

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE



PLH



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



PLH

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE



DIAGNOSTIC.....	8
Préambule	9
Démographie.....	11
Une augmentation continue de la population	11
Un vieillissement de la population	15
Une taille des ménages qui continue de diminuer.....	17
Des disparités dans les revenus des ménages.....	18
Logements.....	20
Une augmentation continue du nombre de logements.....	20
un territoire de grands logements individuels	24
73 % du parc de logements a plus de 30 ans	25
Un taux de vacance encore bas mais qui augmente dans toutes les communes.....	26
Une grande majorité de propriétaires occupants.....	29
Une répartition intercommunale des logements locatifs privés proche de la répartition de l'ensemble des logements	29
Le Parc Privé Potentiellement Indigne	31
Un faible poids du parc locatif social.....	34
Une seule structure d'hébergement à Merville	43
Une inflexion du marché immobilier en 2021.....	44
Activité.....	49
Déplacements.....	52
Foncier	55
Le SCoT de Flandre et Lys et les ambitions en matière de logements pour la CCFL	56
Evolution de la consommation foncière dans la CCFL (2011-2021).....	59

Le potentiel foncier mobilisable sur le territoire de la CCFL	63
Les sites de production de logements à l’horizon 2030.....	74
Estimation du nombre de logements à l’horizon 2030	94
Estimation de la population à l’horizon 2030	95
Presentation des politiques supra-territoriales	96
Le plan départemental de l’Habitat (PDH) du Nord 2021-2027 « Construire l’Habitat durable et solidaire de demain ».....	96
Le Plan départemental d’action pour le logement et l’Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Nord 2019-2024	98
Le Plan départemental d’action pour le logement et l’Hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) du Pas de Calais 2022-2027.....	100
Le Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage (SDAGV) du Nord 2019-2025	105
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Flandre et Lys.....	108
ORIENTATIONS.....	110
Preamble	111
Un fil rouge : l’article 55 de la loi SRU	112
Orientation 1/ Développer une offre de logement suffisante pour répondre aux obligations de la loi SRU des communes concernées	114
Objectif général	114
Communes soumises à l’article 55 de la loi SRU	115
Communes non soumises aux obligations de mixité sociale de la loi SRU	115
Un développement économe en foncier	116
Orientation 2/ Faciliter le parcours résidentiel des ménages quel que soit leur niveau de revenu.....	117
Objectif général	117
Produire 2 300 logements	117
Diversifier l’offre de logement	118
Reconquérir le parc vacant et/ou dégradé	118

Assurer une gestion économe du foncier	119
Orientation 3/ Poursuivre les efforts auprès des publics cibles.....	120
Objectif général	120
Lutter contre les situations de mal logement	120
Offrir des logements adaptés aux seniors.....	121
Permettre aux jeunes et aux étudiants de se loger	121
Garantir un lieu de vie aux gens du voyage	121
Orientation 4/ Positionner la CCFL comme pilier de la politique Habitat et du logement	122
Objectif général	122
Animation de la mise en œuvre de la politique de l’Habitat tant territoriale que partenariale.....	122
Suivi de la mise en œuvre de la politique de l’Habitat via l’observatoire de l’Habitat et du Foncier.....	122
Communication et sensibilisation des publics concernés : propriétaires, locataires, publics cibles... ..	123
Force de proposition	123
ACTIONS	126
Préambule	128
Fiche action n°1 : Produire environ 2 540 logements entre 2023 et 2030	131
Fiche action n°2 : Répondre aux obligations de l’article 55 de la loi SRU	133
Fiche action n°3 : Poursuivre l’identification de sites urbains propices à l’accueil de logements	135
Fiche action n°4 : Articuler stratégie foncière et fiscalité	137
Fiche action n°5 : Articuler les politiques publiques de l’habitat et du logement avec celle de l’urbanisme.....	139
FICHE ACTION N°6 : Varier les formes urbaines pour optimiser la consommation foncière des opérations d'habitat et favoriser les parcours résidentiels	141
Fiche action n°7 : Aider la primo-accession.....	143
Fiche action n°8 : Aider l’accession sociale	145

Fiche action n°9 : Expérimenter le Bail réel solidaire (BRS)	147
Fiche action n°10 : Réinvestir le parc de logements vacants et/ou dégradés.....	149
Fiche action n°11 : Accompagner l’acquis-amélioré	151
Fiche action n°12 : Expérimenter une démarche d’accompagnement de l’auto-réhabilitation.....	153
Fiche action n°13 : Sensibiliser à la rénovation énergétique des logements	155
Fiche action n°14 : Résorber l’habitat privé dégradé, énergivore.....	157
Fiche action n°15 : Poursuivre le PIG « Habiter mieux »	160
Fiche action n°16 : Accompagner la rénovation énergétique des logements du parc public	162
Fiche action n°17 : Engager une réflexion sur le logement en tant que déterminant de santé	164
Fiche action n°18 : Hébergement – Gens du voyage.....	166
Fiche action n°19 : Logements des publics défavorisés	168
Fiche Action n°20 : Loger les séniors et les personnes en situation de handicap	170
Fiche Action n°21 : Loger les jeunes et les étudiants	172
Fiche Action n°22 : Lutter contre l’habitat indigne	174
Fiche action n°23 : Gouvernance du PLH.....	176
Fiche action n°24 : Mise en place d’un observatoire de l’habitat et du foncier	178
Fiche action n°25 : Animation & Conseil auprès des communes de l’EPCI	180
Fiche action n°26 : Vers une délégation des aides à la pierre	181
Fiche action n°27 : Vers la mise en place d’une stratégie foncière intercommunale	182
Fiche action n°28 : Installation de la Conférence intercommunale du Logement	184
Fiche action n°29 : Articuler les politiques sociales communes et intercommunales en faveur des publics cibles	186
Fiche action n°30 : Organisation & Adaptation des services de la CCFL	187
FICHES COMMUNALES.....	189

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



GLOSSAIRE222

1

DIAGNOSTIC



PREAMBULE

Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement.

Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Il inclut un repérage des situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

➤ *Source : CCH, art. L.302-1, III, al.1er, mod. par Loi n°2017-86, 27 janvier 2017, art.102, II,1°*

Le diagnostic doit intégrer :

- Une analyse du marché local de l'habitat

Le diagnostic analyse la situation existante et les évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Cette réflexion porte sur :

- L'offre, notamment l'offre publique et privée de logement et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;
- La demande. Le diagnostic comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement tenant compte des évolutions démographiques prévisibles, des besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et de l'hébergement des personnes défavorisées, des besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, des besoins liés au logement des jeunes, et notamment des étudiants et des besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;
- Les dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat et leurs conséquences ;
- L'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière publique et privée, incluant un recensement des terrains bâtis ou non, susceptibles, au vu de leur disponibilité et utilisation potentielles, d'accueillir des logements.

➤ *Source : CCH, art. R. 302-1-1, a), al. 2 à 6, mod. par D. n° 2018-142, 27 févr. 2018, art. 2, 1° à 3°*

- Une évaluation des résultats des politiques antérieures

Le diagnostic réalise une évaluation des résultats et des effets des politiques de l'habitat et foncières mises en œuvre sur le territoire auquel s'applique le programme au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- Les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;
- Le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement.

➤ *Source : CCH, art. R. 302-1-1, b), al. 7 à 9, mod. par D. n° 2018-142, 27 févr. 2018, art. 2, 4°*

- Un exposé des perspectives

Un exposé des conséquences, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent des SCoT et des schémas de secteurs quand ils existent, est inclus dans le diagnostic. En l'absence de SCoT, le PLH indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat mentionné à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

➤ *Source : CCH, art. R. 302-1-1, c), al. 9*

Le présent diagnostic a été réalisé à l'échelle de la communauté de communes Flandre Lys et des 8 communes qui la composent :

- 4 communes du Département du Nord : Estaires, Merville, Haverskerque et La Gorgue.
- 4 communes du Département du Pas-de-Calais : Fleurbaix, Lestrem, Laventie et Sailly-sur-la-Lys.

Il a été réalisé en 2021 et 2022 à partir des données INSEE des recensement 2018 et 2019.

DEMOGRAPHIE

39 469 habitants au recensement de la population, 2019.

UNE AUGMENTATION CONTINUE DE LA POPULATION : + 0,15 % d'accroissement annuel moyen de la population entre 2013 et 2019.

Mais un ralentissement du gain de population.

La communauté de communes Flandre Lys continue de gagner de la population (+ 61 habitants en moyenne tous les ans entre 2013 et 2019), mais à un rythme inférieur à celui enregistré entre 2008 et 2013 (+ 276).

Ceci s'explique par :

- **Le ralentissement de l'accroissement naturel** (naissances – décès)

Le taux de variation naturelle annuel moyen, stable entre les périodes 1999-2008 et 2008-2013 (+ 0,37 %), n'est plus que de + 0,19 % entre 2013 et 2019.

- **Et par des pertes migratoires**

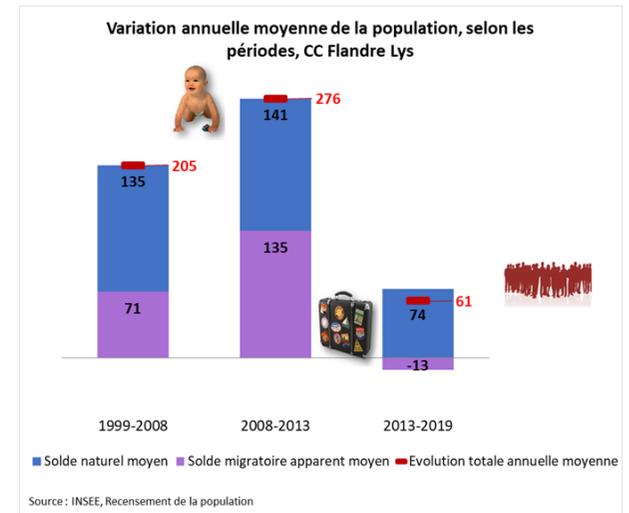
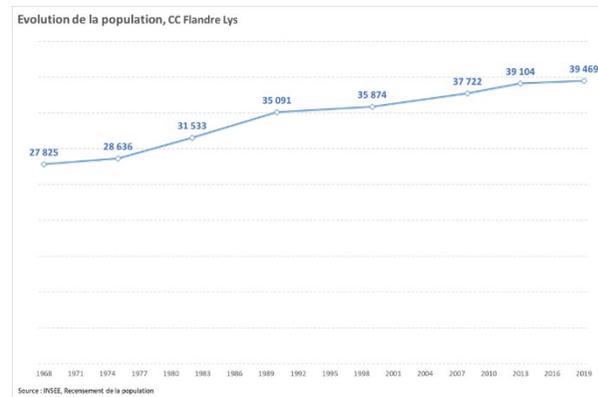
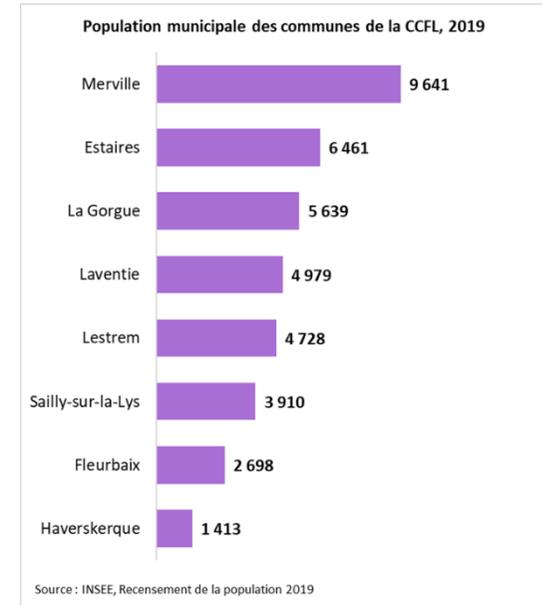
Le taux de variation migratoire annuel moyen, qui avait augmenté entre les périodes 1999-2008 (+ 0,20 %) et 2008-2013 (+ 0,36 %), est négatif entre 2013 et 2019 (- 0,03 %).

Une réduction de l'excédent naturel.

Le nombre des décès enregistrés rattrape le nombre des naissances.

L'excédent naturel disparaît peu à peu.

Certaines communes ont déjà un solde naturel négatif comme Haverskerque (depuis les années 2000).



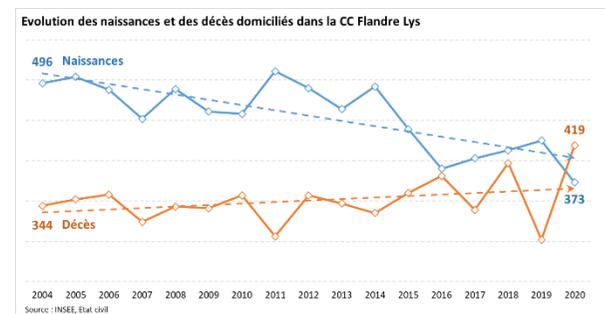
L'augmentation des décès est un phénomène national : « *Le nombre de décès en France n'a jamais été aussi élevé depuis la fin de la seconde guerre mondiale. Il a tendance à augmenter mécaniquement depuis le début des années 2010, du fait de l'arrivée des générations nombreuses du baby-boom (nées entre 1946 et 1974) à des âges de forte mortalité.* »

Un nombre important d'EHPAD dans le territoire

7 maisons de retraite (dans 7 communes) pour une capacité de 566 lits.

La présence de maisons de retraite « tire » vers le bas le solde naturel de la commune, en faisant augmenter le nombre de décès dans la commune.

A l'inverse, elle « tire » vers le haut le solde migratoire de la commune, les places étant réattribuées au fur et à mesure de leur libération.

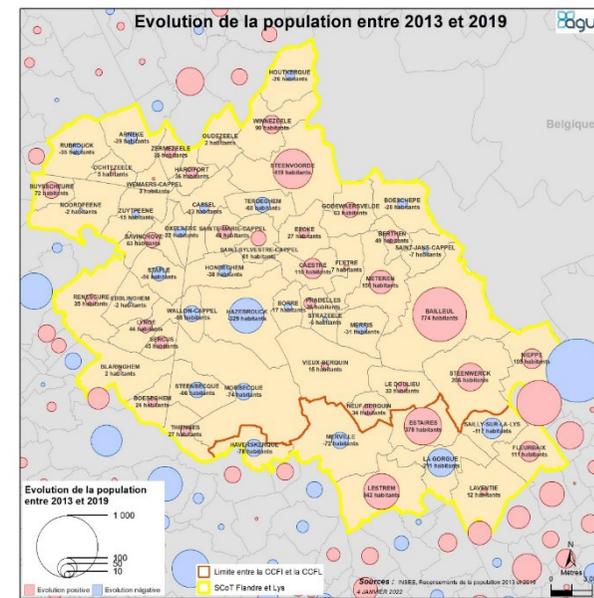
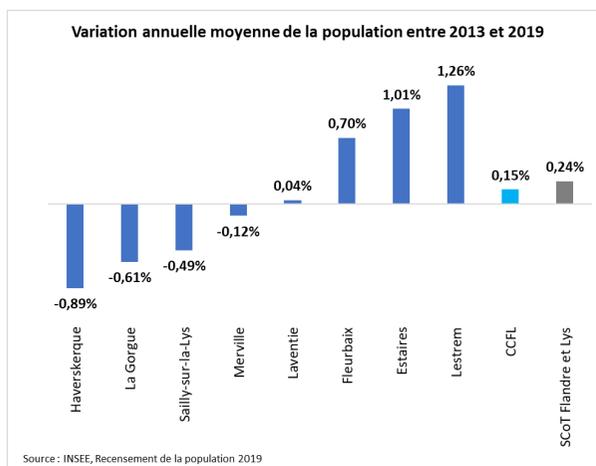


Ralentissement de l'excédent migratoire

Entre 2013 et 2019, le solde migratoire a été négatif pour 4 des 8 communes de la CCFL : Haverskerque, La Gorgue, Merville et Sailly-sur-la-Lys.

L'attractivité résidentielle de la communauté de communes Flandre Lys est essentiellement liée à des migrations de proximité, 86 % des nouveaux arrivants proviennent de la région. Or, si la région Hauts-de-France a gagnée de la population sur cette dernière période cela n'a été que peu (+ 0,06 % en moyenne annuelle) et a affiché un solde migratoire négatif (- 0,27 %).

Toutefois, la dynamique de la métropole Européenne de Lille (+ 0,29 % d'augmentation en moyenne annuelle entre 2013 et 2019) qui se poursuit, et les développements attendus des zones économiques en lien avec la décarbonation de l'industrie et la vallée de la Batterie (Dunkerque et Douvrin notamment) devrait redonner une dynamique démographique à la région et par ricochet à la communauté de communes Flandre Lys, à la croisée de ces 3 zones.



Intercommunalités	Population municipale 2019	Population municipale 2013	Population municipale 2008	Population sans double compte 1999	Evolution entre 2013 et 2019		Evolution entre 2008 et 2013		Evolution entre 1999 et 2008	
					Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale	Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale	Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale
Communauté de communes de Flandre intérieure	102 759	101 093	98 504	95 443	278	0,27%	518	0,52%	340	0,35%
Communauté de communes Flandre Lys	39 469	39 104	37 722	35 874	61	0,15%	276	0,72%	205	0,56%
SCoT Flandre et Lys	142 228	140 197	136 226	131 317	339	0,24%	794	0,58%	545	0,41%

Intercommunalités	Evolution annuelle moyenne entre 2013 et 2019				Evolution annuelle moyenne entre 2008 et 2013				Evolution annuelle moyenne entre 1999 et 2008			
	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire
Communauté de communes de Flandre intérieure	171	0,17%	107	0,11%	345	0,35%	173	0,17%	333	0,34%	8	0,01%
Communauté de communes Flandre Lys	74	0,19%	-13	-0,03%	141	0,37%	135	0,36%	135	0,37%	71	0,20%
SCoT Flandre et Lys	244	0,17%	94	0,07%	486	0,35%	308	0,23%	467	0,35%	78	0,06%

Source : INSEE, Recensement de la population ; Traitement AGUR

Communes	Population municipale 2019	Population municipale 2013	Population municipale 2008	Population sans double compte 1999	Evolution entre 2013 et 2019		Evolution entre 2008 et 2013		Evolution entre 1999 et 2008	
					Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale	Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale	Nombre annuel moyen	Taux annuel moyen de variation totale
Estaires	6 461	6 083	5 973	5 691	63	1,01%	22	0,37%	31	0,54%
Fleurbaix	2 698	2 587	2 684	2 480	19	0,70%	-19	-0,73%	23	0,88%
Haverskerque	1 413	1 491	1 485	1 432	-13	-0,89%	1	0,08%	6	0,40%
La Gorgue	5 639	5 850	5 857	5 215	-35	-0,61%	-1	-0,02%	71	1,30%
Laventie	4 979	4 967	4 790	4 383	2	0,04%	35	0,73%	45	0,99%
Lestrem	4 728	4 386	4 147	3 789	57	1,26%	48	1,13%	40	1,01%
Merville	9 641	9 713	8 720	8 903	-12	-0,12%	199	2,18%	-20	-0,23%
Sailly-sur-la-Lys	3 910	4 027	4 066	3 981	-20	-0,49%	-8	-0,19%	9	0,24%

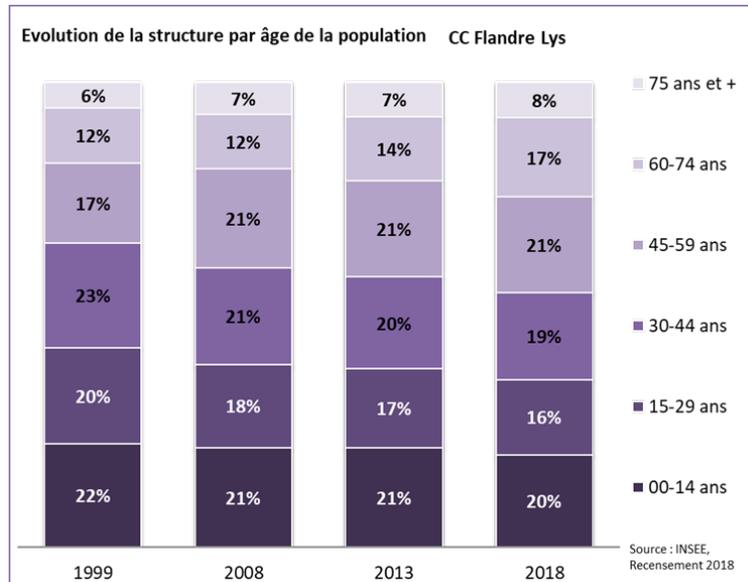
Communes	Evolution annuelle moyenne entre 2013 et 2019				Evolution annuelle moyenne entre 2008 et 2013				Evolution annuelle moyenne entre 1999 et 2008			
	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire	Solde naturel moyen	Taux de variation naturelle	Solde migratoire apparent moyen	Taux de variation migratoire
Estaires	16	0,26%	47	0,76%	26	0,43%	-4	-0,07%	26	0,44%	6	0,10%
Fleurbaix	4	0,13%	15	0,57%	10	0,38%	-30	-1,13%	14	0,54%	9	0,36%
Haverskerque	-3	-0,19%	-10	-0,69%	-2	-0,12%	3	0,20%	0	-0,01%	6	0,41%
La Gorgue	10	0,17%	-45	-0,79%	37	0,62%	-38	-0,66%	32	0,61%	39	0,73%
Laventie	1	0,01%	1	0,03%	6	0,12%	29	0,61%	1	0,02%	44	0,97%
Lestrem	7	0,16%	50	1,11%	6	0,14%	42	0,99%	7	0,19%	32	0,83%
Merville	40	0,40%	-52	-0,54%	46	0,52%	153	1,70%	36	0,40%	-57	-0,65%
Sailly-sur-la-Lys	0	0,00%	-19	-0,49%	12	0,29%	-20	-0,49%	19	0,46%	-9	-0,23%

Source : INSEE, Recensement de la population ; Traitement AGUR

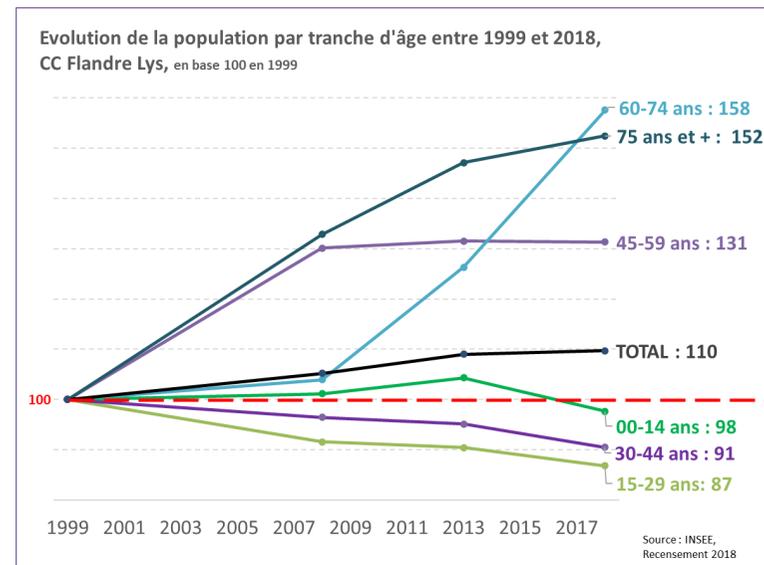
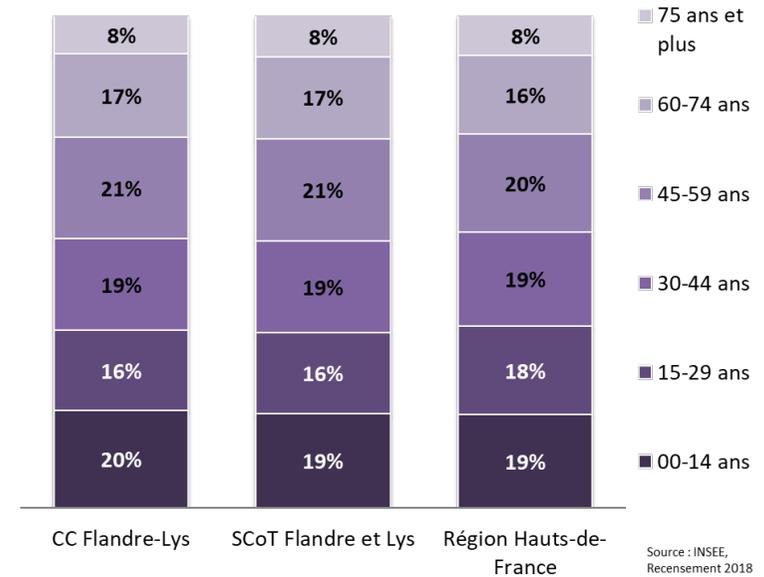
UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Une augmentation forte des plus de 60 ans. Une diminution des moins de 45 ans.
 Le nombre de personnes de 60 ans et plus a augmenté de 56 % depuis 1999.
 Cette augmentation est supérieure à l'ensemble du SCoT de Flandre et Lys (+45 %).
 Malgré les arrivées migratoires de population de 30-44 ans, leur nombre diminue depuis 1999.
 Le nombre d'enfants de 0-14 ans diminue depuis 2013.

Une structure par âge proche de la moyenne observée dans le SCoT de Flandre et Lys.



Répartition par âge de la population, 2018



DES LOGEMENTS POUR PERSONNES VIEILLISSANTES

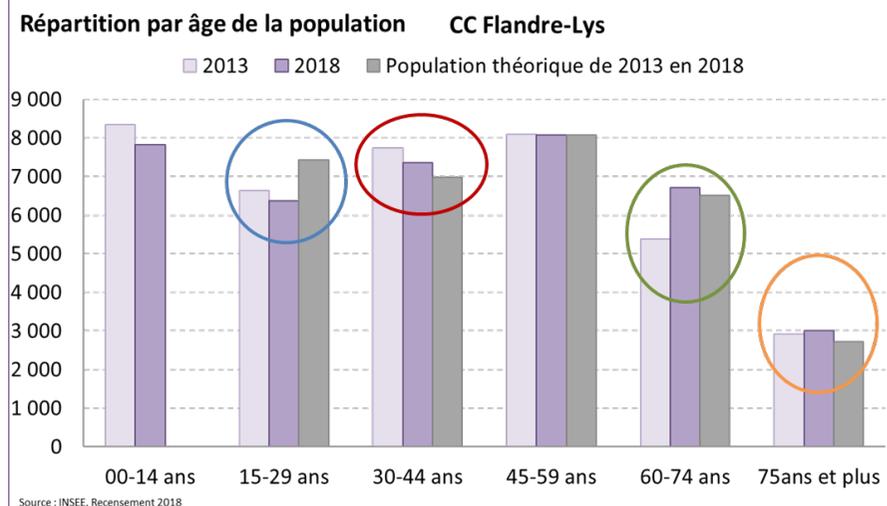
De très nombreux départs de 15-29 ans

Le territoire enregistre un déficit très important de 15-29 ans. Entre 2013 et 2018, 14 % de la population théorique de 15-29 ans a quitté la CCFL. Ce pourcentage est de 9 % dans l'intercommunalité voisine de Flandre intérieure.

A l'inverse, le territoire enregistre des arrivées de 30-44 ans et un vieillissement sur place de la population.

La présence de nombreux établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) sur le territoire, entraîne des arrivées de personnes de 75 ans et plus.

DES LOGEMENTS POUR LES JEUNES



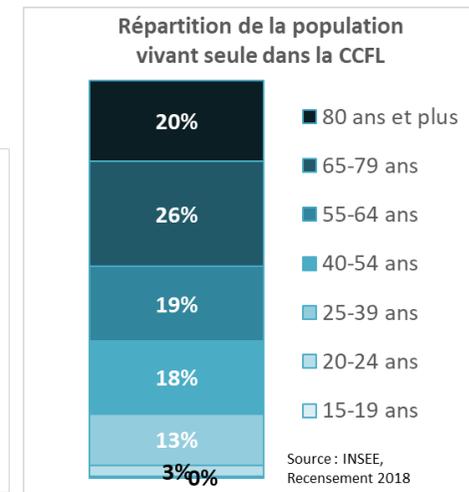
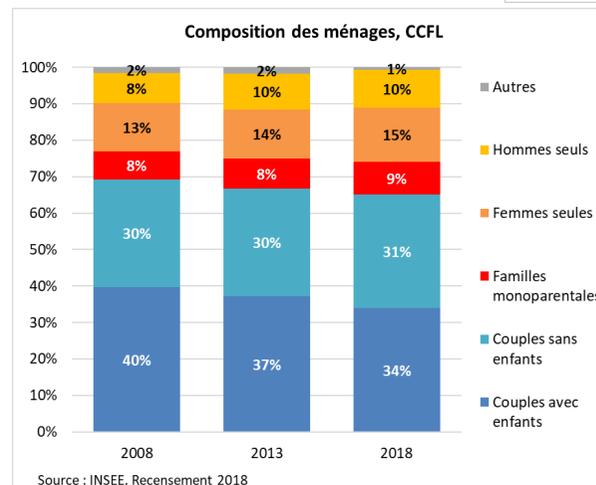
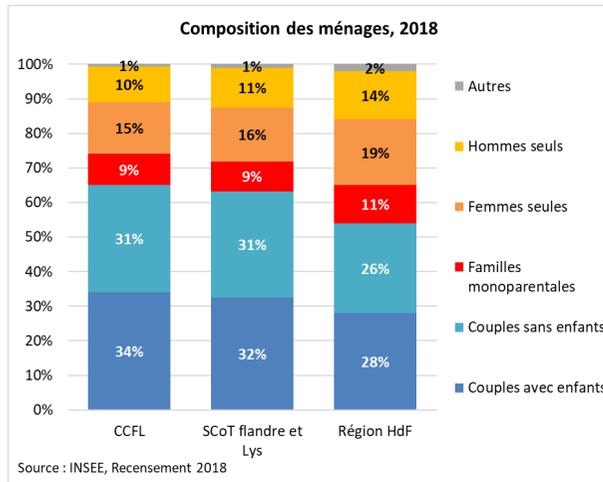
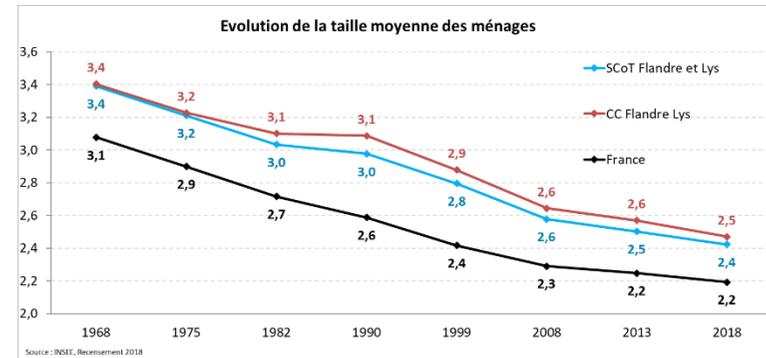
Guide de lecture : Les **15-29 ans** étaient 6 642 au recensement de 2013, ils sont 6 377 à celui de 2018. S'il n'y avait eu aucun départ de la population présente en 2013, cette classe d'âge devrait compter 7 432 personnes (compte-tenu des taux de mortalité à ces âges). Cette classe d'âge se retrouve donc déficitaire au jeu des migrations.

A l'inverse, les **30-44 ans** étaient 7 727 au recensement de 2013, ils sont 7 350 à celui de 2018. Cette classe d'âge devrait compter 6 980 personnes (compte-tenu des taux de mortalité à ces âges). Cette classe d'âge se retrouve donc bénéficiaire au jeu des migrations.

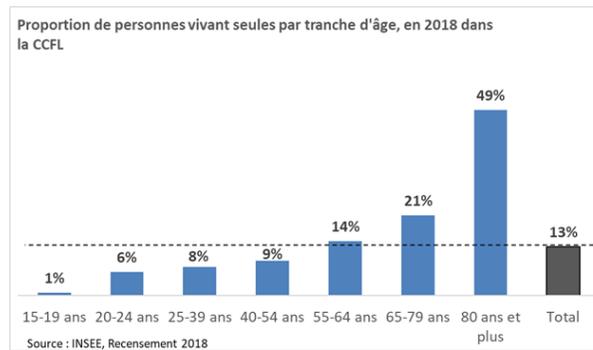
UNE TAILLE DES MENAGES QUI CONTINUE DE DIMINUER

La taille moyenne des ménages diffère selon les communes, de 2,4 à Haverskerque, La Gorgue, Estaires et Fleurbaix à 2,65 à Lestrem, mais diminue partout (Laventie, Merville et Sailly-sur-la-Lys, à 2,5).

Les ménages de la CCFL sont plus souvent composés de couples avec et sans enfants qu'en moyenne régionale, mais **les personnes vivant seules augmentent** quand les couples avec enfants diminuent.



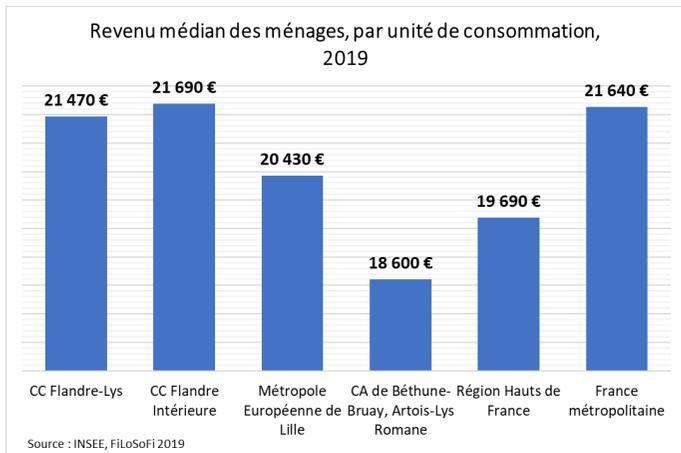
47 % des personnes vivant seules ont plus de 65 ans.
 Près de la moitié des personnes de plus de 80 ans vivent seules.



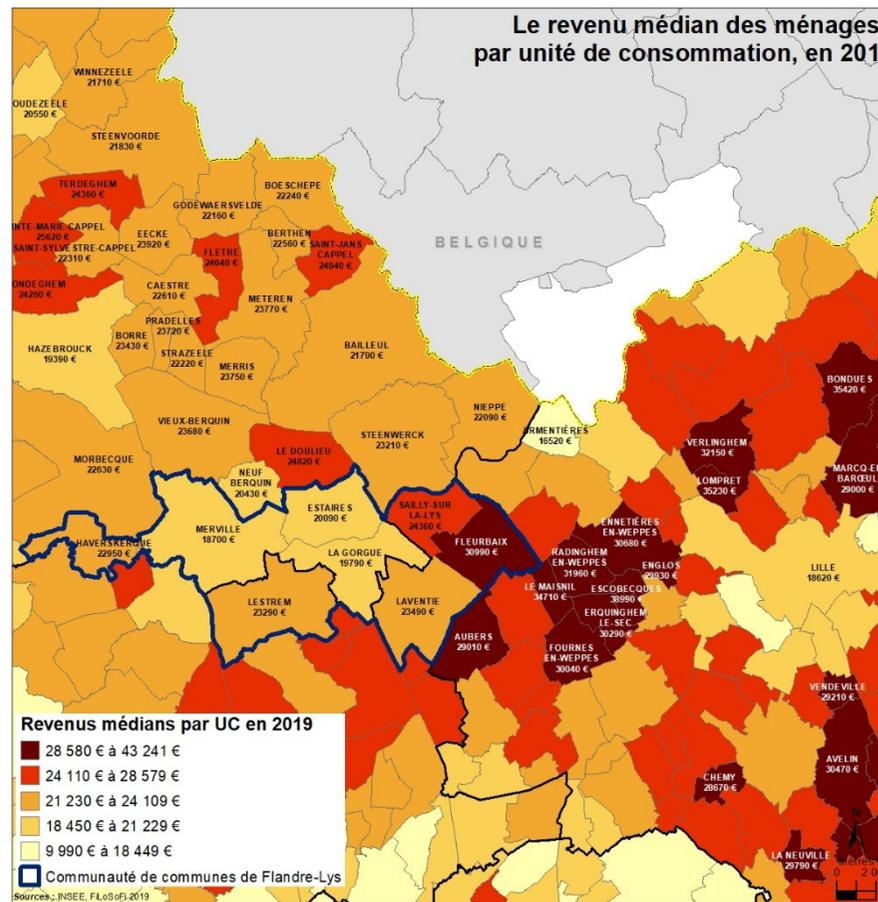
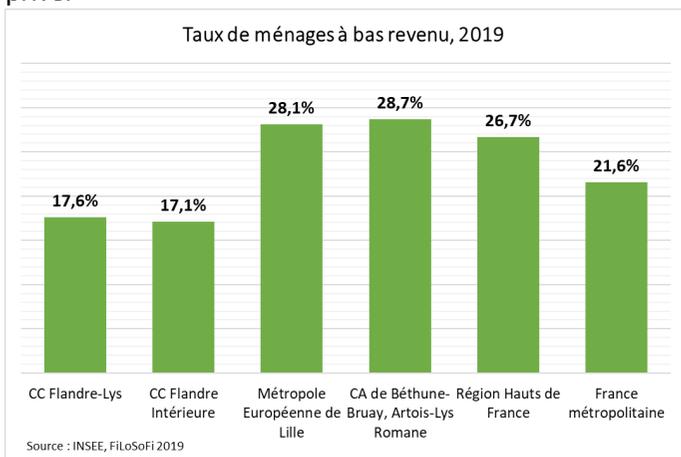
DES LOGEMENTS POUR PERSONNES SEULES DE TOUS AGES

DES DISPARITES DANS LES REVENUS DES MENAGES

12 290 € d'écart de revenu médian annuel entre les ménages de Merville et ceux de Fleurbaix.



Le taux de ménages à bas revenu atteint 33 % des ménages locataires du parc privé.



Le taux de bas revenus déclarés au seuil de 60% correspond à la part de la population sous le seuil de 60% du revenu déclaré par unité de consommation médian calculé sur la France métropolitaine = 12 984 € en 2019.

DES LOGEMENTS POUR QUI ?

**DES LOGEMENTS POUR LES PERSONNES VIEILLISSANTES,
POUR LES JEUNES ET
POUR LES PERSONNES SEULES DE TOUS AGES.**

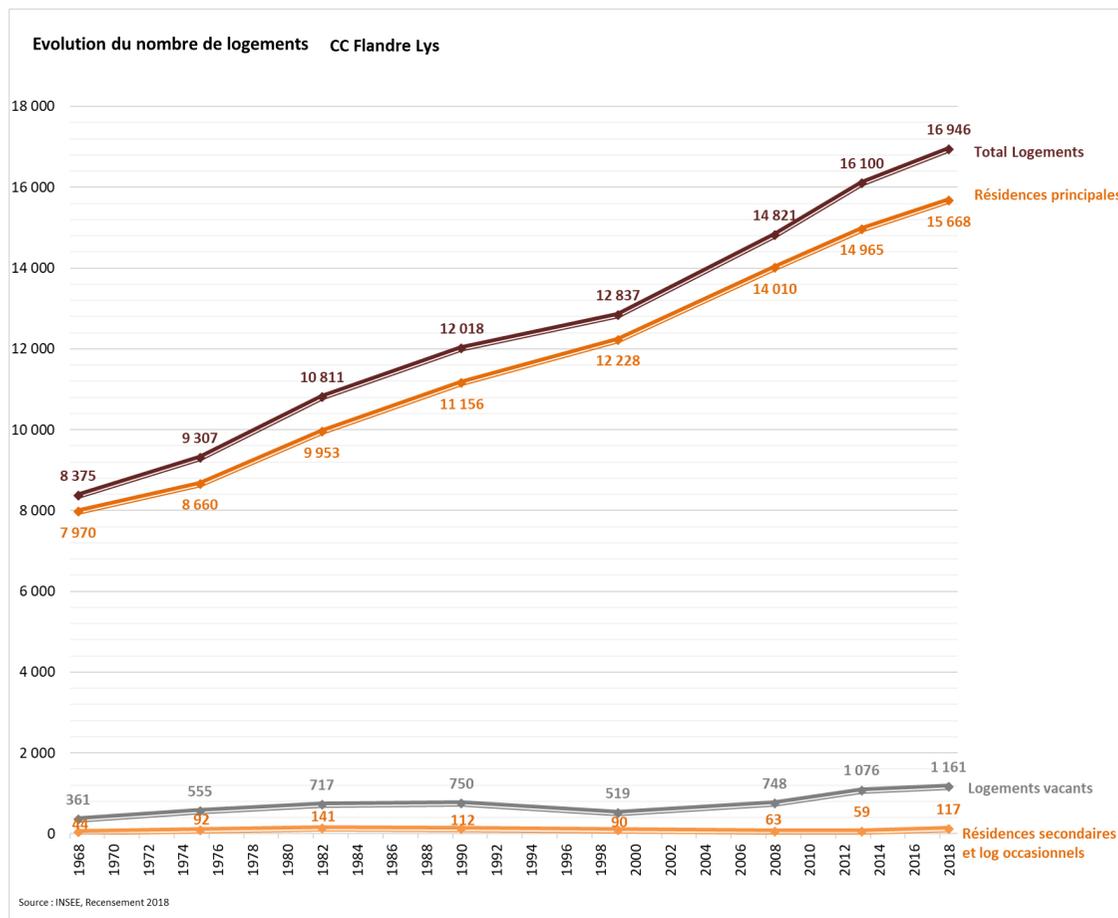


LOGEMENTS

UNE AUGMENTATION CONTINUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Une augmentation du nombre de logements égale à la moyenne observée dans le territoire du SCOt de Flandre et Lys.

Une augmentation en moyenne tous les ans, entre 2013 et 2018, de 169 logements et 141 résidences principales.

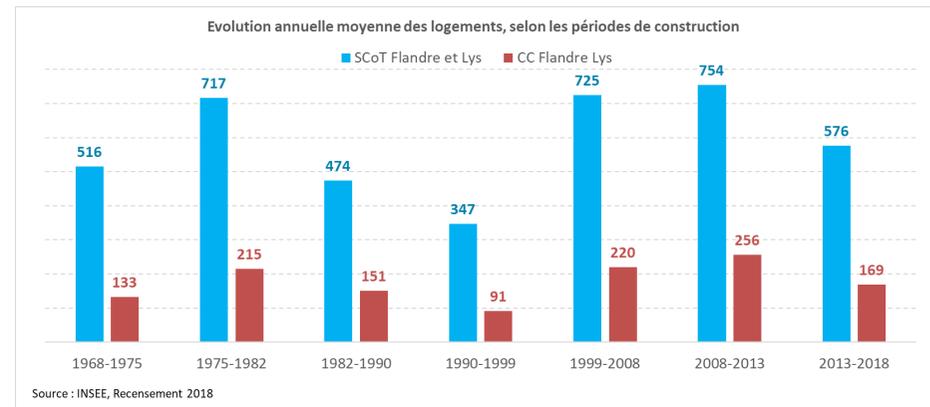
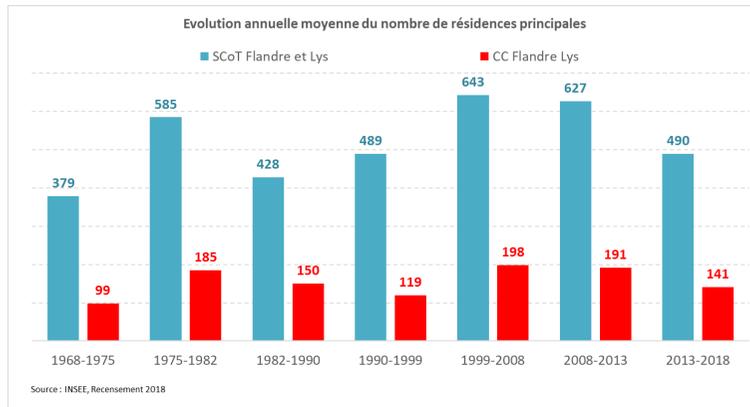


En 5 ans, le nombre de logements a augmenté de 846, soit + 5,3 %, dont :

+ 703 résidences principales, soit + 4,7 % ;

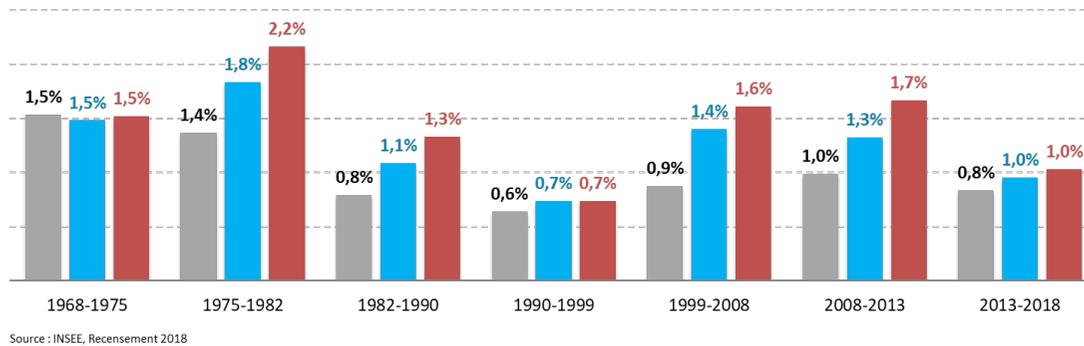
+ 85 logements vacants, soit + 7,9 % ;

+ 58 résidences secondaires ou occasionnelles, soit + 99 %.



Evolution annuelle moyenne du nombre de logements selon les périodes

■ Région Hauts-de-France ■ SCoT Flandre et Lys, 2017 ■ CC Flandre-Lys

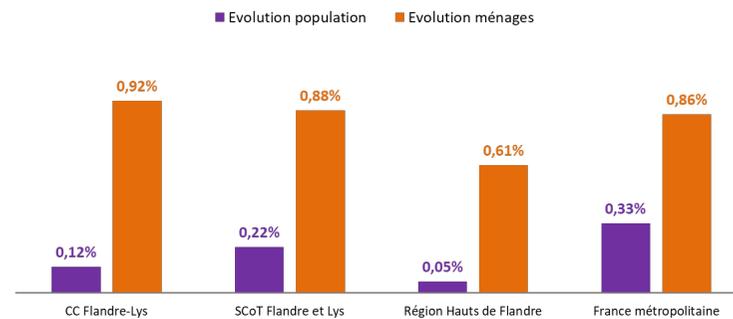


Une augmentation du nombre de ménages 8 fois supérieure à l'augmentation de la population

La diminution de la taille moyenne des ménages implique des besoins en logements toujours importants.

La diminution de la taille moyenne des ménages a un impact important dans la CCFL. Ainsi l'augmentation du nombre de ménages est 8 fois supérieure à l'augmentation de la population, quand ce ratio est de 0,66 dans l'ensemble du SCoT de Flandre et Lys et est inférieur à 0,6 au niveau régional et national.

Evolution annuelle moyenne de la population et du nombre de ménages entre 2013 et 2018

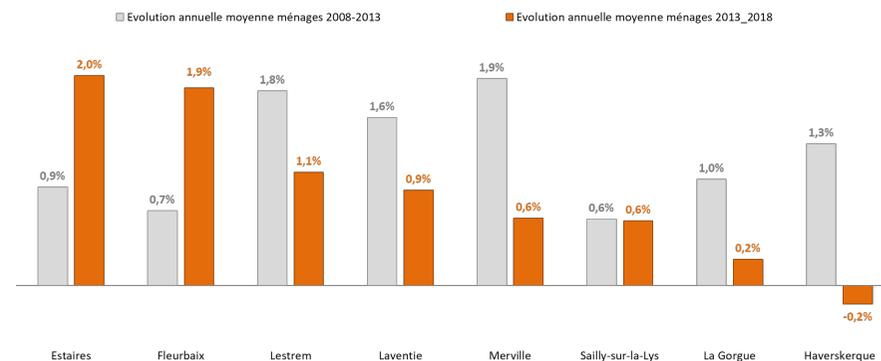


Source : INSEE, Recensement Population

ACCOMPAGNER LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES PAR DES OFFRES DE LOGEMENTS ADAPTES

Haverskerque a perdu des ménages entre 2013 et 2018 (5 ménages).

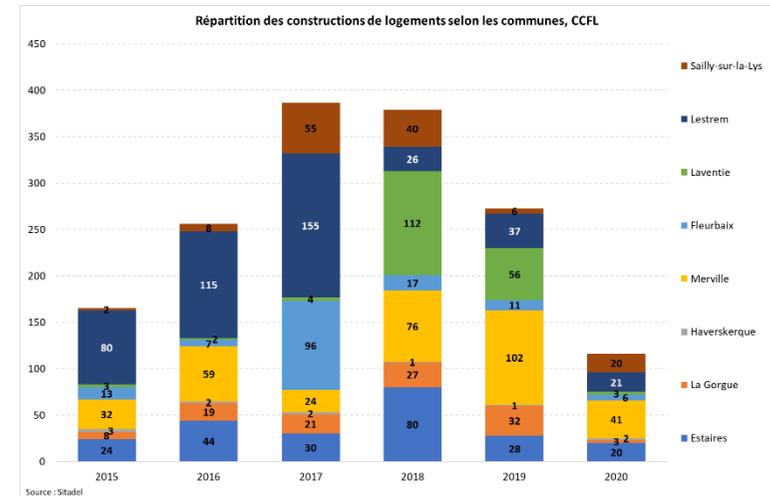
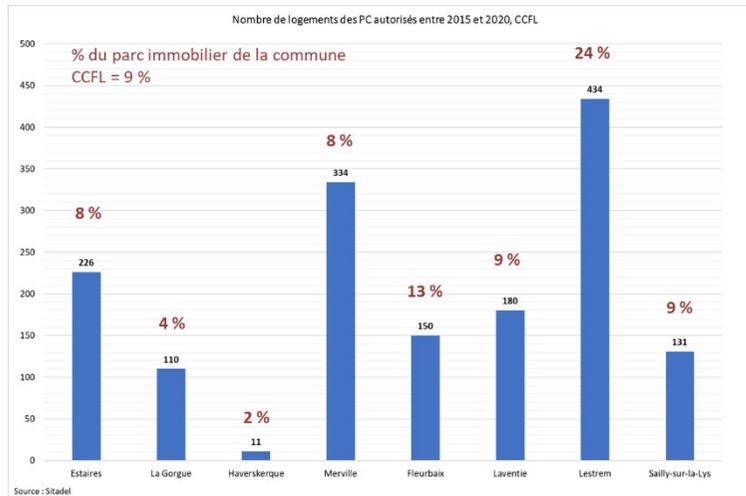
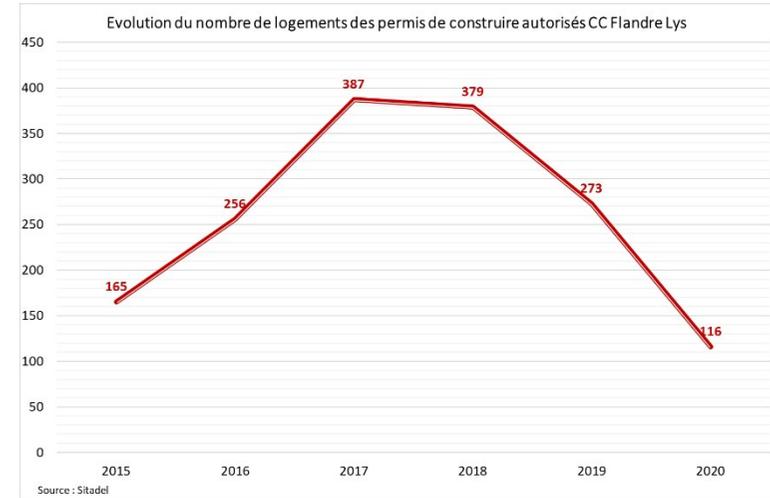
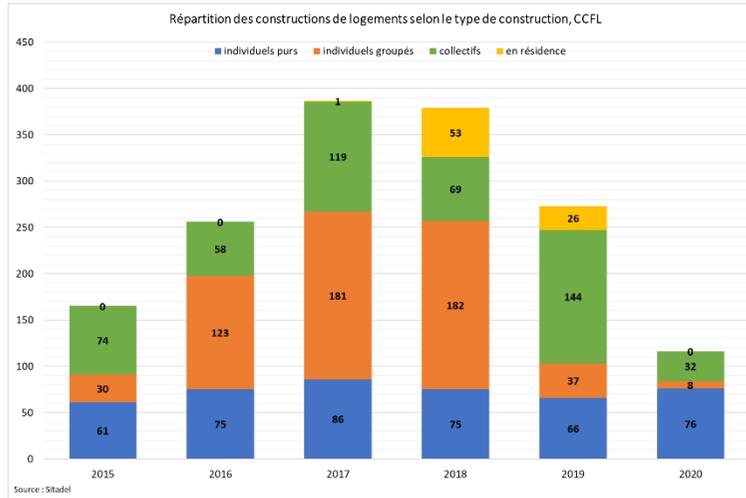
Evolution annuelle moyenne du nombre de ménages dans la CCFL



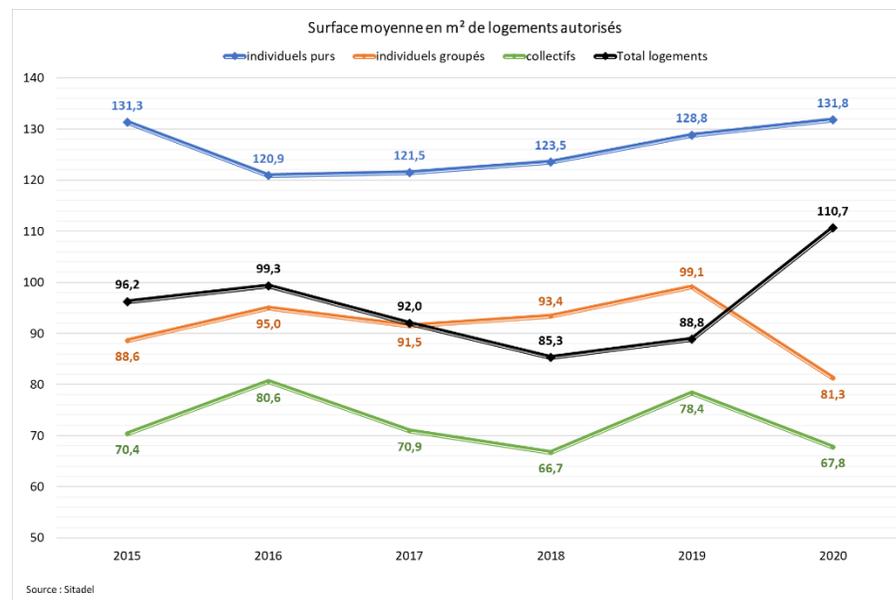
Source : INSEE, Recensement Population

Une baisse de la construction en 2019 et 2020, non observée sur les territoires voisins.

En 6 ans, 49 % des constructions se sont concentrées à Lestrem et à Merville.



Une augmentation de la surface moyenne des logements individuels construits.

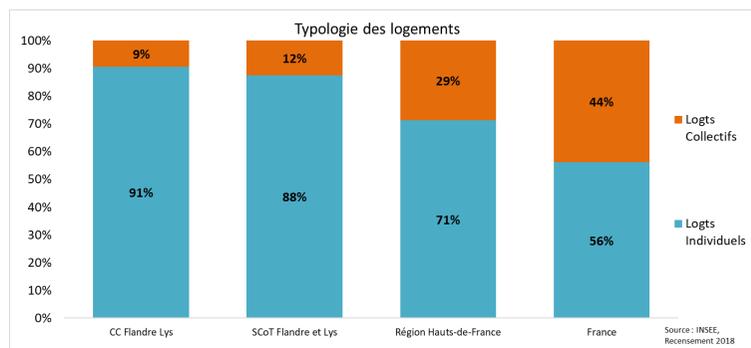


UN TERRITOIRE DE GRANDS LOGEMENTS INDIVIDUELS

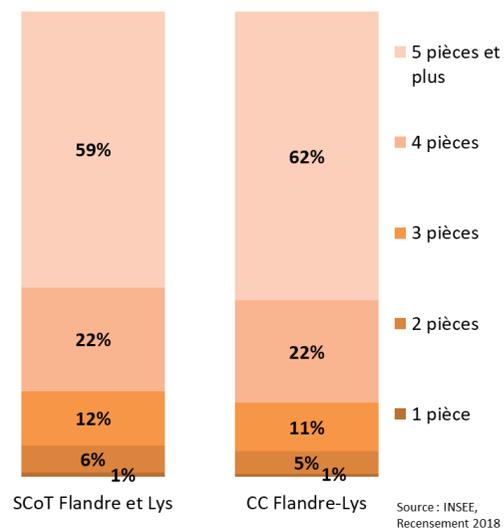
91 % des logements de la CCFL sont en individuels.

59 % des logements comptent à minima 5 pièces.

A l'inverse, très peu de petits logements sont comptabilisés dans la CCFL.



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces



DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

73 % DU PARC DE LOGEMENTS A PLUS DE 30 ANS

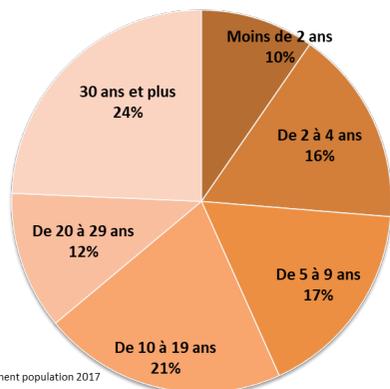


Une forte stabilité des ménages dans leur logement

Caractéristique d'un parc de logements individuels, 36 % des ménages de la CCFL sont dans le même logement depuis plus de 20 ans.

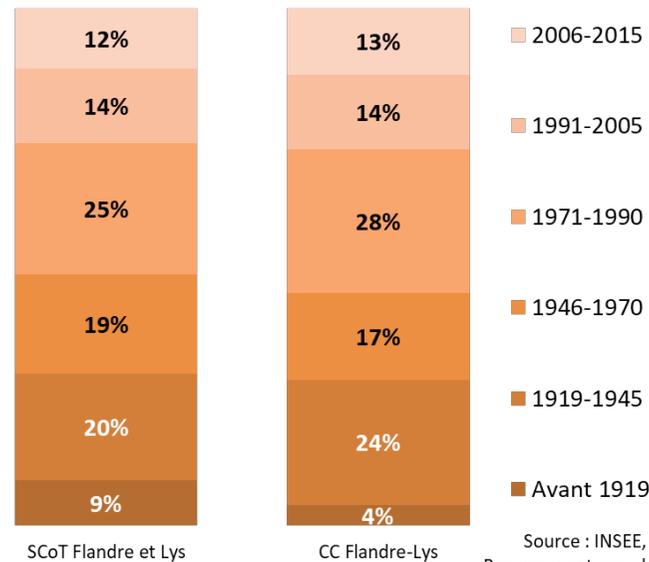
Répartition des ménages, selon l'ancienneté d'emménagement dans leur logement

CC Flandre Lys



Source : INSEE, Recensement population 2017

Répartition des résidences principales construites avant 2016 en 2018, selon la période de construction



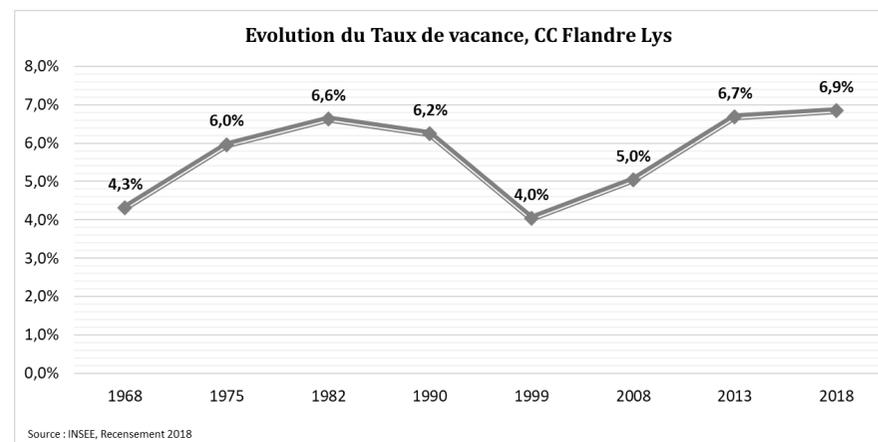
Source : INSEE, Recensement population

UN TAUX DE VACANCE ENCORE BAS MAIS QUI AUGMENTE DANS TOUTES LES COMMUNES

Le taux de vacance des logements est inférieur à 7 %, mais il a fortement augmenté ces dernières années.

Si les taux communaux sont encore bas, des concentrations de cette vacance dans des quartiers, notamment centraux sont relevés (cf. ci-dessous, étude « Lutte contre la vacance des logements » du Syndicat mixte Flandre et Lys, 2022).

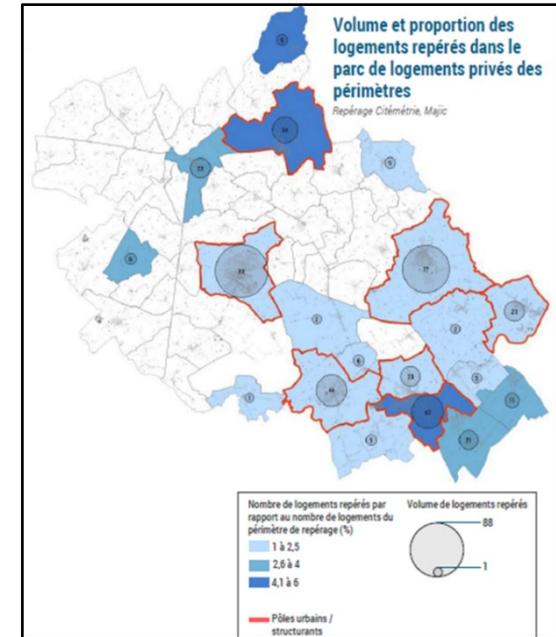
Commune	Nombre de logements vacants - 2018	Taux de logements vacants - 2018	Evolution du nombre de logements vacants 2008-2018
Estaires	162	5,8%	+ 7,8 %
Fleurbaix	63	5,3 %	+ 243,3 %
Haverskerque	46	7,3 %	+ 35,7 %
La Gorgue	185	7,4%	+ 48,9 %
Laventie	149	7,1 %	+ 81,7 %
Lestrem	121	6,6 %	+ 84,3 %
Merville	353	8,3 %	+ 76,5 %
Sailly-sur-la-Lys	81	4,9 %	+ 11,7 %
CC Flandre Lys	1 161	6,9%	+ 55,3 %



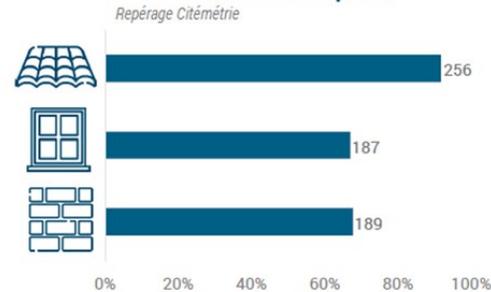
Synthèse de l'étude « Lutte contre la vacance des logements » du Syndicat mixte Flandre et Lys, 2022.

(Bureau d'étude Citémétrie)

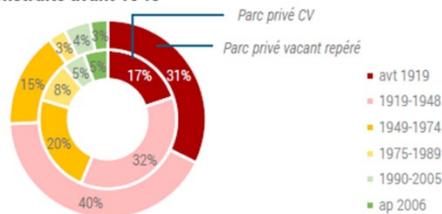
- La commune de La Gorgue comprend une part de logements vacants repérés importante en comparaison du nombre total de logements privés.
- Un parc repéré qui comprend majoritairement de l'habitat individuel mais qui présente une surreprésentation de logements en collectif, et en conséquence, de logements de petites typologies.
- Une proportion importante des bâtiments repérés nécessite des travaux de réhabilitation conséquents (40 % des bâtiments présentent des besoins de travaux « importants » ou « lourds »).
- La majorité des bâtiments repérés présentent néanmoins des besoins de travaux plus limités (manque d'entretien, pathologies ponctuelles...).
- Des pathologies caractéristiques issues d'un manque d'entretien.
- Plus de la moitié des bâtiments repérés présentent un cumul de pathologies au niveau des menuiseries, de la toiture et de la façade (à minima manque d'entretien sur ces trois postes).



Éléments en mauvais état dans le total des bâtiments repérés



Près de 3/4 des bâtiments repérés vacants ont été construits avant 1948



Seulement 27 bâtiments repérés ont été construits après la première réglementation thermique.

Des logements de plus petite typologie que dans l'ensemble du parc privé des centres-villes



UN POTENTIAL DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

PROFIL DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS VACANTS



Des propriétaires enquêtés âgés

- **57 ans** sur l'ensemble des périmètres de repérage. Les propriétaires enquêtés sont en moyenne **plus âgés**, et avancent dans certains cas leur âge comme facteur déterminant de la vacance de leur logement.



Une majorité de propriétaires issus du territoire

- **34%** des propriétaires de biens vacants dans les périmètres résident **en dehors du territoire du syndicat mixte** (données LOVAC vacance de plus de 2 ans).
- Dans la population enquêtée, c'est le cas pour **seulement deux propriétaires**



La propriété en tant que personne physique majoritaire, mais une forte surreprésentation de SCI



La succession surreprésentée dans la mutation des biens

- Dans les enquêtes, les mutations par **succession** dans plus de **la moitié des cas...**
- ... qui représente un facteur de vacance pour quatre des propriétaires (litiges, devenir du bien en suspens...)



Peu de mutations récentes sur les biens vacants

- 12% des biens ont été acquis il y a moins de 5 ans à l'échelle des périmètres
- Contre 15% des biens (5) dans le cadre des enquêtes (donnée indisponible dans 9 questionnaires)

28 % des parcelles comprenant à minima 1 logement vacant de plus de 2 ans ont connu au moins 1 mutation depuis 2016.

Le coût moyen d'acquisition d'une maison vacante depuis plus de 2 ans est de 105 000 € contre 155 000 € dans les centres-villes sur la même période.



Un marché immobilier relativement dynamique notamment à l'ouest du territoire

Mise en vente de logements vacants ou sous-occupés en instaurant des conditions favorables à l'accession abordable



Des logements privés vacants pouvant répondre à la demande grandissante de petites typologies ou de volonté d'accession à la propriété

Une réhabilitation onéreuse pour les accédants aux revenus modestes

Source : étude sur la vacance du Syndicat mixte Flandre et Lys, 2022 - CitéMétirie

STRATÉGIE PATRIMONIALE ET BLOCAGES

L'état technique des logements reste largement le premier facteur bloquant dans la réalisation des projets des propriétaires.

Cependant, mise en évidence d'un large panel de blocages

Certains très spécifiques (par exemple le délai induit par la prise charge d'une catastrophe naturelle par l'assurance d'un des propriétaire)

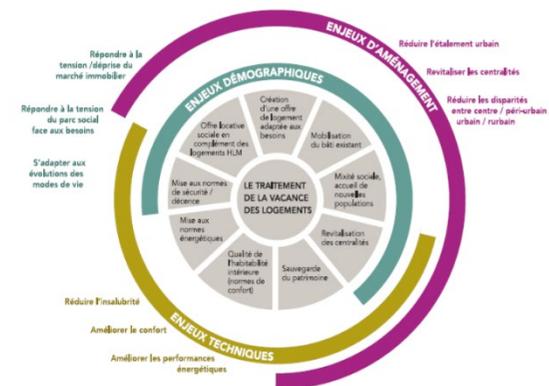
D'autres plus généraux, dont la perception en tant que blocage varie en fonction des propriétaires (exemple : locataires indélicats)

Dans la très grande majorité des cas, la vacance est « subie » et ancienne

La vacance des logements concernés est jugée comme problématique dans près des deux tiers des cas par les propriétaires. Un seul propriétaire indique textuellement que la vacance de son logement est un choix délibéré.

La vacance repérée est plutôt une vacance de longue durée

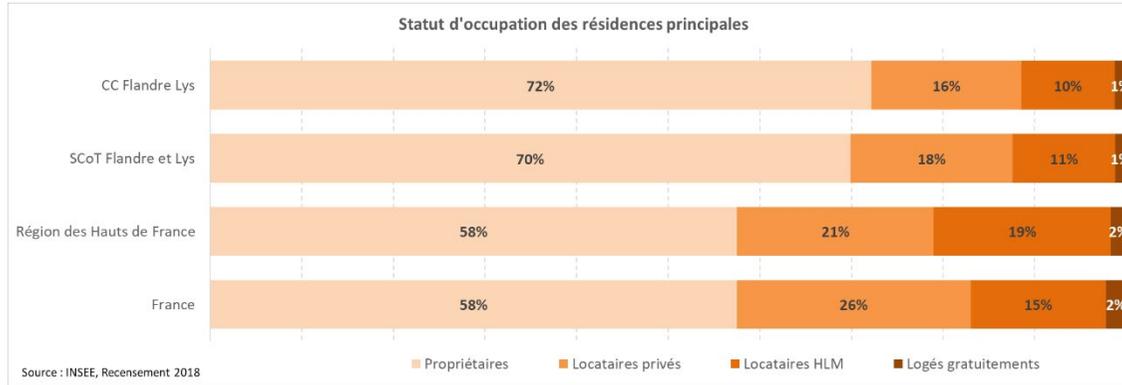
LES ENJEUX ASSOCIÉS À LA RÉSORPTION DE LA VACANCE



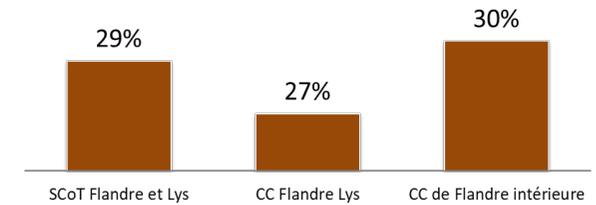
Source : Eurométropole de Strasbourg / Anah 2018

UNE GRANDE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS et peu de logements locatifs, notamment sociaux.

72 % des ménages de la CCFL sont propriétaires de leur logement.



% Logements locatifs (privé et social)



Source : INSEE, Recensement 2018

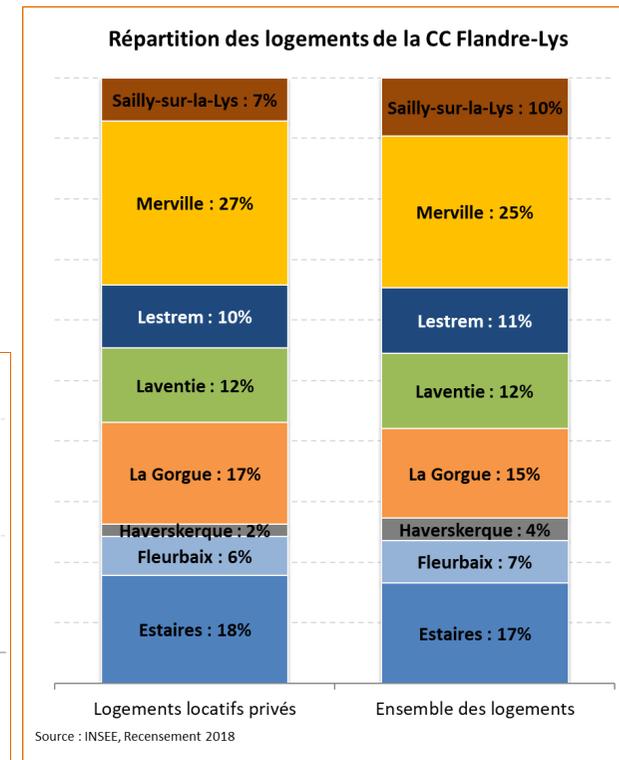
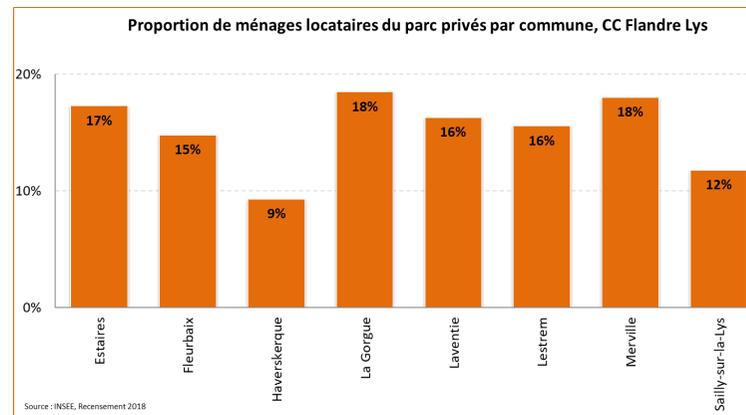
UNE REPARTITION INTERCOMMUNALE DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES PROCHE DE LA REPARTITION DE L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS

La Gorgue et Merville affichent une légère sur-représentation du parc locatif privé.

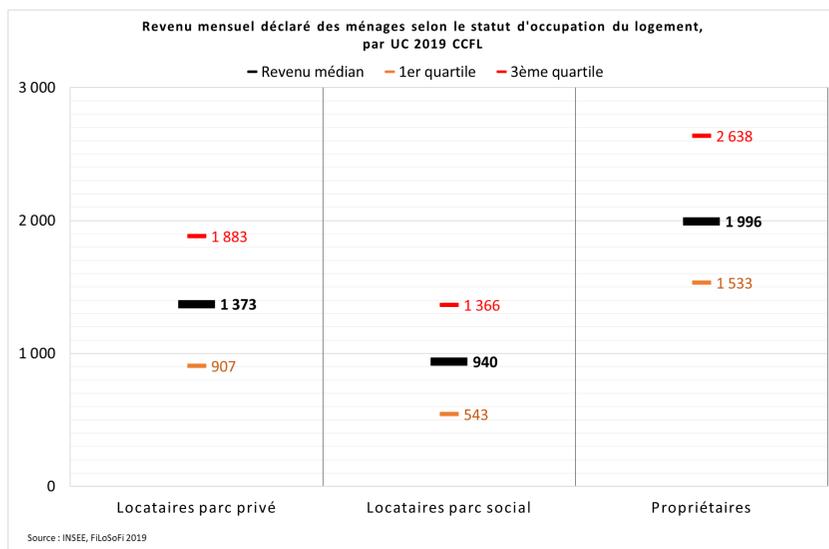
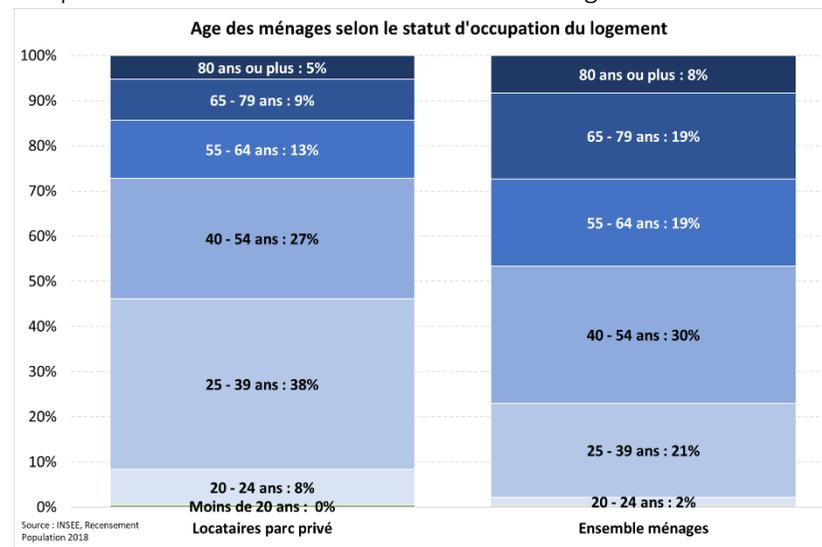
A l'inverse Saily-sur-la-Lys et Haverskerque une légère sous-représentation.

Des locataires du parc privé dans de grands logements

- 62 % des locataires du parc privé sont en maison (38 % en appartement).
- 58 % dans de grands logements (T4 et plus).



- Sur-représentation des personnes seules : 36 % de personnes seules dans le parc locatif privé contre 25 % dans l'ensemble des ménages.
- Sur-représentation des jeunes dans le parc locatif privé : 60 % des ménages de moins de 25 ans sont dans le parc locatif privé contre 29 % des 25-39 ans.
- Mais aussi, 14 % des locataires du parc privés ont plus de 65 ans.
- Sur-représentation d'ouvriers et d'employés : 34 % et 24 % (21 % et 17 % dans l'ensemble des logements).
- Un turn-over beaucoup plus important dans le parc locatif privé, mais avec toutefois 7 % des ménages locataires qui sont dans leur logement depuis plus de 20 ans.
- La moitié des ménages locataires privés ont un revenu mensuel inférieur à 1 373 €. ¼ inférieur à 907 € et ¼ supérieur à 1 883 €.

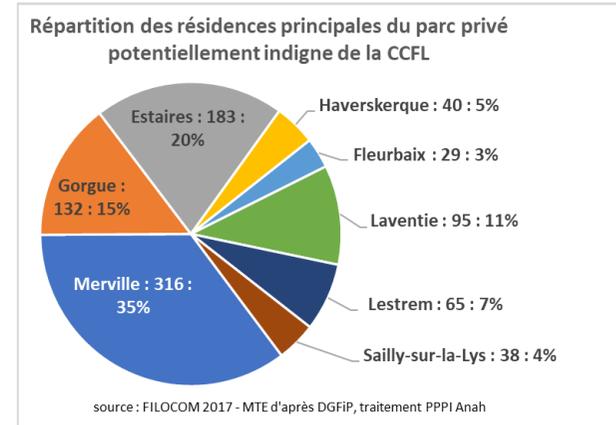


Ces observations interrogent sur l'état et le coût des logements du parc locatif privé.

Une partie du parc locatif privé a une fonction sociale

- Une majorité en logements individuels et de grands logements. Seulement 18 % de logements en T1-T2
- Très majoritairement occupés par des petits ménages, dont plus d'1/3 par des personnes seules.
- Une sur-représentation des jeunes dans le parc locatif privé.
- Mais aussi, 14 % des locataires du parc privés qui ont plus de 65 ans.
- Un turn-over beaucoup plus important, mais avec toutefois 7 % des ménages locataires qui sont dans leur logement depuis plus de 20 ans.
- La moitié des ménages locataires privés ont un revenu mensuel inférieur à 1 373 €, un quart inférieur à 907 €.
- Le taux de ménages à bas revenu atteint 33 % des ménages locataires du parc privé.
- Une forte demande de logements sociaux de ménages locataires du parc privé.
- 15,4 % des logements en location du parc privé de la CCFL sont potentiellement indignes.
- 14 % des jeunes de moins de 25 ans locataires du parc privé dans la CCFL sont dans PPPI.
- 12 % des plus de 60 ans locataires du parc privés dans la CCFL sont dans PPPI.

Seuls 19 logements sont conventionnés ANAH en CCFL avec un plafond de loyer : Laventie 6 ; Lestrem 3 ; La Gorgue 1 ; Merville : 9



LE PARC PRIVE POTENTIELLEMENT INDIGNE

898 Logements potentiellement indignes sont repérés dans la CCFL.

Soit **6,4 % des résidences principales du parc privé de la CCFL.**

(8,4 % dans le département du Nord, 6,7 % dans l'unité urbaine de Béthune, 6,2 % dans le Pas-de-Calais, 5,7 % dans la CCFI, 5 % dans le SCoT de la région Flandre-Dunkerque.)

Cela représente **2 149 habitants**, soit 5,9 % des habitants des résidences principales privées de la CCFL.

Une offre locative minoritaire sur le territoire

Déployer cette offre tout en limitant la remise en location récurrente de logements dégradés

Les élus estiment que les logements locatifs sont non entretenus et « sans confort »

En effet, 20% des logements mis en location ont une qualité médiocre voire très médiocre (classe cadastrale 7 et 8) contre 10% des logements occupés par leur propriétaire.

Ce taux est à 30% dans les communes de 5 000 – 10 000 hab.

Dans ces conditions, les élus précisent qu'un turn-over est important dans le parc locatif privé et peut générer des situations de vacance symptomatiques de l'habitat indigne.

Source : Etude « lutte contre la vacance des logements sur le territoire du Syndicat mixte Flandre et Lys ».



CITÉMETRIE

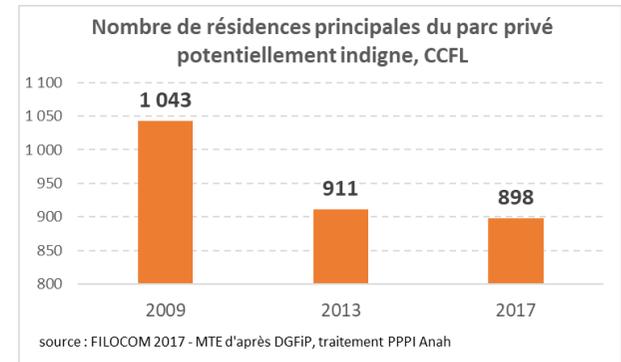
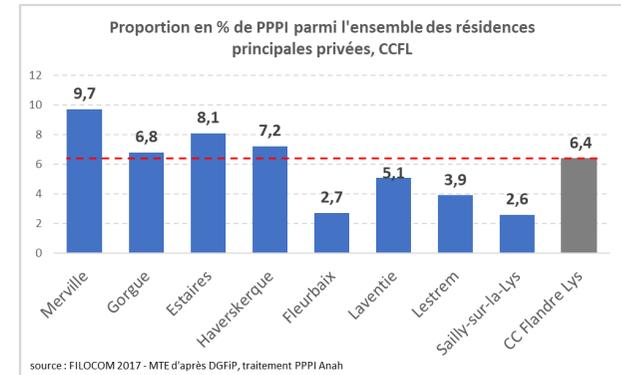
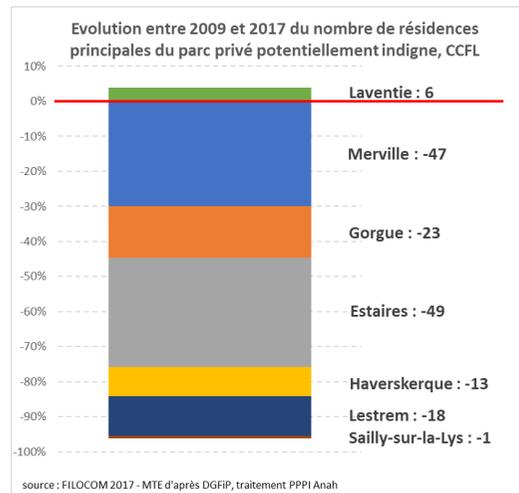
Ces ménages sont plus petits : 2,39 habitants contre 2,57 dans l'ensemble des résidences principales. 35 % sont localisés à Merville. Merville affiche un taux de PPPI bien supérieur à la moyenne intercommunale.

Estaires, Haverskerque et La Gorgue affichent aussi des taux supérieurs à la moyenne intercommunale.

Le nombre de logements repérés comme étant potentiellement indigne est en diminution : - 145 entre 2009 et 2017 soit - 13,9 %.

78,4 % ont été construits avant 1949, soit 704 logements.

84,1 % sont en individuel, soit 755 logements, et seulement 1,2 % en copropriété, soit 11 logements.



La méthode de repérage du « Parc Privé Potentiellement Indigne » repose sur une hypothèse empirique et pragmatique : un logement a plus de risque de ne pas avoir été profondément amélioré ou réhabilité depuis 1970, et d'avoir un classement cadastral initial toujours valable, s'il est aujourd'hui occupé par un ménage à revenus modestes. Sont donc considérés comme « potentiellement indignes » les logements de catégories cadastrales 6, 7 et 8, dont on sait qu'ils étaient initialement de qualité médiocre voire délabrés, et qui sont aujourd'hui occupés par des ménages à bas revenus.

Autant de logements repérés comme potentiellement indignes sont occupés par des locataires que par des propriétaires.

48,4 % de propriétaires occupants, soit 435 ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne, ce qui représente 3,9 % des propriétaires occupants de la CCFL.

47,8 % de locataires du parc privé, soit 429 ménages logés dans le parc privé potentiellement indigne, ce qui représente 15,4 % des locataires du parc privé de la CCFL.

A Laventie et Fleurbaix ces ménages sont plus souvent dans le parc locatif.

A Lestrem, Haverskerque et Sailly-sur-la-Lys ces ménages sont plus souvent dans le parc de propriétaires occupants.

Le parc locatif privé est plus fortement potentiellement indigne à Haverskerque et Merville.

- Les moins de 25 ans comptent pour 4 % des personnes en PPPI (36).
Tous sont locataires du parc privés ;
11 % des jeunes de moins de 25 ans de la CCFL sont dans PPPI ;
14 % des jeunes de moins de 25 ans locataires du parc privés dans la CCFL sont dans PPPI.
- Les plus de 60 ans comptent pour 37,2 % des personnes en PPPI (334). Ils sont en surreprésentation (24 % dans l'ensemble de la population).
76 % sont propriétaires occupants et 21 % locataires du parc privés ;
6 % des plus de 60 ans de la CCFL sont dans PPPI ;
12 % des plus de 60 ans locataires du parc privés dans la CCFL sont dans PPPI.

Risque de saturnisme.

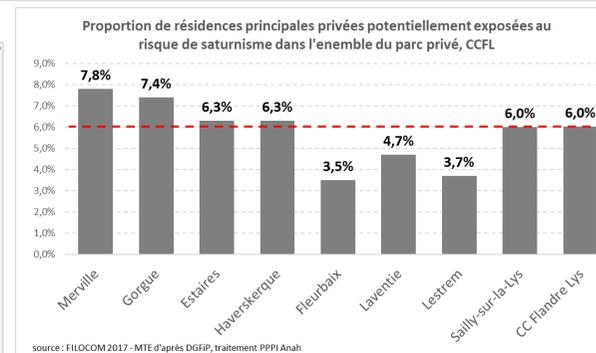
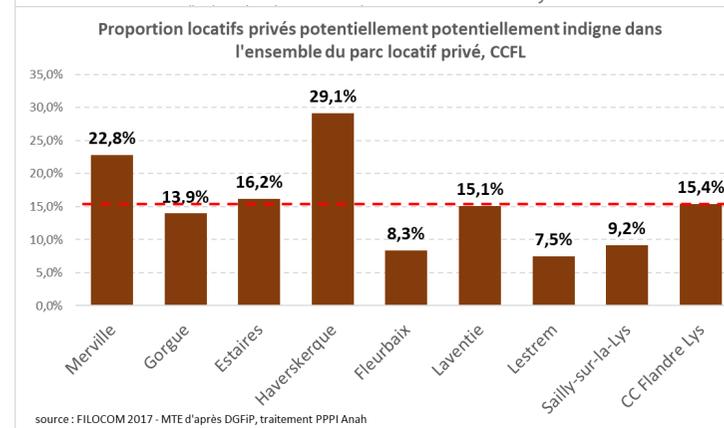
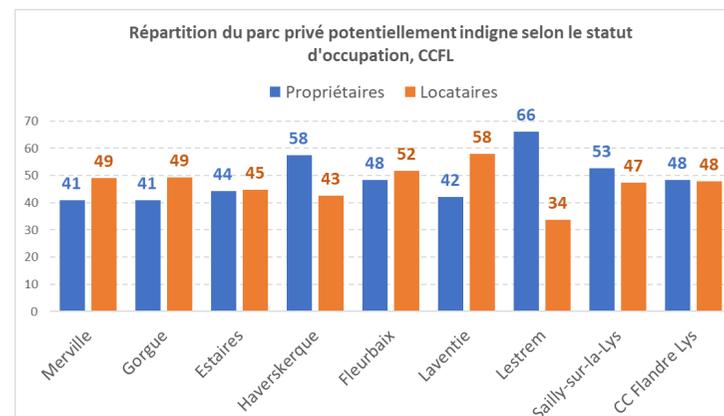
849 logements privés sont potentiellement exposés au risque de saturnisme.

1 087 enfants de moins de 6 ans sont potentiellement exposés au risque de saturnisme,

répartis dans 849 logements privés (6 % des résidences principales de la CCFL).

Parmi eux, 135 logements sont identifiés comme PPPI (15 % des logements en PPPI) = 1 % des résidences principales de la CCFL, comptabilisant 185 enfants de moins de 6 ans.

Potentiellement exposés au risque de saturnisme	Nombre de résidences privées	Nombre d'enfants de moins de 6 ans
Merville	255	317
Gorgue	145	188
Estaires	141	181
Haverskerque	35	49
Fleurbaix	38	47
Laventie	87	120
Lestrem	61	80
Sailly-sur-la-Lys	87	105
CC Flandre Lys	849	1 087



UN FAIBLE POIDS DU PARC LOCATIF SOCIAL

13 % de logements locatifs sociaux dans la CCFL.

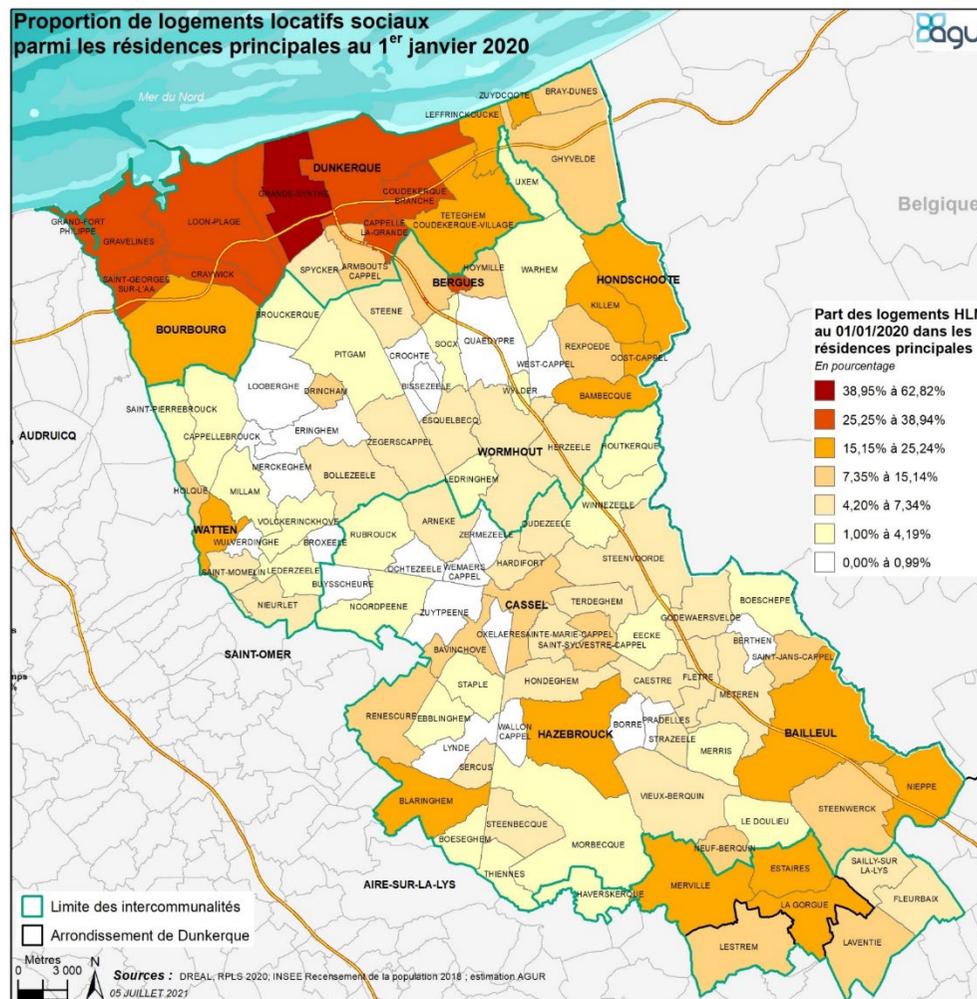
6 communes concernées par la loi SRU (20 %) qui n'atteignent pas cet objectif, Estaires, La Gorgue, Merville, Laventie, Lestrem et Sailly-sur-la-Lys.

	Parc social au 01.01.2020	Nombre de résidences principales, 2018	Proportion de logements locatifs sociaux
Cu de Dunkerque	29 288	85 825	34%
CC des Hauts de Flandre	2 042	21 249	10%
CC de Flandre intérieure	5 002	41 699	12%
CC Flandre Lys	2 041	15 668	13%
Nord	271 808	1 111 651	24%
Hauts-de-France	583 149	2 552 017	23%
France métropolitaine	4 984 246	28 998 199	17%

Source : RPLS 2020 ; INSEE, Recensement de la population ; Estimation AGUR

Commune	Nb Logements sociaux	Répartition des logements sociaux	Résidences Principales (Recensement 2018)	Estimation de logements sociaux
Estaires	428	21%	2 627	16%
La Gorgue	363	18%	2 313	16%
Haverskerque	24	1%	573	4%
Merville	706	35%	3 843	18%
Fleurbaix	79	4%	1 120	7%
Laventie	126	6%	1 932	7%
Lestrem	241	12%	1 709	14%
Sailly-sur-la-Lys	74	4%	1 550	5%
CC Flandre Lys	2 041	100%	15 668	13%

Sources : RPLS 2020 ; INSEE, Recensement de la population 2018



ATTEINDRE LES OBLIGATIONS DE LA LOI SRU

Concentration de logements locatifs sociaux à Merville

Merville concentre 35 % des logements locatifs sociaux de l'intercommunalité pour 25 % des logements.

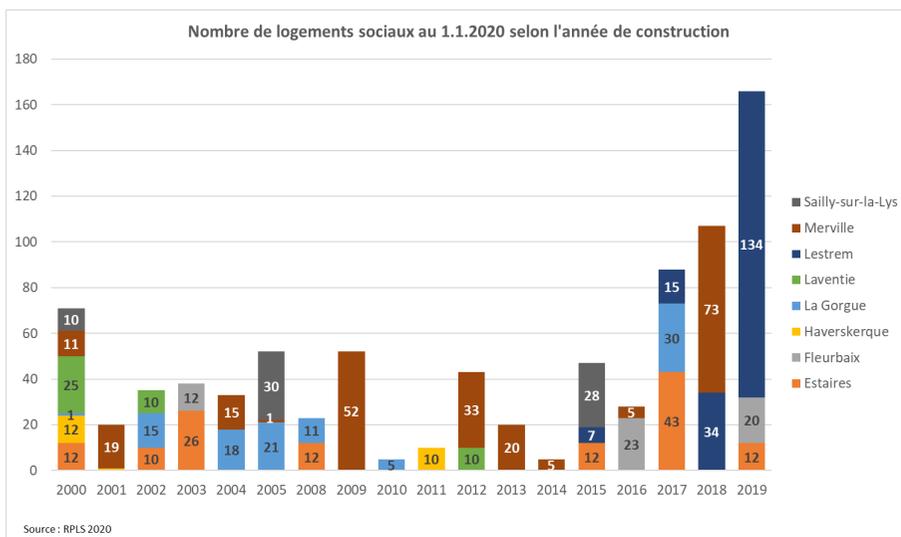
Estaires et La Gorgue sont aussi sur-représentés.

A l'inverse, Laventie et Saily-sur-la-Lys affiche une sous-représentation du parc social.

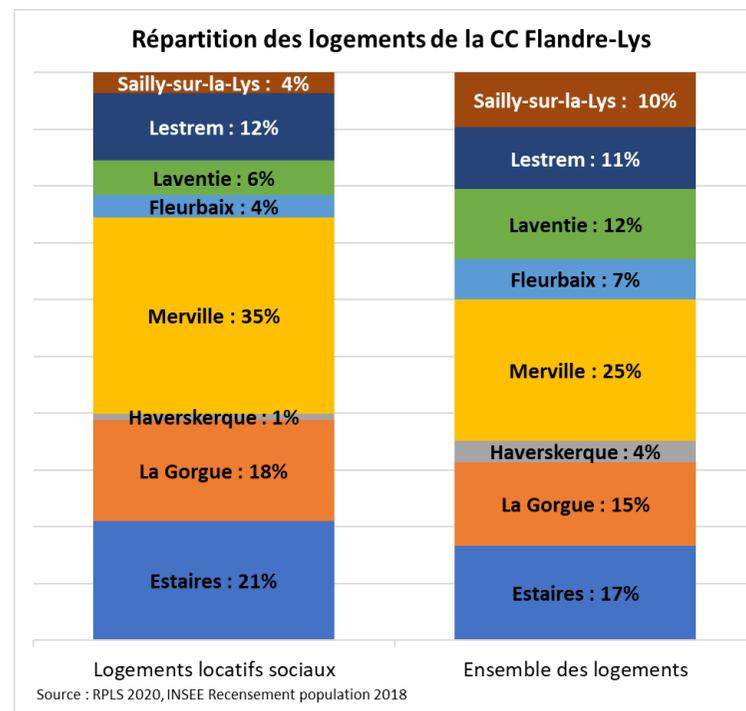


Augmentation de la construction de logements locatifs sociaux ces 3 dernières années

Ces constructions sont en lien avec les obligations de rattrapage Loi SRU.

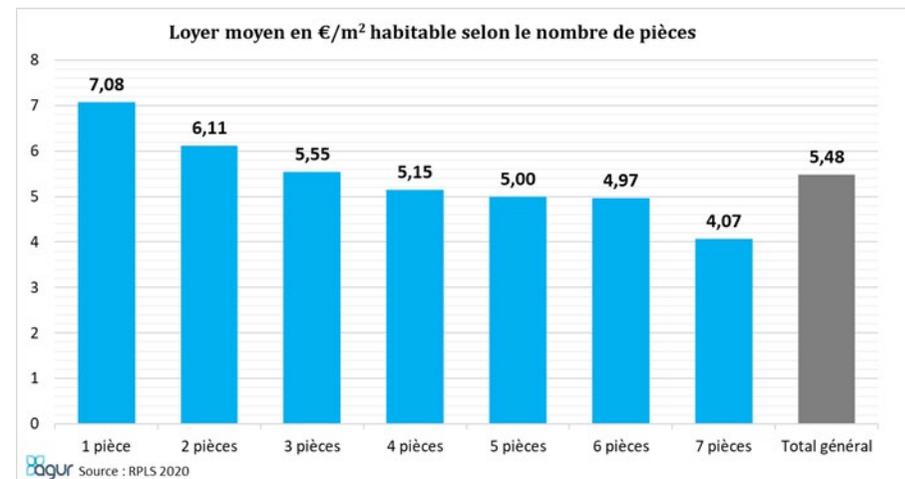
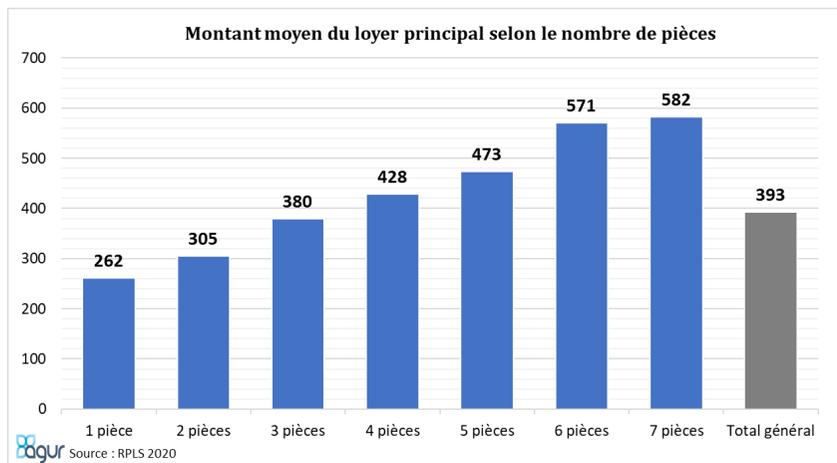
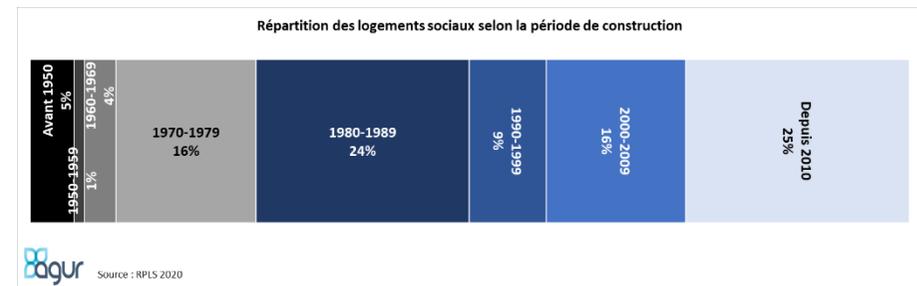
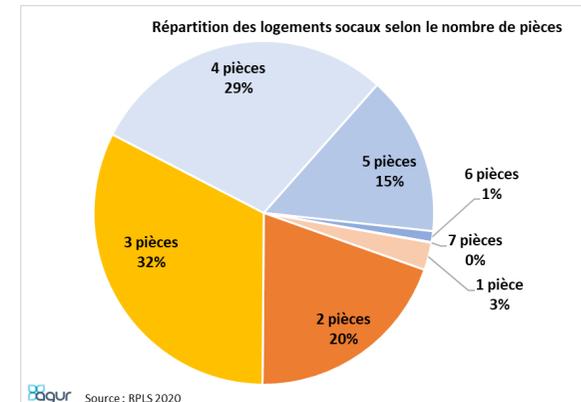


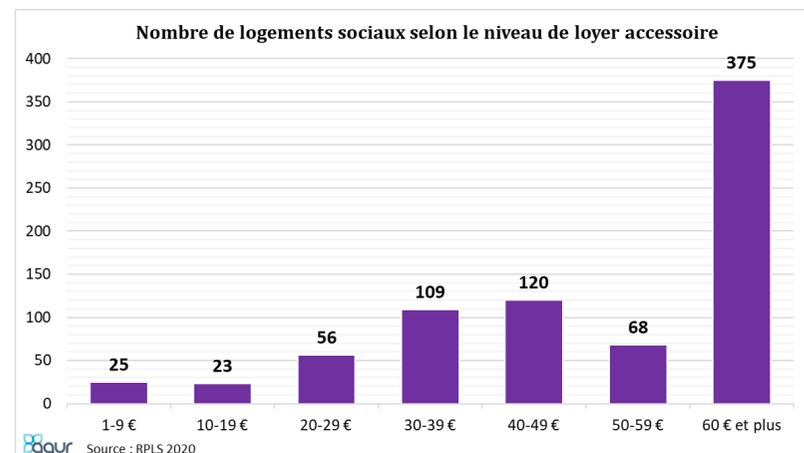
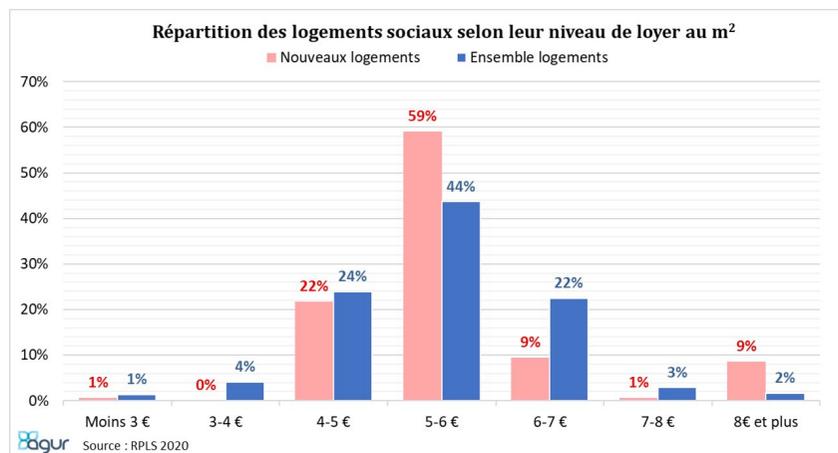
+ 168 logements locatifs sociaux dans la seule commune de Lestrem en 2 ans.



Spécificités du parc locatif social de la communauté de communes Flandre Lys

- **2 041 logements sociaux** au 01/01/2020, soit **13 % des résidences principales** de l'intercommunalité (région Haut-de-France 23 %, France métropolitaine 17 %).
- 18 bailleurs présents sur le territoire mais **80 % du parc détenus par seulement 4 bailleurs** : Logis Fim 36 % ; Flandre-Opale-Habitat 26 %, SIA 10 % et Partenord 8 %.
- **De grands logements individuels** : 73 % de logements individuels (CCFI 59 %, région HdF 38 %) ; 45 % de T4 et plus.
- Une **durée moyenne d'occupation importante** : 10,3 ans. 5,8 ans dans le collectif / 11,9 ans dans l'individuel.
- **Des logements plutôt récents** : ¼ construits depuis 2010.
- **Seulement 10 % de logements très sociaux.**
- **Seulement 40 logements accessibles et adaptés aux personnes à mobilité réduite.**
- Loyer moyen de 5,48 €/m² (CCFI 5,59 €/m² ; région HdF 5,63 €/m² ; France 5,91 €/m²)
 5,64 €/m² dans les nouveaux logements.
 40 % des logements ont en plus un loyer accessoire







Spécificités de fonctionnement du parc locatif social de la communauté de communes Flandre Lys

Une tension importante : 832 demandes de logements dans la CC Flandre Lys pour 164 attributions en CC Flandre Lys en 2020.

=> Plus de 5 demandes pour 1 attribution - moyenne régionale 3,1.

	Parc social 01.01.2020	Proportion de logements sociaux	Nombre de logements attribués en 2020	Stock demandes 31.12.2020	Tension (nombre de demandes pour une attribution)
Cu de Dunkerque	29 288	34%	2362	7585	3,21
CC des Hauts de Flandre	2 042	10%	146	634	4,34
CC de Flandre intérieure	5 002	12%	321	1872	5,83
CC Flandre Lys	2 041	13%	164	832	5,07
Hauts de France	583 149	23%	57 463	177 855	3,10
France métropolitaine	4 984 246	17%	480 771	2 060 672	4,29

Source : DREAL Hauts-de-France, AGUR

4 % des ménages de l'EPCI sont en demande d'un logement social dans l'EPCI

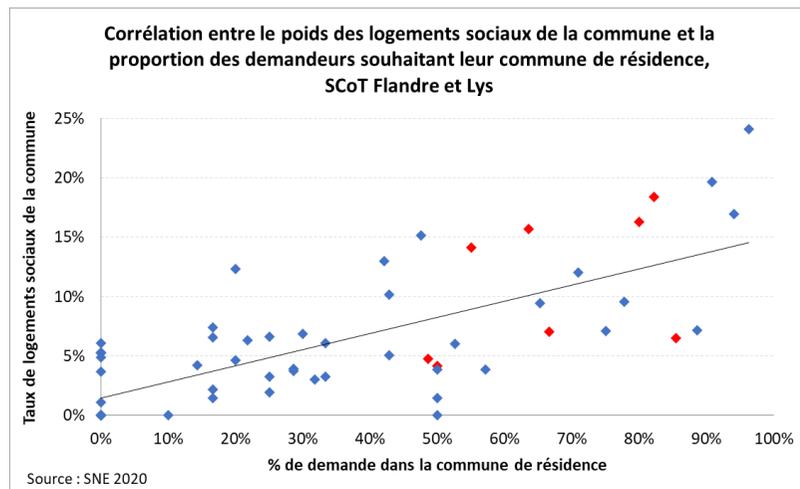
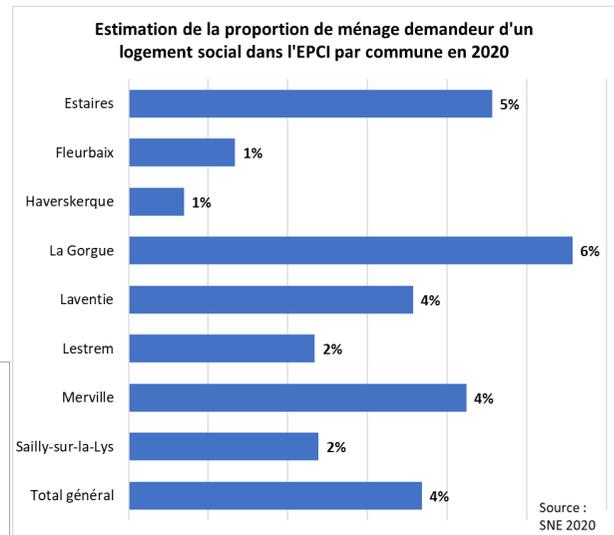
Parmi les 832 demandeurs d'un logement social dans la communauté de communes Flandre Lys, 69 % résident déjà dans la CC Flandre Lys, soit 557 ménages. 11 % résident dans la métropole européenne de Lille, 9 % dans la communauté d'agglomération de Béthune Bruay Artois Lys Romane, 5 % dans la CC de Flandre intérieure.

Ces demandeurs proviennent de toutes les communes, mais leurs demandes se concentrent sur les communes ayant le plus de parc social.

En moyenne 2/3 des demandeurs résidant dans l'EPCI et souhaitant rester dans l'EPCI demande un logement dans leur commune de résidence. Cette proportion varie en fonction du taux de logements sociaux dans la commune (de 49 % à Sully-sur-la-Lys à plus de 80 % à Estaires et Merville).

=> Les demandeurs des communes ayant peu de logements sociaux reportent leurs souhaits sur les communes voisines mieux pourvues.

Cas particulier de Laventie où 86 % des 69 demandeurs résidant dans la commune souhaite un logement social dans la commune.

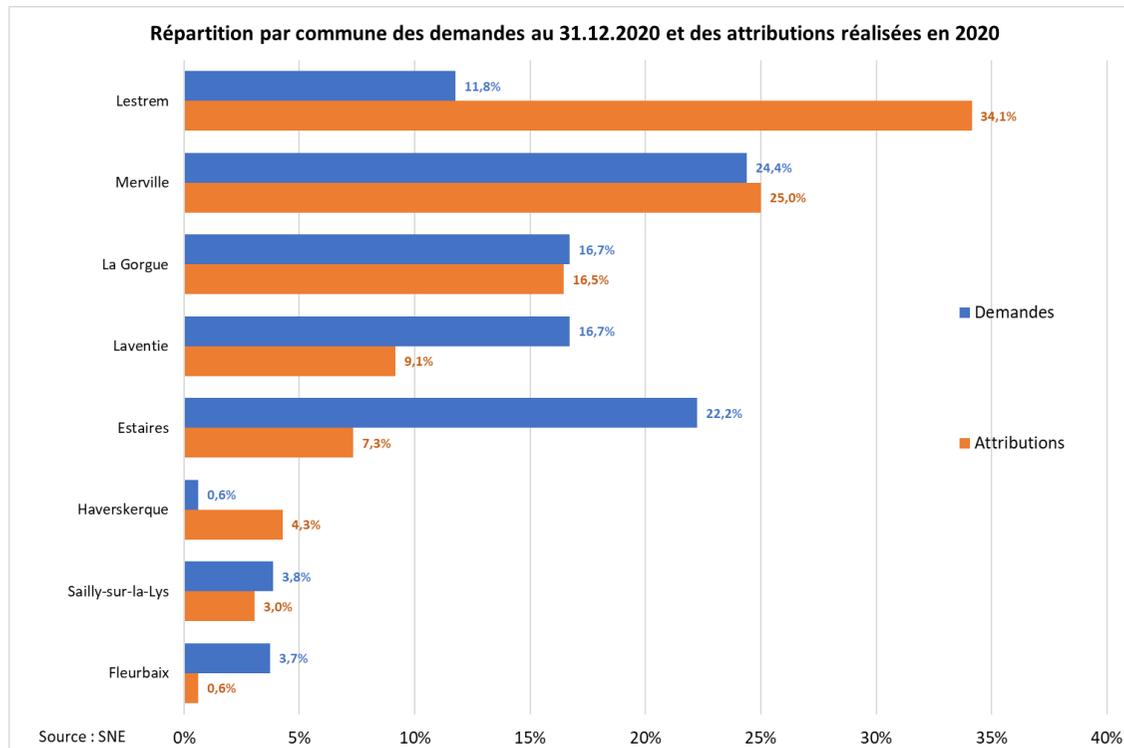
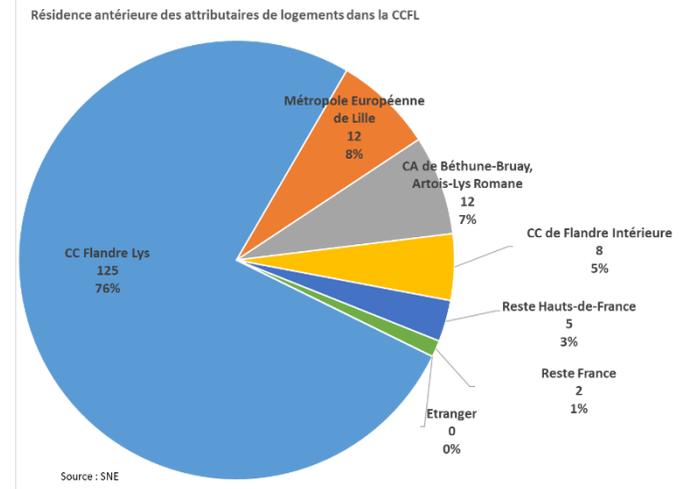


Plus de ¾ des attributaires en CCFL en 2020, résidaient déjà en CCFL.

En 2020 :

Sur-attribution à Lestrem du fait de la construction importante et à Haverskerque.

Sous-attribution à Estaires, Laventie, Fleurbaix, qui entraîne des niveaux de tension importants dans ces communes.



Commune	Demands	Attributions	Nb demandes pour 1 attribution
Estaires	185	12	15,4
Fleurbaix	31	1	31,0
Haverskerque	5	7	0,7
La Gorgue	139	27	5,1
Laventie	139	15	9,3
Lestrem	98	56	1,8
Merville	203	41	5,0
Saïlly-sur-la-Lys	32	5	6,4
Total général	832	164	5,1

Source : SNE 2020

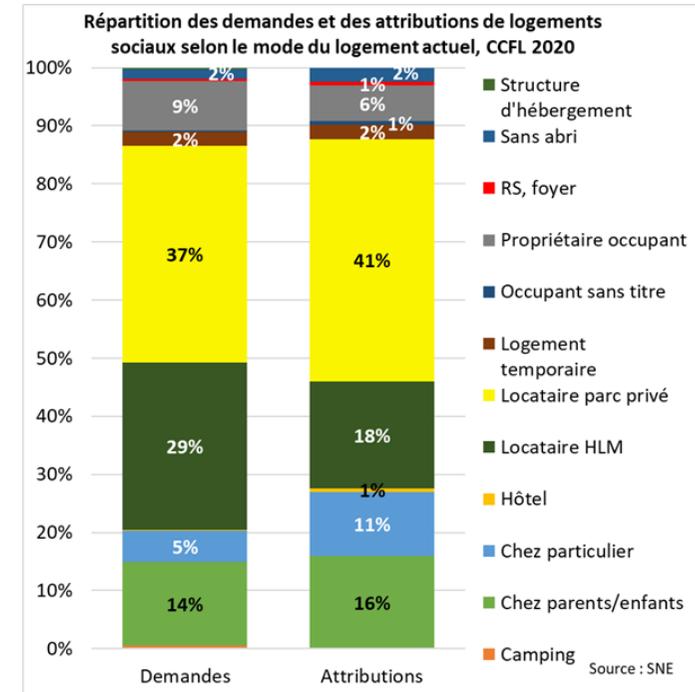
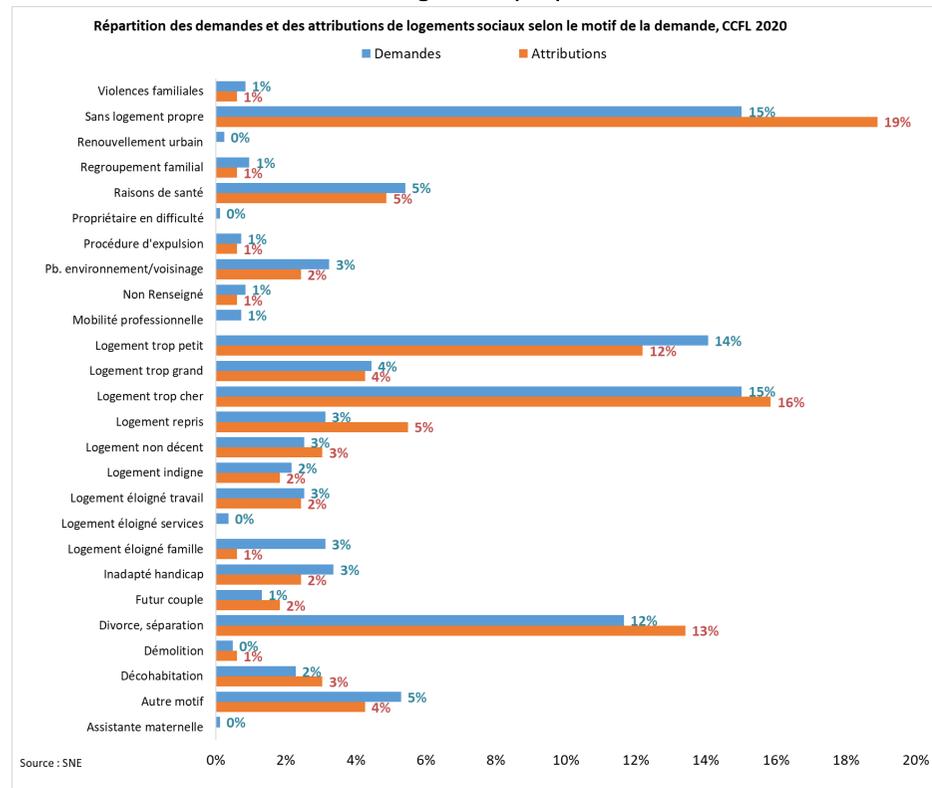
Une sur-attribution aux ménages :

- Locataires du parc privés et hébergés par des particuliers.
37 % des demandes et 41 % des attributions sont des **ménages locataires du parc privé**.
- Sans logement ou dont le logement est repris

Une sous-attribution aux ménages :

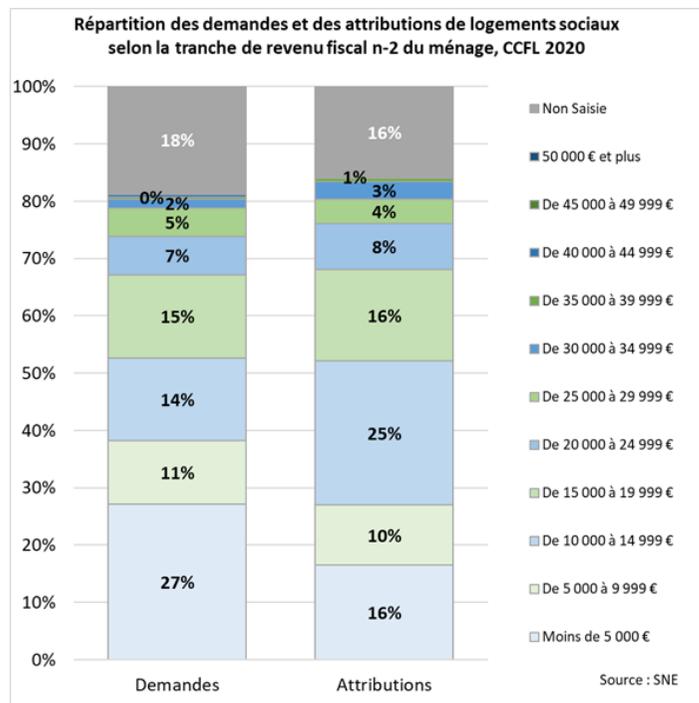
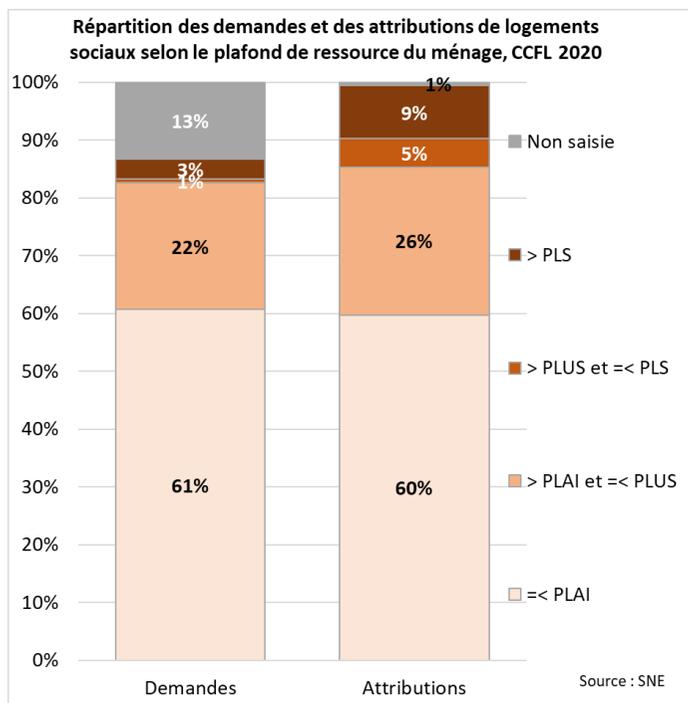
- Déjà locataires du parc social et propriétaires (tension plus importante : 8 et 7,1).
29 % des demandes sont des **demandes de mutations internes au parc social (CCFI 32 %)**.
- Sous-attribution aux ménages souhaitant un rapprochement familial ou trouvant leur logement trop petit.

15 % des demandeurs sont **sans logement propre**.



Des demandeurs de logements sociaux **de plus en plus précaires**.

61 % des demandeurs sont des ménages dont les revenus sont **inférieurs au plafond PLAI**. Mais seulement 10 % de logements locatifs très sociaux dans le parc. Les ménages aux revenus très faibles sont très présent dans la demande (27 % des demandeurs ont moins de 5 000 € par an). Ils sont en revanche moins présents dans les attributions (16 %).



- Plafonds de ressources PLAI à fin 2020 :
- Personne seule = 11 531 €
 - Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge... = 16 800 €
 - Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge... = 20 203 €
 - Quatre personnes ou une pers. seule avec deux pers. à charge... = 22 479 €

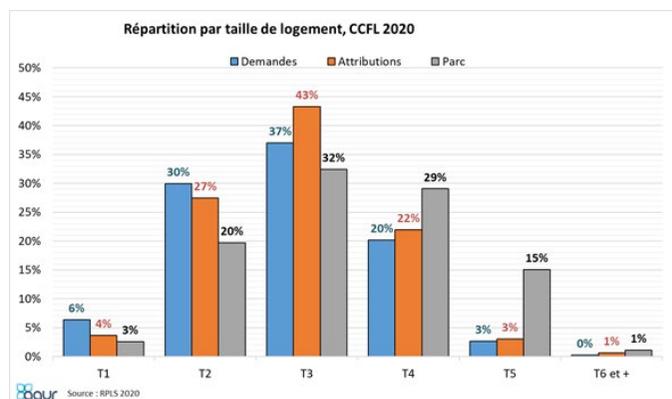


Des décalages entrent :

- **La taille des logements souhaités et la taille des logements attribués.**

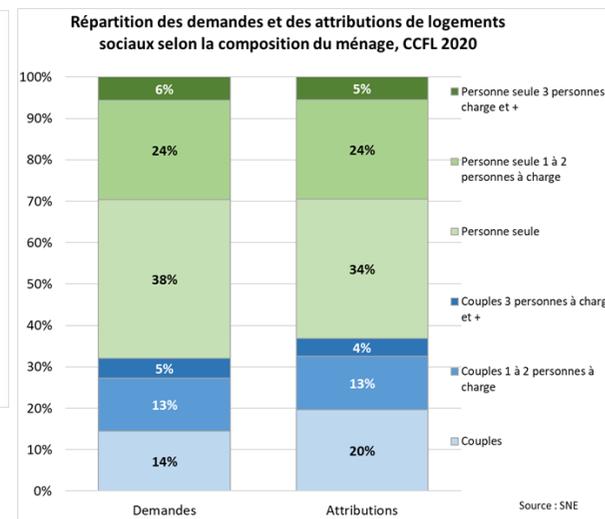
Sous-attribution de petits logements et sur-attribution de grands logements.

Une tension plus importante pour les petites typologies (8,8 demandes pour 1 attribution), mais des délais moyens d'attente qui ne sont pas plus importants.



- **La composition des ménages demandeurs et celle des ménages attributaires.**

38 % de la demande en CCFL concerne des **personnes seules**. Ces derniers sont sous-représentés dans les attributions. A l'inverse, les couples sont sur-représentés.



DES LOGEMENTS POUR PERSONNES SEULES DANS TOUS LES TYPES DE PARCS

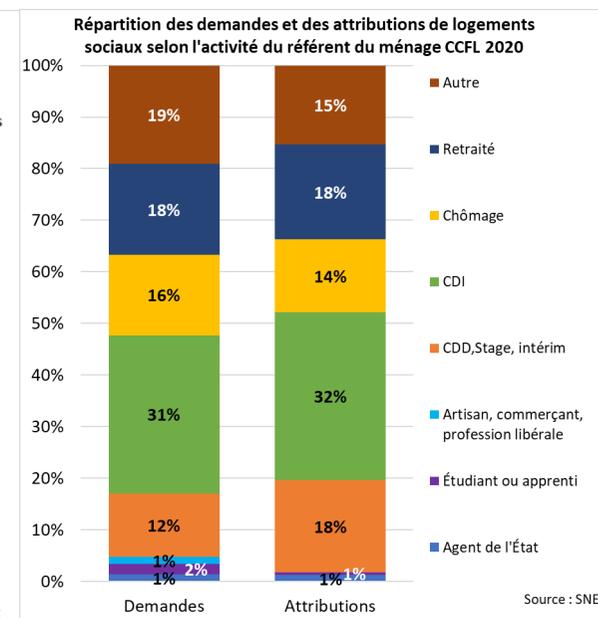
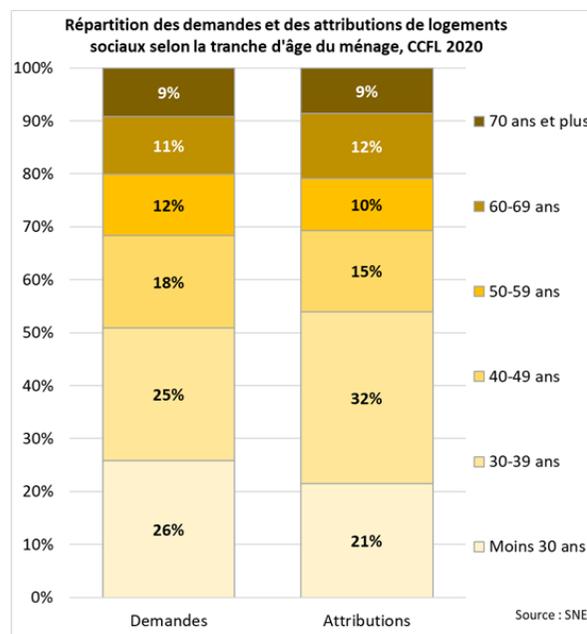
- **L'âges des demandeurs et des attributaires.**

De nombreux jeunes parmi les demandeurs mais ils sont sous-représentés dans les attributions. 26 % des demandeurs ont moins de 30 ans (22 % en CCFL) mais ne comptent que pour 21 % des attributions (27 % en CCFL).

A l'inverse les 30-39 ans sont sur-représentés dans les attributions.

- **L'activité des ménages demandeurs et celle des ménages attributaires.**

Sur-attribution aux ménages en contrat de travail précaire.



UNE SEULE STRUCTURE D'HEBERGEMENT A MERVILLE

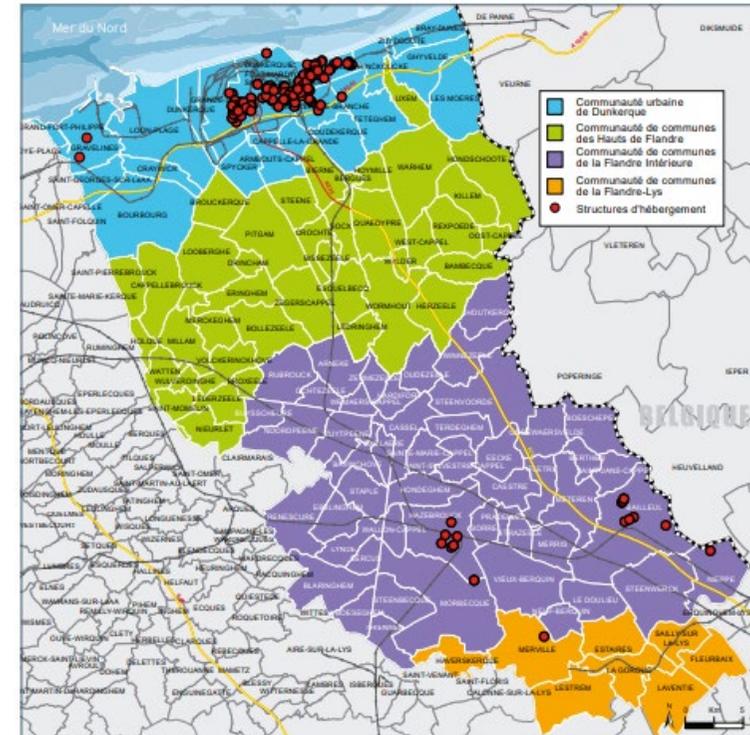
Résidence habitat jeunes « Le Houtland » AAE Flandre intérieure, Résidence Bertrand Schartz, de 10 logements.

La Communauté de communes Flandre Lys est rattachée au service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO) de la Flandre-intérieure.

Celle-ci intervient à 3 niveaux :

- L'accueil physique.
En 2021, 110 permanences ont été réalisées sur le territoire de la Flandre intérieure et 168 entretiens.
- Le logement adapté :
 - Pensions de famille (s'adressent à des personnes ayant connu un parcours de rue et/ou des passages multiples en hébergement).
69 places.
En 2021, le SIAO a procédé à 4 commissions pour 15 dossiers, principalement des hommes seuls.
 - Résidences Habitats Jeunes :
47 logements pour 84 demandes de logements étudiées en 2021 et 34 entrées, dont 9 à Merville.
- L'intermédiation locative :
 - 5 logements à Hazebrouck.

Localisation des structures d'hébergement dans l'arrondissement de Dunkerque



Source : AGUR d'après un extrait BDcartho©IGN2020 * reproduction interdite * autorisation n°60.20004 - CAO Flandres 2019 - mars 2020

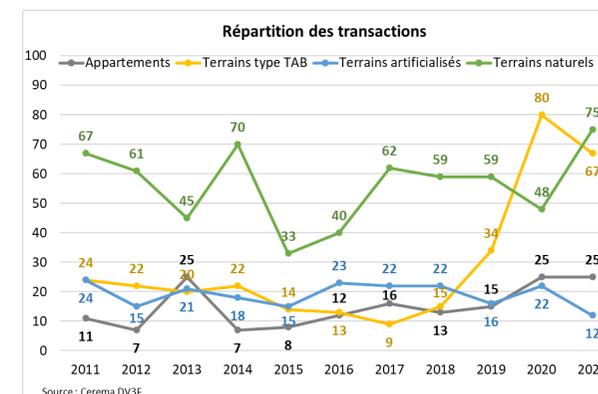
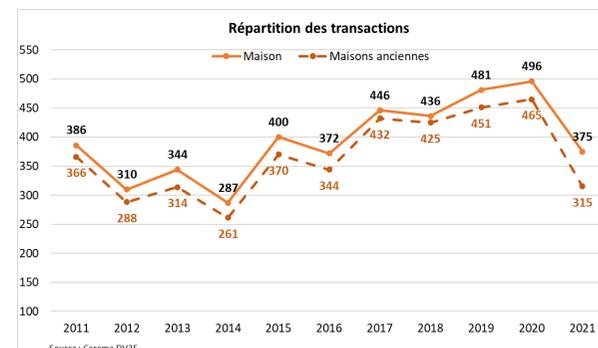
UNE INFLEXION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2021

Une baisse des transactions a été observée en 2021 après 6 ans de hausse.

Le marché immobilier est porté par la maison ancienne qui représente en moyenne 7 transactions sur 10.

Les transactions concernant des terrains à bâtir sont en augmentation depuis 2018.

Les transactions concernant des appartements sont en augmentation régulière depuis 2015.



LES MAISONS

Le prix médian des maisons anciennes a diminué en 2021 : la moitié des ventes de maisons anciennes est inférieure à 165 000 € contre 170 000 € en 2019 et 2020.

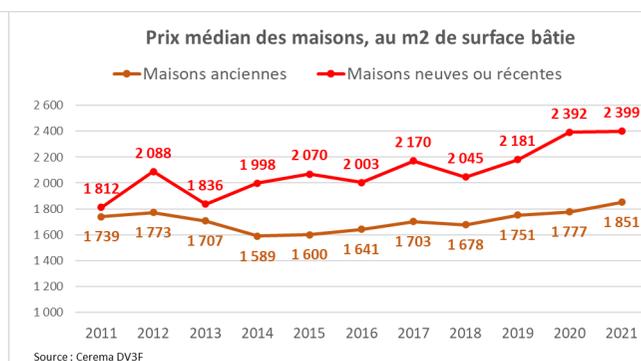
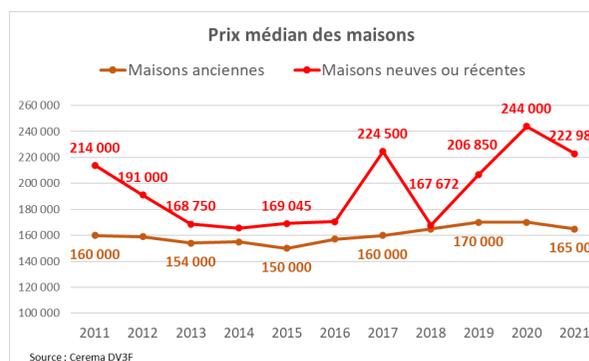
Le prix médian des maisons neuves ou récentes a aussi diminué en 2021, la moitié des ventes se situant en dessous de 222 988 € contre 244 000 € en 2020.

Cette diminution du prix tient à la diminution de la taille des maisons achetées et surtout de la diminution de la taille des terrains.

Le prix médian au m² de surface bâtie est lui en augmentation : en 2021, il faut compter 1 851 €/m² habitable pour une maison ancienne et 2 399 €/m² pour une maison neuve ou récente.

En 2021, la moitié des maisons anciennes vendues font moins de 94 m² (contre 99 m² en 2018) et les maisons neuves ou récentes 89 m².

Le prix au m² rapporté à la surface du terrain augmente lui aussi : 410 €/m² de terrain pour une maison ancienne et 661 €/m² de terrain pour une maison neuve ou récente.



En 2021, La moitié des maisons anciennes vendues ont un terrain inférieur à 407 m² (contre 516 en 2018) et 333 m² pour les maisons neuves ou récentes.

Des disparités territoriales :

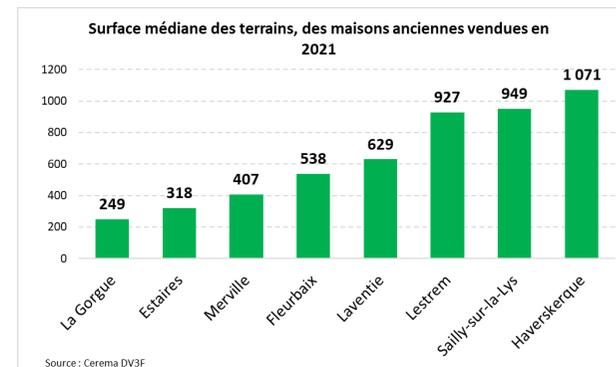
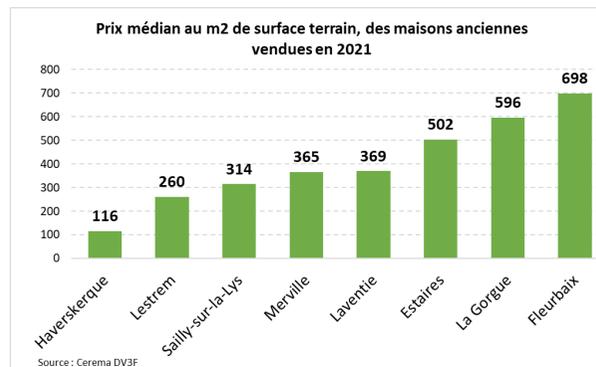
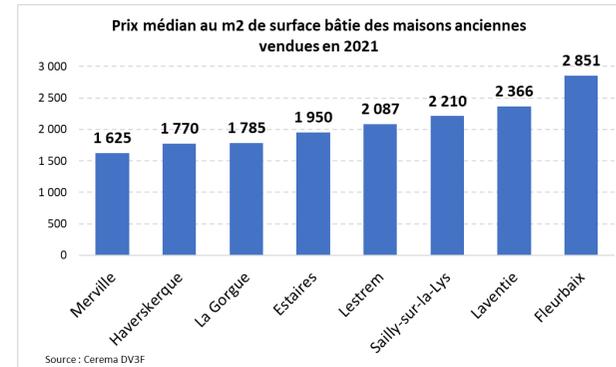
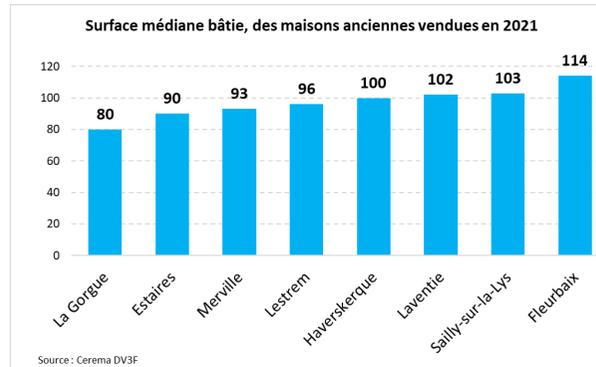
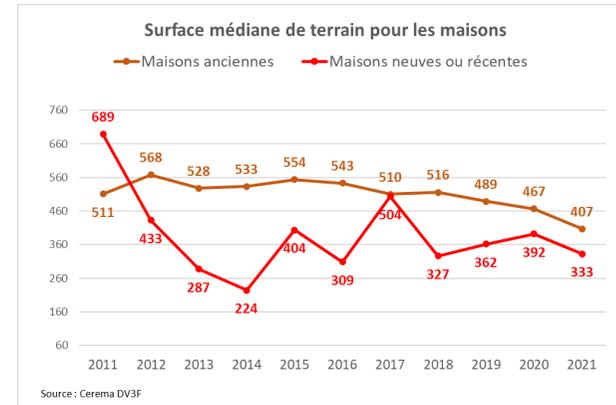
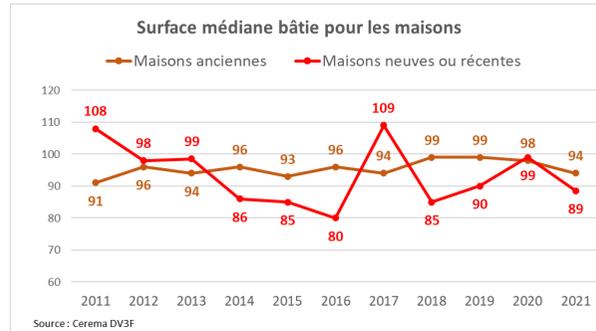
Le prix médian des maisons anciennes en 2021 varie de 145 600 € à Merville à 305 000 € à Fleurbaix.

Prix médian des maisons anciennes

	2011	2021	Evolution 2011-2021
Merville	131 500	145 600	11%
La Gorgue	150 000	152 600	2%
Haverskerque	120 000	154 000	28%
Estaires	130 500	170 000	30%
Lestrem	195 000	202 000	4%
Laventie	210 000	212 000	1%
Sailly-sur-la-Lys	215 000	260 000	21%
Fleurbaix	237 000	305 000	29%

Source : Cerema DV3F

Des disparités accentuées par la surface des logements, avec des logements plus grands là où les prix sont les plus élevés.

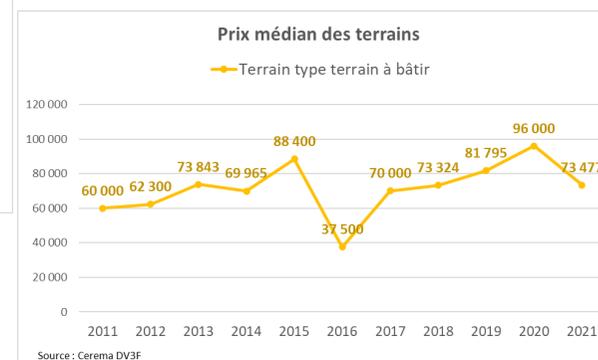
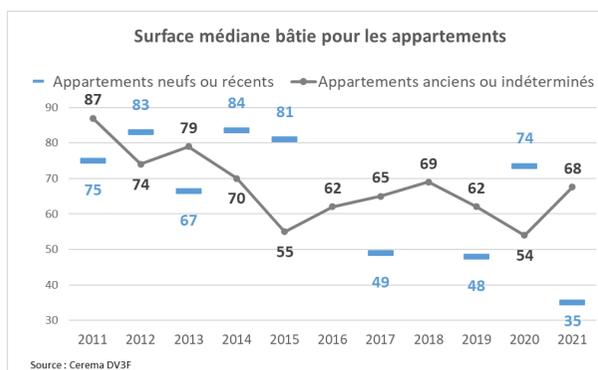
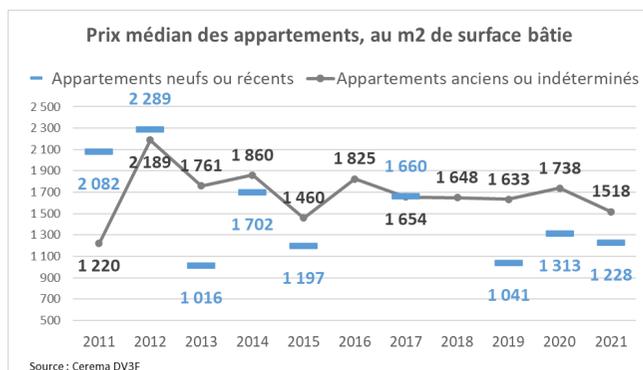
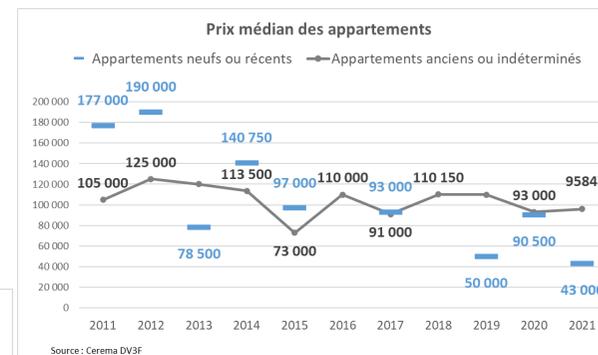


LES APPARTEMENTS

Le prix médian des appartements est relativement stable dans l'ancien, avec toutefois une diminution du prix au m² en 2021 : compter 1 518 €/m².

Les surfaces médianes qui diminuaient depuis 10 ans, sont remontées en 2021, tirant le prix au m² à la baisse.

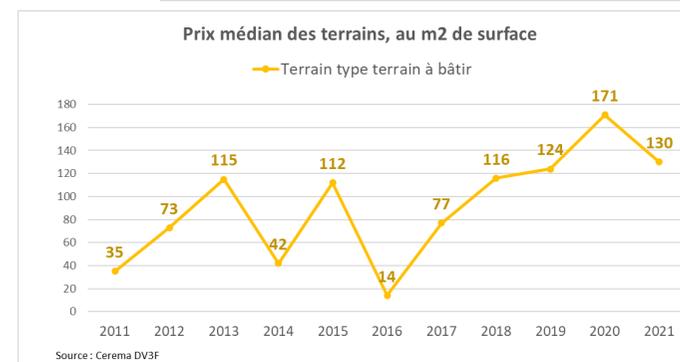
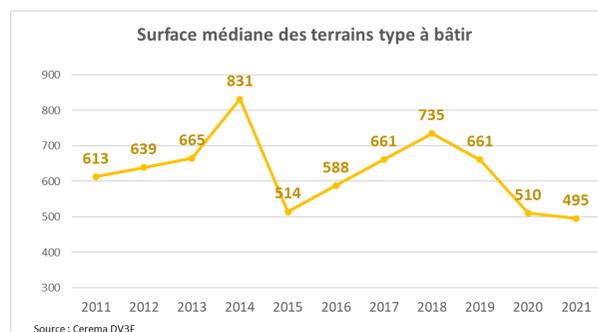
Nous sommes toutefois sur un marché très restreint : 25 appartements vendus en 2021 dont 2 appartements neufs, 6 anciens et 17 d'âge indéterminé.



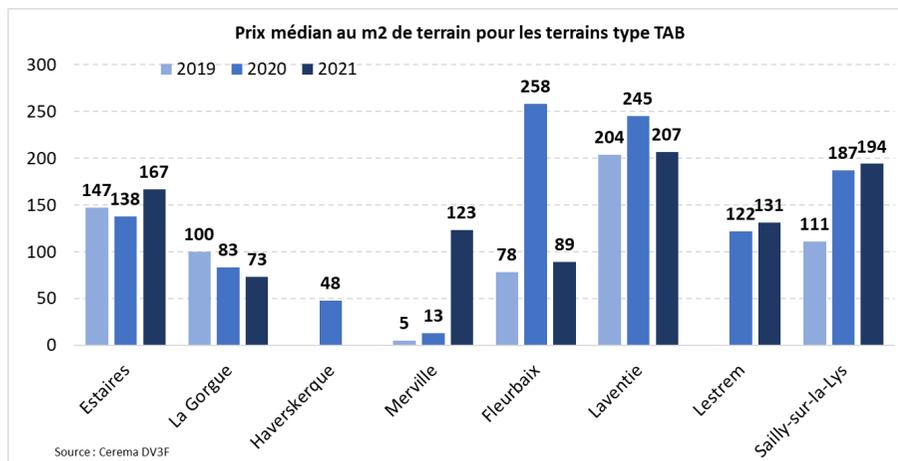
LES TERRAINS TYPE TERRAINS A BATIR

Le prix médian au m² des terrains type terrains à bâtir qui était en forte progression depuis 2017 (jusque 171 €/m² en 2020) a diminué en 2021. Compter tout de même 130 €/m².

La taille des terrains type terrains à bâtir est en diminution. En 2021, la moitié font moins de 495 m².



Des disparités importantes selon les communes.



DES LOGEMENTS POUR TOUS, COMMENT ? :

RESORBER LA VACANCE ;

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ;

ACCOMPAGNER LA DIMINUTION DE LA TAILLE DES MENAGES PAR DES OFFRES DE LOGEMENTS ADAPTES ;

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS ;

ACCOMPAGNER LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS ;

ATTEINDRE LES OBLIGATIONS DE LA LOI SRU ;

REEQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE SUR LE TERRITOIRE ;

DES CONSTRUCTIONS EN PLAI ;

DES LOGEMENTS POUR PERSONNES SEULES DANS TOUS LES TYPES DE PARCS.

ACTIVITE

12 177 emplois sont localisés dans l'intercommunalité

Dont 33 % dans la seule commune de Lestrem et 23 % à Merville.

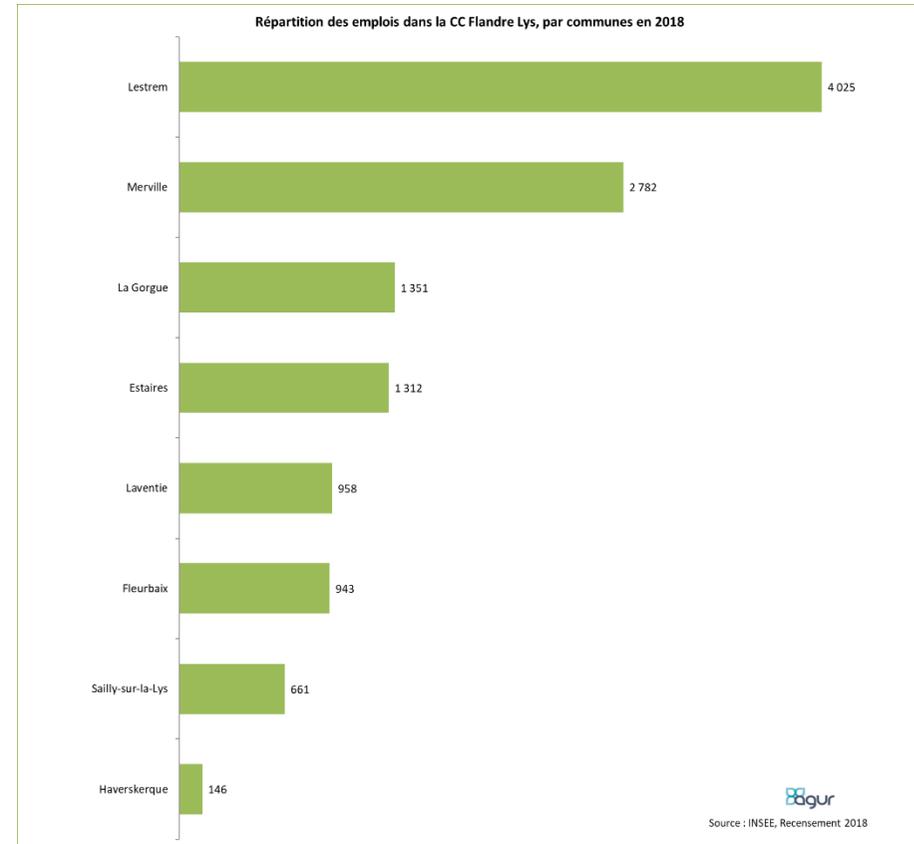
88 % sont des emplois salariés (87 % dans l'ensemble du SCoT).

28 % des emplois du SCoT de Flandre et Lys sont localisés dans la communauté de communes Flandre Lys.

En 10 ans, le nombre d'emplois salariés a diminué dans l'intercommunalité de 342.

Le nombre d'emplois non-salariés a augmenté de 165.

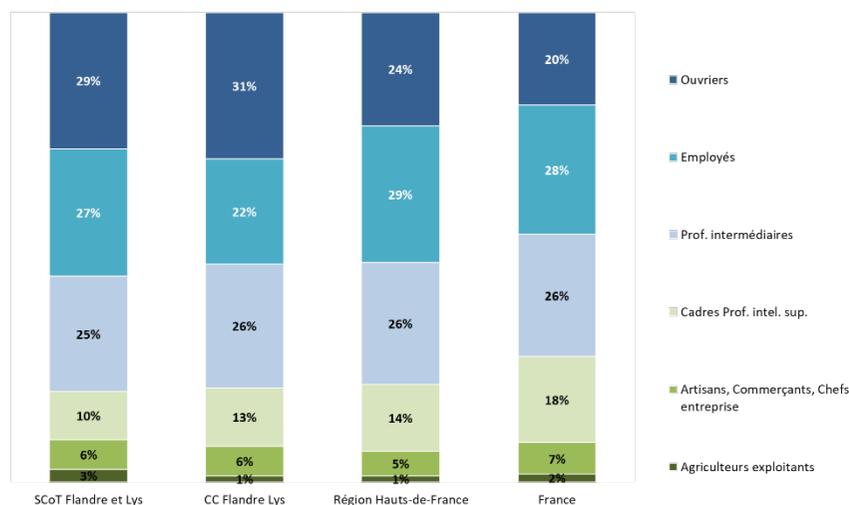
**ACCESSIBILITE VERS LES POLES D'EMPLOIS DE
L'INTERCOMMUNALITE**



Caractéristiques des emplois localisés dans la CCFL

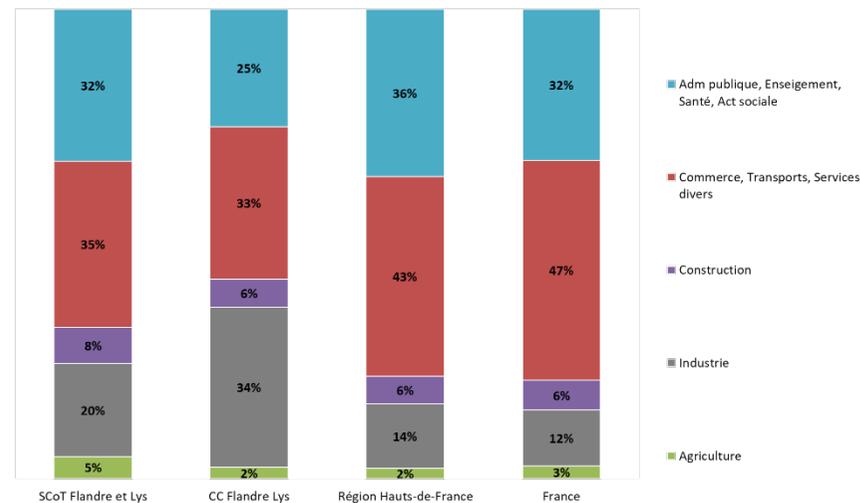
- Plus d'emplois dans l'industrie, moins dans l'administration publique.
- Sur-représentation d'emplois d'ouvriers, et d'emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures par rapport au SCoT de Flandre et Lys.
- Moins d'emplois d'employés.

Répartition par CSP des emplois localisés, 2018



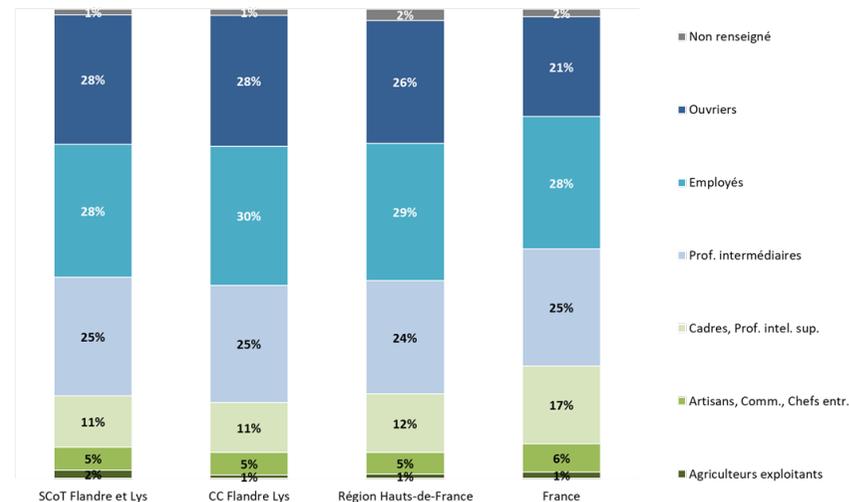
Source : INSEE, recensement population 2018

Répartition par secteur d'activité des emplois localisés, 2018



Source : INSEE, recensement population 2018

Répartition par CSP des actifs résidents, 2018



Source : INSEE, recensement population 2018

Caractéristiques des actifs résidents dans la CCFL

Sur-représentation d'employés résidents.

Professions intermédiaires :

Position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution (ouvriers ou employés), ainsi que les personnes travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social tels que les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Territoire attractif pour la résidence d'actifs de la CSP " Employés "

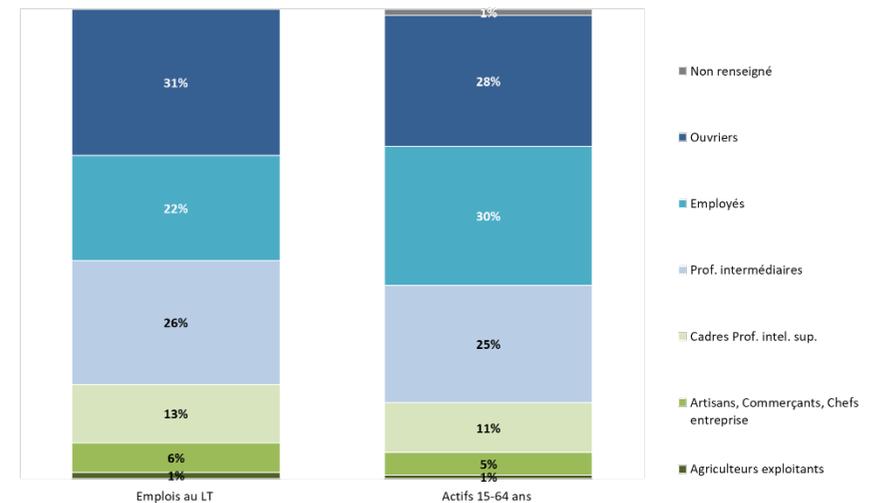
Une proportion moindre d'ouvriers résidants dans l'intercommunalité que d'emplois d'ouvriers localisés dans l'intercommunalité.

Une proportion supérieure d'actifs résidants de profession "Employés" que d'emplois "Employés" dans le territoire.

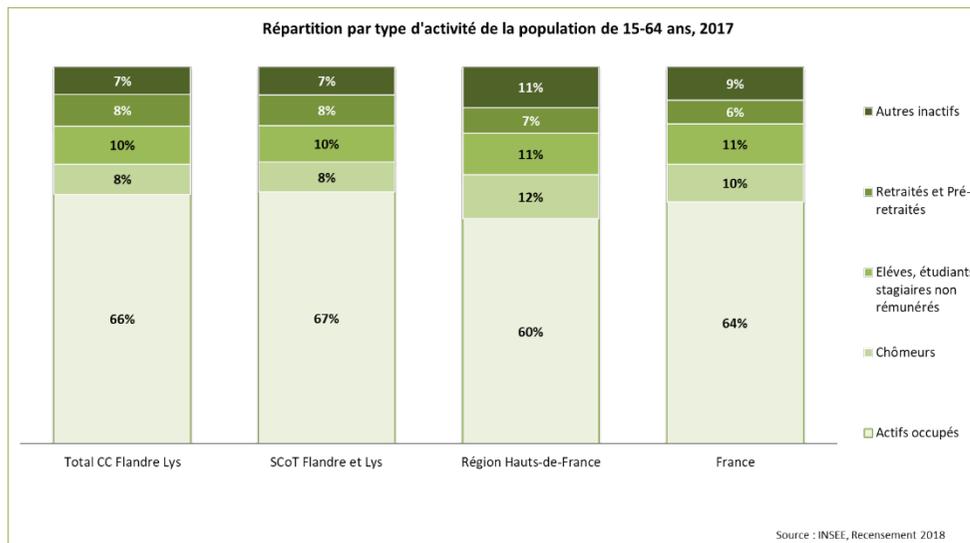
Une population plus active, avec un niveau de chômage inférieur

2/3 de la population de 15-64 ans de la CCFL est en emploi.

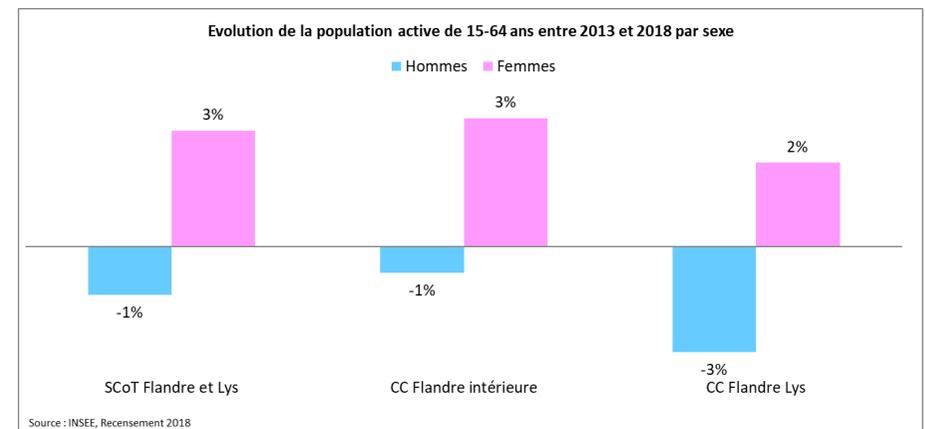
Répartition par CSP des emplois localisés et des actifs résidant dans la CC Flandre-Lys, 2018



Source : INSEE, recensement population 2018



Source : INSEE, Recensement 2018



Source : INSEE, Recensement 2018

Les femmes, moteur de l'augmentation de l'activité

Le nombre d'hommes actifs a diminué de 3 %, quand le nombre de femmes actives a augmenté de 2 %.

La proportion des femmes parmi la population active est passée de 46 % à 48 % en 5 ans.

DEPLACEMENTS

La métropole Européenne de Lille est le premier lieu de travail des habitants de Flandre Lys.

36 % de la population active de la CCFL travaillent dans la CCFL.

37 % travaillent dans la MEL.

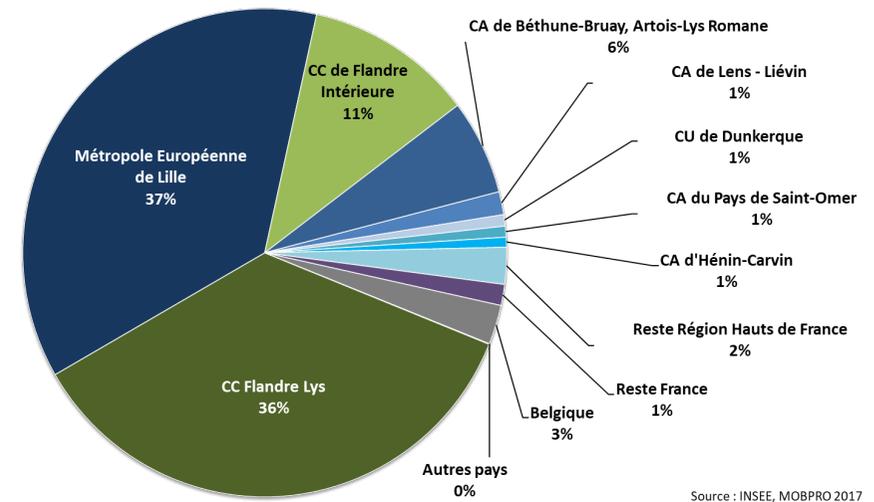


Les emplois localisés dans la communauté de communes Flandre Lys sont occupés principalement par des habitants de la Flandre Lys

48 % des emplois de la CCFL sont occupés par des habitants de la CCFL.

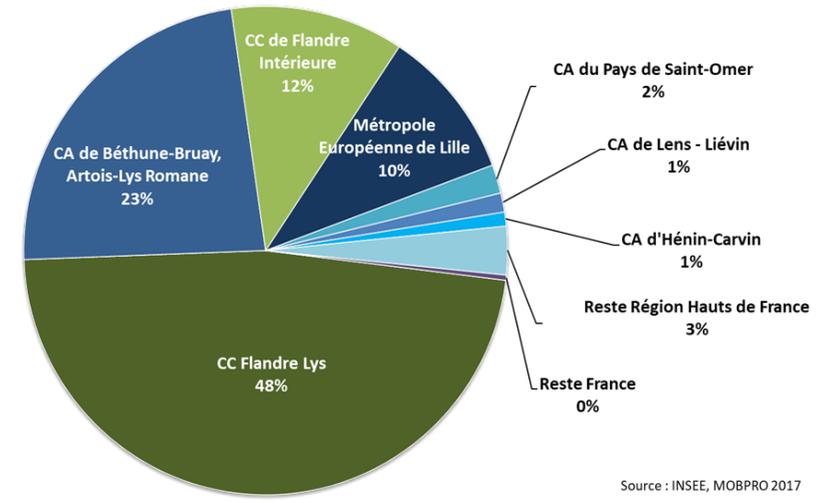
23 % par des habitants de la CABBALR.

Où travaillent les habitants de la CCFL, en 2017 ?



Source : INSEE, MOBPRO 2017

Où résident en France les personnes travaillant dans la CCFL, en 2017 ?

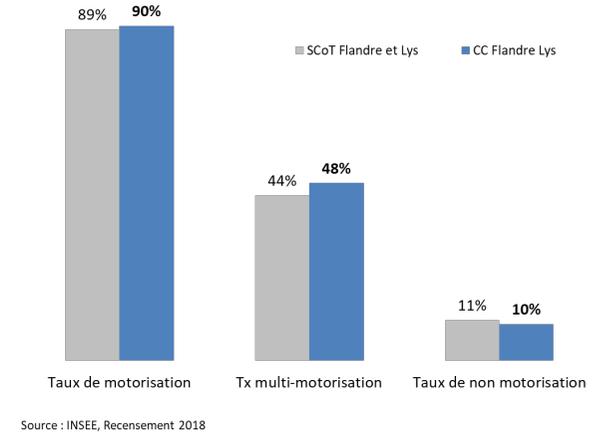
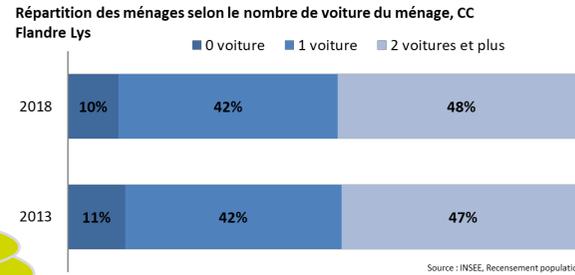


Source : INSEE, MOBPRO 2017

Un taux de motorisation important des ménages

Une augmentation de la multi-motorisation et une diminution de la non-motorisation qui concerne toutefois 10 % des ménages de l'intercommunalité.

85 % des ménages de la CCFL utilisent une voiture (ou camion ou fourgonnette) pour leur déplacements domicile-travail (1 % un deux-roues motorisé).



LES DEPLACEMENTS DES PERSONNES NON MOTORISEES

Synthèse du Diagnostic Mobilité, élaboré par le Bureau d'étude TTK pour la « Stratégie de transports et de déplacement de la CCFL », 2019

- La présence des zones d'activités soulève pour le territoire l'enjeu de **l'accessibilité en transport en commun** pour les captifs de ce mode.
- Le niveau d'équipement et de service est relativement élevé ce qui confère au **territoire une certaine autonomie**.
- **L'accessibilité à la métropole lilloise** au cœur des enjeux.
- L'utilisation des transports en commun pour les déplacements domicile-travail au sein du territoire est très faible.
- Le **réseau bus est fortement orienté vers un usage des scolaires** qui représentent 80 % des validations de titres.
- Un **enclavement routier et ferroviaire, une offre de bus peu compétitive** et un **rabattement vers les gares à optimiser**.
- Le **covoiturage** n'est pas une pratique très développée sur le territoire.
- Le **réseau cyclable n'est pas développé** sur les axes structurants.

Synthèse des forces et faiblesses, étude 2019

Forces

- › Une grande volonté et motivation pour se doter d'une stratégie et réaliser des expérimentations
- › Une offre TER attractive à proximité
- › La présence de fleuron de l'industrie sur le territoire
- › La qualité des équipements conférant au territoire une certaine autonomie

Opportunités

- › La réorganisation de l'offre de transport TC pour les actifs et les captifs
- › La valorisation des richesses du territoire (bio-méthane)
- › L'utilisation des nouvelles technologies pour favoriser les solutions alternatives et notamment le covoiturage
- › Le développement de la pratique cyclable dans le temps

Faiblesses

- › Un territoire enclavé
- › Urbanisation diffuse
- › Disparité sociale et léger vieillissement de la population
- › Une offre car à vocation scolaire et un usage très faible des TC et des modes doux
- › Des déplacements dominés par la VP

Menaces

- › Risque d'isolement social des captifs
- › Vulnérabilité à la fluctuation du prix du carburant
- › Perte de l'attractivité économique et résidentielle

DES LOGEMENTS POUR TOUS, OÙ ? :

ACCESSIBILITE AUX LES POLES D'EMPLOIS DE LA CCFL ;

ACCESSIBILITE A LA METROPOLE LILLOISE,

LES DEPLACEMENTS DES PERSONNES NON MOTORISES ;

L'ACCESSIBILITE EN TRANSPORT EN COMMUN ;

LE COVOITURAGE ;

LE RESEAU CYCLABLE

FONCIER

Identifier, quantifier et mobiliser les gisements fonciers avérés ou potentiels constitue un enjeu important afin d'être en mesure de proposer une offre de logements diversifiée susceptible de répondre aux attentes de la population du territoire, ceci dans un contexte où il s'agit de freiner davantage la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément au cadre réglementaire (article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation), les travaux du PLH de la Communauté de communes Flandre – Lys ont donné lieu à un recensement des potentialités foncières à partir des plans locaux d'urbanisme communaux : disponibilités foncières restantes au sein des zones à urbaniser, possibilités de densification dans les enveloppes urbaines, friches urbaines et sites potentiels de renouvellement urbain.

Ce recensement et le suivi de l'évolution des dynamiques foncières a vocation à être pérennisé dans le cadre de la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier à l'échelle du PLH (cf. décret n°2018-142 du 27/02/2018 portant diverses dispositions relatives aux volets fonciers des PLH ; art.205 de la loi n°2021-1104 du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Complémentairement, afin de mesurer les dynamiques récentes en matière de consommation foncière, un état des lieux de celle-ci a été menée sur la période 2011-2021 (décennie antérieure au début des travaux sur le PLH), afin d'estimer la progression des espaces urbanisés, dont les superficies consacrées à l'habitat.

LE SCOT DE FLANDRE ET LYS ET LES AMBITIONS EN MATIERE DE LOGEMENTS POUR LA CCFL

En matière d'habitat, afin de répondre à l'accroissement de population et à la poursuite du phénomène de décohabitation, le SCoT de Flandre et Lys (approuvé en 2019) ambitionne la réalisation de 13 200 logements à l'horizon 20 ans.

Il fixe également un objectif de modération de la consommation foncière, visant à prioriser le renouvellement urbain et la densification de la trame urbaine (développement économique et habitat) : à l'échelle du territoire Flandre et Lys, en matière d'habitat, il s'agit de produire à minima 1/3 de la production de logements au sein du tissu urbain, soit à minima 4 400 logements, en visant notamment :

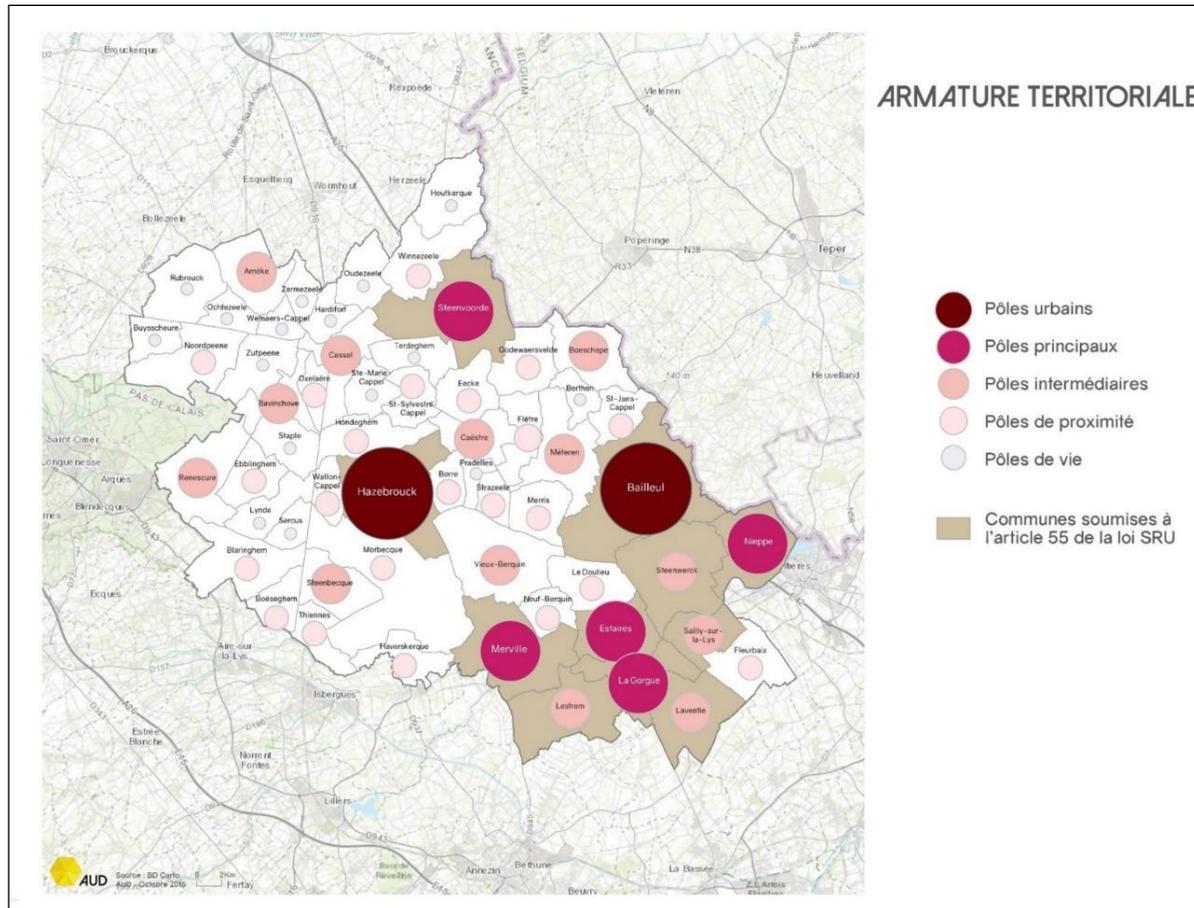
- Le confortement prioritaire des cœurs de villes et de villages ;
- La densification des extensions pavillonnaires ;
- Le confortement des hameaux compacts dans leur enveloppe existante ;
- L'amélioration de l'habitat isolé et la réaffectation du bâti existant.

Un autre enjeu du SCoT est de promouvoir la sobriété énergétique du territoire, dans l'habitat, dans les modes de déplacement, dans le mode de production de la ville (articulation Urbanisme – Transports).

Afin de maîtriser la consommation foncière, le SCoT de Flandre et Lys a déterminé une enveloppe foncière maximale.

Selon l'armature territoriale, pour l'habitat :

- Pour les pôles urbains : une consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 70 hectares ;
- Pour les pôles principaux (pour la CCFL : Estaires, La Gorgue, Merville) : une consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 80 hectares ;
- Pour les pôles intermédiaires (pour la CCFL : Laventie, Lestrem, Sailly-sur-la-Lys) : une consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 160 hectares ;
- Pour les pôles de proximité (pour la CCFL : Haverskerque, Fleurbaix) : une consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 110 hectares ;
- Pour les pôles de vie : une consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 40 hectares.



Source : SCOT de Flandre et Lys – 2019.

Pour le territoire de la CCFL, l'objectif de production est de 4000 à 4500 logements (soit 200 à 225 logements / an), dont au minimum 1200 logements locatifs sociaux supplémentaires. Il s'agira également que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU répondent à leurs obligations réglementaires en matière de logements sociaux.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCFL doit répartir cet objectif au sein de chaque commune.

La trajectoire « Zéro artificialisation nette ».

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose de réduire la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers par deux à l’horizon 2030, et fixe l’obligation d’atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Au regard du changement climatique, de l’altération de la biodiversité, mais également de l’enjeu de souveraineté alimentaire, il s’agit de ne plus considérer le foncier nu comme une ressource facile et de premier choix pour l’urbanisation, mais comme une ressource naturelle à préserver. Il s’agit de réduire au maximum la consommation d’espaces agricoles, naturels et forestiers.

La mise en œuvre de la trajectoire ZAN, en privilégiant un développement urbain plus vertueux (recyclage des espaces déjà urbanisés, densification des tissus urbains existants, compacité urbaine), peut permettre de diminuer les distances de déplacements du quotidien, de soutenir ou développer les commerces et services de proximité, de favoriser les transports collectifs.

Les prochains documents de planification que sont les SCoT et les PLU devront intégrer cet objectif.

EVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE DANS LA CCFL (2011-2021)

Methodologie.

Le socle de base de la cartographie est élaboré en croisant le cadastre, les fichiers fonciers de la DGfip et les campagnes de photographies aériennes disponibles sur la période de référence (dans le cas présent, 2012 et 2021).

Les espaces agglomérés des communes sont définis à partir des fichiers fonciers (parcelles artificialisées avant 2011), complétés de la photo-interprétation pour identifier les sites non repris dans les fichiers fonciers (notamment les emprises d'équipements publics ou certains sites d'activité). On détermine ainsi l'enveloppe urbaine des communes pour l'année 2011.

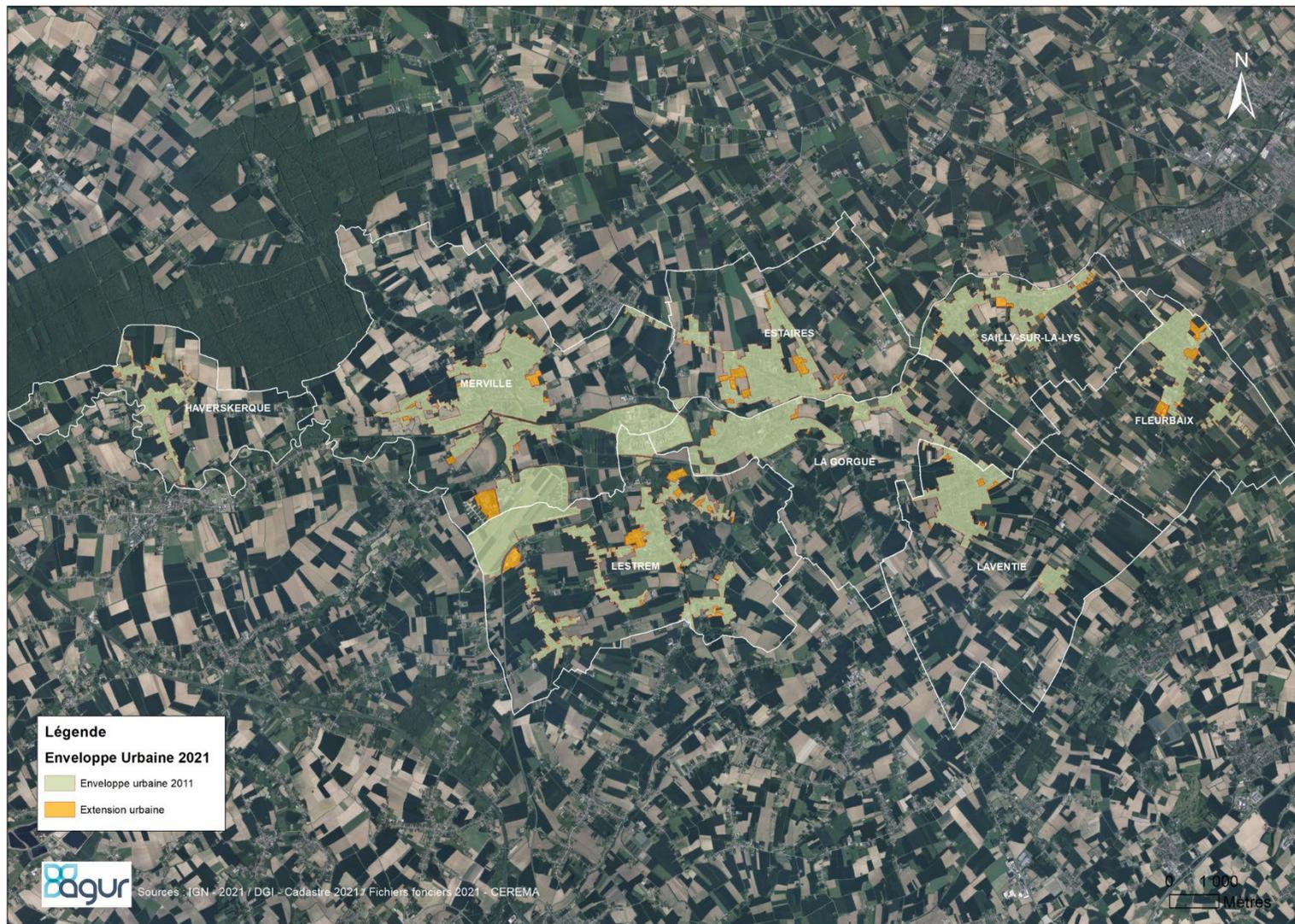
En raison de leur emprise importante, les sites de l'industrie Roquette et de l'aérodrome de Merville ont été définis comme faisant partie des espaces agglomérés.

L'enveloppe urbaine pour l'année 2021 est obtenue en sélectionnant dans les fichiers fonciers les parcelles artificialisées à partir de 2011, jusque l'année 2021. Le résultat est croisé avec la photo aérienne de 2021 pour ajouter les emprises urbanisées non prises en compte dans les fichiers fonciers, ainsi que les opérations de constructions dont les travaux de viabilisation ont démarré (on considère alors que le site a été artificialisé).

Dans les fichiers fonciers, une parcelle est identifiée comme artificialisée dès qu'un bâtiment y est réalisé, quelle que soit son emprise au sol. Un travail de croisement avec la photographie aérienne a été mené pour ne prendre en compte que l'emprise réelle nouvellement artificialisée.

La consommation foncière pour la période 2011-2021 est estimée selon trois catégories :

- Selon trois types : extension urbaine ; renouvellement urbain / confortement urbain ; diffus.
Extension urbaine = parcelles artificialisées en continuité de l'enveloppe urbaine de 2011.
Renouvellement urbain / Confortement urbain = parcelles comprises au sein de l'enveloppe urbaine de 2011, déjà artificialisées, sans dilatation de la tâche urbaine déterminée en 2011. Cette catégorie intègre aussi les parcelles de faible superficie nouvellement artificialisées au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que les nouvelles constructions dans des opérations démarrées mais non achevées.
Diffus = parcelles artificialisées sans continuité directe avec l'enveloppe urbaine de 2011 (essentiellement au sein des espaces agricoles ou naturels).
- Selon trois catégories : habitat, activité économique, équipement.



Mesure de la consommation foncière dans la CCFL sur la période 2011 – 2021

Commune	Enveloppe urbaine 2011 (en ha)	Enveloppe urbaine 2021 (en ha)	Consommation foncière en extension urbaine (en ha)	CF Extension "Habitat" (en ha)	CF Extension "Activité" (en ha)	CF Extension "Equipement" (en ha)	Opérations en RU / Confortement urbain (en ha) *	Consommation foncière en diffus (en ha)
Estaires	236	260	24	19	3	2	4	1
Fleurbaix	155	172	18	11	4	3	5	1
Haverskerque	95	96	1	1	0	0	2	2
La Gorgue	300	303	3	2	0	1	6	4
Laventie	182	186	4	4	0	0	4	5
Lestrem	466	506	40	21	19	0	10	2
Merville	552	585	33	9	23	1	25	3
Sailly-sur-la-Lys	202	210	9	8	0	1	2	1

Sources : Fichiers fonciers DGfip 2021, Orthophotographies PPIGE 2012 et IGN 2021

* Les opérations en RU / Confortement urbain peuvent intégrer des évolutions sur les constructions existantes (extensions, reconversion vers de nouveaux usages avec extensions mesurées de bâtiments existants, voire des démolitions / reconstructions), mais aussi des opérations plus conséquentes générant une artificialisation nouvelle. Sont également intégrées ici les nouvelles constructions dans les opérations d'habitat démarrées mais non achevées.

En matière de consommation foncière, en extension urbaine :

- À Estaires, l'évolution de la consommation foncière est surtout portée par des opérations de lotissements (Les Busseroles ...), par l'extension de la zone commerciale de la rue Jacqueminemars, ou de la réalisation du centre aquatique « L'Ondine » ;
- À Fleurbaix : cela correspond aux opérations de lotissements « Résidence du Briez » et « Résidence Le Trinquet », ainsi qu'à l'extension de la zone d'activités du Bois ;
- À Laventie : cela concerne les opérations de logements « Résidence Les Anthuriums », « Résidence Les Griottes », « rue des Violettes » ;
- À Lestrem : il s'agit essentiellement des zones d'activités de Paradis et des Graissières, ainsi que des opérations de logements de la ZAC de l'Épinette, du « Clos de la Lawe » ou du « Clos de la Chapelle » ;
- À Merville : cela correspond notamment à l'extension de la zone d'activités des Petits Pacaux ; en matière d'habitat, à l'opération de lotissement du « Domaine de la prairie » ;
- Pour Sailly-sur-la-Lys : il s'agit de la mise en œuvre de la 1^{ère} phase de l'opération de logements « Centre Village », ainsi que de quelques opérations de logements en entrée Est de l'agglomération ;

- L'enveloppe urbaine de La Gorgue a peu évolué, et les opérations de renouvellement urbain y ont été dominantes.
- Celle de la commune d'Haverskerque a également connu peu d'évolution, du fait de son caractère plus rural d'une part, mais également des contraintes liées au risque inondation qui concerne une grande partie de son territoire.

Pour les opérations de renouvellement urbain / confortement urbain, on notera principalement :

- À Merville, en plus de diverses opérations de renouvellement urbain au sein du tissu existant, l'importance du volume foncier relatif à cette catégorie correspond notamment à la poursuite de la réalisation des logements de l'extension nord-est de la commune (opération de logements « Jardins des Flandres ») ;
- À Lestrem, les opérations de renouvellement ou de confortement urbain concernent une multitude de sites au sein du tissu urbain, avec la particularité que les espaces urbanisés se sont constitués de manière linéaire le long des axes de circulation, avec parfois un parcellaire de grande profondeur. De fait, le comblement des dents creuses dans ce type de tissu peut donc induire une consommation foncière importante.
- La commune de La Gorgue a été concernée par quelques programmes de logements en reconquête de friches industrielles (actuelle rue des Tissages) ou de confortement urbain (rue de la Chapelle Victoria, rue Pierre de Coubertin). Sur la période 2011-2021 s'est également poursuivi l'accueil d'entreprises dans la zone d'activités du Grand Chemin.

Les opérations de consommation foncière en « diffus » concernent principalement des constructions à usages d'habitation ou à des bâtiments d'activités, de manière générale agricoles (confortement d'exploitations).

Le volume foncier, parfois conséquent, peut résulter de la nature des constructions et aménagements réalisés (exemples : création d'un centre équestre à Laventie ; implantations d'activités rue de la Gendarmerie, à La Gorgue ; extension de serres agricoles à Lestrem ...).

LE POTENTIEL FONCIER MOBILISABLE SUR LE TERRITOIRE DE LA CCFL

Les plans locaux d'urbanisme et les superficies dédiées aux projets d'habitat.

La Communauté de communes Flandre Lys n'est pas dotée d'un PLU intercommunal.

Chaque commune dispose de son propre document d'urbanisme. Le tableau ci-dessous synthétise les objectifs communaux définis pour la production de logements, qui répondent notamment à des besoins de desserrement des ménages et aux ambitions démographiques poursuivis par les communes.

Commune	Date d'approbation du P.L.U.	Objectifs de production de logements	Superficies ouvertes à l'urbanisation (pour l'habitat)	Densité minimum
ESTAIRE	04/11/2019	350 lgts (entre 2016 et 2030)	4,4 ha dans la trame urbaine 2,9 ha en renouvellement urbain (RU) 11 ha en extension urbaine	23 lgts / ha en moyenne
FLEURBAIX	06/03/2023	154 lgts (entre 2019 et 2035)	4,6 ha dans la trame urbaine 9,76 ha en extension urbaine 93 lgts potentiels identifiés en RU	17 lgts / ha en moyenne
HAVESKERQUE	18/06/2021	58 lgts (entre 2015 et 2035)	2 ha en extension urbaine 26 lgts potentiels identifiés en RU	17 lgts / ha en moyenne
LA GORGUE	02/2013	<i>Révision du P.L.U. en cours</i>		
LAVENTIE	22/09/2016	472 lgts (entre 2012 et 2025)	1,6 ha dans la trame urbaine 14,4 ha en extension urbaine 15 lgts potentiels identifiés en RU	20 lgts / ha en moyenne
LESTREM	11/09/2019	340 lgts (entre 2019 et 2029)	12,6 ha en extension urbaine 130 lgts identifiés en RU	20 lgts / ha en moyenne
MERVILLE	26/07/2017	456 lgts (entre 2017 et 2025)	8,95 ha en extension urbaine 57 lgts identifiés en densification de la trame urbaine	De 20 lgts / ha à 65 lgts / ha selon les sites
SAILLY-SUR-LA-LYS	08/04/2021	500 lgts (entre 2017 et 2035)	13,8 ha en extension urbaine 240 lgts identifiés en RU (sur 2,47 ha dans la trame urbaine)	20 lgts / ha mini

Le potentiel foncier sur le territoire de la CCFL

Les plans locaux d'urbanisme approuvés, relativement récents, affichent tous des ambitions de maîtrise de la consommation foncière. Tous ont été élaborés avec, en phase de diagnostic, la recherche et l'identification de gisements fonciers en renouvellement urbain au sein des tissus urbanisés des communes. Ces référentiels ont été réinterrogés et actualisés dans le cadre de l'élaboration de ce PLH, y compris la destination future envisagée de ces espaces.

De même, la localisation des zones à urbaniser AU à vocation d'accueil d'habitat a été choisie pour répondre aux enjeux de confortement des centralités des communes, avec des objectifs visant à favoriser les déplacements de courtes distances vers les aménités existantes (écoles, commerces de proximité, services).

Les PLU communaux intègrent des niveaux de densification minimum aux futures opérations d'habitat, en application des orientations du SCoT de Flandre et Lys. Ces densités cibles répondent notamment à l'armature urbaine du territoire.

Elles sont parfois adaptées à l'échelle des sites de projets, avec une contrainte que leur densité moyenne ne puisse pas être inférieure à la densité cible minimum définie pour la catégorie de commune d'appartenance dans l'armature urbaine.

Ces objectifs de densité sont traduits dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives aux sites ouverts à l'urbanisation (zone AU « habitat »), ainsi que pour certains sites de renouvellement ou de confortement urbain.

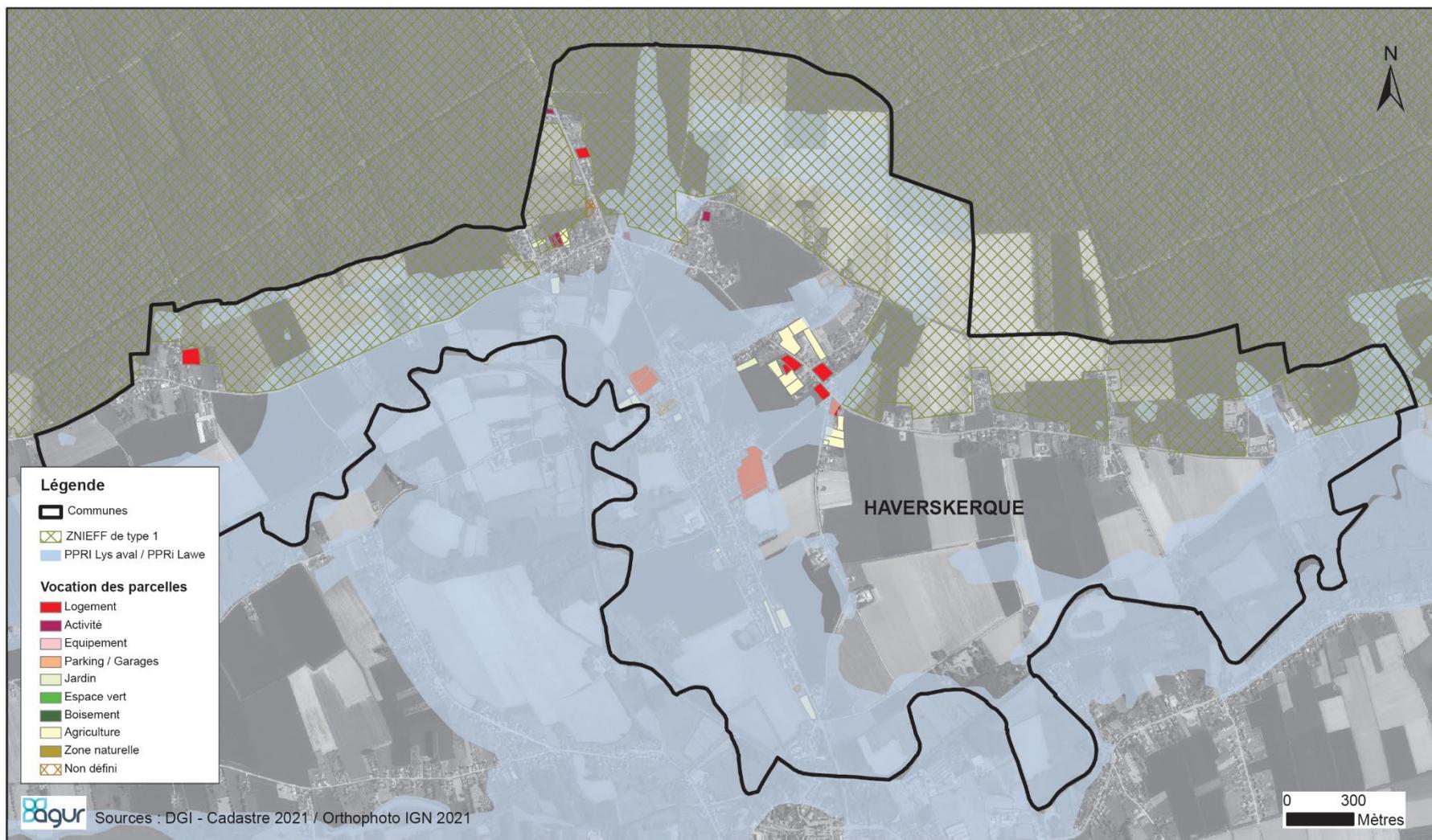
Afin de répondre aux obligations de la loi SRU, les PLU communaux ont défini des objectifs de production de logements sociaux. Ceux-ci sont également intégrés dans les OAP et s'imposent donc aux aménageurs.

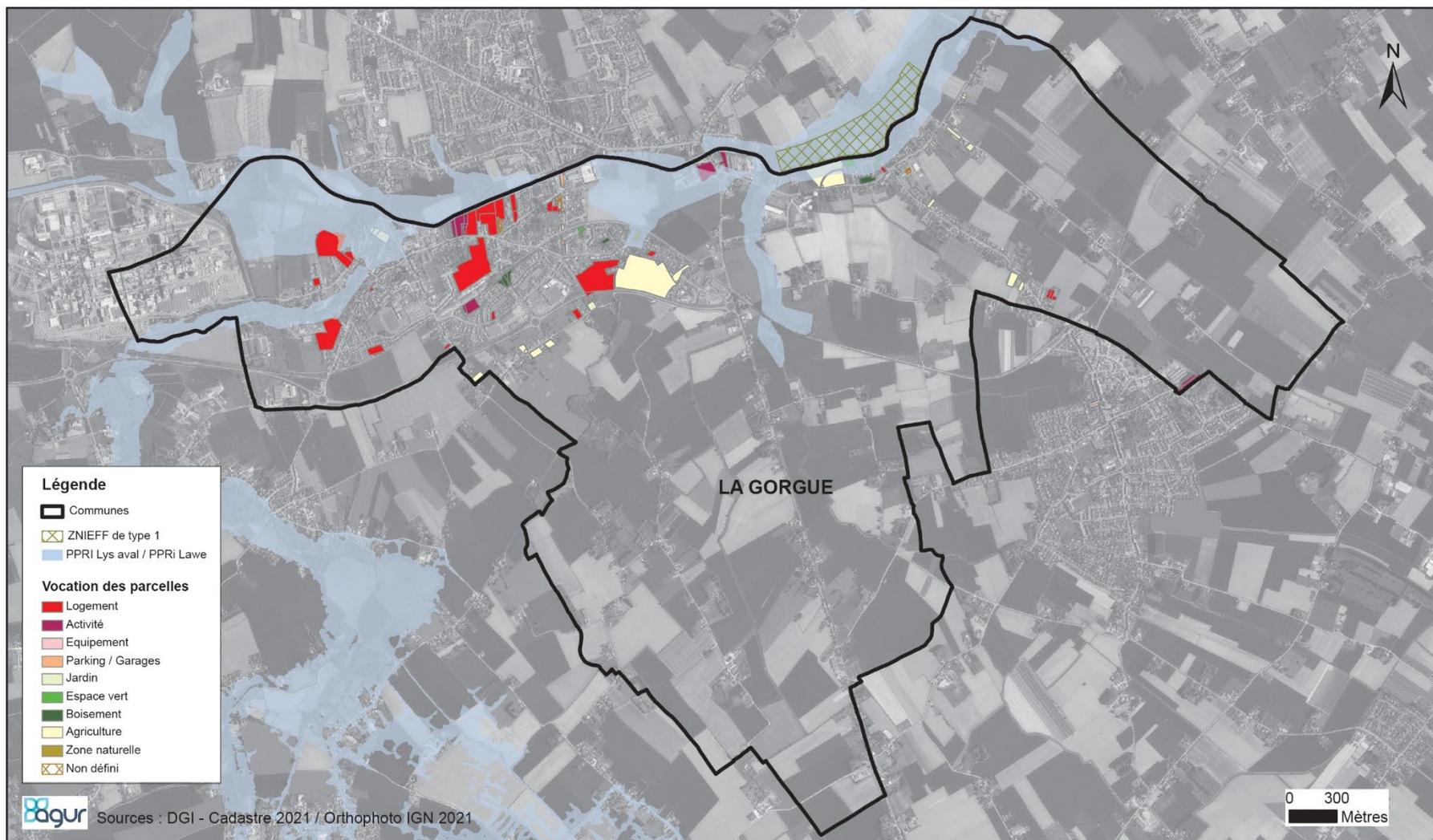
Si la commune de La Gorgue ne dispose pas encore de son PLU révisé, les travaux d'élaboration en cours du PLU ont permis d'identifier un certain nombre de sites de renouvellement urbain, sur lesquels des projets d'habitat sont envisagés. La mobilisation prioritaire de ces gisements fonciers pour répondre aux besoins en logements de la commune doit permettre de minimiser la consommation de terres agricoles pour le futur développement communal.

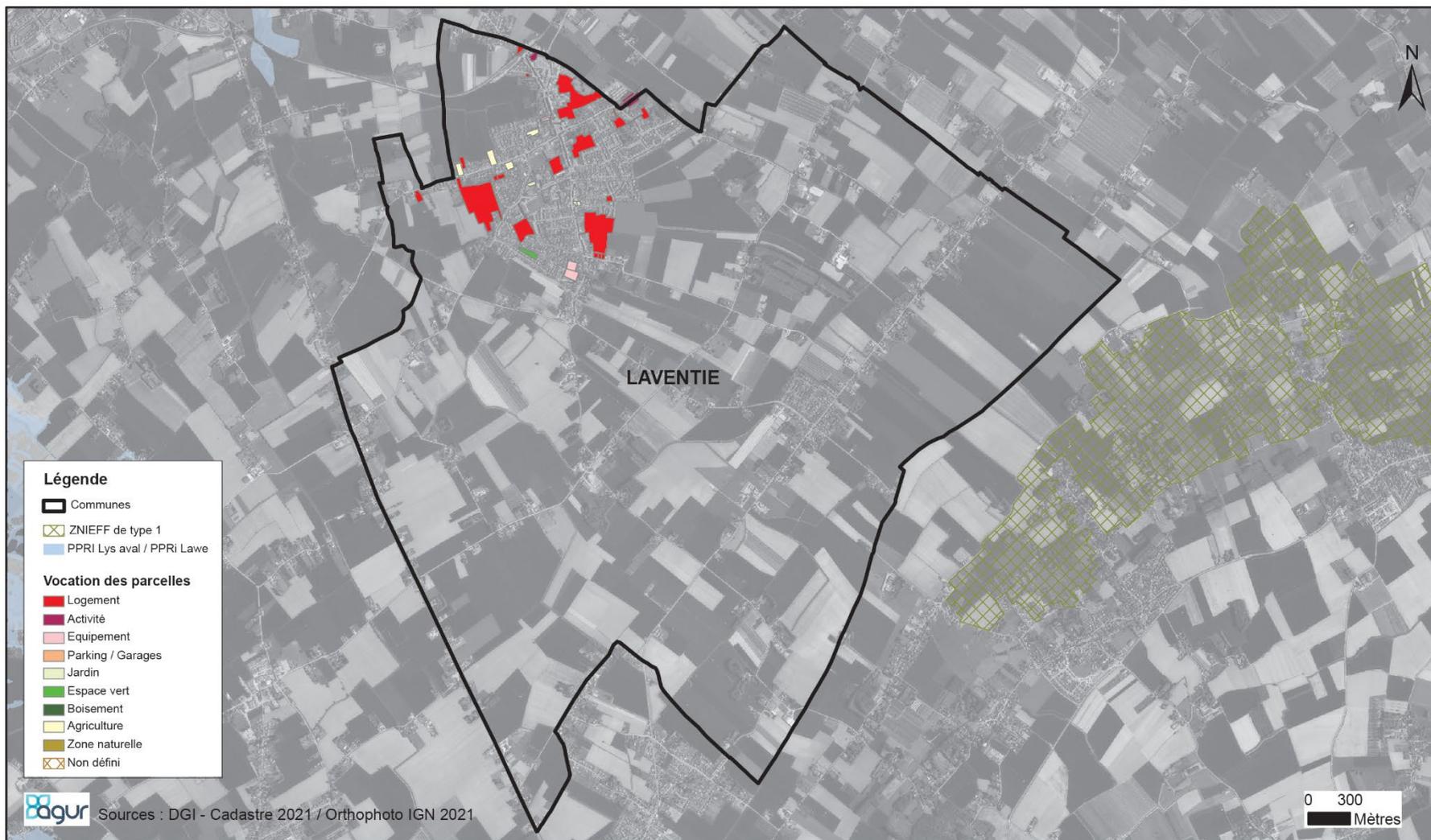
Les cartographies figurant aux pages suivantes recensent, pour chaque commune, les gisements fonciers potentiels au regard des documents d'urbanisme opposables, ainsi que la vocation future qui est envisagée pour chaque parcelle considérée. Afin de mieux appréhender les dynamiques en cours, les cartes reprennent également les sites sur lesquels des opérations de logements sont engagées ou ont été récemment achevées.

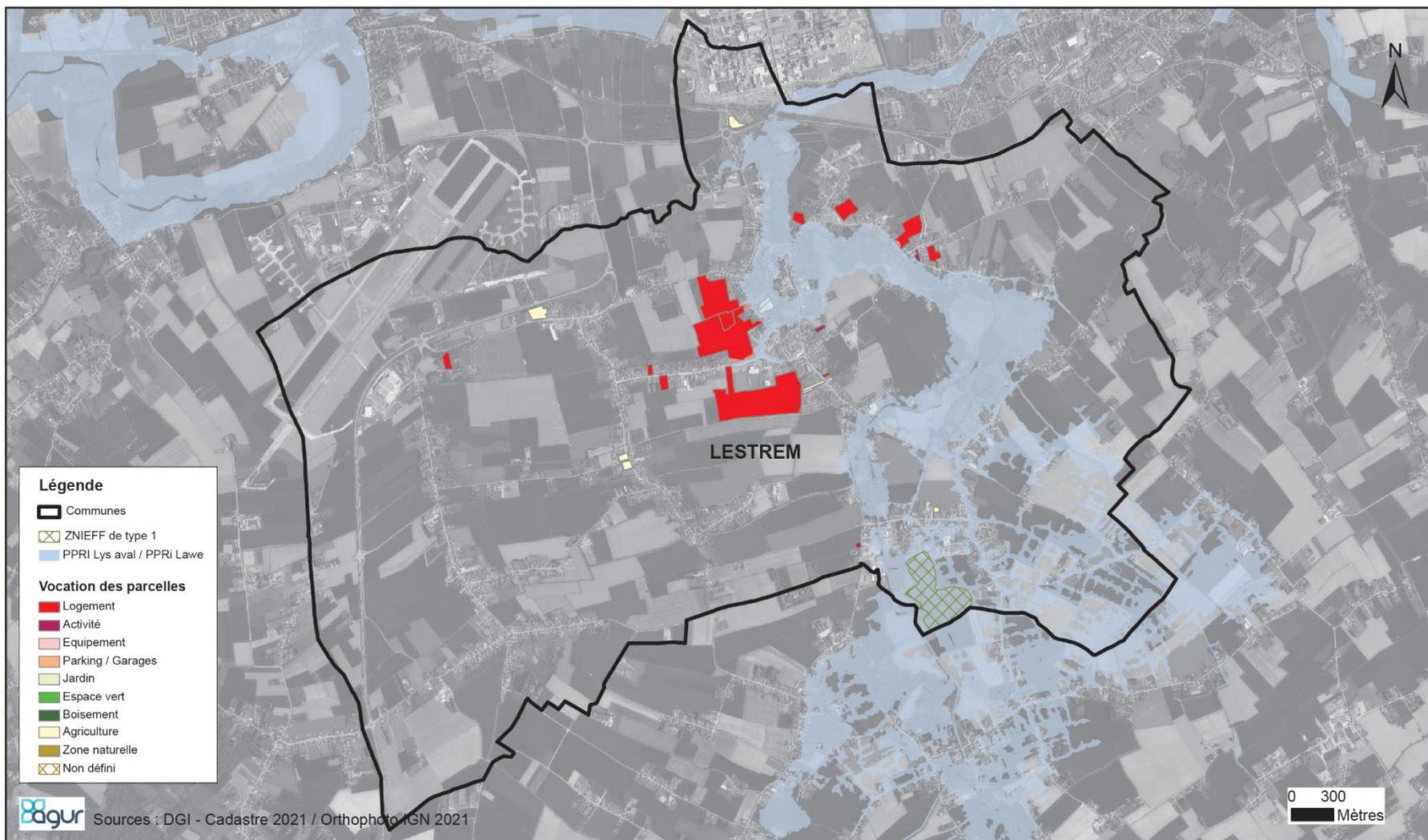


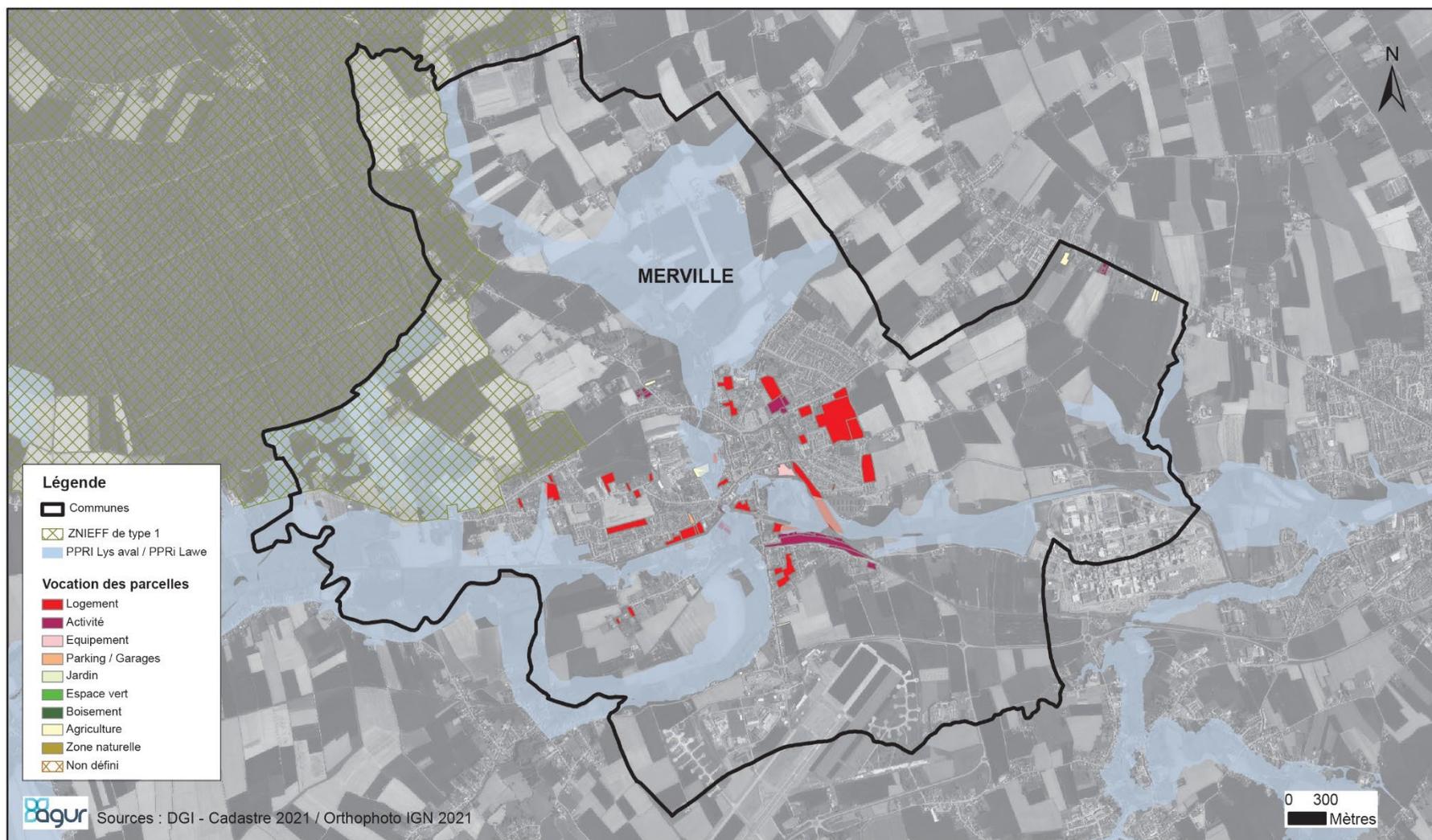


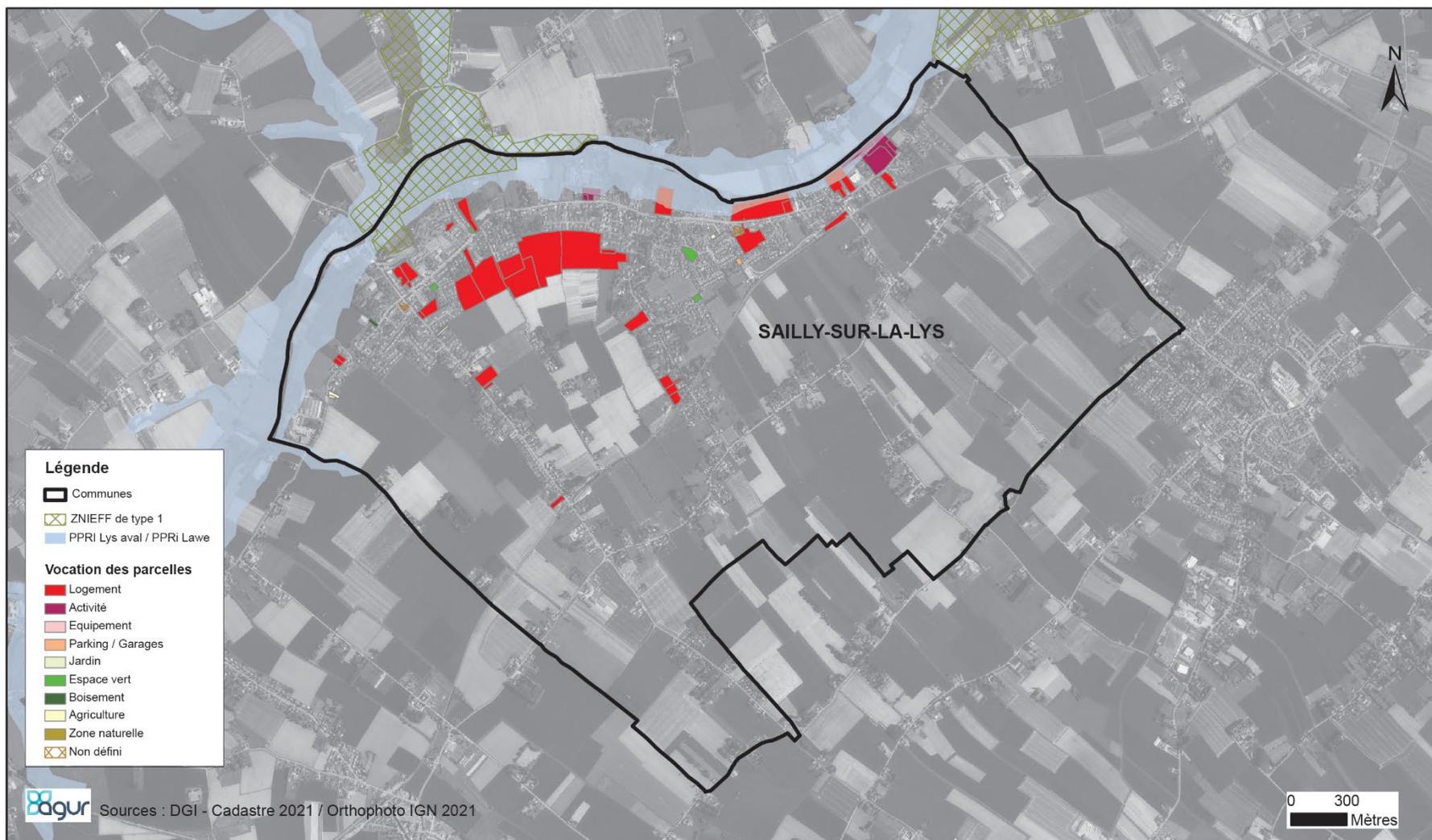












Les cartographies communales du recensement des gisements fonciers sur le territoire de la CCFL montrent que certains sites de projets envisagés sont impactés par le risque « inondation » lié aux débordements de la Lys aval et de la Lawe.

Les plans de prévention des risques Inondations (PPRI) approuvés pour ces deux bassins versants s'imposent aux PLU en tant que servitude d'utilité publique. Leurs règlements déterminent, selon les niveaux d'aléas et les cartes d'enjeux, des dispositions visant à limiter ou interdire l'urbanisation, y compris dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU.

Néanmoins, des événements climatiques exceptionnels intervenus sur le territoire, en raison de leur importance, sont susceptibles de remettre en cause le gisement foncier potentiel identifié ou vont nécessiter de réadapter les projets sur les sites impactés.

LES SITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

La phase de diagnostic de l'élaboration du PLH de la CCFL a donné lieu à l'établissement, pour chaque commune, de l'état des lieux des projets récents en matière de constructions de logements, ainsi que des projets à l'horizon 2030.

Celui-ci a été réalisé sur la base des PLU communaux opposables (y compris les recensements des potentiels fonciers en renouvellement urbain), ainsi que sur la base d'entretiens et de visites de sites avec les élus des communes, permettant de valider le potentiel foncier de chacune des communes.

Cet état des lieux a été arrêté en septembre 2023. Les élus du territoire ont été invités à actualiser et valider les gisements fonciers.

Les cartographies et tableaux ci-après reprennent, pour chaque commune de la CCFL, l'état d'avancement des projets par site identifié.

Par conséquent, ils peuvent intégrer des opérations de logements en cours ou récemment achevées.

Le nombre total de logements envisagés découle ainsi :

- Du projet lui-même lorsque celui-ci a été défini ;
- Du règlement du PLU opposable, et notamment de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) si celle-ci détermine un programme à réaliser ;
- Pour le gisement foncier non couvert par une OAP, d'une estimation du nombre de logements prévisibles au regard de la surface du site et de la densité minimale de logements à réaliser au regard du SCoT de Flandre et Lys.

Pour chaque commune, le nombre de logements locatifs sociaux est déterminé au regard des objectifs à produire au regard du SCoT.

Les tableaux communaux recensent également les sites qui pourraient faire l'objet d'opérations de logements à long terme, au-delà de l'échéance 2030.

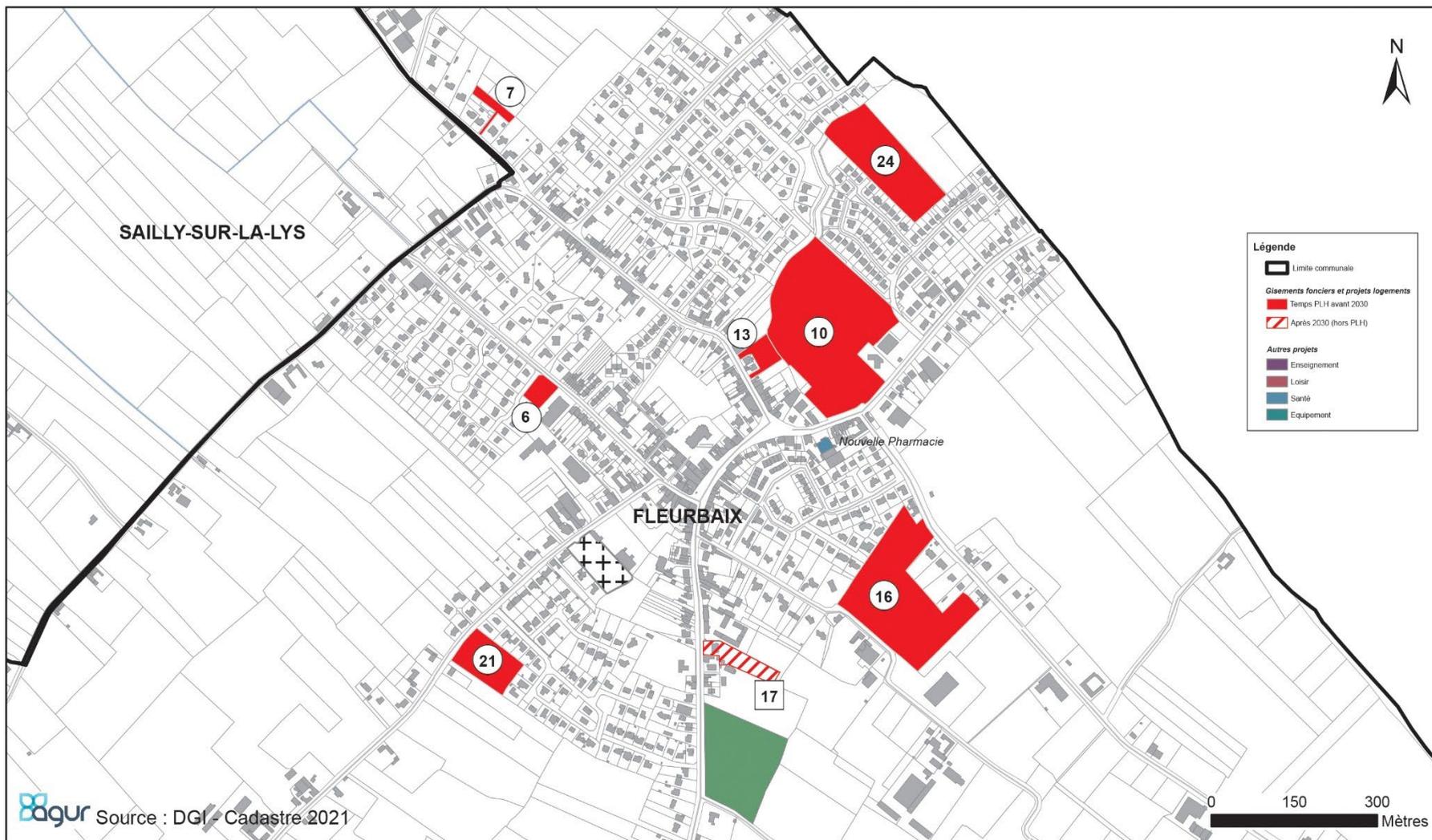
La mobilisation de ces fonciers pour une mobilisation à court ou moyen termes a été jugée peu probable pour diverses raisons : rétention foncière, occupation et utilisation actuelle du site, nécessité de remise en état des sites

Néanmoins, leur identification permet de conserver une veille sur leur évolution, et si besoin, de prendre les mesures nécessaires (mobilisation d'outils réglementaires du PLU ; application du droit de préemption urbain ; intervention de l'EPF) en vue d'engager une action de renouvellement urbain.



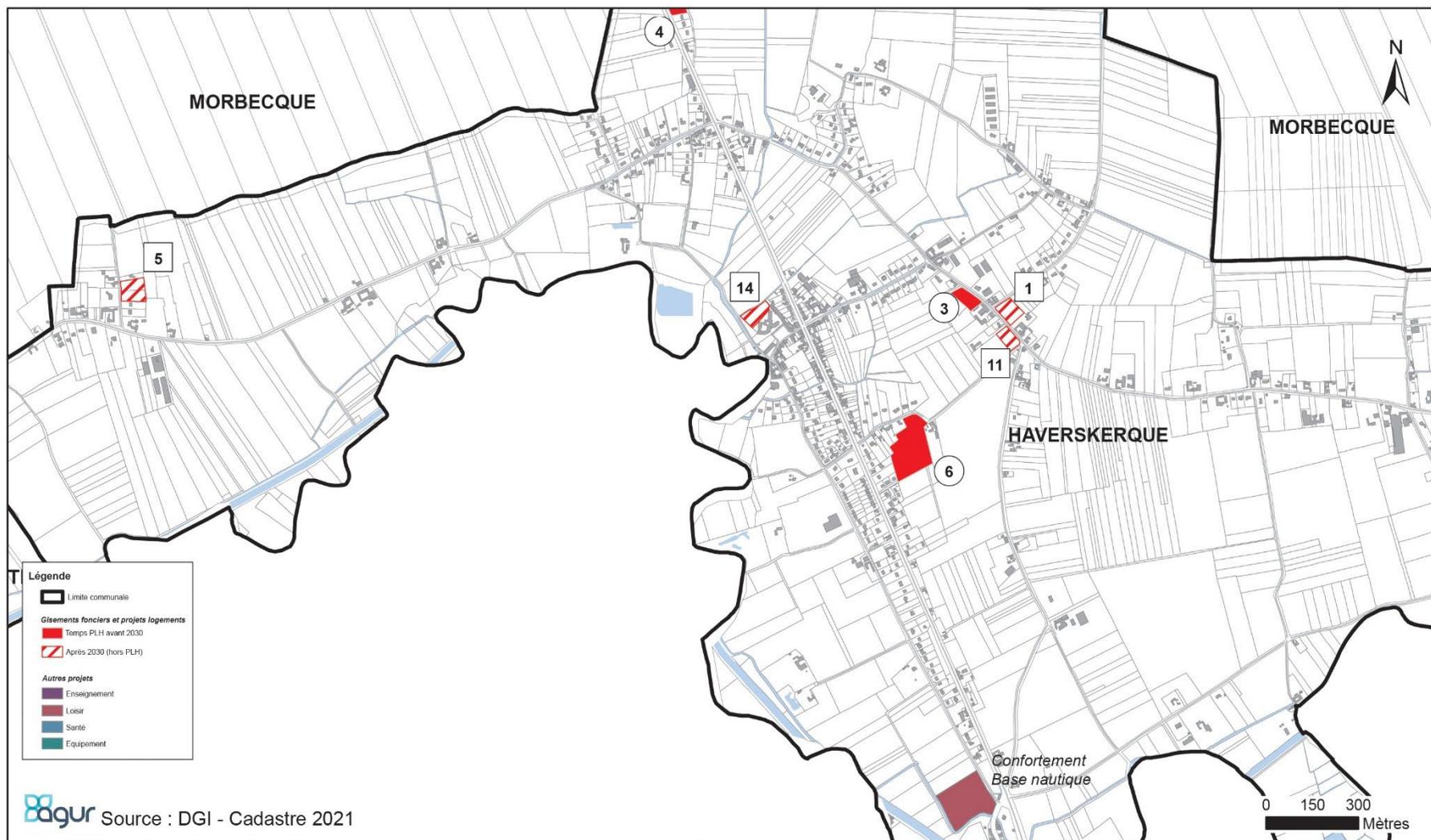
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Estaires

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Clos Tulipes	61			14				
Temporalité PLH (2023-2030)										
1	En cours	Extension Busseroles	15	15		0	5	0		
2	Projet	Zone 1 AU "les Busseroles"	171			56	171	56		
3	Projet	Rue des Créchets	9			0	9	0		
4	Projet	Rue du trou Bayard	6			0	6	0		
5	Projet	Site La Madeleine (Projet NEOXIMO)	83			0	83	0		
8	Projet	Garages Coupet	20			7	20	7		
9	Projet	Boulodrome	10			10	10	10		
10	Projet	Berge de la Lys	12			4	12	4		
11	Projet	Garage Havet	15			3	15	3		
13	En cours	Joubarbes 2	41	35	6	11	13	11		
14	Projet	OAP RD 646	11			3	11	3		
16	Projet	Rue des Créchets	2			0	2	0		
17	Projet	OAP rue des Créchets	15			4	15	4		
19	Projet	Rue des Créchets (Nord-est)	9			0	9	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
15	Gisement foncier potentiel	Rue du bois	41						41	
18	Projet	Rue des Créchets (Nord-ouest)	15						15	
			<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS</i>							



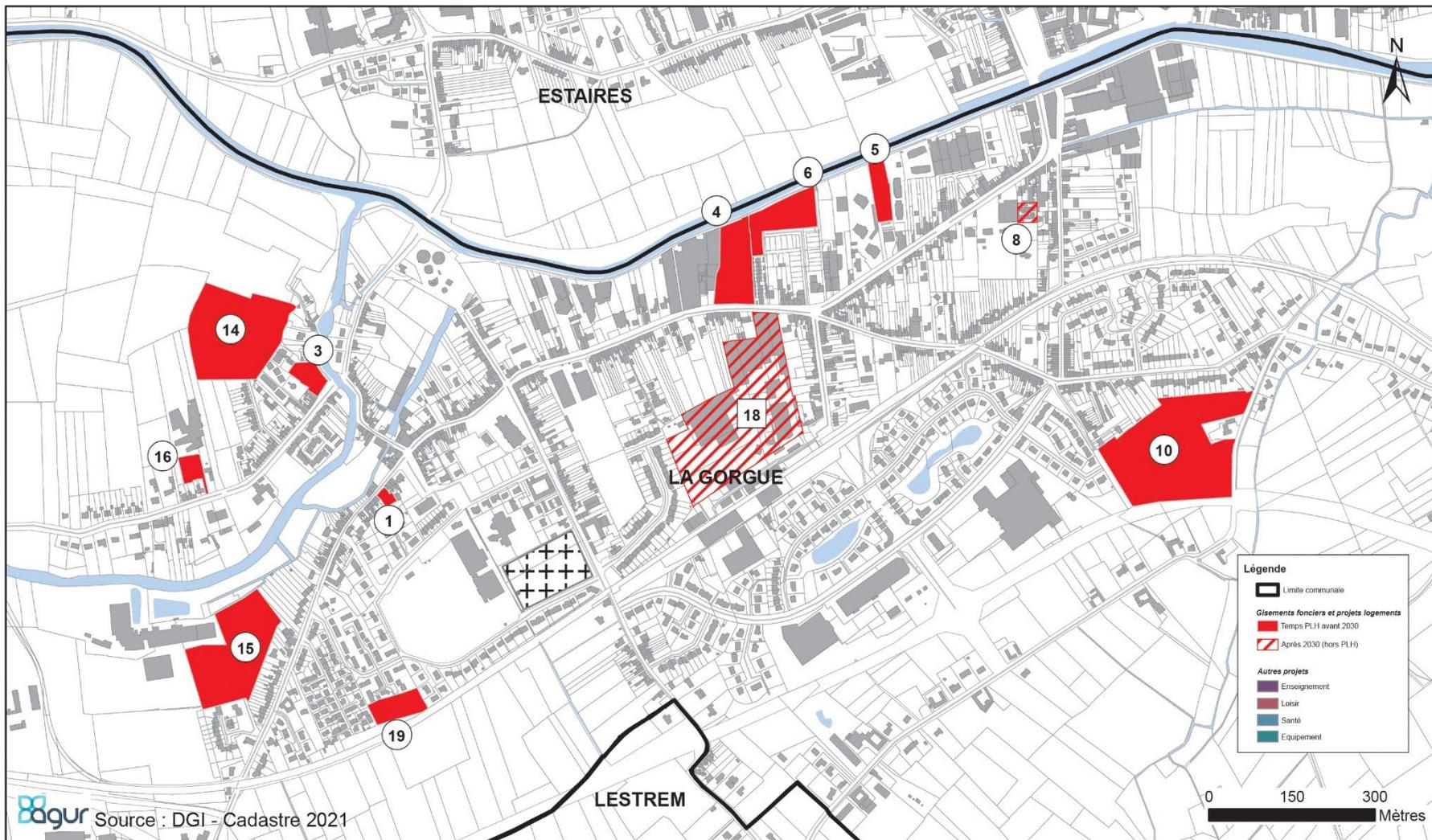
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Fleurbaix

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Clos du printemps	4			0		0		
X	Réalisé	Diffus	3			0				
X	Réalisé	Le biez 1	93	73	20	20				
X	Réalisé	Le trinquet 1	68	45	23	23				
Temporalité PLH (2023-2030)										
6	Projet	Logis métropole rue des armées / rue des cerisiers	0			0		0		
7	Réalisé	Rue longue rue	1			0	1	0		
10	Projet	Derrière Carrefour	17			17	17	17		
10	Projet	Friche ReseauPro (Site Chausson)	66			13	66	13		
13	En cours	Rue Henri Lebleu	4			0	4	0		
16	Projet	Le trinquet 2	55			11	55	11		
21	Gisement foncier potentiel	32 Rue du Quesne	9			0	9	0		
24	Projet	Le biez 2	29			6	29	6		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
17	Projet	Rue Louis Bouquet	7						7	
Temporalité non définie										
X	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	3							3
						<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 20 % de LLS</i>				



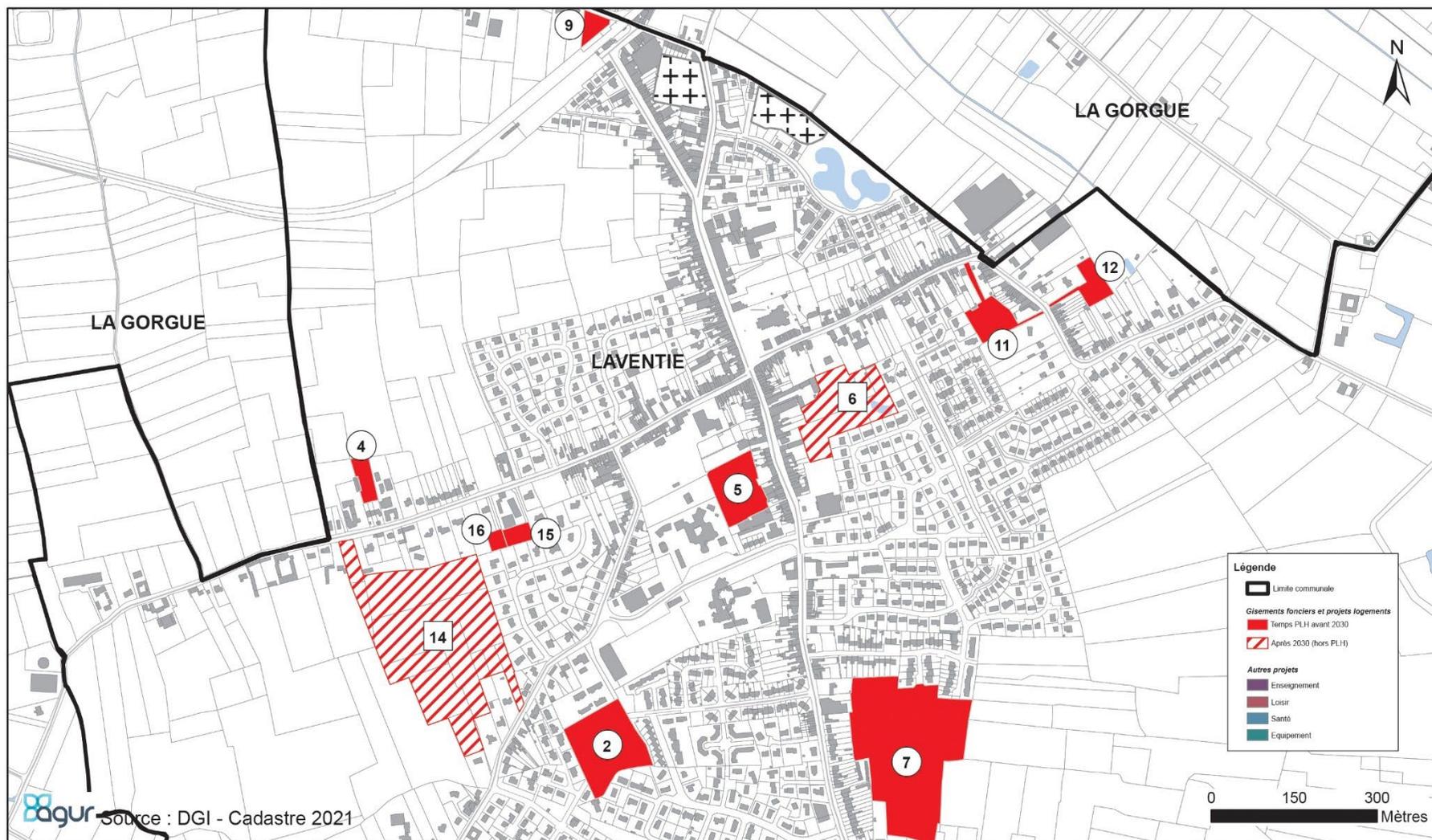
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Haverskerque

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Fichier foncier diffus	0			0				
X	Réalisé	Rue de Merville	1			0				
Temporalité PLH (2023-2030)										
3	En cours	Rue de Merville	5	5		0	5	0		
4	En cours	Rue du 11 novembre	2			0	2	0		
6	Projet	Entre RD916 et Rue Cronde	35	35	0	0	35	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
1	Gisement foncier potentiel	Rue de Merville	6							6
5	Gisement foncier potentiel	Rue du Gland	2			0				2
11	Gisement foncier potentiel	Rue Cronde/Rue de Merville	5			0				5
14	Projet	Résidence séniors accolée à l'EHPAD	5			0			5	
Temporalité non définie										
X	Gisement foncier potentiel	Rue de la maladrerie/Rue de Merville	0 (PPRI)			0				0



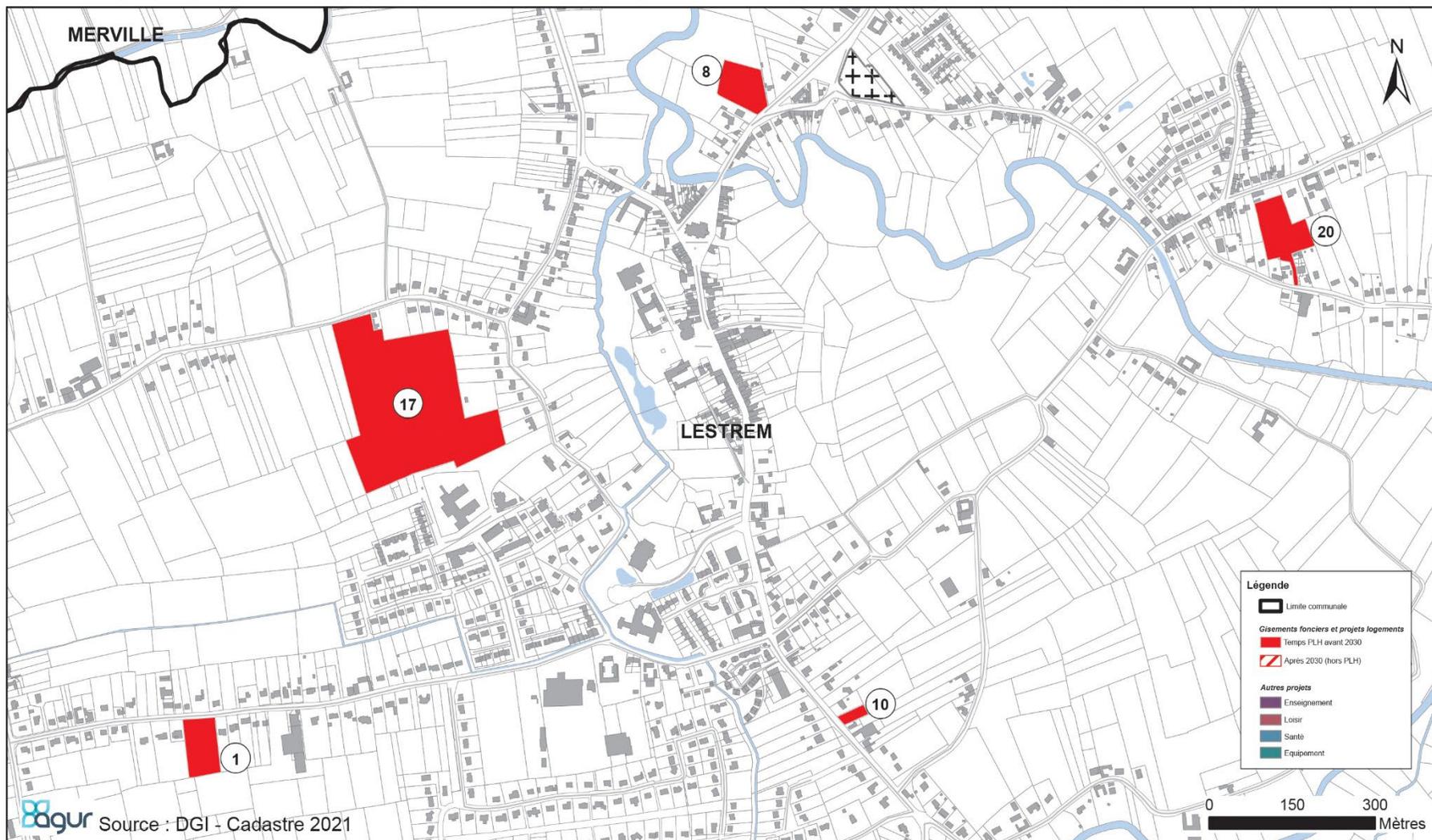
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs – La Gorgue

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts collectifs	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Ferronnerie	30		30	30				
X	Réalisé	Domaine des 2 Villes (phase 1)	54	24	30	54				
X	Réalisé	Ancienne maison bourgeoise découpée avec 1 dentiste	7		7	0				
X	Réalisé	Diffus	4			0				
X	Réalisé	Domaine des 10 cailloux	16	16		0				
Temporalité PLH (2023-2030)										
1	Projet	12 bis Rue de Béthune	10			0	10	0		
3	En cours	Ancien EHPAD	33	2	31	31	33	31		
4	En cours	Ancien Intermarché	94	16	78	94	94	94		
5	En cours	Les demeures de Louise -Rue du Général de Gaulle	47		47	47	47	47		
6	En cours	Domaine des 2 Villes (phase 2)	31		31	31	31	31		
10	Projet	Impasse du Sault	55	55		0	55	0		
14	En cours	Derrière ancien EHPAD : réhabilitation 35 logts								
15	Projet	FOH : réhabilitation 37 logts								
16	En cours	Sud nouvel EHPAD	12	12		0	12	0		
19	Projet	Projet Piraino	6			0	6	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
8	Projet	Cité Tournemine	20		20	20			20	
18	Projet	Site LMS (OAP en cours de réflexion)	109			36			109	
Temporalité non définie										
			<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS</i>							



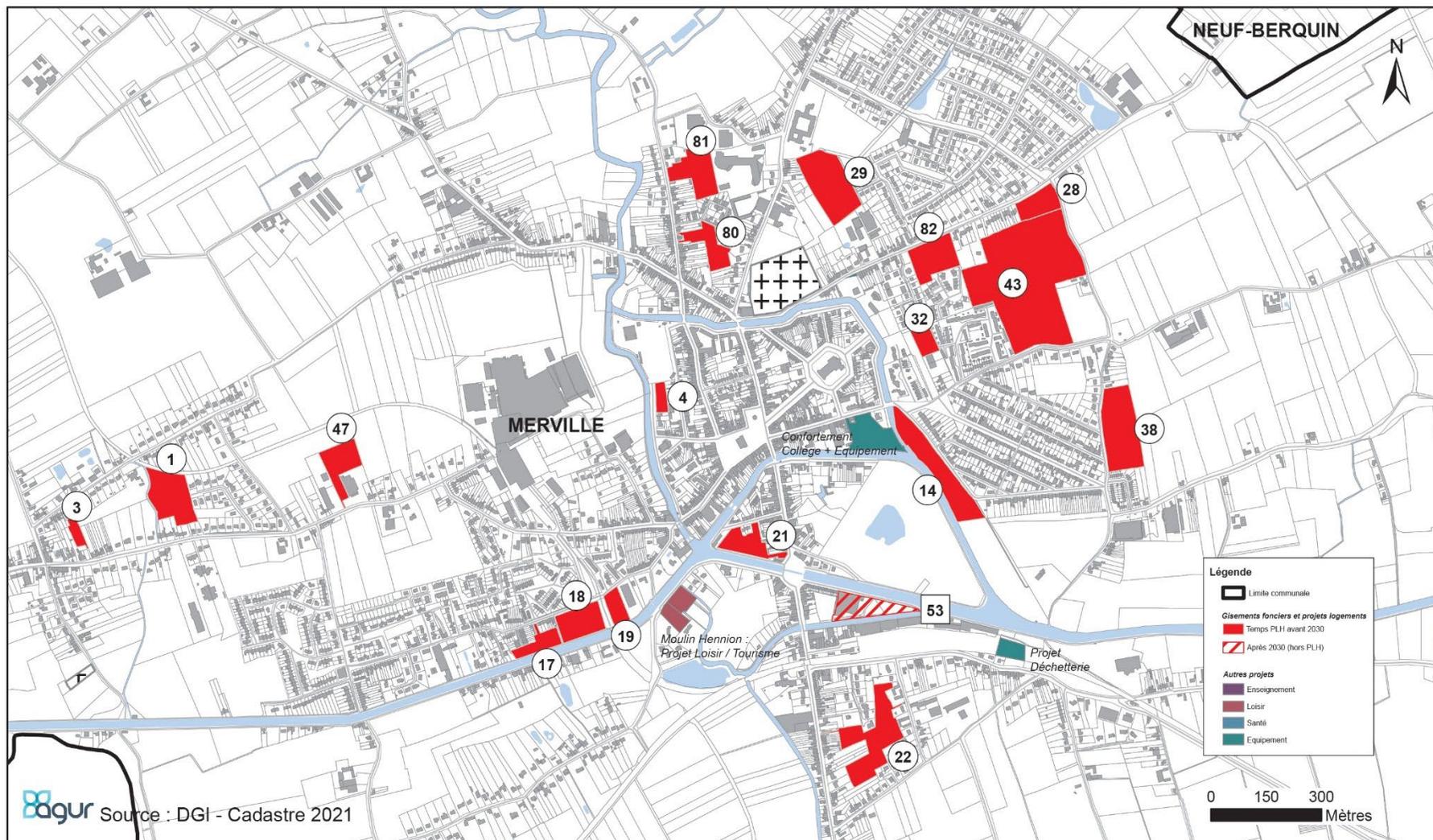
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Laventie

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts Coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Le Clos Saint Vaast	110			51				
X	Réalisé	Foncier diffus	2			0				
8	Réalisé	Démolition station d'épuration - Fauvette	15		15	15				
Temporalité PLH (2023-2030)										
2	En cours	Rue Désiré Fénart - European Homes	38			26	38	26		
4	En cours	740 Rue Delphin Chavatte - Ferme Auspie	6	6		0	6	0		
5	Projet	OAP Berthier	95			66	95	66		
7	Projet	Rue du Moulin	118			59	118	59		
9	En cours	Rue des Monts FOH programmation 2023	17			17	17	17		
11	Projet	Rue des Bannois	6	6		0	6	0		
12	Projet	Rue des Bannois	3	3		0	1	0		
15	Projet	87B Rue Delphin Chavatte	2	2		0	2	0		
16	Projet	89A Rue Delphin Chavatte	1	1		0	1	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
6	Projet	Arrière-Mission locale (Zone ancien PAPAG)	16						16	
14	Projet	Le paradis	116			58			116	
			<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 50 % de LLS</i>							



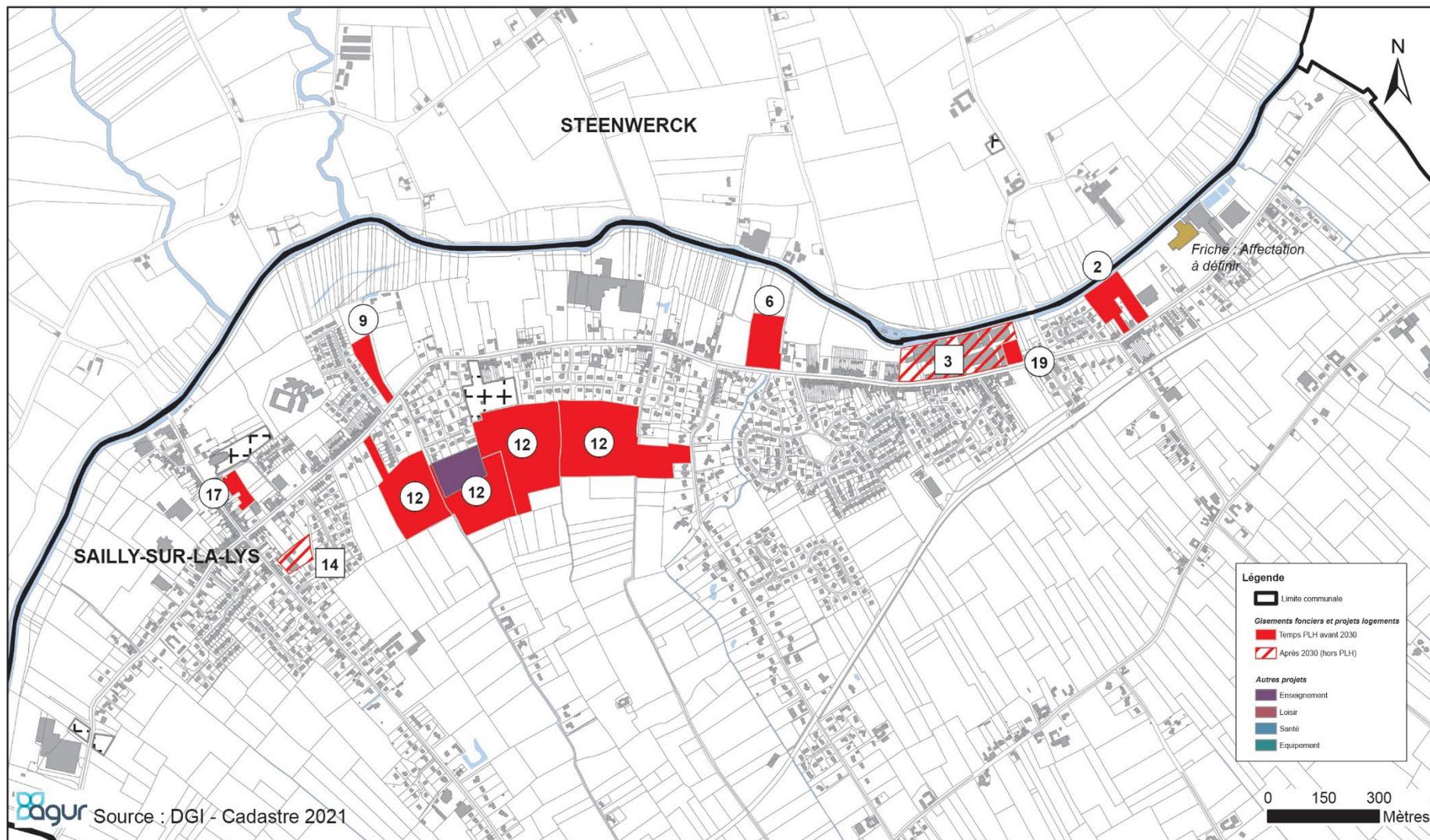
Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Lestrem

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre De LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	ZAC de l'Épinette - Rue des Mioches	240							
X	Réalisé	Clos de la Lawe	39	3	11	25				
X	Réalisé	Clos de la Chapelle	23	23		0				
X	Réalisé	Sud centre sportif	102							
X	Réalisé	Foncier diffus	6			0				
Temporalité PLH (2023-2030)										
1	Projet	Rue des Mioches	18		18	18	18	18		
8	Projet	Rue du Général de Gaulle	20			20	20	20		
10	Projet	Rte de Béthune	14			14	14	14		
17	Projet	Extension ZAC Rue de l'Épinette	92			46	92	46		
20	En cours	Rue des Verts pruniers	11	11			1	0		
Temporalité non définie										
X	Gisement foncier potentiel	Friche - Rue de l'Épinette	0			0				
			<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 50 % de LLS</i>							



Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs - Merville

Num Carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Rue Paul Gauguin	51	51		51				
X	Réalisé	Résidence de la Lys 1 (rue Henri Pruvost)	35	15	20	20				
Temporalité PLH (2023-2030)										
1	Projet	Continuité résidence Pasteur	30			0	30	0		
3	Projet	Entre rue G. Charlet et Rue d'Aire	4			0	4	0		
4	Projet	Bd du Maréchal Foch	35		35	35	35	35		
14	En cours	Batellerie	138		138	138	138	138		
17	Site potentiel logement	Site Calens (Rue de Bournonville)	52			52	52	52		
18	Site potentiel logement	Site Brunel (Projet Pierreval)	124			124	124	124		
19	Site potentiel logement	Site « Jack Mervil » (Rue Duhamel Liard)	50			50	50	50		
21	Projet	ALDI (Projet SOFIM)	18		18	0	18	0		
22	Projet	OAP rue Duriez	23			8	23	8		
28	En cours	Entrée domaine de la prairie	5	5		0	5	0		
29	Projet	Tranche 5 des Jardins de Flandre	42			18	42	18		
32	En cours	Résidence de la Lys 2	32		32	32	32	32		
38	Projet	Rue du Rinchon	46			15	46	15		
43	En cours	Domaine de la prairie	162	162		61	61	61		
47	Projet	Derrière LIDL	14	14		0	14	0		
80	Projet	Site Pauwels	60			20	60	20		
81	Projet	Site Stade Delassus / Ecole de musique	18			6	18	6		
82	Projet	Maison de retraite Léon Duhamel	30			30	30	30		
X	Projet	Rue Régnier Leclercq	6			0	6			
Temporalité hors PLH (après 2030)										
53	Site potentiel logement	Site CIACAM	21						21	
X	Site potentiel logement	Garages Cité des Jardins								
Temporalité non définie										
X	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	10							10
			<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS</i>							



Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs – Sailly-sur-la-Lys

Num carto	Etat	Nom projet	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre De LLS	Nb logts (projets 2023-2030)	Dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH	Nb logts potentiels (Autre potentiel RU)
Opérations récentes réalisées avant 2023										
X	Réalisé	Entre Rue de la Lys et chemin fer (entrée de ville)	6	6		0				
X	Réalisé	Impasse Mehon	31	31		0				
X	Réalisé	Fichier foncier diffus	8			0				
Temporalité PLH (2023-2030)										
2	Projet	Pas de Calais Habitat – rue de la Lys	36	6	30	30	36	30		
6	Projet	Friche Uneal	42	24	18	18	42	18		
9	Projet	Maison Blanche – RD 945	28	9	19	25	28	25		
12	Projet (TOTAL)	Centre village TOTAL	273	140	133	117	229	117		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 2B</i>	68	44	24	24	24	24		
12	<i>Projet</i>	<i>Centre village 2A</i>	101	52	49	49	101	49		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 1B</i>	17	17	0	0	17	0		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 1A</i>	75	15	60	44	75	44		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 3</i>	12	12	0	0	12	0		
17	Projet	Site mairie	31		31	31	31	31		
19	Projet	Maison bourgeoise (démolition/projet)	28		28	5	28	5		
X	En cours	PC Diffus	7				4	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)										
3	Projet	Friche Safilin (projet mixte)	15		15	0			15	
14	Projet	La Poste + Parcelle nue à côté école	20		20	20			20	
Temporalité non définie										
X	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	3							3

	Nombre de logements réalisés 2020-2022	Dont logements locatifs sociaux 2020-2022	Nombre de logements des projets 2023-2030*	Dont logements locatifs sociaux 2023-2030*	% logements locatifs sociaux des projets 2023-2030
Estaires	106	14	390	100	26 %
Fleurbaix	54	0	190	50	26 %
Haverskerque	1	0	50	0	0 %
La Gorgue	29	24	290	210	72 %
Laventie	129	66	290	170	59 %
Lestrem	114	16	150	100	67 %
Merville	136	20	790	590	75 %
Sailly-sur-la-Lys	91	0	400	230	58 %
CC Flandre Lys	660	140	2 550	1 450	57 %

Sources : CEREMA Fichiers fonciers ; Villes

* Données arrondies à la dizaine supérieure

Bilan et perspectives de la construction de logements pour la période 2020 – 2030 :

Sur le territoire de la communauté de communes Flandre Lys, sur les trois premières années de la période, 660 logements ont été réalisés, dont 140 logements locatifs sociaux :

- De nombreux programmes importants de logements ont été menés entre 2020 et 2023, ou sont en cours.
 Notamment : à *Estaires* (le Clos des Tulipes, Les Joubarbes) ; à *Fleurbaix* (Le Biez 1, Le Trinquet 1) ; à *Laventie* (Le Clos St Vaast) ; à *Lestrem* (la ZAC de l'Épinette, le Clos de la Lawe, le Clos de la Chapelle) ; à *Merville* (le Domaine de la Prairie) ; à *Sailly-sur-la-Lys* (l'opération Centre Village, les logements de l'impasse Méhon).
- Plus de la moitié des logements locatifs sociaux ont été construits dans la commune de *Laventie* (notamment, dans l'opération de logements du Clos St Vaast).

A l'horizon 2030, sur la base des documents d'urbanisme en vigueur (zones d'extension urbaine, sites de renouvellement urbain concernés par une orientation d'aménagement et de programmation dans les PLU, ou sites de renouvellement urbain recensés dans les référentiels fonciers communaux) et des projets identifiés, ce sont près de 2550 logements supplémentaires qui pourraient être ainsi réalisés.

- **A Estaires** : la zone 1AU des Busseroles a vocation à accueillir près de la moitié des futurs logements. La commune dispose en outre un certain nombre de sites présentant un potentiel de création de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (rue de Lille ; site des garages Coupet ; site du Garage Havet ; site d'OAP de la RD 646 ; rue des Créchets ; Berges de la Lys ...). Le site de l'entreprise La Madeleine présente également un potentiel important, bien que partiellement impacté par le risque Inondation lié à la Lys.
- **A Fleurbaix**, trois secteurs de la commune pourraient accueillir l'essentiel des futurs logements : le site de renouvellement urbain (1AUr) de la rue des Glattignies / rue du Biez (y compris le site de l'activité Chausson Matériaux, qui a récemment succédé à l'enseigne Réseau Pro), celui dit du Biez 2 (zones 1AU, prolongement de l'opération de logements de la Résidence du Biez), et celui du Trinquet 2 (zone 1AU au sud du lotissement du Trinquet).
- **A Haverskerque**, le PLU identifie une seule zone d'urbanisation future à vocation d'accueil de logements, entre la rue du 8 mai 1945 et la rue Cronde, qui devrait accueillir l'essentiel des futurs logements. Les capacités en renouvellement urbain ou en confortement urbain (par l'intermédiaire du comblement des dents creuses) restent mesurées, et aléatoires à court et moyen termes. On notera toutefois le projet de réalisation de logements pour personnes âgées sur une partie de la parcelle occupée par la maison de retraite.
- Sur la commune de **La Gorgue** ont pu être identifiés un certain nombre de projets de logements, essentiellement en renouvellement urbain : site de l'ancien EHPAD, site de l'ancien Intermarché, Domaine des 2 Villes (phase 2) Le site de l'entreprise LMS est également identifié comme pouvant faire l'objet, mais à plus long terme, d'une opération de restructuration urbaine en vue d'y accueillir du logement, des services ou des activités commerciales de proximité, mais le site est actuellement toujours en activité.
Un autre secteur de la commune est envisagé pour du logement, en extension urbaine (site de l'Impasse du Sault). Seulement, l'ouverture effective à l'urbanisation de cette zone et sa capacité dépendra de sa confirmation dans le prochain PLU, en cours de révision.
- **A Laventie**, la production future de logements devrait être réalisée sur quatre sites : rue Désiré Fénart (programme European Homes, en cours) ; le secteur de la rue du Moulin, pour près de la moitié des futurs logements ; le site dit « Berthier » ; la rue des Monts (programme FOH en cours).
- La commune de **Lestrem** devrait voir la mise en œuvre de l'extension Nord de la ZAC de l'Épinette, qui concentrera l'essentiel des logements prévus. Est également envisagé un programme de logements dans la rue des Mioches (confortement urbain par comblement d'une dent creuse). Une opération de logements est également en réflexion dans la rue du Général de Gaulle, mais la sensibilité environnementale d'une partie du site pourrait amener la commune à reconsidérer cette éventualité.

- A **Merville**, les projets de logements futurs intéressent une zone d'extension urbaine 1AU (rue du Rinchon, Domaine de la Prairie), dans laquelle ont déjà été réalisés les 2/3 des logements.
Les autres programmes de logements nouveaux identifiés dans le cadre du PLH ont vocation à s'inscrire en renouvellement urbain, par la requalification de friche ou par le comblement d'espaces non bâtis contenus dans le tissu urbain : opération de logements de l'îlot de la Batellerie (route d'Estaires), en cours ; secteur de cœur d'îlot entre la rue Georges Charlet et la rue d'Aire (continuité de la rue Pasteur) ; boulevard du Maréchal Foch ; site du magasin Aldi (rue Duhamel) ; site de jardins et pâtures de la rue Duriez ; tranche n°5 de l'opération de logements des Jardins de Flandre (entre la rue Victorine Deroide et la rue Georges Jacquemart) ; opérations « Les résidences de la Lys » (rue Albert Schweitzer) ; Site des anciens Ets Pauwels (rue Gambetta) ; site du Stade Delassus et de l'école de musique
Un dernier secteur de développement potentiel concerne une parcelle à l'angle de la rue du Rinchon et de la rue Barra, mais celle-ci présente un caractère de zone humide.
D'autres sites potentiels de renouvellement urbain ont été identifiés au sein des espaces agglomérés, concernant des activités économiques : il s'agit de l'ensemble constitué des sites des entreprises Calens, Brunel et Jack Mervil. Ceux-ci présentent un réel intérêt en matière de logements et de requalification des bords de Lys au regard de leur localisation. A plus long terme, le site de l'entreprise CIACAM est également une opportunité.
- Sur la commune de **Sailly-sur-la-lys** ont été recensés divers programmes de logements en cours ou projets à mener à l'horizon 2030.
En premier lieu est prévue l'achèvement du projet structurant « Centre Village » (zone 1AU au PLU), qui a pour vocation de renforcer la centralité de la commune à proximité des équipements et commerces principaux, via la réalisation d'un important programme de logements et la construction d'un nouveau groupe scolaire.
Une autre zone à urbaniser 1AU a vocation à recevoir du logement, le site de Maison Blanche.
Par ailleurs, le long de la RD 945 (rue de la Lys), qui traverse l'agglomération communale, ont été identifiés quelques sites de renouvellement et de confortement urbains, qui pourraient également accueillir des opérations de logements à court et moyens termes : le site de la ruelle Delattre (à l'arrière de la mairie) ; le site de l'habitation du 3307, rue de la Lys (maison bourgeoise) ; la friche de la coopérative agricole UNEAL, pour laquelle la commune a sollicité une intervention de l'établissement public foncier (E.P.F.) pour l'aider à maîtriser et à reconvertir le site.
Enfin, un dernier projet de renouvellement urbain concerne la friche Safilin (propriété de l'EPF). Une partie des bâtiments a été démolie au début du second semestre 2023. Sur ce site est envisagé un programme mixte pouvant associer commerces, services, ainsi que du logement. Néanmoins, au regard de l'ampleur du projet, ce projet de restructuration ne devrait être réalisé qu'au-delà de 2030.
Une dernière piste est d'envisager la restructuration future du secteur de l'actuelle poste et de l'école Georges Sand, afin d'y implanter également un programme de logements, mais au-delà de l'échéance 2030.

ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

Entre 2019 (dernier recensement de la population) et 2030, le nombre de logements pourrait augmenter de 3 157, qui s'accompagnerait d'une augmentation de 2 736 résidences principales (poursuite de la tendance observée de diminution du poids des résidences principales, cf. page suivante).

Le taux de logements sociaux de la communauté de communes Flandre Lys atteindrait à cette échéance 23 %.

	Résidences principales 2019, INSEE recensement population	Logements 2019, INSEE recensement population	Logements sociaux 2020, RPLS 2020 + DDTM	Constructions 2020-2030, Estimation	Logements locatifs sociaux construction 2020-2030, estimation	Résidences principales 2030, estimation	Logements locatifs sociaux 2030, estimation	% estimé de logements locatifs sociaux en 2030
Estaires	2 645	2 827	440	487	112	3 034	552	18%
Fleurbaix	1 122	1 190	79	235	47	1 304	126	10%
Haverskerque	571	629	24	43	0	615	24	4%
La Gorgue	2 314	2 508	393	317	227	2 586	620	24%
Laventie	1 935	2 103	147	413	234	2 303	381	17%
Lestrem	1 757	1 896	282	259	114	1 973	396	20%
Merville	3 888	4 278	711	924	609	4 763	1 320	28%
Sailly-sur-la-Lys	1 536	1 623	157	489	226	1 934	383	20%
CC Flandre Lys	15 767	17 053	2 233	3 167	1 569	18 512	3 802	21%

Sources : INSEE, recensement de la population 2019 ; RPLS 2020 ; DDTM 59 et 62 ; Villes ; Traitement AGUR.

ESTIMATION DE LA POPULATION A L'HORIZON 2030

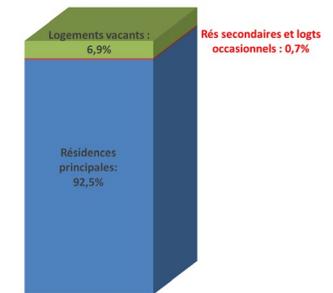
Entre 2013 et 2019 le nombre de logements dans la CCFL a augmenté de 954, soit + 159 logements et + 0,96 % en moyenne par an.

Dans le même temps, la population a augmenté de 365 habitants, soit + 61 habitants et + 0,15 % en moyenne par an.

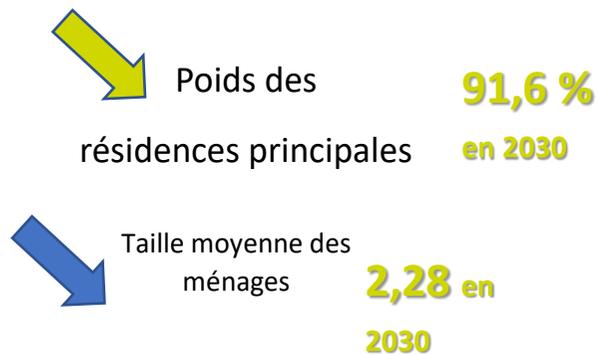
Ainsi, seuls 151 des 954 logements supplémentaires ont permis un apport de population.

Les autres logements ayant servi à compenser :

- la légère diminution du poids des résidences principales, passée de 93 % à 92,5 % ;
- et surtout la diminution de la taille moyenne des ménages, passée de 2,57 à 2,46 personnes en moyenne par ménage.



Si ces tendances se poursuivent au même rythme, au vu des constructions réalisées entre 2020 et 2023 et des projets attendus dans la temporalité du PLH (jusque 2030), la population de la CCFL pourrait atteindre 42 860 habitants en 2030, soit 3 390 habitants de plus qu'en 2019 (+ 308 habitants et + 0,75 % en moyenne par an).



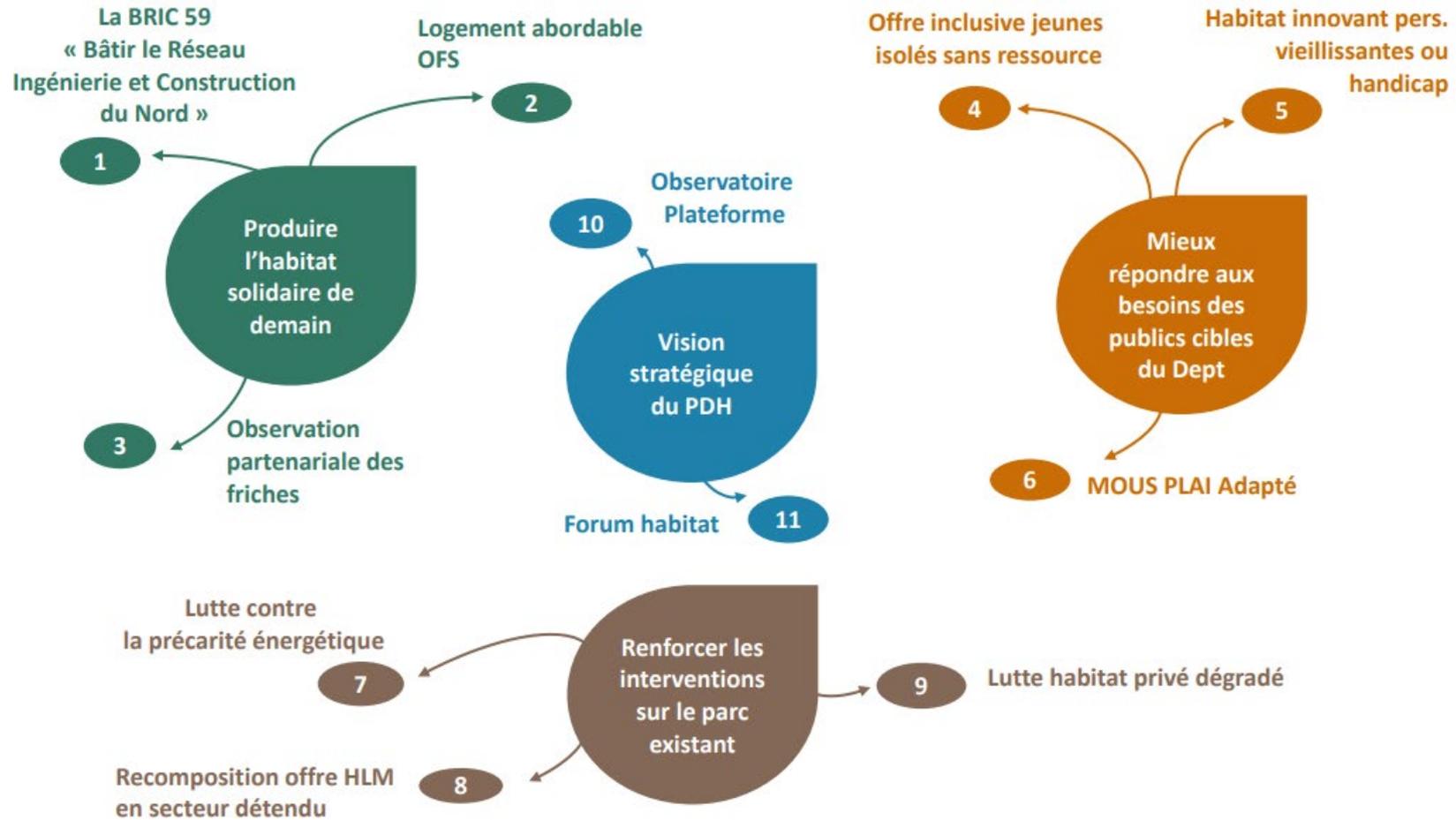
PRESENTATION DES POLITIQUES SUPRA-TERRITORIALES

LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT (PDH) DU NORD 2021-2027 « CONSTRUIRE L'HABITAT DURABLE ET SOLIDAIRE DE DEMAIN »

De l'analyse de la situation du département du Nord, les constats sont les suivants :

- Un équilibre démographique départemental à consolider avec des enjeux liés :
 - Au maintien des jeunes (logements abordables pour les jeunes actifs à proximité des lieux d'emplois)
 - Au soutien de la natalité
- Un faible niveau de construction pour le département le plus peuplé de France avec un enjeu de soutien à la production de logements, notamment dans les trames constituées, pour concurrencer et réduire le marché du mal logement.
- Un habitat dominé par l'habitat individuel avec peu de petits logements malgré les besoins liés au desserrement avec des enjeux de
 - Diversification typologique,
 - Valorisation d'une culture du logement individuel dense,
 - Promotion de nouvelles formes d'habitat dense individuel en bande, superposé...
 - Développement de l'acquisition amélioration
- Un enjeu foncier porté par la nécessité de poursuite des politiques publiques d'accompagnement et de soutien aux actions de remembrement foncier en milieu urbain, cœur de bourg
- Un parc social ancien modérément tendu avec des enjeux d'adaptation qualitative à la demande :
 - Maintien de l'effort de réponse et de diversification ;
 - Arbitrages à mener vente/démolition/restructuration/diversification dans le parc existant (dans les secteurs où le marché du locatif social devrait se tendre à nouveau)
- Une diversification en cours en termes de typologie et une offre de bas loyer concentrée dans le parc social avec des enjeux de :
 - Poursuite de la diversification typologique
 - Renforcement la production de PLAI (avec un accompagnement social)

Les grands axes d'intervention du PDH du Nord :



LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) DU NORD 2019-2024

Le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées est co-piloté par l'Etat et le Département du Nord.

Les publics du PDALHPD sont :

- Les publics prioritaires pour l'accès au logement social et en particulier :
 - Les **personnes en situation de handicap** dans le parc privé
 - Les **ménages confrontés à un taux d'effort excessif du loyer** dans le parc privé
 - Les **sortants de détention**
 - Les **hébergés en dispositif institutionnel**
 - Les **sortants de logement adapté, accompagné ou de transition**
 - Les **personnes retrouvant un emploi** après une longue période de chômage
 - Les **ménages en logement insalubre ou en logement non décent**
 - Les **personnes victimes de violences ou de traite humaine**
 - Les **ménages en situation de suroccupation** dans le parc privé
 - Les **personnes dépourvues de logements** ou personnes hébergées chez un tiers
 - Les **menacés d'expulsion**
- Les publics prioritaires pour d'autres actions du Plan
 - Les **jeunes de moins de 25 ans** sans ressources fixes et sans soutien familial, dont les **jeunes majeurs sortants de l'ASE**
 - Les **personnes souffrant de troubles psychiques** avec des problèmes d'autonomie dans le logement
 - Les **isolés** inscrits dans de longs parcours d'errance
 - Les **personnes vieillissantes** dans les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et pensions de familles

Le PDALHPD comprend 6 orientations stratégiques déclinées dans 16 fiches actions.

- **Une articulation nouvelle avec les EPCI**

Le nouveau Plan intègre les Commissions Locales du Plan (CLP) dans les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) des 6 EPCI délégataires et des EPCI volontaires.

Les objectifs attendus : rendre plus visibles les publics et les dispositifs du PDALHPD par les EPCI, aider à territorialiser la connaissance des besoins, faciliter l'adaptation locale des objectifs de production et de relogements.

- **Des modalités renouvelées de définition des publics prioritaires**

La définition des publics prioritaires à l'accès au logement social se fait en articulation entre le PDALHPD et les Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA) des EPCI : les travaux d'harmonisation ont eu lieu en 2020. Des publics sont identifiés comme prioritaires pour bénéficier d'accompagnements adaptés innovants (voir « publics du Plan »).

- **Des acteurs de la santé et du médico-social à intégrer comme des partenaires incontournables dans l'intervention auprès des ménages mal logés**

L'objectif est de décloisonner les interventions de ces différents champs professionnels : cela passe par l'intégration des problématiques logement dans les Plans Territoriaux de Santé Mentale (PTSM) ; par le déploiement de la démarche Logement d'abord (« Un Chez soi d'abord », plateforme d'accompagnement de la MEL). Le PDALHPD soutiendra le développement de projets innovants comprenant des accompagnements pluridisciplinaires (médico-social / social). Le Plan prévoit aussi la formation des professionnels du champ social concernés par l'accompagnement de publics présentant des troubles psychiques.

- **Une intégration à poursuivre entre les champs de l'hébergement et du logement**

Les trois SIAO et les Comités Techniques Territoriaux du Plan qui mobilisent les acteurs du relogement organisent leur coordination pour intégrer davantage le secteur du logement adapté (résidences sociales, intermédiation locative, Résidence Habitat Jeunes (ex : Foyer Jeunes Travailleurs), Résidence Jeunes Actifs...) dans le parcours des publics.

- **Une action partenariale de prévention des expulsions locatives à renforcer**

La création de commissions territorialisées de la commission spécialisée de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) territorialisées aux échelles des Comités techniques territoriaux (arrondissement) est préconisée. L'élaboration d'une charte de prévention des expulsions locatives sera l'occasion de coordonner les engagements pour : prendre en compte plus en amont les situations de ménages pénalisés par un taux d'effort excessif ; développer les démarches d'aller vers les publics en situation de non-recours.

- **Assurer la lisibilité du Plan et le bon fonctionnement des dispositifs**

Les pilotes s'engagent à mettre en place une information et une sensibilisation « en continu » de l'ensemble des acteurs intervenant dans le cadre du Plan.

LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALHPD) DU PAS DE CALAIS 2022-2027

Le PDALHPD du Pas-de-Calais définit, pour la période 2022-2027, la politique départementale en faveur :

- De l'accès et du maintien dans le logement des publics défavorisés,
- De l'hébergement,
- Du logement accompagné.

Son contenu se veut opérationnel et s'articule autour de trois principes qui soutiennent l'ambition collective de la priorité au logement pour tous :

- Permettre l'accès à un logement de qualité adapté aux besoins du ménage ;
- Aider à la prévention des ruptures de parcours et des expulsions ;
- Renforcer les actions de lutte contre le logement indigne et la précarité énergétique.

Les publics cibles du PDALHPD sont :

- De par la loi :
 - Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes éprouvant une difficulté d'accès ou de maintien dans un logement du fait de leurs **ressources financières** qui peuvent se cumuler avec des **problématiques d'insertion sociale**
 - Les personnes **dépourvues de logement**, y compris celles qui sont hébergées par des tiers (et notamment les sans-abri - dont personnes en squat)
 - Les personnes **menacées d'expulsion** sans relogement
 - Les personnes **hébergées ou logées temporairement** dans un établissement ou un logement de transition (notamment les sortants d'hébergement de droit commun - hors asile-)
 - Les personnes **victimes de violences intrafamiliales** et personnes menacées de mariage forcé ou les personnes victimes de **viol ou d'agression sexuelle** à leur domicile ou à ses abords
 - Les personnes engagées dans le parcours de **sortie de la prostitution** et les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme
 - Les personnes **en situation de handicap**, ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
 - Les personnes sortant d'un appartement de **coordination thérapeutique**
 - Les mineurs émancipés ou majeurs âgés de moins de 21 ans pris en charge avant leur majorité par le service de **l'aide sociale à l'enfance (ASE)**, jusqu'à trois ans après le dernier jour de cette prise en charge
 - Les personnes reprenant une activité après une période de **chômage de longue durée**

- Les personnes exposées à des situations **d'habitat indigne** et les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des **locaux manifestement sur occupés** ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent.
- Reconnus comme prioritaire dans le présent PDLHPD :
 - Les personnes cumulant des difficultés « Logement » avec des problématiques de **santé mentale et/ou d'addiction**
 - **Les jeunes de 18-25 ans**, en situation de précarité financière (hors étudiants)
 - Les **personnes âgées** de plus de 60 ans
 - Les **personnes sortant de détention**
 - Les **gens du voyage**.

Le PDALHPD s'appuie sur un ensemble de principes clefs dans l'esprit du « Logement d'Abord », qui sont les filigranes de ses orientations et définissent ses ambitions :

- Permettre à l'usager d'être acteur de son parcours en prenant en compte ses besoins et ses capacités / mettre au cœur des dispositifs la participation des personnes
- S'appuyer sur des démarches préventives dès que cela est possible
- Rechercher la simplification des process, des instances, organiser la cohérence des différents dispositifs
- Accompagner les parcours notamment les plus complexes grâce à une coordination resserrée et efficiente et à un réseau formé et réactif
- Innover dans le repérage, les prises en charges (aller vers) et plus largement les réponses afin de répondre aux besoins nouveaux
- Gagner en transversalité avec les autres champs des politiques publiques qui répondent aux besoins des publics pour permettre l'approche globale.

Les 6 axes du PDALHPD, les orientations et fiches actions du PDALHPD

AXES	ORIENTATIONS	FICHES ACTIONS
1. Prévenir et former	<p>A- Former, informer et communiquer auprès du réseau des partenaires du Logement et de l'Hébergement</p> <p>B- Accompagner les élus locaux pour amplifier le repérage et faciliter les orientations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 1-1: Organiser des cycles d'information territorialisés à destinations des élus et des professionnels (CCAS notamment) qui accompagnent les usagers pour faciliter le repérage et l'orientation - Fiche action 1-2 : Organiser des temps d'échanges à destination des travailleurs sociaux des champs du logement et de l'hébergement pour accompagner les changements de pratiques

	<p>C- Sensibiliser spécifiquement le champ social, médico-social et sanitaire aux actions Logement Hébergement</p>	<p>dans une approche Logement d'Abord</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 1-3 : Organiser des actions spécifiques de sensibilisation et de vulgarisation des thématiques Logement / Hébergement à destination des acteurs de la santé, du handicap et de l'insertion professionnelle - Fiche action 1-4 : Faire du logement un vecteur de santé
2. Accompagner les parcours	<p>D- Accompagner les parcours logement complexes dans l'esprit de la démarche Logement d'Abord en s'appuyant sur les aspirations et les capacités des personnes accompagnées</p> <p>E- Mettre en place des actions spécifiques nouvelles pour éviter les ruptures de parcours</p> <p>F- Renforcer la coordination entre financeurs d'accompagnement sociaux pour gagner en efficacité auprès des publics, en lisibilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 2-1 : Conforter le rôle du SIAO 62 et de ses antennes locales - Fiche action 2-2 : Soutenir les parcours logement complexes sous le prisme du Logement d'Abord - Fiche action 2-3 : Améliorer la coordination des accompagnements sociaux - Fiche action 2-4 : Définir un référentiel des accompagnements sociaux - Fiche action 2-5 : Poursuivre le développement de réponses en matière de lutte contre les expulsions locatives

<p>3. Mieux accompagner les publics ayant des besoins spécifiques</p>	<p>G- Permettre à chaque ménage d'accéder à un logement et de s'y maintenir, et ce, quel que soit son âge, sa perte d'autonomie ou son parcours personnel</p> <p>H- Adapter les réponses en matière d'hébergement aux publics dit « spécifiques »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 3-1 : Soutenir l'accès et le maintien dans le logement des jeunes et leur accès à l'hébergement - Fiche action 3-2 : Garantir l'accès et le maintien dans le logement des publics en perte d'autonomie - Fiche action 3-3 : Soutenir l'accès à l'hébergement des publics en perte d'autonomie et un accompagnement social adapté à leurs besoins - Fiche action 3-4 : Soutenir l'accès au logement des personnes victimes de violences intrafamiliales et étoffer les réponses d'hébergement - Fiche action 3-5 : Fluidifier l'accès à l'hébergement, au logement des personnes sortant de détention
<p>4. Développer une offre de logements de qualité, adaptée aux ressources des publics</p>	<p>I- Promouvoir de nouvelles solutions « logement » adaptées aux personnes défavorisées</p> <p>J- Renforcer les actions de lutte contre la précarité énergétique en mettant l'accent sur le repérage des publics et leur capacité à agir</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 4-1 : Garantir l'accès au logement des publics prioritaires grâce à une offre adaptée en développant les PLAI et les PLAI adapté - Fiche action 4-2 : Poursuivre le développement de l'IML - Fiche action 4-3 : Renforcer la lutte contre la précarité énergétique
<p>5. Gagner en transversalité avec de nouveaux champs</p>	<p>K- Renforcer les liens avec les autres champs d'interventions dans une approche d'accompagnement global, notamment en matière de santé mentale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 5-1 : Renforcer le lien logement – Hébergement / insertion professionnelle

	<p>L- Mieux articuler d'un point de vue opérationnel le PDALHPD avec les autres plans ou politiques publiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 5-2 : Garantir l'accès aux soins des publics du PDALHPD - Fiche action 5-3 : Renforcer le lien Santé mentale / logement hébergement
<p>6. Piloter les actions du plan</p>	<p>M- Dynamiser la gouvernance et l'animation du PDALHPD à l'échelle locale et départementale pour gagner en efficacité et en lisibilité</p> <p>N- Développer une démarche spécifique pour faciliter la participation des personnes accompagnées à l'élaboration des politiques</p> <p>O- Simplifier/fusionner et moderniser les instances locales et départementales du Plan</p> <p>P- Clarifier le travail de l'équipe dédiée chargée du suivi et de l'animation</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fiche action 6-1 : Améliorer la gouvernance du PDALHPD : <i>cette action ne fait pas l'objet d'une fiche action mais du IV/ du PDALHPD</i> - Fiche action 6-2 : Associer les publics accompagnés lors de temps adaptés à l'élaboration et au pilotage des politiques publiques logement / hébergement - Fiche action 6-3 : Créer un outil de suivi partagé des actions du plan - Fiche action 6-4 : Mettre en place une lettre d'information sur le PDALHPD

LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE (SDAGV) DU NORD 2019-2025

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été révisé pour la période 2019-2025.

Il comprend trois volets :

- Un diagnostic sur, notamment, les infrastructures d'accueil, l'habitat, l'accompagnement social et éducatif,
- Des prescriptions en matière d'équipements concernant les aires d'accueil, les aires de grand passage et les terrains familiaux locatifs,
- Des orientations stratégiques avec des actions associées pour améliorer les conditions d'accueil des itinérants, répondre aux besoins diversifiés d'habitat des ménages, permettre une pleine citoyenneté et conforter la gouvernance du schéma.

Le territoire de la CCFL est doté d'une aire de grand passage d'une capacité de 150 places sur la commune de Merville.

Le schéma 2019-2025 est organisé en 2 volets qui s'articulent autour de 4 axes :

- VOLET 1 - EQUIPEMENTS
 - Axe 1 : Finaliser l'accueil est une clé essentielle pour que les territoires soient tous à même de répondre aux sollicitations des itinérants et prévenir efficacement les stationnements sauvages. Cela doit se concrétiser de plusieurs façons :
 - Réaliser les équipements manquants : si la mise en œuvre de la loi Besson 2 dans le Nord est plutôt correcte, plusieurs sites stratégiques apparaissent insuffisamment équipés.
 - Proposer d'autres solutions de logement aux familles sédentaires sur les aires d'accueil : cette prescription concerne les EPCI sur lesquels tout ou partie des aires d'accueil destinées au passage sont occupées de façon permanente ou dominante (plus de 5 mois consécutifs dans l'année) par un même ménage.
 - Mettre en place des solutions transitoires avant des relogements définitifs apparaît nécessaire sur certains territoires le temps que la prescription précédente soit effective.
 - Améliorer la qualité globale des aires en s'inspirant des plus performantes (Bailleul, Douai). L'enjeu premier est, lors des réhabilitations régulières des aires d'accueil, de les amener toutes vers un standard de qualité le mieux adapté possible aux besoins effectifs des itinérants. Cela concerne d'abord les aires les plus anciennes du département ayant bénéficié du retour d'expérience des dernières aires mieux conçues.
 - Axe 2 : Diversifier les réponses aux besoins des sédentaires : si la loi Citoyenneté & Egalité a inscrit les terrains familiaux locatifs comme outils résidentiels opposables aux collectivités lors de la révision du schéma, les besoins réels doivent être, à chaque fois, affinés pour programmer la forme d'habitat adaptée au regard des besoins des ménages concernés.
 - Axe 3 : Mieux coordonner l'accueil du grand passage en attente de la réalisation effective des équipements pérennes.

- VOLET 2 - SOCIAL

- Axe 4 : Favoriser l'accès au droit commun et permettre l'inclusion sociale

Pour mettre en œuvre ce schéma, il est nécessaire de conforter la gouvernance afin que celle-ci soit partagée par l'ensemble des acteurs du territoire.

Prescriptions et orientations 2019-2025 par territoire en aire d'accueil (AA) et terrain familial locatif/habitat adapté (TFL/HA)

EPCI	Communes concernées	Objectif 2012-2018	Places AA existantes	Nombre d'unités de TFL/HA existantes	Prescription schéma AA 2019-2025	Prescriptions schéma TFL/HA 2019-2025	Observations
Communauté Urbaine de Dunkerque	Dunkerque/ Petite- Synthe	24	24		24		
	Grande- Synthe	32	32		32		
	Tétégghem	24	24		24		
	Coudekerque- Branche	36	0		24		
	Cappelle la Grande						
	Grand Fort Philippe						
	Gravelines					16	Projet de TFL en cours
Communauté de communes Flandre Intérieure	Hazebrouck	20	20		20		L'AA est en cours de réhabilitation
	Bailleul	40	40		40		
	Nieppe						
Communauté de communes Flandre-Lys	Merville	30	0				
	Estaires						
	La Gorgue						
Communauté de communes des Hauts de Flandre	Wormhout	10	0				



Prescriptions par territoire en aire de grand passage (AGP) et préconisations en terrain de petit passage (TPP)

EPCI	Communes concernées	Places en aires de grand passage existantes	Places en aires de moyen passage existantes	Prescription schéma AGP 2019-2025	Préconisations schéma TPP 2019-2025	Observations
Communauté Urbaine de Dunkerque	Leffrinckoucke	200		200		
	Loon Plage	130		130		
	Bourbourg		20/25	0		Terrains de délestage
	Craywick		30/35	0		
Communauté de Communes Flandre Lys	Merville	150		150	30	Terrain de petit passage en lieu et place d'une aire d'accueil
Communauté de Communes Hauts de Flandre	Sur le territoire				25	



LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE FLANDRE ET LYS

Le territoire de la CCFL est doté d'un SCoT : **le SCoT de Flandre et Lys** qui a été approuvé le 03/07/2019 et modifié le 07/10/2020.

Ce document dispose de plusieurs ambitions en matière de logements.

Une ambition de production de 13 200 logements en une vingtaine d'années, à adapter aux enjeux démographiques de la Flandre et Lys (diversification de l'offre, vieillissement de la population, parcours résidentiel, diversité des publics et des situations) afin de répondre à l'accroissement de population et à la poursuite du phénomène de décohabitation (orientation 8 du DOO du SCoT).

Un objectif de modération de la consommation foncière, visant à prioriser le renouvellement urbain et la densification de la trame urbaine (développement économique et habitat) : à l'échelle du SCoT, en matière d'habitat, il s'agit de produire à minima 1/3 de la production de logements au sein du tissu urbain, soit à minima 4 400 logements, permettant de :

- Conforter prioritairement les cœurs de villes et de villages ;
- Densifier les extensions pavillonnaires ;
- Conforter les hameaux compacts dans leur enveloppe existante ;
- Permettre l'amélioration de l'habitat isolé et la réaffectation du bâti existant.

Un enjeu de promouvoir la sobriété énergétique du territoire, dans l'habitat, dans les modes de déplacement, dans le mode de production de la ville (articulation Urbanisme – Transports).

Le SCoT de Flandre et Lys a déterminé une enveloppe foncière maximale selon l'armature territoriale pour l'habitat :

- Pour les pôles urbains : consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 70 hectares ;
- Pour les pôles principaux (pour la CCFL : Estaires, La Gorgue, Merville) : consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 80 hectares ;
- Pour les pôles intermédiaires (pour la CCFL : Laventie, Lestrem, Sailly-sur-la-Lys) : consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 160 hectares ;
- Pour les pôles de proximité (pour la CCFL : Haverskerque, Fleurbaix) : consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 110 hectares ;
- Pour les pôles de vie : consommation maximale au profit de l'habitat de moins de 40 hectares.

Pour le territoire de la CCFL, l'objectif de production est de 4 000 à 4 500 logements (soit 200 à 225 logements / an), dont au minimum 1 200 logements locatifs sociaux supplémentaires. Il s'agira également que les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU répondent à leurs obligations réglementaires en matière de logements sociaux.

Le programme local de l'habitat (PLH) de la CCFL doit répartir cet objectif au sein de chaque commune.

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



2

ORIENTATIONS



PREAMBULE

Le document d'orientation du programme local de l'habitat comprend un énoncé des principes et des objectifs du programme.

Il indique notamment :

- Les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire couvert par le programme ;
- Les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- Les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- Les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- La politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation intégrées dans le programme national de rénovation urbaine (PNRU) et dans le nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) ainsi que les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi Boutin du 25 mars 2009 (PNRQAD) ;
- Les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- Les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants ;
- Les principaux axes d'une stratégie foncière en faveur du développement de l'offre de logement dans le respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain définis par le schéma de cohérence territoriale (SCoT).

➤ *Source : CCH, art. R. 302-1-2, mod. par D. n° 2018-142, 27 févr. 2018, art. 3*

Le document d'orientation du PLH de la Communauté de communes Flandre Lys tient compte des dynamiques socioéconomiques, des obligations des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'évaluation des besoins actuels et futurs en logements et hébergements, des capacités de développement et des projets identifiés sur chacune des communes, et de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain. Il poursuit en l'étoffant les actions déjà mises en place par la collectivité et il la dote d'une gouvernance à la hauteur des ambitions qu'elle s'est fixées pour mener à bien cette nouvelle politique de l'habitat.

UN FIL ROUGE : L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

La communauté de communes Flandre Lys est un territoire singulier marqué par une localisation privilégiée aux portes de la métropole européenne de Lille qui lui confère une attractivité résidentielle forte. Cette attractivité va se renforcer par la localisation à équidistance du développement économique autour la décarbonation de l'industrie et de la vallée de la batterie (à Dunkerque et Douvrin).

Consciente de cette opportunité de développement mais aussi sensible aux enjeux de son territoire en matière d'habitat, la collectivité a fait de **la réponse aux besoins des habitants, et de ces publics les plus vulnérables (personnes âgées, jeunes et personnes porteuses d'un handicap) une priorité de son action publique.**

Cette priorité est guidée, notamment, par la mise en œuvre du principe de mixité sociale de la loi SRU, qui contribue à apporter une première réponse tangible aux besoins de ces publics cibles.

Pour accompagner aux mieux les communes, l'organe délibérant de l'EPCI a fait le choix de lancer l'élaboration d'un PLH et ce, même si la collectivité n'en a pas encore l'obligation. En effet, la Communauté de communes Flandre Lys a cette particularité d'être située dans l'unité urbaine de Béthune, soit un ensemble de plus de 356 000 habitants et 94 communes. De ce fait, l'article 55 de la loi SRU s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants soit 6 des 8 communes composant l'intercommunalité. Cependant, aucune commune de l'EPCI n'atteignant 10 000 habitants à ce jour, l'élaboration de ce PLH n'est pas obligatoire et relève bien d'une **démarche volontariste qui traduit la volonté des communes de répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU mais aussi de définir une politique en faveur du logement et de l'hébergement sur l'ensemble du territoire intercommunal.**

Le rattrapage pour atteindre le taux de 20 % de logements locatifs sociaux, dans les 6 communes concernées, implique une forte progression du rythme de construction de logements.

Par conséquent, la situation vis-à-vis des obligations de la loi SRU et la volonté des communes d'y répondre induit un scénario de développement unique : celui d'avoir, avant l'échéance de ce présent document, atteint le taux de 20 % de logements locatifs sociaux dans chacune des communes concernées.

L'atteinte de cet objectif induit :

- **La production de 2 550 logements dont 1 450 logements locatifs sociaux entre 2023 et 2030**, soit une augmentation de 1,91 % par an du parc de logements (contre une évolution annuelle observée de +0,96 % entre 2013 et 2019)
- **Une augmentation de la population de l'ordre de 3 390 habitants par rapport à 2019** soit une augmentation de 0,75 % par an (contre une évolution annuelle observée de + 0,15 % entre 2013 et 2019). Ainsi **la population de la communauté de communes Flandre Lys pourrait atteindre 42 860 habitants, en 2030.**

Il en résulte de fait une accélération de la production de logements sur les six prochaines années et donc une évolution démographique boostée par cette production de logements. L'élaboration d'autres scénarios de développement perdait tout son sens dans la mesure où l'objectif affiché des communes est d'être en règle vis-à-vis de la loi, et en particulier de la Loi SRU dans son volet mixité sociale et que le rythme de production nécessaire modifie fortement les tendances d'évolution (telles que montrées dans le diagnostic du présent document) dans des proportions hors des scénarios d'évolution conventionnellement admis.

La déclinaison des objectifs de production de logements a été guidée par les obligations de la loi SRU qui s'appliquent sur 6 des 8 communes de l'intercommunalité. Il en résulte que la répartition de la programmation des logements est une répartition géographique avant tout, sans prise en compte de l'armature territoriale du SCoT, des équipements présents qui auraient pu guider une répartition géographiquement différente. Pour les deux communes non soumises à la loi SRU, la programmation des logements tient compte des tendances d'évolution enregistrées.

Au terme de ce présent PLH, le développement de l'intercommunalité aura été conduit exclusivement par la réponse aux objectifs de mixité sociale de la loi SRU, qui correspondent également en partie à la réponse des besoins des habitants et des publics cibles – la priorité pour la collectivité.

Pour autant, la production de logements s'inscrit dans les orientations définies par le SCoT de Flandre et Lys quantitativement mais pas en termes de temporalité. La période des 6 ans du PLH sera « boostée » avec une production de logements importante. Après 2030, le rythme de production de logements sur la CCFL sera réduit pour rester compatibles avec les orientations du SCoT de Flandre et Lys.

En complément de cet objectif qui permet d'assurer une offre de logements abordables sur un territoire qui connaît une forte pression foncière étant donné sa localisation notamment aux portes de la métropole lilloise, le PLH affiche également des objectifs de lutte contre les logements dégradés et énergivores, contre la vacance. Il intègre également des ambitions quant au parcours résidentiel quels que soient l'âge, la situation du ménage, et les parcours de vie, pour l'ensemble des publics (y compris les publics cibles). Le territoire connaît une évolution démographique majeure ; celle du vieillissement qui nécessite des réponses spécifiques en matière de logement (maintien à domicile dans de bonnes conditions de sécurité). Et parallèlement, l'accès au logement pour les jeunes est compliqué en raison d'un marché immobilier tendu. Une offre de logement à prix abordable est un enjeu pour leur permettre d'entamer un parcours résidentiel.

Quatre orientations stratégiques résument l'ambition du PLH telle que voulues par les élus de la Communauté de communes Flandre Lys :

Orientation 1/ Développer une offre de logement suffisante pour répondre aux obligations de la loi SRU des communes concernées

Orientation 2/ Faciliter le parcours résidentiel des ménages quel que soit leur niveau de revenu

Orientation 3/ Poursuivre les efforts auprès des publics cibles

Orientation 4/ Positionner la CCFL comme pilier de la politique Habitat et du logement

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

OBJECTIF GENERAL

La communauté de communes Flandre Lys est un territoire singulier :

- Qui bénéficie d'une certaine attractivité des populations de la métropole européenne de Lille (principalement) du fait de sa localisation (aux portes de Lille et sa métropole), de son cadre de vie rurale et
- Qui, situé dans l'aire urbaine de Béthune, est assujetti aux obligations de mixité sociale de la loi SRU (article 55 – 20 % de LLS dans le parc total de logements).
- Qui est localisé entre le deux pôles de développement économique du Dunkerquois et du Béthunois (décarbonation de l'industrie et vallée de la batterie).

Cette orientation a pour premier objectif de satisfaire à la loi mais aussi de chercher une diversification de l'offre en logement pour répondre aux autres caractéristiques du territoire (et notamment son attractivité). Le maintien d'un équilibre territorial sera également recherché pour ne pas le déstructurer.

Ainsi, plusieurs ambitions ont été définies :

- Produire des logements à hauteur des besoins de la population et prenant en compte les obligations de la lois SRU de production de logements locatifs sociaux ;
- Produire du logement locatif social dans le cadre d'opération mixte ;
- Favoriser la production de logements en renouvellement urbain ;
- Promouvoir des formes urbaines économes en foncier et des formes d'habitat innovantes (modulable, convertible...).

COMMUNES SOUMISES A L'ARTICLE 55 DE LA LOI SRU

Six des huit communes de la Communauté de communes Flandre Lys sont soumises aux obligations d'avoir un parc de logements comprenant au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Il s'agit des communes suivantes : Estaires (6 460 habitants), La Gorgue (5 640 habitants), Laventie (4 980 habitants), Lestrem (4 730 habitants), Merville (9 640 habitants), Sailly-sur-la-Lys (3 910 habitants).

En fonction des besoins de rattrapage, les pourcentages de LLS dans les opérations varient d'une commune sur l'autre. Cependant, le principe retenu a été celui de ne pas faire des opérations 100 % logements locatifs sociaux afin de garder une certaine mixité dans les opérations.

COMMUNES NON SOUMISES AUX OBLIGATIONS DE MIXITE SOCIALE DE LA LOI SRU

Pour les 2 communes concernées, c'est un objectif libre de réaliser ou non du logement locatif social qui a été défini.

En fonction des besoins de la population, des services et équipements disponibles, les communes sont libres de fixer dans leur opération un pourcentage de logement locatif social.

Part des logements locatifs sociaux (LLS) dans les opérations programmées dans les communes

	Nombre de logements évalué des projets 2023-2030	Dont Logements locatifs sociaux 2023-2030	% Logement locatifs sociaux évalué des projets 2023-2030
Estaires	390	100	26 %
Fleurbaix	190	50	26 %
Haverskerque	50	0	0 %
La Gorgue	290	210	72 %
Laventie	290	170	59 %
Lestrem	150	100	67 %
Merville	790	590	75 %
Sailly-sur-la-Lys	400	230	58 %
CC Flandre Lys	2 550	1 450	57 %

Source : Villes / Nombre de logements arrondis à la dizaine supérieure.

En bleu : les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

UN DEVELOPPEMENT ECONOMIE EN FONCIER

L'importance de la production de logements à réaliser pour atteindre les obligations de la loi SRU en matière de mixité sociale ne fait pas oublier les enjeux liés à l'étalement urbain. S'inscrivant dans les orientations nationales et régionales de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la production des logements privilégiera la réutilisation du foncier déjà équipé par la mise en œuvre d'actions et outils spécifiques.

Une réflexion quant à l'optimisation de l'utilisation du foncier permettra aussi d'avoir une réflexion sur les produits Logement proposés, notamment en termes d'innovation et d'adaptation aux attentes des futurs occupants.

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

OBJECTIF GENERAL

La forte attractivité du territoire de la communauté de communes Flandre Lys notamment vis-à-vis de la métropole Européenne de Lille a entraîné des répercussions sur le marché immobilier. La disponibilité des biens s'est réduite, les prix ont fortement augmenté réduisant d'autant l'accès au logement des ménages locaux.

L'objectif de ce PLH est de permettre à tous d'accéder à un logement aux performances énergétiques robustes, adapté aux besoins du ménage. Il s'agit ainsi de redonner de la fluidité aux parcours résidentiels quel que soit son âge, son niveau de revenu, et ses besoins.

Ainsi, les ambitions affichées sont les suivantes :

- Favoriser le parcours résidentiel pour tous : location, accession ;
- Accompagner la remise de logements vacants et/ou dégradés sur le marché immobilier ;
- Aider à la remise en état dans de bonnes conditions d'habitat des logements anciens : normes d'habitabilité, réduction des consommations énergétiques...

PRODUIRE 2 550 LOGEMENTS

En grande partie liée à la réponse aux obligations de production de logement sociaux, les nouveaux logements produits auront des typologies variées, des sources de financement variés pour permettre à chacun de se loger. Ainsi, pour exemple, l'objectif de produire 30 % de Prêt Locatif Aidé d'Intégration est réaffirmé, tout comme l'expérimentation du bail réel solidaire.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

Le parc de logements de la communauté de communes Flandre Lys se caractérise par un parc plutôt ancien, une prédominance des logements individuels, des grandes typologies et occupées par leur propriétaire. Il ne permet plus aujourd'hui de répondre entièrement aux évolutions sociodémographiques du territoire. Les petites typologies sont nécessaires pour permettre l'accueil du nombre plus important de petits ménages sur le territoire. Cette augmentation est due aux décohabitations familiales (jeunes/parents, séparation de couples avec ou sans enfant) et au vieillissement de la population. Rééquilibrer la taille des logements dans le parc total va permettre de répondre à ces besoins grandissants pour la collectivité.

La disparité des revenus des ménages sur l'intercommunalité nécessite également de diversifier l'offre notamment vers le locatif qu'il soit social ou privé. Le parc de logements locatifs sociaux va connaître une évolution importante avec le rattrapage des objectifs de la loi SRU, voulu par les communes. L'ambition de la collectivité est aussi de diversifier les modes de financement, répondant à des niveaux de loyers et plafonds de ressources différenciés pour les occupants. La production de PLAI sera soutenue au vu des besoins.

RECONQUERIR LE PARC VACANT ET/OU DEGRADE

Le parc de logement est un parc ancien. 38 % du parc a été construit avant 1970. 7 % du parc est vacant mais avec des phénomènes de concentration dans les centres des communes notamment.

Souvent, le parc ancien est occupé par des ménages aux ressources modestes ce qui amène des situations d'habitat dégradé, indigne.

L'ambition est de déployer différents dispositifs d'aides pour accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs/ l'objectif est double :

- Faciliter la remise en état des logements dégradés occupés notamment d'un point de vue énergétique (le coût de l'énergie chauffage grevant fortement le budget des ménages) ;
- Remettre sur le marché immobilier les logements vacants et/ou insalubres, après une remise à niveau des conditions d'habitabilité quand cela est nécessaire, notamment d'un point de vue de la performance énergétique des logements.

Le PIG Habiter mieux porté par le Syndicat mixte Flandre et Lys et des aides à la rénovation et la déclaration préalable de mise en location seront reconduits. Et de nouveaux dispositifs seront expérimentés tel que des aides à l'auto-réhabilitation. La résorption des logements de classe F et G et l'atteinte d'une catégorie C (ou D selon le saut d'étiquette réalisées) est une volonté forte pour améliorer les conditions de vie des ménages (par réduction de leur consommation énergétique).

ASSURER UNE GESTION ECONOMIQUE DU FONCIER

Les besoins en logement, même importants, ne doivent pas occulter le besoin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La mobilisation du foncier déjà équipé (dents creuses, friches, etc.) par renouvellement urbain est un engagement fort. L'engagement d'une réflexion sur la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale, l'organisation d'une veille foncière et la mobilisation de l'Etat public foncier parmi les actions de PLH concrétisent cette ambition.

L'élaboration du PLH a permis d'identifier des sites pouvant être le support de renouvellement urbain. Certains font déjà l'objet de projets ; d'autres nécessitent des interventions pour libérer leur potentiel.

La veille foncière et le suivi de la consommation foncière liée à l'habitat, dans le cadre de la mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier, participeront également à la mise en œuvre de cette ambition.

ORIENTATION 3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

OBJECTIF GENERAL

La Communauté de communes Flandre Lys a fait le choix d'une action prioritaire vers des publics cibles. L'évolution de sa population lui a permis d'identifier :

- Les personnes âgées,
- Les personnes en situation de handicap,
- Les jeunes
- Les ménages mal logés et sans logement.
- Les gens du voyage, une aire d'accueil étant localisée sur le territoire.

L'ambition que la Communauté de communes s'est fixée porte sur :

- L'intégration dans un nouveau parcours résidentiel ;
- La production du logement adapté aux publics cibles.

LUTTER CONTRE LES SITUATIONS DE MAL LOGEMENT

Les publics cibles sont des personnes aux revenus modestes pour certains d'entre eux. Accéder à un logement décent, adapté aux besoins peut relever du parcours du combattant, et abouti à des situations de mal logement.

L'ambition de la collectivité est de travailler avec les propriétaires occupants pour favoriser la réhabilitation des logements locatifs privés pour améliorer l'habitabilité de ces logements, en plus de la production de logements locatifs sociaux neufs. La collectivité s'appuiera sur de nouveaux partenariats avec des organismes référents pour identifier et traiter les situations de mal logements.

OFFRIR DES LOGEMENTS ADAPTES AUX SENIORS

En fonction du niveau d'autonomie, les besoins ne seront pas les mêmes. La Communauté de communes Flandre Lys a pour ambition :

- De diversifier l'offre en produisant de petites typologies qui répondent mieux aux besoins des personnes âgées occupant notamment de grand logement
- D'adapter le logement à des besoins spécifiques liés à la perte d'autonomie, pour favoriser le plus possible le maintien à domicile
- De développer des structures de logement ou d'hébergement plus spécifique.

PERMETTRE AUX JEUNES ET AUX ETUDIANTS DE SE LOGER

La diversification des tailles de logements produits dans le cadre de la mise en œuvre de ce PLH va contribuer à :

- Offrir aux jeunes qui le souhaitent un logement
- Doter les ménages seuls d'un logement adapté à leur besoin.

Le logement étudiant, enjeu identifié par le PDALHPD du Nord, est aussi une problématique que le territoire souhaite travailler en proposant une offre adaptée à leurs besoins.

GARANTIR UN LIEU DE VIE AUX GENS DU VOYAGE

La Communauté de communes Flandre Lys est en conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV) du Nord. La poursuite de la gestion de l'aire de grand passage des gens du voyage contribue à leur garantir sur le territoire un lieu de vie.

L'enjeu de la sédentarisation de cette population sera également au cœur des réflexions de l'intercommunalité, en lien avec la mise en œuvre du schéma (animation spécifique).

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

OBJECTIF GENERAL

L'engagement volontariste dans l'élaboration du PLH reflète la volonté de la Communauté de communes Flandre Lys d'enclencher une dynamique résidentielle qui permettent de créer des conditions d'accueil et de maintien de la population, quel que soit son âge, son niveau de revenu et la composition de son ménage. Une attention forte est portée sur le logement des seniors et des jeunes, dont les difficultés de logement sont avérées sur le territoire.

L'élaboration du PLH est l'occasion de mobiliser l'ensemble des acteurs publics et privés sur la question de l'habitat et du logement. Le rôle de pivot de la Communauté de communes Flandre Lys (en tant qu'animateur et force de propositions) est majeur.

ANIMATION DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT TANT TERRITORIALE QUE PARTENARIALE

Tout au long du PLH, la mobilisation des acteurs et partenaires de l'habitat et du foncier, communes comprises, sera un point fort et déterminant pour la bonne mise en œuvre des objectifs du PLH. Une organisation durable est nécessaire : réunions d'échanges régulières, groupes de réflexions ... Des instances dédiées seront créées pour faciliter cette animation.

SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT VIA L'OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET DU FONCIER

La mise en place de l'observatoire de l'Habitat et du Foncier permettra d'apporter, aux acteurs et partenaires de l'habitat et du foncier, un suivi des évolutions de la situation du logement et du foncier sur le territoire, grâce à la mobilisation d'indicateurs.

L'évaluation du PLH et de la mise en œuvre de son programme d'actions permettra le partage des résultats et facilitera l'adaptation de la politique de l'habitat aux évolutions du territoire.

Conformément aux dispositions réglementaires régissant le PLH, un bilan de la mise en œuvre du programme d’actions sera réalisé annuellement. Et une évaluation triennale sera présentée au comité régional de l’habitat et de l’hébergement, pouvant aboutir à une procédure de modification si une discordance entre les objectifs et leur réalisation est constatée.

Véritable outil d’aide à la décision, l’observatoire de l’habitat et du foncier permettra d’évaluer et d’adapter les politiques mises en place pour mieux accompagner les besoins à venir.

COMMUNICATION ET SENSIBILISATION DES PUBLICS CONCERNES : PROPRIETAIRES, LOCATAIRES, PUBLICS CIBLES...

L’information et la communication auprès de l’ensemble des ménages concernés des lois, des dispositifs et aides existants en matière d’habitat et de logement seront un point fort du rôle de la Communauté de communes Flandre Lys pour que les moyens déployés atteignent leurs cibles et leurs objectifs.

La sensibilisation à l’amélioration énergétique des logements et aux comportements éco-responsables sera aussi un levier important pour réduire l’impact écologique et économique de la consommation domestique.

FORCE DE PROPOSITION

La Communauté de communes Flandre Lys, dans sa volonté de réaliser ce PLH, souhaite répondre aux mieux aux besoins des ménages. Et pour cela, des échanges sur les projets, les réalisations exemplaires, les difficultés rencontrées, seront primordiales pour faire évoluer la stratégie Habitat. Le positionnement de la Communauté de communes est de répondre aux mieux aux besoins des ménages, et cela en associant les acteurs et partenaires de l’habitat et du foncier. L’évolution de la stratégie est la clé de la réussite de ce document qui ne peut être figé, au regard d’une observation dynamique (bilan annuel et évaluation triennale).

De manière synthétique,

ENJEUX

1/ Adapter le parc de logements aux besoins de la population

- satisfaire les obligations de la loi SRU sur 6 des 8 communes de l'EPCI
- diversification en taille/type de logements et évolutivité des logements pour une meilleure adéquation avec l'évolution des modes de vie
- adaptation des logements au maintien à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap
- résorber les logements indignes et/ou énergivores (répondre aux enjeux de la société et du changement climatique)
- réduire la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers (sobriété foncière, inscription dans la trajectoire ZAN)

2/ S'adapter aux évolutions de la population

- vieillissement de la population
- personne seule
- diminution de la taille moyenne des ménages

3/ Répondre aux enjeux de la proximité (services/commerce, mobilité douce, cadre de vie...)

STRATÉGIE

Orientation 1/ Développer une offre de logement suffisante pour répondre aux obligations de la loi SRU des communes concernées

Tout en cherchant une diversification de l'offre pour répondre aux besoins du territoire (attractivité vis-à-vis de la MEL)

Et garantir un équilibre territorial

- ⇒ ACTIONS EN FAVEUR DES BESOINS IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Orientation 2/ Faciliter le parcours résidentiel des ménages quel que soit leur niveau de revenu

Tout en visant un réinvestissement du parc de logements anciens délaissés

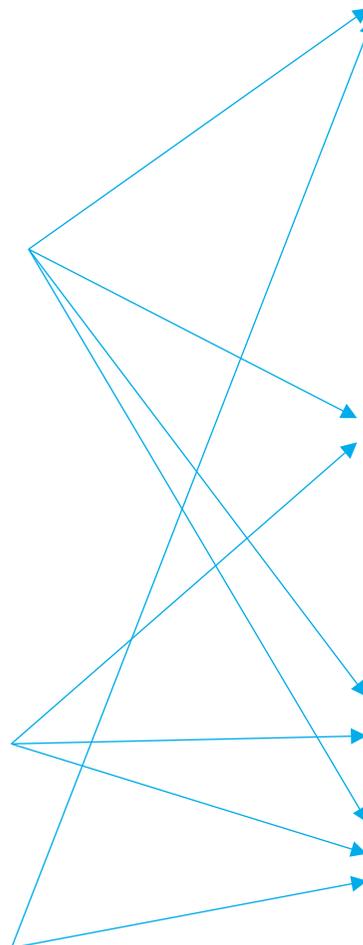
- ⇒ AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE
- ⇒ AIDES À LA REMISE DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER
- ⇒ AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

Orientation 3/ Poursuivre les efforts auprès des publics cibles

- ⇒ ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

Orientation 4/ Positionner la CCFL comme pilier de la politique Habitat et du logement

- ⇒ SUIVI ET ANIMATION DU PLH



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



3

ACTIONS



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



PREAMBULE

Le programme d'actions indique :

- Les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place de l'observatoire de l'habitat et du foncier mentionné au III de l'article L. 302-1 ;
- Les objectifs quantifiés par typologie de logement à réaliser ou à mobiliser et notamment ceux destinés aux personnes mentionnées au II de l'article [L. 301-1](#), la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat. Dans les établissements publics de coopération intercommunale comportant une ou plusieurs communes soumises aux dispositions des articles [L. 302-5](#) et suivants, il précise, pour chacune des communes du territoire, le nombre de logements à réaliser ou à mobiliser sur la durée du programme, en application des dispositions de l'article [L. 302-8](#) ;
- La liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat ;
- La description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;
- Les interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme.

Le programme d'actions indique, le cas échéant, les incidences de la mise en œuvre des actions retenues sur les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire couvert par le programme local de l'habitat.

Il évalue les moyens financiers nécessaires à sa mise en œuvre et indique, pour chaque type d'actions, à quelles catégories d'intervenants incombe sa réalisation.

➤ *Source : CCH, art. [R. 302-1-3](#), mod. par D. n° 2022-1309, 12 oct.2022, art. 2*

La stratégie opérationnelle du présent PLH se décline en 29 fiches actions pour la période 2024-2030 inclus.

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondRE AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DES BESOINS IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Fiche Action n°1 : Produire environ 2 300 logements entre 2023 et 2030

Fiche Action n°2 : Répondre aux obligations de la loi SRU

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU FONCIER ET À LA SOBRIETE FONCIERE

Fiche Action n°3 : Poursuivre l'identification de sites urbains propices à l'accueil de logements

Fiche Action n°4 : Articuler stratégie foncière et fiscalité

Fiche Action n°5 : Articuler les politiques publiques de l'habitat et du logement avec celle de l'urbanisme

Fiche Action n°6 : Varier les formes urbaines pour optimiser la consommation foncière des opérations d'habitat et favoriser les parcours résidentiels

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Fiche Action n°7 : Aider la primo-accession

Fiche Action n°8 : Aider l'accession sociale

Fiche Action n°9 : Expérimenter le Bail réel solidaire (BRS)

AIDES À LA REMISE DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

Fiche action n°10 : Réinvestir le parc de logements vacants et/ou dégradés

Fiche action n°11 : Accompagner l'acquis-améliorer

Fiche Action n°12 : Expérimenter une démarche d'accompagnement de l'auto-réhabilitation

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

Fiche Action n°13 : Sensibiliser à la rénovation énergétique des logements

Fiches Action n°14 : Résorber l'habitat privé dégradé, énergivore

Fiche Action n°15 : Poursuivre le PIG « Habiter mieux »

Fiche Action n°16 : Accompagner la rénovation énergétique des logements du parc public

Fiche Action n°17 : Engager une réflexion sur le logement en tant que déterminant de santé

ORIENTATION 3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

Fiche Action n°18 : Hébergement – Gens du voyage

Fiche Action n°19 : Logements des publics défavorisés

Fiche Action n°20 : Loger les séniors et les personnes en situation de handicap

Fiche Action n°21 : Loger les jeunes

Fiche Action n°22 : Lutter contre l’habitat indigne

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

Fiche Action n°23 : Gouvernance du PLH

Fiche Action n°24 : Mise en place d’un observatoire de l’habitat et du foncier

Fiche Action n°25 : Animation & Conseil auprès des communes de l’EPCI

Fiche Action n°26 : Vers une délégation des aides à la pierre

Fiche Action n°27 : Vers la mise en place d’une stratégie foncière intercommunale

Fiche Action n°28 : Installation de la Conférence intercommunale du Logement

Fiche Action n°29 : Articuler les politiques sociales communes et intercommunales en faveur des publics cibles

Fiche Action n°30 : Organisation & Adaptation des services de la CCFL

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DES BESOINS IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

FICHE ACTION N°1 : Produire environ 2 550 logements entre 2023 et 2030

Objectif de l'action

- Répondre aux besoins identifiés en matière logement
- Produire les logements nécessaires pour permettre aux communes de répondre à l'objectif 55 de la loi SRU ;
- Garantir aux communes non soumises aux obligations de la loi SRU un développement ;
- Garantir une diversité de produits logement répondant aux besoins et attentes des populations actuelle et future de l'EPCI et aux enjeux en matière de logements (vieillesse population, décohabitation... ;
- Maintenir l'attractivité résidentielle de l'intercommunalité.

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Produire environ 2 550 logements sur la durée du PLH ;
- Garantir une mixité sociale dans la production des logements ;
- Garantir cet objectif par :
 - Une traduction dans les documents d'urbanisme locaux (zonage, règlement et OAP) ;
 - Dans le respect des objectifs de réduction de la consommation des ENAF, etc... en privilégiant le réinvestissement de friches, dents creuses, et le confortement urbain
 - Avec une optimisation foncière ;
 - Et la participation de la CCFL en tant que PPA dans l'évolution des documents d'urbanisme locaux.
- Produire des logements aux performances énergétiques conformes aux normes en vigueur

Déclinaison territoriale

	Nombre de logements évalué des projets 2023-2030	Dont Logements locatifs sociaux évalué des projets 2023-2030	% Logement locatifs sociaux évalué des projets 2023-2030
Estaires	390	100	26 %
Fleurbaix	190	50	26 %
Haverskerque	50	0	0 %
La Gorgue	290	210	72 %
Laventie	290	170	59 %
Lestrem	150	100	67 %
Merville	790	590	75 %
Sailly-sur-la-Lys	400	230	58 %
CC Flandre Lys	2 550	1 450	57 %

Nombres de logements arrondis à la dizaine supérieure

Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements autorisés par an • Nombres de logements réalisés individuel/collectif • Nombre de logements réalisés par typologie (accession, accession sociale, logements locatifs sociaux) • Quantification et catégorisation du type de développement (RU, extension urbaine) 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la programmation des opérations • Suivi des documents d'urbanisme locaux 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DES BESOINS IDENTIFIÉS EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

FICHE ACTION N°2 : Répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU

Objectif de l'action

- Répondre aux besoins identifiés en matière logement
- Résorber le déficit en logement locatif social des communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ;
- Garantir une mixité sociale des opérations.

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Produire au minimum **1 460 logements locatifs sociaux** sur la durée du PLH ;
- Soutenir financièrement la production de logements à loyer modéré ;
- **Atteindre 30 % du parc public de logements locatifs ;**
- Utiliser les outils de l'urbanisme réglementaire : *cf. fiche Action « Articuler les politiques publiques de l'habitat et du logement avec celle de l'urbanisme »*

Déclinaison territoriale

Communes concernées : Estaires, Laventie, Merville, Sailly-s-Lys, Lestrem et La Gorgue

	Nombre constructions attendues LLS 2023-2030	Nombre LLS attendus 2030	Nombre Résidences principales estimées 2030	% LLS 2030
Estaires	100	560	3 040	18 %
<i>Fleurbaix</i>	50	130	1 310	10 %
<i>Haverskerque</i>	0	30	620	4 %
La Gorgue	210	620	2 590	24 %
Laventie	170	390	2 310	17 %
Lestrem	100	400	1 980	20 %
Merville	590	1 320	4 770	28 %
Sailly-sur-la-Lys	230	390	1 940	20 %
CC Flandre Lys	1 450	3 810	18 520	21 %

Nombres de logements arrondis à la dizaine supérieure

Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Etat • Bailleurs sociaux 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements autorisés par an toutes catégories confondues • Nombre de logements sociaux autorisés par an • Nombres de logements réalisés individuel/collectif • Nombre de logements réalisés par typologie (accession et location) • Nombre de logements sociaux vendus • Evolution du parc total de logements 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des dossiers • Attribution de l'aide communautaire 		<ul style="list-style-type: none"> • 6 000 €/PLAI, • 2 700 €/PLUS et PLS • Aide additionnelle de 3 000 € en cas de démolition-reconstruction • 2 000 € /logement avec services pour personnes âgées, EHPAD et logements adaptés au handicap 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU FONCIER ET À LA SOBRIETE FONCIERE

FICHE ACTION N°3 : Poursuivre l'identification de sites urbains propices à l'accueil de logements

Objectif de l'action

- Répondre aux enjeux de la sobriété foncière
- Cibler le potentiel foncier en renouvellement urbain ou en confortement urbain propices à développer une offre de logements diversifiée ;
- Résorber les friches en cœurs de villes et villages ;
- Limiter l'étalement urbain, s'inscrire dans la trajectoire « Zéro artificialisation nette » ;
- Alimenter les réflexions sur l'évolution des documents d'urbanisme

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Mettre en place une veille foncière à l'échelle de l'EPCI en partenariat avec les bailleurs et les promoteurs privés ;
- Concevoir une offre de logements répondant aux besoins du territoire ;
- Mener une prospection foncière ;
- Maîtriser le foncier ;
- Alimenter l'observatoire du l'habitat et du foncier
- Mettre en place un partenariat avec l'EEP : avec définition d'un volet foncier territorial d'intervention et des moyens d'intervention (déclaration d'utilité publique préalable)

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • EPF • AGUR (via observatoire de l'habitat et du foncier) 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre et superficie des gisements fonciers repérés • Capacité en logements des terrains identifiés • Elaboration du partenariat avec l'EPF 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Animation de réunions • Suivi des projets • Mise à jour de l'observatoire 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU FONCIER ET À LA SOBRIETE FONCIERE

FICHE ACTION N°4 : Articuler stratégie foncière et fiscalité

Objectif de l'action

- Répondre aux enjeux de la sobriété foncière
- Faciliter la production de logements
- Lutter contre la rétention foncière
- Favoriser le renouvellement urbain
- Inciter à l'optimisation foncière

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Doter les communes d'outils fiscaux permettant :
 - De mobiliser les gisements fonciers, bâtis ou non bâtis, pour soutenir les objectifs de la collectivité en matière de production de logements tels que la majoration de la taxe sur les propriétés non bâties (TFPNB) sur les terrains nus constructibles ou à urbaniser délimités dans les documents d'urbanisme (terrains de plus de 200 m², sauf délibération contraire de la collectivité) ou la mise en place de la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV),
 - D'inciter à la rénovation du bâti avec la possible exonération (totale ou partielle) de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pour les logements économes en énergie
- S'appuyer sur le pacte fiscal et financier que la collectivité va engager.

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI 		<ul style="list-style-type: none"> • Engagement de la réflexion • Outils mis en œuvre 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Analyse • Evaluation • Accompagnement de la réflexion • Accompagnement à la mise en œuvre des outils 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		✓	
		Durée PLH	

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU FONCIER ET À LA SOBRIETE FONCIERE

FICHE ACTION N°5 : Articuler les politiques publiques de l'habitat et du logement avec celle de l'urbanisme

Objectif de l'action

- Répondre aux enjeux de la sobriété foncière
- Faciliter la production de logements
- Adapter les PLU aux objectifs du PLH
- Densifier les cœurs de villes et villages
- Limiter l'étalement urbain

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Mettre en œuvre les outils réglementaires permettant de répondre aux objectifs de la collectivité en matière de production de logements et de maîtrise spatiale :
 - Emplacements réservés logements (ERL),
 - Servitude de mixité sociale (SMS)
 - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
 - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)
 - ...
- Identifier les enjeux environnementaux sur les sites de projets
- Engager une réflexion sur la mise en cohérence des projets de développement à l'échelle intercommunale : vers un PLUI

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Etat 		<ul style="list-style-type: none"> • Pourcentage de logements produits dans les secteurs soumis à ERL et OAP • Pourcentage de logements construits en renouvellement urbain et en extension urbaine 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des procédures d'évolution des documents d'urbanisme communaux • Accompagnement dans la mise en œuvre des outils 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 1/ DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE POUR REpondre AUX OBLIGATIONS DE LA LOI SRU DES COMMUNES CONCERNEES

ACTIONS EN FAVEUR DE LA MOBILISATION DU FONCIER ET À LA SOBRIETE FONCIERE

FICHE ACTION N°6 : Varier les formes urbaines pour optimiser la consommation foncière des opérations d'habitat et favoriser les parcours résidentiels

Objectif de l'action

- Proposer des formes urbaines favorisant la densification des cœurs de villes et villages ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Varier les typologies de logements au sein des opérations d'habitat.

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Concevoir une offre de logements répondant aux besoins du territoire ;
- Adapter l'offre de logements à la variété des parcours résidentiels ;
- Alimenter l'observatoire de l'habitat et du foncier ;
- Réinvestir le foncier vacant ou sous-occupé ;
- Réinvestir le bâti vacant et l'adapter aux besoins du territoire ;
- Adapter les formes urbaines au contexte ;
- Proposer des formes urbaines alliant qualité architecturale, paysagère et environnementale, et sobriété foncière ;

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • AGUR 		<ul style="list-style-type: none"> • Densité des opérations d'habitat ; • Pourcentage de logements construits en renouvellement urbain et en extension urbaine ; • Typologies de logements produits dans les opérations d'habitat. 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Elaboration et évolution des documents d'urbanisme ; • Mise en œuvre opérationnel des documents d'urbanisme et suivi des procédures d'évolution des documents d'urbanisme locaux ; • Participer à la conception des projets en lien étroit avec les acteurs privés et publics de la construction de logements. 			
Calendrier			
	Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
			✓

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

FICHE ACTION N°7 : Aider la primo-accession

Objectif de l'action

- Répondre aux besoins en logement des ménages selon leur parcours de vie
- Faciliter l'accèsion à la propriété
- Programmer une offre en accession liée aux capacités financières des ménages locaux

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Accompagner financièrement les primo-accédants (non-propriétaire depuis plus de 2 ans et éligibles au PTZ)
 - Dans le parc ancien sous conditions :
 - De réaliser des travaux de rénovation énergétique avec un objectif de changement d'étiquette énergétique ;
 - D'occuper le logement au minimum 5 ans.
 - Dans le parc neuf sous conditions :
 - D'acheter un appartement ou une maison ;
 - D'occuper le logement au minimum 5 ans.
- Appliquer l'aide aux reventes de LLS

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Etat • Bailleurs sociaux • Promoteurs privés • Associations reconnues d'utilité publique 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de dossiers de demande • Nombre d'aides accordées • Budget total 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des dossiers • Attribution des aides 		<p>Aide si le ménage remplit les conditions du nouveau PTZ 2024</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 000 €/logement <p>Surprime travaux avec atteinte (au minimum) de l'étiquette C après travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 000 € <p><u>Budget total (ancien et neuf) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 150 000 €/an 	
Calendrier			
	Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
			✓

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

FICHE ACTION N°8 : Aider l'accession sociale

Objectif de l'action

- Faciliter l'accession à la propriété
- Programmer une offre en accession liée aux capacités financières des ménages locaux ;
- Diversifier l'offre de logements ;
- Permettre aux ménages plus modestes d'accéder à la propriété

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Poursuivre le financement de logement PLSA
- Objectif de logements PSLA aidés : **à définir**
- Mise en place des outils de l'urbanisme réglementaire dans les PLU (% de LLS - définition de la programmation en amont dans les PLU)

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • Bailleurs sociaux • Etat • Associations reconnues d'utilité publique 		<ul style="list-style-type: none"> • Montant subventions attribuées • Nombre de logements PLSA réalisés par an 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des dossiers • Attribution des aides communautaires 		<ul style="list-style-type: none"> • 4 000 € par logement 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE

FICHE ACTION N°9 : Expérimenter le Bail réel solidaire (BRS)

Objectif de l'action

- Faciliter l'accèsion à la propriété
- Définir les modalités d'intervention d'un office foncier solidaire sur le territoire de la CCFL
- Permettre aux ménages plus modestes d'accéder à la propriété.

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Etudier la faisabilité d'une intervention d'un office foncier solidaire
- Etablir un objectif de logements produits avec un Bail Réel Solidaire

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Office foncier solidaire 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sous Bail Réel Solidaire réalisés par an 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Rédaction d'un cahier des charges pour une étude • Animation • Suivi de l'étude 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
✓			
		Durée PLH	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA REMISE DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

FICHE ACTION N°10 : Réinvestir le parc de logements vacants et/ou dégradés

Objectif de l'action

- Remettre des logements sur le marché immobilier
- Accompagner les propriétaires dans la remise sur le marché de leurs biens vacants et/ou dégradés

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Poursuivre le PIG « Habiter mieux » du Syndicat mixte Flandre et Lys (cf. fiche action spécifique)
- Renouveler la convention concernant l'instauration de la déclaration de mise en location avec maintien ou évolution des périmètres existants et identification de nouveaux périmètres
- Etudier la faisabilité d'une Opération programmée d'amélioration de l'Habitat dans un délai d'un an
- Engager une étude de faisabilité pour l'instauration du permis de louer
- Mettre en place une convention avec la CAF 59 & 62 pour lutter contre le logement indigne

Déclinaison territoriale

- Priorité : Sites identifiés par l'étude sur la vacance des logements réalisée par le Syndicat mixte Flandre et Lys

Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Syndicat mixte Flandre et Lys • Etat • ANAH • Communes • EPCI • CAF 59 & 62 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de visites de logements préalable à la Déclaration de mise en location • Nombre de déclarations de mise en location déposées • Réalisation des études de faisabilité • Montage du partenariat avec la CAF 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Déclaration de mise en location : <ul style="list-style-type: none"> – En externe : visites de logements / diagnostic – En interne : suivi de la procédure de déclaration et du prestataire opérateur • Etude de faisabilité : <ul style="list-style-type: none"> – Rédaction des cahiers des charges de consultation – Suivi de la procédure d'attribution – Suivi de l'étude 		<ul style="list-style-type: none"> • Financement du dispositif déclaration de mise en location via subvention au Syndicat mixte Flandre et Lys • Financement Syndicat mixte Flandre et Lys pour l'étude de faisabilité OPAH et Instauration du permis de louer 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
✓			
		Durée PLH	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA REMISE DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

FICHE ACTION N°11 : Accompagner l'acquis-amélioré

Objectif de l'action

- Remettre des logements sur le marché immobilier
- Faciliter la production de logements
- Faciliter l'acquis-amélioré pour des logements dégradés repris par des bailleurs sociaux ou privés conventionnés
- Ouvrir au changement de destination des bâtiments pour la réalisation de logements

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Apporter une aide complémentaire à celle de l'ANAH
- Identification des logements pouvant faire l'objet de cette rénovation en lien avec les CCAS et le CIAS
- Intégrer le changement de destinations des bâtiments

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> Bailleurs sociaux Communes EPCI 		<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logement locatif remis sur le marché après réhabilitation et/ou changement d'usage Budget dépensé 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> Analyse des dossiers Attribution de l'aide communautaire Animation partenariale CCAS / bailleurs sociaux 		<ul style="list-style-type: none"> 10 000 €/logement locatif dans le cadre d'un acquis-amélioré pour un logement en sortie d'insalubrité ou un changement d'usage d'un bâtiment 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA REMISE DE LOGEMENTS SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

FICHE ACTION N°12 : Expérimenter une démarche d'accompagnement de l'auto-réhabilitation

Objectif de l'action

- Remettre des logements sur le marché immobilier
- Aider à la réhabilitation de logements
- Accompagner les ménages les plus modestes avec une nouvelle action
- Aider à la réalisation de diagnostic de performance énergétique
- S'engager dans une démarche d'insertion sociale des ménages en grande difficulté par le développement de l'auto-réhabilitation aidée

Modalités de mise en œuvre opérationnelle

- Participer financièrement à la réalisation de DPE avec définition de prescriptions spécifiques de réhabilitation énergétique
- Etudier les moyens nécessaires pour accompagner financièrement la réhabilitation de logements réalisés par des ménages modestes et très modestes propriétaires.
- S'appuyer sur les outils des conseils départementaux du Nord et du Pas-de-Calais

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de diagnostic financé • Nombre de logements auto-réhabilités 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Montage de l'expérimentation avec les partenaires • Suivi des demandes de participation financière • Gestion des attributions de subvention 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		✓	
		Durée PLH	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

FICHE ACTION N°13 : Sensibiliser à la rénovation énergétique des logements

Objectif de l'action

- Communiquer et informer les propriétaires occupants et bailleurs sur les enjeux de la rénovation énergétique des logements ;
- Positionner la CCFL comme relais d'informations ;
- Augmenter le pouvoir d'achat des ménages en réduisant la facture énergétique ;
- Réduire les émissions de Gaz à effet de serre.

Modalités d'actions

- Relayer l'action du Guichet Unique de l'Habitat ;
- Poursuivre la communication sur les dispositifs ;
 - PIG « Habiter mieux »
 - Mon Accompagnateur Rénov'
- Informer et sensibiliser aux écogestes et aux choix des équipements efficaces en énergies, auprès de 80 % des familles (soit environ 12 000 foyers) ;
- Prendre en compte le Plan Climat Air Energie Territorial en cours d'élaboration.

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Syndicat mixte Flandre et Lys • Etat • Associations reconnues d'utilité publique 		<ul style="list-style-type: none"> • Actions mises en œuvre • Nombres de personnes touchées 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Réalisation des actions de communication 			
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

FICHE ACTION N°14 : Résorber l'habitat privé dégradé, énergivore

Objectif de l'action

- Mise en œuvre de la politique d'amélioration de l'habitat privé ;
- Rénover près d'1/3 des logements du territoire au niveau BBC ;
- Réduire la consommation énergétique Habitat en lien avec les objectifs du PCAET.

Modalités d'actions

- Poursuivre le PIG « Habiter mieux » du Syndicat mixte Flandre et Lys (cf. fiche action spécifique) ;
- Viser l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture de près de 4 700 maisons, et de système de chauffe-eau solaire pour près de 2 500 logements, et de pompes à chaleur géothermales pour près de 1 100 bâtiments (logements ou activités tertiaires) ;
- Aides financières pour des travaux permettant la production d'énergie renouvelable, l'isolation, la réalisation d'un bouquet de travaux, cuve de récupération d'eau de pluie ;
- Lancement de la réalisation d'une thermographie ou cadastre solaire avec une application en ligne d'estimation du potentiel de chaque parcelle cadastrale.

Déclinaison territoriale



Partenaires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Communes
- EPCI
- Syndicat mixte Flandre et Lys
- Etat

- Nombre de logements rénovés ;
- Etiquette énergétique après rénovation des logements ;
- Nombre d'installations de production d'énergie renouvelable ;
- Nombre d'aides à l'isolation ;
- Nombre de primes versées pour un bouquet de travaux ;
- Evolution de la consommation énergétique Habitat ;
- Réalisation du cadastre solaire.

Moyens humains

- Analyse et suivi de dossier
- Gestion des subventions

Budget alloué

Aides à la production d'énergie renouvelable :

- **Solaire thermique**
 - Chauffe-eau solaire individuel : 1 000 €
 - Chauffe-eau solaire collectif : 1 500 €
 - Système solaire combiné (eau chaude sanitaire + chauffage) :
 - Individuel : 1 500 €
 - Collectif : 2 000 €
- **Biomasse**
Chaudière biomasse de puissance inférieure à 300kw : 1 000 €

Aides à l'isolation :

- **Isolation murs et toitures (RT2012) :**
Isolant : 10 € par m² posé
Majoration possible de 5 € pour l'utilisation d'éco-matériaux
Majoration possible de 3 à 4 € en fonction des revenus fiscaux de référence suivant le barème de l'ANAH
- **Menuiseries :**
20 % du montant ttc des portes et fenêtres dans la limite de 800 € (les travaux doivent concerner plus de 50 % du nombre total des fenêtres et portes donnant sur l'extérieur)

Primes pour la réalisation d'un bouquet de travaux :

- Gain de performance énergétique compris entre 40 et 50 % : 800 € ;

- Gain de performance énergétique compris entre 50 et 60 % : 1 000 €
- Gain de performance énergétique supérieur à 60 % : 1 200 €

Budget total :

- 150 000 €

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
		✓

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

FICHE ACTION N°15 : Poursuivre le PIG « Habiter mieux »

Objectif de l'action

- Inciter à la rénovation énergétique du parc immobilier ancien privé avec un minimum de 25 % de gain énergétique pour les propriétaires occupants et 35 % pour les propriétaires bailleurs.

Modalités d'actions

- Positionnement de la CCFL comme relais d'information et de communication du dispositif ;
- Intervention d'un prestataire missionné par le Syndicat mixte Flandre et Lys pour l'accompagnement des propriétaires occupants et bailleurs ;
- Accompagnement gratuit et personnalisé des propriétaires dans les démarches (diagnostic thermique, montage des dossiers de financement des travaux, suivi des travaux) ;
- Dispositif à reconduire en 2024 ;
- Lancement d'une étude de faisabilité d'une OPAH dans un délai d'un an.

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Syndicat mixte Flandre et Lys
- Etat

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Bilan annuel du GUH

Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Communication • Suivi du dispositif via le syndicat mixte de Flandre et Lys • Rédaction cahier des charges de l'étude de faisabilité • Suivi de l'étude 		<ul style="list-style-type: none"> • Participation financière au SMFL via subvention 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
✓			
Durée PLH			

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

FICHE ACTION N°16 : Accompagner la rénovation énergétique des logements du parc public

Objectif de l'action

- Accélérer la rénovation énergétique du parc public de logements ;
- Viser la rénovation énergétique de **XX** logements : **à définir** ;
- Augmenter le pouvoir d'achat des ménages en réduisant la facture énergétique ;
- Réduire la consommation énergétique Habitat en lien avec les objectifs du PCAET ;

Modalités d'actions

- Aider financièrement les bailleurs sociaux à rénover leur parc de logements

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Bailleurs sociaux
- Etat

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements publics rénovés ;
- Montant de l'aide octroyée par l'EPCI.

Moyens humains

Budget alloué

- Analyse des dossiers de demande
- Attribution de l'aide communautaire

- Logement avec étiquettes E, F et G :
 - 4 000 € pour les travaux avec objectif minimal d'étiquette C
- Logement avec étiquettes D :
 - Possibilité d'attribuer une aide si le bailleur n'a plus de logements en étiquette E, F, G sur le territoire de la CCFL

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
		✓

ORIENTATION 2/ FACILITER LE PARCOURS RESIDENTIEL DES MENAGES QUEL QUE SOIT LEUR NIVEAU DE REVENU

AIDES À LA SOBRIETE DU BATI

FICHE ACTION N°17 : Engager une réflexion sur le logement en tant que déterminant de santé

Objectif de l'action

- Placer le bien-être des habitants au cœur de la politique de l'habitat ;
- Viser un habitat performant de qualité, adapté à ses besoins et à ses ressources de ses occupants, dans un environnement avec des espaces publics propices aux mobilités douces, aux activités physiques, et aux échanges sociaux.

Modalités d'actions

- Engager une réflexion sur le logement en tant que déterminant de santé et sur l'articulation santé/habitat/urbanisme

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Engagement de la démarche

Moyens humains		Budget alloué			
<ul style="list-style-type: none">Animation et suivi de la réflexion		<ul style="list-style-type: none">Aucun			
Calendrier					
Avant 3 ans		Avant 6 ans		Durée PLH	
		✓			

ORIENTATION N°3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

FICHE ACTION N°18 : Hébergement – Gens du voyage

Objectif de l'action

- Répondre aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Nord

Modalités d'actions

- Poursuivre la gestion des aires d'accueil du territoire
- Engager une réflexion sur l'habitat adapté aux gens du voyage en voie de sédentarisation (implantation durable des caravanes, habitat adapté...et traduction dans les documents d'urbanisme locaux) en lien avec les actions du PDALHPD du Nord

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre et types de structures d'accueil
- Fréquentation des aires
- Nombre de réunions des groupes de travail du SDAHGV

Moyens humains

- Gestion et fonctionnement
- Entretien
- Participation aux groupes de travail du SDAHGV (fonctionnement, amélioration conditions d'habitat, etc.)
- Suivi de la réflexion sur l'habitat adapté au niveau du SDAHGV

Budget alloué

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
		✓

ORIENTATION N°3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

FICHE ACTION N°19 : Logements des publics défavorisés

Objectif de l'action

- Satisfaire aux objectifs du Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et du plan départemental accueil hébergement et insertion (PDAHI)
- Augmenter la production de prêt locatif aidé d'Intégration (PLAI) en tenant compte de la répartition géographiques des services aux habitants nécessaires pour les besoins des personnes occupants ces logements

Modalités d'actions

- Tendre vers une augmentation de la proportion des PLAI pour atteindre 30 % du parc public de logements locatifs ;
- Impliquer la CCFL dans l'identification des publics cibles du PLAI ;
- Utiliser les droits de réservation des communes acquis par le versement de l'aide à la production de logement social vers les ménages cibles PLAI ;
- Promouvoir l'action de l'agence immobilière à vocation sociale (AIVS) auprès des propriétaires bailleurs ;
- Organiser une réunion d'échanges régulière entre les agences immobilières à vocation sociale (AIVS) et la CCFL.

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • Etat • Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais • Bailleurs sociaux • AIVS 		<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de PLAI produits • Actions menées pour la promotion de l'AIVS • Nombre de réunions d'échanges AIVS/CCFL 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Animation • Accompagnement et conseil • Analyse des dossiers • Attribution de l'aide communautaire • Suivi des dossiers 			
Calendrier			
Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION N°3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

FICHE ACTION N°20 : Loger les seniors et les personnes en situation de handicap

Objectif de l'action

- Fluidifier le parcours résidentiel
- Développer une offre adaptée au maintien au domicile
- Aider à l'adaptation des logements, face à la perte d'autonomie, dans de bonnes conditions de sécurité et de confort

Modalités d'actions

- Accompagner les personnes âgées et les personnes en situations de handicap et leurs familles dans l'adaptation du logement dans le parc privé ;
- Bénéficier des aides communautaires d'amélioration de l'habitat ;
- Recensement le parc public de logements adaptés ;
- Compléter l'offre existante par le développement d'opérations de logements à destination des personnes âgées (type béguinage) ou en situation de handicap (avec une mixité sociale) ;
- Accompagner la cohabitation intergénérationnelle : communication et information.

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de dossiers d'aide
- Montant des aides accordées
- Nombre de logements adaptés

Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> Information et communication Analyse des dossiers Attribution des subventions 		<ul style="list-style-type: none"> 2 000 € par logement avec services pour personnes âgées, par logement en EHPAD et par logements adapté au handicap (hors LLS) 	
Calendrier			
Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION N°3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

FICHE ACTION N°21 : Loger les jeunes et les étudiants

Objectif de l'action

- Développer une offre adaptée permettant aux jeunes d'entrée dans un parcours résidentiel ;
- Apporter des solutions alternatives en dehors du parc public pour le logement des étudiants.

Modalités d'actions

- Adapter la programmation des logements aux besoins des jeunes dé-cohabitants -> cf. fiches actions : *Actions en faveurs des besoins identifiés en matière de logements*
- Aider à l'accession -> cf. fiches actions : *Aides à l'accession à la propriété* ;
- Accompagner les démarches d'auto-réhabilitation -> cf. fiches actions : *Aides à la remise de logements sur le marché immobilier* ;
- Sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique -> cf. fiches actions : *Aides à la sobriété énergétique* ;
- Accompagner la cohabitation intergénérationnelle : communication et information.

Déclinaison territoriale



Partenaires		Indicateurs de suivi et d'évaluation	
<ul style="list-style-type: none"> Cf fiches actions dédiées 		<ul style="list-style-type: none"> Cf fiches actions dédiées 	
Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> Cf fiches actions dédiées 		<ul style="list-style-type: none"> 2 000 €/logement destiné aux jeunes et étudiants (hors LLS) 	
Calendrier			
Avant 3 ans		Avant 6 ans	
		Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION N°3/ POURSUIVRE LES EFFORTS AUPRES DES PUBLICS CIBLES

ACTIONS EN FAVEUR DES PUBLICS CIBLES

FICHE ACTION N°22 : Lutter contre l'habitat indigne

Objectif de l'action

- Accompagner les communes et la CCFL à repérer les logements indignes ;
- Aider les publics ciblés.

Modalités d'actions

- Conventionner avec les CAF 59 & 62 dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Repérer les logements indignes ;
- Accompagner les propriétaires dans les démarches permettant de rénover les logements ;
- Sensibiliser aux enjeux de la rénovation énergétique -> cf. fiches actions : *Aides à la sobriété énergétique* ;

Déclinaison territoriale



Partenaires

- CAF 59 & 62
- Communes
- EPCI

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de logements indignes repérés
- Nombre de propriétaires occupants et propriétaires bailleurs accompagnés
- Nature des travaux réalisés

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



Moyens humains		Budget alloué			
<ul style="list-style-type: none">• Information et communication• Accompagnement/montage et suivi de dossiers					
Calendrier					
Avant 3 ans		Avant 6 ans		Durée PLH	
				✓	

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°23 : Gouvernance du PLH

Objectif de l'action

- Faire vivre la politique locale de l'habitat : la piloter, l'animer et l'évaluer

Modalités d'actions

- Pérenniser le service habitat ;
- Poursuivre l'accompagnement de l'ADIL (expertise juridique et technique) ;
- Création d'une instance de pilotage du suivi du PLH ;
- Création d'une instance partenariale de suivi du PLH ;
- Communiquer auprès des habitants.

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais
- Bailleurs sociaux
- Promotion privée
- Partenaires associés au PLH

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions de l'instance de pilotage du suivi du PLH
- Nombre de réunions de l'instance partenariale de suivi du PLH
- Actions de communications engagées
- Publics visés par les actions de communication

Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Animation des instances du PLH • Mise en œuvre des actions de communications 		<ul style="list-style-type: none"> • Subvention annuelle à ADIL : 0,16 €/habitant 	
Calendrier			
Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH	
		✓	

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°24 : Mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier

Objectif de l'action

- Création d'un observatoire de l'habitat et du foncier pour répondre aux obligations réglementaires d'un PLH ;
- Eclairer l'action publique ;
- Evaluer la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat ;
- Partager et diffuser la politique locale de l'habitat ;

Modalités d'actions

- Créer de l'observation en partenariat avec l'agence d'urbanisme de la région Flandre-Dunkerque ;
- Observer les thématiques suivantes :
 - Suivi des marchés foncier et immobilier
 - Perspectives de mobilisation et d'utilisation des terrains et bâtiments
 - Suivi des données du parc de logements locatifs sociaux, du parc de logements en accession sociale à la propriété, et du parc de logements privés
 - Repérage des situations de vacances et d'habitat indigne et de celles des copropriétés dégradées
 - Suivi de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux
- Suivre la mise en œuvre des documents d'urbanisme locaux ;
- Définir une politique de communication auprès des habitants, acteurs et élus du territoire.

Déclinaison territoriale



Partenaires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

<ul style="list-style-type: none"> • Communes • EPCI • AGUR 	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des indicateurs figurants dans les fiches actions • Bilan annuel, bilans triennal et final du PLH 	
<p>Moyens humains Budget alloué</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • En interne : <ul style="list-style-type: none"> ○ Suivi de l'observatoire ○ Réalisation des bilans ○ Animation du partenariat • En externe (AGUR) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mise à jour de l'observation ○ Réalisation des bilans 	<ul style="list-style-type: none"> • Subvention à l'AGUR 	
<p>Calendrier</p>		
<p>Avant 3 ans</p>	<p>Avant 6 ans</p>	<p>Durée PLH</p>
<p>✓</p>		

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°25 : Animation & Conseil auprès des communes de l'EPCI

Objectif de l'action

- Affirmer le rôle de la CCFL comme pilote et garant de la politique locale de l'Habitat

Modalités d'actions

- Organiser un relais de la politique de l'Habitat via l'élaboration des documents d'urbanisme locaux ;
- Accompagner les communes lors de la définition de projets de développement habitat ;
- Veiller à la bonne mise en œuvre des objectifs de la politique Habitat.

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre d'interventions de l'EPCI dans le pilotage des études

Moyens humains

- Animation du partenariat
- Participation aux instances de pilotages des études
- Conseil auprès des communes

Budget alloué

- Aucun

Calendrier

Avant 3 ans

Avant 6 ans

Durée PLH

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°26 : Vers une délégation des aides à la pierre

Objectif de l'action

- Doter la CCFL de la compétence « Délégation des aides à la pierre »

Modalités d'actions

- Lancer une étude de faisabilité sur la mise en place opérationnelle de la prise de compétence avec l'assistance d'un BE spécialisé

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Engagement de l'étude
- Prise de la compétence

Moyens humains

- Rédaction cahier des charges
- Suivi de l'étude

Budget alloué

- Assistance à maîtrise d'ouvrage

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
✓		

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°27 : Vers la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale

Objectif de l'action

- Définir l'opportunité de la mise en place d'une stratégie foncière intercommunale en lien avec la fiche action « Poursuivre l'identification de sites urbains propices à l'accueil de logements »
- Favoriser l'accès au foncier pour les bailleurs sociaux ;
- Maitriser le développement sur des fonciers stratégiques par une maitrise foncière publique, en lien avec les projets de développement des communes ;
- Développer des opérations d'habitat favorisant la densification des cœurs de villes et villages, visant à réduire les déplacements quotidiens de proximité ;

Modalités d'actions

- Lancement d'une étude d'opportunité (avantages/inconvénients, moyens financiers et humains nécessaires, organisation juridique...)
- Définir les modalités d'actions de l'EPF

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- EPF

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Réalisation de l'étude
- Engagement du processus de maîtrise foncière pour les sites cibles.

Moyens humains		Budget alloué	
<ul style="list-style-type: none"> • Rédaction du cahier des charges • Lancement de la procédure de consultation • Suivi de l'étude • Mise en œuvre des préconisations • Mise en place du partenariat avec l'EPF en lien avec les communes 			
Calendrier			
Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH	
	✓		

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°28 : Installation de la Conférence intercommunale du Logement

Objectif de l'action

- Poursuivre la mise en œuvre de la politique Habitat et du Logement pour lisser les inégalités sociales et territoriales ;
- Définir l'opportunité de la mise en place d'une stratégie d'attribution ;

Modalités d'actions

- Instauration de la CIL
- Lancer une étude d'opportunité de mise en place d'une stratégie d'attribution (avantages/inconvénients, moyens financiers et humains nécessaires, organisation juridique...).
-

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI
- Etat
- Bailleurs sociaux
- Conseils départementaux du Nord et du Pas de Calais
- Les réservataires
- Les associations de locataires

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Installation de la CIL
- Animation de la CIL
- Actions et travaux de la CIL
- Réalisation de l'étude d'opportunité
- Mise en œuvre des préconisations de l'étude

Moyens humains

Budget alloué

- Animation de la CIL
- Rédaction du cahier des charges
- Lancement de la procédure de consultation
- Suivi de l'étude

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
	✓	

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°29 : Articuler les politiques sociales communes et intercommunales en faveur des publics cibles

Objectif de l'action

- Identifier les ménages en difficulté par rapport à leur logement : passoire énergétique, non adaptation au vieillissement ou handicap.
- Garantir une aide au plus grand nombre possible

Modalités d'actions

- Animer le réseau des CCAS et/ou des référents communaux action sociale
- Identifier les actions à mettre en œuvre pour un accompagnement efficace

Déclinaison territoriale



Partenaires

- Communes
- EPCI

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Nombre de réunions
- Bilan des actions mises en œuvre

Moyens humains

- Animation
- Gestion du réseau

Budget alloué

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
	✓	

ORIENTATION 4/ POSITIONNER LA CCFL COMME PILIER DE LA POLITIQUE HABITAT ET DU LOGEMENT

SUIVI ET ANIMATION DU PLH

FICHE ACTION N°30 : Organisation & Adaptation des services de la CCFL

Objectif de l'action

- Optimiser l'information des particuliers
- Simplifier l'accès à l'information
- Vers un guichet unique d'informations

Modalités d'actions

- Analyser les besoins humains nécessaires et les services impliqués à la mise en œuvre du PLH
- Organiser le processus d'information au public pour un simplification
- A mettre en lien avec la fiche action « Vers une délégation des aides à la pierre »

Déclinaison territoriale



Partenaires

- EPCI

Indicateurs de suivi et d'évaluation

- Evolution des services (moyens humains)
- Organisation des services

Moyens humains

Budget alloué

Calendrier

Avant 3 ans	Avant 6 ans	Durée PLH
	✓	

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

4

FICHES COMMUNALES



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

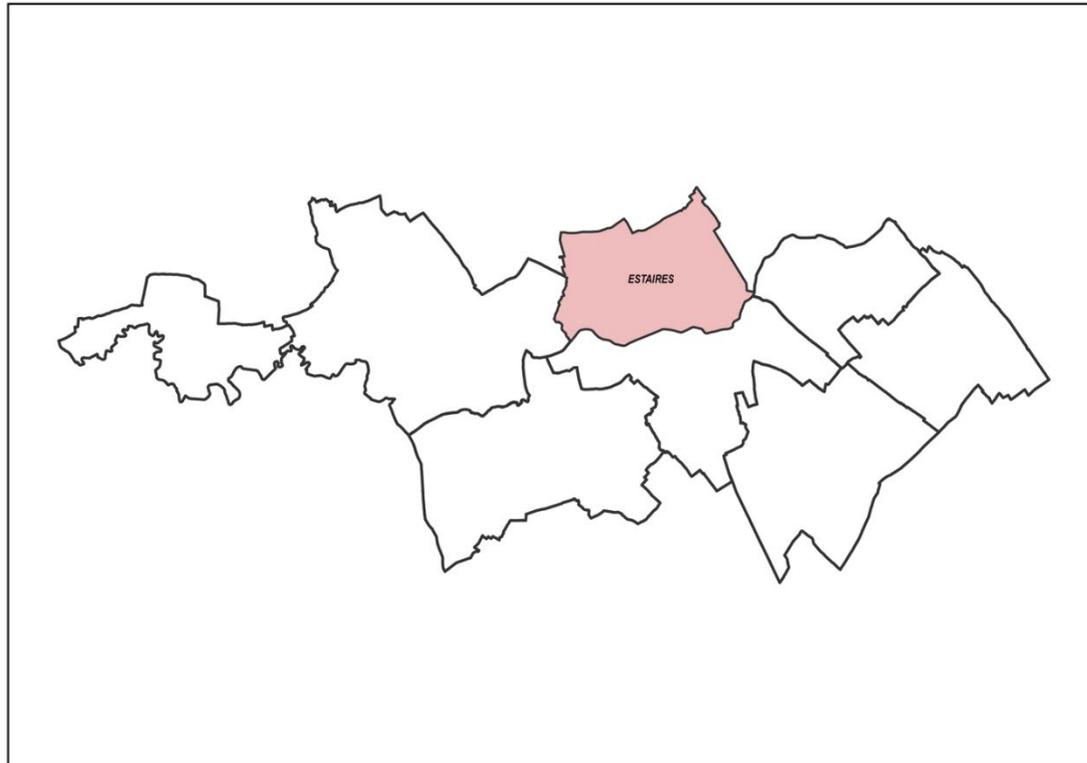
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

ESTAIRES



Données clés (INSEE - RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

6 461

NOMBRE DE MENAGES

2 645

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,4

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

+ 1,01 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,75 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,26 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

2 827

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

66%

PART DES LOCATAIRES

32%

PART DES LGTS INDIVIDUELS

87%

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

428

TAUX DE LLS (estimation 2020)

16,3%

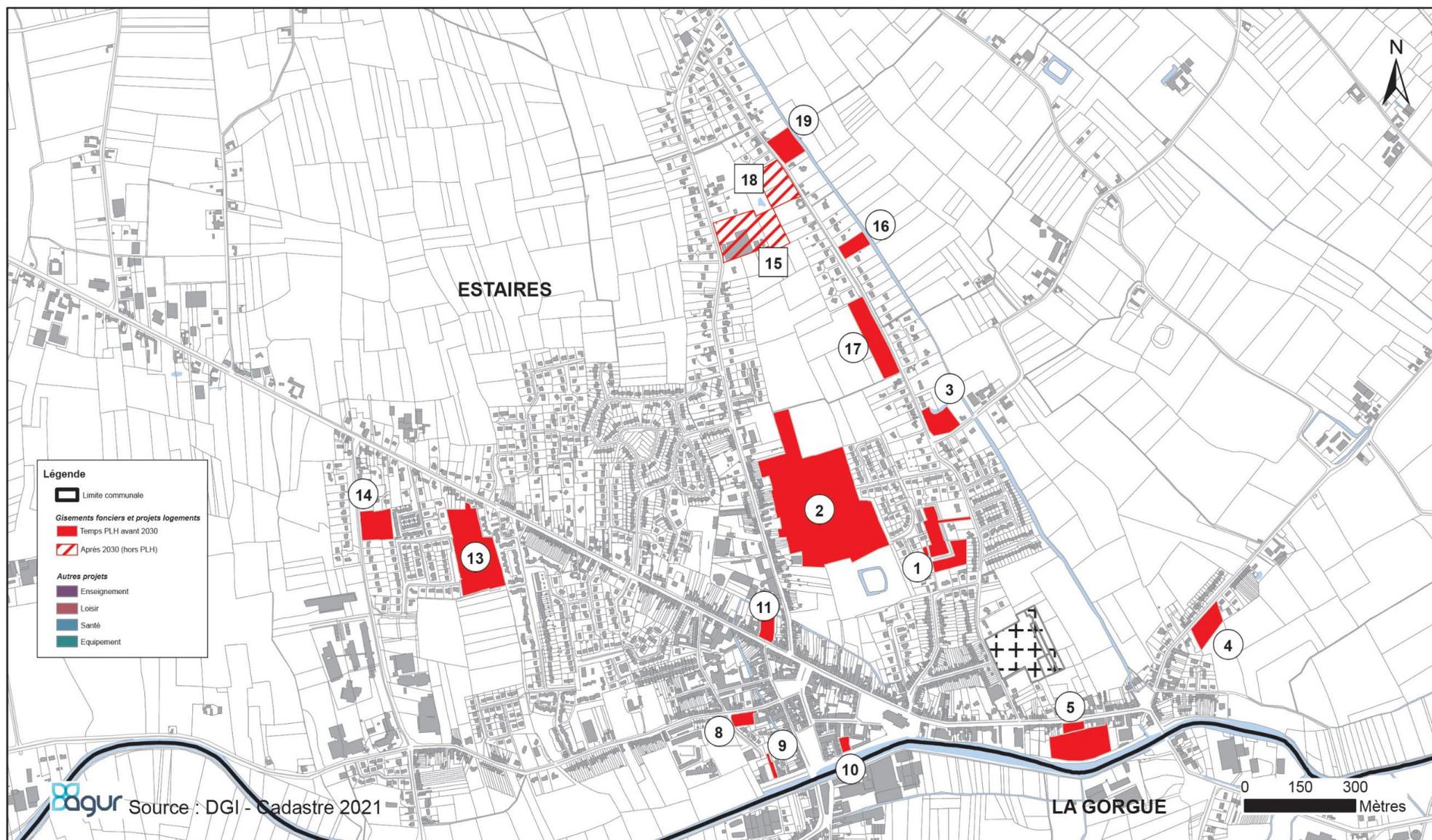
Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 381 logements, dont 98 LLS

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH - après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Estaires	437	381	56	0	98

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
x	Réalisé	Clos des Tulipes	-	61			14				
Temporalité PLH (2023-2030)											
1	En cours	Extension Busseroles	1,1	15	15		0	5	0		
2	Projet	Zone 1 AU "les Busseroles"	7,8	171			56	171	56		
3	Projet	Rue des Créchets	0,5	9			0	9	0		
4	Projet	Rue du trou Bayard	0,6	6			0	6	0		
5	Projet	Site La Madeleine (Projet NEOXIMO)	1,6	83			0	83	0		
8	Projet	Garages Coupet	0,2	20			7	20	7		
9	Projet	Boulodrome	0,08	10			10	10	10		
10	Projet	Berge de la Lys	0,1	12			4	12	4		
11	Projet	Garage Havet	0,3	15			3	15	3		
13	En cours	Joubarbes 2	2,3	41	35	6	11	13	11		
14	Projet	OAP RD 646	0,7	11			3	11	3		
16	Projet	Rue des Créchets	0,3	2			0	2	0		
17	Projet	OAP rue des Créchets	1,1	15			4	15	4		
19	Projet	Rue des Créchets (Nord-est)	0,5	9			0	9	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
15	Gisement foncier potentiel	Rue du bois	1,9	41						41	
18	Projet	Rue des Créchets (Nord-ouest)	0,8	15						15	
							<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS</i>				

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

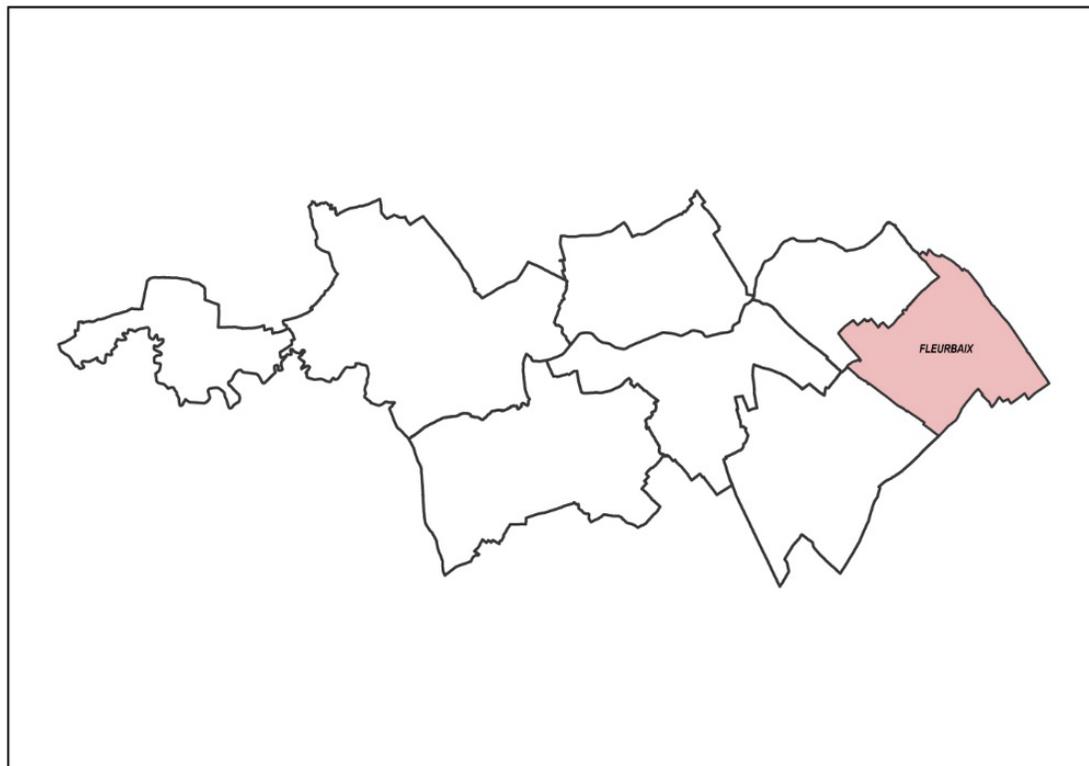
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

FLEURBAIX



Données clés (RGPF – INSEE 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

2 698 habitants

NOMBRE DE MENAGE

1 122

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,4

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

+ 0,70 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,57 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,13 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

1 190

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

80 %

PART DES LOCATAIRES

19 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

95 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

79

TAUX DE LLS (estimation 2020)

7,1 %

Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 180 logements, dont 47 LLS

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiels RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Fleurbaix	190	180	7	3	47

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Clos du printemps	-	4			0		0		
X	Réalisé	Diffus	-	3			0				
X	Réalisé	Le biez 1	-	93	73	20	20				
X	Réalisé	Le trinquet 1	-	68	45	23	23				
Temporalité PLH (2023-2030)											
6	Projet	Logis métropole rue des armées / rue des cerisiers	0,2	0			0		0		
7	Réalisé	Rue Longue rue	-	1			0	1	0		
10	Projet	Derrière Carrefour	4,6	17			17	17	17		
10	Projet	Friche RéseauPro (Site Chausson)		66			13	66	13		
13	En cours	Rue Henri Lebleu	0,3	4			0	4	0		
16	Projet	Le trinquet 2	3,2	55			11	55	11		
21	Gisement foncier potentiel	32 Rue du Quesne	0,8	9			0	9	0		
24	Projet	Le biez 2	1,9	29			6	29	6		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
17	Projet	Rue Louis Bouquet	0,4	7						7	
Temporalité non définie											
X	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	-	3							3
<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 20 % de LLS</i>											

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

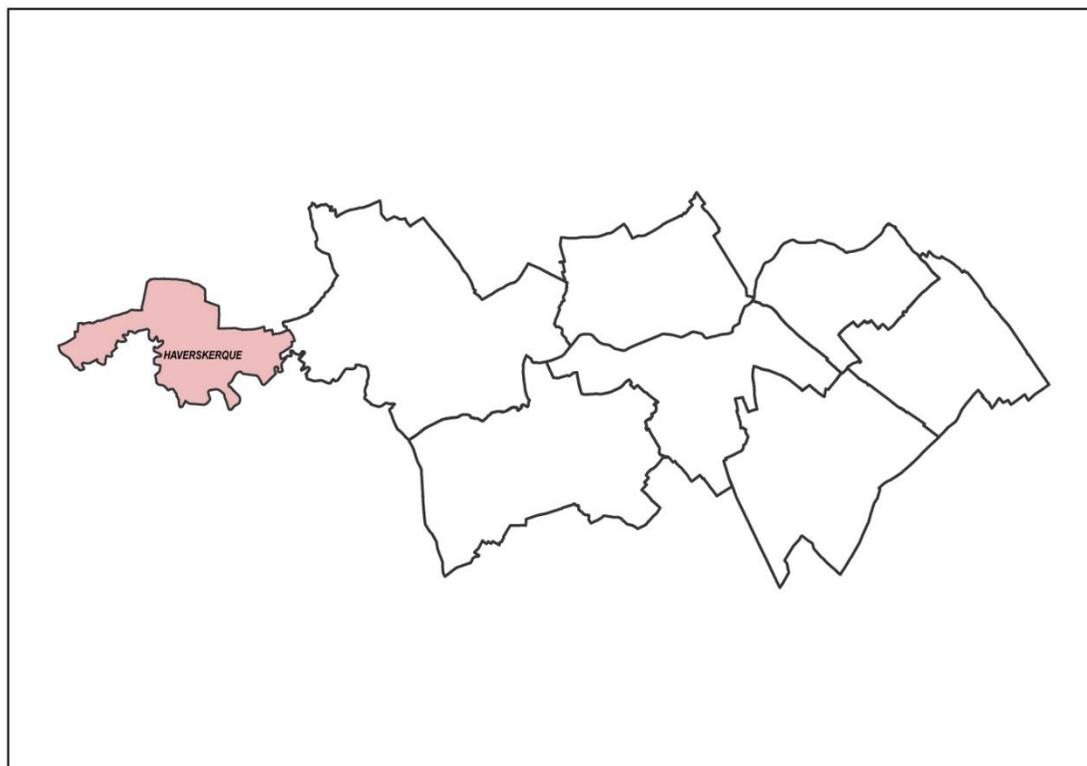
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

HAVERSKERQUE



Données clés (INSEE – RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

1 413 habitants

NOMBRE DE MENAGE

571

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,4

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

- 0,89 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

- 0,70 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

- 0,19 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

629

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

86 %

PART DES LOCATAIRES

13 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

98 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

24

TAUX DE LLS (estimation 2020)

4,2 %

Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 42 logements

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Haverskerque	60	42	5	13	0

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

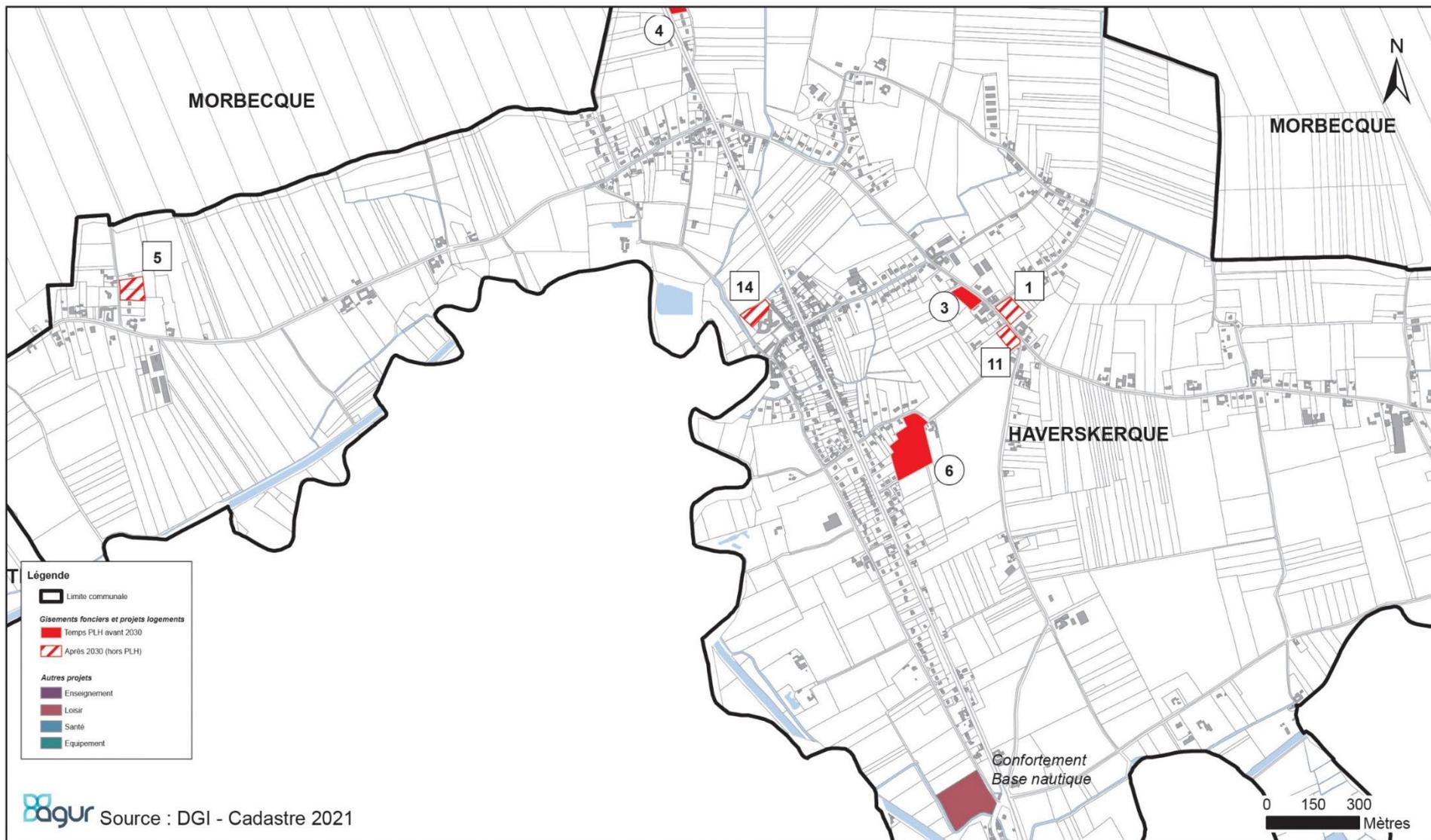
Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Fichier foncier diffus	-	0			0				
X	Réalisé	Rue de Merville	-	1			0				
Temporalité PLH (2023-2030)											
3	En cours	Rue de Merville	0,4	5	5		0	5	0		
4	En cours	Rue du 11 novembre	0,3	2			0	2	0		
6	Projet	Entre RD916 et Rue Cronde	2	35	35	0	0	35	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
1	Gisement foncier potentiel	Rue de Merville	0,4	6							6
5	Gisement foncier potentiel	Rue du Gland	0,6	2			0				2
11	Gisement foncier potentiel	Rue Cronde/Rue de Merville	0,3	5			0				5
14	Projet	Résidence séniors accolée à l'EHPAD	0,4	5			0			5	
Temporalité non définie											
x	Gisement foncier potentiel	Rue de la maladrerie/Rue de Merville	-	0 (PPRI)			0				0

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

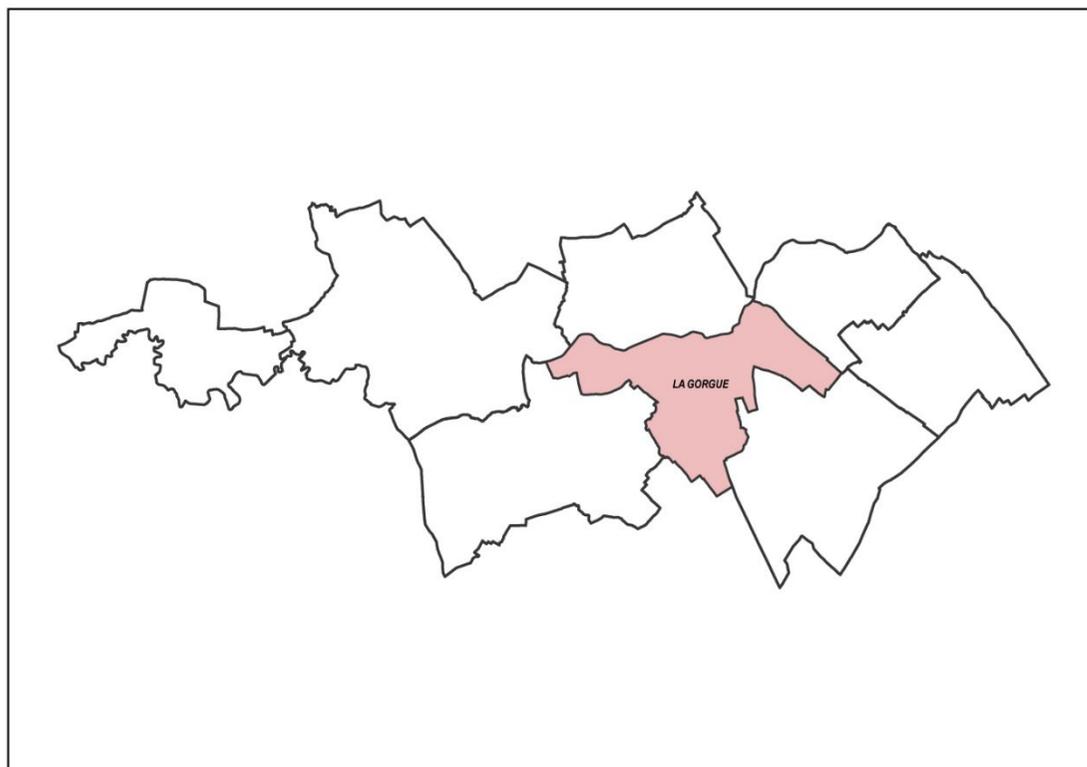
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



LA GORGUE



Données clés (INSEE - RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

5 639 habitants

NOMBRE DE MENAGE

2 314

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,4

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

- 0,61 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

- 0,79 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,18 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

2 508

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

66 %

PART DES LOCATAIRES

33 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

87 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

363

TAUX DE LLS (estimation 2020)

15,7 %

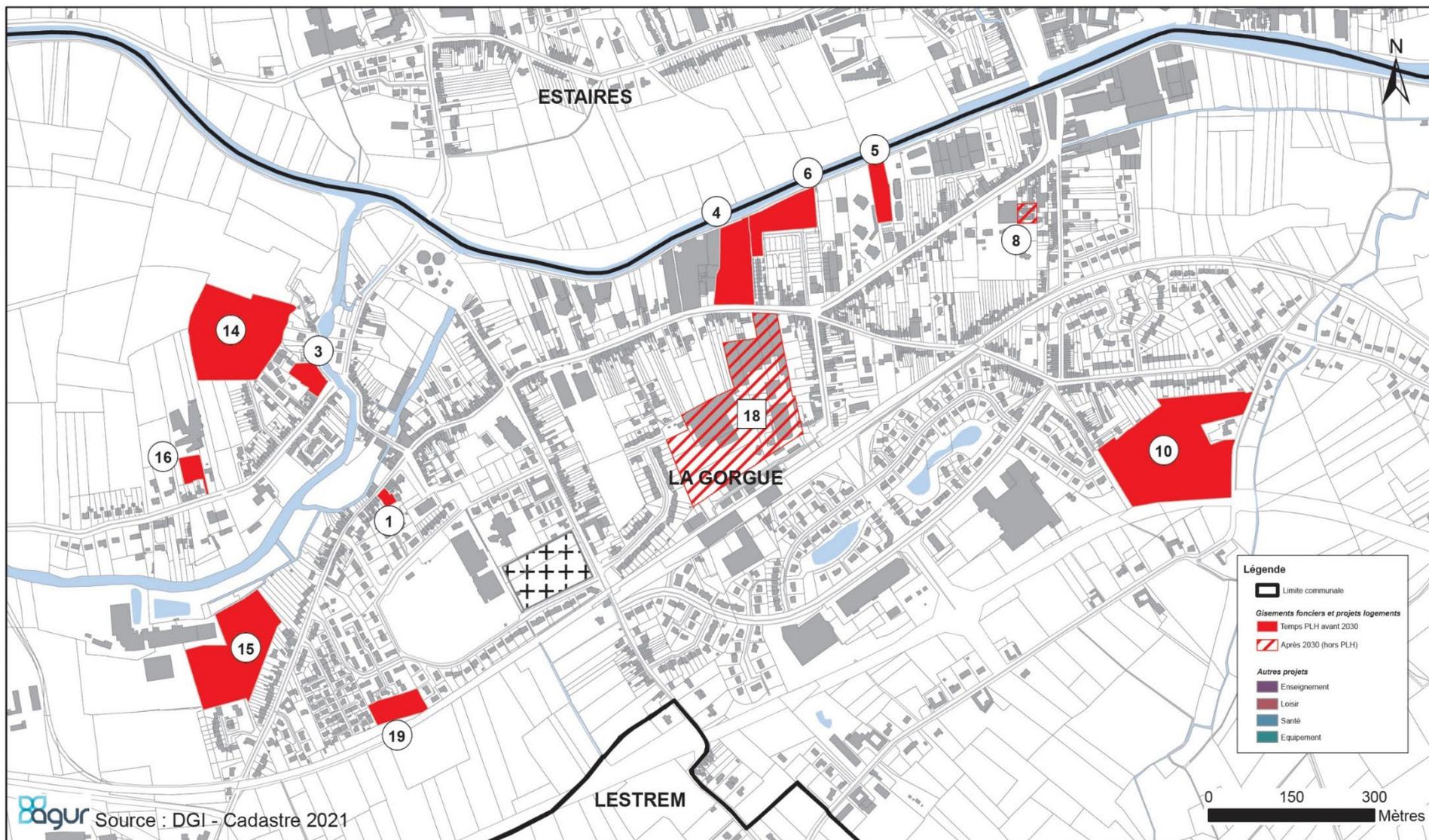
Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 288 logements, dont 203 LLS

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
La Gorgue	417	288	129	0	203

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts collectifs	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Ferronnerie	-	30		30	30				
X	Réalisé	Domaine des 2 Villes (phase 1)	-	54	24	30	54				
X	Réalisé	Ancienne maison bourgeoise découpée avec 1 dentiste	-	7		7	0				
x	Réalisé	Diffus	-	4			0				
x	Réalisé	Domaine des 10 cailloux	-	16	16		0				
Temporalité PLH (2023-2030)											
1	Projet	12 bis Rue de Béthune	0,07	10			0	10	0		
3	En cours	Ancien EHPAD	0,3	33	2	31	31	33	31		
4	En cours	Ancien Intermarché	0,9	94	16	78	94	94	94		
5	En cours	Les demeures de Louise -Rue du Général de Gaulle	0,3	47		47	47	47	47		
6	En cours	Domaine des 2 Villes (phase 2)	0,7	31		31	31	31	31		
10	Projet	Impasse du Sault	3,7	55	55		0	55	0		
14	En cours	Derrière ancien EHPAD : réhabilitation 35 logts	2,4								
15	Projet	FOH : réhabilitation 37 logts	2,1								
16	En cours	Sud nouvel EHPAD	0,2	12	12		0	12	0		
19	Projet	Projet Piraino	0,4	6			0	6	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
8	Projet	Cité Tournemine	0,1	20		20	20			20	
18	Projet	Site LMS (OAP en cours de réflexion)	4,2	109			36			109	
Temporalité non définie											
				<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS</i>							

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

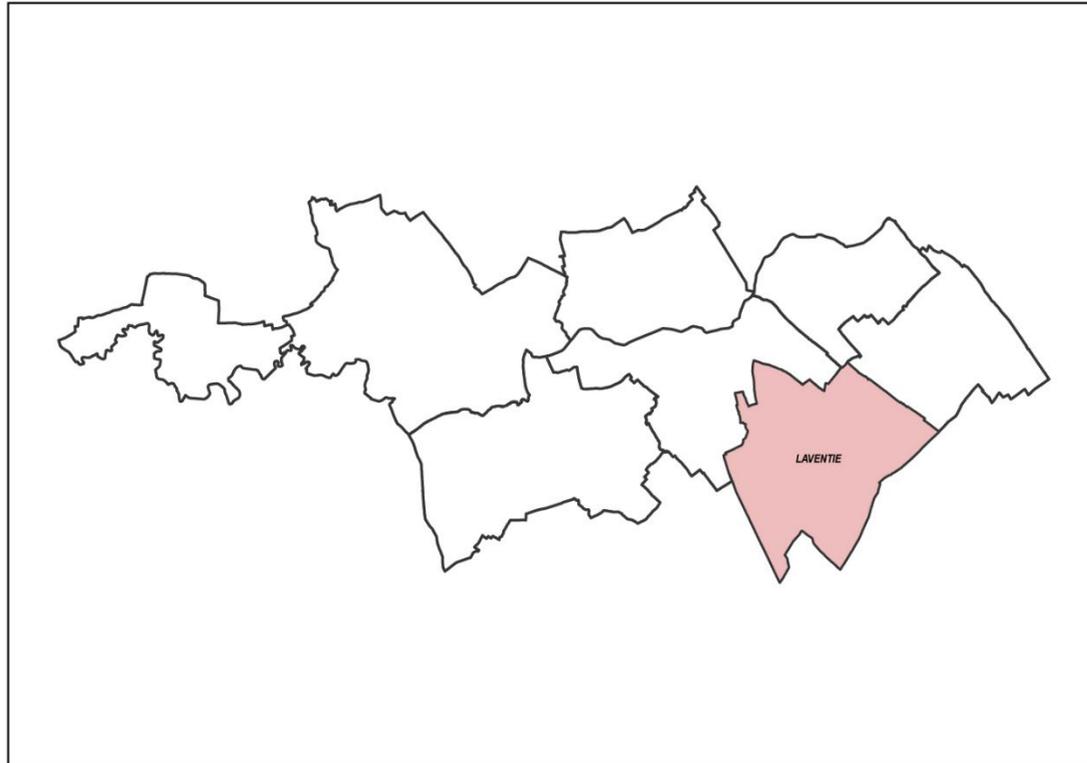
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

LAVENTIE



Données clés (INSEE – RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

4 979 habitants

NOMBRE DE MENAGES

1 935

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,5

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

+ 0,04 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,03 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,01 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

2 103

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

75 %

PART DES LOCATAIRES

23 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

91 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

126

TAUX DE LLS (estimation 2020)

6.5%

Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 275 logements, dont 144 LLS

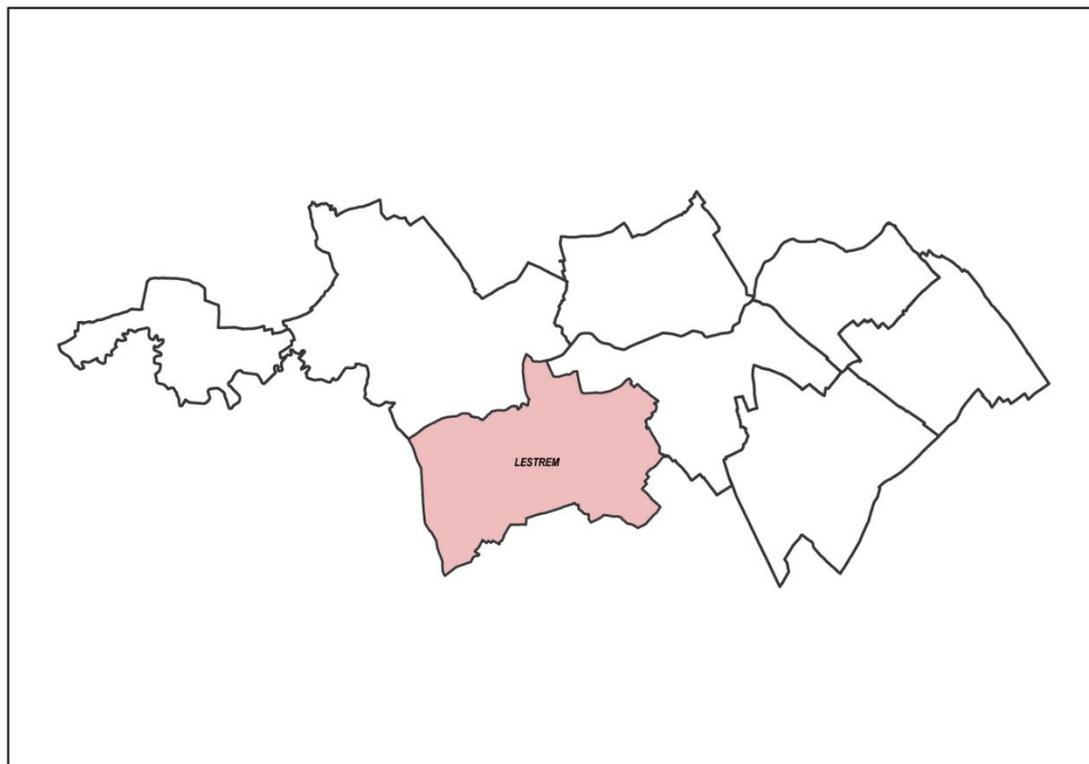
	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Laventie	416	284	132	0	168

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Le Clos Saint Vaast	-	110			51				
X	Réalisé	Foncier diffus	-	2			0				
8	Réalisé	Démolition station d'épuration - Fauvette	-	15		15	15				
Temporalité PLH (2023-2030)											
2	En cours	Rue Désiré Fénart - European Homes	1,5	38			26	38	26		
4	En cours	740 Rue Delphin Chavatte - Ferme Auspie	1	6	6		0	6	0		
5	Projet	OAP Berthier	0,9	95			66	95	66		
7	Projet	Rue du Moulin	4,4	118			59	118	59		
9	En cours	Rue des Monts FOH programmation 2023	0,2	17			17	17	17		
11	Projet	Rue Marie-Louise Cordonnier	0,6	6	6		0	6	0		
12	Projet	Rue Marie-Louise Cordonnier	0,4	3	3		0	1	0		
15	Projet	87B Rue Delphin Chavatte	0,2	2	2		0	2	0		
16	Projet	89A Rue Delphin Chavatte	0,1	1	1		0	1	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
6	Projet	Zone Louchart	1,7	16						16	
14	Projet	Le Paradis	6,1	116			58			116	
							<i>Nombre de LLS = estimation sur la base de 50 % de LLS</i>				

Envoyé en préfecture le 15/04/2024
Reçu en préfecture le 15/04/2024
Publié le 
ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

LESTREM



Données clés (INSEE – RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

4 728 habitants

NOMBRE DE MENAGE

1 757

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,6

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

+ 1,26 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 1,11 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,15%

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

1 886

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

80 %

PART DES LOCATAIRES

19 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

96 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

241

TAUX DE LLS (estimation 2020)

14,1%

Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 145 logements, dont 98 LLS

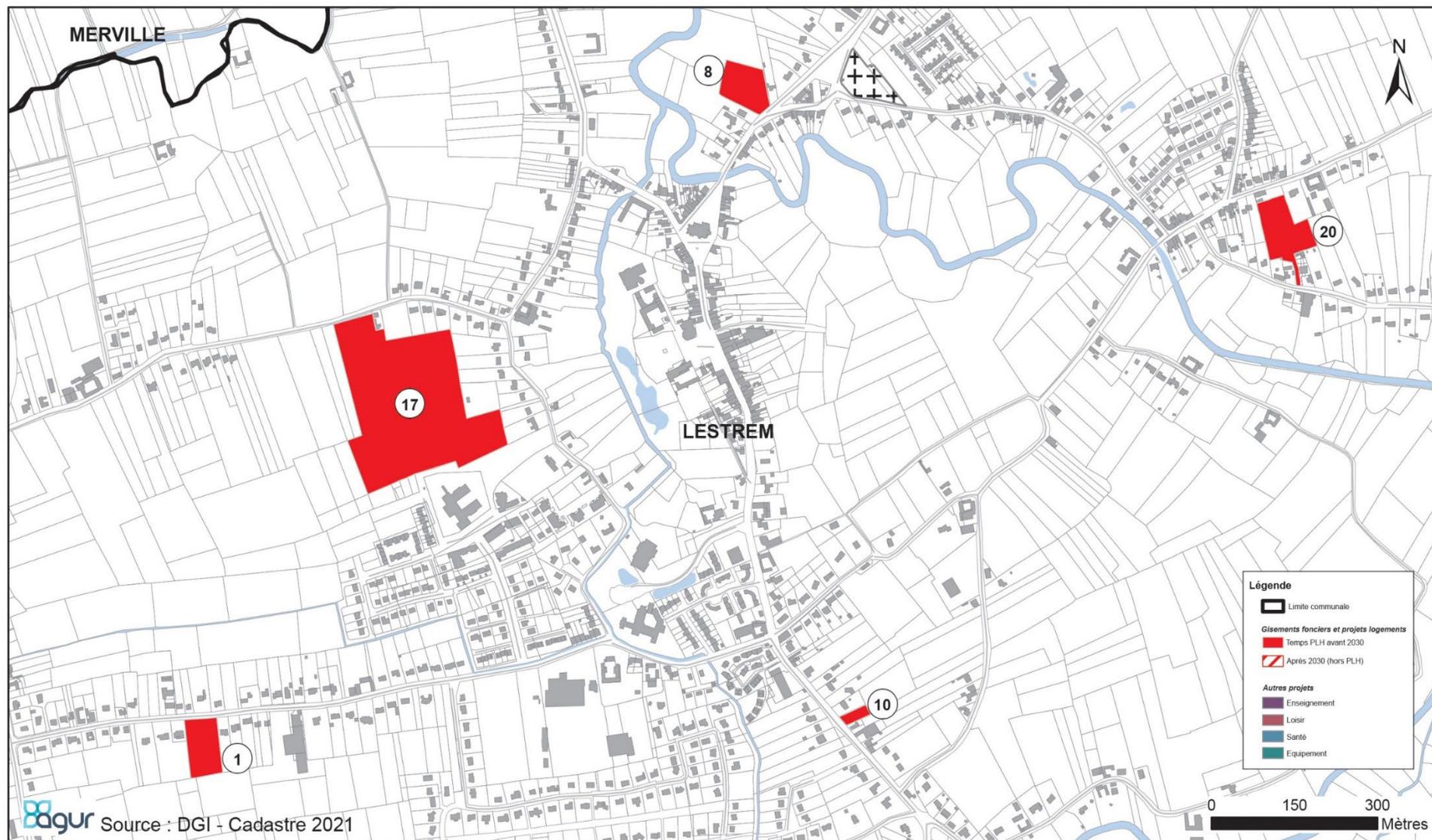
	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Lestrem	145	145	0	0	98

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	ZAC de l'Epinette - Rue des Mioches	-	240							
X	Réalisé	Clos de la Lawe	-	39	3	11	25				
X	Réalisé	Clos de la Chapelle	-	23	23		0				
X	Réalisé	Sud centre sportif	-	102							
x	Réalisé	Foncier diffus	-	6			0				
Temporalité PLH (2023-2030)											
1	Projet	Rue des Mioches	0,6	18		18	18	18	18		
8	Projet	Rue du Général de Gaulle	0,6	20			20	20	20		
10	Projet	Rte de Béthune	0,1	14			14	14	14		
17	Projet	Extension ZAC Rue de l'Epinette	5,9	92			46	92	46		
20	En cours	Rue des Verts pruniers	0,8	11	11			1	0		
Temporalité non définie											
X	Gisement foncier potentiel	Friche - Rue de l'Epinette	-	0			0				

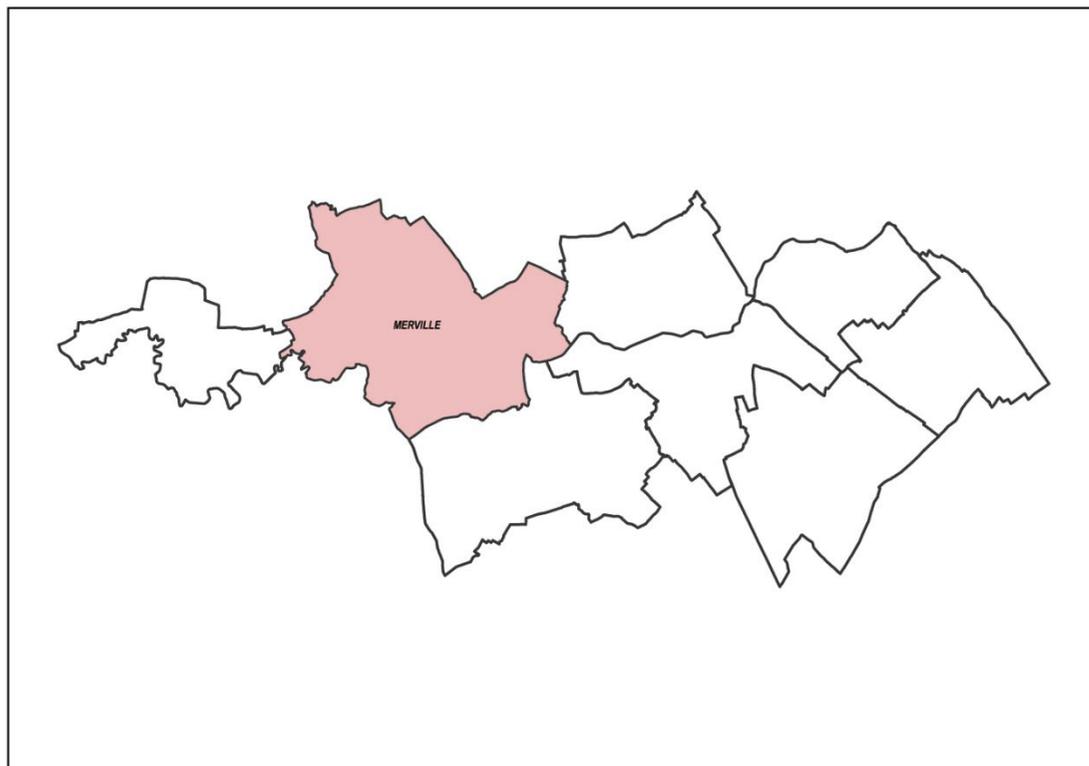
Nombre de LLS = estimation sur la base de 50 % de LLS

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024
Reçu en préfecture le 15/04/2024
Publié le 
ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

MERVILLE



Données clés (INSEE - RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

9 6841 habitants

NOMBRE DE MENAGE

3 888

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,4

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

- 0,12 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

- 0,53 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,41 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

4 278

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

66 %

PART DES LOCATAIRES

33 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

87 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

706

TAUX DE LLS (estimation 2020)

18,4%

Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 788 logements, dont 589 LLS

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Merville	819	788	21	10	589

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

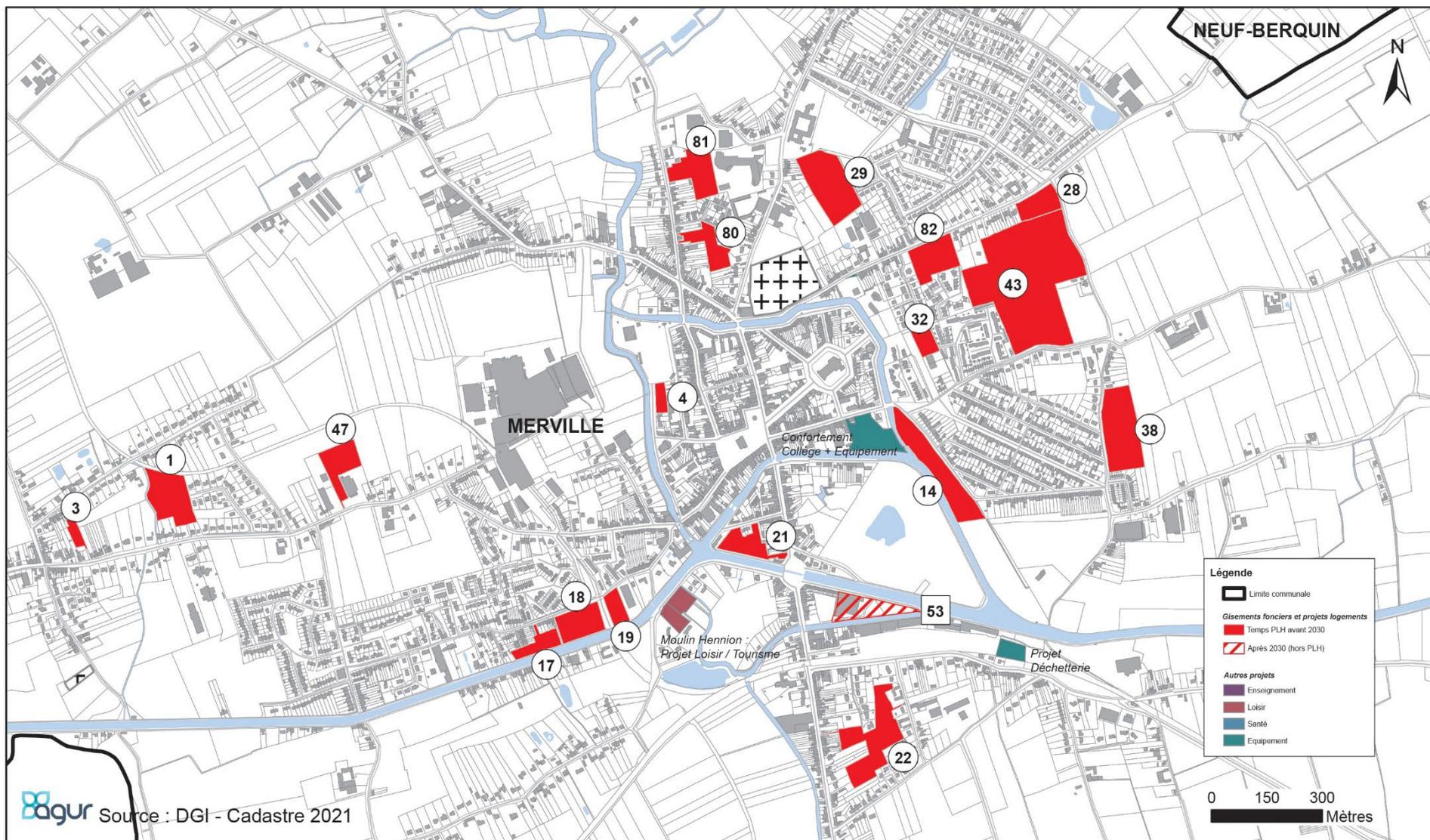
Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

Num Carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Rue Paul Gauguin	-	51	51		51				
X	Réalisé	Résidence de la Lys 1 (rue Henri Pruvost)	-	35	15	20	20				
Temporalité PLH (2023-2030)											
1	Projet	Continuité résidence Pasteur	1,4	30			0	30	0		
3	Projet	Entre rue G. Charlet et Rue d'Aire	0,2	4			0	4	0		
4	Projet	Bd du Maréchal Foch	0,3	35		35	35	35	35		
14	En cours	Batellerie	1,9	138		138	138	138	138		
17	Site potentiel logement	Site Calens (Rue de Bournonville)	0,5	52			52	52	52		
18	Site potentiel logement	Site Brunel (Projet Pierreval)	1	124			124	124	124		
19	Site potentiel logement	Site « Jack Mervil » (Rue Duhamel Liard)	0,4	50			50	50	50		
21	Projet	ALDI (Projet SOFIM)	0,8	18		18	0	18	0		
22	Projet	OAP rue Duriez	2,1	23			8	23	8		
28	En cours	Entrée domaine de la prairie	0,7	5	5		0	5	0		
29	Projet	Tranche 5 des Jardins de Flandre	2	42			18	42	18		
32	En cours	Résidence de la Lys 2	0,4	32		32	32	32	32		
38	Projet	Rue du Rinchon	2,1	46			15	46	15		
43	En cours	Domaine de la prairie	7,8	162	162		61	61	61		
47	Projet	Derrière LIDL	1	14	14		0	14	0		
80	Projet	Site Pauwels	0,8	60			20	60	20		
81	Projet	Site Stade Delassus / Ecole de musique	1,2	18			6	18	6		
82	Projet	Maison de retraite Léon Duhamel	0,4	30			30	30	30		
X	Projet	Rue Régnier Leclercq	-	6			0	6			
Temporalité hors PLH (après 2030)											
53	Site potentiel logement	Site CIACAM	1	21						21	
X	Site potentiel logement	Garages Cité des Jardins	-								
Temporalité non définie											
x	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	-	10							10
							Nombre de LLS = estimation sur la base de 33 % de LLS				

Cartographie des sites mobilisables



Envoyé en préfecture le 15/04/2024

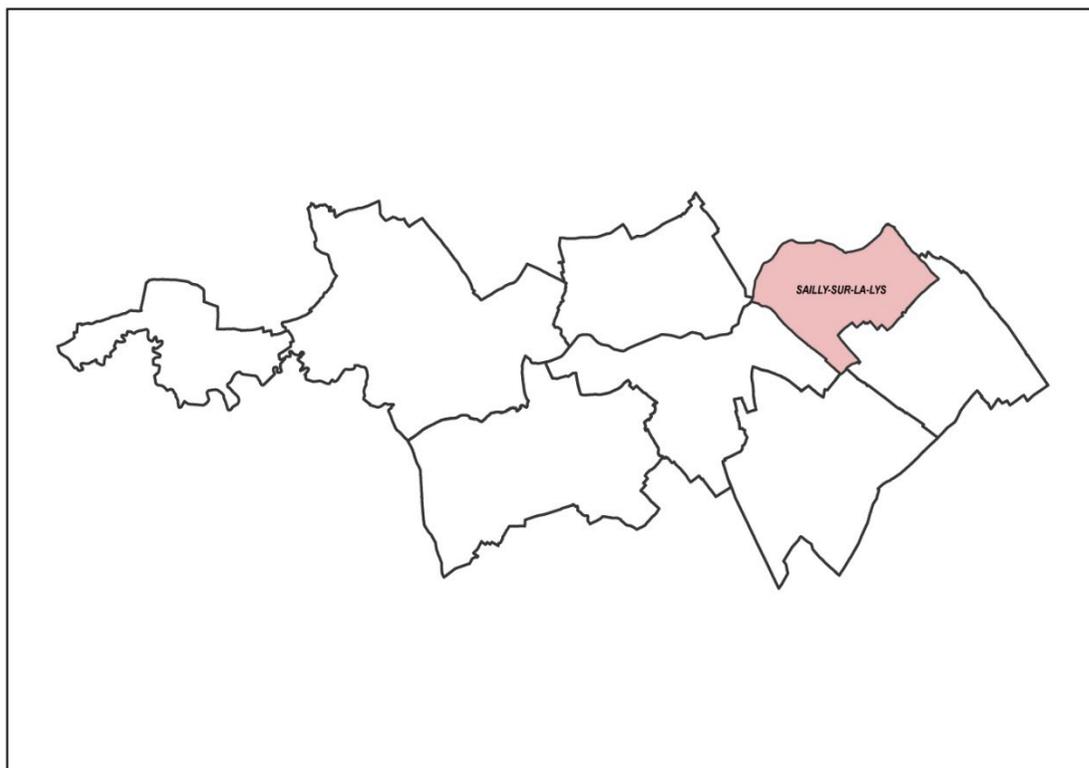
Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE

SAILLY-SUR-LA-LYS



Données clés (INSEE – RGP 2019)

Population

POPULATION MUNICIPALE

3 910 habitants

NOMBRE DE MENAGE

1 536

TAILLE MOYENNE MENAGES

2,5

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE 2013-2019

- 0,49 %

SOLDE MIGRATOIRE MOYEN ANNUEL 2013-2019

- 0,53 %

SOLDE NATUREL MOYEN ANNUEL 2013-2019

+ 0,41 %

Habitat

PARC TOTAL LOGEMENTS

1 623

PART PROPRIETAIRES OCCUPANTS

83 %

PART DES LOCATAIRES

16 %

PART DES LOGEMENTS INDIVIDUELS

97 %

NOMBRE DE LLS (RPLS 1.1.2020)

74

TAUX DE LLS (estimation 2020)

4,8%

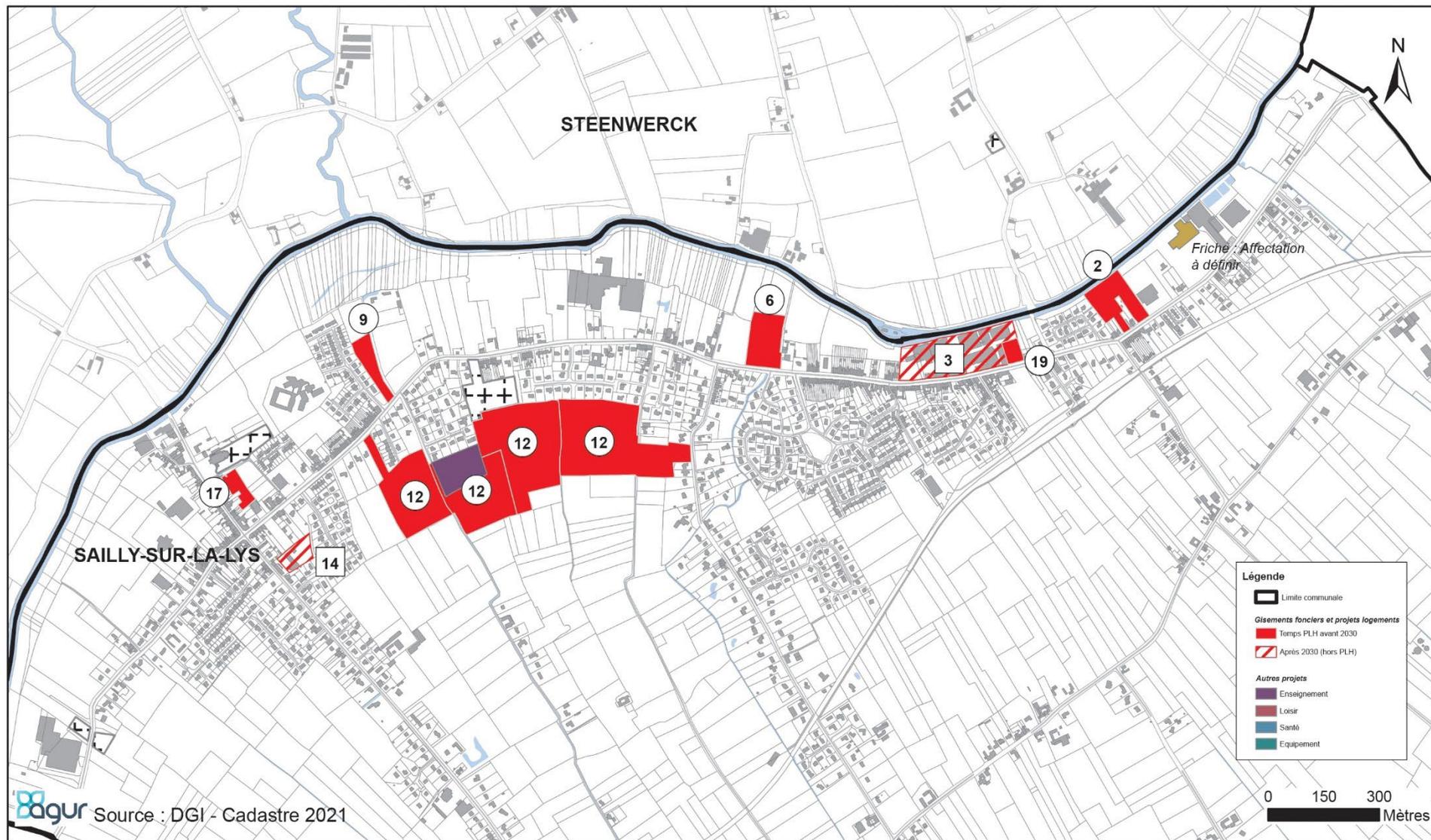
Objectifs territorialisés pour le PLH (2023-2030) : 397 logements, dont 231 LLS

	Nombre de logements (1)+(2)+(3)	Nombre de logements (projets 2023-2030) (1)	Nombre de logements (hors PLH – après 2030) (2)	Nombre de logements (autre potentiel RU) (3)	dont LLS 2023-2030
Sailly-sur-la-Lys	436	398	35	3	226

Sites pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs

Num carto	Etat	Nom projet	Superficie indicative (ha)	Nombre logements	Logts Individuels	Logts coll	Nombre de LLS	Nb logts (projets 2023-2030) (1)	dont LLS 2023-2030	Nb logts hors PLH (2)	Nb logts potentiels (autre potentiel RU) (3)
Opérations récentes réalisées avant 2023											
X	Réalisé	Entre Rue de la Lys et chemin fer (entrée de ville)	-	6	6		0				
X	Réalisé	Impasse Mehon	-	31	31		0				
X	Réalisé	Fichier foncier diffus	-	8			0				
Temporalité PLH (2023-2030)											
2	Projet	Pas de Calais Habitat - rue de la Lys	1,4	36	6		30	36	30		
6	Projet	Friche Uneal	1,3	42	24	18	18	42	18		
9	Projet	Maison Blanche - RD 945	0,7	28	9	19	25	28	25		
12	Projet (TOTAL)	Centre village TOTAL	16,6	273	140	133	117	229	117		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 2B</i>	4,3	68	44	24	24	24	24		
12	<i>Projet</i>	<i>Centre village 2A</i>	4,6	101	52	49	49	101	49		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 1B</i>	3,6	17	17	0	0	17	0		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 1A</i>	3	75	15	60	44	75	44		
12	<i>En cours</i>	<i>Centre village 3</i>	1,1	12	12	0	0	12	0		
17	Projet	Site mairie	0,4	31		31	31	31	31		
19	Projet	Maison bourgeoise (démolition/projet)	0,3	28		28	5	28	5		
X	En cours	PC Diffus	-	7				4	0		
Temporalité hors PLH (après 2030)											
3	Projet	Friche Safilin (projet mixte)	3,1	15		15	0			15	
14	Projet	La Poste + Parcelle nue à côté école	0,5	20		20	20			20	
Temporalité non définie											
X	Gisement foncier potentiel	Potentiel logements RU/dents creuses	-	3							3

Cartographie des sites mobilisables



GLOSSAIRE

ADIL	Agence départementale d'information sur le logement
AIVS	Agence immobilière à vocation sociale Organisme local d'origine associative et généralement partenarial qui repère et mobilise une offre de logements privés susceptibles de répondre aux besoins des personnes défavorisées.
ANAH	Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
AOH	Autorité organisatrice de l'habitat
BRS	Bail réel solidaire Dispositif d'accèsion sociale à la propriété avec dissociation du foncier et du bâti.
CCAS	Centre communal d'action sociale
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDH	Conseil départemental de l'habitat Instance consultative sur les politiques du logement à l'échelle départementale.
CHRS	Centre d'hébergement et de réinsertion sociale
CIA	Convention intercommunale d'attribution Document contractuel qui lie les partenaires de l'attribution des logements sociaux à l'échelle intercommunale avec des engagements opérationnels quantifiés et territorialisés
CIL	Conférence intercommunale du logement Instance partenariale de gouvernance des attributions de logements sociaux à l'échelle intercommunale
CRHH	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement Instance de concertation au niveau régional de l'ensemble des acteurs intervenant dans le domaine de l'habitat et de l'hébergement.
EHPAD	Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes
EPCI	Etablissement public de coopération intercommunale
LLS	Logements locatifs sociaux
NPNRU	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OFS	Organisme foncier solidaire
OPAH	Opération programmée de l'Habitat

PDALHPD	Plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées Né de la fusion (loi ALUR du 24 mars 2014) du plan départemental d'action pour le logement (PDALPD), institué par la loi du 31 mars 1990, et du plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion (PDAHI), créé par la loi du 25 mars 2009
PLA	Prêt locatif aidé Aide à la pierre et prêt destinés à la construction ou l'acquisition-amélioration de logements locatifs sociaux. Créé en 1977 et remplacé en 2000 par le PLUS (voir ce sigle).
PLA-I	Prêt locatif aidé intégration PLA destiné à la construction ou l'acquisition de logements destinés à des ménages défavorisés (loyers et plafonds de ressources plus bas). Créé en 1990, remplacé et complété successivement par les PLA-TS, PLA-TM et la nouvelle acceptation du PLA-I.
PLH	Programme local de l'Habitat
PLS	Prêt locatif social Financement de logements conventionnés à caractère intermédiaire (plafonds supérieurs à ceux du parc financé en PLA ou en PLUS)
PLU	Plan local d'Urbanisme
PLUS	Prêt locatif à usage social Prêt pour la construction et l'acquisition de logements locatifs sociaux, créé en 2000 en remplacement du PLA et du PLA-LM. Produit dominant dans le stock et dans la production (80 % du stock, 60 % de la production récente).
PNRQAD	Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
PSLA	Prêt social location accession
PTZ	Prêt à taux zéro
SDAHGV	Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage
SRU	Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Son article 55 impose aux communes les plus importantes un pourcentage minimal de logements sociaux.
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 059-245900758-20240409-2024D036-DE



Directeur de la publication : xxxxxxxxxxxxxxxx

Étude réalisée par : xxxxxxxxxxxxxxxx

Contact CCFL / Contact AGUR : Ludovic De Witte / Isabelle Richard

Tél : 03 28 50 14 90 | Email : ludovic.dewitte@cc-flandrelys.fr / Tél : 03 28 58 06 31 | Email : i.richard@agur-dunkerque.org

Rédaction, conception et mise en pages : Agence d'urbanisme et de développement de la région Flandre - Dunkerque

Crédits photos : CCFL / AGUR sauf mentions particulières

Sources : xxxxxxxxxxxxxxxx

©AGUR 2023 - xxxxxxxxxxxxxxxx 2023

Impression : Imprimerie xxxxxx à xxxxxxxxxxx

Achévé d'imprimer en xxxxxxxx 2023

Tous droits de reproduction, de traduction et d'adaptation réservés pour tout pays

