

REÇU EN SOUS-PREFECTURE
DE SAINT-OMER, le
6 SEP. 2019

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU POLE TERRITORIAL DE LONGUENESSE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
POGRAMMATION
Habitat

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du Conseil Communautaire de la CAPSO
en date du 24 Juin 2019

LE PRESIDENT



Francois DECOSTER

UNE POLITIQUE DE L'HABITAT AU SERVICE DU PROJET DE TERRITOIRE

Le PLU intercommunal du pôle territorial de Longuenesse a pour ambition de permettre un développement harmonieux, solidaire et riche de ses valeurs. Le projet de la collectivité pour cette entité fixe le cap d'un développement porté par trois grandes orientations liées les unes aux autres :

- Une agglomération attractive,
- Une agglomération des courtes distances,
- Une agglomération durable.

Cette vision du développement de l'agglomération englobe évidemment les problématiques liées à l'habitat et les dépassent également. Dans un contexte de profondes mutations de son modèle de développement, le territoire devra résoudre une équation complexe qui peut se résumer par cette simple question : « comment devenir une agglomération attractive, de proximité et durable dans un contexte de stagnation matérialisé par une fragilisation de ses piliers économiques, un marché du logement détendu, une dégradation de la demande sociale et une accélération de la spécialisation de ses quartiers et de ses communes ? ».

La politique de l'habitat est l'une des pierres angulaires dans la déclinaison de ce PLU-Intercommunal. C'est pourquoi elle se doit d'être lisible et compréhensible par tous. La variété et la diversité des actions relatives au logement et à l'habitat, pour répondre aux différents enjeux du projet de territoire, s'inscrivent dans la cohérence plus globale de cette nouvelle politique d'aménagement et d'urbanisme.

1. La politique de l'habitat au service de l'attractivité territoriale

Pour être attractive, l'agglomération doit pouvoir attirer les investissements productifs. Néanmoins, l'attractivité d'un territoire ne se limite pas uniquement à des aspects économiques. Il convient ainsi de retenir les habitants actuels et d'en attirer de nouveaux. La politique de l'habitat participe ainsi de la construction de cette agglomération qui se veut attractive en proposant une offre diversifiée pour tous.

De ce fait, une agglomération attractive et compétitive doit proposer une large gamme de logements, permettant au plus grand nombre de trouver une solution en fonction de ses besoins, de ses attentes et de ses moyens. Une agglomération attractive ne peut se permettre d'ignorer l'un ou l'autre segment du marché du logement, au risque de devenir exclusive. En matière d'habitat, les conditions de la réussite de la construction de la « nouvelle agglomération attractive » sont le développement quantitatif et qualitatif de l'offre de logements.

2. La politique de l'habitat au service d'une agglomération des courtes distances et des proximités

L'agglomération telle que pensée doit assurer à chacun d'y trouver une place, afin de contribuer à la vie de la cité et de s'y épanouir. En matière d'habitat, cela suppose que la diversité nécessaire de l'offre de logements puisse se retrouver non seulement à l'échelle de l'entité territoriale, mais aussi aux échelles communales et des quartiers.

La politique de l'habitat participe de la construction de l'agglomération des proximités en renforçant l'adaptation et la modulation de la densité de logements, qui permet ainsi à la fois d'économiser le foncier, de renforcer la mixité fonctionnelle des secteurs de développement, de favoriser les modes actifs de déplacements, de s'appuyer sur les réseaux existants de transports en commun et plus généralement d'améliorer la qualité de vie et l'offre de services.

3. La politique de l'habitat au service d'une agglomération durable

La construction de l'agglomération durable implique de diminuer les consommations énergétiques et notamment celles liées à l'habitat, dans la perspective d'une agglomération à faible émission de carbone, s'inscrivant dans les objectifs de son Plan Climat Territorial.

Cet objectif se matérialise concrètement sur la performance énergétique de l'habitat, le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'impact carbone des matériaux de construction et leur recyclage.

La politique de l'habitat contribue également à la construction de l'agglomération durable en renforçant la performance du foncier pour réduire la consommation annuelle de surfaces urbanisées au détriment des surfaces naturelles et agricoles. Elle met en avant le principe que la meilleure action foncière est celle qui ne consomme pas d'espaces agricoles et priorise le recyclage immobilier et foncier à l'expansion urbaine. Cette politique doit également s'appuyer sur les principes d'urbanisme durables et sur les approches bioclimatiques compatibles avec des objectifs permettant d'optimiser l'orientation des bâtiments, les masques, apports et protections solaires, la prise en compte des vents dominants....

Elle participe aussi à cet effort en préservant la santé des habitants en localisant les logements en lien avec l'offre de services de santé, en veillant à limiter l'exposition des populations aux pollutions (atmosphériques, sonores, etc.) et en favorisant le développement d'un habitat sain.

Enfin, la promotion de l'agglomération doit prendre en compte l'adaptation aux changements climatiques et permettre la remise à niveau du parc existant, afin d'en améliorer les performances énergétiques et lutter durablement contre la précarité énergétique.

LA POLITIQUE DE L'HABITAT DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-OMER ET SES ENJEUX

Articulée avec la politique des déplacements ou encore la politique foncière, la politique de l'habitat participe à la déclinaison du projet politique du territoire. Ainsi, sa cohérence résulte de la prise en compte large et transversale de l'ensemble des problématiques qui touchent de près ou de loin aux questions de logement et d'habitat.

L'intégration des préoccupations de la politique de l'habitat dans le PLU intercommunal confère à celle-ci une nouvelle dimension, renforçant les principes qui la constituent déjà, tant quantitatifs que qualitatifs. Ils reprennent et complètent les grands principes ainsi que les orientations élaborées pour le 3^{ème} PLH de l'agglomération de Saint-Omer, adopté en juillet 2012 et qui ont permis de fluidifier les parcours résidentiels.

La pérennité de ces grands principes et leur évaluation régulière est un gage d'efficacité de mise en œuvre. Leur maintien dans le PLU intercommunal est de ce fait logique et nécessaire.

Sur la base des constats et enjeux identifiés au rapport de présentation, le PADD du PLU intercommunal définit les orientations à suivre pour atteindre l'objectif d'un « développement équilibré » de l'entité territoriale du pôle urbain de l'agglomération. La problématique de l'habitat revient à plusieurs niveaux dans le projet de territoire, étant au cœur de nombreux enjeux liés au fonctionnement, au développement du territoire et à son attractivité. Elle doit à la fois participer au développement et à l'aménagement de l'agglomération et répondre à ceux intrinsèques de la politique de l'habitat.

Ces enjeux peuvent également être de deux ordres : soit ils relèvent d'évolutions survenues à des échelles plus larges que le seul territoire audomarois, soit ils découlent des spécificités locales et de son environnement immédiat. Les actions projetées dans le cadre du PLU intercommunal et plus spécifiquement de la politique de l'habitat, devront répondre à ces différents enjeux afin d'atteindre les ambitions définies dans le projet de territoire.

1. De l'évolution des modes de vie...

Les évolutions sociétales, environnementales et économiques, d'échelle européenne comme nationale ont des impacts sur la vie des audomarois et sur les politiques mises en place par la puissance publique. Parmi ces évolutions, certaines doivent être prises en compte dans l'élaboration de la politique de l'habitat.

1.1 Prendre en compte les évolutions des modes de vie

L'évolution des besoins et de la demande de logements et d'hébergement découle des modes de vie et de leur constante évolution.

Ainsi, le vieillissement de la population risque de modifier substantiellement les attentes des personnes âgées. Actuellement et depuis de nombreuses années, le maintien à domicile des seniors est privilégié. Pour autant, l'arrivée massive des générations du « baby-boom » à des âges avancés risque d'augmenter les besoins en termes de structures médicalisées, avec l'accroissement de la dépendance.

En parallèle, l'explosion du modèle familial traditionnel et la complexification des structures familiales (familles recomposées), le développement de ménages composés de personnes isolées, la diminution de la taille moyenne des ménages ainsi que leur desserrement, concourent à l'augmentation des besoins en logements. En effet, même en l'absence de croissance démographique, le besoin en logements s'accroît sous les effets conjugués de ces modifications.

De plus, l'insécurité socio-économique est également liée au recours toujours plus fréquent au travail atypique, comme les emplois à temps partiels, emplois temporaires, qui demande aux ménages plus de mobilité avec des besoins en logements plus courts (développement du meublé, baux à la semaine, ...).

Enfin, la prise de conscience environnementale est susceptible de s'ajouter et de compléter les nouvelles demandes et attentes, dont les besoins doivent être anticipés et pour lesquels l'offre globale de logements doit s'adapter.

1.2 Lutter contre la précarité énergétique

La prise en compte de l'évolution de la demande de logements et des nouvelles exigences associées des ménages doit se faire en prenant en considération l'augmentation réelle du coût des énergies fossiles. Les réponses proposées pour accompagner l'amélioration de l'habitat et la production d'une offre nouvelle répondant aux nouvelles exigences de la réglementation thermique doit intégrer la nécessité d'aider les ménages à limiter à la fois leurs besoins en énergie primaire et leurs émissions de gaz à effet de serre (GES).

Toutefois les incertitudes techniques et économiques autour des énergies de substitution et de leur production encouragent d'abord à privilégier la modération de la consommation énergétique et répond à un risque social majeur de fragmentation. En effet, le coût de l'énergie, qui est en constante augmentation, pèse de plus en plus significativement sur le budget des ménages, qu'ils soient locataires ou propriétaires.

1.3 Participer à une politique transversale de santé publique

Un autre défi tend à s'affirmer depuis quelques années : la préservation de la santé des habitants. La prise en compte croissante notamment de la pollution de l'air ou le nombre d'habitants exposés à des pollutions excessives de toute nature (sonores, industrielles, olfactives, ...), la promotion intense faite aux modes actifs de déplacements (marche à pied et usage du vélo), devrait se généraliser et cela d'autant plus que la densité, agissant sur la proximité, encourage la limitation du recours à la voiture.

La question de la santé, comme de nombreuses politiques publiques, est transversale. L'habitat participe de celle-ci en veillant à produire :

- Des logements sains (isolation thermique, ventilation, utilisation de matériaux « sains », lutte contre les pollutions, etc.).
- Un habitat localisé en lien avec l'offre médicale et plus généralement avec des services de proximité (pour éviter le recours systématique à la voiture particulière).

- Une offre adaptée aux personnes de santé fragile (personne âgée, personne à mobilité réduite, sortie d'hôpital, grande dépendance, affection de longue durée, ...), associant habitat et services.

1.4 Développer la mixité sociale

L'enjeu de la mixité sociale réside dans une production urbaine qui ne soit pas vecteur de spécialisation du territoire, mais qui permette au contraire le brassage de populations diverses : que cette diversité soit sociale, démographique mais aussi au regard de l'évolution des modes de vie.

Outre la typologie des logements, l'un des moyens de parvenir à cet objectif réside dans le renforcement de la production de logements sociaux (loi Besson en 1991, loi SRU en 2000, loi Duflot en 2012 puis loi Lamy en 2014, loi relative à l'égalité et la citoyenneté en 2017, ...). Ainsi, en proposant des logements accessibles (locatifs et accessions sociales) sous conditions de ressources, l'objectif est de permettre aux populations modestes de pouvoir continuer de vivre dans les espaces urbains qui offrent une large gamme d'équipements et de services, notamment sociaux.

2. ... aux spécificités locales

Si certains enjeux sont largement partagés, d'autres sont propres au territoire et à son fonctionnement. Plusieurs de ces enjeux locaux, en lien avec la politique de l'habitat, ont ainsi pu être identifiés.

2.1 Intervenir sur l'ensemble de la chaîne du logement

La dégradation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages audomarois, de même que la poursuite de la hausse des prix du foncier et de l'immobilier contribuent à générer des dysfonctionnements sur le marché immobilier. Les trajectoires résidentielles ne sont plus linéaires, et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation face au logement. Agir sur l'ensemble de la chaîne du logement a pour but d'apporter des réponses à l'ensemble des besoins, sans générer d'effets pervers.

Les efforts engagés en faveur du développement et de la diversification de l'offre de logements doivent ainsi être poursuivis afin de garantir au mieux la fluidité des parcours résidentiels, de sorte que chacun, en fonction de sa situation et de ses moyens puisse trouver facilement et rapidement une réponse à ses besoins, notamment dans le parc social.

Pour ce faire, il convient également d'agir sur le parc existant, en favorisant l'amélioration de l'ensemble du parc privé et public ancien et en poursuivant les opérations de recomposition urbaine du territoire.

Enfin, une attention particulière sera portée à la remise sur le marché des logements vacants. Cette remise sur le marché sera encouragée par des actions incitatives et coercitives.

2.2 Produire un nombre suffisant et varié de logements

L'un des moyens d'agir sur la chaîne du logement est de produire un nombre suffisant de logements (entre 410 et 420 logements par an en moyenne) pour, d'une part proposer une gamme diversifiée qui permette de répondre aux besoins des ménages et, d'autre part pour stabiliser a minima le poids de l'agglomération dans le Département, voire le renforcer.

Ce développement d'une offre variée de logements s'accompagne aussi par la suite des efforts déjà engagés pour accroître encore l'offre de logements sociaux (82 logements locatifs sociaux en moyenne par an), non seulement dans les communes qui en sont déjà pourvues, mais aussi dans celles qui accusent encore un retard au regard de la loi, pour rééquilibrer cette offre et garantir la mixité sociale.

2.3 Retenir et attirer les familles

L'évolution de la structure démographique des communes de l'entité territoriale indique un vieillissement marqué du territoire, particulièrement dans les communes du pôle urbain. Plus globalement, le territoire audomarois est marqué par l'étalement urbain, lié à l'ouverture à l'urbanisation dans de petites communes, où le foncier est souvent moins cher que dans les communes urbaines. L'éloignement d'une partie des ménages est en partie lié à leurs possibilités financières d'accession à la propriété, de même qu'à la gamme de produits « logements » auxquels ils peuvent prétendre.

L'accroissement de l'offre de logements, et plus encore sa diversification, doit permettre de proposer des logements à des tarifs accessibles, qui conviennent aux aspirations des ménages et plus particulièrement à celles des familles, qui pour certaines ont aujourd'hui des difficultés à rester dans le cœur de l'agglomération. Cet enjeu est d'autant plus crucial pour les communes de la 1^{ère} couronne que la pérennité d'un certain nombre d'équipements publics, comme les écoles par exemple, est soumise au renouvellement de la population, et notamment à la présence de familles avec enfants.

C'est pourquoi, en cohérence avec le défi d'une action sur l'ensemble de la chaîne du logement et celui de la production d'un nombre suffisant de logements, le développement d'une offre à destination des familles, tant en locatif qu'en accession est primordial.

2.4 Lutter contre la spécialisation des territoires

Le type et la nature de l'offre en logements déterminent largement la structure et le type de population d'un territoire. Dans l'agglomération de Saint-Omer, une segmentation assez forte s'opère depuis de très nombreuses années et ne parvient que lentement à modifier ou à transformer la structure démographique : les grands logements susceptibles d'accueillir les familles dans les communes périphériques, les petits logements dans le centre-ville de Saint-Omer et les logements locatifs sociaux dans les quartiers de la politique de la ville.

Le défi est donc de développer plus de diversité et de mixité dans l'offre produite pour limiter l'entre soi, favoriser le brassage des populations, et rompre la spirale de la spécialisation sociale du territoire.

2.5 Améliorer les performances énergétiques des logements

L'essentiel du parc est constitué de logements existants, dont certains sont déjà très anciens et ne répondent plus aux normes thermiques en vigueur et de confort auquel aspirent les habitants, même si différentes campagnes d'amélioration de l'habitat, tant publiques que privées, ont déjà permis d'améliorer les performances énergétiques de certains logements.

Dans un contexte de précarisation d'un nombre important de ménages (plus de 75% des ménages du territoire pourraient prétendre à un logement social au regard de leurs revenus) et d'incertitudes sur le coût des énergies fossiles, l'amélioration des performances énergétiques du parc de logements est un défi supplémentaire auquel la CAPSO, en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, doit se consacrer dans la mise en œuvre de sa politique de l'habitat. Il s'agit notamment de lutter contre la précarité énergétique, et par extension, contre le risque d'augmenter le nombre de logements indignes et non décents.

2.6 Concilier politique de l'habitat et valorisation du patrimoine

L'entité territoriale concentre un riche patrimoine architectural et urbain que l'on retrouve dans le pôle urbain mais également de manière plus diffuse dans le secteur rural.

La ville centre de Saint-Omer en est le porte-drapeau. La reconnaissance de la qualité du patrimoine immobilier s'est concrétisée notamment par l'avis favorable donné par la Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés le 31 mars 2016 à la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable. Un arrêté préfectoral en date du 28 juin 2016 entérine cet engagement en faveur de la valorisation patrimoniale du cœur de la ville.

Un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur est en cours d'élaboration permettant ainsi de définir une stratégie de développement urbain plus respectueuse de la qualité du bâti. Dans ce cadre, la prise en compte de cette valorisation devra être intégrée à la stratégie d'habitat déclinée dans la commune.

LE PROGRAMME D'ACTIONS RETENU

Le programme d'orientations et d'actions s'inscrit ainsi dans la continuité du Programme Local de l'Habitat de l'agglomération de Saint-Omer (2012/2017), devenue Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Omer en 2016. Il sera la base du futur Programme Local de l'Habitat qui sera décliné sur les 53 communes de la nouvelle intercommunalité.

Articulé autour des grandes volontés affichées dans la démarche participative initiée par le service urbanisme, il comporte une vingtaine d'actions qui assurent la traduction concrète des orientations générales proposées par le PADD ainsi que des actions de gouvernance, de suivi et d'information.

Veiller à une production de logements suffisante, variée et territorialement équilibrée	
1	Produire entre 410 et 420 logements par an, répartis sur l'ensemble du territoire
2	Atteindre une production annuelle de 82 logements locatifs sociaux
3	Rationaliser l'usage du foncier disponible
Répondre aux besoins en logements pour tous aux différentes étapes de la vie	
1	Améliorer les parcours résidentiels des ménages
2	Renforcer la mixité sociale par la gestion des attributions des logements locatifs sociaux
3	Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles
a	Personnes relevant de l'hébergement d'urgence ou en sortie de dispositif
b	Les publics jeunes
c	Les personnes âgées
d	Les personnes souffrant de problèmes de santé
e	Les gens du voyage
Assurer la qualité et la durabilité du parc	
1	Accompagner la transition énergétique du territoire
2	Améliorer la qualité et la durabilité du parc ancien
3	Veiller à la qualité et à la durabilité de l'offre nouvelle
4	Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et des centres anciens
5	Prendre en compte la santé dans l'habitat et les opérations d'aménagement
Mettre en oeuvre, suivre et évaluer la politique de l'habitat	
1	Mettre disposition des communes une ingénierie dédiée
2	Décliner, suivre et évaluer la politique de l'habitat au regard des ambitions du territoire

VEILLER A UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET TERRITORIALEMENT EQUILIBREE

1. Produire entre 410 et 420 logements par an, répartis sur l'ensemble du territoire

Contexte

Les différents indicateurs de l'évolution des marchés foncier et immobilier de l'agglomération de Saint-Omer montrent une certaine détente généralisée sur l'ensemble des segments.

L'atonie du marché de la construction neuve dans l'agglomération de Saint-Omer (à 19 communes), a creusé un déficit sur les dernières années atteignant plus de 500 logements par rapport aux objectifs du PLH.

Les besoins à l'horizon 2030 s'appuient sur un regain démographique de +2800 habitants permettant à l'entité territoriale d'atteindre 73 600 habitants.

Au-delà de ce fléchissement, le PADD prévoit un renversement spectaculaire des tendances observés ; à savoir :

- Un renforcement du pôle urbain dans son ensemble,
- Une maîtrise du développement sur les autres entités paysagères

Les pratiques

En termes quantitatifs, les résultats du PLH montrent qu'il est difficile d'atteindre les objectifs dans un contexte local déprimé et impacté par les troubles financiers débutés en 2008.

Toutefois, cette offre nouvelle apparaît nécessaire à plusieurs titres :

L'entité territoriale de Longuenesse, au travers de ce PLU intercommunal, doit organiser la distribution territoriale de la production de logements. En effet, il s'agit de programmer la répartition de l'accroissement de l'offre de logements selon plusieurs critères : la nature des logements (individuel, collectif), l'équilibre entre renouvellement et extension, de même que la densité et formes urbaines de logements souhaitée.

Enjeux et objectifs

- Produire une offre de l'ordre de 6100 logements sur la durée du PLU (soit entre 410 et 420 par an) pour répondre à l'ensemble des besoins actuels et futurs.
- Répartir cette production nouvelle sur l'ensemble du territoire, en fonction des possibilités de chaque commune et de leur positionnement dans le projet urbain de l'agglomération.
- Veiller à la modération de la consommation foncière et privilégier les développements dans l'enveloppe urbaine en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses », ... au détriment des extensions urbaines.

Modalités de mise en œuvre

- Inscrire les espaces nécessaires et suffisants pour la production de logements dans le règlement et dans le plan de zonage.
- Ouvrir à l'urbanisation prioritairement les terrains contenus dans l'enveloppe urbaine et en second lieu en extension urbaine.
- Echelonner l'ouverture à l'urbanisation à court, moyen et long terme, en fonction des objectifs intercommunaux et des objectifs communaux.
- Répartir de manière équilibrée en fonction des potentialités foncière, immobilière et en matière d'équipements ainsi qu'en fonction des besoins des territoires, par commune et par quartier.
- Evaluer tous les trois ans le volume global de logements à produire par commune en fonction des réalisations et des besoins estimés.

Entités paysagères et communes	Production de logements à l'horizon 2030 (objectif)	Production moyenne de logements/an (objectif)
Nordausques	85 à 90	6
Tournehem-sur-la-Hem	115 à 120	8
Zouafques	45 à 50	3
Vallée de la Hem	254	17
Bayenghem-les-Eperlecques	80 à 85	6
Eperlecques	270 à 280	18
Mentque-Nortbécourt	50 à 55	4
Moringhem	40 à 45	3
Nort-Leulinghem	15 à 20	2
Plateaux et collines	455 à 485	33
Clairmarais	65	4
Houlle	85 à 90	6
Moulle	85 à 90	6
Salperwick	40 à 45	3
Serques	95 à 100	7
Tilques	90 à 95	6
Marais audomarois	460 à 485	32
Campagne-les-Wardrecques	95 à 100	7
Racquingham	100 à 105	7
Wardrecques	195 à 200	13
Plaine entre Flandre et Lys	390 à 405	27
Hallines	105 à 110	7
Helfaut	135 à 140	9
Wizernes	280 à 285	19
Vallée de l'Aa	520 à 535	35
Secteur central	1750	117
Péricentre	1213	80
Saint-Omer	1041	70
Pôle urbain	4004	267
Besoins en logements	6105	407

VEILLER A UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET TERRITORIALEMENT EQUILIBREE

2. Atteindre une production annuelle d'environ 82 logements locatifs sociaux

Contexte

Le parc de logements locatifs des bailleurs sociaux a continué à croître sur l'entité territoriale de Longuenesse pour atteindre 4 817 logements en 2013. Ce parc reste toutefois largement concentré sur trois communes du cœur urbain. Arques, Longuenesse et Saint-Omer accueillent 80% des logements locatifs sociaux du territoire.

Les objectifs de la loi SRU sont inégalement remplis entre les communes. Deux communes sont ainsi concernées par l'article 55 : Blendecques et Saint-martin-lez-Tatinghem. Deux autres rejoindront à l'horizon 2030 cette liste : Wizernes et Eperlecques. Ces deux communes ayant une population qui devrait atteindre le seuil des 3500 habitants.

En 2016, la demande de logements sociaux s'est stabilisée à 2164 demandeurs. Si le délai d'attente reste raisonnable (6.7 mois d'attente en moyenne pour les demandeurs qui se sont vus attribués un logement), la dégradation de la solvabilité des ménages rend parfois difficile l'accès au parc traditionnel et milite pour le développement d'une offre locative à bas loyer (de type PLA-I).

Les pratiques

L'agglomération de Saint-Omer soutient la production de logements sociaux depuis 2012 mettant en place une subvention intégrant la complexité des opérations (renouvellement urbain, démolition-reconstruction, acquisition-amélioration, ...) et le caractère très social de l'opération. Elle garantit les emprunts des bailleurs pour les opérations qu'elle finance.

La CAPSO abonde également les aides de l'ANAH, favorisant ainsi le conventionnement de logements dans le parc privé et le développement d'une offre sociale supplémentaire dans ses programmes d'amélioration de l'habitat (OPAH, PIG, etc.).

Enjeux et objectifs

- Produire de l'ordre de 1 220 logements locatifs sociaux sur la durée du PLUi, soit environ 82 logements locatifs sociaux par an.
- Diversifier cette offre afin de répondre aux besoins de la population (typologie, statut, ...)
- Mettre en œuvre une démarche de mutualisation des objectifs de production des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération afin de :
 - Favoriser la mixité sociale par une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre afin de participer aux objectifs définis par la Conférence Intercommunale du Logement et notamment dans le Document-cadre d'orientations et la Convention Intercommunale d'Attribution.

- Moduler la répartition de cette offre nouvelle en fonction des capacités et des spécificités de chaque territoire de l'entité territoriale.
- Encourager la solidarité intercommunale pour répondre aux besoins identifiés en matière de logements.

Modalités de mise en œuvre

- Inscrire les espaces nécessaires et suffisants pour la production de logements locatifs sociaux dans le règlement et le plan de zonage et mobiliser les outils permettant le développement de l'offre (servitude de mixité sociale, emplacements réservés dits de mixité sociale).
- Définir un pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser dans la production globale qui s'appuie sur les principes suivants :
 - **Atteindre un objectif global minimal de 20% de LLS dans la production nouvelle de logements** tant en renouvellement urbain qu'en extension urbaine.
 - **Pour les communes de plus de 3500 habitants, respectant l'article 55 de la loi SRU/Duflot**, il est fixé un objectif minimal de 25% dans leur production globale de logements, et ce pour permettre un renouvellement de leur parc social existant et répondre à des besoins mesurés supplémentaires. Il s'agit des communes d'Arques et de Longuenesse.

Une exception, la ville centre de Saint-Omer qui accueille à la fois un parc HLM conséquent et un parc locatif privé dont la vocation sociale impose un objectif plus modeste de 20%.

- **Pour les communes de 3 500 habitants et plus soumises à la loi SRU/Duflot, aujourd'hui déficitaires**, un effort de rattrapage sera demandé et un objectif de 30% (env.) de logements locatifs sociaux dans leur production globale de logements sera fixé. Il s'agit des communes de Blendecques et de Saint-Martin-Lez-Tatinghem.
- **Pour les communes s'approchant du seuil des 3 500 habitants**, il est fixé un objectif de 30% de LLS dans leur production globale afin de les prémunir d'un déficit trop important lors de leur basculement au-delà des 3500 habitants (prévu à l'horizon 2030) et de leur entrée alors dans l'obligation de la loi SRU/Duflot. Il s'agit des communes d'Eperlecques et Wizernes.
- **Pour les communes appartenant à des entités « rurales » ou « rurbaines »**, il sera demandé un objectif par entité de 15% minimum de LLS dans leur production de logements. Celui-ci pourra atteindre 20% pour les communes classées et reconnues « pôle de service » dans le PADD du PLU.

Entités paysagères et communes	Poids de LLS	Production de LLS à l'horizon 2030 (objectif)	Production moyenne de LLS/an (objectif)
Nordausques	20%	17 à 18	/
Tournehem-sur-la-Hem	20%	23 à 24	/
Zouafques	0%	0	/
Vallée de la Hem	15%	40 à 42	3
Eperlecques	30%	80 à 84	5 à 6
Bayenghem-les-Eperlecques	7%	13 à 14	/
Mentque-Nortbécourt			
Moringhem			
Nort-Leulinghem			
Plateaux et collines	20%	93 à 98	6 à 7
Clairmarais	15%	10	/
Houlle	15%	13	/
Moulle	15%	13	/
Salperwick	15%	7	/
Serques	15%	15	/
Tilques	15%	14	/
Marais audomarois	15%	69 à 73	5
Campagne-les-Wardrecques	15%	15	/
Wardrecques	15%	15	/
Racquingham	25%	50	3 à 4
Plaine entre Flandre et Lys	20%	80	5 à 6
Hallines	15%	15	2 à 3
Helfaut	15%	21	
Wizernes	30%	84	5 à 6
Vallée de l'Aa	22%	120	8
Saint-Omer	20%	208	14
Secteur central	28%	490	33
Péricentre	25%	303	20
Pôle urbain	25%	1001	67
Besoins en LLS	20%	1220	82

- Objectif « mutualisé » :
Définir un objectif de production de logements locatifs sociaux à réaliser par commune, en fonction :
 - Des obligations de la loi SRU/Duflot
 - De la taille et du niveau d'équipement des communes
 - Des principales caractéristiques socio-démographiques des communes
 - De la disponibilité des emprises foncières dans l'enveloppe urbaine
 - Du taux de LLS préexistants par commune de l'entité territoriale
- Atteindre au minimum les objectifs proposés (le dépassement possible de ces derniers participe à l'atteinte globale des objectifs mutualisés et au renforcement de l'attractivité de l'entité territoriale).
- Moduler si nécessaire cet objectif de production lors de chaque période triennale afin de tenir compte des faisabilités opérationnelles des territoires (opportunités foncières et immobilières).

- Au regard de la taille modeste des communes de l'entité territoriale (80% des communes ont moins de 3500 habitants) privilégier l'atteinte des objectifs par entités paysagères à celle des communes.
- Définir une gouvernance partagée entre l'intercommunalité et les communes afin de suivre, évaluer et adapter cette production mutualisée sous l'égide de la Conférence Intercommunale du Logement.

Type et mode de production

- Privilégier la production de logements locatifs sociaux nouveaux en financement PLUS et PLA-I : soit deux tiers de PLUS et un tiers de PLA-I dans la production totale annuelle de logements locatifs sociaux.
- Privilégier la production directe de logements locatifs sociaux par les bailleurs, le rachat de programmes privés en VEFA restant une possibilité.
- Encourager le développement de l'offre de logements sociaux dans le diffus.
- Développer une offre sociale dans le parc privé en accompagnant le conventionnement (avec ou sans travaux) d'environ 20 logements locatifs privés par an.

Outils

- Mobiliser les outils de maîtrise foncière par exemple les Déclarations d'Intention d'Aliéner aux bailleurs sociaux et accompagner le cas échéant les bailleurs sociaux dans leurs montages financiers pour les opérations situées dans les communes en déficit SRU/Duflot.
- Céder prioritairement aux bailleurs sociaux des emprises publiques en vue de la construction de logements sociaux et accompagner le cas échéant les bailleurs sociaux dans leurs montages financiers pour les opérations situées dans les communes en déficit SRU/Duflot, en renouvellement urbain ou en acquisition/amélioration.
- Moduler les prix des terrains communaux ou intercommunaux en fonction du caractère social du projet, ou céder les emprises sous forme de baux emphytéotiques.
- Moduler les subventions intercommunales pour les logements financés en PLUS et en PLA-I en fonction des caractéristiques des logements proposés (taille, type, ...), de la qualité des opérations (critères environnementaux) ainsi qu'en fonction de leur caractère social des opérations (résidences seniors, résidences étudiantes/apprentis, pensions de famille, etc.) et répondre ainsi aux objectifs définis par la Conférence Intercommunale du Logement.

VEILLER A UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SUFFISANTE ET TERRITORIALEMENT EQUILIBREE

3. Rationaliser l'usage du foncier disponible

Contexte

La question centrale de la production de logements est inséparable de celle de la production foncière. Il convient en conséquence de renforcer la stratégie foncière afin de disposer des emprises foncières suffisantes, de pouvoir les mobiliser en temps utile (dans une logique programmatique), tout en recherchant la maîtrise des prix fonciers, qui conditionne à son tour les prix de sortie des logements.

A partir du repérage effectué lors de l'élaboration du PLU-I, il s'agit pour cela d'organiser l'acquisition, l'aménagement, la priorisation et la mise à disposition des secteurs d'urbanisations potentiels, aussi bien dans l'enveloppe urbaine qu'en extension.

La reconstitution et la mobilisation de réserves foncières devra accompagner la production de logements sur tout le territoire.

Le PLU-I prévoit par ailleurs d'optimiser la consommation de foncier et de maîtriser l'étalement urbain. Le développement de l'urbanisation devra par conséquent réserver à l'habitat de forme urbaine intermédiaire une part significative qui ne pourra être inférieure à 25% du nombre de logements, en dehors des zones destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs.

Afin de proposer une alternative au tout voiture, il est préconisé de privilégier dès que possible l'urbanisation, par voie de densification ou d'extension, à proximité des haltes de transports publics (gares) et lignes de bus performantes.

Les pratiques

Depuis 2012, l'agglomération et les communes se sont lancées dans l'étude et la mise en œuvre d'une dizaine d'opérations d'aménagement d'initiative publique sur son territoire. Des procédures d'acquisitions foncières amiables ou contraintes sont par ailleurs menées sur ces sites (avec l'objectif notamment de contenir les prix). Une démarche de réserves foncières est à mettre en œuvre en vue de reconstituer des stocks de terrains judicieusement positionnés pour les aménagements et développement futurs.

Enjeux et objectifs

- Prioriser le renouvellement urbain et construire la ville sur la ville.
- Adapter et moduler la densité aux objectifs de consommation foncière, pour une gestion économe de l'espace
- Céder les emprises publiques pertinentes afin d'encourager la production de qualité
- Reconstituer l'offre foncière publique en achetant très en amont des terrains bien situés en fonction des projets, notamment de l'offre en transports publics.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en œuvre les servitudes de mixité sociale et les emplacements réservés dits de mixité sociale inscrit pour tempérer les prix du marché dans les secteurs où une production de logements aidés est souhaitée.
- Poursuivre l'action foncière/ d'aménagement, pour une mise sur le marché continue de terrains :
 - A partir de l'identification des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine, identifier leurs contraintes de constructibilité et estimer le potentiel consécutif ;
 - Viser, pour la production globale de logements, les densités moyennes suivantes, à l'horizon 2030 :
 - une moyennes de 25 à 40 logements à l'hectare pour le pôle urbain, avec des densités pouvant aller jusqu'à 90 logements à l'hectare,
 - 22 logements à l'hectare en moyenne pour les communes périurbaines,
 - 18 logements à l'hectare par opération pour les communes rurales.
- Mobiliser les procédures adéquates en fonction des temporalités (ZAD, ZAC, etc.)
- Développer des actions pédagogiques à destination du grand public, des élus et professionnels, afin d'illustrer les objectifs de densité.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

1. Améliorer les parcours résidentiels des ménages

Contexte

Les évolutions démographiques et sociétales (diminution de la taille des ménages, vieillissement, séparations, précarisation, etc.) tendent à diversifier les besoins en logements et à complexifier les parcours résidentiels des ménages.

La dégradation de la situation sociale et économique d'une partie des ménages de l'agglomération, de même que la poursuite de la croissance des prix des biens fonciers et immobiliers contribuent par ailleurs à générer des difficultés sur le marché du logement.

Les trajectoires résidentielles ne sont plus si linéaires qu'il y a 20 ans et chaque ménage peut être soumis à des aléas susceptibles d'affecter plus ou moins durablement sa situation résidentielle (maladie, décès du conjoint, perte durable d'emploi, séparation, etc.).

Dans l'agglomération de Saint-Omer, malgré une réorientation menée dans le cadre du dernier PLH, la nature de l'offre de logements existants ne paraît pas suffisamment diversifiée pour permettre à tout un chacun de trouver une réponse à ses besoins spécifiques.

C'est notamment le cas pour les familles, qui ont encore tendance à s'installer dans des territoires ruraux limitrophes pour des questions de prix et de type d'offre alors qu'elles continuent de travailler dans le cœur de l'agglomération.

D'importantes différences entre statuts d'occupation et nature de l'offre de logements existent au sein de l'agglomération. Schématiquement, le centre de l'agglomération concentre les petits logements en collectif, tandis que les grands logements individuels occupés par leurs propriétaires sont majoritairement en couronne périurbaine.

Les pratiques

La production annuelle est comprise entre 410 et 420 logements, dont une partie de logements aidés (locatifs sociaux, accession sociale sécurisée), constitue l'un des moyens d'apporter des réponses concrètes, dans chaque commune de l'agglomération et permet d'améliorer la fluidité des parcours résidentiels aux différentes étapes de la vie.

Le réajustement de l'offre sur le territoire, par le développement de produits « logements » innovants ou peu présents dans les différentes communes s'avère également nécessaire afin de proposer une gamme diversifiée de logements, répondant ainsi aux besoins de l'ensemble de la population.

Enjeux et objectifs

- Proposer une gamme diversifiée de logements pour couvrir l'ensemble des besoins (typologie, statut, forme d'habitat, accessible financièrement ...)

- Développer l'offre de logements pour les familles, pour les attirer et les retenir dans l'agglomération.
- Permettre la fluidité des parcours résidentiels.

Modalités de mise en œuvre

- Développer des opérations immobilières attractives :
 - En proposant des formes d'habitat intermédiaires, alternative crédible à la maison individuelle
 - En intégrant des espaces publics de qualité
 - En privilégiant une implantation à proximité des équipements publics et des réseaux de transport
 - Développer une part de petits et de grands logements en fonction des besoins répertoriés sur le territoire (15% maximum de petits logements de moins de 2 pièces)
 - Développer de 10 à 15% de logements à coût abordable en location et en accession :
 - Développer une offre de logement en accession sociale sécurisée (type PSLA)
 - Développer une offre de logement en accession « à prix maîtrisé ».
- Poursuivre le développement d'une offre « sociale » dans le parc privé complémentaire à l'offre du parc public notamment dans la couronne périurbaine,
- Moduler les prix des terrains publics cédés aux promoteurs, en contrepartie de l'engagement à limiter les prix de sortie de logements,
- Développer la sécurisation des propriétaires pour l'accès au logement pour les ménages modestes en promouvant la garantie des risques locatifs (VISALE),
- Poursuivre et développer les actions d'intermédiation locative ainsi que le soutien à l'agence immobilière à vocation sociale,
- Diffuser l'information sur les différents outils et les aides à destination directe des ménages, via notamment le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat,
- Poursuivre l'aide aux primo-accédants dans le parc ancien de plus de 30 ans.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

2. Renforcer la mixité sociale par la gestion des attributions des logement locatifs sociaux

Contexte

Des inégalités socio-territoriales et des déséquilibres significatifs sont constatés entre secteurs de l'intercommunalité (entre communes, entre quartiers voire entre résidences). La spécialisation sociale (en particulier la paupérisation des ménages) crée une situation porteuse de risques pour le territoire dans son ensemble (perte d'attractivité, fragilisation de la santé économique des opérateurs)

Les habitants des Quartiers Politique de la Ville (QPV) notamment du quartier Saint-Exupéry Léon Blum connaissent un degré de précarité préoccupant, figurant parmi les plus « pauvres » du Pas de Calais (taux de pauvreté à 59%).

A ce jour, le parc locatif social joue son rôle (fonction très sociale) ; pour autant, une part importante des ménages les plus fragiles est logée dans le parc privé, notamment locatif (le parc locatif privé, un tiers des locataires a des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM).

Si la demande de logement sociale apparaît globalement bien satisfaite (en moyenne, 1 attribution réalisée pour 2.7 demandes), il n'en reste pas moins que certaines catégories de demandeurs en sont éloignées soit par manque d'offre adaptée soit par inadéquation entre leurs ressources financières et les niveaux de loyers pratiqués (personnes âgées, personnes isolées à bas ressources, personnes en situation de handicap, etc.).

La demande de logement social se paupérise. Il y a nécessité de diversifier les profils de ménages s'orientant vers le parc HLM (actifs, salariés) tout en maintenant la capacité des bailleurs sociaux à répondre aux besoins des ménages les plus fragiles socialement et économiquement.

Dans ce contexte, faciliter l'accès au logement des ménages et rendre le système d'attribution des logements sociaux plus lisible, transparent et équitable sont des enjeux majeurs.

Les pratiques

L'intercommunalité copilote avec l'Etat, depuis décembre 2015, la Conférence Intercommunale du Logement rassemblant les représentants de plus de 80 structures (communes, département, bailleurs sociaux, réservataires, associations d'insertion par la logement, associations de locataires et de consommateurs, etc.) autour des problématiques liées au peuplement du territoire et au parc de logements locatifs sociaux.

Le document-cadre d'orientations adopté par la CIL définit la stratégie de la CAPSO et des acteurs concernés pour améliorer la mixité et rééquilibrer l'occupation sociale des logements sur l'ensemble du territoire (notamment entre secteur QPV et secteur Hors QPV) et dans les différents segments de parc de logements.

Ces orientations trouvent leur déclinaison opérationnelle à travers deux outils :

- La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) : elle fixe notamment des objectifs quantitatifs d'attribution en direction des ménages les plus pauvres pour

des logements situés en dehors des QPV (les ménages dits du 1^{er} quartile des demandeurs de logement social) et en direction des ménages prioritaires. Ces objectifs sont déclinés par bailleurs et par secteurs géographiques (communes, pôle urbain, secteur rural).

- Le Plan Partenarial de Gestion de la Demande Locative Sociale et d'Information des Demandeurs (PPGDLSID) : il vise à organiser de manière collaborative et concertée le traitement de la demande locative sociale, depuis l'information du demandeur jusqu'à l'attribution du logement, dans le but de fluidifier le parcours des ménages modestes souhaitant se loger dans le parc HLM.

Enjeux et objectifs

- Répondre aux besoins en logement des ménages fragiles tout en luttant contre la spécialisation sociale et la concentration des publics en difficulté à chaque échelle (commune, quartier, résidence).
- Améliorer le système d'attribution en intégrant des objectifs locaux définis dans la CIA et, à terme, définir des critères de priorité à prendre en compte lors de l'attribution des logements sociaux.
- Organiser la gestion partagée des demandes de logement social à l'échelle intercommunale.
- Mettre en œuvre le droit à l'information des demandeurs.

Modalités de mise en œuvre

- Poursuivre l'animation de la Conférence Intercommunale du Logement par des bilans réguliers des politiques d'équilibres sociaux menées.
- Mettre en œuvre avec les partenaires (Etat, bailleurs sociaux, communes, réservataires) les objectifs de la Convention Intercommunale d'Attribution notamment pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Décliner avec les partenaires le PPGDLSID et son programme d'actions.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

3. Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles

a) Les personnes relevant de l'hébergement d'urgence ou en sortie de dispositif

Contexte

L'hébergement d'urgence demeure une compétence de l'Etat.

L'offre en hébergement d'urgence et en logement d'insertion est essentiellement positionnée à Longuenesse et Saint-Omer, de manière cohérente à proximité des services sociaux pour les structures d'urgence. Des logements d'insertion pourraient toutefois trouver leur place dans les autres communes de l'agglomération, en réponse aux besoins locaux.

Le public de l'hébergement d'urgence et du logement temporaire augmente de manière importante ces dernières années. Ce public évolue rapidement et se diversifie : personnes migrantes dont les demandeurs d'asile, jeunes de 18-25 ans souvent en rupture familiale, personnes âgées se trouvant à la rue, travailleurs pauvres, femmes seules avec enfants, ...

L'anticipation des besoins et leur traduction en solution d'hébergements et de logements adaptées ne sont pas choses aisées car les besoins apparaissent très évolutifs dans le temps. Or celle-ci devient cruciale dans l'optique d'une déclinaison locale du concept du « logement d'abord »

Théoriquement, le public de droit commun a la possibilité de bénéficier des divers dispositifs existants pour accéder au logement. Cependant, il convient de fluidifier encore davantage les parcours d'hébergement au logement. De plus, l'accès au logement de ce public spécifique nécessite de porter une attention particulière à l'évolution des prix des loyers (importance de préserver des loyers bas à la fois dans le parc public neuf et ancien). La question du loyer n'est cependant pas le seul frein pour l'accès au logement autonome.

Les questions de santé sont également de plus en plus présentes. Elles peuvent être liées à l'âge des personnes, à leur parcours de rue, voire pour certaines à des pathologies lourdes. On rencontre par ailleurs de plus en plus de personnes présentant des troubles psychologiques et psychiatriques. Ces situations interrogent l'adaptation des réponses actuelles en matière d'hébergement et les modalités d'accompagnement vers le logement.

Les pratiques

En lien avec les évolutions nationales, qui ont conduit à la refonte des différents documents relatifs à l'hébergement d'urgence et la fusion du Plan Départemental d'Accueil, d'hébergement et d'insertion et du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en un document unique le PDAHLPD, l'agglomération s'est engagée dans le développement d'une politique proactive à destination de ces publics spécifiques.

L'implication de l'agglomération et des communes passe également par la requalification des structures d'hébergement d'urgence et temporaire, de même que par le développement de logements à faibles loyers pour les revenus modestes, permettant ainsi les sorties de dispositif

(CHRS, Maisons relais, Résidence Sociale) avec un accompagnement social spécifique en particulier pour les publics présentant des troubles psychiatriques.

Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), géré par la MAHRA-Le Toit, permet de recenser et identifier les personnes en rupture d'hébergement et/ou sans logement afin de leur proposer la solution la plus adaptée.

Si l'Etat et les collectivités ont mis en place des dispositifs d'hébergements humanitaires durables en faveur des familles aux statuts complexes, le manque de places d'hébergement se situe aussi au niveau des personnes isolées à la rue en perte d'autonomie.

Enjeux et objectifs

- Mettre à l'abri les personnes en situation d'urgence.
- Prendre en compte les besoins du public d'hébergement en proposant des solutions adaptées aux différentes situations, en évolution constante et rapide.
- Permettre au tant que possible aux personnes et ménages de sortir des dispositifs d'urgence pour aller vers la stabilisation et le logement.

Modalités de mise en œuvre

- Améliorer les conditions d'accueil des populations par la poursuite de la requalification des structures existantes ;
- Adapter les structures d'hébergement en fonction des besoins des nouvelles populations à héberger (familles avec enfants, femmes seules et les isolés) ;
- Développer une offre en logements d'insertion dans une logique d'équilibre territorial
- Réserver une part pouvant aller jusqu'à 10% de petits logements (1 et 2 pièces) dont des logements à loyer abordable pour ces publics dans le patrimoine des bailleurs sociaux dans les communes de l'espace intercommunal pour permettre les sorties du dispositif d'urgence.
- Assurer une veille permanente en lien avec le SIAO pour disposer d'une connaissance du public et des besoins, de sorte à pouvoir adapter l'offre de logements.
- Identifier les potentiels de logements provisoires à ouvrir pour permettre des mises à l'abri.
- Poursuivre les dispositifs d'accompagnement vers le logement (AVL, PLAI, ...).
- Renforcer le rôle du SIAO comme coordonnateur offre/demande.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

3- Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles

b) Les publics jeunes

Contexte

Les niveaux de loyers et les garanties financières demandées aux jeunes actifs et a fortiori aux étudiants ou aux jeunes en formation professionnelle, demeurent les principaux écueils rencontrés dans leur recherche de logement autonome.

Parallèlement, l'offre spécialisée est encore insuffisante voire apparaît quelquefois obsolète ou inconfortable et nécessite l'intervention de la puissance publique. Leur méconnaissance des dispositifs institutionnels favorisant l'obtention d'un logement les conduit à une demande d'un meilleur accompagnement sur le sujet.

La catégorie des primo-actifs reste encore difficile à cerner : l'offre proposée doit répondre à la fois à un public en début de parcours résidentiel et à un public « PDAHLPD » (plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées) beaucoup plus modeste.

Le CROUS (Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires) est présent sur le territoire et gère une résidence étudiante. Celle-ci accueille également des jeunes en apprentissage.

L'appréciation des besoins en logement est difficile. La complémentarité entre les offres nouvelles et leur répartition sur le territoire reste un enjeu essentiel.

Les solutions logements pour le public des primo-actifs très modestes restent difficiles à trouver : elles interrogent sur les moyens de solvabilisation de ce public, sur le type de logements à développer (résidences sociales, maisons relais, colocation, etc.) ainsi que sur leur accompagnement social le cas échéant.

Les pratiques

L'agglomération de Saint-Omer s'engage pour le logement des jeunes ménages en contribuant à la production d'une offre de logements spécifiques, tant en FJT qu'en logement locatif social.

Les actions entreprises en faveur du développement de l'offre de logements, notamment de petite taille, principalement financés en PLA-I, contribuent également à apporter des solutions.

L'agglomération soutient les associations qui accompagnent les jeunes ménages dans la recherche et l'accès d'un logement (prospection, étude de budget, ...).

Elle a appuyé le déploiement de la GRL (Garantie des Risques Locatifs) afin de sécuriser les propriétaires contre les risques d'impayés et de dégradations de leurs biens par les jeunes de moins de 25 ans sur son territoire

Dans ce contexte, l'effort devra être poursuivi localement sur le développement d'une offre adaptée (accessibilité financière, proximité des sites de formation, des plates-formes

d'activités ou des transports en commun) pour les jeunes en formation continue, en alternance, en apprentissage et en entrée dans la vie active.

Un renforcement de l'accompagnement des jeunes et des nouveaux arrivants (information sur les dispositifs d'aide auxquels ils peuvent prétendre) est également à prévoir.

Enjeux et objectifs

- Permettre l'insertion des jeunes en début de parcours résidentiel via le logement,
- Proposer une offre de logements aux jeunes ménages de passage.

Modalités de mise en œuvre

- Développer des projets favorisant l'implantation des jeunes,
- Créer une offre nouvelle adaptée (localisation, typologie, service, prix) en fonction des besoins exprimés (très modestes, apprentis, étudiants, ...)
- Développer des projets répondant aux problématiques des jeunes actifs « fragiles » (places d'hébergement, etc),
- Etudier la pérennisation du CLLAJ, lieu d'accueil unique pour ce public au sein du Guichet Unique d'Information sur l'Habitat (GUIH)
- Examiner annuellement les demandes de logements sociaux émanant spécifiquement de cette population afin d'adapter l'offre,
- Développer la sécurisation des propriétaires pour l'accès au logement privé des jeunes actifs modestes notamment par le développement de la garantie des loyers impayés et la promotion de VISALE.
- Améliorer la rencontre entre l'offre et la demande (bourse au logement, etc.),
- Encourager les dispositifs d'accompagnement à la colocation,
- Développer un conventionnement privé spécifique,
- Améliorer la connaissance des besoins en logements des différentes catégories de jeunes.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

3- Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles

c) Les personnes âgées

Contexte

Environ une personne sur cinq dans l'agglomération est âgée de 60 ans et plus (22%). A l'horizon 2030, selon les projections, c'est un habitant sur quatre qui sera âgé de 60 ans et plus. Depuis la fin des années 1990, le nombre de communes dont la proportion de personnes âgées est supérieure ou égale à 20% a significativement augmenté notamment dans le pôle urbain.

Malgré les difficultés rencontrées, la majorité des personnes âgées souhaite rester le plus longtemps possible chez elles, engendrant régulièrement, des situations de sous-occupation et des demandes d'adaptation de logement au cas par cas. Ainsi, la question d'une véritable stratégie d'adaptation des logements se pose (adaptation des logements dans les immeubles eux-mêmes accessibles, pérennité des adaptations, coûts, etc.).

Le développement d'une offre attractive, accessible financièrement et concurrentielle aux logements classiques apparaît comme une nécessité pour permettre et faciliter la mobilité résidentielle des personnes âgées et les encourager à quitter des logements sous-occupés. Ceci peut passer par la création de résidences capables de prendre en compte un début de perte d'autonomie, tout en proposant un ensemble de services (sécurisation des logements, animations diverses, menus travaux, ...).

En cas de dépendance, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) restent une forme de réponse, même s'ils semblent connaître une forme de désaveu, lié à un ensemble de facteurs, notamment financier et personnel.

Le développement d'unités spécialisées en vue de l'accueil de personnes âgées souffrant de problèmes cognitifs de type d'Alzheimer et la création de places d'hébergement temporaires en EHPAD (par exemple pour soulager les aidants familiaux ponctuellement) doivent être poursuivis.

Les pratiques

L'agglomération s'engage dans l'adaptation des logements existants ainsi que dans le renforcement de l'offre nouvelle en résidences seniors. Elle a ainsi créé une aide à l'adaptation des logements tant au niveau du parc privé que public.

Elle soutient financièrement les programmes de logements dédiés (type béguinage) réalisés par les bailleurs sociaux à travers les aides en faveur de la production de logements locatifs sociaux.

Enjeux et objectifs

- Poursuivre les actions de maintien dans le logement des personnes âgées (adaptation du logement, accompagnement au maintien à domicile, ...)
- Permettre l'émergence de solutions innovantes pour le logement des personnes âgées encore autonomes.

Modalités de mise en œuvre

- Affiner la connaissance des publics vieillissants et de leurs besoins en lien avec les partenaires (la CARSAT, caisses de retraite complémentaires, la maison de l'autonomie, ...)
- Poursuivre l'adaptation des logements existants pour le maintien à domicile
- Améliorer la coordination des services et professionnels en gérontologie intervenant à domicile pour favoriser le maintien dans le logement,
- Poursuivre le développement de solutions de logements innovantes, diversifiées et accessibles financièrement, en particulier dans les communes les plus vieillissantes (par exemple résidences « séniors » de logements locatifs sociaux, cohabitation intergénérationnelle, etc.).
- Céder des terrains publics idéalement placés (proximité des transports et des services), à prix réduits aux bailleurs sociaux en contrepartie du développement d'une offre conventionnée à destination des personnes âgées notamment.
- Poursuivre la mise en relation des bailleurs et des gestionnaires de structures, permettant le montage de projets intégrant des services intégrés ou à proximité
- Améliorer la mise en relation entre l'offre et la demande de logement notamment sociale
- Développer des actions de coordination gérontologique à l'échelle de l'agglomération
- Améliorer la communication avec des outils adaptés pour sensibiliser et faire connaître les dispositifs à destination des catégories de population (adaptation des logements, etc) et aux associations d'aide aux personnes âgées
- Déployer l'activité de l'appartement renaissance de l'APF en tant qu'outil pédagogique en faveur des PMR
- Encourager l'utilisation des nouvelles technologies de communication pour faciliter le maintien à domicile.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

3- Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles

d) Personnes souffrant de problèmes de santé

Contexte

L'identification des personnes souffrant de problèmes de santé impactant leur accès ou leur maintien dans un logement est un chantier urgent à engager. Les besoins des personnes souffrant de handicaps lourds sont les mieux cernés. La maison départementale des solidarités estime à environ 7 060 le nombre de personnes bénéficiant de l'APAH (dont 22.5% en GIR 1 et 2) et 7 060 en situation de handicap soit une progression généralisée de plus de 7% entre 2013 et 2015.

Les personnes souffrant de problèmes de santé restent encore trop souvent dans un logement inadapté par manque d'information sur les différentes solutions alternatives qui pourraient leur être proposées et répondre ainsi à leur besoin spécifique.

Les bailleurs sociaux semblent disposer d'une bonne connaissance des besoins des demandeurs souffrant de problèmes de santé, même si des difficultés persistent dans le repérage des personnes ayant des pathologies plus « invisibles » (pathologies psychiatriques, ...), ou qui apparaissent a posteriori et dépassant les compétences propres des bailleurs.

L'offre en logements adaptés est le plus souvent proposée dans les constructions neuves. Cependant, ces logements sont aussi les plus chers et peuvent difficilement bénéficier aux personnes touchant l'allocation pour adultes handicapés (fautes de ressources suffisantes).

Du fait d'une connaissance partielle des besoins, les solutions logements proposées se font le plus souvent au gré des opportunités. Malgré un meilleur repérage et le développement d'une offre adaptée, des demandes de logements spécifiques demeurent parfois sans réponse.

Les pratiques

Le rapprochement des acteurs du médico-social et du logement est un axe majeur de l'action publique. Il s'est notamment concrétisé dans les travaux du réseau CLEODAS qui rassemble l'ensemble des professionnels intéressés.

La signature du contrat local de santé avec l'ARS a identifié la thématique de l'habitat et de la santé comme un axe prioritaire d'actions à travers notamment la lutte contre l'habitat indigne, la qualité de l'air ou l'adaptation des logements à la perte de mobilité.

La politique de maintien à domicile nécessite de développer une offre sanitaire de proximité. Un travail avec les partenaires doit être mené afin de définir le niveau d'accès aux soins et les coopérations à envisager. Les Maisons de Santé Pluri - professionnelles constituent un format de réponse possible.

Les solutions de logements à développer se doivent d'être adaptées aux différents problèmes de santé. La répartition de cette offre est recherchée aussi bien dans le diffus qu'en structure et ce pour tous les types de handicaps.

REPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR TOUS AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA VIE

3- Répondre aux besoins des populations spécifiques ou fragiles

e) Les gens du voyage

Contexte

La notion de « voyage » recouvre diverses réalités : les besoins des gens du voyage sont en conséquence très variés. Les problématiques des nomades restent le plus souvent liées à l'histoire de chaque famille et aux réseaux de solidarité, nécessitant par conséquent une réponse au cas par cas.

Les sites identifiés sur l'entité territoriale de Longuenesse répondent aux attentes du SDAGV co-piloté par l'Etat et le Conseil Départemental du Pas-de-Calais (Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage), cadre réglementaire pour la création et la gestion des dispositifs d'accueil des gens du voyage (aires d'accueil, aire de grand passage, etc...).

Les pratiques

La communauté d'agglomération assure la gestion des aires d'accueil des gens du voyage et décline localement les préconisations du « SDAGV 2012-2018 ».

Elle informe des situations de sédentarisation vers les outils existants mis en place par l'Etat ou le Conseil Départemental (MOUS sédentarisation).

Elle suit la scolarisation des enfants du voyage par la mise à disposition de son correspondant « scolarisation ».

Enjeux et objectifs

- Développer les aires d'accueil et de grand passage et en assurer la gestion en lien avec le SDAGV
- Limiter les occupations illicites,
- Développer des réponses adaptées aux besoins exprimés sur le territoire,

Modalité de mise en œuvre

- Intégrer l'association AREAS (Association Régionale d'Etude et d'Action Sociale pour les gens du voyage) dans les groupes de travail issus de la Conférence Intercommunale du Logement

ASSURER LA QUALITE ET LA DURABILITE DU PARC

1. Accompagner la transition énergétique du territoire

Contexte

Le tarissement des ressources naturelles et singulièrement des sources d'énergie est clairement inscrit à l'horizon des prochaines décennies et a déjà commencé à produire ses effets. L'augmentation des charges énergétiques des ménages est constatée depuis 10 ans. Les agglomérations constituent une des échelles les plus pertinentes pour décliner localement les engagements pris au travers des traités nationaux, internationaux et des directives européennes. Les compétences exercées par les intercommunalités les placent désormais aussi en situation d'organiser la transition énergétique de leur territoire.

Traditionnellement, le secteur résidentiel est le deuxième plus gros secteur en matière de consommation d'énergie.

L'amélioration des technologies ne suffit pas à atteindre les objectifs. La collectivité devra donc amplifier ses efforts en menant des actions de sobriété et des actions d'efficacité énergétique tout en encourageant le développement des énergies renouvelables.

La transition énergétique du territoire passera nécessairement par des incontournables que sont la rénovation des bâtiments et le renforcement de l'isolation thermique des logements, le développement d'un urbanisme durable, conciliant et optimisant les enjeux urbains, de densité et de bioclimatisme, la mise en place d'une planification urbaine tenant compte de l'énergie et une ingénierie technique et financière pour accompagner les acteurs.

Les pratiques

L'agglomération de Saint-Omer a adopté un Plan Climat Energie Territoire (PCET), plan d'actions stratégique garant d'une action politique globale et transposée dans tous les domaines de l'action publique de l'agglomération, afin d'atteindre d'ici 2020, les objectifs suivants :

- Réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990
- Baisse de 20% de la consommation d'énergie
- Porter à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie globale

La participation aux actions du conseil régional (programme « 100 000 logements ») et les programmes d'amélioration de l'habitat ont initié des réhabilitations thermiques sur 110 logements.

Enjeux et objectifs

- Etablir une stratégie de transition énergétique du territoire dans la perspective d'une agglomération à énergie positive,

- Proposer une stratégie d'autonomie territoriale partagée, croisant sobriété énergétique, performance et production en mobilisant l'ensemble des acteurs du territoire.
- Passer d'une dimension thématique à une approche globale et transversale dans la perspective de la transition énergétique de notre territoire et de la croissance verte.
- Proposer, mettre en œuvre et accompagner une gouvernance énergétique du territoire en cohérence avec les projets à venir.

Modalités de mise en œuvre

- Réaliser un schéma directeur de transition énergétique
- Répondre aux différents appels à projet nationaux
- Renforcer la pratique initiée au sein du GUIH et de la future Maison de l'Habitat Durable de plateforme de rénovation énergétique
- Profiter des projets d'aménagement urbain et de rénovation urbaine pour mener une réflexion sur l'approvisionnement énergétique de ces projets en élargissant la réflexion aux quartiers et équipements situés à proximité et amenés à conduire leur propre transition énergétique.
- Coordonner et articuler les différentes actions contribuant à la transition énergétique de ces projets en élargissant la réflexion aux quartiers et équipements situés à proximité et amenés à conduire leur propre transition énergétique.
- Fédérer l'ensemble des acteurs (communes, citoyens, entreprises, ...)

2- Améliorer la qualité et la durabilité du parc ancien

Contexte

Selon les analyses menées, avec un peu plus de 23 500 logements, le parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs) représenterait environ 84% des résidences principales de l'entité territoriale de Longuenesse. Le parc locatif privé (hors meublés), constitue à lui seul 60% du parc locatif et se situe pour 45% dans la seule commune de Saint-Omer.

61% des propriétés occupantes et 52% du parc locatif privé ont été construits avant 1975. Le potentiel de réhabilitation est donc conséquent.

Les estimations réalisées lors de différentes démarches menées sur l'agglomération permettent d'établir une classification énergétique du parc immobilier local. Il ressort qu'environ un logement sur cinq présente des performances énergétiques faibles voire très faibles (classe F et G). A l'inverse, les logements dont les performances énergétiques sont très bonnes (classe A et B) sont très peu nombreux.

La combinaison de l'inflation énergétique et des performances énergétiques médiocres des logements a accéléré la précarité énergétique des ménages aux revenus les plus modestes.

Concernant le parc public, les analyses menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement a montré la relative ancienneté du parc HLM, ce qui en fait un patrimoine relativement énergivore avec des risques à terme d'explosion de charges pour les locataires.

En effet, un tiers du parc social de l'agglomération se situe en classe E, F, G et 72% datent d'avant 1990 (source : RPLS 2016), ce qui en fait un patrimoine qu'il convient de requalifier prioritairement.

Les pratiques

La collectivité a lancé en 2017, pour une période de trois ans, un Programme d'Intérêt Général portant sur les 25 communes de l'entité territoriale visant à améliorer 270 logements de propriétaires occupants. Ce PIG a un triple objectif : lutter contre la précarité énergétique, accompagner l'adaptation des logements à la perte de mobilité, et lutter contre l'habitat indigne dégradé.

En janvier 2018 et pour cinq ans, une OPAH Renouvellement Urbain sera opérationnelle sur un secteur de la ville de St-Omer composé du quartier politique de la ville Quai du commerce – St-Sépulcre élargi à des secteurs où se concentre un parc privé dégradé voire une vacance structurelle élevée.

Cette opération vise à réhabiliter 128 logements dans son volet incitatif et 30 à 40 immeubles en Opération de Restauration Immobilière dans sa partie coercitive.

Dans le parc public, des actions de rénovations urbaines isolées ont permis aux bailleurs de financer des opérations de démolition/reconstruction et résidentialisation. On peut citer : la tour

des 10, les résidences Mathurins et Bon Mariage sur Saint-Omer, la résidence La Salamandre sur Longuenesse, ...

D'autres opérations de rénovation et de requalification du secteur d'habitat social existant sont envisagées.

Enjeux et objectifs

- Améliorer la performance énergétique du parc existant dans son ensemble,
- Détecter et limiter les situations de précarité énergétique,
- Intervenir sur les copropriétés dégradées et lancer des programmes de travaux permettant la maîtrise des charges,
- Lutter contre l'habitat indigne et non décent,
- Poursuivre l'amélioration du parc public, en plus des projets de rénovation urbaine.

Modalités de mise en œuvre

Parc privé :

- Réhabiliter le parc privé en lien avec l'ANAH en veillant plus particulièrement à l'amélioration des performances énergétiques et à l'adaptation des logements à la perte de mobilité
- Encourager également les réhabilitations hors public ANAH
- Engager une véritable politique de réhabilitation des copropriétés et anticiper l'intervention sur les copropriétés fragiles,
- Repérer les copropriétés en créant un observatoire,
- Organiser les relogements des ménages qui n'ont pas les moyens de rester propriétaires et relèvent de la responsabilité de la puissance publique.
- Adapter les outils d'intervention aux spécificités du Site Patrimonial Remarquable et plus généralement à la valorisation du patrimoine
 - mise en place de Travaux d'Intérêt Architectural,
 - expérimentation de dispositifs conciliant énergie et patrimoine, et plus globalement habitat et patrimoine
 - renforcement de l'ingénierie liée au contrôle et à l'accompagnement des habitants et des professionnels

Parc public :

- Affiner avec l'ensemble des acteurs concernés, la stratégie intercommunale d'intervention d'amélioration du parc public
- Encourager les résidentialisations dans le cadre de réhabilitation afin de viser une amélioration plus globale du parc de logements sociaux
- Mettre en place un système de suivi des consommations et des impacts de la rénovation énergétique

Habitat indigne :

- Poursuivre le repérage des logements potentiellement indignes et non décents,

- Renforcer le partenariat des acteurs autour du traitement des logements indignes et non décents en signant un nouveau protocole de lutte contre l'habitat indigne avec les différents partenaires locaux,
- Mobiliser plus fortement les mesures incitatives et coercitives en matière de lutte contre l'habitat indigne et non décent, déclencher des travaux d'office,
- Mettre en place à titre expérimental le permis de louer (déclaration à louer) sur des cibles identifiées,
- Instaurer l'autorisation de division d'immeubles sur un secteur de la ville de Saint-Omer
- Améliorer l'identification des publics concernés par la précarité énergétique,
- Faire connaître les programmes ainsi que les aides de l'agglomération et de ses partenaires en matière d'amélioration du parc privé,
- Poursuivre l'information et la sensibilisation des habitants aux bonnes pratiques d'usage du logement (écogeste, etc.),
- Améliorer le système de renseignement des particuliers et les accompagner dans leur projet en renforçant la communication et l'action du GUIH (projet de mise en place d'une plateforme énergétique).

3- Veiller à la qualité et la durabilité de l'offre nouvelle

Contexte

A l'échelle du territoire, l'application des principes de développement durable et notamment des enjeux de transition énergétique constituent désormais la référence obligée des politiques d'aménagement urbain. L'émergence et le foisonnement des projets d'éco-quartiers et de quartiers urbains durables montrent que la recherche d'un aménagement et d'un urbanisme plus soutenable constitue un enjeu majeur et transversal qui dépasse les seules thématiques environnementales. Ainsi la gouvernance des projets au suivi de l'opération en passant par les thématiques de mobilité, de mixité sociale et fonctionnelle, de performances énergétiques... oblige à revisiter le mode de penser et de fabriquer la ville.

L'enjeu actuel consiste à expérimenter des projets innovants et en quelque sorte « laboratoires » pour identifier les mécanismes et les leviers permettant de mettre en œuvre et diffuser plus largement les principes d'un urbanisme durable, qui conjugue l'échelle du projet avec celle de la ville et/ou de l'agglomération.

Enjeux et objectifs

- Renforcer l'attractivité de la ville par la qualité des projets et le soin apporté à l'aménagement,
- Promouvoir un mode de production de la ville plus durable : mieux équilibré et intégrant les objectifs du développement durable tout en maîtrisant les coûts de construction,
- Améliorer la qualité des projets, plus particulièrement en veillant à la production et à la gestion énergétique, à l'impact environnemental et sanitaire des projets et en intégrant les principes d'urbanisme durable, de bio climatisme et de biodiversité,
- Soutenir le développement de projets innovants,
- Favoriser l'appropriation du sujet par les habitants en développant la participation citoyenne et la concertation lors de la conception des projets.

Modalité de mise en œuvre

- Recueillir un maximum d'informations sur les projets par les opérateurs via la création de fiches d'identité remplies pour chaque projet d'aménagement.
- Elaborer une charte et/ou un référentiel pour un aménagement et un habitat durable ainsi que leur mise en application future.
- Promouvoir auprès des communes et des professionnels de l'aménagement et de la construction l'élaboration d'une charte et d'un Référentiel pour faciliter le partage des bonnes pratiques et des objectifs
- Améliorer la qualité des projets, et plus particulièrement sur les thématiques suivantes :
 - Respecter les objectifs du plan climat et expérimenter des modes de production et de gestion énergétique locales, optimiser.
 - Evaluer l'impact environnemental et notamment carbone des matériaux de construction et développer au maximum l'usage des matériaux dits biosourcés (dont le bois) et locaux pour soutenir les filières locales.

- Mieux intégrer la prise en compte de la santé dans les projets d'ensemble (activité physique de proximité, proximité de services santé ou intégration de maisons « urbaines » de santé si besoin, ...)
- Mieux intégrer la prise en compte de la biodiversité et la place de la nature
- Mieux intégrer les principes d'urbanisme durable et de bioclimatisme permettant d'atteindre des objectifs de qualité et de performance environnementales à moindre coût en optimisant les formes urbaines pour :
 - Favoriser l'accès à la lumière naturelle et les apports solaires thermiques tout en développant les protections solaires adaptées aux différentes façades des bâtiments
 - Tenir compte de l'implantation des bâtiments et des caractéristiques du site et notamment des vents dominants.
 - Limiter les déperditions thermiques des bâtiments en favorisant la compacité.
- Mieux intégrer les expositions et les nuisances dans la conception des projets : qualité de l'air intérieure des logements, exposition aux nuisances acoustiques, ...
- Identifier de nouvelles thématiques à travailler afin de développer des projets innovants (maîtrise et optimisation de l'électricité dans les logements, gestion des déchets et compostage, qualité sanitaire des matériaux, ...)
- Proposer des démarches adaptées à chaque projet pour accompagner les habitants et fédérer les parties prenantes à travers : la mise en place d'ateliers participatifs, la production et la diffusion d'un guide par projet témoignant des bonnes pratiques, la mise en place de visites de chantier, ...
- Elaborer un outil d'évaluation de la durabilité des projets urbains permettant d'assurer leur suivi en allant plus loin dans la transversalité des projets.

ASSURER LA QUALITE ET LA DURABILITE DU PARC

4- Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et des centres anciens

Les constats

L'agglomération du Pays de Saint-Omer est concernée par trois quartiers en politique de la ville (QPV) dont deux sur l'entité territoriale de Longuenesse.

En effet, le contrat de ville de la nouvelle agglomération de Saint-Omer regroupe de fait deux contrats de ville celui de l'ex. CASO et celui d'Aire-sur-la-Lys.

Dans le cadre de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, un quartier QPV de l'entité territoriale de Longuenesse (« Quai du commerce/St-Sépulcre ») a été retenu dans le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et intégré à la liste complémentaire en programme d'intérêt régional.

Ce périmètre de mise en œuvre permettra de lancer la rénovation urbaine de ce quartier de Saint-Omer.

La contractualisation du NPNRU avec l'ANRU et l'ensemble des partenaires sera effectif dès la signature de la convention ANRU pluriannuelle envisagée à la fin du 1^{er} semestre 2018.

Les projets seront élaborés en adéquation avec les orientations du PLH de l'agglomération et celles de la Convention Intercommunale d'Attribution. La durée initiale de la convention est fixée à cinq ans. La mise en œuvre des opérations s'étalera sur une période allant de 5 à 10 ans selon les phases identifiées dans le projet urbain.

En synthèse, les négociations et les études préalables à l'engagement du NPNRU se finaliseront au cours du 1^{er} trimestre 2018 et la phase opérationnelle s'engagera à compter de 2018/2019 pour une durée contractuelle initiale de cinq ans et une durée opérationnelle pouvant aller jusqu'en 2025.

Enjeux et objectifs

Développer, renouveler et maintenir une attractivité résidentielle du quartier pour une meilleure intégration dans la dynamique de développement de la ville et de l'agglomération.

Globalement, le projet sera mis en œuvre autour de trois axes :

- Le désenclavement et une meilleure intégration du quartier dans son environnement et dans la dynamique de développement impulsée autour de la gare et de l'hypercentre de la ville de Saint-Omer.
- La diversification de l'habitat et des fonctions ; l'amélioration de l'offre de logements existante, publique mais surtout privée.
- L'amélioration de la gestion urbaine de proximité.

Modalités de mise en œuvre

- Accompagner les volets « logements » des projets de rénovation urbaine en cours et à venir sur les quartiers QPV de l'agglomération
- Poursuivre le programme de réhabilitation et de résidentialisation permettant la valorisation des logements et l'amélioration du cadre de vie des habitants
- Travailler en lien avec les partenaires (Etat, bailleurs, communes, Département, réservataires, associations, ...) sur les politiques d'attribution dans le parc social, de manière à renforcer les mixités conformément aux objectifs de la CIL.
- Poursuivre le travail mené en collaboration avec l'ANAH sur les OPAH renouvellement urbain et développer une veille active au travers d'un futur Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement aux Copropriétés (POPAC).

5- Prendre en compte la santé dans l'habitat et les opérations d'aménagement

Contexte

L'aménagements de l'espace urbain est un déterminant de santé, c'est-à-dire que les choix opérés au sein d'un projet d'aménagement ou de bâtiments d'habitation influenceront à divers degrés les modes de vie et la santé des habitants. Par exemple, un projet d'aménagement qui favorise la circulation à pied et à vélo aura un impact positif sur la santé des habitants (le rôle de l'activité physique ou quotidien étant reconnu). Cela suppose de rendre l'entourage des habitations favorable et agréable : d'agir sur le sentiment de sécurité, d'identifier les parcours cyclables, de proposer des solutions de stationnement vélo, de proposer des espaces de rencontres et des espaces verts (places, aires de jeux, berges, ...), de faciliter l'accès aux services de proximité, de créer des cheminements piétons (parcours santé urbains et ludiques), etc.

Ainsi la conception de l'aménagement urbain peut impacter la santé des futurs habitants. Il est démontré que les personnes en situation de vulnérabilité socio-économique cumulent les facteurs de risque d'exposition aux nuisances.

De même la qualité intérieure du logement est également une condition essentielle du maintien en bonne santé, à savoir la qualité de l'air, de l'eau, des sols, la qualité sonore, etc. En effet, l'environnement intérieur et extérieur des logements n'est pas exonéré de polluants, qu'il s'agisse d'éléments physiques (particules fines, dioxyde d'azote, bruit), de contaminants chimiques (monoxyde de carbone, formaldéhyde, ...) ou d'agents microbiologiques (moisissures, acariens, etc...).

Ces polluants sont liés aux bâtiments eux-mêmes (conception et mise en œuvre), à l'équipement des logements (mobiliers notamment), à leur environnement extérieur immédiat (présences d'infrastructures routières, ferroviaires...) ou au comportement des occupants.

L'air respiré peut avoir des effets sur le confort et la santé, depuis la simple gêne (odeurs, irritation des yeux et de la peau, stress, ...) jusqu'au développement ou à l'aggravation de pathologies comme les allergies respiratoires.

La qualité de l'habitat est donc une condition essentielle du maintien en bonne santé de ses occupants, d'autant qu'une personne passe en moyenne de 70 à 90% de son temps dans des espaces confinés et une grande partie de ce temps dans son logement.

Les pratiques

Trois objectifs majeurs peuvent être dès à présent proposés :

- Faciliter l'obtention d'un logement pour les personnes de santé précaires,
- Mettre les services de santé au cœur des quartiers d'habitation (exemple : Maison de Santé Pluriprofessionnelle),
- Développer un habitat favorable à la santé et anticiper les risques sanitaires,

Enjeux et objectifs

- Prévenir les risques liés aux expositions dans l'habitat, notamment au regard de la qualité de l'air intérieur, du bruit, de l'eau, des toxiques, etc., au sein des constructions nouvelles et des immeubles existants.
- Prendre en compte les impacts sur la santé dès la conception des projets d'aménagement et à une échelle plus fine lors de la conception des logements
- Renforcer la sensibilisation de l'ensemble des partenaires de l'habitat
- Renforcer la sensibilisation et le conseil au grand public sur les enjeux de la qualité de l'environnement intérieur (en particulier les populations fragiles en quartier politique de la ville)
- Sensibiliser, à travers l'appartement « renaissance » de l'APF les personnes à mobilité réduite (handicapées et personnes âgées) et les artisans aux dernières technologies mises à leur disposition pour améliorer les conditions de vie au quotidien.

Modalités de mise en œuvre

- Veiller à la qualité acoustique des constructions nouvelles et des restructurations d'immeubles anciens en proposant le cas échéant, des études acoustiques de modélisation en particulier dans les secteurs exposés aux bruits (comme par exemple secteur de la gare),
- Veiller à l'impact de la qualité de l'air sur les constructions nouvelles et proposer des études de modélisation notamment pour les projets situés à proximité des axes générateurs de nuisances,
- Prendre en compte les nuisances, dans les zones de vigilance et de dépassement de seuil identifiées, en veillant à maîtriser les échanges d'air intérieur/extérieur des nouvelles constructions et en privilégiant notamment les implantations des prises d'air des logements sur les façades les moins exposées aux sources de pollution et en proposant les systèmes de ventilation les plus adaptés.
- Privilégier la préservation et l'implantation d'espaces naturels (point d'eau, végétation arbustive) lorsqu'ils peuvent contribuer au confort d'été du bâti et des espaces extérieurs,
- Favoriser l'expérimentation d'un projet d'Evaluation d'Impact sur la Santé (EIS) dans un projet d'aménagement neuf ou en renouvellement urbain pour évaluer dès la conception des logements l'impact sur la santé du projet, en allant encore plus loin dans les préconisations et l'évaluation,
- Expérimenter la sensibilisation et le conseil sur les enjeux de la qualité de l'environnement intérieur pour les locataires du parc public,
- Intégrer les principes de l'habitat sain dans les futurs documents de planification territoriale et les opérations d'aménagement
- Prendre en compte l'activité physique des futurs occupants dans la construction des nouveaux logements et des projets d'aménagements (sécuriser le parcours à pied et à vélo, proposer des stationnements vélo, etc.

METTRE EN ŒUVRE, SUIVRE ET EVALUER LA POLITIQUE DE L'HABITAT

1. Mettre à disposition des communes une ingénierie dédiée

Les constats

La mise en œuvre de la Politique de l'Habitat passe par des actions concrètes et territorialisées, qui peuvent être différentes d'une commune ou d'une entité paysagère à l'autre. Pour autant, l'approche doit être transversale et faire appel aux solidarités communautaires.

Il est nécessaire de mettre en place des moyens humains, techniques et financiers partagés, en particulier pour les communes dont les services ne peuvent s'étoffer de toutes les compétences spécifiques nécessaires.

Les objectifs sont d'apporter un appui méthodologique et technique aux communes pour la mise en œuvre du projet de PLU-I et des différentes actions de la politique de l'habitat (acquisition foncière, réalisation de nouveaux logements, intervention sur l'habitat existant, ...) mais également de diffuser les informations et expériences d'intérêt communautaire au niveau de chaque commune.

Les pratiques

Depuis 2016, l'ingénierie mise à disposition des communes en matière d'habitat s'est matérialisée à travers le Guichet Unique d'Information sur l'Habitat qui regroupe autour de la direction de l'habitat de la CAPSO, l'ensemble des partenaires susceptibles d'apporter des informations aux élus et habitants de l'agglomération.

Elargie à l'urbanisme cette ingénierie mise à disposition des communes permet :

- De proposer une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) aux communes qui le souhaitent, pour la réalisation de leurs projets d'aménagement,
- D'apporter une expertise dans le montage de projet et permettre également de faire le lien avec les différents services thématiques de la collectivité.
- D'offrir une aide spécifique aux communes dans leurs divers projets liés au logement (montages d'opérations, préemptions, recherche d'opérateur, ...)

Des réunions d'informations régulières destinées aux communes ont permis :

- De sensibiliser ces dernières sur les questions du logement locatif social à travers le GUIH et des visites de sites
- D'informer les communes sur les dispositifs d'aide à l'amélioration du parc privé.

Enjeux et objectifs

- Poursuivre l'accompagnement des communes dans leurs projets par le développement d'une ingénierie en matière d'habitat et d'urbanisme.
- Adapter cette ingénierie aux nouveaux besoins du territoire exprimés par les élus.

Modalités de mise en œuvre

- Soutenir les communes pour la définition et la réalisation de leurs propres projets d'aménagement (études préalables, assistance à la mise en œuvre).
- Poursuivre l'instruction des autorisations d'urbanisme et assurer pour les communes qui le souhaitent le contrôle de conformité.
- Développer en lien avec les communes des actions foncières (acquisitions amiables, préemptions, lancement de réserves foncières avec les communes)
- Aider les communes à la mobilisation de leur propre patrimoine foncier et immobilier, avec minoration de son prix de vente en cas de reconversion en logement aidé.
- Aider à l'orientation de la production de logements des bailleurs sociaux vers les besoins du territoire et à l'assistance aux montages de projets immobiliers.
- Encourager la réhabilitation de leur logement, la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre la vacance, la performance énergétique, l'adaptation du logement au handicap, l'accès au logement privé à loyer maîtrisé, ...
- Apporter un appui aux démarches innovantes en matière d'habitat (appel à projets expérimentaux, réalisation ou assistance à la réalisation d'écoquartiers, ...).
- Etablir des référentiels partagés (collectivité, aménageurs, promoteurs, bailleurs) en matière d'aménagement et construction durable.
- Animer une dynamique et fédérer un réseau d'acteurs autour de la problématique du logement à travers les animations de la future Maison de l'Habitat Durable.
- Activer les partenariats (Conseil Départemental, Conseil Régional, Agence Régionale de Santé, Caisse des Dépôts et Consignations, Action Logement, ANAH, services de l'Etat, ...) au service de montage de projets.
- Développer les services proposés par le GUIH et la future MHD et renforcer le partenariat avec les acteurs de l'habitat (URH, ADIL, EIE, AUD, Action Logement, etc)

2. Décliner, suivre et évaluer la politique habitat au regard des ambitions du territoire

Contexte

Le logement constitue l'une des priorités de l'action intercommunale : la mise en œuvre de la politique « habitat » nécessite à ce titre, un plan d'actions soutenu et partagé avec les acteurs du domaine (maîtres d'ouvrage, financeurs, associations, communes, ...).

La mise en place des lieux/moments d'échanges entre l'agglomération et les acteurs de l'habitat sont essentiels pour permettre le partage de ces actions.

De plus, la politique de l'habitat croise plusieurs autres politiques publiques (déplacements, santé, environnement, ...), avec lesquelles elle doit s'articuler. Le projet de territoire traduit le PLUI permet de favoriser cette articulation.

L'efficacité d'une politique menée passe également par son suivi et son évaluation, à même de détecter les évolutions à y apporter. Un dispositif permettant de vérifier régulièrement l'adéquation de ces actions avec les besoins du territoire est donc indispensable. Poursuivre une veille constante sur le territoire au travers de l'observatoire habitat, compléter la connaissance de certains besoins, notamment des populations des plus fragiles, réaliser des bilans annuels ainsi que des évaluations des actions menées sont nécessaires de manière à pouvoir adapter les réponses lorsque nécessaire.

Ce suivi est d'autant plus important dans le cadre de la mutualisation des objectifs de production de logements sociaux à l'échelle intercommunale.

Les pratiques

La mise en œuvre et le suivi de la politique de l'habitat repose sur :

- Un bilan annuel des actions menées qui permet de faire un point d'information sur l'avancement du programme d'actions et les perspectives à venir.
- Une évaluation à mi-parcours du PLH afin de tirer un bilan de sa première partie d'exercice (trois ans de mise en œuvre) et de réajuster si nécessaire son programme d'actions sur les trois années suivantes. La méthodologie retenue croise deux approches, l'une thématique et l'autre territoriale.

Enjeux et objectifs

- Mettre en œuvre la politique de l'habitat en lien avec les partenaires (Etat, Communes, bailleurs, promoteurs, associations, ...) et en particulier la mutualisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux.
- Suivre et évaluer la politique de l'habitat en lien avec les partenaires, au regard du projet de territoire et notamment la démarche de mutualisation en lien avec les communes afin de vérifier la pertinence des principes de mutualisation retenus.

Modalités de mise en œuvre

- Mettre en œuvre les principes de mutualisation
 - Toutes les communes participent à la production de logements locatifs sociaux donc à la mutualisation,
 - La mutualisation est mise en œuvre sur la durée du PLUI : la répartition des objectifs est réévaluée tous les 6 ans, avec possibilité de modulation à chaque période triennale au regard des efforts réalisés et des perspectives de réalisation,
 - Les communes SRU déficitaires doivent s'engager chacune à atteindre les objectifs de production de LLS inscrits dans le PLUI,
 - En complément et sous réserve des conditions précédentes, les autres communes de l'agglomération participent à la mutualisation de la manière suivante :
 - Les communes SRU qui dépassent les 20% participent à hauteur de 20% de leur objectif global de logements locatifs sociaux,
 - Les communes non SRU, dans le cadre de leur entité paysagère, participent à la hauteur de la production de logements locatifs sociaux inscrit au PLU-I
 - Réaliser un bilan annuel et une évaluation tous les trois ans des objectifs de production à atteindre en logements locatifs sociaux
 - Ajuster si nécessaire au regard de l'évaluation les principes et les conditions de mutualisation
 - En vue de cette évaluation, définir des indicateurs quantitatifs et qualitatifs pertinents partagés avec les communes (ex : nombre de décisions d'attribution de subvention, part des logements locatifs sociaux dans la production globale de logement, type de financement (PLAI, PLUS), nombre de conventionnement ANAH, participation financière de la commune...)
 - Mettre en place des instances d'échanges avec les partenaires (Etat, communes, bailleurs, promoteurs) sur la mise en œuvre et le suivi de la politique habitat (ex rencontre habitat lors des assises, Conférence Intercommunale du Logement, ateliers de la MDH).