujours) vacants, parfois en pleine centralité ;
 - Rénovation énergétique, notamment sortie de précarité énergétique ;
 - Adaptation pour faire face aux besoins liés à l'âge ;
 - Plus généralement, accompagnement à la réalisation d'un programme cohérent de travaux d'entretien, et à la gestion des copropriétés.
- **Des enjeux qui, jusqu'à récemment, ont été sous évalués, minimisés par ceux portant sur l'ex parc Soginorpa (désormais HLM)**
- **Désormais une prise de conscience, avec une politique de la CALL en développement et en pleine structuration dans ce domaine**

Les enjeux :

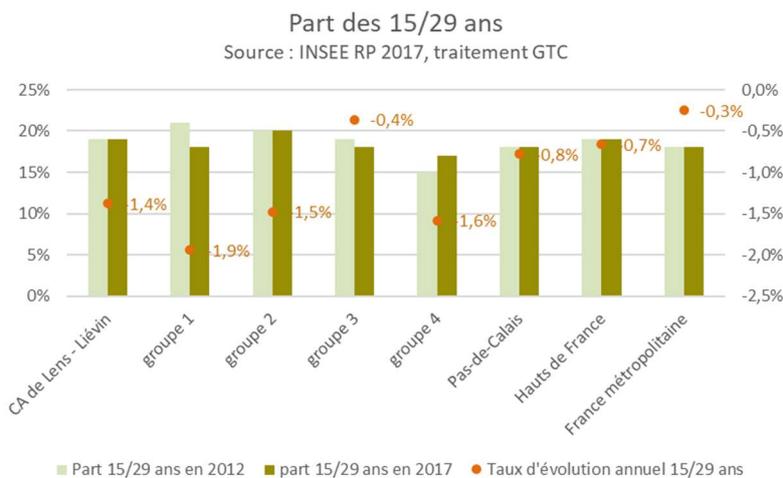
- Mettre en œuvre durablement et articuler les nombreux outils en cours de déploiement, pour faire face à ces enjeux forts et multiples, notamment veiller :
- À l'ambition du PIG et de l'OPAH RU en cours de lancement, notamment en termes d'objectifs « bailleurs » compte-tenu de la présence de nombreux immeubles vacants : un enjeu très fort pour le territoire (notamment envisager des actions renforcées pour les immeubles stratégiques) ;
- À la mise en œuvre effective de la « Maison de l'Habitat Durable » qui permettra un conseil global et « sécurisé » à tous les ménages dans leur projet de rénovation, qu'ils soient ou non éligibles aux aides de l'Anah et de la CALL ;
- À l'articulation des acteurs concernant la mise en place du « permis de louer » (qui fait quoi?)
- À l'association de l'ensemble des partenaires actuels et potentiels dans ces dispositifs (CAF, Etat/ARS, Action Logement, ...)

VIII. LES BESOINS EN LOGEMENTS SPECIFIQUES

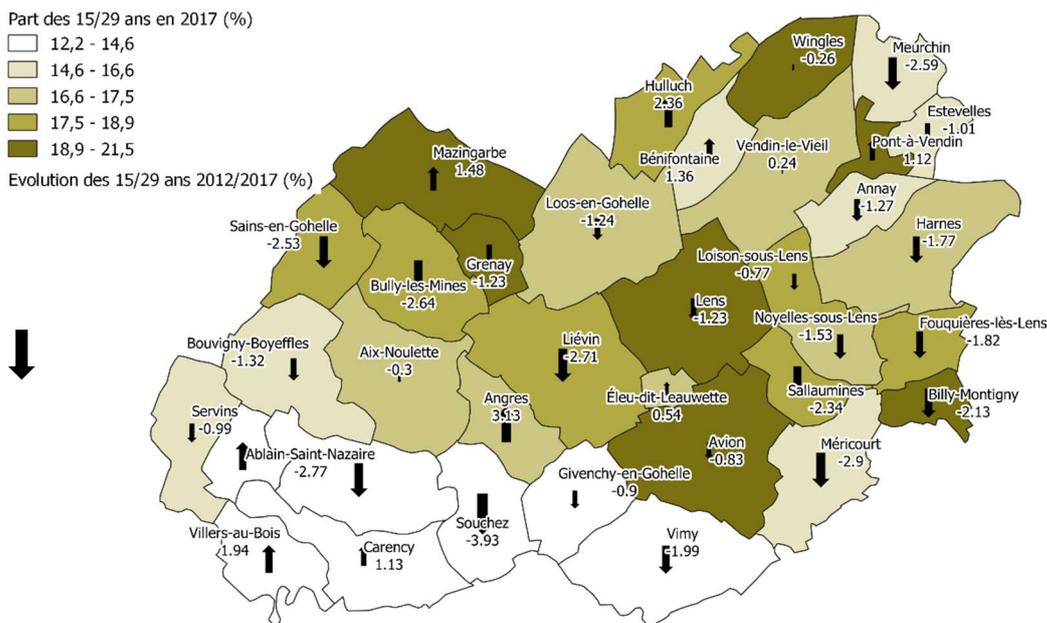
1. Le logement des jeunes

Une forte baisse des 15-29 ans sur la période récente

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



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



Les jeunes par statut d'occupation dans le logement

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

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

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

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

Source : INSEE fichiers détails, 2017

Le logement étudiant

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

Selon Maisons et Cités : 80% des étudiants de l'Université d'Artois sur Lens habitent chez leurs parents et qu'il est difficile de quantifier et de qualifier le besoin.

A Lens, la résidence étudiante de SIA (50 places) a des difficultés à se remplir. Pourtant, l'emplacement est bon et les prix de location sont autour de 335€/mois. Il existe aussi une offre privée moins chère et de moins bonne qualité, quelques particuliers ont créé des mini-résidences de 5 à 6 logements.

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

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

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

Les jeunes en difficultés

Sont principalement concernés les jeunes de moins de 25 ans, car après 25 ans possibilité d'avoir le RSA. Les partenaires constatent un manque de petits logements (T1/T2) abordables pour les jeunes. Souvent, ce public se tourne vers l'habitat privé avec des risques de mal-logement.

Les jeunes en difficultés peuvent bénéficier de plusieurs dispositifs expérimentaux sur le territoire de la CALL en lien avec le Plan Logement d'Abord et le Plan pauvreté.

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

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

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

Les publics éligibles sont remontés via la MDS, le Logement d'Abord, les associations, les CCAS etc.

Ces dispositifs peuvent être cumulés selon les situations. Pour le moment ces dispositifs sont financés sur 1 an.

La difficulté des dispositifs expérimentaux réside dans l'absence de lisibilité sur la pérennité de ces dispositifs dont les financements ne sont pas toujours reconduits.

Constats :

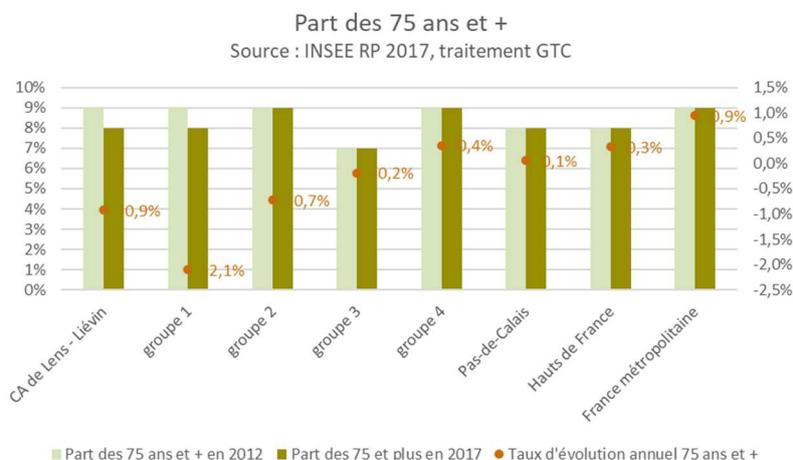
- **Un manque de petites typologies abordables pour les jeunes (T1, T2)**
- **Une offre de petites typologies peu attractive dans certains logements collectifs sociaux**
- **Des difficultés de décohabitation pour certaines jeunes**
- **Un bon réseau d'associations locales mobilisées pour faciliter le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

Enjeux :

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

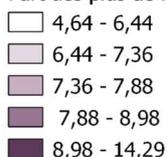
2. Les personnes âgées, les personnes ayant un handicap

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

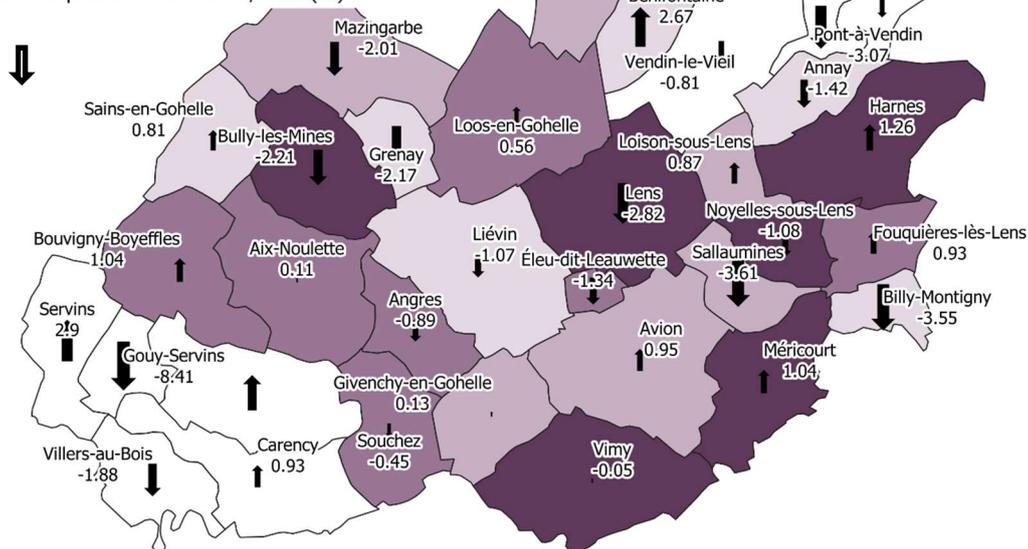


La part des plus de 75 ans diminue assez fortement sur Lens et Liévin ainsi que sur les communes de l'arc minier. Elle a tendance à augmenter dans les franges rurales situées au nord et au sud du territoire de la CALL.

Part des plus de 75 ans en 2017 (%)



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



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

Source : INSEE RP 2017

Les besoins en logement des personnes âgées

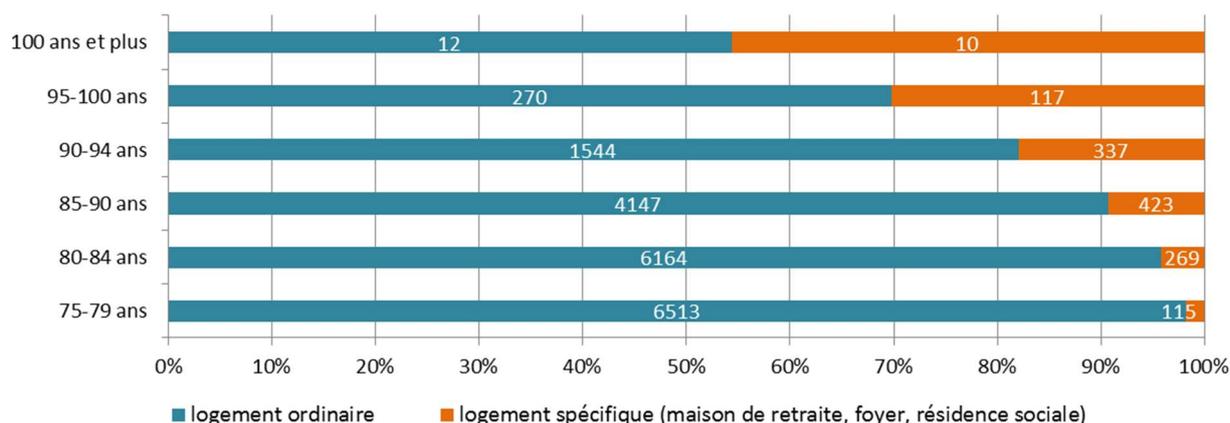
Sur les tranches d'âges égales ou inférieures à 75 ans, on constate que la quasi-totalité des personnes âgées vivent dans leur propre logement et que les enjeux sont davantage portés sur l'adaptation du logement. Durant les 10 dernières années, environ 400 ménages propriétaires occupant ont bénéficié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

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

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

Le logement des personnes âgées

(source : INSEE fichiers détails, 2017)



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

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

Un bon niveau d'équipements en structures d'hébergement pour personnes âgées autonomes et dépendantes

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

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

Structures d'hébergement pour les personnes âgées

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

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

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

partenarial permettant de s'inscrire dans les politiques publiques départementales et locales autonomie.

Avec un total de 19 EHPAD pour un peu plus de 1 200 places, la CALL possède un taux d'équipement proche de celui du département (83%). Une ouverture supplémentaire sur la commune de Billy-Montilly devrait avoir lieu en 2022.

En moyenne, le tarif pratiqué dans les EHPAD est de 2 180€/mois.

Tarifs mensuels pratiqués dans les EHPAD de la CALL

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

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

Les équipements en structures d'hébergement pour les adultes handicapés

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

Source : FINESS, export au 9 juillet 2020

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

En ce qui concerne les personnes touchées par des troubles psychiatrique, il existe un Conseil Local de Santé Mentale sur le territoire de la CALL et de la CAHC réunissant les élus locaux, les services de GTC, Arval, FGN Conseil – Diagnostic du PLH de l'Agglomération de Lens-Liévin

psychiatrie, les usagers et les aidants. Il a pour objectif de définir des politiques locales et des actions permettant l'amélioration de la santé mentale de la population. Parmi les groupes de travail, il y a une thématique autour du maintien dans le logement et une autour du syndrome de Diogène.

Synthèse et enjeux

Constats :

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

Enjeux :

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

3. Les réponses aux besoins des ménages les plus fragiles

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

Le PDAHLPD en vigueur se termine en 2020, l'élaboration d'un nouveau Plan est en cours de révision.

Les aides du Fonds de Solidarité Logement (FSL)

Le FSL est géré par le département du Pas de Calais et intervient sur 4 volets :

- L'accès au logement
- Le maintien dans le logement
- L'eau énergie téléphonie
- L'accompagnement social

❖ Aides à l'accès au logement

Cette aide permet à un ménage relevant du PDALHPD, en situation de mal logement, d'accéder durablement à un logement autonome adapté à sa situation financière et sociale.

❖ Aide au maintien dans le logement

Elle consiste à apurer un impayé de loyer sous réserve que le bailleur accepte de maintenir le ménage dans les lieux ou de le muter dans un logement adapté à sa situation financière et familiale.

❖ Eau énergie téléphonie

L'aide du FSL volet EET consiste à apurer une dette d'eau, d'énergie ou de téléphonie sous réserve que le ménage habite dans un logement adapté à sa situation financière et familiale et qu'il reprenne le paiement des factures courantes arrivées après le dépôt du dossier.

❖ Accompagnement social

L'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) est une mesure éducative visant à accompagner le ménage vers l'autonomie. Il existe deux types de mesures : la Gestion Sociale Locative (GSL) réservée aux ménages dont les difficultés sont d'ordres budgétaires et l'Accompagnement Social Locatif (ASL) pour les ménages cumulant des difficultés (budgétaires, entretien du logement, problèmes de santé...).

Bilan des mesures FSL 2019

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

Source : Bilan FSL 2019

La prise en charge des ménages prioritaires

Le délai anormalement long est de 2 ans dans le département du Pas de Calais. Ce seul critère n'est pas suffisant pour être labellisé DALO, il faut le cumuler avec un critère d'urgence.

Le profil des demandeurs concerne des personnes hébergées chez un tiers / logement inadapté au handicap etc. On constate un manque de petites et de grandes typologies (T1/T2 et T5 et +) et de logements de type PLAI.

En 2019, les objectifs de relogement des publics prioritaires ont été atteints à 77% sur l'arrondissement (1062 ménages relogés). Seules 10 communes de l'arrondissement ont atteint leur objectif de relogement des ménages prioritaires. 19 % des attributions ont bénéficié aux ménages prioritaires. La marge de progression est encore importante.

L'offre d'hébergement d'urgence et d'insertion

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

Structures d'hébergement pour adultes

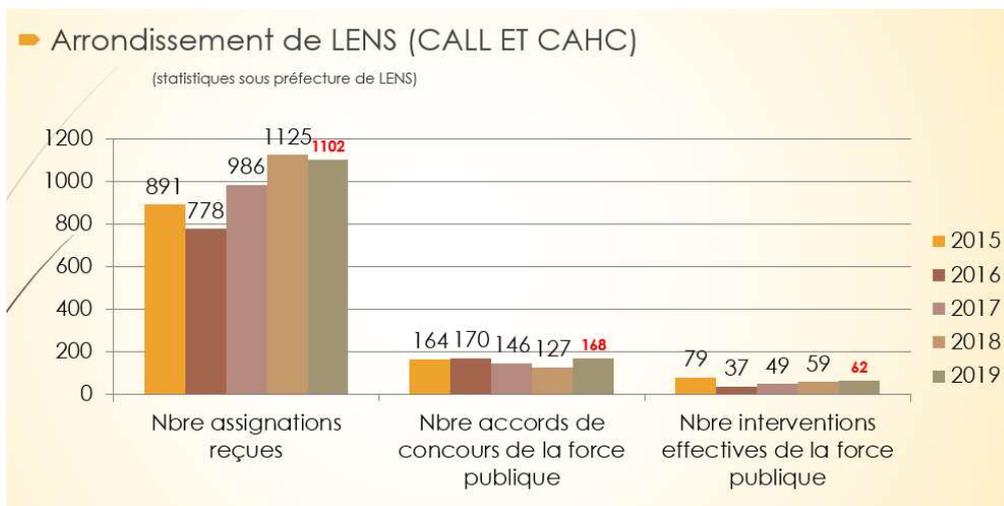
| Commune | Type de structure | Nombre de place | Taux d'équipement pour 1000 personnes de 15-59 ans |
|-----------------------|---|-----------------|--|
| Avion | CHRS SCHAFFNER APSA | 32 | 3,2 |
| Bully-les-Mines | Maison Relais / Pension de famille LE CHEVAL BLEU | 20 | 2,9 |
| Grenay | RESIDENCE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

Source : FINESS, export au 9 juillet 2020

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

La prévention des expulsions locatives

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



Synthèse et enjeux

Constats :

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

Enjeux :

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

4. L'accueil des gens du voyage

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

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

❖ Aire d'accueil permanente

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

❖ Aire de grand passage

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

❖ Habitat adapté

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

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

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

Synthèse et enjeux

Constats :

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

Enjeux :

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

1. Date de recensement pris en compte dans le millésime 2017 de l'INSEE et populations correspondantes

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

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

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

2. Analyse de la compatibilité des PLU en vigueur sur le territoire de la CALL avec le PLH 2

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2020 (PLH2) avait fixé un objectif de production de 7 860 logements pour l'ensemble du territoire de la CALL sur le temps d'application du document. **La somme des objectifs chiffrés détaillés dans les projets communaux (transcrits dans les PLU) s'élève à une production estimée à environ 9 600 logements entre 2014 et 2020, soit environ 1 730 logements de plus que ce qui avait été prévu dans le PLH2.** La somme de projets communaux représente donc un écart de 18% de logements supplémentaires par rapport à l'objectif fixé au PLH2. Au global, la programmation de logements fixés dans les documents d'urbanisme communaux reste donc

relativement cohérente avec les objectifs du PLH2, en considérant qu'entre les prospections effectives d'un PLU et leur mises en œuvre réelle sur le territoire, existe une part d'incertitudes (blocage foncier, opérations programmées mais soumises à des contraintes locales comme la prise en compte des risques naturels, temps d'études préalables allongés, etc.).

L'analyse détaillée des objectifs fixés par commune met cependant en avant de grandes disparités, avec parfois des écarts conséquents par rapports aux objectifs du PLH2. Une quinzaine de communes fixe des objectifs qui dépassent de plus de 25% ceux du PLH2, tandis que 4 communes prévoient moins de logements que les objectifs fixés. **Ces écarts s'observent quel que soit le**

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

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

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

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

Communes en RNU (Cf : cartographie ci-dessus)

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

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

profil de la commune, aussi bien dans les communes du pôle urbain que dans les communes périphériques ou les communes rurales.

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

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

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

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

- *A titre d'exemple, les objectifs du PLU de Bouvigny-Boyeffles sont compatibles avec les objectifs du SCOT, mais pas avec ceux du PLH.*

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

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

- *C'est le cas de la commune de Gouy-Servins pour laquelle la production des 4 logements prévus par le PLH2 au prorata du poids démographique de la commune ne suffisent pas à assurer le maintien de la population préconisé par le PLH et le SCOT.*

- *De même, le PLU de Bouvigny-Boyeffles indique que la production de 106 logements est nécessaire pour maintenir sa population, alors que le PLH2 ne permet que 25 logements (au prorata des 209 logements répartis entre 13 communes « rurales »).*

- *Le PLU de Vimy, approuvé en 2018, assume une programmation de logements plus ambitieuse que celle fixée au PLH2 car l'objectif de 42 logements fixés pour la commune de Vimy ne permet pas, là encore, le maintien de la population.*

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

- *C'est le cas du PLU de Billy-Montigny adopté en 2017 qui prévoit 350 logements entre 2015 et 2020 pour être compatible avec le PLH2, puis seulement 100 logements entre 2020 et 2030.*

- *Le PLU d'Eleu-dit-Leauwette justifie également la compatibilité avec le PLH2 en indiquant des différences de temporalité, justifiant ainsi la production de 210 logements sur 15 ans tandis que le PLH2 prévoit 209 logements sur 6 ans à répartir entre les 13 communes « rurales ».*

- *A Vimy, l'échéancier défini dans les OAP permet de phaser le développement et ainsi d'être compatible avec le PLH malgré des objectifs chiffrés deux fois supérieurs à ceux fixés par le PLH2.)*

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

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

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

3. Identification et classification des potentiels fonciers

Exemples d'opérations dont la livraison est prévue avant 2021

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



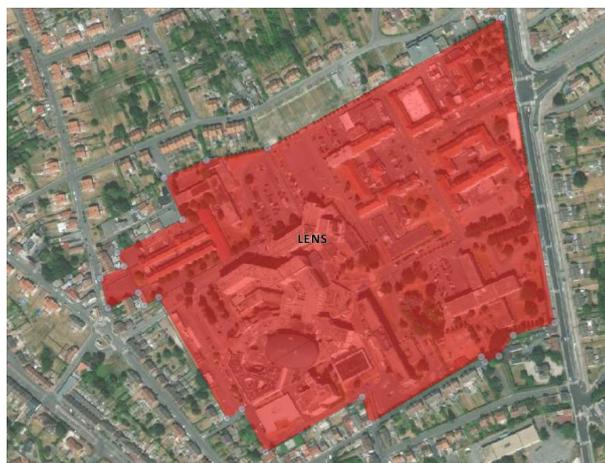
Exemple d'opération achevée entre 2014 et 2020 – Secteur en bordure de la Cité de l'Hôpital à Fouquières-lès-Lens, 38 logements en accession sociale aménagés en zone 1AU du PLU



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

Exemple d'opérations dont la livraison est prévue après 2026

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



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

Exemple d'opérations de renouvellement urbain



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

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



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

Exemples d'opérations dont la date de livraison est incertaine

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

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



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



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



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

Il convient de noter que **parmi le potentiel foncier dont la temporalité n'est pas connue, certaines opérations doivent être considérées comme étant des « coups partis »** car les communes se trouvent engagés dans des dépenses d'aménagement, ou bien les aménageurs ont déjà acquis une partie du foncier. Etant donné qu'il s'agit pour la plupart de ZAC ou d'opérations de grandes envergures, cela représente un potentiel de logements conséquents, estimés à environ 2 938 logements. Ces « coups partis » dont la temporalité n'est pas connue nécessitent cependant le temps de mener les études et de trouver l'aménageur : il est donc probable que la livraison soit réalisée après 2026. Ces opérations ne sont donc pas comptées dans le potentiel de logements estimé sur le temps du PLH3.



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

Exemples d'opérations qui vont faire l'objet de plusieurs phases

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

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



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

4. Glossaire

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

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

PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLI : Prêt Locatif Intermédiaire

PLS : Prêt Locatif Social

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

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

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation

PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

PSL : Plan Stratégique Local

PSLA : Prêt Social Location-Accession

PVR : Participation pour Voirie et réseaux

QPV : Quartier prioritaire Politique de la Ville

RNU : Règlement National d'Urbanisme

RPA : Résidence pour Personnes Agées

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage

SNE : Système National d'Enregistrement

SPR : Site Patrimonial Remarquable

UC : Unité de Consommation

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