



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2028

LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Décembre 2021



SOMMAIRE



PREAMBULE 3

Les objectifs de ce document..... 3

Cinq orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat 4



ORIENTATION 1 Agir en priorité sur le parc existant 5

OBJECTIFS..... 6



ORIENTATION 2 Maîtriser et diversifier la production de logements 7

Les objectifs en termes de développement sont les suivants :..... 8

Les objectifs en matière de production de logements sociaux..... 9

OBJECTIFS..... 11



ORIENTATION 3 Limiter l'étalement et encourager le recyclage urbain 12

OBJECTIFS..... 14



ORIENTATION 4 Mieux répondre aux besoins spécifiques 15

OBJECTIFS..... 17



ORIENTATION 5 Gouverner et évaluer la politique habitat communautaire 18

La mise en œuvre du PLH par la CAHC, ses communes et ses partenaires..... 18

Animer les partenariats pour la mise en œuvre du PLH..... 18

Se doter d'un véritable Observatoire de l'habitat et du foncier..... 19



PREAMBULE

Les objectifs de ce document

Ce document d'orientations présente les grands principes et objectifs de la politique Habitat à moyen et long terme sur la Communauté d'agglomération d'Hénin-Carvin.

Conformément à l'article R 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat. Il indique notamment :

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

Il a pour objectif d'apporter aux élus des éléments d'aide à la décision afin de déterminer une stratégie opérationnelle à la mesure des enjeux. Le Programme d'actions du PLH permettra, par la suite, de mettre en œuvre ces orientations stratégiques retenues. Ce document a été construit en lien avec les engagements de l'agglomération pour le développement durable à travers son projet de territoire écologique (PTE) à partir des échanges avec le service Habitat de la CAHC et les élus lors d'un séminaire de travail organisé le 11 mai 2021 suivi d'une concertation dématérialisée.

Il est donc le résultat d'un travail partenarial et concerté. Il présente les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat qui sera mise en œuvre sur le territoire :

- ▶ Les **objectifs de production de logements** pour répondre aux nouveaux habitants et au desserrement des ménages
- ▶ Les objectifs en termes de **répartition qualitative de l'offre** et notamment la répartition entre logement locatif social, logement en accession sociale et logement libre
- ▶ Les principales orientations à mettre en œuvre afin de :
 - Prioriser l'amélioration de l'habitat et le cadre de vie des habitants ;
 - Maîtriser et diversifier le développement de l'offre résidentielle ;
 - Assurer une production nouvelle de logement tout en préservant le foncier du territoire ;
 - Apporter une offre adaptée aux différents publics aux besoins spécifiques (seniors, personnes handicapées, jeunes, gens du voyage et ménages précaires) ;
 - Piloter et animer la stratégie de la CAHC en matière d'habitat

Cinq orientations majeures pour définir la politique communautaire de l'Habitat

Pour la mise en place d'une politique communautaire de l'habitat ancrée dans le territoire et sa réalité, plusieurs interrogations ont été soulevées :

- ▶ Comment assurer un **développement cohérent** de la fonction résidentielle ?
- ▶ Quels types d'offre favoriser pour mieux satisfaire les besoins identifiés ?
- ▶ Comment agir pour la **réhabilitation des centres anciens** en mobilisant le dispositif actuel d'amélioration des logements privés ?
- ▶ Comment mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ?
- ▶ Quel est l'impact du **Projet de Territoire Ecologique (PTE)** sur l'habitat de la CAHC ?
- ▶ **Quelle politique foncière** mettre en place pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable ?

La formulation de cinq grandes orientations repose sur ces différentes problématiques, qui préfigurent également le programme d'actions.

- ▶ **Orientation 1** : Agir en priorité sur le parc existant
- ▶ **Orientation 2** : Maîtriser et diversifier la production de logements
- ▶ **Orientation 3** : Limiter l'étalement et encourager le recyclage urbain
- ▶ **Orientation 4** : Mieux répondre aux besoins spécifiques
- ▶ **Orientation 5** : Gouverner et évaluer la politique habitat communautaire



ORIENTATION 1

Agir en priorité sur le parc existant

L'agglomération Henin-Carvin et ses partenaires ont développé depuis de nombreuses années des dispositifs d'amélioration de l'habitat, tant privé que social (PIG, ANRU, ERBM). A ce jour, la CAHC envisage la poursuite des travaux de réhabilitation d'environ 4 000 logements dans le cadre de l'ERBM/ANRU et le PIG 2020-2024¹. Cependant, le « vivier » de logements qui nécessiteraient des améliorations reste important et implique de poursuivre, voire intensifier les actions d'amélioration et plus particulièrement dans les centres anciens. Ces actions permettent de rendre le parc existant plus attractif et de réduire la consommation foncière.

En outre, la CAHC compte un peu moins de **1 400 logements privés sont potentiellement indignes (PPPI) soit 6,4% des résidences principales privées du territoire**². Plus de la moitié du PPPI se situe dans les **deux communes centrales de l'EPCI : Henin-Beaumont et Carvin**. Néanmoins, certaines actions initiées lors du PLH précédent commencent à porter leurs fruits avec notamment 930 logements bénéficiaires des subventions de l'ANAH entre 2014 et 2020. En plus des actions déjà initiées pour lutter contre l'habitat indigne, **la CAHC a mis en place le permis de louer sur la plupart des communes**. L'agglomération pourrait ainsi étendre l'application du dispositif sur le reste du territoire via une proposition communale.

En parallèle, afin de requalifier le parc et pour réduire son impact négatif sur l'environnement, **l'agglomération fera de la lutte contre la précarité énergétique l'un des points forts de sa politique d'amélioration du parc**. L'objectif est de limiter l'effort financier des ménages et d'économiser les énergies de chauffage, en facilitant la mise en œuvre des travaux permettant une amélioration de l'efficacité énergétique des logements, notamment ceux datant d'avant 1970 (soit la moitié du parc³).

¹ Source : CAHC

² Source : ANAH, DDT, 2015

³ Source : INSEE, 2017

OBJECTIFS

- Intensifier les efforts d'amélioration du parc privé et public
- Lutter contre l'habitat indigne
- Améliorer la performance énergétique des logements, lutter contre la précarité énergétique



ORIENTATION 2

Maîtriser et diversifier la production de logements

Afin de pouvoir permettre aux communes de l'agglomération Hénin-Carvin de se développer de façon harmonieuse et de conserver l'équilibre du territoire entre le pôle urbain majeur, les communes urbaines denses, les pôles urbains équipés et les communes rurales, le PLH 2022-2028 doit se fixer des objectifs opérationnels et réalistes en termes de croissance des résidences principales et de répartition de cette croissance.

Durant la période du PLH 2014-2019, le développement résidentiel s'est avant tout fait dans le périurbain avec **76% de la production de logements sur les communes urbaines denses et les pôles urbains équipés** (soit 2 135 logements sur un total de 2 818 logements autorisés⁴). Dans la mesure où le PLH précédent a fixé des objectifs de productions de logements trop importants que la plupart des communes n'ont pas pu atteindre (3 700 logements prévus⁵ contre 2 800 logements autorisés⁶), ce PLH vient fixer des objectifs plus réalistes.

L'objectif est de poursuivre les tendances observées, de renforcer l'équilibre entre les polarités, de limiter la périurbanisation et l'artificialisation des sols qu'elle entraîne, dans un contexte où le foncier est à économiser. **Ainsi, un objectif de développement de 2 830 résidences principales a été fixé par les élus, permettant une croissance de 0,4 % à l'échelle de l'agglomération.** La réduction de la production va également dans le sens du projet de territoire écologique (PTE) et l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette des Sols (ZAN).

⁴ Source : sit@del logements autorisés, en date réelle entre 2014-2019

⁵ Source : PLH 2014-2019

⁶ Op.cit., sit@del logements autorisés, en date réelle entre 2014-2019

Les objectifs en termes de développement sont les suivants :

L'objectif de production des résidences principales a été calculé pour ces communes en fonction de :

- ▶ La production durant la période du PLH 2014-2019 ;
- ▶ Le degré d'atteinte des objectifs de production de RP du PLH précédent ;
- ▶ Le niveau d'équipement de la commune ;
- ▶ Les principaux projets de logements identifiés par les communes

	Scenario retenu				
	Nb RP à produire 2022- 2028	Reconquête du parc vacant	Total (RP+ vacance) 2022- 2028	croiss démo annuelle en 2028 (%)	Population estimée en 2028
Hénin- Beaumont	630	100	730	0,3%	26 023
Pôle urbain majeur	630	100	730	0,3%	26 023
Carvin	400	70	470	0,3%	17 387
Dourges	110	/	110	0,4%	6 263
Libercourt	350	50	400	1,4%	8 966
Montigny- en- Gohelle	200	/	200	0,1%	10 157
Noyelles- Godault	130	/	130	0,1%	7 027
Communes urbaines denses	1 190	120	1 310	0,5%	49 800
Courcelles- lès- Lens*	80	/	80	0,0%	9 349
Courrières	150	/	150	0,2%	10 603
Oignies	150	/	150	0,0%	9 762
Leforest*	85	/	85	0,2%	7 412
Rouvroy	100	/	100	0,1%	8 932
Pôles urbains équipés	565	/	565	0,1%	46 064
Bois- Bernard	15	/	15	0,3%	827
Drocourt*	40	/	40	0,3%	2 945
Évin- Malmaison	60	/	60	0,2%	4 592
Communes résidentielles	115	/	115	0,3%	8 364
Total	2 500	220	2 720	0,3%	130 245
	417 par an		453 par an		

(*) pas d'informations sur les projets sur ces communes.

L'agglomération devra donc prendre les mesures stratégiques et opérationnelles permettant **d'affirmer et renforcer un équilibre du territoire** tout en menant une politique économe en foncier afin de **limiter l'étalement urbain**. Cela passera notamment par une intervention de la CAHC pour **limiter la concurrence entre les opérations et produits habitat** : en effet, en s'assurant que deux opérations ne se concurrencent pas sur deux communes, la

commercialisation sera meilleure, et permettra un développement plus maîtrisé en termes de localisation.

Ce développement prendra naturellement en compte les capacités et évolutions des équipements existants, ainsi que la desserte du territoire en transports collectifs en site propre (TCSP), dans une optique de développement raisonné, durable et soutenable sur le temps long.

Pour continuer à assurer aux habitants un cadre de vie agréable et qualitatif, les opérations réalisées en habitat neuf devront utiliser autant que possible des matériaux de qualité (environnementales, esthétiques, durables), en lien avec les préconisations du PTE et du PCAET. **Un travail d'insertion urbaine et paysagères des nouvelles opérations devrait être réalisé, notamment pour l'offre en opérations mixte ou en collectif, afin de ne pas dénaturer le cadre de vie.** Cela contribuera à la pérennisation de l'attractivité du territoire, ainsi qu'à mettre en valeur le patrimoine naturel de l'agglomération. Les matériaux utilisés devront être de Haute Qualité Environnementale (HQE), et l'Agglomération désire expérimenter, sur une ou deux opérations, la concertation avec les habitants afin de sortir une opération exemplaire qui répond au mieux à leurs attentes.

Les objectifs en matière de production de logements sociaux

Le parc locatif social est particulièrement bien développé et représente actuellement 41% de l'offre de logements de l'agglomération⁷ et plus de la moitié de l'offre sur certaines communes. Par ailleurs, les objectifs de production de logements sociaux du PLH 2014-2019 avaient été dépassées.

Compte tenu du profil des ménages, l'ensemble des acteurs du territoire s'accordent sur l'importance du rôle du parc social et la nécessité de maintenir cette offre. Avec une pression de 3 demandes de logement locatif social pour une attribution en moyenne en 2020, des besoins de production de logements locatifs sociaux existent sur le territoire. En effet, la fragilisation croissante d'une partie de la population, l'augmentation des séparations, l'évolution des prix du marché immobilier rendent nécessaire le développement d'une offre locative abordable à l'échelle de l'agglomération. Les objectifs du PLH visent à s'assurer d'un développement équilibré en tenant compte de la localisation des besoins.

En complément, l'offre en accession sociale ou abordable se développe notamment via les ventes HLM (chaque année, environ 60 logements HLM sont vendus en moyenne)⁸. De fait, la part du parc social reste globalement stable sur le territoire.

⁷ Source : SNE, 2020-2021

⁸ Source : CAHC

Parallèlement au développement de l'offre, l'objectif de ce PLH est de **renforcer la réhabilitation du parc social**.

La Communauté d'Agglomération Henin-Carvin s'engage donc à **produire 38% de logements locatifs sociaux sur le total de la production neuve**, soit environ 1 000 logements durant toute la période du PLH (sur la base des objectifs de logements globaux).

Sur l'ensemble de communes un objectif de production de 40% de logements locatifs sociaux sur l'offre nouvelle est fixée à l'exception des 3 communes dont le parc actuel représente plus de la moitié des logements (Libercourt, Oignies et Rouvroy). Pour ces communes, un objectif de 30% de logements sociaux a été fixé.

Les objectifs déclinés par communes et polarités sont les suivants :

	Rappel Part de logements locatifs sociaux (101/2020)	objectif de production de logements PLH 2022- 2028	Objectif prod de LLS - PLH 2022- 2028	soit en %
Hénin-Beaumont	37%	730	292	40%
Pôle urbain majeur	37%	730	292	40%
Carvin	37%	470	188	40%
Dourges	32%	110	44	40%
Libercourt	59%	400	120	30%
Montigny- en- Gohelle	43%	200	80	40%
Noyelles- Godault	48%	130	52	40%
Communes urbaines denses	43%	1310	484	37%
Courcelles- lès- Lens	35%	75	30	40%
Courrières	33%	150	60	40%
Oignies	54%	150	45	30%
Leforest	38%	90	36	40%
Rouvroy	59%	100	30	30%
Pôles urbains équipés	44%	565	201	36%
Bois- Bernard	16%	15	6	40%
Drocourt	29%	40	16	40%
Évin- Malmaison	40%	60	24	40%
Communes résidentielles	33%	115	46	40%
Total	41%	2720	1023	38%

La programmation à venir **devra être variée en termes de financement. L'essentiel des logements devront être financés en PLUS, PLAI. Le PLS pourra être envisagé dans une logique de diversification de l'offre mais ne devrait pas être fortement développé compte tenu du profil des demandeurs.**

Le développement de cette offre devrait permettre de favoriser la mixité sociale entre et au sein des communes, et d'atteindre les objectifs en termes d'équilibre de peuplement que s'est fixée l'agglomération.

L'offre sociale sera diversifiée au-delà du locatif social, en **favorisant l'accession sociale à la propriété**. Cette accession pourra se faire sous la forme de ventes HLM –dont le suivi sera réalisé finement, en partenariat avec les bailleurs, afin de ne pas déstabiliser l'équilibre du parc social sur certaines communes, ou encore en PSLA (Prêt Social Location-Accession).

OBJECTIFS

- **Assurer une production de logements pour maintenir le développement observé**
- **Développer l'offre privée en accession et en locatif**
Notamment promouvoir une accession sociale abordable et de qualité
- **Maitriser le développement de l'offre locative sociale,**
- **Mieux équilibrer l'offre sociale à l'échelle des communes, infra-communale**
- **Renforcer l'accession sociale à la propriété**



ORIENTATION 3

Limiter l'étalement et encourager le recyclage urbain

La stratégie foncière d'un territoire est centrale pour toute stratégie Habitat, tant du point de vue de la maîtrise des coûts, la maîtrise des opérations que de la réduction de la consommation de l'espace.

De plus, avec le nouvel objectif de Zéro Artificialisation Nette des Sols promulgué par l'Etat, l'économie foncière est plus importante que jamais, et ne saurait se faire sans la **mise en place d'une stratégie foncière à l'échelle communautaire**.

L'agglomération Henin-Carvin souhaite à la fois renforcer son attractivité résidentielle et préserver ses ressources en lien avec le Projet de Territoire Ecologique (PTE) qui envisage une division de l'artificialisation des sols par 3 (non uniquement lié à l'habitat). Le PLH doit permettre à la CAHC d'appliquer les objectifs nationaux tels que l'objectif national de zéro artificialisation nette des sols ou le Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui vise un objectif de production de 55% de logements en réinvestissement urbain.

La CAHC devra donc **mettre en place cette stratégie, afin de mieux maîtriser le développement du territoire sur le temps long**, et d'assurer une cohérence du projet de développement territorial et une densification raisonnée et rationnelle de l'habitat. La mise en place de cette stratégie passe par un **travail partenarial pour identifier et hiérarchiser les gisements fonciers pouvant porter des opérations de logements, notamment en locatif social**. Ce travail déjà initiée par l'Etablissement Public Foncier du Nord et du Pas-de-Calais sera finalisé et affiné dans le cadre du PLH.

Dans ce cadre, la production de nouveaux logements sera priorisée en réinvestissement urbain afin de continuer à produire sans consommer de foncier. **La CAHC se fixe un objectif de produire 60% des nouvelles résidences principales dans le tissu urbain existant**, soit environ 1 500 logements durant la période du PLH. Cet objectif paraît réalisable dans la mesure où 62% des projets d'habitat identifiés par les communes, dans le cadre du diagnostic foncier de ce PLH, seraient prévus dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, un objectif de **consommation foncière moyenne à 350 m² maximum par nouveau logement est fixé par la Communauté d'agglomération Hénin-Carvin**, en concertation avec les communes et les partenaires. Avec cet objectif, la consommation foncière liée à l'habitat serait à hauteur de 6 hectares maximum par an, afin de répondre aux objectifs du Projet de Territoire Ecologique (PTE).

Pour cela, l'agglomération souhaite prolonger, voire renforcer, les dispositifs existants pour soutenir financièrement les opérations non-consommatrices du foncier.

La CAHC souhaite appliquer, dans la mesure du possible, une densité minimale de la production nouvelle en fonction de l'armature urbaine. **L'objectif est de tendre vers la production de 50 logements par hectare à proximité des stations de Transport Collectifs en Site Propre (TCSP) et des pôles gares.**

Cette baisse de consommation foncière devra néanmoins se faire en respectant le cadre de vie et la qualité paysagère du territoire, ainsi que l'identité « horizontale » des communes, où le collectif et l'individuel groupé ne sont pas des formes « habituelles » d'habitat.

En outre, **un travail sur les formes urbaines sera également nécessaire** afin d'assurer une cohérence paysagère **dans la production des formes urbaines à la fois non-consommatrice du foncier mais également respectueuse de l'identité architecturale propre au territoire.** La production en petit collectif et en individuel groupé (densité « intermédiaire ») devra être majoritaire.

Comme le diagnostic l'a montré, la vacance à la CAHC est inférieure à celle du département. Néanmoins, elle est en progression : + 5,5% par an à la CAHC entre 2012 et 2017 contre 4% au département⁹. Même si ce niveau reste « acceptable » la diminution de la vacance peut permettre de produire une offre adaptée, abordable sans consommer de foncier. **L'objectif de ce PLH est de permettre la remise sur le marché de plus de 200 logements vacants** : 100 logements à Hénin-Beaumont, 70 logements à Carvin, 50 à Libercourt et, dans la mesure du possible, une cinquantaine de logements sur le reste des communes.

⁹ INSEE, 2012-2017

OBJECTIFS

- **limiter le développement de l'offre en extension urbaine :**
 - Soutenir financièrement les opérations non-consommatrices du foncier
 - Produire 60% des résidences principale dans l'enveloppe urbaine existante
- **Application de densités minimales en fonction de l'armature urbaine**
 - Tendre vers 50 lgts/ha à proximité des stations de Transport Collectif en Site Propre (TCSP) et des pôles gares
- **Minimiser la vacance**



ORIENTATION 4

Mieux répondre aux besoins spécifiques

Répondre aux besoins de tous signifie pour l'agglomération de permettre à tous les ménages de réaliser leur parcours résidentiel de façon fluide, grâce à une offre adaptée et accessible financièrement. Cela concerne tous les ménages : les jeunes, les personnes âgées et handicapées, les familles nombreuses, ou encore les publics spécifiques tels que les personnes en besoin de logement d'urgence ou les gens du voyage.

Si globalement l'offre de logements permet de répondre à l'ensemble des publics, jeunes et personnes âgées, l'accès et le maintien des publics en grande précarité est nettement plus difficile à l'échelle de l'agglomération.

Concernant le parcours résidentiel des seniors du territoire, le PLH 2022-2028 vise à soutenir la production des résidences seniors type béguinage. Les localisations en centre-ville ou à proximité directe des services et infrastructures de transports et de santé seront favorisées. L'offre produite devra être abordable financièrement, et adaptée aux personnes à mobilité réduite, afin de ne pas produire une offre « mono-ménage ». **En parallèle, une offre intergénérationnelle sera testée sur le territoire**, avec l'appui des structures de l'intermédiation locative.

Pour les ménages âgés n'ayant pas encore passé le cap du déménagement vers un logement plus adapté à leurs besoins, la CAHC devra continuer à travailler, en parallèle, **sur l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie et au handicap**. Favoriser le maintien à domicile des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie en lien avec l'âge entre en effet en complémentarité avec la production d'une offre nouvelle adaptée aux besoins de ces ménages, et est souvent favorisée par les personnes concernées.

Pour les jeunes ménages, l'objectif sera de proposer **une offre bien localisée, à la typologie adaptée, et accessible géographiquement et financièrement**. En termes de typologies, cela pourra se traduire par un développement de l'offre en petite typologies en location, et notamment en T2, pour les jeunes actifs ou encore pour les familles monoparentales. Cette offre en location offre plus de fluidité pour ces ménages ne pouvant pas accéder à la propriété et ayant besoin de plus de souplesse dans leur parcours résidentiel. Elle devra être localisée, dans l'offre neuve, de préférence dans les secteurs bien desservis (à proximité des gares ou des sites de transports collectifs en site propre, ...)

Enfin, le PLH doit répondre aux besoins des publics les plus précaires. Ainsi, **l'offre de logements d'urgence et d'insertion de l'Agglomération devra être renforcée**. L'objectif de ce suivi est de maintenir l'accessibilité de cette offre aux ménages en situation d'urgence (femmes victimes de violences, personnes sans-abri, ménages victimes d'un accident, etc.), afin de pouvoir fournir une solution d'hébergement à tout moment, pour des personnes seules comme des familles.

Au-delà du développement d'une offre adaptée, il s'agira également de renforcer les dispositifs d'accompagnement social de ces ménages.

Le PLH devra s'assurer de répondre aux prescriptions du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. L'agglomération **étudiera des solutions pérennes de sédentarisation pour les gens du voyage aspirant à ce mode de vie**. Le suivi des besoins des ménages devra également être assurée, en parallèle d'un travail sur les solutions et outils à mobiliser pour assurer une sédentarisation sécurisée et légale de ces ménages.

OBJECTIFS

- Poursuivre les actions visant l'adaptation des logements au vieillissement, s'assurer des réponses pour les personnes handicapées
- Développer de façon maîtrisée l'offre de logements intermédiaires de type résidences séniors
- Développer une offre diversifier pour les jeunes (en locatif, en accession sociale)
- Expérimenter des solutions de logements intergénérationnelles
- S'assurer du développement d'une offre en réponse aux besoins des gens du voyage (sédentarisés ou en cours)
- Développer les réponses aux publics les plus précaires, notamment à travers le plan Logement d'abord



ORIENTATION 5

Gouverner et évaluer la politique habitat communautaire

La mise en œuvre du PLH par la CAHC, ses communes et ses partenaires

Si le PLH expose une politique communautaire, celle-ci ne saurait se construire et se mettre en œuvre sans le partenariat continu avec les communes de l'agglomération et l'ensemble des acteurs de l'habitat. Ils seront impliqués tout au long de la mise en œuvre du PLH, dans un esprit de **co-construction de la stratégie habitat**. Il s'agit de faire en sorte que le PLH soit un document vivant, en poursuivant les instances existantes (comité de pilotage, comité technique) de façon régulière, tout en **renforçant les actions de pédagogie et d'information**.

Ces actions de pédagogie se font pour les acteurs locaux de l'habitat et les élus, en termes de « formes d'habitat » notamment, mais aussi auprès des citoyens, pour les « formes d'habiter ». Le rôle de ces temps de pédagogie et de cette communication est de faire avancer la politique locale de l'habitat dans la bonne direction : économies de foncier, meilleure mixité sociale, plus de réponse aux besoins des habitants, y compris ceux avec des besoins spécifiques, meilleure qualité de vie globale sur le territoire, plus de cohérence communautaire, etc.

Animer les partenariats pour la mise en œuvre du PLH

Les temps d'échange entre élus et partenaires ayant rythmé l'élaboration du PLH, ceux-ci devront se poursuivre tout au long de la mise en œuvre du PLH. Il s'agit ici de placer les sujets liés au logement – et ses sujets connexes, comme le dynamisme économique et démographique du territoire, qui influent tous deux sur l'habitat – au cœur d'une démarche partagée.

La pérennisation des instances de suivi et de pilotage mises en place lors de l'élaboration du PLH sont nécessaires, afin d'assurer un temps d'échange sur les enjeux liés à l'habitat de façon régulière, tout en faisant état de l'avancée et des effets de la mise en œuvre du PLH :

- Maintenir le pilotage politique mis en place pour l'élaboration du PLH pendant toute la durée de son application. Cette instance politique aura pour but de suivre la réalisation des objectifs fixés par le PLH, notamment par la réalisation d'une évaluation annuelle des actions, en plus du bilan triennal obligatoire. Elle permet également de conserver une instance politique forte, surplombant l'ensemble des thématiques abordées dans la stratégie habitat mise en œuvre.

- ▶ Pérenniser les réunions thématiques de suivi, notamment sur le sujet des logements locatifs sociaux (volume de programmation, répartition...) sur le développement de l'offre à destination des publics précaires,
- ▶ Animer la Conférence Intercommunale du Logement mise en place en parallèle de l'élaboration du PLH. La CIL, coprésidée par la CAHM et l'Etat, comprend les maires, les bailleurs sociaux et les acteurs de l'habitat.

Une telle gouvernance, dans l'esprit d'une gouvernance de projet active, garantit une meilleure appropriation des enjeux par les partenaires, sur le long terme. Elle permet aussi de renforcer la vision intercommunale du logement de chacun des acteurs, pour une meilleure efficacité de l'action à l'échelle communautaire.

Se doter d'un véritable Observatoire de l'habitat et du foncier

La mise en place de cet Observatoire, obligatoire dans le cadre du PLH, permet de suivre les évolutions du territoire, qu'il s'agisse d'évolutions démographiques ou d'évolutions du parc de logements. L'observatoire a pour objectif d'assurer un suivi régulier du PLH et de la mise en œuvre de ses actions, de mesurer l'atteinte des objectifs, notamment dans le cadre de l'évaluation annuelle conseillée ici, et du bilan triennal obligatoire.

Chaque objectif sera suivi grâce à des indicateurs qui permettront de mesurer l'impact de chaque action menée. L'actualisation régulière de ces indicateurs permettra un suivi technique sur le temps long, et notamment de :

- ▶ L'atteinte des objectifs fixés ;
- ▶ L'évolution du rythme et de la nature de la production neuve ;
- ▶ Le volume des transactions et les niveaux de prix du marché et des loyers ;
- ▶ La consommation foncière et les formes urbaines développées ;
- ▶ Les actions menées en termes d'amélioration et d'adaptation de l'habitat ;
- ▶ La demande et les attributions de logements locatifs sociaux ;
- ▶ Les évolutions constatées dans le parc de logements privés et publics ;

L'observatoire de l'habitat devra intégrer un **volet foncier**. Conformément au décret du 27 février 2018 de la loi Egalité et Citoyenneté, relatif au volet foncier des PLH, la CAHC est tenue de se doter d'un observatoire du foncier propre. Il s'agit de mettre en place le suivi de l'urbanisation du territoire, en partenariat avec le service qui instruit les permis de construire et d'aménager. Ce suivi permet d'évaluer quantitativement et qualitativement la consommation de foncier sur le territoire, et devra être renforcé par un travail de repérage du foncier pouvant accueillir des projets d'habitat, à actualiser tout au long du PLH.