



Communauté
d'agglomération
du Boulonnais
www.agglo-boulonnais.fr

HABITAT

2 - OAP HABITAT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Vu pour être annexé
à la délibération
du 06 AVR. 2017
Le Président de la Communauté
d'Agglomération du Boulonnais

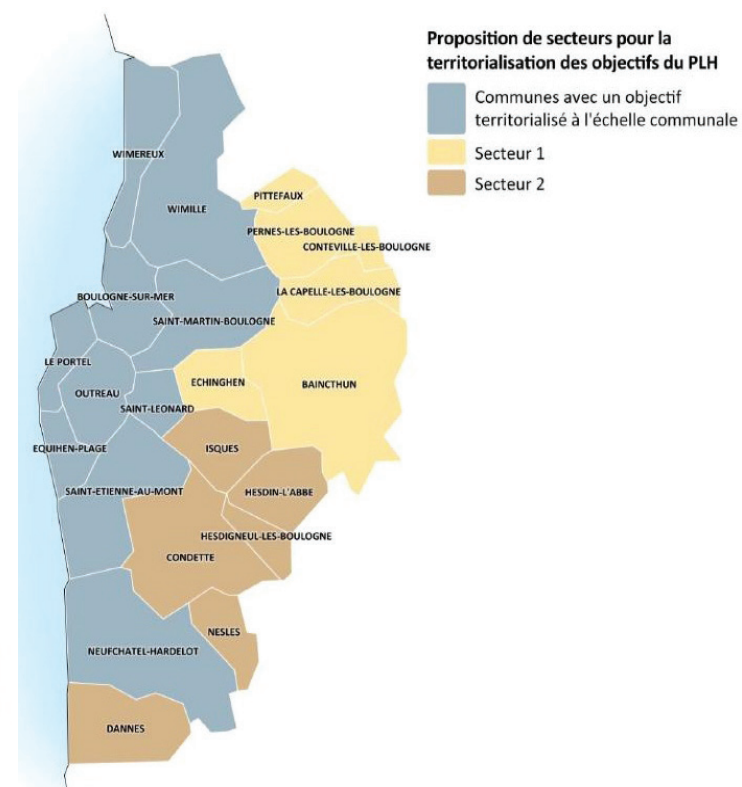
P°/ Le Vice-Président,
Kaddour-Jean DERRAR



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION & PROGRAMME D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS

1. Territorialisation de l'objectif de production neuve à l'horizon 2026

Commune	Volume de logements commencés sur la période 2006-2011	Projets programmés (nombre de logements en moyenne annuelle)	Poids démographiques au sein de la CAB	Proposition d'objectifs pour le PLH 2015-2024 (moyenne annuelle, hors RS)	
				Nombre	%
Boulogne-sur-Mer	96	185	36%	138	31%
Outreau	56	45	12%	45	13%
Le Portel	29	13	8%	20	5%
Saint-Martin-Boulogne	67	77	9%	57	14%
Neufchâtel-Hardelot	45	5	3%	30	7%
Wimereux	33	4	6%	13	3%
Saint-Léonard	9	0	3%	20	5%
Wimille	8	12	4%	20	5%
Equihen-Plage	11	2	2%	10	2%
Saint-Etienne-au-Mont	18	0	4%	15	4%
Secteur 1	22	16	4%	22	5%
Secteur 2	27	21	7%	27	6%
Total Communauté d'agglomération du Boulonnais	420	380	100%	417	100%



2. Territorialisation de l'objectif de production de logements locatifs aidés

	Production de logements locatifs aidés (PLUS/PLA-I/PLS) en construction neuve			Production de PLUS/PLA-I en acquisition-amélioration
	<i>Rappel : objectif global de production neuve (en moyenne annuelle)</i>	Nombre de PLUS-PLA-I à produire dans le neuf	Nombre de PLS à produire dans le neuf	
Boulogne-sur-mer	138	47	20	5
Outreau	45	20		3
Le Portel	20	7		2
Saint Martin Boulogne	57	26		3
Neufchâtel-Hardelot	30	15		
Wimereux	13	6		2
Saint Léonard	20	11		
Wimille	20	8		
Equihen-Plage	10	4		
Saint Etienne-au-Mont	15	5		
Secteur 1	22	7		
Secteur 2	27	9		
Total Communauté d'agglomération du Boulonnais	417	165		15

Tissu urbain central : maintien du taux communal moyen des trois communes

Communes SRU : conventions Etat

Périurbain et rural : 30 %

► Les critères pris en compte pour la territorialisation de l'objectif de production de logements locatifs aidés

- Prise en compte des obligations relatives à l'article 55 de la loi SRU
- La demande locative sociale
- La cohérence avec les objectifs globaux de construction neuve pour la période 2014-2024
- Le maintien d'un taux communautaire important de logements aidés
- Le rééquilibrage de l'offre locative sociale entre les secteurs/communes de la Communauté d'Agglomération, notamment au regard des besoins locaux

► Les principes de territorialisation de l'objectif de logements locatifs aidés selon les types de communes

➤ Trois principes :

- Tissu urbain central (Boulogne-sur-Mer, Outreau et le Portel) : maintien du taux de logement locatif social.
- Communes concernées par l'article 55 de la loi SRU dans sa rédaction actuelle et future (Saint-Martin-Boulogne, Neufchâtel-Hardelot, Wimereux, Saint Léonard, Wimille) : application des objectifs fixés par l'Etat dans les conversations triennales.
- Communes périurbaines et rurales : 30% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve de logements.

► Les critères pris en compte pour la territorialisation de l'objectif de production de logements locatifs aidés

	Taux actuel de logements locatifs aidés actuel	Estimation du stock de logements locatifs aidés à horizon 2026	Estimation du taux de logements locatifs aidés à horizon 2026
Boulogne-sur-mer	32%	6867	33%
Outreau	37%	2377	37%
Le Portel	38%	1660	38%
Saint Martin Boulogne	20%	1258	24%
Neufchâtel-Hardelot	11%	323	17%
Wimereux	21%	740	23%
Saint Léonard	11%	260	17%
Wimille	21%	428	23%
Equihen-Plage	33%	408	33%
Saint Etienne-au-Mont	31%	681	32%
Secteur 1	1%	80	4%
Secteur 2	11%	473	13%
Total Communauté d'agglomération du Boulonnais	27%	15555	29%

3. Poursuivre les actions foncières

- ➔ les actions foncières engagées par la Communauté d'Agglomération du Boulonnais et les communes avec notamment la création de zones d'aménagement concerté (Outreau, Baincthun) pour répondre aux objectifs de production de logements sur les différents contextes du territoire

4. Renforcer l'attractivité du territoire

- ➔ en exigeant un haut niveau de qualité dans les opérations d'habitat quelque soit le contexte et le public ciblé (cadre de vie, application des Orientations des OAP Aménagement sur les sites de développement de l'habitat).

5. Traduire les principes du développement durable dans la production neuve de logements

La territorialisation des objectifs de production neuve traduit la volonté de promouvoir un aménagement du territoire maîtrisé et durable, de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles.

La stratégie de développement résidentiel portée par le volet habitat du PLUI concrétise cet objectif dans la mesure où elle met en œuvre des moyens qui permettront de :

- ➔ prioriser le développement résidentiel dans le pôle urbain central et dans les centres-bourgs desservis par les transports en commun. Au-delà de l'enjeu environnemental, il s'agit de favoriser un développement résidentiel cohérent avec l'armature urbaine du territoire (localisation des offres de services et d'équipements...) ;
- ➔ privilégier les opérations d'aménagement en réinvestissement urbain pour optimiser le foncier (de plus en plus rare et coûteux), en mobilisant des outils adaptés (exemple des ZAC en cours de montage, acquisitions foncières de dents creuses pour du recyclage foncier...) ;
- ➔ engager une réflexion partenariale sur les formes d'habitat pour développer des offres permettant de répondre aux attentes des ménages tout en répondant au double enjeu de limitation de la consommation foncière et de réduction du prix de revient des logements ;

- ➔ faciliter l'emploi d'éco-matériaux et contribuer ainsi à l'émergence ou au renforcement de filières économiques locales ;
- ➔ décliner les objectifs et les exigences partagés par les collectivités et leurs partenaires en matière d'habitat « durable », au travers de l'élaboration d'un référentiel ;
- ➔ valoriser les opérations considérées comme exemplaires.

6. Poursuivre la rénovation thermique du parc existant

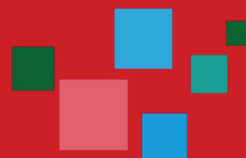
La rénovation thermique du parc existant constitue un enjeu fort sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Boulonnais. Pour rappel: 65% des logements ont été construits avant 1975, date de la première réglementation thermique au niveau national. A cela s'ajoute la situation des ménages du territoire : 80% des ménages sont éligibles au logement social. De nombreux ménages sont, de ce fait, potentiellement concernés par une situation de précarité énergétique.

Par ailleurs, la requalification du parc de logements existants est une condition majeure pour améliorer l'attractivité résidentielle du territoire. L'intervention sur l'offre neuve, aussi volontariste et réussie soit-elle, ne sera pas suffisante pour attirer de nouveaux ménages et fidéliser les résidents actuels.

Afin d'inciter et de mieux accompagner les propriétaires privés pour la rénovation thermique de leur logement, la Communauté d'agglomération du Boulonnais, les Communautés de communes de Desvres-Samer et Marquise ont contractualisé avec le Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais dans le cadre du Plan 100 000 logements.

La Communauté d'agglomération du Boulonnais s'est fixé des objectifs ambitieux d'amélioration du parc existant :

- ➔ **Action n°7** : dans les quartiers d'habitat social, poursuivre le processus de renouvellement urbain engagé
- ➔ **Action n°8** : favoriser la requalification et l'adaptation des logements locatifs sociaux dans le diffus
- ➔ **Action n°12** : prévoir une montée en puissance des financements en faveur de la rénovation des logements privés
- ➔ **Action n°13** : reconduire, intensifier et recentrer le Programme d'Intérêt Général
- ➔ **Action n°14** : définir et mettre en œuvre des dispositifs opérationnels spécifiques sur certains secteurs ou certaines communes, au regard des enjeux mis en évidence dans le diagnostic (logique d'OPAH communales).
- ➔ **Action n°15** : mettre en place des actions de sensibilisation auprès des ménages sur les dispositifs et les financements existants



POA / OAP HABITAT

2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation pour l'HABITAT

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



1 Bd du Bassin Napoléon - 62200 BOULOGNE-SUR-Mer
Tél. : 03 21 10 36 36
Contact@agglo-boulonnais.fr
www.agglo-boulonnais.fr



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

Agence d'Urbanisme et de Développement Economique
2 bis, Bd Daunou - BP 611 - 62321 BOULOGNE-SUR-MER- Cedex
bdco@boulogne-developpement.com
www.boulogne-developpement.com