Nord le Département

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DDTM du Nord

Plan Départemental de l'Habitat du Nord

Diagnostic et document d'orientations

Mars 2015

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

URBANIS

Table des matières

VOLET DIAGNOSTIC

Résumé des points clés 5

1 - Une profonde crise du logement dans un contexte social très défavorisé 9

1.1 - Le cycle d'érosion de la dynamique de développement départemental **9**

1.2 - Un département partagé entre métropolisation et particularismes locaux 14

1.3 - Une évolution du positionnement des acteurs dans un contexte de crise du logement et de crise économique 21

2 - Une légère relance de la construction, qui s'accompagne toujours de phénomènes de report de marché 33

2.1 - Une faible dynamique de production, notamment dans les centres-urbains 33

2.2 - Des conséquences en matière de report de population 38

2.3 - Des conséquences en matière de consommation foncière 44

3 - Par conséquent, une tension renforcée sur le parc existant 49

3.1 - Des phénomènes de tension qui touchent l'ensemble du parc 49

3.2 - Une pression modérée sur le parc social, mais surtout une difficulté à produire des logements à bas loyers 59

3.3 - L'importance des phénomènes de mal-logement dans le parc privé 71

4 - Des parcours résidentiels peu fluides pour les Nordistes 87

4.1 - Des difficultés d'accès au logement et à l'hébergement pour les ménages les plus fragiles, malgré la forte présence de solutions d'insertion **87**

4.2 - Des difficultés à maintenir les jeunes ménages sur certains territoires 93

4.3 - Un vieillissement marqué de la population sur certains territoires et des enjeux en termes d'adaptation **98**

4.4 - Les enjeux liés à l'accueil des gens du voyage **105**

5 - Enjeux et points saillants du diagnostic 107

VOLET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Thème 1 : Une mobilisation soutenue pour la production de logements 111

Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins 111

Orientation 1.2 Intensifier la production dans les bourgs ruraux 117

Orientation 1.3. Mettre en place des stratégies foncières à court, moyen et long terme 121

Orientation 1.4. Accompagner les territoires, notamment ruraux, dans leurs réflexions stratégiques 124

Thème 2 : Des parcours résidentiels plus fluides 126

Orientation 2.1. Diversifier l'offre par le segment locatif 126

Orientation 2.2. Accroître l'offre de bon rapport qualité / prix 130

Orientation 2.3. Sécuriser les parcours résidentiels 133

Orientation 2.4. Adapter l'offre aux enjeux du vieillissement et du handicap 136

Thème 3 : Un parc de logements plus performant 140

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste 140

Orientation 3.2. Lutter contre la précarité énergétique 145

Orientation 3.3. Renouveler le parc ancien 149

Orientation 3.4. Travailler au décloisonnement des interventions en faveur de l'amélioration du parc privé 151

Orientation 3.5. Favoriser une mixité de l'habitat 153

VOLET OBSERVATOIRE

1. Un observatoire au service des territoires nordistes 157
2. Etat des lieux des observatoires de l'habitat existants dans le département 159
3. Les modalités de fonctionnement envisageables 161
4. Les thématiques traitées et indicateurs de suivi du PDH 165
5. L'animation de la démarche d'observation 169

ANNEXES 170

VOLET DIAGNOSTIC

Résumé des points clés

L'insuffisance de la production neuve et l'importance des difficultés sociales créent de fortes tensions sur le parc de logements

Le département est marqué depuis plusieurs décennies par une faible activité de la construction neuve. Malgré une légère relance observée sur la période récente, dans un contexte de programmes nationaux d'envergure (Plan de Relance, Programme National pour la Rénovation Urbaine, dispositifs d'investissement locatifs, etc.), le territoire ne répond pas à l'ensemble des besoins exprimés et connaît un solde migratoire négatif depuis plus de 40 ans. Il parvient tout juste à maintenir sa population grâce au surcroît de naissances sur les décès. Néanmoins, la natalité s'essouffle peu à peu en lien avec les départs massifs de jeunes ménages en âge de fonder une famille (25-35 ans), mais également de familles déjà constituées.

La seconde caractéristique majeure du département est l'importance des phénomènes de précarité (les Nordistes disposent de revenus plus de 10 % inférieurs à la moyenne française et le taux de chômage est de 4 points supérieur) qui contraignent fortement les capacités d'accès ou de maintien dans le logement. Au-delà de la massivité de la demande exprimée (87 400 demandes en cours), la pression sur le parc social reste à un niveau modéré (3,3 demandes pour une attribution). Cependant, les difficultés d'accès au parc social sont de plus en plus liées à une inadéquation entre les niveaux de revenus des demandeurs (près de 80 % sont éligibles à un logement très social – PLAI) et les loyers pratiqués, notamment dans les logements sociaux neufs.

Le Nord est donc sujet à une tension marquée, dont les causes diffèrent néanmoins selon les territoires :

- Des niveaux de prix relativement élevés, en locatif et en accession dans les arrondissements,
    - de Lille en raison de la dynamique économique métropolitaine ;
    - de Dunkerque, en raison de la faiblesse de la construction qui s'explique par des prix de revient très élevés des opérations (coûts de recyclage foncier) ;
    - mais également dans la Flandre Intérieure et le Douaisis, du fait de phénomènes de report de ces deux mêmes agglomérations.
- Des niveaux de prix nettement plus faibles dans le Valenciennois et l'Avesnois, quoiqu'en forte augmentation, mais une tension réelle qui est liée à la faiblesse des revenus (taux d'effort importants, phénomènes de sur-occupation, etc.). Une différence notoire entre les deux territoires : dans le Valenciennois la relance de la construction de logements est active au cours de la période récente.

Une forte sollicitation du parc existant de qualité très variable

La faiblesse de la production neuve depuis plusieurs décennies est à l'origine d'une pression importante sur le parc privé existant, qui s'exprime par une vacance faible. De plus, la relative rareté de l'offre locative sociale sur certains territoires, au regard des ressources limitées d'une partie de la population nordiste, fait que le parc privé revêt une fonction d'accueil des ménages les plus fragiles. En effet, 58 % des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident ainsi au sein du parc privé.

Les caractéristiques du parc privé (44 % du parc privé date d'avant 1949) exposent ses occupants les plus fragiles à des difficultés importantes relevant de l'inadaptation du logement,

de la précarité énergétique, de l'inconfort, voire de l'indignité. On estime en effet que 28 % des ménages locataires du parc privé et 21 % des propriétaires occupants sont en situation de précarité énergétique et que 10 % du parc privé est potentiellement indigne, soit une proportion trois fois plus élevée que la moyenne nationale. Ces difficultés sont concentrées dans les grandes agglomérations (le littoral, métropole lilloise, ancien bassin minier et Val de Sambre) mais marquent aussi de manière diffuse les espaces ruraux du sud du département et certaines communes de la Flandre.

La fragilité des occupants du parc privé conjuguée à la complexité des difficultés au sein des logements implique la mobilisation de moyens financiers importants et d'une ingénierie conséquente. La lutte contre la précarité énergétique comme la lutte contre l'habitat indigne repose en effet sur la mise en œuvre de solutions souvent complexes, voire lourdes, tant d'un point de vue technique que juridique ou financier.

Des difficultés de mobilisation du foncier et une rareté de la clientèle potentielle en accession à l'origine de la faiblesse de la production dans l'espace urbain

Les communes urbaines connaissent un rythme de production très limité (3,1 logements construits par an, pour 1000 habitants) et très largement porté par la construction sociale (dans les villes, les logements sociaux représentent 43 % des logements créés entre 1999 et 2010). En effet, en dehors de Lille Métropole, et de la commune de Lille principalement, les villes ne connaissent quasiment aucune activité de promotion immobilière. Les promoteurs font face à des difficultés de commercialisation à des prix en adéquation avec les revenus de la population locale et entrant en concurrence avec l'immobilier ancien.

Par ailleurs, et malgré des potentiels de renouvellement urbain parfois importants, compte tenu du passé industriel, le coût du foncier et les contraintes liées à son recyclage (démolition, dépollution, etc.) représentent un frein majeur à la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine. En la matière, le dynamisme de la politique foncière de la CU de Dunkerque peut être souligné (plus des trois quarts des logements réalisés au sein de l'enveloppe bâtie).

Un report partiel des besoins dans l'espace rural et une spécialisation de l'offre nouvelle selon les espaces

Ainsi, compte tenu de la faible capacité des villes à produire, l'espace rural apparaît comme un réceptacle des besoins en logement pour bon nombre de ménages et connaît un rythme de production relativement soutenu pour le département (4,7 logements construits par an, pour 1000 habitants). Ces logements créés sont cependant très majoritairement orientés vers l'accession à la propriété (seulement 11 % de logements sociaux dans la production), en individuel (92 %) et généralement réalisés au gré des constructibilités inscrites dans les documents d'urbanisme des communes.

Cette production monotype conforte la dépendance des secteurs ruraux vis-à-vis du parc locatif urbain, surtout social. Après l'installation des familles dans le rural, des besoins supplémentaires en logements peuvent apparaître (séparations, décès d'un conjoint, jeunes souhaitant garder un ancrage local), difficiles à satisfaire d'autant plus qu'ils peuvent se cumuler avec des problèmes de fragilité économique, déjà très présents dans le parc locatif privé de ces espaces. Les centres-bourgs éprouvent des difficultés de revalorisation de leur tissu ancien, et plus globalement d'attractivité résidentielle ; ils sont fortement concurrencés par le foncier aménageable en lots libres des petites communes et disposent d'une offre locative sociale répondant difficilement aux besoins des petits ménages.

Les extensions de surfaces artificialisées (plus de 300 hectares par an) sont plus modestes qu'en moyenne en France, parce qu'il existe un mouvement inverse de naturalisation plus vigoureux.

Elles bénéficient avant tout au desserrement géographique des emplois, surtout dans les communes en proche périphérie des villes qui ont, par ailleurs, limité leur rôle d'absorption de la déconcentration résidentielle. Si les collectivités (notamment les EPCI dotés de PLH), se saisissent des outils de l'action foncière, on peut toutefois regretter la rareté des stratégies de portage foncier à plus long terme.

Une métropolisation qui reste forte, avec des conséquences en matière de déplacements mais également de concentration de la demande sociale et très sociale

Malgré une certaine dispersion de la population dans le département, les liens avec les pôles urbains restent forts. En effet, parallèlement à un éclatement territorial de la construction, on observe un recentrage de l'emploi dans l'espace urbain (villes et surtout banlieues) et donc une augmentation des déplacements pendulaires. Les frais liés à l'éloignement des villes sont encore peu pris en compte par les ménages dans le coût global du logement, bien qu'ils impactent fortement leur budget.

De plus, les communes urbaines, et notamment celles de LMCU, concentrent la réponse aux besoins des ménages modestes voire très fragiles. Ainsi, 58 % des demandes de logements sociaux exprimées concernent l'arrondissement lillois (alors qu'il ne représente que 46 % de la population nordiste), soit une prise en charge importante de ce territoire d'une partie des difficultés sociales départementales. Ce phénomène concerne également les solutions d'hébergement : le territoire lillois compte deux fois plus de places d'hébergement, rapportées à la population, que le Valenciennois et six fois plus que le Douaisis, ce qui s'explique aussi par une demande très supérieure à l'offre, portée par l'attrait des grandes agglomérations sur les ménages (étrangers et nationaux) que l'absence de logement rend mobiles.

Une urgence de résolution de situations de mal-logement qui contraint la mise en place d'une stratégie d'ensemble plus globale

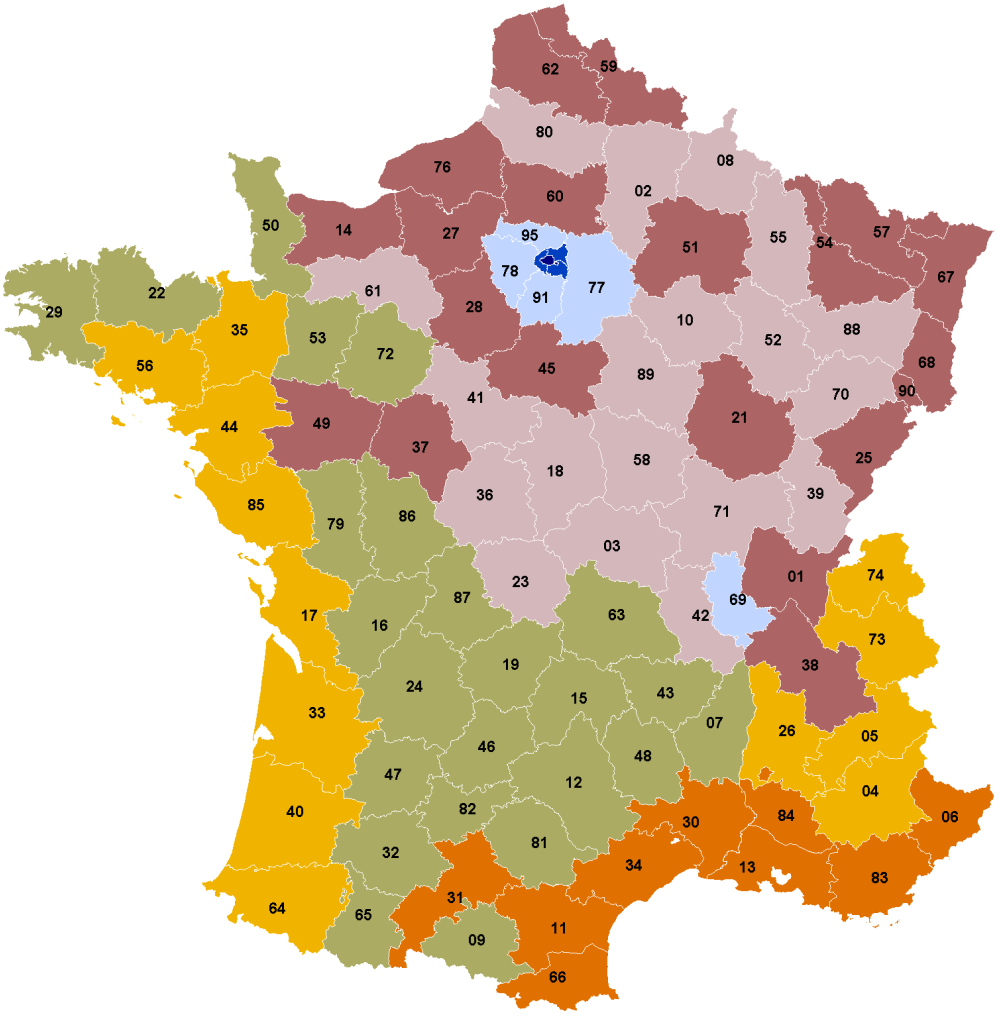
L'accroissement des phénomènes de précarité constaté au travers de la hausse des impayés de loyers et des recours déposés auprès des dispositifs d'aide au logement (FSL) maintient l'ensemble des acteurs de l'habitat sous pression.

Ceux-ci sont fortement mobilisés au travers des dispositifs départementaux (PDALPD, DALO), locaux (faible mobilité des structures d'hébergement, accompagnement social, RHI, etc.). Les politiques locales de l'habitat (PLH) qui couvrent les trois-quarts de la population, mais moins de la moitié du département en surface, sont récentes (une dizaine d'année au plus) et leur capacité de régulation dépend d'une constance dans le temps. Cette inertie des politiques de l'habitat pousse les opérateurs à se positionner là où les décrochages entre la demande et l'offre sont les plus importants, contribuant ainsi à renforcer les dynamiques différenciées entre les territoires et l'affaiblissement de la réponse à une plus large échelle et une plus grande ampleur.

Cette cristallisation des difficultés de production de logements et de fragilité du parc privé ancien fragilise la dynamique démographique et économique du département et accroît la difficulté des jeunes à engager un parcours résidentiel et professionnel. Cette difficulté d'ancrage des jeunes contribuera à accentuer les effets du vieillissement à court terme.

Figure 1: Typologie des départements de France Métropolitaine

Traitement GTC, d'après INSEE RP2010



Le croisement de variables choisies (très souvent corrélées) sur l'emploi, le parc de logements, la démographie, la construction, les revenus… a permis de classifier les départements de France métropolitaine en 8 groupes distincts. Le département du Nord appartient au groupe D, « assez dense, jeune, industriel avec un parc locatif relativement présent ».

- A. Paris - très forte densité/emplois/diplomés/petits ménages/petits log…
- B. 1ère cour. urb. de Paris : densité/jeunes/immigrés/écarts sociaux/coll/HLM…
- C. Urbanisation forte/familial/revenus élevés/majorité de PO/marché tendu
- E. Peu dense/vieillissement/revenus très modestes/parc ancien/PO/peu CN
- D. Assez dense et jeune / industriel / PO majoritaires mais locatif très présent
- F. Assez dense/chôm/immigrés/écarts sociaux/RS+tension marché/ dyn CN et emploi
- G. attractif/revenu élevé/poids des retraités/RS/PO/fort dynamisme CN/prix élevé
- H. peu dense/vieillissement/attractif/poids des retraites/parc ancien/RS/PO/ dyn

	Densité (hts/m²)	*Taux de variation de la population entre 1999 et 2011 (en % annuel)*	*Taux de variation de la population dû au solde migratoire (en % annuel)*	*Indice de jeunesse 2010*	*Taux d'évolution des 75 ans et + entre 1999 et 2010*	*Taux de chômage 15-64 ans en 2010*	*Evolution emploi en % par an 99-2010*	*Taille moyenne des ménages 2010*	*Revenus médians par UC en 2011*	*% logements construits avant 1949 en 2008*	*% prop. occ. en 2010*	*% HLM en 2010*	*Loyers de marché en 2011 (€/m²)*	*Indice de construction 1999-2010 (nb lgt commencés/ an/ 1000hts)*
Groupe A	21289	0,47%	-0,26%	0,98	0,60%	11,1%	1,14%	1,89	25 830 €	61%	33%	17%	22,0	1,5
Groupe B	6733	0,80%	-0,23%	1,53	2,57%	12,6%	1,15%	2,37	21 034 €	25%	43%	28%	15,9	3,7
Groupe C	472	0,68%	-0,18%	1,49	3,42%	10,1%	1,12%	2,47	22 209 €	20%	57%	19%	13,8	4,8
Groupe D	144	0,38%	-0,07%	1,19	3,10%	12,1%	0,83%	2,32	18 911 €	31%	58%	17%	7,6	5,2
NORD	**448**	**0,08%**	**-0,49%**	**1,39**	**2,85%**	**15,5%**	**0,90%**	**2,40**	**17 192 €**	**39%**	**56%**	**20%**	**11,8**	**3,7**
Groupe E	54	0,10%	0,03%	0,89	2,49%	12,2%	0,30%	2,22	17 776 €	41%	63%	14%	10,0	4,4
Groupe F	155	1,02%	0,79%	0,92	2,76%	13,7%	1,97%	2,21	18 812 €	24%	55%	10%	11,0	7,5
Groupe G	96	1,11%	0,81%	1,00	3,25%	10,1%	1,67%	2,22	19 604 €	25%	62%	10%	8,1	9,5
Groupe H	58	0,56%	0,57%	0,82	2,71%	10,4%	0,91%	2,18	18 106 €	34%	66%	9%	9,9	6,8
France métro.	**115**	**0,63%**	**0,23%**	**1,06**	**2,84%**	**11,6%**	**1,12%**	**2,26**	**18 915 €**	**30%**	**58%**	**15%**	**-**	**6,0**

1 - Une profonde crise du logement dans un contexte social très défavorisé

Le département du Nord, 2 576 000 habitants (INSEE, estimation de population au 1er janvier 2011 publiée en 2013), appartient à un groupe de départements français, au tissu urbain très développé, hérité d'un passé industriel, et marqué par une faiblesse du développement économique récent. Mais au sein de ce groupe de départements industriels, le Nord se distingue par :

- sa natalité (un fort solde naturel, soit l'important surcroît des naissances sur les décès), la jeunesse (indice de jeunesse élevé) et la composante plus familiale de sa population (taille moyenne des ménages élevée), générant d'importants besoins en logements familiaux ;
- l'importance des phénomènes de précarité, le département se positionnant parmi les plus pauvres de France (revenu annuel médian inférieur de 2000€ au revenu médian national – cf. Annexe 9), avec la présence d'un fort taux de chômage ;
- des loyers de marché qui demeurent élevés, indépendamment de la précarité des ménages ;
- un très faible niveau de construction (3,5 logements par an pour 1000 habitants, contre 5 dans le groupe D auquel appartient le Nord et 6 en France), dans un département marqué par une très forte densité de population (avec près de 450 habitants par km²) ;
- un déficit migratoire très conséquent, qui a généré une perte de population de 0,5 % par an sur la période 1999-2010 et que l'on ne retrouve pas dans les autres départements industriels. Cela explique la stabilité de la population du département malgré l'importance de l'accroissement naturel (forte natalité).

Ce premier panorama (forte dynamique naturelle / faible construction) met en relief une difficulté départementale de réponse à d'importants besoins en logement, exprimés ou latents. Il s'agit d'une singularité importante, les autres départements industriels ont une population plus vieillissante, avec un plus fort accroissement du nombre de personnes âgées mais ont en moyenne une construction supérieure.

1.1 - Le cycle d'érosion de la dynamique de développement départemental

Avec 3,5 logements neufs construits par an pour 1000 habitants, le département couvre juste les besoins liés au desserrement des ménages dans les logements (multiplication des petits ménages) et le renouvellement du parc (très faible, compte tenu de l'ancienneté du parc). Il ne permet pas de répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population, compte tenu du surcroît des naissances sur les décès. *In fine*, il produit un nombre de logements neufs équivalent au point mort de la construction (nombre de logements nécessaires pour stabiliser la population), rien de plus.

Cette production de logements limitée trouve une explication dans la faiblesse des moyens financiers des Nordistes. Elle a pour conséquence d'amoindrir l'économie locale, en ne dynamisant pas le secteur du bâtiment et en ne permettant pas à l'économie présentielle[1] de prospérer, compte tenu de l'importance des départs. Cette situation ne favorise par le maintien d'un équilibre démographique et ne permet pas d'atténuer les situations de mal-logement.

[1] L'expression **économie présentielle** décrit une économie basée sur la population réellement présente sur un territoire qui peut varier rapidement, et qui à la fois produit et consomme. Elle se distingue de l'économie productive qui est basée sur les lieux de production traditionnels (usines, services, etc.).

1.1.1. Une corrélation entre la faible dynamique des emplois et des logements

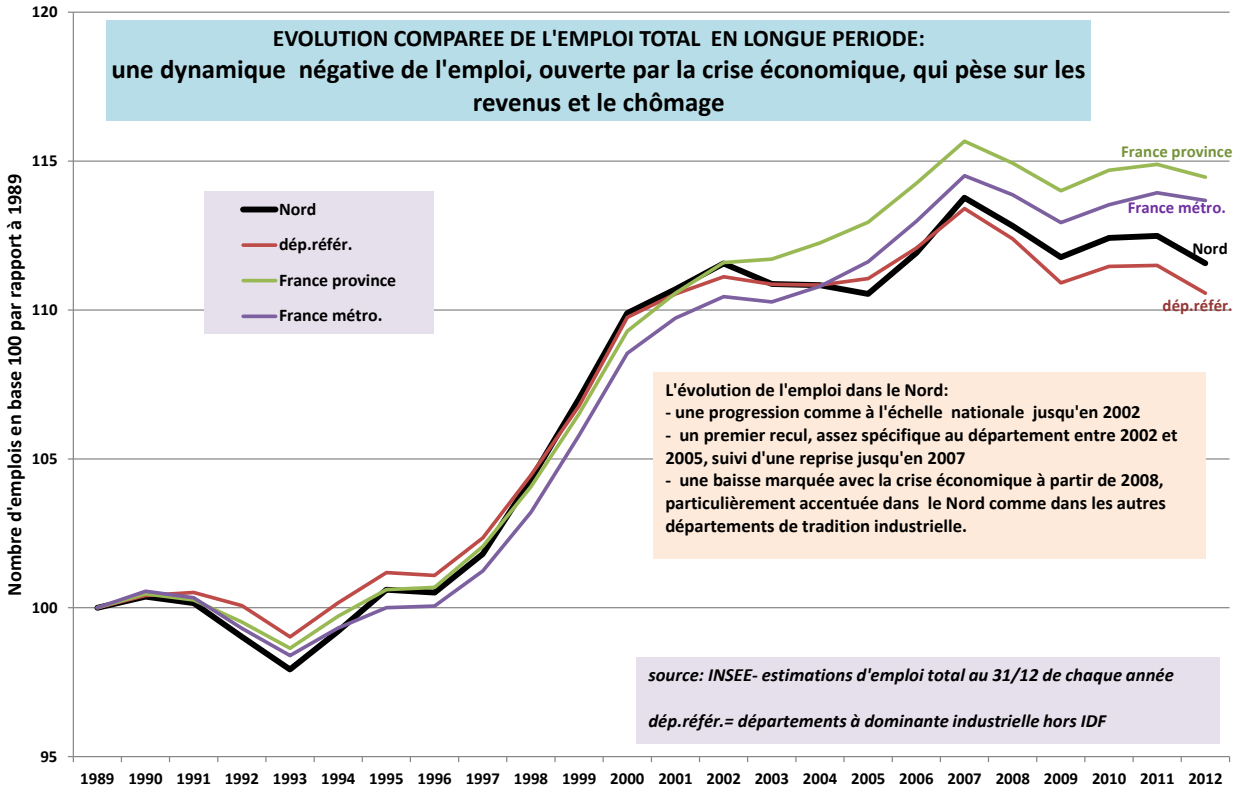
Le département est marqué par un équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction économique (un actif occupé résident pour un emploi local, cf. indice de concentration de l'emploi).

Si les créations de logements et d'emplois se font au même rythme (environ 3,5 emplois et logements créés par an / 1000 hts), la faiblesse de leurs dynamiques respectives, au regard des tendances nationales, pose la question des marges de manœuvre du département en matière de développement. Sur Lille Métropole, la progression des emplois est supérieure à celle des logements, ce qui contribue à la tension du marché métropolitain.

	Indice de construction par an pour 1000 habitants 1999-2009	Nombre d'emplois créés par an pour 1000 hts	Indice de concentration de l'emploi en 1999	Indice de concentration de l'emploi en 2009
Lille Métropole CU	3,34	4,75	1,13	1,15
Autres territoires délégataires	3,05	3,60	1,09	1,10
Territoires non délégataires	4,04	1,65	0,71	0,67
Nord	**3,45**	**3,58**	**1,01**	**1,01**
Nord-Pas-de-Calais	3,96	3,39	0,98	0,98
France métropolitaine	5,81	4,72	0,99	0,99

Source : INSEE RP 1999-2009 et SITADEL 1999-2009

De surcroît, depuis 2008, la dynamique négative de l'emploi, initiée par la crise économique, pèse sur les revenus et le chômage.



La crise a, entre 2008 et 2012, touché les populations les plus vulnérables : un décrochage du niveau de revenus de la population la plus pauvre (1er et second décile, soit les 20 % les plus pauvres de la population du département) est perceptible. Il est nettement plus prononcé que dans le reste de la France.

Revenus par U.C.	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Le Nord en 2008	5 277 €	8 915 €	11 800 €	14 351 €	16 801 €	19 392 €	22 444 €	26 557 €	34 045 €
Le Nord en 2011	4 943 €	8 893 €	11 960 €	14 628 €	17 192 €	19 879 €	23 037 €	27 251 €	34 803 €
Ev. annuelle dept.	-2,2%	-0,1%	0,4%	0,6%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%
Ev. ann. nationale	-0,6%	0,4%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%

Source : INSEE-DGI (2008 et 2011)

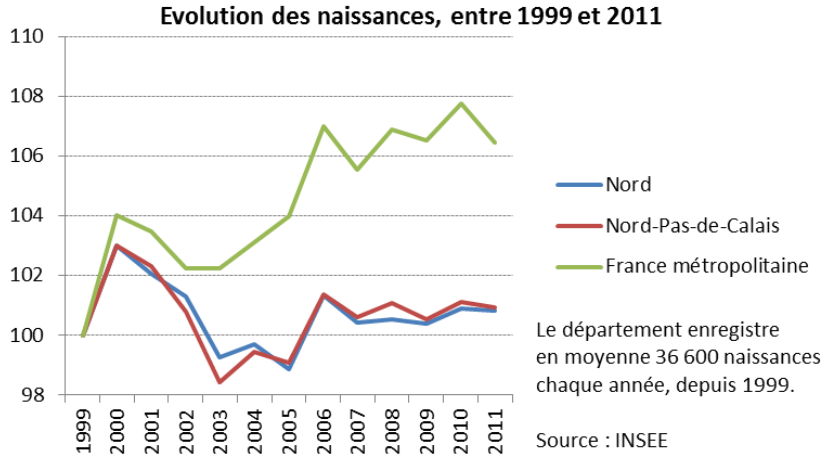
Méthode : revenus par unités de consommation = équivalent adulte (cf. définition en annexe) ; les revenus 2008 sont déflatés pour être comparables à ceux de 2011.

Depuis 2011 la crise s'est amplifiée. Il est donc probable que, d'une part, l'évolution négative des revenus des catégories les plus pauvres se soit accentuée et, d'autre part, que cette évolution ait touché une proportion plus large de population (cf. Annexe 26).

Il existe une interaction entre la faiblesse des moyens financiers des ménages, fragilisés par la crise, et la faible dynamique de la construction. Cela génère une pénurie d'offre et un accroissement des prix, donc une situation de crise du logement, qui se combine à la crise économique. Dans ce contexte, la question du coût de production des logements est majeure.

1.1.2. L'amoindrissement du caractère familial du département et de la dynamique démographique

La croissance du département est assurée par le large surcroît des naissances sur les décès, mais ce moteur semble quelque peu s'essouffler.



Le département enregistre en moyenne 36 600 naissances chaque année, depuis 1999.

Source : INSEE

Le département enregistre en moyenne 36 600 naissances chaque année depuis 1999 (base 100), mais cette natalité est demeurée très stable alors que sur le plan national la décennie 2000 est marquée par une croissance importante sur ce point. La situation économique du département, tout comme le déficit migratoire (largement familial), sont probablement à l'origine de cette stabilité.

En conséquence, l'indice de jeunesse, rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, bien que supérieur à la moyenne nationale (1,3 contre 1,1), a connu une baisse relativement rapide (1,5 en 1999).

	Nord	Nord-Pas-de-Calais	France métropolitaine
Taille moyenne des ménages en 2010	2,40	2,41	2,26
Desserrement des ménages 1999-2010	-0,79%	-0,79%	-0,55%
Taille moyenne des ménages en 1999	2,62	2,64	2,40
Desserrement des ménages 1990-1999	-0,71%	-0,71%	-0,74%
Taille moyenne des ménages en 1990	2,79	2,81	2,57
Desserrement des ménages 1982-1990	-0,50%	-0,50%	-0,60%
Taille moyenne des ménages en 1982	2,91	2,92	2,70
Desserrement des ménages 1975-1982	-0,83%	-0,89%	-0,92%
Taille moyenne des ménages en 1975	3,08	3,11	2,88

Source : INSEE, RP 1975 à 2010

La faible dynamique des naissances a un impact sur le desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages est national (baisse de la taille moyenne des ménages de 0,5 % par an) et est lié à la multiplication des petits ménages, occasionnée par l'allongement de la durée de la vie (le vieillissement), l'accroissement des phénomènes de divorces et de séparations, le retardement de la vie en couple chez les jeunes et les familles de moins en moins nombreuses.

Ainsi davantage de logements sont nécessaires pour loger une même population et ce chiffre peut être estimé au niveau national à 2,3 logements par an pour 1000 habitants.

La baisse de la taille moyenne des ménages a été plus rapide sur le Nord (- 0,8 % par an au cours des années 2000) que la tendance nationale.

Elle s'opère sur une structure plus familiale (taille moyenne des ménages élevée) ce qui peut expliquer sa faculté de réduction plus importante. Mais elle doit être conjuguée à la stabilité des naissances départementales durant la même période ce qui amoindrit la régénération des familles et amplifie le desserrement.

Besoins en logements générés par le desserrement pour 1000 habitants	Nord	Nord-Pas-de-Calais	France métropolitaine
1999-2010	3,2	3,1	2,3
1990-1999	2,6	2,6	2,9
1990-2010	2,9	2,9	2,5

GTC, d'après INSEE RP 99 et 2010

Le besoin en logements supplémentaires lié au desserrement est estimé à 3 logements par an pour 1000 habitants dans le département, soit une valeur proche de la moyenne nationale.

Ce fort desserrement doit donc être considéré pour partie comme le marqueur d'une difficulté des familles à demeurer sur le département : sa relative rapidité s'explique par la stabilité des naissances et par le déficit migratoire, malgré l'important surcroît des naissances sur les décès.

1.1.3. Faible construction et pénurie d'offre génèrent une forte sollicitation du parc existant par les ménages aux revenus les plus faibles

Les besoins en logements liés au maintien de la population sur un territoire ne dépendent pas uniquement du desserrement des ménages, mais aussi d'une éventuelle augmentation du parc vacant et à des démolitions effectuées (cf. annexe 8). Ces deux éléments peuvent peser fortement, dans un département dominé par un parc ancien et un tissu industriel désaffecté.

- Le département compte 6 % de logements vacants et 1 % de résidences secondaires, chiffres en retrait de la moyenne nationale (7 % de logements vacants et 9 % de résidences secondaires), et qui ont peu évolué d'un recensement à l'autre. Etant considéré que trois points peuvent être attribués à une vacance conjoncturelle (entre deux emménagements), la vacance structurelle (logements réellement sortis du marché) est donc faible. Cela ne signifie pas que le parc soit toujours attractif pour ses qualités intrinsèques : la faible vacance est la conséquence d'un déséquilibre offre / demande (cf. tension du marché). Cela signifie également que le potentiel de remise sur le marché est faible, et difficile à mobiliser (délais et coûts de remise en état en raison des indivisions et de la vétusté du parc).
- Le renouvellement du parc, soit le solde entre les logements retirés du marché (démolitions liées à un projet ou démolitions de logements vétustes, transformations de logements en bureaux) et les logements non neufs mis sur le marché (divisions de

maisons ou d'appartements, transformations de locaux industriels ou de commerces en logements) est quasi nul sur le département[2].

Renouvellement du parc 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	
Nord	0,1
Nord-Pas-de-Calais	0,3
France métropolitaine	0,4

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2010

A l'échelle nationale, l'indice est quatre fois plus élevé alors que le département compte une couverture en surface artificialisée trois fois plus importante que la moyenne nationale (cf. 2.3.1)

Cela signifie qu'en dehors des Projets de Rénovation Urbaine (PRU), les opérations de renouvellement urbain ont été difficiles à monter. La Communauté Urbaine de Dunkerque réalise près de 80 % de sa production de logements dans l'enveloppe urbaine, mais ces opérations sont coûteuses et cet investissement ne peut s'affranchir d'un développement des constructions dans les communes périurbaines : la production de logements de la CUD est inférieure au niveau de construction assurant sa stabilité démographique (point mort), alors que le reste de l'arrondissement connaît une croissance démographique.

Cela signifie également que les dynamiques de création de logements, sans construction, peuvent être fortes. Dans le cas de Lille Métropole, le renouvellement est négatif, ce qui signifie que les créations de logements par divisions ou transformations d'usage ont été supérieures aux démolitions (PRU compris) et contribuent à diminuer le besoin en renouvellement.

Les orientations du PLH visent à accroître le taux de renouvellement urbain afin de le porter de 0,04 % à 0,1 % (soit la moyenne départementale actuelle). Il y a souvent dans ces phénomènes de division une logique de rendement locatif qui peut primer sur la qualité de l'offre. Ce phénomène de division de logements est également observé dans l'environnement rural du Lillois où les grandes bâtisses sont divisées en petits logements et louées à des niveaux de loyers jugés élevés par les élus locaux.

La faiblesse du taux de vacance et du renouvellement du parc ne doit pas être considérée comme relevant d'une situation d'équilibre. Elle est le marqueur d'une difficulté à sortir du marché des logements de qualité moyenne, moins chers qu'une offre plus qualifiée, mais avec un mauvais rapport qualité / prix. De même la régénération du tissu urbain ancien est d'autant plus difficile qu'il constitue un parc de repli des ménages les plus précaires.

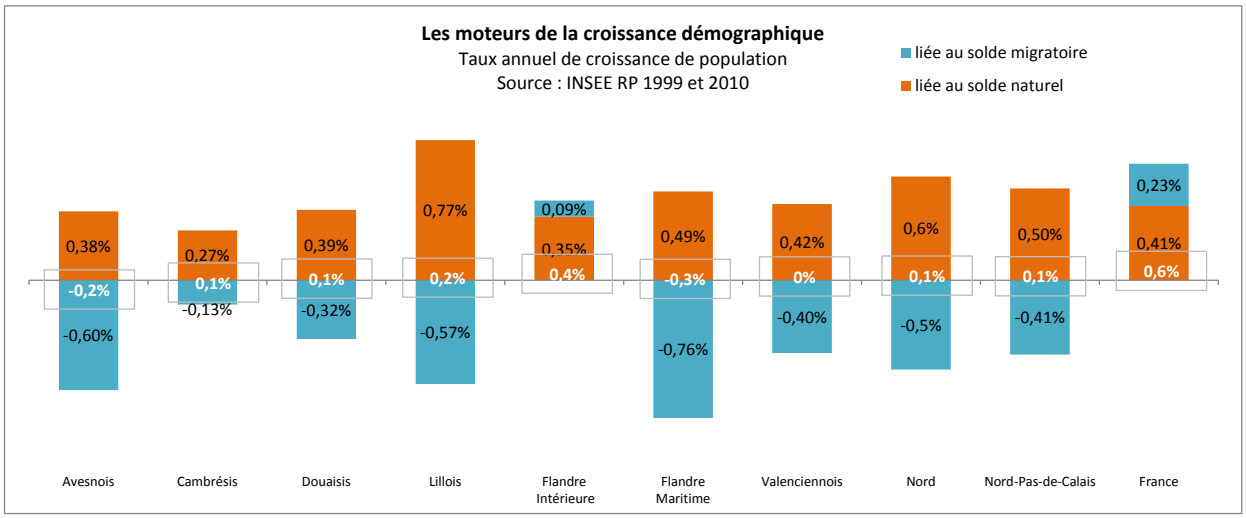
[2] Le renouvellement est un solde évalué par la différence entre la variation du stock de logements (environ 97 000) et le nombre de logements neufs livrés sur la période (près de 100 000), soit un solde d'environ 3000 logements sortis du marché. Dans ce calcul, seul le flux de permis de construire est connu. Pour obtenir les flux de logements sortis du marché, il faudrait additionner les permis de démolir de toutes les communes, mais toutes les communes n'instituent pas le permis de démolir. Pour obtenir les flux d'entrée dans le marché sans construction par division de logements, la loi Alur donne la possibilité pour une commune ou un EPCI disposant de la compétence habitat de mettre en place un régime de déclaration de mise en location (sur des secteurs définis).

1.2 - Un département partagé entre logique de métropolisation et particularismes locaux

Au-delà de ces caractéristiques d'ensemble, qui marquent profondément la spécificité de la problématique du logement dans le département à l'échelle nationale, il convient d'examiner la particularité des territoires qui le composent. Ces particularismes peuvent être à l'origine des déséquilibres constatés, comme ils peuvent en être les conséquences. Il s'agit donc de proposer une grille de lecture partant de l'organisation du territoire en arrondissements : sont-ils des bassins de vie où se réalisent l'essentiel des parcours résidentiels ? De voir ensuite le poids des dynamiques économiques dans cette segmentation : existe-t-il une hiérarchisation des territoires selon ce point de vue et quel rôle d'entrainement joué par la métropole ? De voir enfin les particularismes des secteurs urbains et ruraux et des secteurs intermédiaires (banlieues, bourgs) : quelle complémentarité ou césure en matière de dynamique et d'offre de logements ?

1.2.1. Des arrondissements qui constituent des bassins d'habitat dotés de SCOT mais avec des difficultés à répondre à l'étendue de leurs besoins en logements

La subdivision en arrondissements est administrative (préfectures et sous-préfectures), et ne correspond pas à proprement parler à un bassin de vie (dénomination plus proche du canton). Mais la carte des arrondissements est cohérente avec celle des cantons et il existe une quasi équivalence avec les périmètres de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)[3] (cf. Annexe 1), sauf pour Dunkerque où l'arrondissement est scindé en deux SCOT (Flandre Maritime et Flandre Intérieure)[4].



Bien que territoires de référence, les frontières entre ces arrondissements sont poreuses et presque tous sont à l'origine de mouvements de reports de population vers l'extérieur, hormis la Flandre Intérieure dont le solde migratoire est positif en raison de la dilatation du bassin résidentiel de Lille Métropole et de la Flandre Maritime. Les arrondissements de Lille et de Valenciennes sont à l'origine de mouvements de report qui ont un impact sur plusieurs arrondissements (cf. partie 2.1.2).

Les réunions de territoire ont permis d'échanger sur la fragilité des dynamiques de développement et leurs faibles marges de manœuvre en matière d'intervention. Elles ont permis d'identifier des points saillants à prendre en compte pour les développements futurs (ci-après).

[3] Les SCOT ont pour objectif d'organiser une politique d'aménagement dans des bassins résidentiels cohérents.
[4] Cette partition est prise en compte dans le PDH, puisque deux conférences territoriales séparées ont été menées; les approches statistiques prennent en compte cette distinction entre les deux territoires de la Flandre.

Synthèse des pré-diagnostics territoriaux

	Développement démographie	Adéquation offre / demande	Equilibre emploi / habitat	Dynamique de construction
Avesnois 232 700 hab.	Un territoire avec une natalité dynamique, mais également de bas niveaux de revenus, ce qui induit de forts besoins en logements familiaux mais à bas prix ; une offre locative sociale peu développée.		La faible dynamique économique explique le déficit migratoire des jeunes. D'importants flux domicile-travail avec les territoires voisins de Valenciennes et de Cambrai.	La faible activité de construction et le déficit migratoire ne permettent pas de soutenir l'économie («présentielle»).
Cambrésis 161 210 hab.	Un territoire attractif pour les ménages du Douaisis et du Valenciennois.	Des situations socio-économiques peu favorables et une offre sociale très faiblement développée.	Une croissance des emplois parmi les plus faibles.	Une construction neuve sans croissance démographique.
Douaisis 248 610 hab.	Le nord du territoire est attractif pour les ménages de l'arrondissement de Lille et de Valenciennes, qui y trouvent un foncier moins onéreux.	Une vacance peu importante, ce qui signifie que peu de logements ne trouvent pas preneurs.	Un territoire résidentiel, mais avec une dynamique économique importante.	Une forte consommation foncière à vocation d'habitat pour une production modeste de logements.
Lillois 1 207 750 hab.	Une croissance démographique plus élevée à Lille et les communes en périphérie éloignée (les Weppes et communes hors LMCU).	Des situations socio-économiques plutôt favorables et une offre sociale présente mais concentrée sur certains quartiers des villes et banlieues.	D'importants flux domicile-travail en provenance du Pas-de-Calais et du Douaisis Une déconcentration de l'offre d'emplois en milieu rural.	Une construction faible dans les villes (hormis Lille) et leurs proches banlieues et dynamique dans les autres communes.
Flandre Intérieure 112 708 hab.	Une polarisation de l'étalement urbain des agglomérations lilloise et dunkerquoise, avec un bon niveau de services et d'équipements.	Le renchérissement des prix de l'immobilier qui s'ensuit, a tendance à évincer les ménages locaux du marché.	Territoire le plus résidentiel du département, avec 7 emplois locaux pour 10 actifs résidants occupés.	Les niveaux de construction les plus élevés du département, mais sans diversification de l'offre.
Flandre Maritime 264 180 hab.	Un fort report géographique des familles avec enfants, de la CUD vers l'arrière-pays, qui tend à dépasser les limites du territoire (Flandre Intérieure et Pas-de-Calais).	Un parc social davantage représenté que dans le reste du département, polarisé sur la CUD, avec quelques quartiers parmi les plus défavorisés du département.	Un bassin d'habitat où une grande partie de la population vit et travaille mais une dynamique de l'emploi insuffisante pour maintenir les jeunes.	Une dynamique de construction globalement trop faible pour répondre aux besoins locaux, l'arrière-pays ne suffisant pas à limiter le déficit migratoire.
Valenciennois 349 620 hab.	Des départs importants vers les territoires périphériques, signes de tension du marché : des départs de familles vers le Douaisis et l'Avesnois.	Des situations socio-économiques plutôt fragiles (excepté dans les communes rurales) et une offre sociale développée, mais concentrée dans le corridor minier.	Un développement des emplois plus rapide que des logements. Une faible attractivité sur les jeunes actifs, malgré l'évolution forte des emplois.	Un affaiblissement de la construction lors de la période la plus favorable au niveau départemental et national (2005-2008).

Source : G.T.C Urbanis, Rencontres territoriales 2013

Ces éléments de diagnostic soulignent la difficulté de diversification de l'offre dans les territoires où la production est la plus aisée et la difficulté de réponse aux besoins en logements dans les autres.

Les options prises en matière de construction de logements dans les SCOT peuvent apparaître ambitieuses : elles dépassent au total le niveau de construction annuel moyen du département de 2 700 unités, sauf sur le Cambrésis et dans une moindre mesure la Flandre intérieure ; ce rythme correspond à la production des meilleures années passées (2007-2008[5]).

Elles respectent néanmoins la hiérarchie de la construction entre les arrondissements, au moins dans ses extrémités (Sambre Avesnois / Flandre intérieure), même si les objectifs de construction dans le Lillois, la Flandre Maritime et le Valenciennois apparaissent ambitieux au regard de la construction passée.

Tableau comparatif des objectifs de construction SCOT / production récente / simulations DREAL (2010-2030)
Classement des territoires selon l'ambition de construction inscrite au SCOT

Production annuelle / 1000 hab.en 2010	Construction 1999-2010	Objectifs SCOT	Hypothèse 1 2010-2030	Hypothèse 2 2010-2030	Hypothèse 3 2010-2030
SCOT Sambre Avesnois	2,4	2,8	2,1	2,8	3,6
SCOT Cambrésis	3,1	3,1	2,2	2,7	3,3
SCOT Flandre Maritime	3,3	4,5	1,6	2,1	2,7
SCOT Valenciennois	3,4	4,6	2,0	2,6	3,2
SCOT Douaisis	3,8	4,7	2,7	3,3	3,8
SCOT Lillois	3,6	5,0	3,2	3,9	4,6
SCOT Flandre Intérieure	5,1	5,7	4,1	4,6	5,2
Département du Nord	3,5	4,6	2,9	3,5	4,2

Sources : Sitadel 2, Ministère / SCOT / Etude Evaluation des besoins en logements, DREAL Nord Pas-de-Calais (2012)

Les hypothèses de construction établies par la DREAL sur une projection tendancielle du nombre de ménages à l'horizon 2030 (via le modèle Omphale) donnent des chiffres en deçà des objectifs SCOT, sauf dans l'Avesnois où l'hypothèse 3 s'écarte le plus de l'hypothèse centrale et du rythme fixé par le SCOT.

Elles sont très en deçà des objectifs SCOT dans la Flandre Maritime, le Valenciennois et dans une moindre mesure le Douaisis.

Ces territoires, parce qu'ils sont cohérents avec les bassins de vie et qu'ils font système, bien qu'en difficulté de réponse à l'ensemble des besoins, sont des territoires à enjeux. Ils font l'objet de Contrats d'Aménagement et de Développement avec le Conseil Général. Ils sont également des territoires de référence pour la mise en œuvre de la politique du PDALPD et ont fait l'objet d'études d'évaluation des besoins en logements par les services de l'Etat.

[5] cf. chapitre 2.1.1

1.2.2. Une segmentation des territoires par les revenus et par la dynamique économique

L'évolution très contrastée de l'emploi au sein du département est un facteur de creusement des inégalités territoriales, dont les répercussions sont perceptibles sur les revenus.

Variation des emplois dans les zones d'emplois

Variation emplois	1998	2007	2010
Roubaix - Tourcoing	100	103	99
Lille	100	111	115
Dunkerque	100	105	101
Flandre - Lys	100	109	109
Douai	100	108	106
Valenciennes	100	125	120
Cambrai	100	105	97
Maubeuge	100	101	99
Nord	100	109	108
France métropolitaine	100	111	110

Source : INSEE, estimations d'emploi total au 31/12 de chaque année

Seuil de revenus en dessous duquel se situent les ménages les plus pauvres (20% des ménages) des zones d'emplois

2ème décile de revenu	2011	ev. 2008-2011
Roubaix - Tourcoing	7 886 €	-0,7%
Lille	10 144 €	0,5%
Dunkerque	9 573 €	0,1%
Flandre - Lys	11 741 €	1,3%
Douai	8 732 €	-0,3%
Valenciennes	7 676 €	-0,7%
Cambrai	9 021 €	-0,8%
Maubeuge	7 470 €	-0,9%
Nord	8 893 €	-0,1%
France métropolitaine	10 977 €	0,4%

Source : INSEE, DGI 2011 et 2008

- La progression de l'emploi sur la Zone d'Emploi (ZE) de Lille est forte (+15 %) et continue -y compris depuis la crise de 2008- et les revenus des ménages les plus pauvres ne cessent de de progresser ;
- Pour la ZE de Valenciennes, une très forte progression de l'emploi jusqu'en 2007 (+25 %) suivie d'un recul lié à la crise avec en conséquence une forte baisse des revenus des ménages modestes ;
- Une progression limitée de l'emploi jusqu'en 2007 sur les autres zones d'emploi suivie d'un recul très marqué sur certaines d'entre elles (Roubaix-Tourcoing, Cambrai, Maubeuge), ramenant l'emploi en 2010 à un niveau plus bas qu'en 1998. Ces territoires enregistrent des baisses de revenus importantes pour les ménages modestes, à l'exception de la Flandre (territoire résidentiel des bassins d'emplois de Lille Métropole et de Dunkerque).

La progression de l'emploi sur la ZE de Lille a représenté 73 % de celle du Nord et celle de Valenciennes 28 %. Ces deux villes ont donc polarisé la quasi intégralité du développement économique.

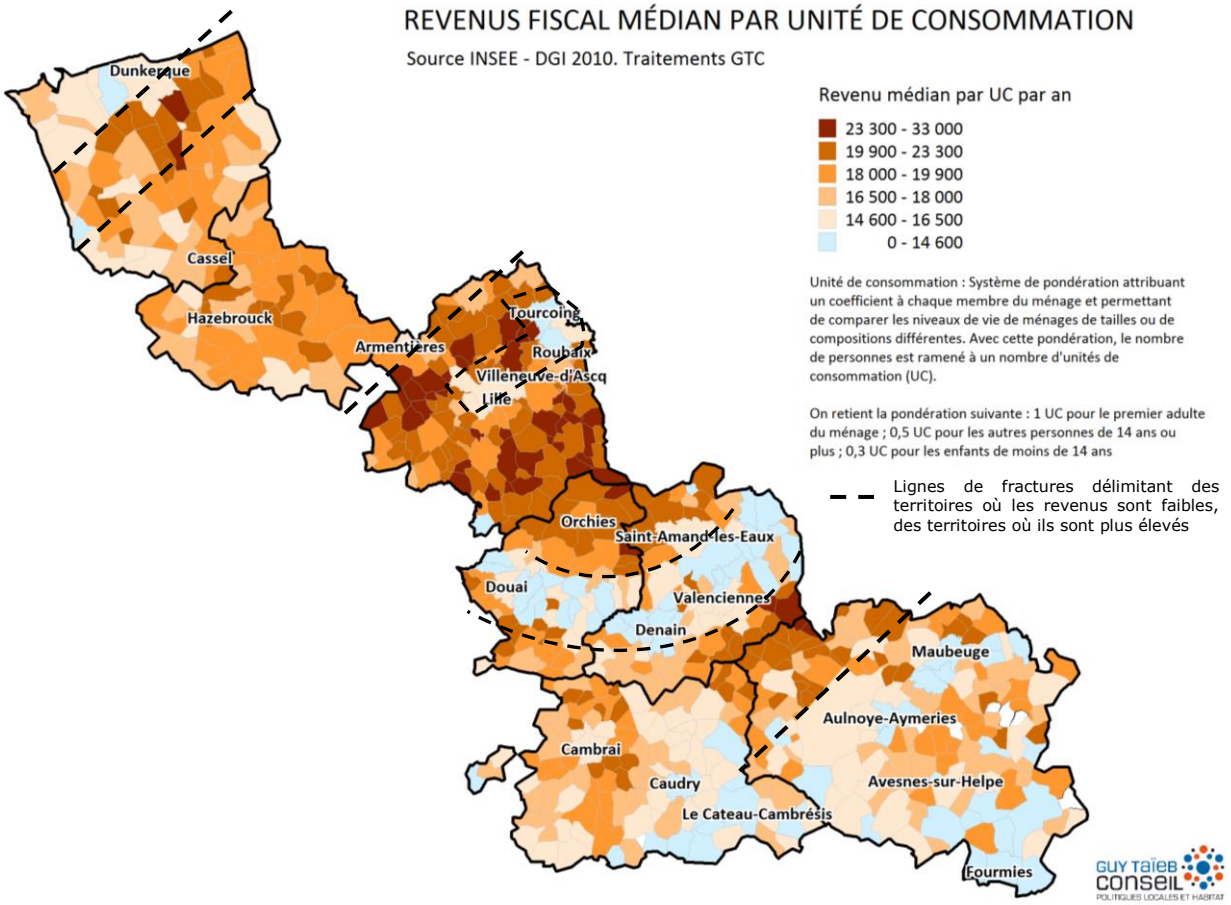
La dynamique de l'emploi a donc également fortement contribué à l'accentuation des écarts sociaux entre la métropole et le reste du département.

La progression plus rapide des emplois par rapport à celle des logements a, par ailleurs, augmenté la tension du marché sur le pôle urbain de Lille et, dans une moindre mesure, sur le pôle urbain de Valenciennes. Le décalage entre progression des emplois et des logements a contribué au renchérissement du marché de l'immobilier et à l'accroissement des déplacements domicile / travail sur ces deux pôles.

La nette segmentation territoriale par les revenus contribue à la délimitation de bassins résidentiels.

- Ainsi, le Valenciennois et l'Avesnois sont séparés par un secteur plus valorisé (secteurs du Quesnoy, Bruay et Saint-Saulve), le bassin minier (faibles revenus) coupe le Valenciennois et le Douaisis en deux ;
- A l'opposé, les communes de l'arrondissement lillois (hormis les secteurs de Roubaix et Tourcoing) et quelques communes de l'arrière-pays de Dunkerque accueillent une population disposant de revenus supérieurs à la moyenne nationale. Ils sont reliés par un grand secteur aux revenus intermédiaires (la Flandre Intérieure).

Cette segmentation par les revenus est le fruit de l'histoire économique du département. Elle est aujourd'hui une réalité en matière de valorisation du marché de l'immobilier (cf. carte sur les prix de l'immobilier 3.1.1), les secteurs de bas revenus étant ceux où les prix sont les plus faibles, à l'exception des pôles urbains de Lille Métropole où les prix demeurent élevés en raison de la tension du marché. Elle a également des incidences sur la dynamique de construction (cf. carte 2.1.1) : les secteurs de bas revenus sont aussi ceux où les niveaux de construction sont faibles.



Ces lignes de fracture en matière de revenus sont (dans un contexte de crise économique et de tension immobilière) très actives et contribuent à la différenciation des dynamiques de développement compte tenu de l'importance de la consommation dans l'économie locale. La géographie des revenus interagit avec les dynamiques de valorisation de marché, tant dans le marché de la revente que dans l'investissement pour un logement neuf.

1.2.3. Une dynamique de périurbanisation qui renforce la spécialisation des territoires

L'INSEE a réparti les communes françaises en catégories « villes-banlieue-bourgs-rural » La catégorisation de communes (cf. annexe 3), affinée au fil des échanges avec les territoires, a été utilisée pour décliner un certain nombre d'indicateurs et aborder de manière différenciée l'offre de logements et leur occupation.

Au fil du temps, la part prise par ces différents types de commune dans la production de logements peut être mise en évidence.

Variation annuelle du nombre de logements, selon les périodes intercensitaires et la catégorisation INSEE

En volume	68-74	75-81	82-89	90-98	99-2010
Villes	6 470	4 071	2 689	3 843	3 546
Banlieue	4 454	4 074	2 410	1 109	2 981
Bourgs	471	542	342	160	473
Rural	786	1 412	1 025	543	1 830
Nord	12 181	10 098	6 466	5 656	8 830
France métr.	402 425	376 969	315 266	273 641	347 092

Traitement GTC, d'après INSEE RP (1968-1975-1982-1989-1990-1999-2010)

en nb, pour 1000 hab.	68-74	75-81	82-89	90-98	99-2010
Villes	5,2	3,3	2,2	3,2	2,9
Banlieue	5,6	4,9	2,8	1,3	3,5
Bourgs	3,9	4,4	2,8	1,3	3,9
Rural	2,5	4,5	3,1	1,6	5,2
Nord	4,9	4,0	2,6	2,2	3,4
France métr.	7,9	7,1	5,7	4,8	5,7

Traitement GTC, d'après INSEE RP (1968-1975-1982-1989-1990-1999-2010)

L'analyse des rythmes d'augmentation du nombre de logements selon la distinction villes / banlieues / bourgs / communes rurales débouche sur plusieurs constats :

- Le rythme d'accroissement du parc de logements le plus rapide est celui des années 1968-1974 (+12 181 logements), conformément à la tendance nationale ;
- La reprise de la production depuis 1999 succède à trois décennies de baisse générale et constante, quelles que soient les catégories de territoires ;
- Les villes qui représentaient 50 % de l'accroissement des logements en début de période, ne représentaient plus que 40 % dans les années 2000. Cette baisse intervient dès la fin des années 1970, avec la mise en place de la politique d'aide à l'accession à la propriété ;
- Le secteur rural est le seul à dépasser dans les années 2000 son rythme de production passé : 5,2 logements pour 1000 habitants, soit un niveau de construction relatif identique à celui des villes à la fin des années 60. Sa part dans l'augmentation de l'offre n'a cessé de croître (6 % entre 1968 et 1974, contre 20 % dans les années 2000), au détriment principalement des villes et des communes de banlieue (40 % à la fin des années 70 contre 33 % dans les années 2000).

Cet étalement de la construction ne garantit pas l'existence d'une offre homogène sur le territoire

Ces chiffres traduisent donc la difficulté de réponse aux besoins en logement dans les zones urbaines, où le foncier est cher et les coûts de construction élevés. La grande stabilité de ces tendances montre l'inertie des secteurs urbains face au discours sur la densification. Cela pose la question du regard que l'on peut porter sur la périurbanisation : compensation à la difficulté chronique des secteurs urbains à produire ou concurrence difficile à contrer ?

Eléments structurels sur les catégories de territoires

	Population	Croissance migratoire annuelle (99-09)	Taille des ménages	Part du logement social	Part des RP < 1949	Evol. annuelle des emplois (99-09)	Revenus annuels par UC	Indice de construction (99-09)	Indice de concentration des emplois	Commerces alimentaires / 10 000 hts
Communes rurales	*365 088*	0,1%	2,62	4%	47%	0,6%	19 091 €	4,6	0,5	22
Bourgs	*118 900*	-0,1%	2,42	15%	41%	0,9%	16 803 €	3,4	0,9	51
Banlieue	*856 708*	-0,5%	2,55	19%	34%	1,4%	17 250 €	3,6	0,8	34
Villes	*1 231 244*	-0,7%	2,27	25%	36%	0,9%	15 938 €	3,0	1,3	41
Nord	***2 571 940***	**-0,5%**	**2,41**	**20%**	**37%**	**1,0%**	**16 768 €**	**3,4**	**1,0**	**36**
France	*62 465 709*	0,2%	2,27	19%	29%	1,2%	18 749 €	5,8	1,0	-

Traitement GTC, d'après INSEE RP 99 et 2009

Les secteurs ruraux (indice de construction les plus élevés) contribuent à répondre aux besoins départementaux, mais cela peut se traduire par un renchérissement des prix fonciers et immobiliers comme en témoigne le niveau de revenus plus élevé des communes rurales. Néanmoins ces moyennes peuvent masquer de profondes différences entre communes et le solde migratoire nul (autant d'entrées que de sorties) reflète les disparités évoquées précédemment en matière de dynamique de marché (cf.1.2.2). Mais il convient de souligner que ces communes comportent peu d'emplois et peu de logements locatifs, ce qui limite les parcours résidentiels des jeunes actifs. La taille moyenne des ménages élevée montre que ces communes sont essentiellement attractives pour les familles constituées.

Très souvent identifiés dans les SCOT comme des pôles relais ou des centralités à conforter, les bourgs ont un indice de construction relativement faible, malgré une croissance des emplois dans la moyenne départementale et la présence de commerces. Avec 6,4 % de logements vacants, nombre en forte croissance depuis 1999 (+3 % par an, contre une stabilité dans le département), le parc ancien de ces bourgs pourrait être davantage investi. Les acteurs locaux soulignent un besoin en opérateurs pour réinvestir les centres anciens des bourgs (réunions territoriales).

Les territoires de banlieue, situés à proximité des villes, sont marqués par un rééquilibrage entre la fonction résidentielle dominante et la fonction économique (0,8 emploi local pour un actif occupé résidant), avec une croissance récente des emplois beaucoup plus forte que celle des logements. L'accroissement relatif des emplois est le plus fort des référents, ce qui traduit de fortes capacités de développement et un desserrement de l'activité économique. Compte tenu de leur déficit migratoire, ces communes ne contribuent pas au desserrement géographique des ménages, qui se reporte sur des secteurs plus éloignés.

Les villes ont la part de logement locatif social la plus forte mais peinent à développer une offre de logements plus diversifiée (faible indice de construction). Les participants (élus et techniciens des villes) aux réunions territoriales ont souligné la difficulté à monter des opérations en accession dans certaines villes (Valenciennes, Maubeuge, Dunkerque, Cambrais, Douai, etc.), compte tenu de la forte composante sociale de leur population et de la concurrence du foncier rural. Dans le Valenciennois, les expériences d'opérations en promotion se sont soldées par une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à un bailleur, faute de clientèle, alors que cette offre est déjà fortement représentée.

L'étalement de la production de logements est plus rapide que celui des emplois, ce qui peut contribuer à fragiliser certains secteurs ruraux éloignés, attractifs pour leurs prix mais accueillant des populations au pouvoir d'achat limité, compte tenu de leur endettement et de leurs coûts de déplacements quotidiens.

1.3 - Une évolution du positionnement des acteurs dans un contexte de crise du logement et de crise économique

Compte tenu de l'urgence des réponses à apporter aux besoins en logements sur le département, de la multiplication des défis posés par la désindustrialisation et par la métropolisation et de la forte spécialisation des aires de marché (rurales / urbain, marché valorisés / populaires), le positionnement des acteurs est complexe. Le risque de cloisonnement des démarches territoriales a été souligné par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et le PDH ne peut se résumer à une addition de PLH / SCOT établis à des périodes différentes. Les modalités d'intervention financières, si elles doivent être ajustées en fonction de la réalité du terrain, doivent pour autant être lisibles et partagées pour être efficaces.

1.3.1. Les clés de financement des interventions publiques

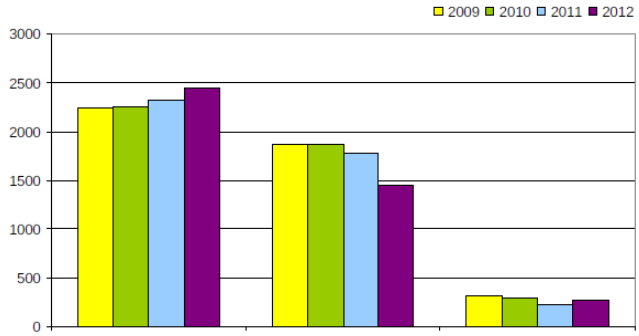
Sur les opérations de développement du parc social [6]

Dans le passé récent (2011 et 2012), le zonage Scellier (A, B, C, cf. annexe 5), établi pour soutenir la production de logements par des avantages fiscaux aux propriétaires bailleurs, a été pris en référence pour aiguiller les aides financières accordées par l'Etat en matière de logement social.

Il en résulte depuis une majoration des financements de logements sociaux dans les zones A et B1 (secteurs les plus urbains), au détriment des zones C et surtout B2.

EVOLUTION DE LA PRODUCTION PAR ZONE ABC ENTRE 2009 ET 2012 (HORS FOYERS PAPH)

En nombre de logements



Source : Sisal

Comment apprécier cette évolution ? Est-elle la conséquence de la clé de financement privilégiant les zones denses ? D'une différence en matière d'ingénierie locale et de dynamique de projets entre ces mêmes zones ?

Plusieurs points doivent être observés :

- Les aides de l'Etat ont durant ces deux années été modulées selon les zonages : entre 2009 et 2012, la subvention moyenne accordée par l'Etat est passée en zone C de 2000 euros à 0 euros pour le PLUS et de 14 500 € à 5500 € pour du PLAI. Sur les territoires délégataires, la subvention sur le PLUS a chuté également de manière très forte entre 2009 et 2012, ainsi que sur le PLAI où elle a été le plus souvent réduite de moitié. Mais en moyenne, la subvention de l'Etat finance moins de 5 % d'une opération, alors que les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et des Consignations représentant près de 75 %.

[6] Sources : Caisse des Dépôts Nord Pas de Calais, le prix de revient des logements sociaux et DDTM du Nord : Bilan 2012 du développement de l'offre de logements sociaux

- Les différences de coûts de construction neuve au m² étaient peu marquées entre les zones B1 et B2, même si elles étaient est légèrement supérieures en B1, en raison d'une charge foncière plus élevée. Construire du logement social dans la zone C est moins coûteux (1780 euros du m2), avec une différence de prix de l'ordre de 100 euros au m² vis-à-vis de la zone B2 et de 180€ vis-à-vis de la zone B1. En moyenne les opérations de logements dans la zone C sont aussi coûteuses qu'en zone B1 car les logements produits sont plus grands (76m2 contre 61 m2 en zone B1). En zone B2 les opérations sont les plus coûteuses (135 000 euros par logement) car produites sur du foncier relativement élevé et sur des surfaces de logements importantes.

Prix de revient et zonage ABC pour une opération de logement social ordinaire (PLUS, PLAI, PLS)

En construction neuve

	Charge foncière (en euros HT)			Coût au logement	Coût m²
	au lgt	au m²	%	(en euros TTC)	
B1	27 454,67	414,29	23%	130 014,46	1 961,93
B2	27 138,33	380,56	21%	135 426,77	1 899,11
C	26 271,59	357,57	21%	131 018,52	1 783,24
Dépt	27 253,82	396,81	22%	132 149,68	1 924,09

Source : Sisal

En acquisition amélioration

	Charge foncière (en euros HT)			Coût au logement	Coût m²
	au lgt	au m²	%	(en euros TTC)	
B1	35 669,78	462,63	27%	142 911,75	1 853,54
B2	43 171,31	538,78	36%	124 790,33	1 557,40
C	57 912,56	509,48	36%	171 942,41	1 512,65
Dépt	40 000,40	496,12	31%	137 779,69	1 708,88

Source : Sisal

Surface en m2 des logements sociaux ordinaires (PLUS, PLAI, PLS) selon les zonages ABC

	B1	B2	C	dépt
2009	67,41	74,11	75,48	70,87
2010	68,17	72,81	79,32	70,90
2011	67,12	71,06	76,52	69,26
2012	61,16	72,29	76,55	65,99

Source : Sisal

- Dans le temps, les études de la Caisse des Dépôts montrent un renchérissement du coût des opérations, dont le prix de revient est passé de 1228 € du m² à 1947 € du m² hors LMCU et de 1286€ à 2072€ au sein de LMCU (cf. Annexe 10).
- Cette augmentation du prix de revient de 60 % s'est traduite parallèlement par un accroissement de la part des fonds propres versés par les bailleurs hors LMCU, passés de 9 % à 13 %, alors que sur LMCU cette part des fonds propres est stable (12 %).
- Dans cette configuration, le rendement locatif des opérations est déterminant puisque les bailleurs ont besoin de reconstituer leurs fonds propres et la logique de zonage des loyers devient déterminante (cf. Annexe 6 : zonages 1-2-3[7]).

Pour un bailleur, il y a peu de différences quant au coût entre construire en milieu urbain ou en milieu rural, compte tenu de la différence de taille des logements et de la faiblesse des aides à la pierre, mais le rendement locatif est potentiellement plus important en milieu urbain (logements plus petits, loyers plus élevés et demande importante compte tenu de l'attractivité sur les jeunes).

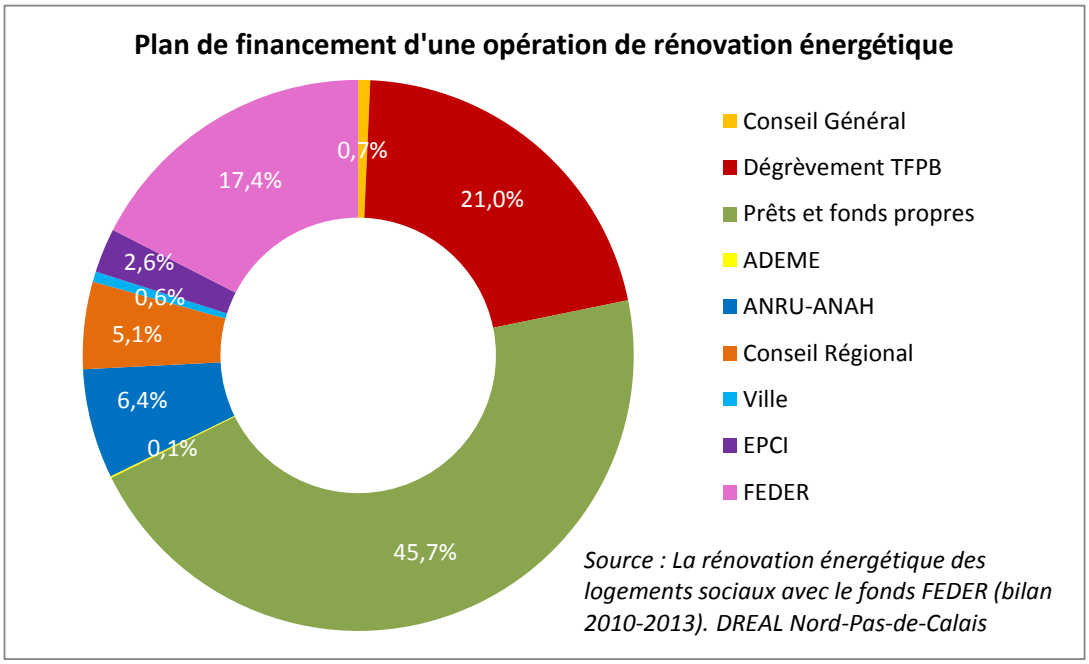
Le monde rural, qui commence à dépasser le problème de l'acceptation du logement social par la population, est confronté à un affaiblissement du soutien financier aux projets émergeant (diminution des agréments, des aides sur le PLAI et absence d'aide financière sur les autres produits depuis 2011) et à des choix stratégiques des opérateurs, compte tenu de l'accroissement de leurs engagements en fonds propres dans les projets.

Si l'orientation des aides selon le zonage a disparu depuis 2014, au profit d'une évaluation des besoins identifiés localement (PLH) et les dernières données fiabilisées du Numéro Unique, une vigilance doit être accordée au fait que la demande s'exprime là où l'offre existe. Enfin le zonage des loyers demeure le paramètre souvent déterminant dans le déclenchement ou non d'une opération.

[7] PLAI : zone 2 (4,89€), zone 3 (4,53€) / PLUS (5,51€, 5,11€)

Sur les opérations de réhabilitation et renouvellement du parc social

Actuellement, les interventions publiques en faveur de l'amélioration du parc social existant sont ciblées en direction de la performance énergétique suite à la loi "Grenelle 1" visant l'amélioration des 800 000 logements les plus énergivores d'ici 2020 et l'ensemble des partenaires se sont progressivement investis sur cette thématique.



Source : La rénovation énergétique des logements sociaux avec le fonds FEDER (bilan 2010-2013). DREAL Nord-Pas-de-Calais

L'Etat, l'ANRU et la Région Nord-Pas-de-Calais se sont mobilisés de manière conjointe dans le cadre du PNRU. La première convention, signée en 2005, mobilisait 250 M€ de la part de la Région et 750M€ de la part de l'ANRU, destinés à être investis sur 42 communes prioritaires ainsi que sur 30 communes du bassin minier et prévoyait la démolition / reconstruction et la réhabilitation de plus de 18 000 logements. Ces trois partenaires ont également signé un avenant « Qualité de l'habitat ». Il prévoit une enveloppe régionale de 20 M€ sur un programme spécifique relatif à la performance énergétique de l'habitat dans une optique de diminution des charges des locataires, notamment via une démarche de sensibilisation des habitants sur les usages et les gestes adaptés à la prise en compte de l'environnement.

Au-delà des territoires bénéficiant d'un projet ANRU, les bailleurs peuvent mobiliser les fonds européen du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Dans ce cadre, la Région a mobilisé 26 M€ pour une démarche expérimentale pour la rénovation énergétique des logements sociaux, dans le but de rénover différentes typologies de bâti, sur tout le territoire, avec le plus grand nombre de bailleurs sociaux et d'EPCI. Les financements FEDER concernent les logements les plus énergivores et les travaux portent prioritairement sur l'enveloppe bâtie (isolation de la toiture et des murs donnant sur l'extérieur). De plus, les cibles minimales retenues sont exigeantes (BBC rénovation) : 104 kWh.m²/an, avec une subvention plafond à 10000 €/logement pour le logement individuel et 100 kWh.m²/an avec une subvention plafond de 5000 € par logement (8 000 € par logement si atteinte de 80 kWh.m²/an) pour les logements collectifs.

Après la disparition de la Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale (PALULOS), l'Etat a également recentré ses priorités concernant la réhabilitation du parc social, via la création de **l'éco-prêt**. Sont visés en priorité les logements de classe énergétique E, F et G. Pour ces logements, les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation inférieure à 150 kWh/m²/an. Le prêt a également été ouvert aux logements de classe énergétique D pour lesquels les travaux doivent permettre un gain de 85 kWh/m²/an ou d'atteindre une consommation de 80 kWh/m²/an.

Le Conseil Régional intervient également sur ses fonds propres dans le cadre du **Plan 100 000 logements**. Bien que la cible prioritaire du dispositif régional porte sur le parc privé diffus, il est prévu que le parc social soit traité dans le cadre de la montée en charge du dispositif (*construction d'un référentiel de la réhabilitation énergétique sur la base de la capitalisation déjà engagée par l'ARHLM, construction de programmes opérationnels énergétiques en lien avec les bailleurs et aux travers leurs Convention d'Utilité Sociale, observatoire des charges énergétiques et locatives, recensement et mutualisation des initiatives des bailleurs, etc*.)

Par ailleurs, la Région a signé une convention de partenariat avec Maisons et Cités-SOGINORPA. Elle se traduit notamment par la réalisation de 150 audits environnementaux et énergétiques sur 30 typologies de maisons dans la perspective d'atteindre 104 kWh/m²/an.

Ce fort recentrage des aides sur les travaux d'amélioration énergétique pose plusieurs questions :

- **Le financement d'autres types de travaux et notamment ceux liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap notamment, qui sont, de fait, engagés sur les fonds propres des bailleurs (avec néanmoins une déductibilité des dépenses sur la taxe foncière sur les propriétés bâties) ;**
- **Le financement de travaux dans des résidences considérées comme non énergivores (cas de 30 % du parc) ou au contraire en incapacité d'atteindre la cible fixée par les différents financements ;**
- **La capacité des bailleurs à réhabiliter le parc social individuel, et notamment le parc minier, fortement présent dans le département, compte tenu du coût élevé de la rénovation globale (en moyenne 1,6 fois plus élevé que pour un logement collectif, parfois bien supérieur pour le parc minier selon son intérêt architectural) et compte tenu de la complexité du chantier (relogement des occupants en raison de la nécessité d'isoler par l'intérieur, gestion de chantier diffus).**

Sur les interventions en matière d'amélioration de l'habitat privé : un recentrage progressif des aides dans une logique de projet.

Les aides en direction de l'habitat privé ont connu des évolutions successives sur les 15 dernières années, passant d'une logique de guichet dans les années 2000 (aides aux propriétaires occupants ou bailleurs pour l'ensemble des travaux d'amélioration) à une logique de projet qui s'est amplifiée depuis 2013. Aujourd'hui, en effet, outre les conditions d'éligibilité classiques (ressources pour les propriétaires occupants et loyers pour les propriétaires bailleurs), l'état du logement et la nature des travaux projetés impactent directement les aides possibles.

Les priorités d'interventions de l'ANAH croisent donc ces 2 approches (propriétaires et nature des projets de travaux) et consistent à accompagner les projets suivants :

- travaux lourds – sortie d'indignité ;
- travaux d'autonomie / adaptation ;
- travaux de performance énergétique, sous réserve de l'obtention d'un gain de 25 %.

Cette évolution des aides s'est accompagnée du positionnement expérimental de certains partenaires, sur une partie des champs d'intervention prioritaires, comme le Conseil Régional, déployant une ingénierie d'accompagnement sur la thématique de la performance énergétique et le Conseil Général sur l'accompagnement des occupants en précarité énergétique.

Ces financements ne répondent néanmoins pas aux mêmes logiques, critères, ce qui limite l'effet de levier à l'œuvre avec les anciennes politiques d'amélioration de l'habitat, où les aides de l'ANAH donnait le ton de l'ensemble des financements, qui arrivaient donc en majoration de la subvention ANAH pour tous les travaux d'amélioration « éligibles » aux aides.

C'est une logique d'intervention beaucoup plus segmentée qui est mise en œuvre aujourd'hui, gage de pérennité des travaux engagés, mais parfois difficilement compatible avec la réalisation de petits travaux urgents pour les propriétaires modestes du département.

Le tableau ci- dessous précise les interventions de chacun des partenaires sur le département sur le champ de l'amélioration de l'habitat, hors dispositifs spécifiques d'accompagnement ou de financements dérogatoires, variables d'une opération à l'autre.

Dispositifs existants en Mai 2014

	Etat + (EPCI si OPAH-PIG)	**Région**	**Conseil Général**
Dispositifs	PIG Habiter mieux, OPAH RU, diffus.	Plan 100 000 logements Tiers Investisseur	2 niveaux : - en complément des aides Anah pour opérations programmées en cours - avec leurs propres critères dès juin 2014.
Cible	Propriétaires occupants et bailleurs dans une logique de projets : - travaux lourds (habitat indigne) ; - travaux d'adaptation/autonomie ; - travaux de performance énergétique.	Parc énergivore, Propriétaires occupants	Parc énergivore, PO, PB et locataires : maîtrise des charges et précarité énergétique.
Aides	* Aides à l'ingénierie en opération programmée (cofinancement ingénierie des OPAH/PIG) en diffus (financement des AMO), * Aides aux propriétaires sous conditions de ressources pour les PO, de loyers pour les PB et de projet de travaux.	*Co financement des audits énergétiques et environnementaux *Aides complémentaires aux travaux économies d'énergie en opérations programmées avec convention de partenariat.	* avant 2014 : subvention de 10 à 15 % en complément des subventions de l'ANAH en OPAH-RU * après 2014 : Nord Energie Solidarité : 3 niveaux d'interventions distincts : - subventions en majoration aides de l'ANAH (mini 5 %) - subvention aux travaux énergie hors ANAH/FART - aides aux travaux urgents
Critères de ressources	Plafonds ANAH, publics modestes et très modestes.	*critères ressources ANAH pour les subventions travaux en OPAH / PIG * pas de critères en diffus pour le cofinancement des AEE	Publics FSL, ressources inférieures à 1,5 RSA)
Performance à atteindre	Gain énergétique minimal de 25 % et > à 35 % pour les propriétaires bailleurs.	Tendre vers le BBC rénovation, travaux économie d'énergie ordonnancés via l'audit énergétique et environnemental.	Volet 1 : travaux éligibles ANAH Volet 2 : travaux ne permettant pas d'atteindre le gain de 25 %, liste de travaux prioritaires Volet 3 : liste de travaux réalisés par des locataires.
Couverture géographique	Bonne couverture du département en PIG sur les territoires les plus peuplés + aides mobilisables en diffus.	Adossé aux OPAH RU et PIG Habiter Mieux de la Région, sous convention EPCI/ région. Sur LMCU, expérimentation en diffus pour la réalisation des AEE cofinancés LMCU – Région.	Tout le département avec orientation de tous les ménages concernés via une plateforme d'information dédiée.

La mobilisation des dispositifs en direction de l'habitat privé s'est complexifiée au fil des années, passant d'une logique de guichet à une logique de projet. Les travaux qui sont aidés sont aujourd'hui des travaux prioritaires ou des bouquets de travaux, permettant une réhabilitation plus qualifiante du parc, mais pouvant rendre plus difficile l'accès aux aides pour les propriétaires modestes, ne pouvant pas s'engager dans un programme de réhabilitation global ou un bouquet de travaux performant.

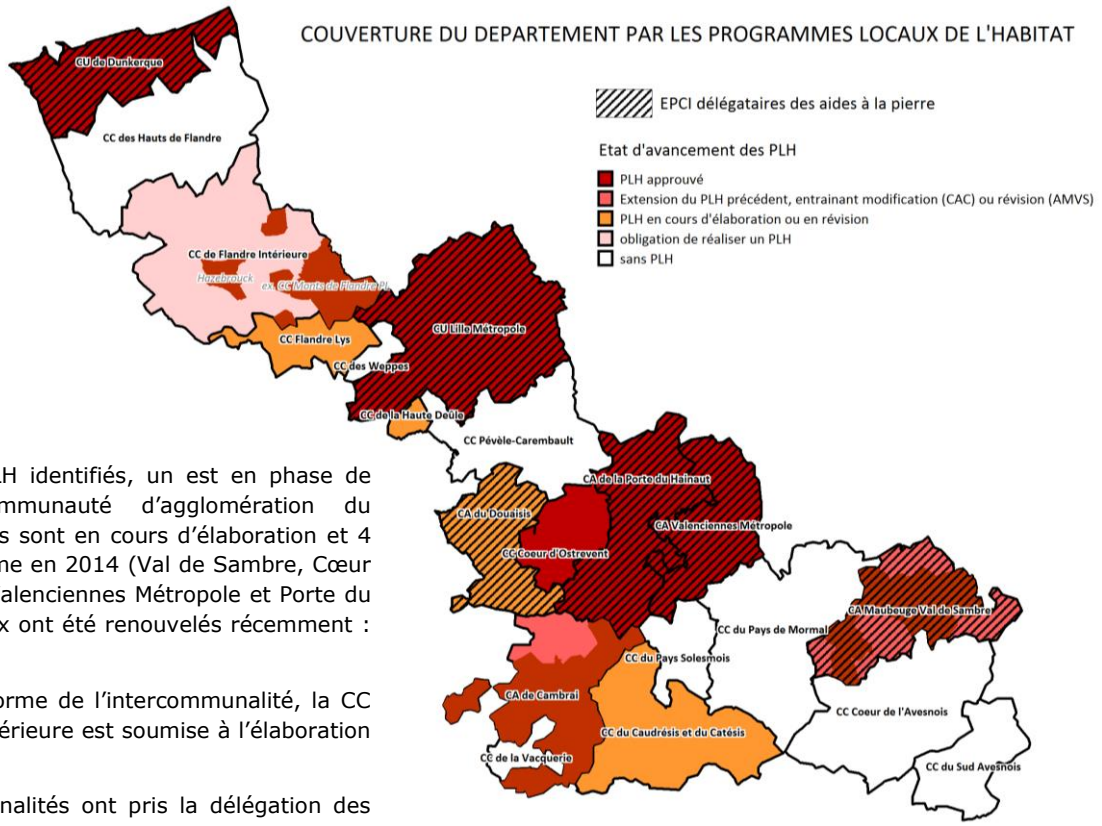
Les nouvelles orientations du Conseil Général en faveur des propriétaires les plus modestes modèrent en partie cette fermeture des aides aux travaux ponctuels, mais elles ne peuvent se substituer au retrait des autres financeurs sur ce champ, rendant de ce fait complexe le bouclage des plans de financements pour ces projets.

Cette évolution des aides nécessite par ailleurs une ingénierie dédiée, lourde, avec évaluation énergétique, devant optimiser l'articulation de ces aides possibles afin d'apporter une réponse adaptée aux propriétaires et aux occupants concernés.

1.3.2. Une montée en charge des compétences en matière d'habitat par les EPCI, via la mise en place de PLH et la prise de délégation de compétence des aides à la pierre

Une couverture progressive par des politiques locales de l'habitat

La compétence habitat est partielle sur le territoire. Elle touche de manière complète les territoires les plus urbains, et de manière très partielle les territoires ruraux. Au-delà des questions de stratégie de programmation, cette faiblesse de couverture des PLH dans les secteurs ruraux pose la question des moyens et de l'ingénierie, dans des communes qui ont une dynamique de construction relativement importante.



Sur les 13 PLH identifiés, un est en phase de révision (Communauté d'agglomération du Douaisis), trois sont en cours d'élaboration et 4 arrivent à terme en 2014 (Val de Sambre, Cœur d'Ostrevent, Valenciennes Métropole et Porte du Hainaut). Deux ont été renouvelés récemment : CUD et LMCU.

Suite à la réforme de l'intercommunalité, la CC de Flandre Intérieure est soumise à l'élaboration d'un PLH.

6 intercommunalités ont pris la délégation des aides à la pierre.

Zoom : Description du territoire « non délégataire »

Cette zone représente 674 000 habitants, soit un poids proche des territoires délégataires hors Lille Métropole (786 000 habitants sans Lille Métropole / 1 898 000 avec Lille Métropole). Elle est marquée par une couverture territoriale étendue (2/3 du département), trois PLH actifs et trois premiers PLH en cours d'élaboration. Elle est partagée entre des communes de l'espace rural (bourgs et communes périurbaines représentant 54 % de sa population) et des communes de l'espace urbain.

Dépendant économiquement de la zone délégataire (0,7 emploi pour un actif occupé), elle est structurée par des villes importantes : Hazebrouck (21 700 habitants) et Bailleul (14 800 habitants) dans la Flandre, Cambrai (33 500) et Caudry (14 800 habitants) dans le Cambrésis, Fourmies (12 850 habitants) dans l'Avesnois. D'autres, de moins de 10 000 habitants, sont des chefs-lieux de canton et/ou de bassins de vie conséquents : Orchies dans le Douaisis (8 368 habitants), le Cateau-Cambrésis (7 200 habitants) dans le Cambrésis, Templeuve (5 900 habitants) et Cysoing (4 700 habitants) dans le Lillois, Le Quesnoy (5 150 habitants) etc.

Compte tenu de son hétérogénéité, il y a bel et bien un enjeu de solidarité territoriale, et de soutien à la réponse apportée par cette zone non délégataire aux besoins en logements à l'échelle départementale.

Les différents EPCI du département, confrontés à des degrés divers à un déficit migratoire, mettent le **regain de l'attractivité résidentielle** au cœur de leur stratégie. L'objectif est de capter ou maintenir les actifs (CUD, Maubeuge Val de Sambre, LMCU, CAVM) et de faciliter le maintien des jeunes sur le territoire (CUD, AMVS).

L'atteinte de cet objectif passe par la fixation d'un rythme de construction permettant de peser sur le rapport offre / demande.

Objectifs de construction annuels pour 1000 habitants, selon les périodes de validité des PLH

EPCI dotés d'un PLH	Objectifs annuels lgts pour 1000 habitants / Pop 2010	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	**2014**	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Réalisation effective depuis 2006 / 1000 hts
CUD	**199 163**								**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**			**3**
CCMFPL	**33 960**					**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**						**7**
LMCU	**1 112 470**								**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**			**4**
CAPH	**158 787**				**8**	**8**	**8**	**8**	**8**	**8**							**4**
CAVM	**191 708**				**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**							**6**
CAD	**152 206**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**										**3**
CCCO	**73 183**				**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**							**4**
AMVS	**97 488**			**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**							**3**
CAC	**63 151**			**4**	**4**	**4**	**4**	**4**	**4**								**4**

Sources : PLH

Sur ce point, certaines collectivités ont adopté des postures volontaristes (Agglomération de Maubeuge Val de Sambre – AMVS-, Monts de Flandre Plaine de la Lys – CCMFPL -, Porte du Hainaut - CAPH), quand d'autres sont au contraire dans des perspectives plus réalistes (Communauté Urbaine de Dunkerque – CUD, Agglomération de Cambrai – CAC, CC Cœur D'Ostrevent – CCCO). Les Communautés d'Agglomération du Douaisis et Lille Métropole se sont fixé un objectif intermédiaire, proche de la moyenne nationale.

Des objectifs partagés par les différents PLH

L'atteinte de l'objectif de regain d'attractivité résidentiel passe également par la **diversification de l'offre** de logements : accession sociale et accession à prix maîtrisés (CUD, LMCU, CAVM…), ou « intermédiaire » (LMCU).

En 2012, 286 logements ont bénéficié d'un agrément PSLA dans le département, dont 150 sur LMCU.

Globalement ce sont près de 50 % des logements qui sont programmés sous conditions de ressource (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, accession abordable).

Zoom : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Les objectifs de production de logements aidés sont atteints mais sur certains territoires (CUD, CAPH, AMVS), l'équilibre voulu dans les PLH entre logement aidé et offre privée dans l'ensemble de la production neuve n'est pas atteint. Les ménages désireux d'accéder à la propriété se reportent dans les territoires voisins pour accéder à des produits correspondant davantage à leurs aspirations et à leurs moyens. Les différentes évaluations mettent en avant un ralentissement de la programmation de logements en accession aidée à partir de 2009-2010 qui s'explique par la fin du Pass Foncier, les possibilités d'emprunt immobilier de plus en plus réduites pour les accédants et un coût de sortie de ces logements de plus en plus prohibitif.

La **maîtrise de la croissance urbaine** et l'implantation des **logements à proximité des services et des équipements** représente un enjeu transversal des politiques de l'habitat.

Les différents PLH favorisent ainsi le **développement de l'offre au sein du tissu existant** (par exemple 2/3 de la production neuve pour la CUD et LMCU). Le PLH de LMCU propose une cartographie des secteurs privilégiés de développement de l'offre de logements dont la priorité est définie en fonction de son inclusion au sein du tissu existant, de la qualité de la desserte en transports collectifs et de la proximité des équipements publics et des centralités. Les PLH de Valenciennes Métropole et de la CUD proposent des secteurs d'intensification urbaine (densité et diversité de l'offre d'habitat) au sein de périmètres autour des arrêts de transports en commun. Néanmoins, la compétence urbanisme n'existe que dans les Communautés Urbaines de Dunkerque et de Lille, ce qui complexifie la mise en œuvre de stratégie foncière à l'échelle intercommunale.

Zoom : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Bien qu'inscrite comme une action assez centrale dans les différents PLH, l'action foncière est décrite comme se limitant aux acquisitions ponctuelles guidées par des opportunités ou en réponse à des besoins liés à une opération. Bien que les différents EPCI se soient doté d'outils de recensement et d'observation du foncier, les évaluations à mi-parcours identifient pour certains EPCI délégataires une absence de réelle stratégie foncière à laquelle pourrait s'adosser une politique de constitution de réserves foncières.

Pour conclure, **la combinaison des exigences** (accroissement, recentrage et diversification de la production) **suppose un délai de mise en œuvre supérieur à un PLH et une continuité** dans la stratégie adoptée.

Le **maintien des équilibres urbains et sociaux** au sein du territoire constitue l'autre enjeu majeur au cœur des PLH. La **déclinaison territoriale des objectifs de construction** neuve de logements locatifs sociaux et de logements libres à l'échelle de grands secteurs ou à l'échelle communale vise ainsi à atténuer le déséquilibre entre des communes fortement dotées en parc social ou en parc privé « à vocation sociale de fait » (quartiers d'habitat social des agglomérations dunkerquoises et lilloises, ancien quartiers ouvriers dans les agglomérations lilloises et de la vallée de la Sambre ou anciennes communes minières) et des communes souvent périurbaines dont le parc se constitue essentiellement d'habitat privé.

Zoom : Enseignements des bilans triennaux concernant la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU

Le rattrapage SRU a pu être concurrencé par le développement de l'offre locative défiscalisée (Robien puis Scellier) dans les secteurs concernés.

La loi Duflot a redéfini les objectifs et les délais de réalisation : une date butoir est donnée à toutes les communes (2025) et l'objectif minimum à atteindre est rehaussé à 25 % pour les communes concernées au sein de Lille Métropole (20 % pour les autres).

Le développement de **formes architecturales et urbaines de qualité** (maisons de villes, habitat intermédiaire, performance environnementale des constructions, opérations d'aménagement de qualité) apparaît comme un facteur d'attractivité par rapport aux territoires périurbains. Les collectivités élaborent en ce sens chartes ou référentiels architecturaux et s'appuient sur la réalisation d'opérations d'aménagement exemplaire.

La **requalification** des quartiers anciens centraux est également au cœur des politiques portées dans le cadre des PLH. Après la mise en place de dispositifs ciblés sur les périmètres les plus fragiles, la politique d'amélioration de l'habitat est désormais mise en œuvre dans le cadre de dispositifs portant sur une échelle large et visant des objectifs plus généraux.

Zoom : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Si les différentes opérations d'amélioration de l'habitat atteignent leurs objectifs, la lutte contre l'habitat indigne s'avère quant à elle plus difficile à mettre en œuvre. Les évaluations à mi-parcours font état de difficulté de coordination entre les intervenants de la LHI, l'intercommunalité n'étant qu'un acteur supplémentaire dans le domaine de la santé et du logement (les différents services de lutte contre l'habitat indigne étaient en phase de structuration au moment des évaluations).

Les MOUS Insalubrité n'ont pas atteint leurs objectifs : elles ont permis de répondre aux urgences de relogement mais n'ont que très partiellement contribué à sortir les logements de l'insalubrité.

La couverture en Programmes d'Intérêt Général Habiter Mieux est ainsi progressive et permet de répondre à des enjeux tant urbains que sociaux.

Zoom : « Enseignements de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2006-2010 »

Le précédent PDALPD a rencontré des difficultés de pilotage liées notamment au manque d'animation et au rôle insuffisant des intercommunalités compétentes en matière d'habitat, et en particulier des délégataires, alors que le contexte actuel impose de leur reconnaître une place privilégiée. Cela renvoie également à la mise en œuvre du PDALPD sur le territoire départemental, hors délégation des aides à la pierre.

Le nouveau PDALPD prévoit une association plus poussée des intercommunalités compétentes en matière d'habitat et la création de Comités Techniques Territoriaux, comme instances opérationnelles au niveau local.

Depuis le Plan de Cohésion Sociale (2005), les PLH intègrent la question de l'hébergement et les besoins spécifiques des populations. Il s'agit le plus souvent d'une appréciation relative et d'un repérage des situations de précarité sociale et de mal-logement, et de l'appréciation des difficultés d'accès au logement (quels types de ménages ? dans quels logements ?).

Mais les commissions locales du PDALPD ont rencontré une difficulté à territorialiser leur stratégie à l'échelle des arrondissements et des intercommunalités compétentes, compte tenu de l'inégale prise en compte des questions d'hébergement et de logement des personnes fragiles par ces mêmes EPCI.

Pour conclure, la combinaison des exigences (accroissement, recentrage, et diversification de la production) suppose un délai de mise en œuvre supérieur à la durée d'un PLH et une continuité dans la stratégie adoptée. Parallèlement, le traitement du mal-logement s'avère difficile à mener compte tenu de la pression subie par le parc dégradé et le renouvellement des situations de fragilité des ménages qui l'investissent.

Les moyens alloués par les collectivités sont inégaux : en dehors de la CAD (délégataire) et la CAC, où le budget est inférieur à 10€ par an par habitants, ils varient dans les autres territoires entre 33€ (CAMVS) et 45€ par habitant (LMCU).

1.3.3. Une évolution des compétences des collectivités en lien avec l'actualité législative

Une augmentation de la couverture en PLH en lien avec le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale

Dans un but de rationalisation des périmètres et des compétences des EPCI, un nouveau Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) a été approuvé en mars 2012. Par un ensemble de suppressions et de fusions d'EPCI, le nouveau schéma aboutit à réduire à partir du 1er janvier 2014, le nombre d'EPCI à fiscalité propre de 48 à 20 dans le département.

Schéma Départemental de Coopération Intercommunale adopté



Les EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI sont tenus de réaliser un PLH.

La Communauté de Communes de Flandre Intérieure issue de la fusion des CC du Pays de Cassel, CC du Pays des Géants, CC de l'Houtland, CC de la Voie Romaine, CC Mont de Flandre Plaine de la Lys (sauf Sailly sur la Lys), CC rurale des Monts de Flandre, Hazebrouck, Wallon-Cappel et Blaringhem, atteint ainsi un seuil de population qui implique la **réalisation d'un PLH.**

La réforme de l'intercommunalité entraîne également des révisions de PLH quand les communes intégrant un EPCI représentent un cinquième ou plus de la population totale du nouvel EPCI. C'est le cas de la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre qui fusionne avec les CC Nord Maubeuge, CC Sambre Avesnois et la CC frontalière du Nord-Est Avesnois.

Dans les cas où les communes ou EPCI rejoignent un EPCI doté d'un PLH mais ne représentent pas un cinquième de la population du nouvel EPCI, une simple modification du PLH est nécessaire : PLH de la CUD, PLH de la CAPH, PLH de la CAC.

Des portions importantes du territoire départemental seront donc prochainement couvertes par un PLH. L'arrière-pays dunkerquois ou la Pévèle, concernés par des enjeux importants de périurbanisation depuis les grandes agglomérations, ne sont en revanche pas tenus de se doter de PLH.

Une montée en compétence de la métropole lilloise et des communautés de communes …

La **loi MAPAM (Modernisation de l'Action publique et Affirmation des Métropoles**), votée le 19 décembre 2013 a pour objectif la **modernisation et coordination de l'action publique territoriale.**

Suite à l'adoption de la loi, la Communauté Urbaine de Lille devient la **Métropole Européenne de Lille**[8]. Cette création s'accompagne d'une montée en compétence de ces EPCI en matière de développement économique, social et culturel, d'aménagement de l'espace, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion des services d'intérêt collectif et de protection de l'environnement et de politique du cadre de vie, afin de permettre à la métropole de jouer pleinement un rôle stratégique sur son territoire.

En matière d'habitat, la métropole exerce des compétences plus larges que les actuelles communautés urbaines, notamment en matière d'amélioration du parc existant, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre. De plus, elle peut se voir déléguer de la part de l'Etat par convention un ensemble de compétences concernant pour la plupart le logement social[9]. La métropole peut également bénéficier de **transferts conventionnels de la part du Département** (notamment FSL, politique d'insertion, missions du service départemental de l'action sociale, prévention spécialisée, etc.) et de la part de la Région (lycées, etc.).

La loi prévoit également **une « montée en gamme » des intercommunalités**, avec l'abaissement du seuil permettant de créer une communauté urbaine de 450 000 à 250 000 habitants (cela ne concerne aucun EPCI dans le Département), mais aussi une augmentation du nombre de compétences optionnelles des Communautés de Communes (3 compétences opérationnelles, contre 1 seule auparavant) parmi lesquelles figure la politique du logement et du cadre de vie ; ce dernier point pouvant aboutir à une **plus grande couverture des politiques locales de l'habitat sur le département**.

… et une réaffirmation des compétences départementales dans le cadre de l'Acte III de la décentralisation

Par ailleurs, la loi rétablit la clause de compétence générale des départements et des régions et introduit également la notion de « collectivité territoriale chef de file », avec des missions attribuées à chaque échelon. **Ainsi les départements sont institués en tant que chefs de file de l'action sociale, du développement social et de la contribution à la résorption de la précarité énergétique, de l'autonomie des personnes et de la solidarité des territoires.**

Un élargissement de la délégation des aides à la pierre dans le cadre la Loi ALUR

L'article 122 de la loi ALUR précise les conditions de la délégation et la nature des aides déléguées aux EPCI.

La délégation porte obligatoirement sur l'attribution des aides au logement locatif social et des aides en faveur de l'habitat privé. Une délégation optionnelle de tout ou partie de trois autres compétences peut maintenant s'y ajouter :

- la garantie du droit à un logement décent et indépendant et la délégation des réservations de logements de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées ;

[8] Aux côtés des métropoles à statut particulier de Paris, Lyon et Marseille, de la Métropole Européenne de Lille, de l'Eurométropole de Strasbourg, et de la métropole Nice Côte d'Azur, les communautés urbaines de Bordeaux, Brest, Nantes et Toulouse deviendront métropoles dès le 1er janvier 2015. Elles seront rejointes par les communautés d'agglomération de Rouen, Grenoble, Rennes et probablement rapidement Montpellier.

[9] A savoir : la délégation des aides à la pierre, la garantie du droit au logement opposable et la gestion des droits à réservation du préfet, les compétences concernant la veille sociale, l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement au logement, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mais aussi l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale, la délivrance des agréments pour la vente des logements sociaux.

- la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire ;
- la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement des ménages en difficulté, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

CONCLUSION PARTIE I

La redéfinition des politiques de l'habitat dans le cadre de l'acte 3 de la décentralisation intervient après une première phase d'initiation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, couvrant 40 % du territoire mais surtout les trois quarts de la population. Ces politiques se sont inscrites dans un contexte d'accentuation de la tension du marché immobilier, en grande partie due à la dynamique économique métropolitaine. La faiblesse de production de logements, conjuguée à la dynamique économique, contribue à accentuer les contrastes sociaux territoriaux.

La difficulté de production de logements s'explique par la difficulté technique et économique de mener des opérations en renouvellement urbain, et donc de développer des opérations de logements pour des ménages aux budgets plus limités qu'en moyenne en France. Si les communes des couronnes proches des pôles urbains bénéficient d'une déconcentration des emplois et jouent un rôle d'interface entre le monde rural et le monde urbain, marquée par des échanges de plus en plus distants, elles ne jouent plus le rôle d'accueil privilégié du développement résidentiel. Le monde rural, le plus accessible en périphérie des aires urbaines, tire profit de l'étalement urbain mais est loin d'être en mesure de compenser les besoins de production du département qui trouvent réponse en dehors de ses frontières.

Cette difficulté de production a deux conséquences majeures pour le département, dans un contexte de crise économique depuis 2008 :

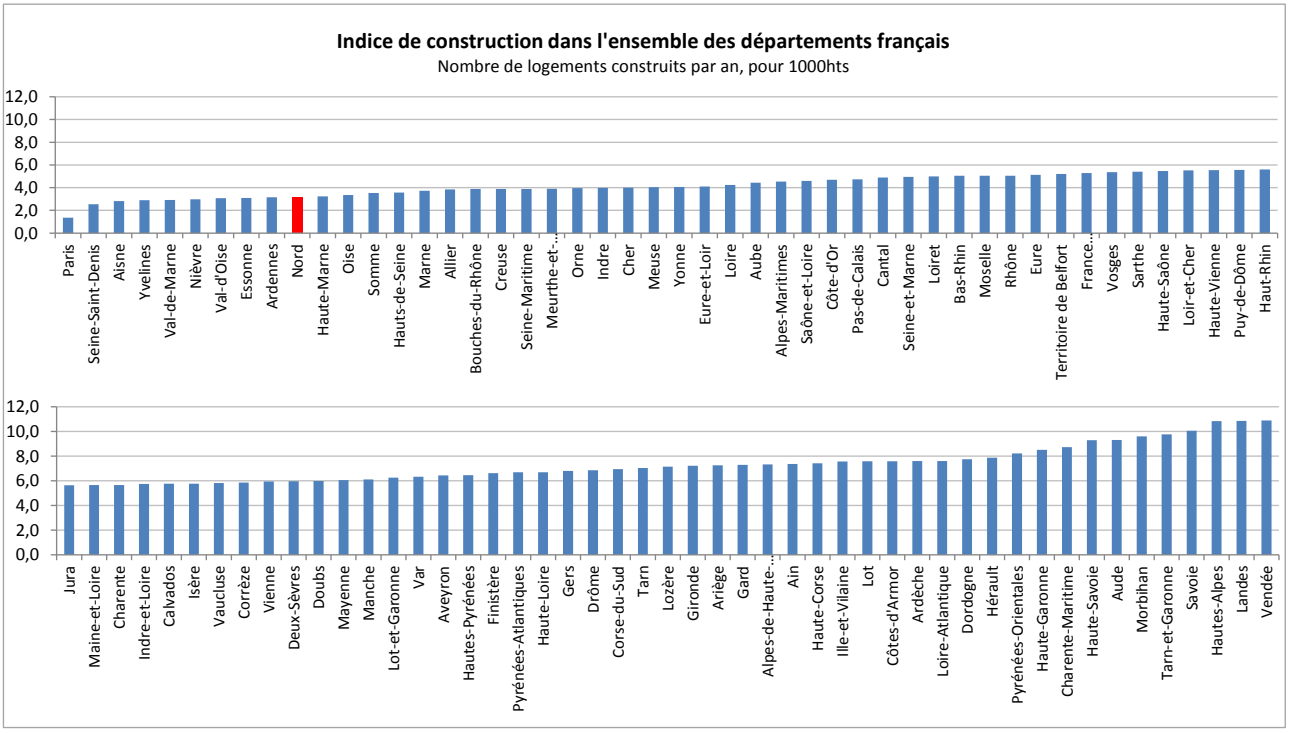
1. Une usure des ressorts du développement territorial à court terme, compte tenu de l'importance de l'immobilier dans le soutien à l'économie locale et dans le maintien des équilibres démographiques ;
2. Un rôle de refuge du parc privé ancien pour les ménages précaires qui ne s'inscrivent pas dans le marché valorisé, qui rend difficile son traitement sur le long terme et le renouvellement de ce tissu.

Dans ce contexte d'urgence, les moyens conséquents mis en place par les collectivités, le pilotage des politiques à l'échelle des arrondissements et l'accroissement de la couverture des PLH dans les années à venir sont des atouts dans une optique de régulation des marchés.

Mais les opérateurs HLM et privés doivent de plus en plus composer des projets de construction, de réhabilitation ou de renouvellement urbain sur mesure, répondant à des contraintes multiples, avec des marges de manœuvre financières limitées. La question de la force de frappe opérationnelle et de sa couverture territoriale est plus que jamais d'actualité.

2 - Une légère relance de la construction, qui s'accompagne toujours de phénomènes de report de marché

Le Nord, avec une moyenne de 3,5 logements construits par an pour 1000 habitants, connaît une faible dynamique de production, à un niveau très proche des départements d'Ile-de-France, rencontrant eux aussi des difficultés de production notoires.



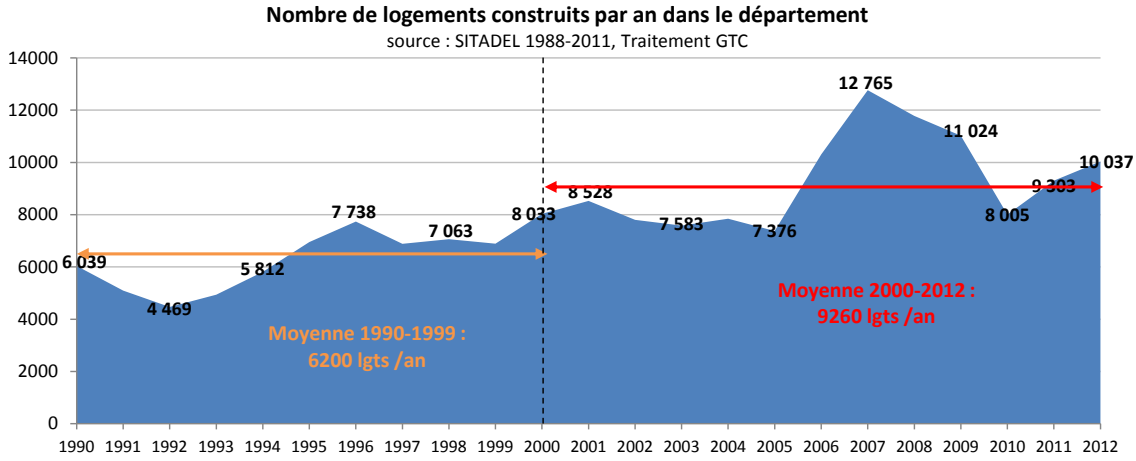
2.1 - Une faible dynamique de production, notamment dans les centres-urbains

2.1.1. Un accroissement du rythme de production sur la période récente

Depuis les vingt dernières années, la production de logements dans le Nord a fortement évolué. Au cours de la décennie 1990, la production était basse, avec une moyenne de **6 200 logements par an, soit 2,5 logements par an pour 1000 habitants**.

Les années 2000, et notamment depuis 2005, ont été marquées par une nette hausse de la production en lien avec la création de dispositifs d'investissement locatif très incitatifs et le lancement de programmes nationaux d'envergure (Plan de Relance, ANRU, etc.). Le niveau de production a été quasiment doublé entre 2006-2009, augmentant ainsi la moyenne annuelle, établie à **9 260 logements environ** sur la période 2000-2012 (3,5 logements par an pour 1000 habitants). **Au plus fort de la production, le niveau annuel de 12 765 logements correspond à un niveau de 5 logements par an pour 1000 habitants**.

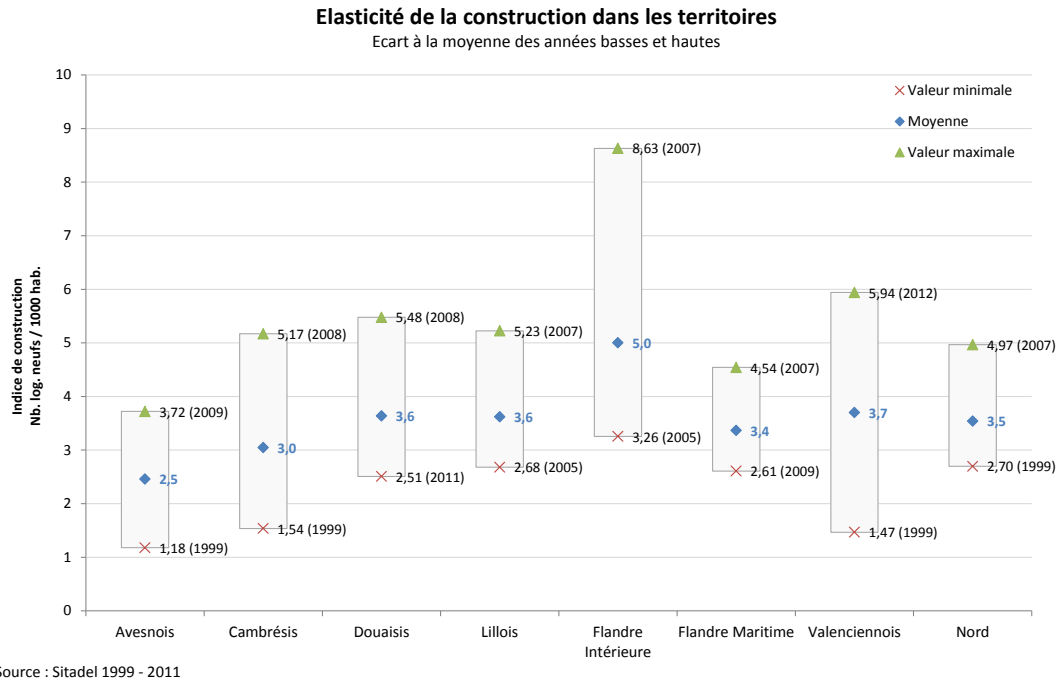
Après la crise immobilière en 2009-2010, le rythme tend à augmenter de nouveau pour atteindre 10 000 logements construits en 2012.



L'intensité de la production est également variable entre les territoires mais aussi, selon les années, au sein même de ces territoires. Si l'Avesnois et le Cambrésis se distinguent par un indice de construction faible (moins de 3 logements produits par an et pour 1000 habitants), la Flandre Intérieure connaît une production très dynamique (5 lgts /an/1000 hts) et les autres arrondissements sont proches de la moyenne départementale.

Il faut souligner également l'élasticité de la construction au sein des territoires, c'est-à-dire la capacité qu'ont eu certains d'entre-eux à doubler, voire tripler leur production : c'est par exemple le cas pour l'Avesnois et le Cambrésis, bien qu'ils partent d'un niveau de production faible (1,2 et 1,6 lgts / an / 1000 hts en 1999), mais aussi pour le Valenciennois et la Flandre Intérieure où l'intensité de la production est globalement plus importante.

Cela montre la capacité à construire de ces territoires, notamment en matière de potentiel foncier mobilisable, mais également d'absorption des produits par le marché, tout en posant la question de l'accompagnement de la production par l'offre en emplois, commerces et équipements.

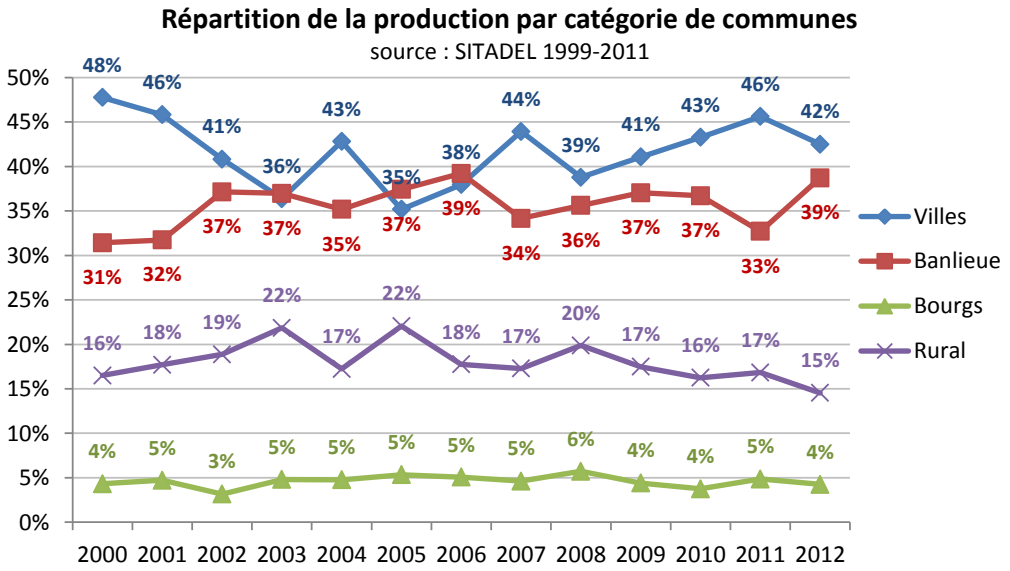


Source : Sitadel 1999 - 2011

2.1.2. Une localisation diffuse de la construction, malgré la volonté de polarisation des pouvoirs publics

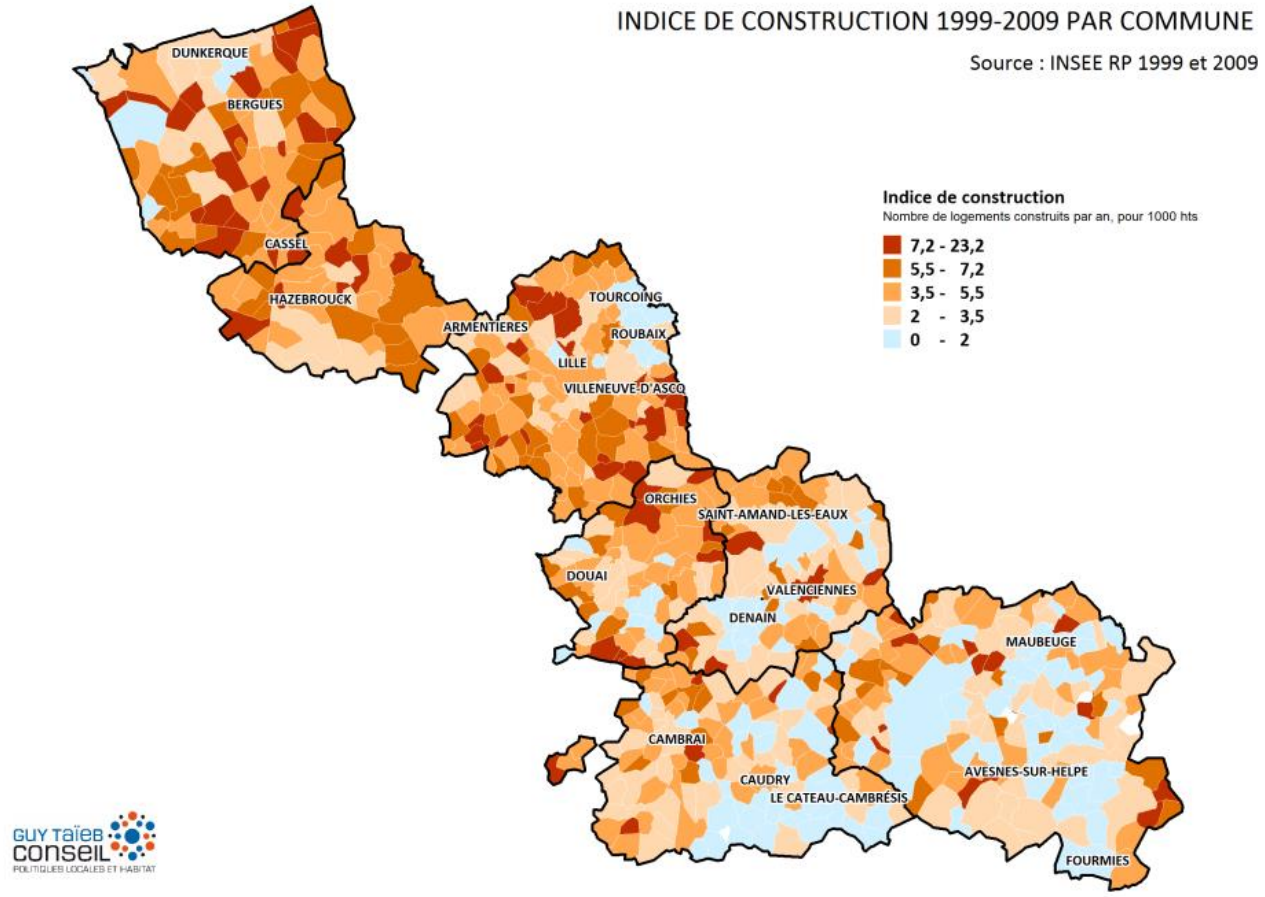
L'espace rural – communes et bourgs ruraux – participent fortement à l'effort de production. En effet, il accueille près de 20 % des logements produits en 2012, mais aussi 20 % de la population du département. Ainsi, contrairement aux objectifs nationaux de densification des espaces urbains, la construction récente tend à conforter les phénomènes existants.

Néanmoins, on constate depuis 2008 une tendance à la diminution de la part de la production dans l'espace rural (il représentait 26 % de la production en 2008) au profit des villes et des banlieues.



La cartographie réalisée à l'échelle communale permet de mettre en lumière des contrastes au sein même des arrondissements.

- On constate la faiblesse de la construction dans le bassin minier et sur la partie sud du Département, avec une dynamique plus marquée autour de Cambrai.
- Le dynamisme relatif de l'agglomération lilloise est visible sur l'ensemble de l'arrondissement (hormis les secteurs de Tourcoing et Roubaix), mais également en Flandre Intérieure pour la partie Nord et jusqu'à Orchies pour la partie Sud.
- Enfin, les contrastes sont marqués au sein de la Flandre Maritime avec une production faible dans la Communauté Urbaine et, à l'inverse, un indice de production élevé dans l'arrière-pays.



NB : un parallèle peut être fait entre la faiblesse de la construction et faiblesse des revenus. En effet dans les territoires où les revenus sont les plus faibles (bassin minier, ouest du Cambrésis, Avesnois), la construction est également peu dynamique ; en cause, une présence moindre de ménages candidats à l'accession à la propriété.

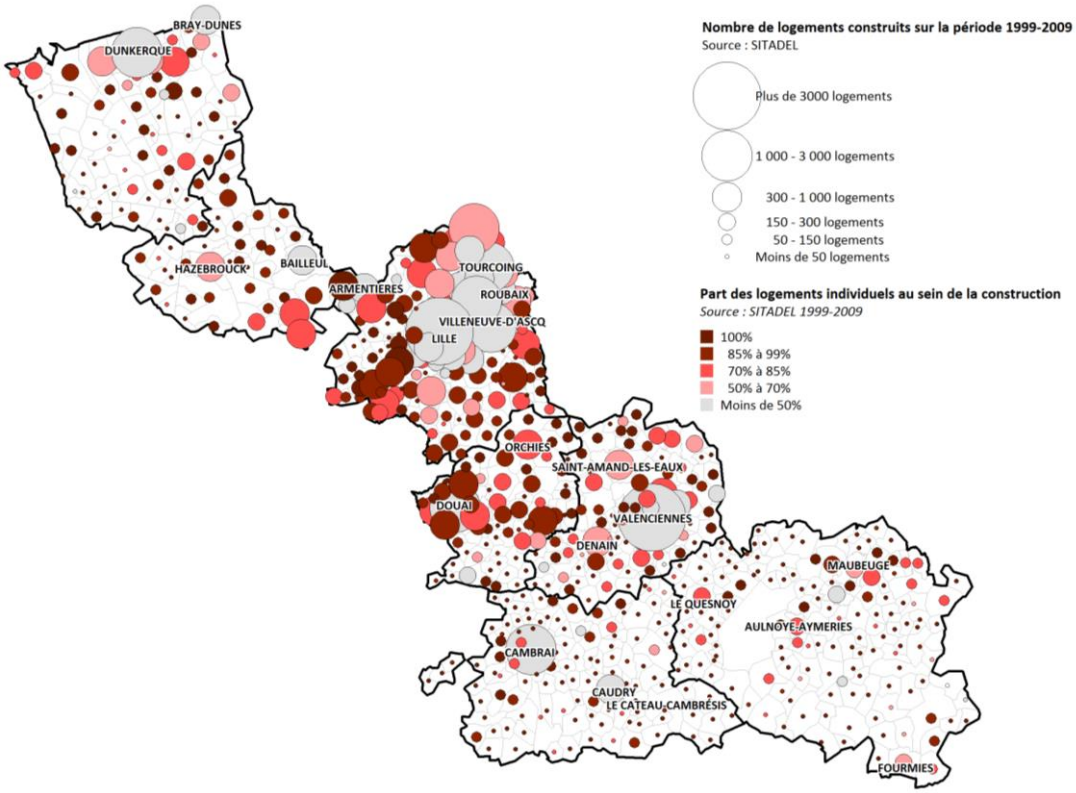
De manière générale, **peu de polarités en matière de construction se dégagent**. Au-dessus de 5,5 logements par an pour 1000 habitants, hormis dans la couronne sud de Lille et la Lys dans l'arrondissement Lillois, et la Flandre Maritime, où l'on distingue des groupes de communes proches et relativement dynamiques, les réponses sont le plus souvent diffuses et peuvent être très contrastées d'une commune voisine à l'autre.

2.1.3. Une construction qui s'effectue très majoritairement en individuel, hormis dans les villes

Le département se caractérise par une **faible dynamique de promotion immobilière en collectif.** Environ 2500 logements ont été mis en vente par an au cours des 3 dernières années, dont 87 % au sein de l'arrondissement lillois (soit 2100 logements environ).

Au cours de la dernière décennie, **56 % de la production de logements a été réalisée en individuel.** Cette proportion est très variable selon le type de commune, puisqu'elle s'élève à 90% dans les communes rurales et environ 70 % dans les communes de banlieue et les bourgs. A l'inverse, dans les villes, seuls 28 % de la production ont été réalisés en individuel.

Par ailleurs, certains secteurs attractifs, par la proximité des grandes agglomérations et un prix du foncier plus limité (cf. annexe 11), associent une part importante de logements réalisés sous forme individuelle et une production très dynamique, phénomènes à l'origine de consommations foncières importantes : c'est le cas pour les communes périurbaines de l'arrondissement lillois, le nord du Douaisis et du Valenciennois, mais également, la Flandre Intérieure.



Forme des logements construits depuis 2000

	Logements individuels purs *(7 lgts / Ha)*	Logements individuels groupés *(15 lgts /Ha)*	logements individuels	Logements collectifs *(entre 60 - logements en plot- et 150 - centre urbain - lgts/Ha)*
Villes	9%	19%	28%	72%
Banlieue	34%	35%	69%	31%
Bourgs	46%	28%	74%	26%
Rural	74%	16%	90%	10%
Nord	**31%**	**25%**	**56%**	**44%**
Nord-PC	38%	24%	62%	38%
France métro.	45%	12%	57%	43%

source : SITADEL 1999-2010

Ainsi, la part de la production réalisée en logement individuel est équivalente à la moyenne française (56 %) alors que le département à un profil très urbain.

Par contre, le **département se caractérise par une part importante de logements réalisés en individuel groupé**[10], quel que soit le type de commune et notamment en banlieue (35% de la production), qui se caractérise **généralement par des densités plus élevées.**

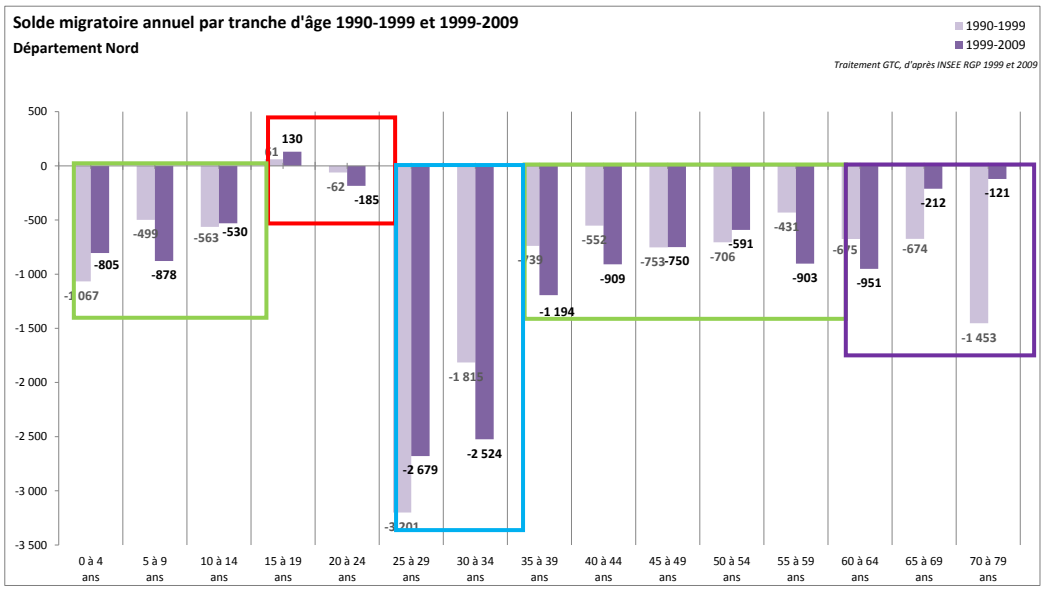
Si on peut souligner la tendance récente de relance de la production ainsi qu'un léger recentrage dans l'espace urbain, c'est dans les communes rurales du Nord que l'on trouve ponctuellement les dynamiques de production (relatives) les plus importantes, avec des conséquences en matière de consommation foncière et d'augmentation des déplacements pendulaires. La part d'individuel groupé demeure un point d'appui important, notamment dans les communes de banlieue des grandes villes où le collectif est peu présent de manière générale (15 %) et où la densification est amorcée (31 % de collectif dans les permis de construire).

[10] Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels

2.2 - Des conséquences en matière de report de population…

2.2.1. Des reports au-delà du département, notamment dans le Pas-de-Calais, et qui concernent particulièrement les jeunes ménages et les familles avec enfants

Au cours de la dernière décennie, les 15 à 25 ans sont les seuls ménages pour lesquels le solde migratoire est à l'équilibre dans le département, en raison de l'attractivité du pôle universitaire de Lille principalement. On constate par contre un déficit migratoire marqué sur les ménages de 25 à 35 ans, dès l'entrée dans la vie active et la recherche d'un premier emploi. Le déficit migratoire est présent pour les familles constituées mais de façon moins marquée.



L'analyse des flux migratoires entre le département du Nord et les communes des départements voisins permet de mettre en avant des phénomènes de report de population, notamment le long de la frontière avec le Pas-de-Calais.

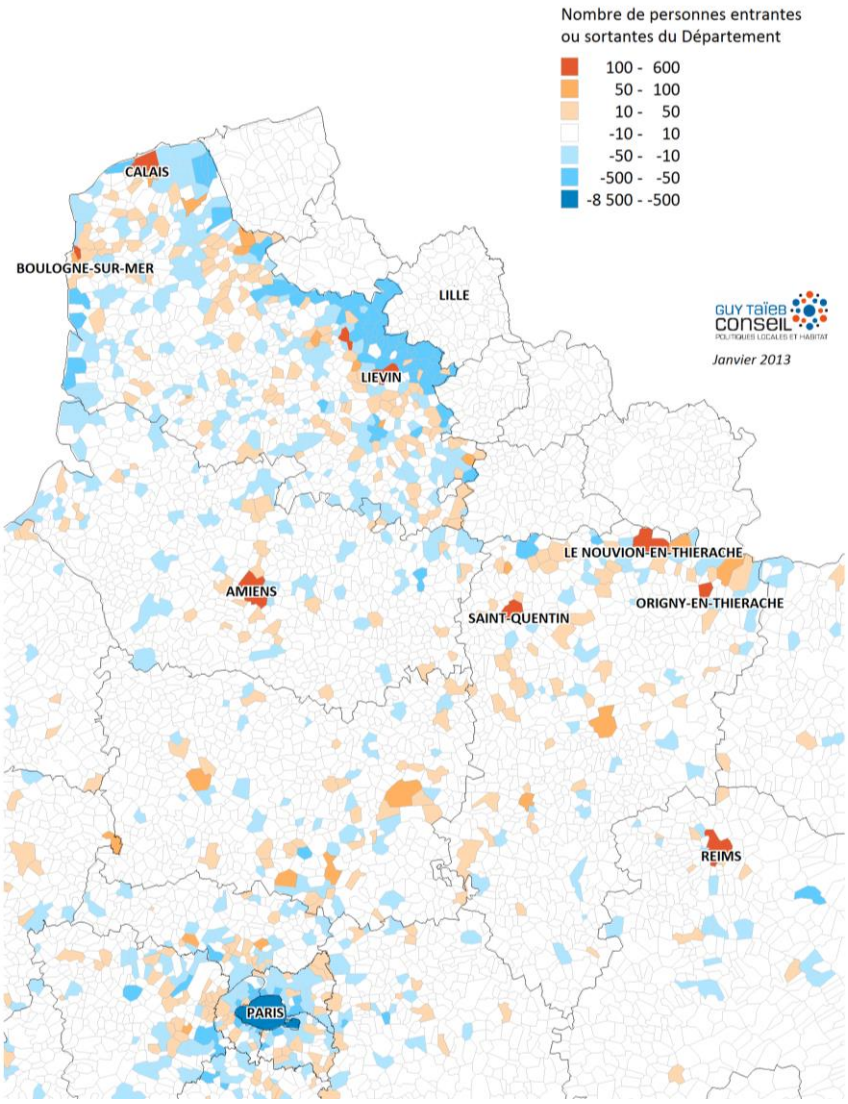
Entre 2003 et 2008, **un quart des départs résidentiels se sont faits en direction du Pas-de-Calais** (41 800 sur les 168 000 personnes ayant quitté le département) et peuvent résulter d'une inadéquation entre offre et demande. En effet, ces reports sont particulièrement notables autour de l'arrondissement lillois où la tension du marché est la plus forte. **Ils concernent en grande partie des familles constituées et des ménages souhaitant majoritairement accéder à la propriété** (cas de 85 % des départs).

On constate également des départs vers l'agglomération parisienne (26 700 départs entre 2003 et 2008). Ils concernent à 70 % des jeunes ménages de 15 à 30 ans qui réalisent des études supérieures ou à la recherche d'un premier emploi.

Parallèlement, on constate des arrivées de ménages issus des grands pôles urbains des départements voisins (Amiens, St Quentin, Calais, Boulogne sur-Mer, Reims, etc.). Ces derniers se dirigent principalement vers l'arrondissement lillois. Plus de la moitié d'entre eux sont des jeunes ménages (20 à 30 ans) en âge de réaliser des études supérieures.

FLUX MIGRATOIRES ENTRE 2003 ET 2008

Source INSEE. Fichier Détail des migrations résidentielles



Les flux migratoires sortants ne concernent pas uniquement la partie française, mais également le territoire belge.

En effet, si les départs depuis le département du Nord vers la Belgique ne sont pas comptabilisables via l'INSEE, plusieurs indicateurs supposent des flux migratoires importants vers la Belgique.

Migrations internationales : entrées

Arrondissement d'Ypres	470
Arrondissement de Courtrai	1 625
Arrondissement de Furnes	292
Arrondissement de Charleroi	2 931
Arrondissement de Mons	2 840
Arrondissement de Tournai	1 348
TOTAL Arrondissements frontaliers	**9 506**

Source : DGSIE 2011

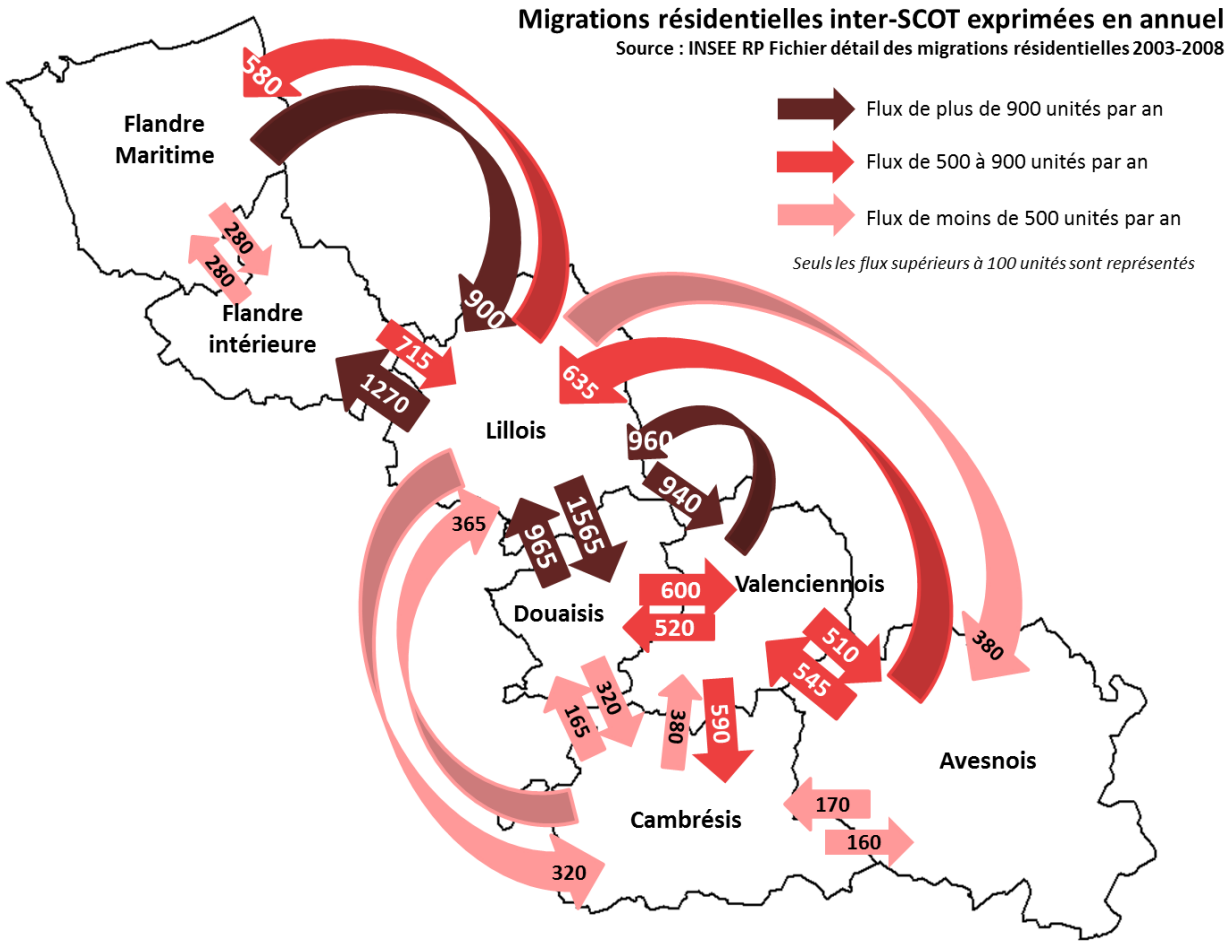
En effet, l'appareil statistique belge comptabilise, en 2011, 9 506 entrées depuis l'international sur les arrondissements belges frontaliers au département du Nord. De plus, ces flux sont d'autant plus importants dans les arrondissements francophones.

Les flux peuvent en partie s'expliquer par des niveaux de prix de l'immobilier plus faibles dans les provinces de Belgique frontalières avec la France, en particulier dans le Hainaut. Les différences de prix de l'immobilier sont, en effet, particulièrement à l'avantage de ces provinces par rapport à l'arrondissement lillois (cf. annexe 12).

2.2.2. Des conséquences en matière de reports de population

Les principaux flux de population au sein du département s'effectuent depuis l'arrondissement Lillois en direction de la Flandre Intérieure (1270 personnes par an) et du Douaisis (1565 personnes par an) et représentent l'intensité du phénomène d'étalement de la métropole lilloise.

Les flux entrants sur l'arrondissement Lillois sont également les plus importants, notamment en provenance de la Flandre Maritime, du Douaisis et du Valenciennois et sont liés à l'importance du pôle lillois pour ce qui est de l'emploi et de l'offre universitaire.



L'attractivité de Lille Métropole et de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes engendre des échanges alternatifs selon les âges.

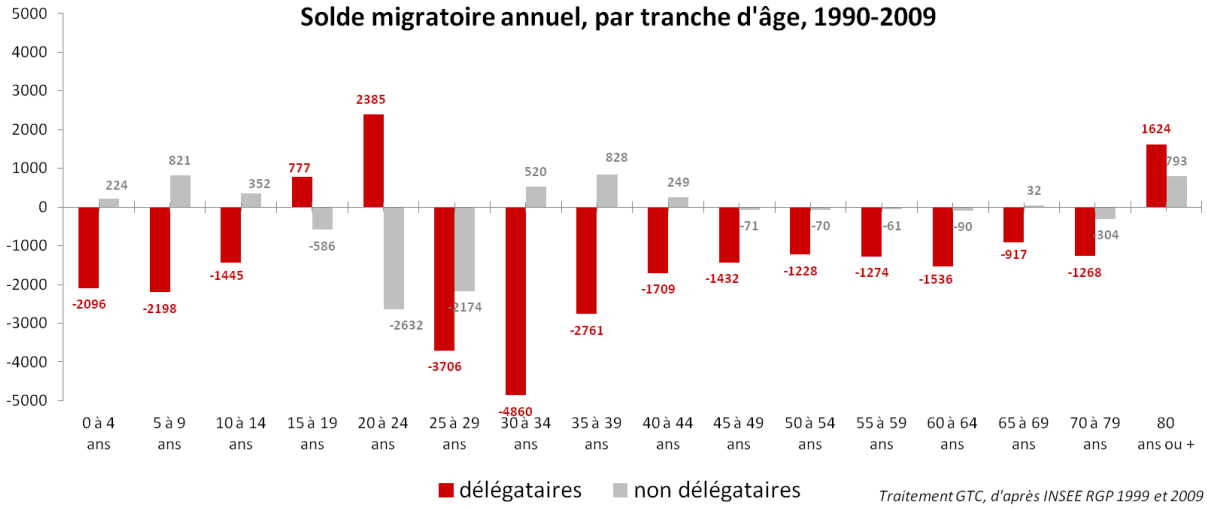
D'un bout à l'autre du département, les autres échanges inter-arrondissements sont plus restreints :

- Ils sont assez faibles entre les deux Flandres et équilibrés (solde migratoire nul), avec toutefois des reports importants entre la CU de Dunkerque et son arrière-pays (déficit migratoire de -1 % pour la CUD et une croissance liée au solde migratoire de +0,5 % par an dans l'arrière-pays).
- Ils sont plus nombreux entre le Cambrésis, l'Avesnois et le Douaisis, en faveur du Cambrésis dans les deux cas.

Pour résumer cette approche des échanges internes, il peut être intéressant de regarder les profils migratoires des territoires délégataires des aides à la pierre par rapport aux territoires non délégataires. Les relations entre les deux zones ainsi définies sont apparentes au travers du solde migratoire par âge (voir ci-dessous) : les jeunes autour de 20 ans quittent la zone non délégataire pour rejoindre la zone délégataire et une partie d'entre eux reviennent une fois leur famille constituée.

D'une certaine manière, les marchés de l'habitat, à défaut de pouvoir répondre à l'étendue des besoins ont par leurs spécificités des complémentarités.

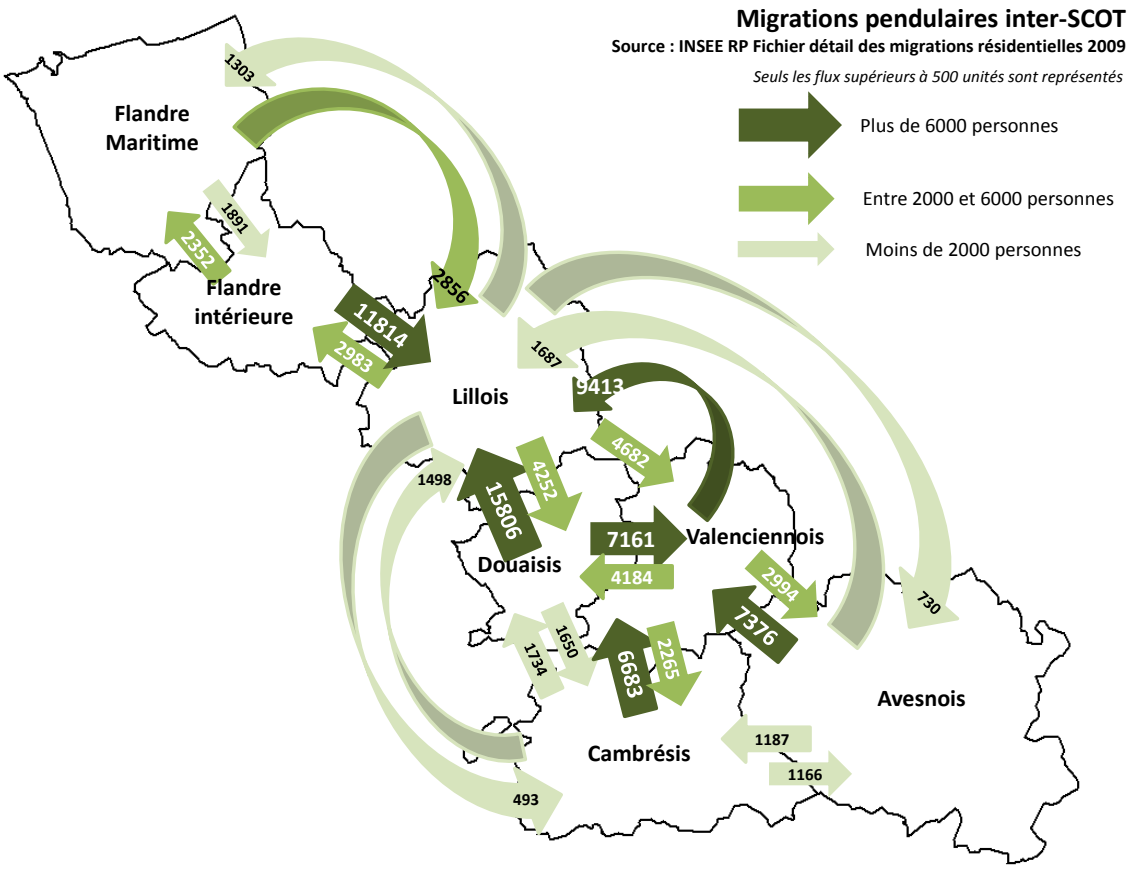
Néanmoins sur les ménages entre 25 et 45 ans et leurs enfants de moins de 14 ans, les départs de la zone délégataire sont loin d'être compensés par la zone non délégataire. Cela signifie que la zone non délégataire n'est pas la solution unique au problème de l'accès au marché du logement de la zone délégataire. Le mouvement de report qui en résulte peut aussi déstabiliser le marché local de la zone non délégataire, qui émet elle-même des flux de sortie au-delà des limites du département.



Pour compléter cette comparaison, il convient de souligner la dépendance économique de la zone non délégataire (7 emplois locaux pour 10 actifs résidants ayant un emploi) vis-à-vis de la zone délégataire (13 emplois locaux pour 10 actifs résidants ayant un emploi). Il existe également une dépendance résidentielle en matière de parc HLM (environ 11 % de logements sociaux contre près de 25 % en zone délégataire) et de logements de petite taille (10 % de logements d'une et deux pièces contre 17 % en zone délégataire).

Ce phénomène a également **des incidences en matière de déplacements domicile-travail et d'augmentation du coût du foncier et donc un impact fort sur le budget des ménages**. En effet, si la part des ménages travaillant au sein de leur commune de résidence était de 31 % en 1999, elle n'est aujourd'hui que de 28 %. On constate par ailleurs que les flux quotidiens les plus importants se font :

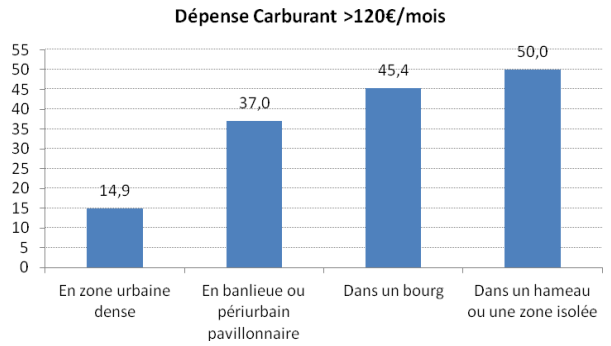
- entre l'arrondissement Lillois et ses arrondissements périphériques (la Flandre Intérieure, le Douaisis et le Valenciennois avec entre 10 et 15 000 flux quotidiens pour chacun de ces territoires, vers la métropole) ;
- entre le Valenciennois et ses arrondissements périphériques (l'Avesnois, le Cambrésis et le Douaisis, avec environ 7 000 flux quotidiens depuis chacun de ces territoires).



De plus, les frais liés aux déplacements ne sont pas toujours intégrés par les ménages qui s'installent sur ces territoires où le foncier et l'immobilier sont à des coûts plus abordables (cf. annexe 11). Dans les faits, ils représentent un budget conséquent et viennent davantage accentuer certains phénomènes de précarité, dans un contexte de forte hausse du coût de l'énergie, et notamment du pétrole (cf. annexe 13).

En effet, une étude réalisée par le CREDOC sur les choix résidentiels et l'impact sur la consommation d'énergie[11] met en exergue le **lien fort entre l'éloignement des centres-urbains et les dépenses liées aux déplacements**. Dans les communes rurales, la moitié des ménages dépensent plus de 120 € par mois uniquement pour l'achat de carburant. Il apparaît également que les **restrictions régulières sur le chauffage et le carburant touchent davantage les zones rurales** (environ 37 % des ménages, contre 25 % dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants).

[11] Territoires et ménages Des choix résidentiels qui conduisent à la précarité énergétique. CREDOC Novembre 2013



Source : Observatoire du consommateur d'énergie CREDOC-GDF SUEZ

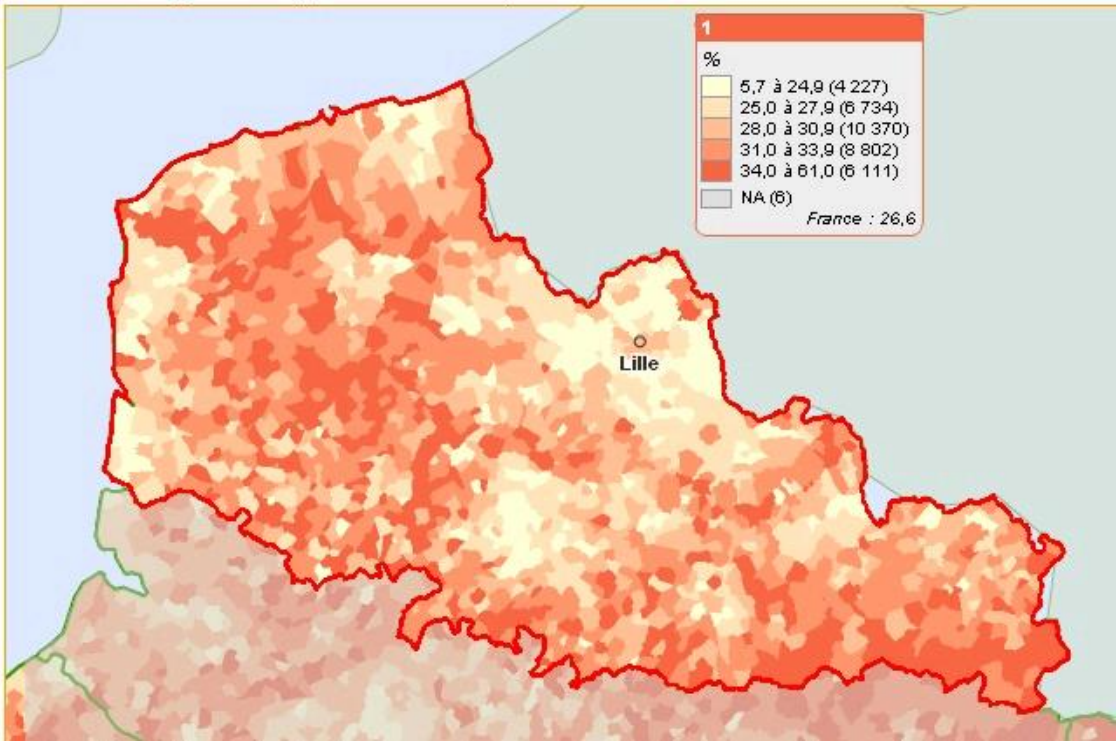
Le coût d'un déplacement domicile-travail de 20 km aller dans les territoires ruraux et périurbains français équivaut à 25% du SMIC

Dans le périurbain, les distances parcourues sont supérieures de 8 à 10 000 km/an à la moyenne, soit un surcoût de 3 000 €/an, dont 1 000 € de carburant.

Source : Etude « Mobilité, insertion et accès à l'emploi », Rapport 2013, Auxilia.

Les ménages les plus impactés financièrement par le paiement des frais liés au logement et aux déplacements sont ceux qui disposent des niveaux de ressources les plus faibles (corridor minier, du Cambrésis, de l'Avesnois, Roubaix et Tourcoing). De plus, la faible dynamique d'emploi sur ces territoires renforce la dépendance aux grands pôles urbains. Les ménages de la Flandre sont également sujets à des taux d'effort liés au logement et aux déplacements élevés, malgré des ressources plus importantes, en lien cette fois avec des prix de l'immobilier plus élevés et une dépendance très forte aux agglomérations lilloise et dunkerquoise.

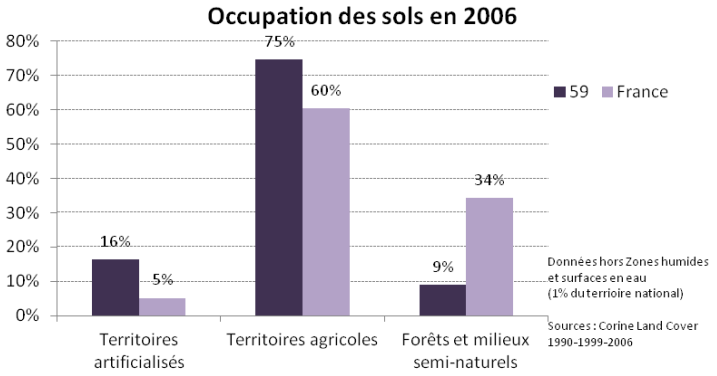
TE Mobilité+Logement moyen - *source : Energies Demain*

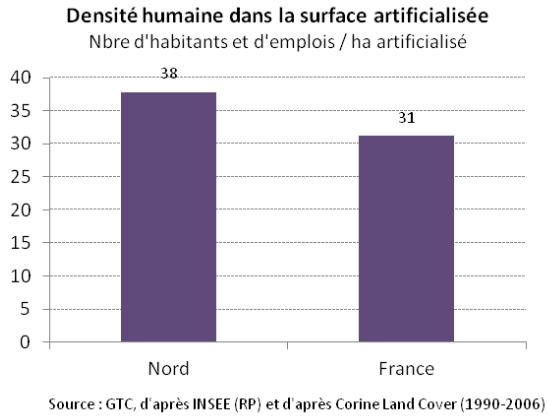


Ainsi, le Nord est fortement marqué par des phénomènes de report de population, à la fois depuis les centres urbains vers l'espace rural, mais aussi de report allant au-delà des frontières départementales. Parallèlement, l'emploi a tendance à se concentrer dans les communes urbaines (banlieue en particulier), ce qui engendre une augmentation des déplacements pendulaires, qui sont par ailleurs de plus en plus coûteux et pèsent fortement sur le budget de ménages déjà impacté par les frais directement liés au logement (loyer ou remboursement d'emprunt).

2.3 - Des conséquences en matière de consommation foncière

Le département du Nord est couvert à 16 % par des surfaces artificialisées (tissu bâti, zones d'activités, mines, zones industrielles, réseaux de communication), contre une moyenne de 5 % en France. Les surfaces habitées correspondent, elles, aux 2/3 de la surface artificialisée. L'autre caractéristique forte est que cette surface artificialisée est densément peuplée (près de 40 habitants et emplois par hectare, contre 30 en moyenne en France).

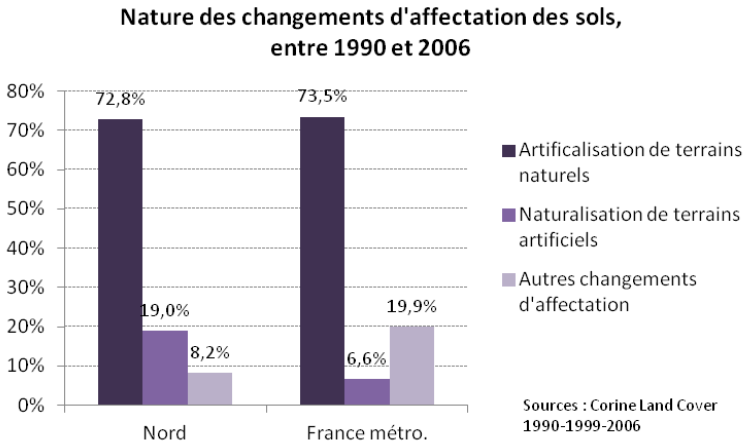




2.3.1. Une progression des surfaces artificialisées mesurée, mais supérieure à la croissance des habitants

L'extension de la surface artificialisée dans le département correspond à 2 % de la surface initiale - **soit près de 5000 Ha consommés depuis 1990 (soit 330 Ha / an), dont 22 % concerne l'espace rural** - contre 8 % en moyenne en France.

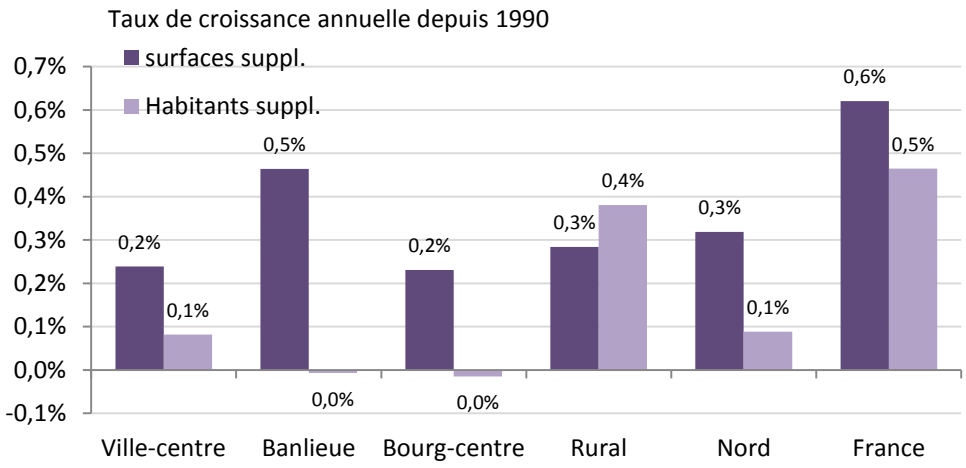
Dans le Nord, comme en moyenne en France, 73 % des terrains ayant changé d'affectation entre 1990 et 2006 sont des terrains naturels ayant été artificialisés. Mais il existe dans le département un flux inverse relativement conséquent : 19 % des terrains ayant changé d'affectation sont des terrains artificiels « naturalisés[12] », contre 6,6 % en France. Ces évolutions sont en partie le reflet des actions de consolidation des sites de recyclage foncier en « cœur de nature » et de renforcement des corridors écologiques mises en place par l'Etablissement Public Foncier (EPF) dans le cadre de la trame verte et bleue régionale et du plan forêt régional.



[12] Redevenus naturels (forêts, milieux semi naturels).

Comparé à l'accroissement de la population (+ 0,1 %), le taux d'étalement urbain (+ 0,3 %) est trois fois plus important que celui de la population, alors qu'en France ces deux évolutions sont relativement proches (+ 0,6 % pour les surfaces et + 0,5 % pour la population), bien que de plus forte ampleur.

Evolution comparée des habitants et surfaces artificialisées



Source : GTC, d'après INSEE (RP 1990 et 2010) et d'après Corine Land Cover (1990-2006)

Des constats différenciés peuvent être faits entre les catégories de communes. **Le rythme de consommation foncière est plus important dans les communes de banlieue et rurales, mais avec des incidences très différentes dans les dynamiques de population**. Pour les communes rurales, l'artificialisation des sols s'accompagne d'une forte croissance de population ce qui n'est pas le cas dans les communes de banlieue, où la croissance de la population est quasi nulle mais où la progression des emplois a été importante (cf. partie 1.2.3). Dans les bourgs ruraux et les villes, l'artificialisation des espaces a été moins importante qu'à l'échelle départementale, et ne s'est pas accompagnée de croissance de population significative.

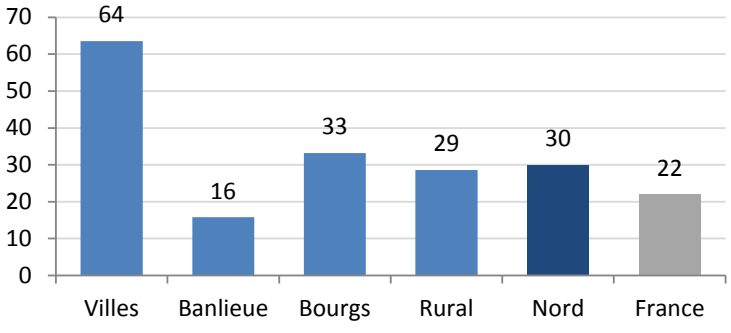
Cependant, la **production de logements a été réalisée plus densément dans le département qu'à l'échelle nationale** (30 logements produits par Ha artificialisé dans le Nord, contre 22 en France), notamment dans les villes avec 64 logements produits pour un hectare artificialisé.

Compte tenu de la plus faible croissance des espaces artificialisées, cela signifie que la zone déjà urbanisée a été sollicitée plus intensément, pour un taux de construction qui demeure faible. A l'inverse la construction en France a été plus forte et plus étalée.

Dans les villes pour 64 logements produits, 1 ha de zone artificialisée a été consommé. Ce ratio est seulement de 16 dans les banlieues et 29 dans le rural.

Nombre de logements produits par hectare artificialisé depuis 1990

Source : Corine Land Cover 1990-2006 et INSEE RP 1990-2010



Zoom : Exemple d'analyse des consommations foncières dans les SCOT

- **Le SCOT Flandre Intérieure :** la consommation foncière pour le logement est supérieure à 100 Ha par an, ce qui correspond à environ à 7 logements construits par hectare. 500 hectares urbanisables ont été repérés dans les documents d'urbanisme, ce qui correspond à cinq ans d'urbanisation au rythme actuel.
- **Le SCOT Flandre Maritime** : une hausse de la consommation foncière a été constatée (on passe de 500 m² à 700 m² consommés par logement). Environ 1000 Ha ont été repérés dans les documents d'urbanisme, et notamment dans les communes rurales, ce qui correspond à 17 années de consommation foncière au rythme actuel.
- **Le SCOT du Douaisis :** le diagnostic met en exergue une tendance à la pénurie de foncier dans le Nord du Douaisis, qui s'exprime par ailleurs par une hausse des prix, lié à l'engouement de ce territoire par les acquéreurs de l'arrondissement lillois.
- **Le SCOT du Cambrésis** : Le rythme actuel de consommation foncière est d'environ 65Ha par an (toutes destinations confondues). A ce rythme, et compte tenu des surfaces repérées (900Ha), les surfaces urbanisables seraient consommées en 14 ans.

2.3.2. La mobilisation des EPCI, entre mise à disposition de foncier à court terme et constitution de réserves foncières

Les EPCI se sont saisis de la question de la maîtrise foncière via leurs PLH qui définissent des dispositifs d'observation visant à localiser les différents sites de développement urbain. Ces référentiels sont parfois la base de la répartition territoriale des objectifs de production de l'offre de logements et permettent dans tous les cas de définir les secteurs à urbaniser en priorité et sur lesquels mobiliser les outils de l'action foncière.

Dispositifs existants en Mai 2014

	Animation d'une stratégie foncière et élaboration d'outils observation	**Politique de maîtrise foncière**
CU de Dunkerque	Mise en place d'un observatoire du foncier visant à analyser le marché foncier et à identifier les gisements potentiels d'urbanisation.	Acquisitions de sites en tissu urbain soit sous maîtrise d'ouvrage directe, soit par l'intermédiaire de l'EPF pour cessions à prix abordable pour de l'accession ou pour mise à disposition du bailleur social par bail emphytéotique. Aide financière aux communes pour l'achat d'immeubles destinés à la démolition, ou de terrains ou friches.
LMCU	Référentiel foncier à l'échelle métropolitaine visant à identifier les sites mutables en distinguant ceux appelant une intervention de la Communauté Urbaine ou de l'EPF. A l'échelle du territoire métropolitain, hiérarchisation des sites d'urbanisation potentiels en fonction de critères de localisation et de la proximité des transports collectifs et des équipements publics.	Acquisition de réserves foncières pour l'habitat soit directement par la communauté urbaine (7M€/an) soit par le bais de l'EPF.
CA Porte du Hainaut	Analyse des documents d'urbanisme en vigueur afin d'évaluer le foncier « libre » en zone urbanisable.	Acquisition et portage foncier pour les communes dans le cas d'opérations ne permettant pas l'intervention de l'EPF et pour la constitution de réserves foncières sur le long terme.

CA Valenciennes Métropole	Identification anticipée et hiérarchisation des sites d'extension et de renouvellement urbain. Référentiels fonciers sur les secteurs d'un rayon de 500m autour des stations existantes et futures du tramway.	Acquisition de foncier pour revente à des opérateurs de logement social soit en maîtrise d'ouvrage directe soit en mobilisant l'EPF (particulièrement dans le cas des sites en renouvellement urbain).
CA du Douaisis	Repérage et définition des priorités d'acquisition foncière avec les communes. Mise en place d'un volet « suivi du foncier » à l'échelle de la CAD au sein de l'observatoire de l'habitat.	Mise en place d'un fonds d'action foncière en faveur du développement du logement pour la mise en œuvre d'opérations à court terme ou pour la constitution de réserves foncières (400 000 €/an).
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Recensement du foncier constructible en enveloppe et hors enveloppe urbaine et étude de leur mutabilité à court, moyen ou long terme.	Constitution de réserves foncières pour le court, moyen et long terme (11,18 M € sur la durée totale du PLH, soit 38 % du budget total du PLH) et partenariat avec l'EPF pour la maîtrise foncière à court terme.
CA de Cambrai	Suivi des DIA pour détecter les opportunités foncières et mise en place progressive d'une stratégie à l'échelle de l'agglomération.	Mise en place d'un fond intercommunal d'aide au portage foncier.
CC Cœur d'Ostrevent	Recensement du foncier disponible à l'urbanisation et des secteurs de renouvellement urbain. Veille foncière (DIA).	Intervention de la CC Cœur d'Ostrevent en partenariat avec l'EPF.

Les EPCI dotés de PLH ont fréquemment recours à l'EPF Nord-Pas-de-Calais : actuellement 164 des 203 opérations portées dans le Nord concernent des territoires dotés de PLH, ayant donc engagé une politique foncière active. C'est notamment le cas pour LMCU (40 opérations en cours), la CAVM (25 opérations) et la CAPH (20 opérations).

Les sollicitations portent sur des opérations de reconquête du parc, notamment en centre-bourg et centre-ancien. Dans ce cadre, l'EPF a la charge de l'acquisition des biens, des éventuelles démolitions et de la gestion évitant toute dégradation des bâtiments, avant revente à la collectivité ou à un opérateur. Ces interventions sont de plus en plus couplées avec celles des SEM qui interviennent sur la phase aval du projet. Ce type d'intervention permet de répondre à plusieurs enjeux : la préservation de la qualité patrimoniale du bâti, l'attractivité des centres-anciens, le développement de l'offre sociale dans l'espace rural et la lutte contre l'étalement urbain.

Les sollicitations portent également sur la reconquête des friches industrielles (la région concentre 50 % des friches industrielles de France), compte tenu de la complexité de renouvellement de ces espaces, liée aux conditions de mobilisation et les potentiels coûts de dépollution. En la matière, l'action de l'EPF peut être plus au moins poussée, selon la situation financière du précédent propriétaire, qui a l'obligation de dépolluer les sols pour de l'activité (mais qui dans les faits n'est pas toujours en capacité financière de réaliser cette opération). L'ensemble de ces travaux sont financés à 40 % par l'EPF, et le financement peut aller jusqu'à 100 % si le projet prévoit au moins 20 % de logements sociaux et est vertueux en matière de développement durable.

Le recours à l'EPF permet la sortie d'opérations, dont la réalisation n'aurait pas été possible dans des conditions de financement classiques. En effet, après réalisation des travaux et dans le cas où le projet intègre des logements sociaux, la revente s'effectue avec une minoration foncière, avec une vente effectuée au prix de l'estimation des Domaines, ou sur la base du bilan d'opération.

Néanmoins, malgré une prise en charge financière importante, le prix des terrains recyclés reste tout de même élevé, car ils sont généralement situés au cœur de l'espace urbain et ne peuvent entrer en concurrence avec des terrains situés en périphérie urbaine.

A noter, **la Région Nord Pas-de-Calais souhaite limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat à 520 Ha / an d'ici 2020**, ce qui représente un fort ralentissement du rythme de consommation sur l'ensemble des territoires SCOT (cf. détail en annexe 14).

Zoom : « Liste des terrains cessibles départementaux »

A l'instar de la politique menée par l'Etat, le Département envisage de céder du foncier départemental pour la construction de logements sociaux.
Les terrains concernés seraient des sites bâtis et des unités foncières de plus de 1000 m², pour lesquels un travail de concertation sera mené avec les communes et EPCI concernés afin de prendre en compte la politique locale de développement de l'offre locative sociale.
La décote est graduée selon deux critères :

- le type de logements concernés (catégorie 1 : PLAI, structure d'hébergement, aire d'accueil ; catégorie 2 : PLUS, catégorie 3 : accession sociale et logements pour étudiants financés en PLS),
- le zonage du territoire où se trouve le foncier (zonage B1, B2 et C).

CONCLUSION PARTIE II

Le département du Nord connaît un rythme de production de logements faible, notamment dans les villes et leurs banlieues, qui représentent tout de même 80 % des logements neufs autorisés. Les communes de banlieue ont un potentiel de développement important (accroissement marqué des surfaces artificialisées), mobilisé en majeure partie au desserrement géographique des emplois. Les villes axent leur développement résidentiel au sein de la trame urbaine constituée, mais ces modalités de production prennent du temps (opérations pouvant être complexes et coûteuses).

Cette faible production s'inscrit dans un contexte où, de fait, l'espace rural est en partie le réceptacle de phénomènes de report, qui vont au-delà des frontières départementales, et qui se matérialisent par une production de logements très majoritairement réalisée sous forme de permis individuels purs. Cette réponse se fait le plus souvent au gré des constructibilités inscrites dans les documents d'urbanisme des communes.

Les frais liés à l'éloignement des villes sont encore peu pris en compte par les ménages dans le coût global du logement, bien qu'ils impactent fortement leur budget. Les conséquences en matière de consommation foncière et d'étalement urbain sont peu à peu intégrés par les collectivités, et notamment les EPCI dotés de PLH, qui se saisissent des outils de l'action foncière, et notamment de l'EPF régional, sans pour autant qu'une stratégie de portage foncier à long terme ne soit réellement mise en place. De plus, les politiques de l'habitat sont de manière générale des politiques de long terme alors que l'ampleur des besoins exprimés (faiblesse de la production et dégradation du parc existant) dans le Département relève d'une situation d'urgence.

Cette faible dynamique de production a également des conséquences en matière de tension sur l'ensemble du parc de logement.

3 - Par conséquent, une tension renforcée sur le parc existant

3.1 - Des phénomènes de tension qui touchent l'ensemble du parc

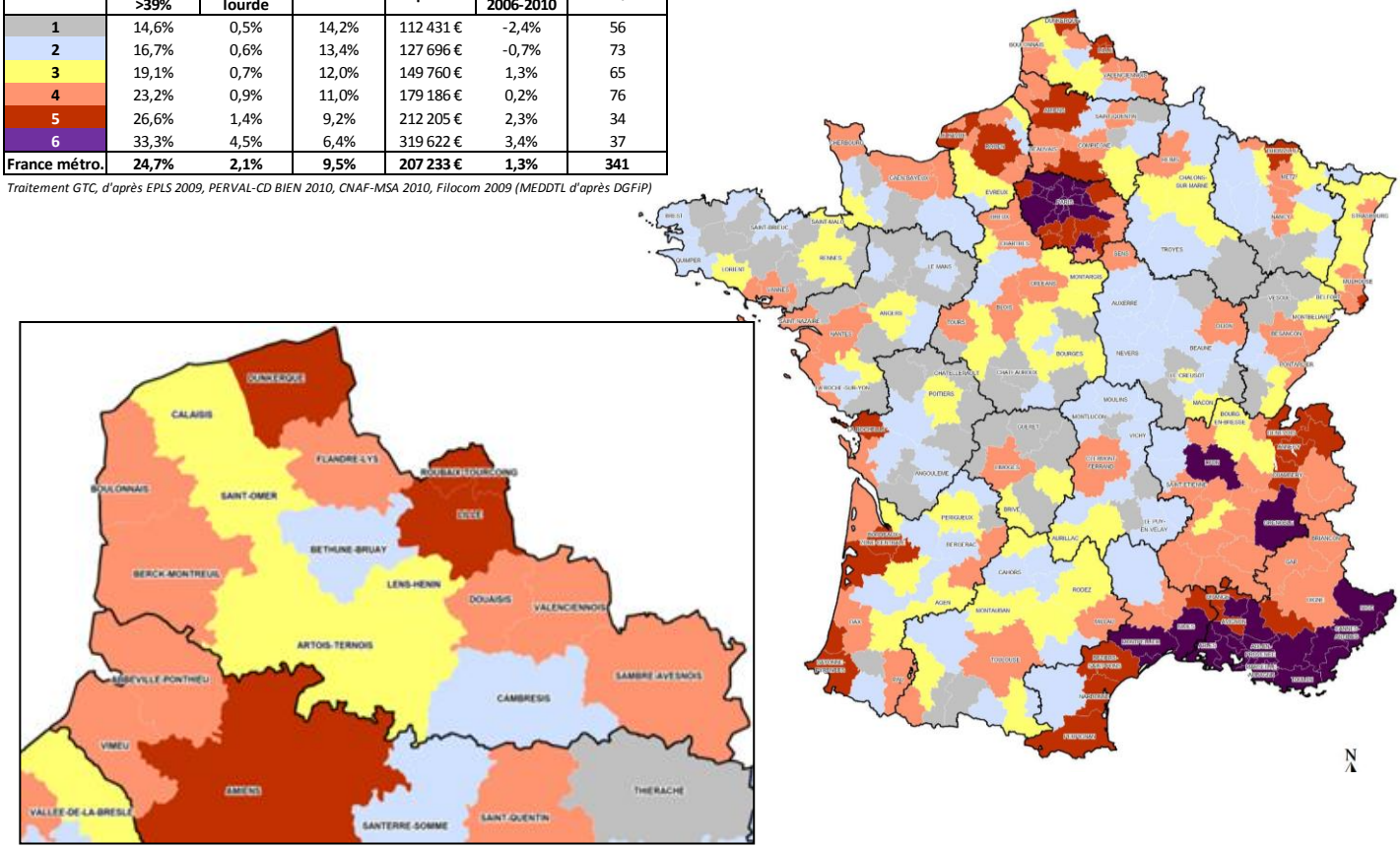
L'indicateur de tension du marché, réalisé à l'échelle des zones d'emploi[13], hiérarchise la situation des territoires selon le niveau et l'évolution des prix, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel, les deux aspects étant corrélés. La tension telle qu'elle est définie dans la carte ci-dessous correspond à une tension instantanée entre l'offre et la demande de logements, un déséquilibre immédiat. Il ne s'agit pas d'une expression des besoins en logements, lesquels nécessitent une prise en compte des paramètres liés à la structure de l'offre de logements, à la composition des ménages et la dynamique économique.

Hiérarchisation de la tension du marché actualisée en 2011

Traitement GTC pour l'ANAH, d'après EPLS 2009, Base Bien 2010, CNAF / MSA 2010, Filocom 2009

Niveau de tension	parc locatif privé		parc HLM	marché de l'accession		nb. de zones d'emploi
	Tx d'effort >39%	tx suroccup. lourde	Tx mobilité	prix	Ev. des prix 2006-2010	
1	14,6%	0,5%	14,2%	112 431 €	-2,4%	56
2	16,7%	0,6%	13,4%	127 696 €	-0,7%	73
3	19,1%	0,7%	12,0%	149 760 €	1,3%	65
4	23,2%	0,9%	11,0%	179 186 €	0,2%	76
5	26,6%	1,4%	9,2%	212 205 €	2,3%	34
6	33,3%	4,5%	6,4%	319 622 €	3,4%	37
France métro.	24,7%	2,1%	9,5%	207 233 €	1,3%	341

Traitement GTC, d'après EPLS 2009, PERVAL-CD BIEN 2010, CNAF-MSA 2010, Filocom 2009 (MEDDTL d'après DGFiP)



Les différents territoires du département sont situés sur l'échelle à un niveau compris entre 4 et 5. Le niveau 5 correspond à une tension observée dans de grandes capitales régionales, mais aussi dans des secondes couronnes des régions les plus tendues (Ile-de-France, PACA) ou des secteurs frontaliers.

[13] Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent

Attention : Zones d'emploi et arrondissements ne se confondent pas.

3.1.1. Des phénomènes de tension marqués, y compris dans les territoires où les prix de l'immobilier sont faibles…

	taux d'effort après aide > 39% dans le parc locatif privé 2010	taux mobilité HLM	taux de suroccupation lourde dans le parc Loc. Privé	Prix 2010 des maisons anciennes	Evolution 06-10 du prix des maisons anciennes	Tension de marché
LILLE	30,5	9,3	1,6	189 254 €	5,00%	5
ROUBAIX TOURCOING	20	9	2,8	170 515 €	11,50%	5
DUNKERQUE	20	9,3	1	147 231 €	6,10%	5
FLANDRE LYS	20,8	7,6	0,7	152 797 €	5,20%	4
DOUAISIS	15,6	10,6	1,3	142 450 €	5,90%	4
VALENCIENNOIS	17,2	9,2	1,9	129 430 €	11,10%	4
SAMBRE AVESNOIS	14,9	10,5	1,9	111 369 €	13,70%	4
CAMBRESIS	14,8	12,8	1,3	102 885 €	-0,90%	2
Nord	21,40%	9,50%	1,70%	156 601€	5,40%	
Nord.P.Calais	18,90%	9,90%	1,40%	138 216 €	4,30%	
France métro	**24,70%**	**9,50%**	**2,10%**	**207 233 €**	**1,30%**	

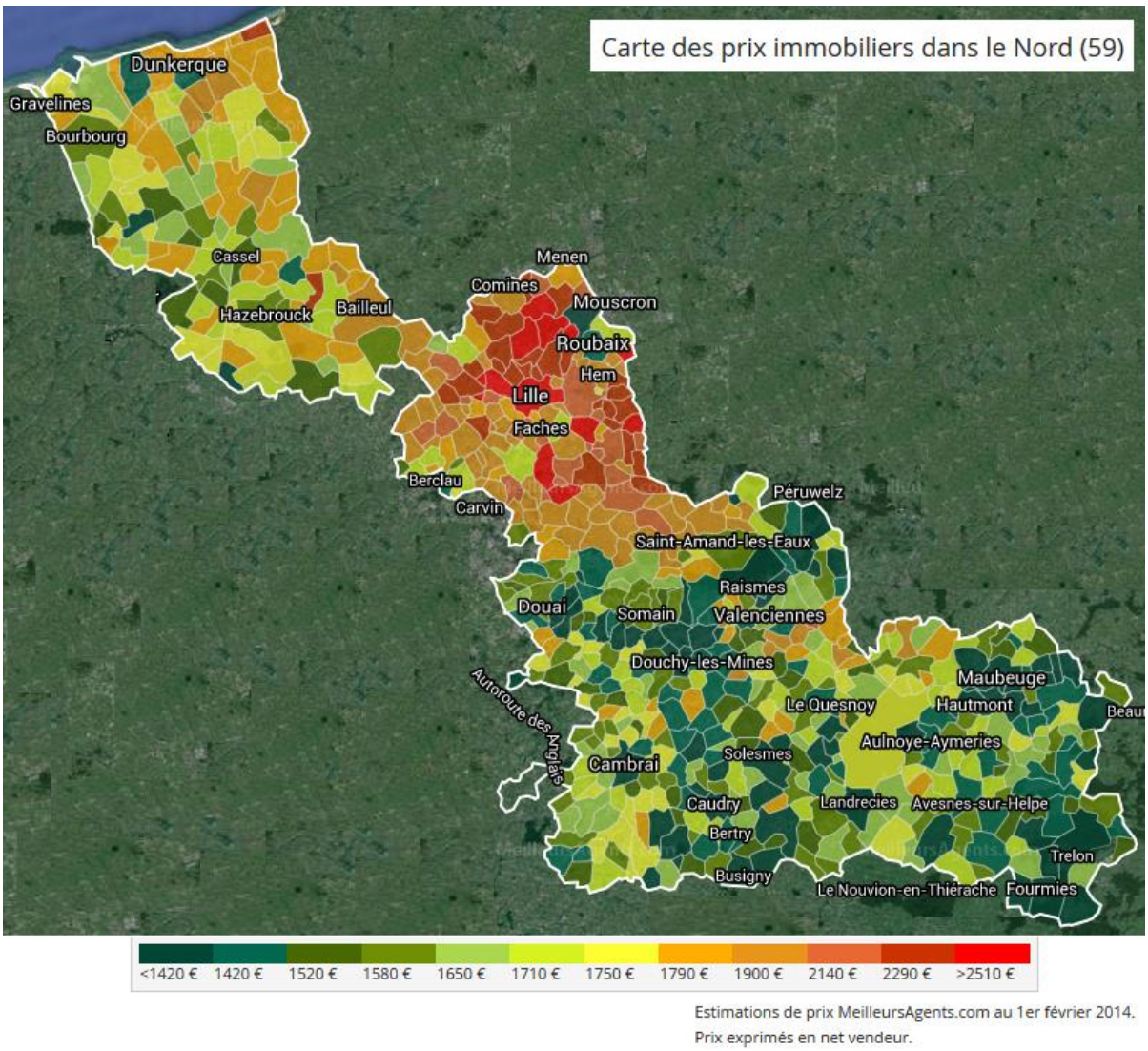
Traitement GTC, d'après EPLS 2009, Base Bien 2010, CNAF / MSA 2010, Filocom 2009

Les zones d'emplois de la conurbation Lille-Roubaix-Tourcoing sont tendues mais la situation de Lille est très différente de celle de Roubaix Tourcoing :

- Lille est très dynamique sur le plan de l'emploi et construit peu, La Lys et la Flandre Intérieure constituant un marché de report naturel, tendu de ce fait ;
- Roubaix et Tourcoing ont une très faible dynamique de l'emploi et construisent peu relativemement à leurs besoins en logements qui sont très importants (mal-logement).

Les autres zones d'emplois, localisées dans les deux départements, ont des niveaux de population équivalents, entre 200 000 et 300 000 habitants, mais le département du Nord se distingue du Pas-de-Calais par des niveaux de tension élevés (4 ou 5).

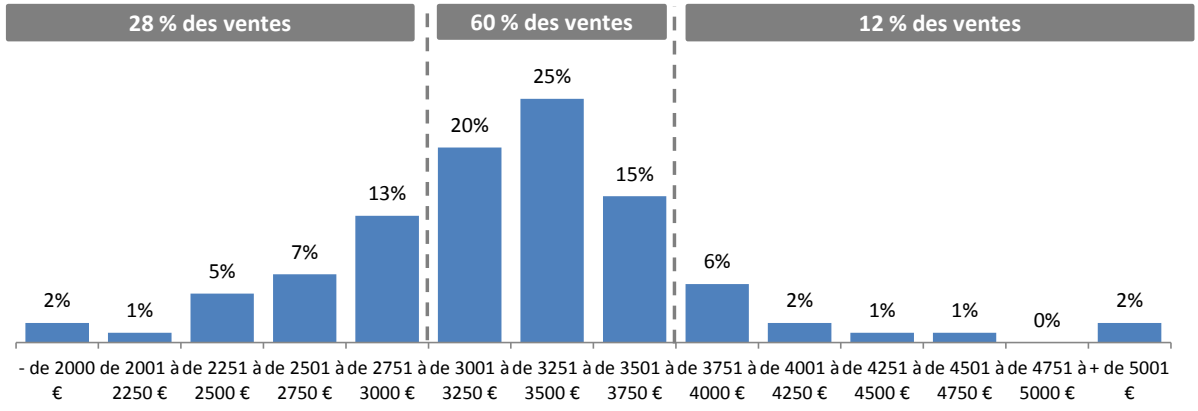
- Dunkerque (tension 5) et dans une moindre mesure le Douaisis (tension 4) sont tendus en raison de la valeur des prix immobiliers.
- Le Valenciennois, avec des prix de maisons anciennes peu élevés, demeure relativement tendu (tension 4), en raison d'un parc locatif privé où les taux d'effort et la suroccupation sont importants.
- Avec des prix très bas, la zone Sambre Avesnois (Maubeuge) est relativement tendue, ce qui interroge sur la sélectivité d'un marché peu valorisé (faibles niveaux de prix). Le fait que le solde migratoire de la zone d'emploi de Sambre Avesnois soit négatif, peut accentuer ce sentiment de décalage avec la perception du terrain. En réalité, ce territoire accueille une population à faibles ressources (14 500 € de revenu médian/UC/an), enregistre une forte natalité et se caractérise par un parc ancien peu valorisé comme en témoigne le taux de vacance relativement élevé. Tous ces facteurs alimentent une pression endogène : avec un faible taux de construction et un taux de logements locatifs HLM limité, les problèmes de suroccupation lourde y sont difficilement résorbés. L'augmentation des prix, même partant de valeurs basses, peut alors être déstabilisatrice pour les ménages modestes, candidats à l'accession à la propriété.
- La zone d'emploi de Cambrai se développe très majoritairement dans le Pas-de-Calais. Cela signifie que le bassin résidentiel des personnes travaillant à Cambrai est extérieur au département, et se situe dans une zone moins soumise à la tension du marché départemental.



Concernant les niveaux de prix pour les logements neufs, dans l'arrondissement Lillois (qui concentre 90 % de la production), les transactions ont été effectuées autour de 3250 € / m² en collectif. Ces niveaux de prix sont trop élevés pour une grande partie de la population locale. On estime que seulement 15 % des ménages de 3 personnes habitant LMCU sont en capacité d'acheter un T4 dans cette gamme de prix.

Répartition des ventes de logements collectifs par prix au m²

Source : observatoire du logement neuf. CECIM 2013



Ceci, ainsi que les typologies mises en vente (près de 50 % de T1/2) expliquent la forte part d'investisseurs parmi les acquéreurs. Malgré une baisse de leur part en 2012, ils représentent encore 44 % des acquéreurs, contre plus des 2/3 les années précédentes.

Dans les autres arrondissements, l'absence de marché de la promotion est directement liée à **la rareté de la clientèle potentielle**. En effet, les promoteurs font face à des difficultés de commercialisation à des prix accessibles à la population locale. Les prix pratiqués restent compris entre 2 700 et 3 000 € /m², soit 50 % plus élevés que les prix pratiqués dans l'ancien.

Afin d'appréhender les difficultés potentielles d'un ménage composé de trois personnes (couple avec un enfant) à accéder au marché immobilier des simulations d'accession à la propriété[14] ont été réalisées, en croisant deux informations :

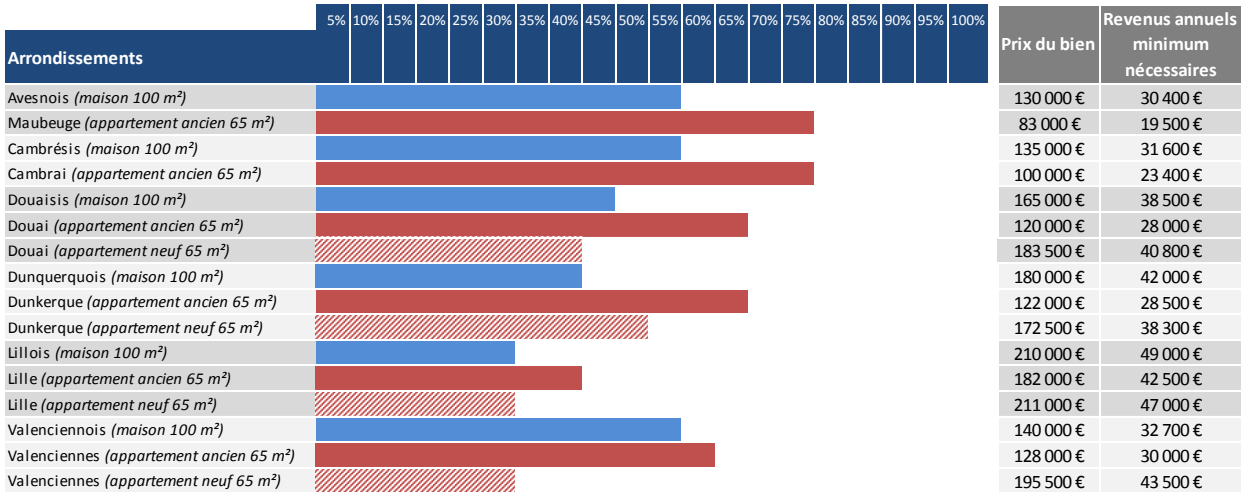
- les niveaux de revenus à l'arrondissement des populations nordistes ;
- les capacités financières nécessaires pour accéder à la propriété (dans des conditions optimales et sans aides) à une maison de 4 pièces.

Ainsi, compte-tenu des revenus des ménages locaux, les capacités d'accès au parc sont variables selon les territoires. Malgré des prix de l'immobilier relativement faibles, seuls 55 % des ménages peuvent acheter une maison dans l'Avesnois, le Cambrésis et le Valenciennois. Cette proportion est même inférieure à 40 % dans l'arrondissement de Dunkerque et de Lille où l'immobilier est moins abordable.

Part des ménages de trois personnes en capacité d'accéder à la propriété par arrondissement

Exemple d'un appartement dans la ville centre et d'un maison hors ville centre

Source INSEE DGI 2011 et prix immobilier SeLoger et MeilleursAgents



Arrondissements	Prix du bien	Revenus annuels minimum nécessaires
Avesnois *(maison 100 m²)*	130 000 €	30 400 €
Maubeuge *(appartement ancien 65 m²)*	83 000 €	19 500 €
Cambrésis *(maison 100 m²)*	135 000 €	31 600 €
Cambrai *(appartement ancien 65 m²)*	100 000 €	23 400 €
Douaisis *(maison 100 m²)*	165 000 €	38 500 €
Douai *(appartement ancien 65 m²)*	120 000 €	28 000 €
Douai *(appartement neuf 65 m²)*	183 500 €	40 800 €
Dunquerquois *(maison 100 m²)*	180 000 €	42 000 €
Dunkerque *(appartement ancien 65 m²)*	122 000 €	28 500 €
Dunkerque *(appartement neuf 65 m²)*	172 500 €	38 300 €
Lillois *(maison 100 m²)*	210 000 €	49 000 €
Lille *(appartement ancien 65 m²)*	182 000 €	42 500 €
Lille *(appartement neuf 65 m²)*	211 000 €	47 000 €
Valenciennois *(maison 100 m²)*	140 000 €	32 700 €
Valenciennes *(appartement ancien 65 m²)*	128 000 €	30 000 €
Valenciennes *(appartement neuf 65 m²)*	195 500 €	43 500 €

[14] Les simulations sont réalisées en tenant compte des hypothèses suivantes :
- Prix moyen des maisons anciennes de 4 pièces en 2013 sur l'arrondissement hors ville-centre, et prix moyen d'un appartement de 65 m² sur la ville-centre
- Taux d'effort de 30 %
- Apport initial de 10 %.
- Taux d'intérêt à 3,40 % et emprunt sur 20 ans

Afin de répondre aux besoins exprimés par ces ménages, les EPCI dotés de PLH se sont investis sur la question de l'accession sociale et abordable, produits qui permettent d'ouvrir le marché aux ménages aux revenus intermédiaires. Les moyens mis en œuvre sont toutefois de nature différente : acquisition et portage foncier (CUD, LMCU), subvention aux bailleurs sociaux (LMCU, CAVM, CAD, AMVS, CAC), subvention aux acquéreurs (CUD), expérimentation en matière d'auto-construction ou auto-réhabilitation (LMCU et CUD).

Dispositifs existants en Mai 2014

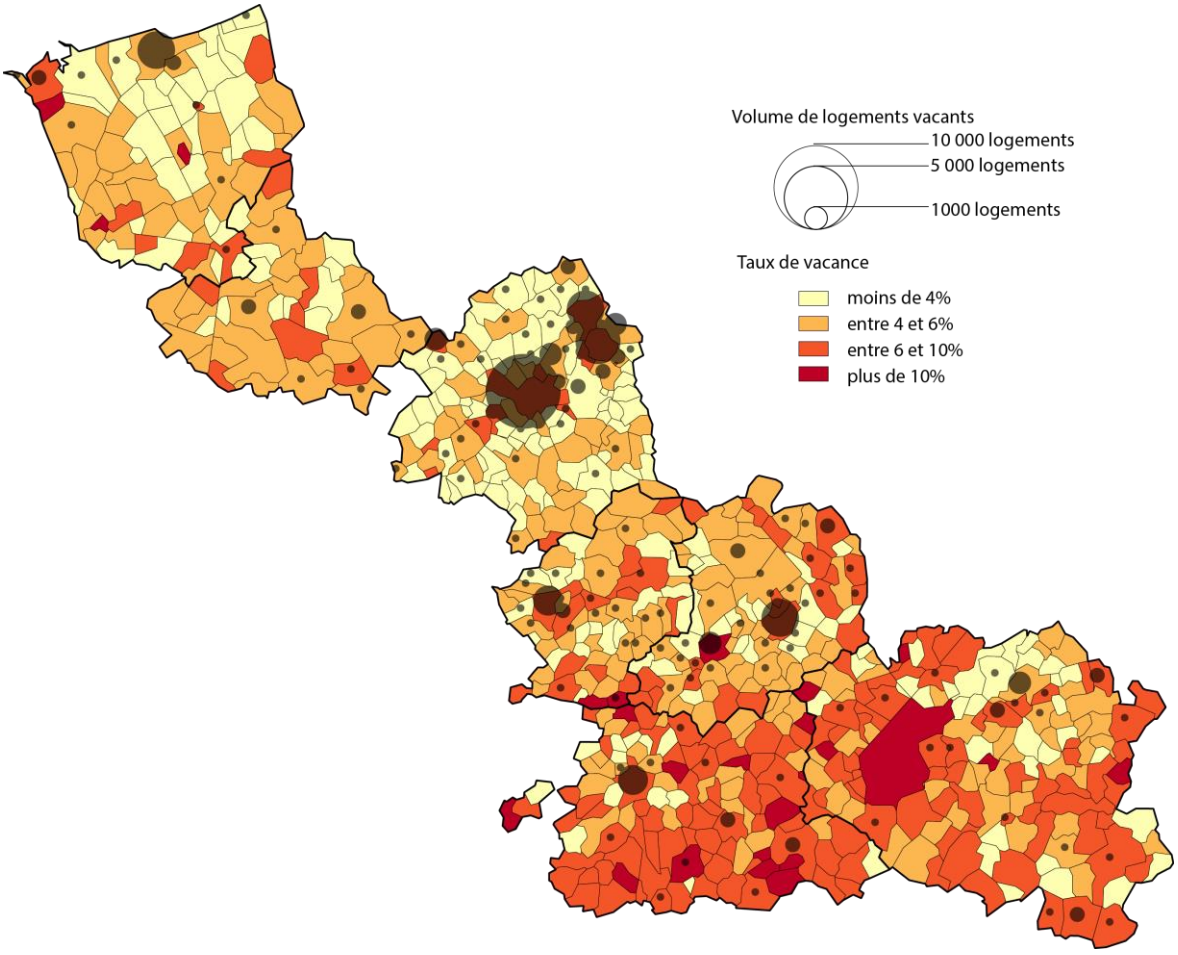
	Objectifs	**Outils**
CU de Dunkerque	Production de 72 logements / an en accession sociale ou abordable (prix de vente inférieur à 2000€/m² H.T. en individuel et 2200€/m2 H.T. en collectif), soit 20 % de l'offre neuve privée.	Cession de terrains à prix minorés aux opérateurs pour la réalisation de programmes en accession sociale. Vente de logements sociaux. Expérimentation de l'auto-promotion (habitat participatif) ou l'auto construction. Aide financière aux primo-accédants de 5 000 à 12 000 € (50 ménages par an).
LMCU	Développer une offre en accession abordable (entre 2000 et 2400 €/m²) de 1000 logements par an. Produire au minimum 200 logements par an en location – accession (PSLA).	Aide aux opérations PSLA présentant une surcharge foncière. Participation pour la minoration des charges foncières pour 200 logements par an. Accompagner l'accession sociale dans l'ancien sécurisé : auto-réhabilitation accompagnée, production, notamment sur les sites en PNRQAD, d'une offre en logements à un prix de vente aux accédants.
CA Porte du Hainaut	Production de 230 lgt en accession sociale par an (50 PSLA et 200 PTZ).	-
CA Valenciennes Métropole	-	Observation et encadrement des ventes du patrimoine des bailleurs sociaux. Développement et promotion auprès des particuliers des dispositifs d'aides à l'acquisition dans l'ancien (OPAH). Développement d'opérations mixtes permettant une péréquation entre segments bénéficiaires du point de vue de la charge foncière et segments déficitaires (locatif social et accession sociale). Fonds d'abondement aux opérations sociales exemplaires : pour opérations en locatif social et en accession sociale. Sur justification d'un coût exorbitant dû à la qualité de l'opération au regard des objectifs du PLH (densité, PLAI dans les quartiers où ils font défaut, etc.).
CA du Douaisis	-	Aide financière pour favoriser l'accession aidée correspondant à une aide de minoration du foncier (suivant critères) : 130 000€ / an. Subventions financières de la CAD pour la réalisation d'études préalables permettant d'améliorer la qualité des opérations (concours d'architecte, réalisation d'études préalables sur des points tels que la maîtrise de l'énergie…). Subvention de 5000 € par logement PSLA / Accession sociale.
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Construction de 40 logements en accession sociale (PSLA - PTZ) par an.	Aide plafonnée à 5 000 € / lgt pour toutes les opérations répondant aux critères Participation au financement de projets mixtes (logement social et PSLA) par la mise à disposition de foncier, réalisation de l'assainissement ou financement à 50% des voiries.
CA de Cambrai	Produire 15 logements en accession très sociale par an.	Appui à la production de logements en accession très sociale : 4000 € /lgt.
CC Cœur d'Ostrevent	-	Dispositif « Accession à la propriété », pour les primo-accédants qui souhaitent s'installer sur le territoire : 3 000 € ou 4 000 € par ménage selon les ressources. Cette aide est aussi accessible pour des travaux dans du bâti ancien.
CC Monts de Flandre – Plaine de la Lys	20 projets par an	Aide à l'accession abordable : 3 000 € pour les ménages de 3 personnes ou moins et de 4 000 € par projet pour les ménages de 4 personnes ou plus. Vente de logements sociaux

Le décalage entre les revenus des Nordistes et le prix de sortie des logements neufs est à l'origine de la faiblesse de la promotion neuve dans le Département et met en exergue un enjeu de programmation de logements de qualité à des niveaux de prix intermédiaires.

3.1.2. Une tension qui s'exprime également par un niveau de vacance faible

On estime que 62 300 logements (soit 6 % du parc) sont vacants à l'échelle de l'ensemble du département (contre 6,9 % en France). On considère que trois points du taux de vacance sont liés à la rotation dans le parc ; cela signifie que seuls 3 % des logements sont vacants structurellement, soit un niveau faible.

Le taux de vacance est de 8 % pour le parc ancien (avant 1949) et de 4 % pour le parc plus récent. Plus d'un logement vacant sur deux date d'avant 1949 tandis que cette part de logement ancien est de 40 % pour l'ensemble du parc.



On trouve au sein du parc vacant une **surreprésentation des petits logements** (44 % de logements de 1 à 2 pièces contre 38 % pour l'ensemble du parc) **et de très grands logements** (28 % de logements de 5 pièces ou plus contre 16 % pour l'ensemble du parc). Il comporte également davantage de logements inconfortables : 9 % sans baignoire ni douche (2 % pour l'ensemble du parc), et 10 % sans chauffage central (9 % pour l'ensemble du parc).

Les taux de vacance les plus importants s'observent dans le Cambrésis (8 %) et dans une moindre mesure dans l'Avesnois, le Douaisis et le Valenciennois (6 %). La vacance est plus modérée sur les territoires lillois et de Flandre Intérieure (5 %) et faible en Flandre Maritime (4%). A une échelle plus fine, on observe de faibles taux de vacance (moins de 4 %) dans les communes résidentielles attractives autour des principales villes du département. **Le taux de vacance est plus important dans les bourgs-centres (6,4 %) et les centres-villes (6,2%)** et plus modéré dans les communes rurales (5,4 %) et les communes de banlieue (4,7 %).

Différentes études opérationnelles[15] tendent à démontrer que **le parc vacant ne représente qu'un potentiel limité de remise sur le marché**.

Même sur les territoires où la vacance est potentiellement plus élevée, la difficulté à identifier le parc vacant mobilisable et l'ingénierie nécessaire représentent un frein majeur.

Zoom : Des difficultés de reconquête du parc vacant

Une étude sur les potentialités de reconquête du parc vacant a été réalisée par l'ADIL du Nord sur la CC Cœur d'Ostrevent. Le parc de logements vacants était estimé à 2000 logements dont 700 relevaient de la vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans).

Après visites de terrain, il s'est avéré que 400 logements étaient effectivement vacants ; les autres logements étaient occupés ou transformés en commerces ou équipements. Au final, pour diverses raisons (logement en indivision, lourdeur des travaux – le coût moyen de la remise en état était estimé à 50 000 € par logement - et faiblesse des moyens financiers, etc.) seuls 20 logements ont été visités et pouvaient être remis sur le marché, soit seulement 1 % du potentiel de départ.

3.1.3. Une tension renforcée par des phénomènes de précarité énergétique dans un contexte de hausse du coût de l'énergie

En plus des montants des loyers et des coûts de l'accession, les dépenses énergétiques au sein du logement représentent une composante importante du contexte de tension qui pèse sur les ménages du département. On considère qu'un ménage est en **précarité énergétique** quand il consacre **plus de 10 % de ses ressources aux dépenses d'énergie pour le logement**. La précarité énergétique est donc un phénomène lié aux caractéristiques du logement d'une part (habitat individuel ou collectif, époque de construction, mode de chauffage, surface du logement…), et aux ressources du ménage occupant le logement d'autre part. Le Nord, caractérisé par une part importante d'habitat individuel ancien et une population en partie fragile, est exposé aux enjeux de précarité énergétique.

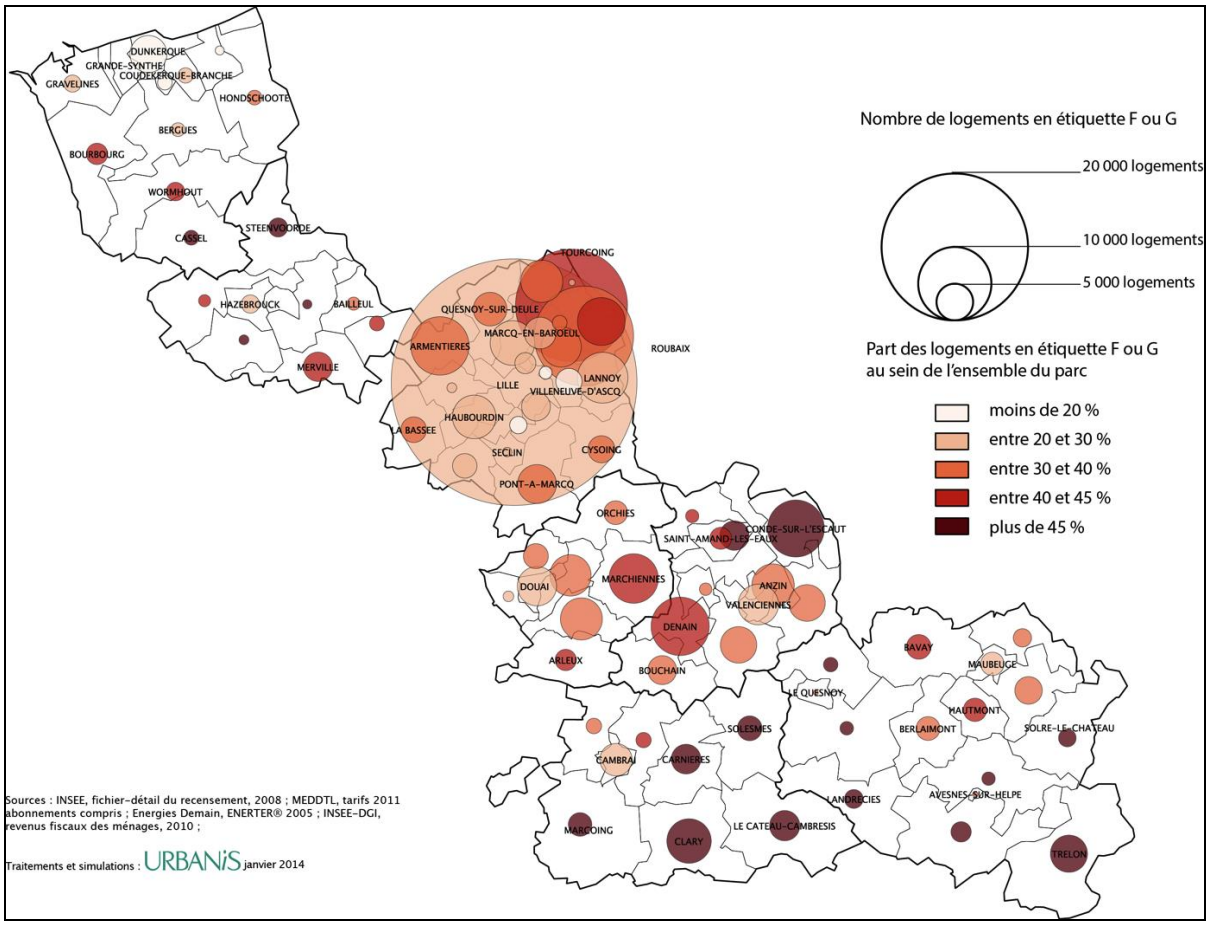
- **Les logements énergivores constituent une part importante du parc de logements des territoires ruraux**

On estime **qu'un tiers du parc de résidences principales** du département (**près de 348 000 logements**) est caractérisé par une étiquette énergétique F ou G (plus de 330 kWh/m².an).

La part des logements énergivore est plus importante dans les territoires ruraux (parc plus ancien et dominé par de grands logements individuels) : 45 % des logements dans le Cambrésis, 42 % dans l'Avesnois et 40 % en Flandre Intérieure. A l'inverse, les territoires Lillois et de Flandre Maritime, où on trouve une part plus importante d'habitat collectif récent, comptent une part plus faible de logements énergivores (respectivement 31 % et 23 %). Bien que ce ratio soit faible sur le territoire lillois, l'effet de masse fait que ce territoire rassemble 44 % des logements énergivores du département (environ 152 000 logements).

[15] ADIL du Nord : Etude sur la vacance des logements, 2012 et Urbanis : Etude d'un dispositif sur le parc vacant, 2006

Estimation des parts et volumes de logements énergivores par canton-ville



- **La précarité énergétique touche particulièrement les ménages des territoires ruraux et de l'ancien bassin minier**

Le **taux d'effort énergétique médian estimé sur le département du Nord est de 6,5 %**, ce qui signifie que la moitié des ménages du département consacre plus de 6,5 % de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement.

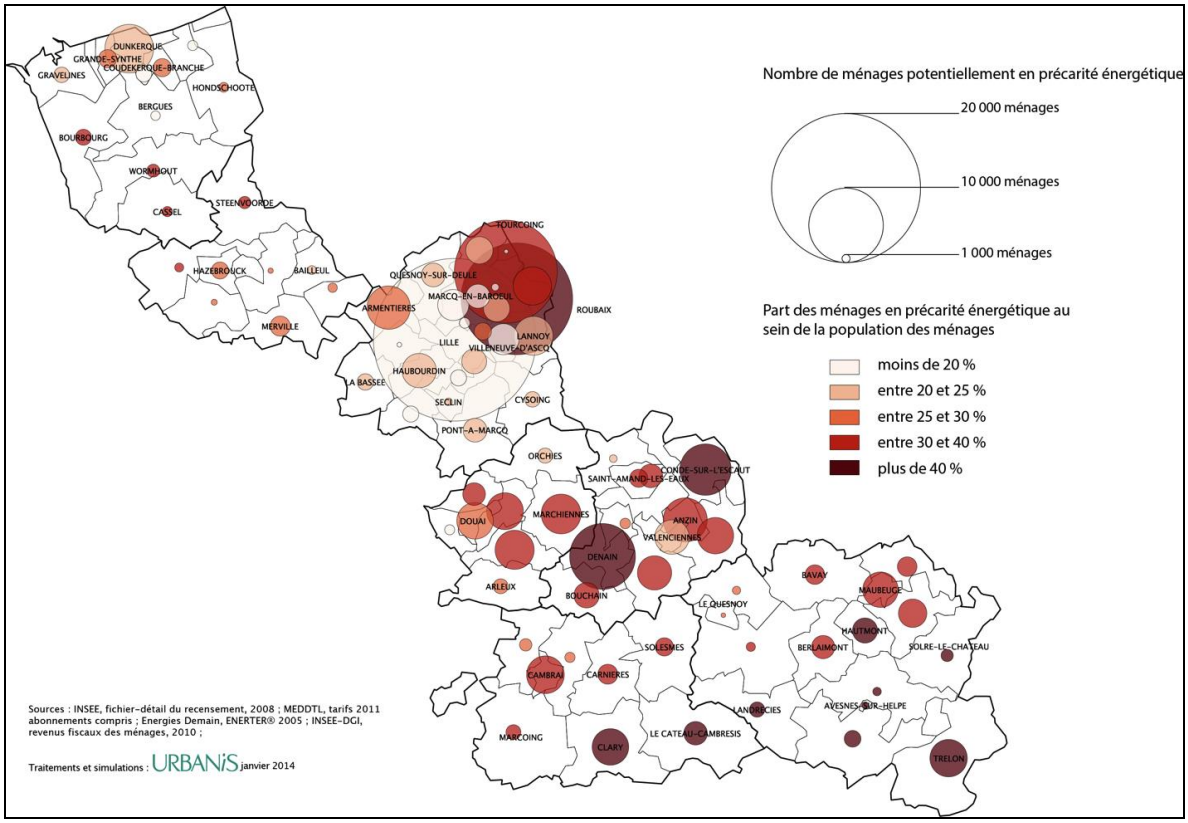
On estime que près de **295 000 ménages (soit 28 % des ménages nordistes)** seraient potentiellement en précarité énergétique (les dépenses d'énergie dans le logement mobilisent plus de 10 % des revenus). Cette problématique concernerait 21 % des propriétaires occupants, 28 % des locataires du parc privé et 30 % des locataires du parc social.

Zoom : Estimation de la population en situation de précarité énergétique par Energies Demain

Les premières analyses menées par Energies Demain dans le cadre de l'expérimentation portée par le Conseil Général indiquent qu'à l'échelle du département du Nord, 213 823 ménages du parc privé, soit 21 % des ménages, seraient en situation de précarité énergétique. Ces estimations prennent en compte l'ensemble du revenu disponible des ménages, notamment les prestations sociales.

Cette analyse a permis de mesurer plus particulièrement la vulnérabilité des ménages les plus fragiles : 51 % des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1,5 RSA sont en situation de précarité énergétique.

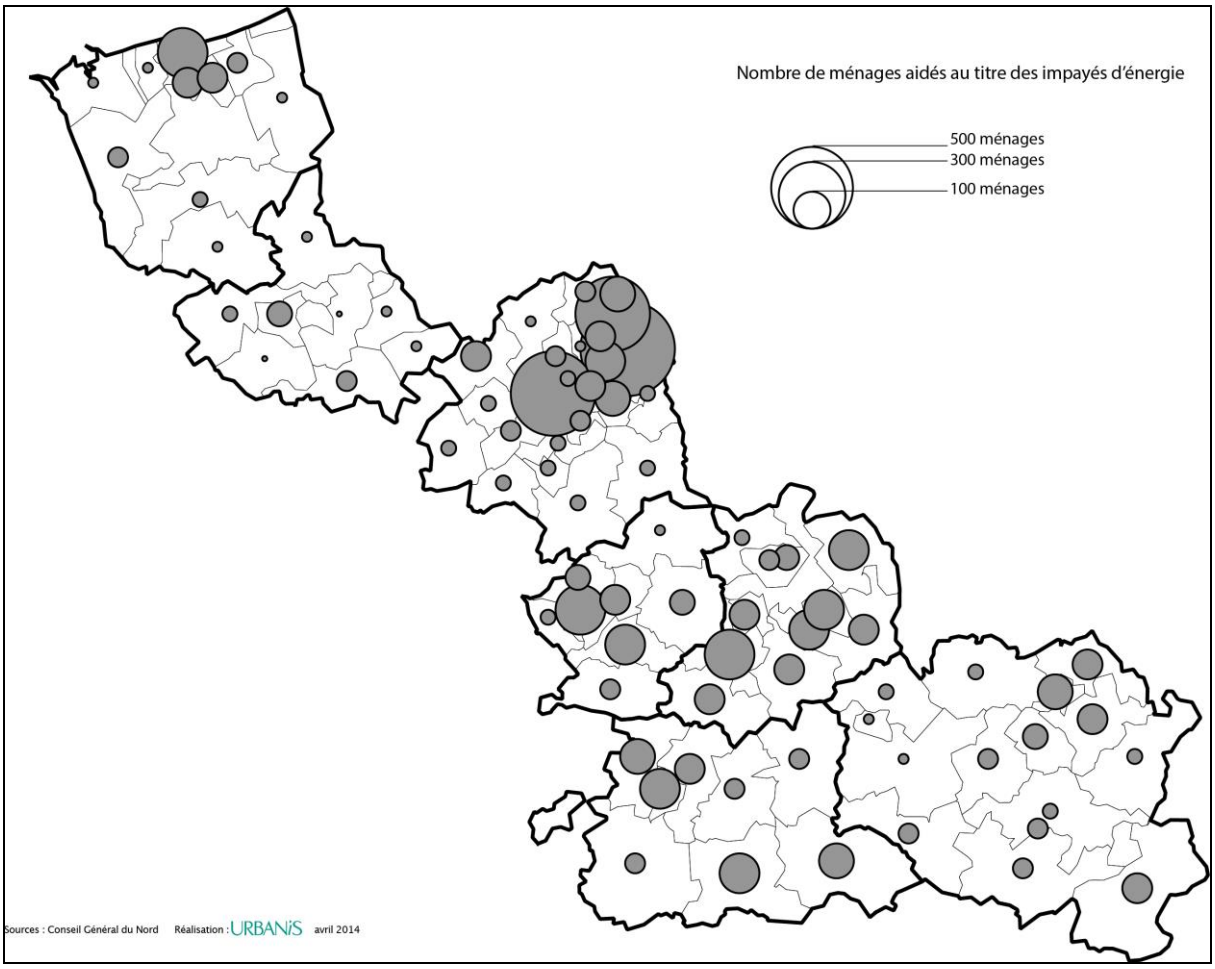
Estimation des parts et volumes de ménages en précarité énergétique par canton-ville



Les **territoires les plus concernés** sont **l'Avesnois** (**40 %** des ménages) et le **Cambrésis** (**36%** des ménages), territoires caractérisés par un parc énergivore important (voir ci-dessus) et une population en partie fragile. Le **Valenciennois** et le **Douaisis** comptent respectivement **35%** et **30 %** de ménages en précarité énergétique. La Flandre Intérieure, qui comporte un parc énergivore important mais dont la population est dans l'ensemble moins fragilisée, n'est pas plus exposée à l'enjeu de la précarité énergétique que le reste du département (28 % des ménages en précarité énergétique). Au sein des territoires Lillois et de Flandre Maritime, 24 % des ménages sont en précarité énergétique. Au total, 66 % des ménages en précarité énergétique résident au sein du parc privé.

Le territoire lillois concentre 40 % des ménages potentiellement en précarité énergétique du département (alors qu'il regroupe près de 50 % de l'ensemble des ménages nordistes). A l'inverse, les territoires de l'Avesnois, du Cambrésis, du Valenciennois et dans une moindre mesure celui du Douaisis sont surreprésentés : ils rassemblent respectivement 13 %, 8 %, 16 % et 10 % des ménages en précarité énergétique (alors qu'ils représentent 9 %, 6 %, 13 % et 9 % de l'ensemble des ménages du département).

Volume de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie en 2012 au sein du parc privé par canton-ville



En 2011, **14 194 ménages ont été demandeurs d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie**, ce qui représente un volume de demandes assez similaire à celui des années précédentes. En 2012, **6 926 ménages ont bénéficié d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie**. Ces ménages aidés se répartissent pour moitié entre le parc privé et le parc social, alors qu'on estime que 66 % des ménages en précarité énergétique résident au sein du parc privé, ce qui montre que la demande s'exprime moins par les occupants du parc privé.

La répartition territoriale des ménages aidés correspond en revanche à la répartition des ménages en précarité énergétique avec une surreprésentation de l'Avesnois, du Cambrésis, du Valenciennois et du Douaisis (par rapport au poids de population que ces territoires représentent au sein du département).

Le parc de logements du département est soumis à une tension forte qui s'exprime par des parcours résidentiels peu fluides (phénomènes de sur-occupation, faible mobilité dans certains arrondissements) en lien avec une dynamique de construction limitée sur la période passée. Cette situation crée une pression importante sur le parc ancien, où la vacance est faible.

Malgré des prix de l'immobilier contenus, la faiblesse des revenus des Nordistes renforce ce phénomène de tension, et conduit une partie de la population à s'orienter vers les logements les moins chers, mais nécessitant des travaux importants et potentiellement énergivores. Dans un contexte de hausse du coût de l'énergie, la lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu majeur dans le Département.

3.2 - Une pression modérée sur le parc social, mais surtout une difficulté à produire des logements à bas loyers

Le département compte au 1er Janvier 2013, plus de **253 600 logements sociaux**[16], ce qui représente **24,5 % du parc total de logements**, soit une proportion supérieure au Pas-de-Calais (environ 22 % en 2012) et à l'échelle nationale (13,5 %).

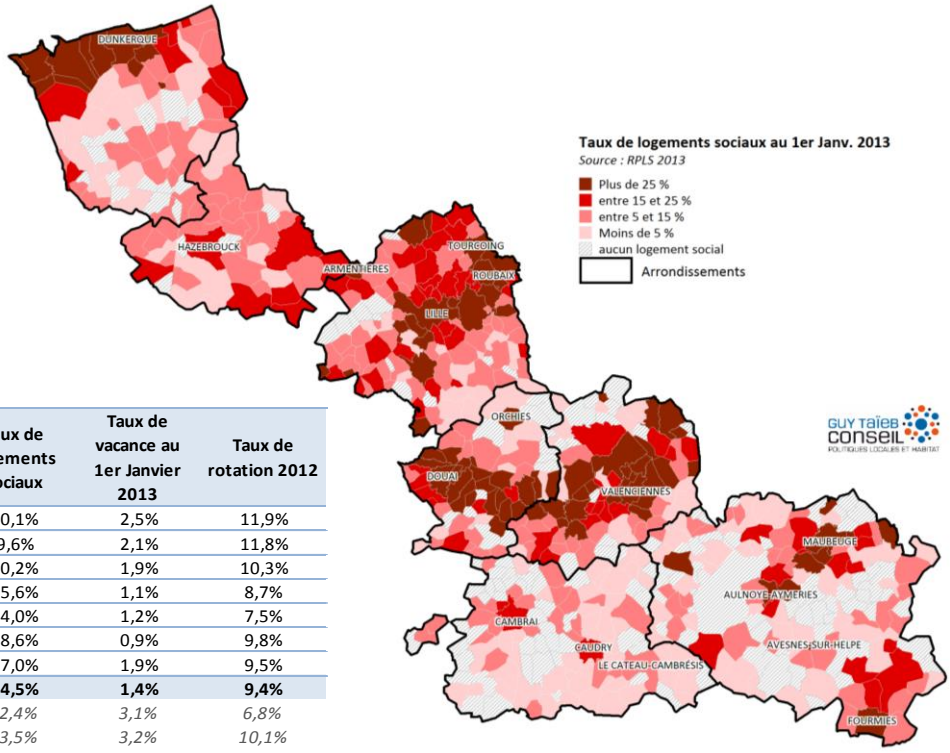
Avec 9,4 % de mobilité, les capacités d'attribution se situent autour de 25 000 par an. Au 31 Janvier 2014, on recense plus de **87 400 demandes de logements sociaux** sur le Département, soit **3,3 demandes pour une attribution**.

Plus de la moitié des demandes (58 %) concernent en 1er choix une commune de l'arrondissement lillois, alors qu'il représente 46 % de la population départementale, soit une prise en charge par le parc social de cet arrondissement d'une partie des difficultés sociales départementales.

3.2.1. Une offre sociale présente mais concentrée au cœur des communautés urbaines et dans le bassin minier

Sa présence est par ailleurs déséquilibrée à l'échelle départementale. En effet, le parc est très fortement représenté dans les communes littorales de la Flandre Maritime, au cœur de l'arrondissement lillois et dans le bassin minier.

Par ailleurs, la faiblesse du taux de vacance (1,4 %), ainsi qu'une mobilité légèrement en retrait de la moyenne nationale (9,4 %, contre 10,1 % en France) indiquent une certaine tension sur le parc social. Celle-ci s'exprime surtout dans la Flandre et l'arrondissement Lillois, avec un niveau de vacance particulièrement faible et une mobilité plus faible également, notamment dans la Flandre Intérieure. Cela exprime un prolongement de la durée de séjour des locataires HLM qui s'insèrent de plus en plus difficilement dans le marché privé.



	Nombre de logements sociaux RPLS 2013	Taux de logements sociaux	Taux de vacance au 1er Janvier 2013	Taux de rotation 2012
Avesnois	19 295	20,1%	2,5%	11,9%
Cambrésis	6 497	9,6%	2,1%	11,8%
Douaisis	28 783	30,2%	1,9%	10,3%
Lillois	125 539	25,6%	1,1%	8,7%
Flandre Intérieure	5 622	14,0%	1,2%	7,5%
Flandre Maritime	30 520	28,6%	0,9%	9,8%
Valenciennois	37 363	27,0%	1,9%	9,5%
Nord	**253 619**	**24,5%**	**1,4%**	**9,4%**
Pas de Calais (2012)		*22,4%*	*3,1%*	*6,8%*
France métro. (2012)		*13,5%*	*3,2%*	*10,1%*

Source : RPLS 2013 et INSEE 2010

[16] source RPLS, intégrant les logements miniers, conventionnés au 1er Janvier 2014

Le Cambrésis et l'Avesnois (hors Maubeuge) sont à l'inverse marqués par la faiblesse de ce parc, alors que les niveaux de revenus sont parmi les plus faibles et qu'une grande partie des ménages habitant ces territoires pourrait prétendre accéder à un logement social. Néanmoins, la pression sur le parc est moins importante : le taux de vacance est supérieur à 2 % et la mobilité est proche de 12 % par an. En effet, la sortie du parc social est plus aisée compte tenu d'un marché privé plus accessible financièrement.

3.2.2. Une production dynamique sur la période récente, hormis dans les territoires ruraux...

Le parc a connu un développement important sur la période récente : en effet, plus de **31 000 logements ont été mis en service depuis 2005**, ce qui représente une hausse de 14 % du parc, soit un développement plus dynamique qu'à l'échelle nationale (+10 %). La réalisation de logements sociaux a, par ailleurs, permis de **porter la dynamique de construction neuve**, puisqu'ils représentent 33 % des logements créés entre 1999 et 2010, **et notamment dans les villes** (où ils représentent 43 % des créations de logements).

Cette production correspond en grande majorité à des mises en service de logements neufs, principalement des constructions réalisées par les bailleurs sociaux (à 78 %) et plus rarement en VEFA (14 %). La part de l'acquisition-amélioration ne représente que 8 % de la production, soit une proportion sensiblement équivalente à la moyenne française (9 %).

Les bailleurs ayant le plus participé à l'effort de production sont également ceux qui disposent du patrimoine le plus important sur le département : ainsi les cinq principaux bailleurs – Vilogia, PARTENORD Habitat, Lille Métropole Habitat, SA du Hainaut et Habitat du Nord - (hormis la Soginorpa dont la vocation est particulière) ont réalisé 54 % de la production de logements depuis 2005.

D'autre part, certains bailleurs moins présents sur le territoire ont vu leur poids se renforcer sur la période récente : c'est le cas par exemple pour Val 'Hainaut Habitat, la SA HLM Notre Logis, la SA HLM Cités Jardins et la SA HLM du Pas-de-Calais et du Nord.

Partenord Habitat, OPH départemental, a vu son poids se renforcer dans l'ensemble du parc depuis 2005. Son développement est par ailleurs fortement dépendant de l'activité immobilière privée, étant donné qu'une large partie de son développement (41 %) a été réalisé par l'acquisition de logements en VEFA.

	Parc total	Nombre de logements produits entre 2005 et 2013	Participation à l'effort de production sur la période 2005-2013	Part de la production en construction neuve	Part de la production en acquisition - amélioration	Part de la production en acquisition en vefa ou sans travaux	taux d'évolution du parc depuis 2005
VILOGIA	45 852	4 674	**14,9%**	100%	0%	0%	1,3%
Partenord Habitat	41 026	5 717	**18,2%**	48%	11%	41%	1,8%
Lille Métropole Habitat	31 690	1 886	**6,0%**	92%	7%	1%	0,8%
SA HLM du Hainaut	17 653	2 488	**7,9%**	99%	0%	0%	1,9%
Maisons & Cités SOGINORPA	17 145	23	0,1%	83%	0%	17%	0,0%
SA HLM Immobilière Artois	14 256	2 355	**7,5%**	89%	1%	10%	2,3%
SA HLM Promocil	11 143	1 331	4,2%	89%	6%	5%	1,9%
SA HLM NOREVIE	9 799	1 115	3,6%	97%	1%	2%	1,5%
Habitat du Nord	8 001	1 605	**5,1%**	58%	7%	35%	2,9%
SA HLM La Maison flamande	6 607	632	2,0%	82%	10%	8%	1,3%
SA HLM Cottage social des Flandres	6 423	1 432	4,6%	85%	15%	0%	1,2%
OPH Val'Hainaut Habitat	6 241	574	1,8%	86%	10%	4%	3,4%
SA HLM Logis Métropole	5 814	558	1,8%	72%	1%	28%	1,3%
SA HLM Notre Logis	4 139	1 173	3,7%	76%	3%	21%	4,3%
SA HLM Cités-Jardins	4 060	1 260	4,0%	81%	1%	18%	5,0%
SA HLM du Pas-de-Calais et du Nord	3 731	851	2,7%	93%	3%	4%	3,3%
SA HLM Logis des Flandes	3 410	359	1,1%	36%	64%	0%	1,4%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	3 291	598	1,9%	97%	0%	3%	1,3%
SA HLM immobilière Nord-Artois	3 111	247	0,8%	88%	0%	12%	1,8%
SA HLM Avesnoise	2 384	274	0,9%	87%	12%	1%	1,5%
SA HLM du département de l'Aisne	1 791	92	0,3%	17%	0%	83%	0,7%
UES Habitat Pact	1 378	903	2,9%	0%	100%	0%	16,9%
OPH de Fourmies	1 153	7	0,0%	14%	86%	0%	0,1%
TOTAL bailleurs de plus de 1000 logements	**250 098**	**30 154**	**96,2%**	**78%**	**8%**	**14%**	**1,6%**
Ensemble des bailleurs	*253 619*	*31 337*					*1,7%*

Source : RPLS 2013

Les bailleurs dont le taux d'évolution du parc est indiqué en rouge (car supérieur à la moyenne) ont vu leur poids se renforcer au sein de l'ensemble du parc social départemental.

Sur la période récente, on constate un recentrage de la production sur la métropole lilloise (cf. graphique page 19 et annexe 5) mais également une nécessité pour les bailleurs de réaliser un arbitrage entre réhabilitation et production neuve, dans un contexte de diminution de leurs fonds propres (les fonds propres représentent aujourd'hui environ 12 % du financement d'une opération)[17].

En effet, les bailleurs s'engagent de plus en plus dans une dynamique active de réhabilitation, visant l'amélioration de la performance énergétique des logements et donc la diminution des charges pour les locataires. Ils sont, par ailleurs, soumis à une réglementation de plus en plus exigeante en matière d'amiante qui complexifie l'organisation du chantier (relogement des locataires obligatoires) et qui vient augmenter fortement le coût des travaux.

D'autre part, on observe dans le département, comme à l'échelle nationale, **une hausse du prix de revient des logements sociaux liée à l'augmentation du coût du foncier mais également de la construction en lien avec le renforcement des normes, ce qui pèse également sur les capacités de développement des bailleurs**[18].

Zoom : Evolution du coût de revient du logement social

En région Nord Pas de Calais, le prix de revient d'un logement social – intégrant coût du foncier, de la construction et les honoraires – est d'environ **2000€/m²** (2070€ à LMCU, 1950 € hors LMCU). A noter, le prix de revient est plus élevé encore sur la CUD (2135 € /m²). Depuis 2005, le prix de revient a augmenté de 60 %, soit davantage qu'en province (+50 %).

Le coût de la construction représente 70 % du prix de revient et en constitue la composante principale. Il est légèrement plus élevé en Nord-Pas-de-Calais (1380 € / m²) et notamment sur le territoire de LMCU (1500 € / m²) qu'en province (1330 € / m²). Il a par ailleurs plus fortement augmenté (+ 60 % à LMCU, contre + 40 % en province).

Le coût du foncier représente 17 % du prix de revient, soit 350 € / m², ce qui est légèrement plus élevé qu'en province (330 € / m²). Il s'agit du poste qui a connu la plus forte augmentation (+ 90 % en NPC, contre + 80 % en province).

3.2.3. …qui a permis de limiter l'augmentation de la demande sociale

Le volume de demandeurs est en hausse régulière depuis 2006, et atteint **87 400 demandes au 31 Janvier 2014**. Plusieurs constats peuvent être faits :

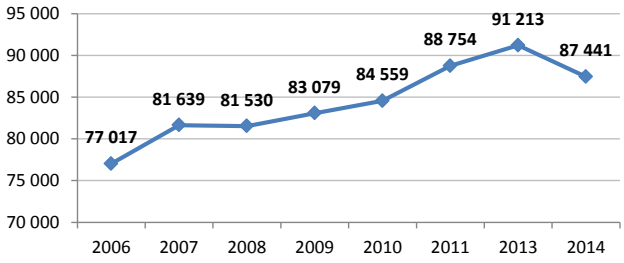
- La hausse du volume de demandeurs (environ 10 000 unités supplémentaires, soit 1250 par an) est en partie **liée aux opérations de renouvellement urbain** et aux relogements nécessaires dans ce cadre (plus de 8000 logements démolis dans le département) mais aussi aux effets de la crise économique.
- Le parc de logements sociaux a augmenté trois fois plus rapidement en volume que la demande (30 000 logements supplémentaires sur la période), **soit 42 % de l'accroissement du stock total de logements**, mais en proportion de manière analogue : + 13 % de dossiers de demande en cours (en 8 ans) et +13 % de logements sociaux
- Compte tenu de sa rotation, cela a accru les capacités d'attribution en 8 ans de 2820 unités (entre 2006 et 2014).
- Ainsi, la production locative sociale (+1250 unités par an, 1,4 % de la demande) a permis de **contenir la hausse** de la demande sociale, dans un contexte de fragilisation des situations financières des Nordistes.

[17] Source : Entretiens Caisse des Dépôts et Consignations du Nord Pas de Calais et AR HLM

[18] Source : Etude sur le prix de revient des logements sociaux. Caisse des Dépôts et Consignations du NPC. 2013

La pression sur le parc reste modérée avec 3,3 demandes par attribution (4,3 dans l'Oise, 8 en Ile-de-France). Elle est néanmoins davantage soutenue en Flandre Intérieure et dans l'arrondissement Lillois où l'on constate une mobilité moindre.

Nombre de demandes déposées dans le Nord depuis 2006
source OREDA 2006-2011 et SNE 2013-2014



	Nombre de demandes au 31/01/2014*	Nb d'attributions en 2012	Ratio demandes / attribution
Avesnois	5 671	2 539	**2,2**
Cambrésis	2 107	897	**2,3**
Douaisis	7 016	2 793	**2,5**
Lillois	51 118	12 376	**4,1**
Flandre Intérieure	2 243	443	**5,1**
Flandre Maritime	9 055	3 365	**2,7**
Valenciennois	10 231	3 966	**2,6**
Département Nord	**87 441**	**26 379**	**3,3**

Source : RPLS 2013 et SNE 2014
** Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement*

Une part importante de la demande correspond à une demande interne, c'est-à-dire de ménages résidant déjà au sein du parc social : c'est le cas pour 40 % des demandes. Cela est particulièrement prégnant dans l'Avesnois (46 %) et la Flandre Maritime (43 %).

A l'inverse, et compte tenu de la faible présence du parc social, la demande de la Flandre Intérieure et du Cambrésis, connaît une surreprésentation des ménages issus du parc privé (locataires et propriétaires occupants). Ce sont également les territoires où la part des ménages hébergés par des tiers est la plus importante.

Situation de logement des demandeurs d'un logement social

	Sans solution de logement (sans abri, camping, squat)	Centre d'hébergement ou hôtel à vocation sociale	Hébergé chez un tiers	Déco-habitant	Logé gratuit	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Avesnois	1%	2%	15%	12%	5%	**45%**	15%	5%
Cambrésis	1%	3%	**21%**	11%	**7%**	30%	**21%**	6%
Douaisis	2%	2%	13%	13%	5%	39%	19%	7%
Lillois	2%	3%	12%	15%	5%	39%	19%	5%
Flandre Intérieure	2%	2%	**20%**	14%	4%	27%	**23%**	**8%**
Flandre -Maritime	2%	4%	18%	14%	4%	**43%**	9%	6%
Valenciennois	1%	2%	17%	11%	5%	38%	20%	6%
Département	2%	3%	14%	14%	5%	39%	18%	5%

Source : SNE 2014. Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

La demande en logement social émerge majoritairement d'une population locale : plus de 95 % des demandeurs sont Nordistes. Une grande partie d'entre eux souhaite par ailleurs un logement sur leur arrondissement de résidence. Seul l'arrondissement lillois se caractérise par une surreprésentation des souhaits (58 % des demandeurs souhaitent un logement sur le territoire lillois alors que seuls 55 % y résident déjà).

	Répartition des demandeurs selon leur arrondissement de résidence	Répartition des demandeurs selon l'arrondissement souhaité
Avesnois	6,3%	6,2%
Cambrésis	2,4%	2,4%
Douaisis	7,9%	8,4%
Lillois	55,2%	58,4%
Flandre Intérieure	2,5%	2,6%
Flandre Maritime	9,8%	10,2%
Valenciennois	11,5%	11,8%
hors département	4,5%	-

Source SNE Avril 2014

3.2.4. Une inadéquation qualitative entre offre et demande

Le parc social du Nord se caractérise par une **proportion importante de logements individuels** (36 % contre 15 % en France), caractéristique qui n'est pas uniquement liée à la présence du parc minier, puisque le parc individuel hors logements SOGINORPA représente tout de même 32 % du parc.

Néanmoins, cela n'impacte que faiblement la typologie du parc social, avec une légère surreprésentation des T5 et plus (13 %, contre 10 % en France) au détriment des T3.

	Part du parc Nord	Taux de rotation 2012	*Part du parc France*
T1	4%	16,3%	*5%*
T2	20%	11,9%	*19%*
T3	33%	10,4%	*36%*
T4	30%	7,2%	*30%*
T5+	13%	6,1%	*10%*
Individuel	36%	6,1%	*15%*
Collectif	64%	11,3%	*85%*

Source : RPLS 2012 et 2013

La demande exprimée émerge majoritairement de petits ménages (entre 63 % et 69 % de ménages de 1 ou 2 personnes selon les territoires).

Malgré une faible représentation des petits logements (moins d'un quart du parc) au vu de la demande qui s'exprime, les petits ménages ne rencontrent pas davantage de difficultés à accéder au parc. En effet, la mobilité importante sur ces typologies (16 % sur les T1 et 12 % pour les T2) permet de limiter la pression à un niveau conforme à la moyenne départementale, soit 3,3 demandes pour une attribution.

A l'inverse, **l'accès au parc social pour les grandes familles est nettement plus complexe** bien qu'elles ne représentent que 6 à 9 % des demandes selon les territoires. En effet, la mobilité ne s'élève qu'à 6 % et la pression sur le parc est à un niveau plus élevé (4,2 demandes / attribution).

Seule la Flandre Intérieure se distingue avec une pression plus intense sur le parc de petits logements en raison de l'importance des petits ménages parmi les demandeurs, d'un parc de petits logements peu représenté (seulement 16 % du parc) et de la faiblesse des attributions sur ces logements. La présence de grands logements (22 % de T5 et +) permet à l'inverse une plus grande accessibilité du parc aux grandes familles.

	Demandeurs *			Nb de demandes* / attributions*			Typologie du parc social		
	1 / 2 pers.	3 /4 pers.	5 pers. +	1 / 2 pers.	3 /4 pers.	5 pers. +	1 / 2 pièces	3 /4 pièces	5 pièces +
Avesnois	65%	26%	9%	2,3	2,3	2,6	24%	62%	14%
Cambrésis	66%	25%	9%	2,2	2,3	**5,0**	20%	66%	14%
Douaisis	64%	27%	9%	3,2	3,0	3,6	19%	69%	12%
Lillois	66%	25%	9%	**3,9**	**4,0**	**5,4**	29%	61%	10%
Flandre Intérieure	69%	25%	6%	**5,5**	2,6	2,3	20%	58%	22%
Flandre Maritime	67%	25%	8%	3,0	2,7	3,2	16%	61%	23%
Valenciennois	68%	24%	8%	2,4	2,5	2,9	23%	66%	11%
Département Nord	66%	25%	9%	**3,3**	**3,2**	**4,2**	24%	63%	13%

Source : RPLS 2013 et SNE 2014

** Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement*

Une inadéquation entre les niveaux de loyers pratiqués dans le parc neuf et le caractère très social de la demande est également constatée.

En effet, 76 % des demandeurs sont éligibles à un logement très social (type PLAI), alors que ce niveau de loyer n'est pratiqué que pour 34 % des logements (ces logements peuvent être des logements ayant bénéficié d'un financement très social, mais aussi de financements classiques, type HLM-O, mais pratiquant des niveaux de loyers faibles : cf. annexe 27).

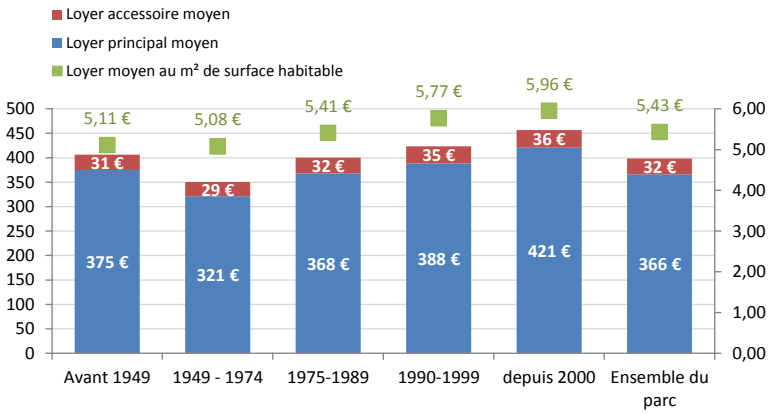
Par contre, cette proportion n'est même que de 14 % dans le parc mis en service depuis l'année 2000, ce qui montre **les difficultés rencontrées pour loger les locataires les plus modestes dans les logements neufs en raison des loyers pratiqués.**

Sur la période récente, l'Etat a fortement encouragé le développement de logements PLAI : ils représentent 25 % des logements financés entre 2010 et 2012.

Zoom : Le poids des charges locatives dans le parc social

L'analyse des données issues de l'observatoire national des charges de l'USH témoigne d'une augmentation constante des dépenses globales liées aux charges locatives entre 2000 et 2009, atteignant **2,21 €/m² en 2009** au niveau national. Cette augmentation résulte en grande partie de la hausse des prix des énergies, en particulier du pétrole et du gaz au cours de cette même période.

Loyer moyen selon la période de première mise en service du logement
Source : RPLS 2013



	Part des demandeurs sous les plafonds PLAI	Part des logements loués sous plafond PLAI	Part des logements mis en service depuis 2000 loués sous plafond PLAI
Avesnois	82%	26%	19%
Cambrésis	80%	35%	18%
Douaisis	76%	32%	10%
Lillois	77%	36%	15%
Flandre Intérieure	73%	35%	9%
Flandre Maritime	74%	40%	18%
Valenciennois	75%	30%	8%
Département Nord	**76%**	**34%**	**14%**

Source : RPLS 2013

Les difficultés rencontrées par les bailleurs pour produire du logement social performant, à coût raisonnable, notamment en zone C, posent la question de la maîtrise foncière et aussi de la lourdeur des normes pratiquées pour réaliser des logements de qualité, ces deux facteurs étant déterminants sur les coûts de montage des opérations et les prix de sortie qui en résultent.

Ainsi, dans le département, la réalité des besoins exprimés par la demande correspond à des logements très sociaux, de type PLAI, et cela dans l'ensemble des arrondissements. Il est donc essentiel d'orienter la construction neuve vers ce type de produit.

3.2.5. Des besoins sociaux spécifiques selon les types d'espace, dont le rural

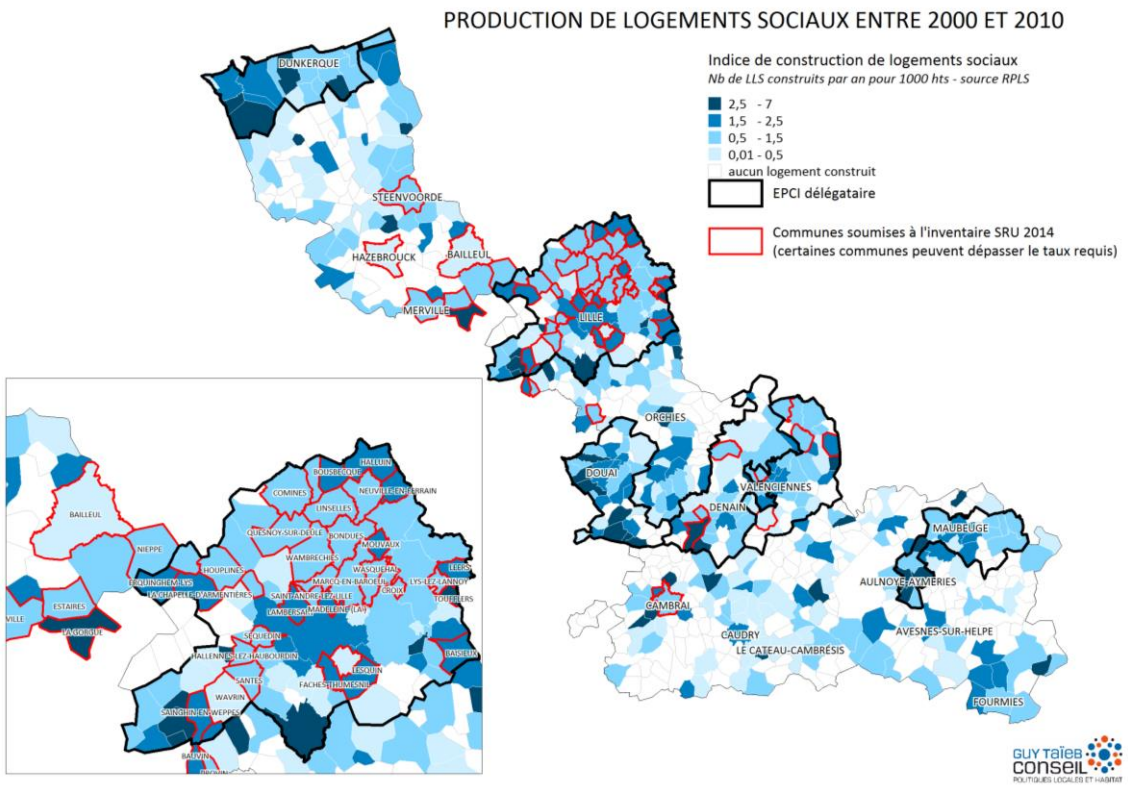
	Demandes au 31/01/2014	Attributions 2012	Ratio demandes / attribution
Ville-centre	58 052	16 420	3,5
Banlieue	24 374	8 152	3,0
Bourg-centre	2 794	1 035	2,7
Rural	2 221	772	2,9
Département	**87 441**	**26 379**	**3,3**

source : SNE 2014 et RPLS 2013

On comptabilise environ **5000 demandes sociales dans l'espace rural** (bourgs et communes rurales), ce qui représente 6 % de la demande globale dans le département et qui est cohérent avec la répartition de l'offre sur le territoire (également 6 % des logements sociaux sont situés dans l'espace rural).

Grâce à une mobilité plus importante, la pression sur le parc est à un niveau inférieur à ce qui est observé dans les communes urbaines, avec **moins de 3 demandes par attribution**.

Le parc social s'est très faiblement développé dans les territoires ruraux : ainsi il ne représente que 10 % de la construction neuve en Flandre Intérieure et 15 % dans le Cambrésis. Cependant, dans les territoires ruraux, notamment du sud du département, des besoins sociaux sont bien présents puisque les niveaux de revenus sont les plus faibles (14 795€ / an / UC dans l'Avesnois et 15 920 € / an / UC dans le Cambrésis), le parc social peu développé et la demande élevée.



La faiblesse de l'offre et de son développement récent concourent à des phénomènes de grande précarité dans le parc privé sur ces territoires. Ainsi, la part des demandeurs issus du parc social est la plus faible dans les communes rurales (27 %, contre 39 % en moyenne). Les demandeurs sont de fait davantage logés au sein du parc privé (33 % sont locataires ou propriétaires, contre 24 % en moyenne) ou hébergés chez des tiers (20 % des demandeurs, contre 14 % dans le Nord).

Situation de logement des demandeurs d'un logement social

	Sans solution de logement (sans abri, camping, squat)	Centre d'hébergement ou hôtel à vocation sociale	Hébergé chez un tiers	Déco-habitant	Logé gratuit	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Ville-centre	2%	**4%**	14%	14%	5%	**40%**	17%	4%
Banlieue	1%	1%	14%	14%	4%	**40%**	18%	8%
Bourg-centre	2%	1%	18%	12%	5%	33%	20%	9%
Rural	1%	1%	20%	13%	5%	27%	21%	12%
Département	2%	3%	14%	14%	5%	39%	18%	5%

Source : SNE 2014. Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

D'autre part, **l'espace rural se caractérise par un accès plus complexe au parc social des petits ménages** (ratio demandes / attributions élevé), en partie en lien avec une part plus modérée de petits logements, à l'inverse des communes urbaines, où les difficultés sont plus marquées pour les ménages familiaux.

Ratio demande / attribution selon la taille du ménage et la catégorie de commune

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
Ville-centre	3,7	2,8	3,1	**4,0**	**4,6**
Banlieue	3,3	3,1	2,9	3,1	**3,9**
Bourg-centre	3,3	**4,2**	2,9	3,1	2,2
Rural	**4,0**	**4,4**	2,2	3,0	1,9
Département	**3,6**	**3,0**	**3,0**	**3,6**	**4,2**

source : SNE 2014

Au sein de l'espace rural, les modes de production du logement social sont différents selon les types de commune. **Dans les bourgs, les organismes recourent davantage à l'acquisition amélioration** (13 % de la production, contre 8 % en moyenne), tandis que dans les communes rurales (comme dans les banlieues), la construction par l'organisme est largement prédominante.

Ventilation des logements produits depuis 2000 par financement et typologie

	T1/T2		T3/4		T5+		PLAI	PLUS	PLS
	construction neuve	ensemble du parc	construction neuve	ensemble du parc	construction neuve	ensemble du parc			
Ville-centı	30%	26%	61%	62%	10%	12%	9%	79%	12%
Banlieue	21%	21%	69%	66%	10%	13%	8%	84%	8%
Bourg-cen	20%	24%	69%	62%	11%	14%	11%	83%	6%
Rural	18%	21%	71%	61%	12%	18%	8%	89%	3%
NORD	**26%**	**24%**	**64%**	**63%**	**10%**	**13%**	**9%**	**82%**	**9%**

Source : RPLS 2013

Par ailleurs, la production réalisée dans les bourgs est nettement plus diversifiée en matière de financements que dans les communes rurales, où les financements PLAI sont très peu mobilisés. En matière de typologie, la construction neuve n'a pas permis de diversifier le parc, avec une production très majoritairement orientée vers les T3/T4 (environ 70 % des mises en services), qui constituent le segment principal de l'offre (60 % du parc). Ainsi, la proportion de T1/2 et de T5+ tend à diminuer.

Dans l'espace rural, la production de logements sociaux s'inscrit, au-delà de la réponse aux besoins, dans une logique d'aménagement du territoire, avec des enjeux en matière d'attractivité, de revalorisation des centres-bourgs, de maintien d'activité commerciale et d'équipements.

Afin d'impulser une dynamique répondant à ces objectifs, le Département du Nord a lancé en 2012 un appel à candidature « Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord» pour les communes de moins de 3 500 habitants.

Zoom : Appel à projet Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord

Le département du Nord a lancé en Mai 2012 un appel à projet en faveur du logement social dans les communes de moins de 3 500 habitants. Il visait prioritairement des « petits » projets exemplaires et reproductibles.
Les trois thématiques proposées étaient les suivantes :

- la construction ou remise sur le marché de logements à vocation sociale
- l'innovation en matière de qualité environnementale et de développement durable, prioritairement au bénéfice des populations en difficulté économique et pour améliorer l'accessibilité des personnes âgées et personnes handicapées
- la réhabilitation et l'utilisation des bâtiments existants (notamment communaux et agricoles)

Cet appel à projet a rencontré un vif succès avec 32 projets déposés et la sélection de 20 projets lauréats. Avec une enveloppe globale d'1,5M€, l'intervention du Département a permis de faciliter la faisabilité et l'ingénierie des projets.

3.2.6. Des problématiques liées à l'ancienneté et la qualité du parc social

Le département a connu des vagues de production de logements sociaux assez similaires à la tendance nationale. **La part du parc ancien est cependant moins importante qu'en France**, avec une part équivalente de logements construits avant 1950, hormis dans le bassin minier, mais surtout une plus faible part de logements construits au cours des années 1960 et 1970. Le département se caractérise par un dynamisme plus marqué sur la période récente, avec 18 % des logements construits depuis 2000, contre 13 % à l'échelle nationale.

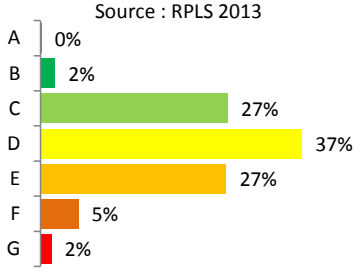
Sur certains territoires cependant, on constate une forte présence de logements issus de la reconstruction, présentant des caractéristiques techniques qui rendent son traitement énergétique complexe.

	Avant 1949	1949 - 1974	1975-1989	1990-1999	depuis 2000
Avesnois	2%	22%	42%	13%	21%
Cambrésis	2%	2%	14%	54%	28%
Douaisis	24%	25%	23%	12%	16%
Lillois	3%	39%	27%	13%	18%
Flandre Intérieure	5%	32%	30%	15%	18%
Flandre Maritime	3%	36%	30%	13%	18%
Valenciennois	24%	26%	23%	11%	16%
Département Nord	**8%**	**33%**	**27%**	**14%**	**18%**
moyenne France	*7%*	*42%*	*25%*	*14%*	*14%*

Source : RPLS 2013

Etiquette énergétique des logements sociaux

Source : RPLS 2013



Attention : 52 % des logements ne sont pas renseignés sur cette variable

Le département compte une part moindre de logements sociaux énergétiquement performants (29 % de logements classés A/B/C, contre 31 % à l'échelle nationale). Il compte aussi **davantage de logements peu performants** : 34 % des logements étant classés E/F/G, contre 26 % en France, sur lesquels une intervention pourrait être nécessaire dans un objectif de maîtrise des charges pour les locataires.

Depuis 2005, le département a fait l'objet de nombreux projets de renouvellement urbain et d'une forte intervention de l'ANRU. Au total, **28 conventions nationales et 9 conventions locales ont été signées**. L'ensemble des conventions nationales aboutissent à un budget de 2,8 milliard d'euros, dont près de 730 millions pris en charge par l'ANRU, pour la démolition et la reconstruction de plus de 8 000 logements ainsi que la réhabilitation de plus de 9 000 logements. Compte tenu de l'ampleur des projets, les bailleurs ont été fortement mobilisés dans le cadre du PNRU, impactant de fait leurs fonds propres et donc leur capacité de développement.

Nombre de logements financés dans le cadre des projets de renouvellement urbain

	LMCU	CUD	CAVM	CAMVS	CAPH	CAD	hors DAP	Total
démolitions	3 862	1 039	1 400	696	291	150	2 112	8 494
reconstitution offre	3 920	1 055	1 420	522	257	185	1 906	8 317
dont PLUS CD	*2 374*	*735*	*1 132*	*483*	*235*	*135*	*1 428*	*5 808*
dont PLAI	*281*	*49*	*194*	-	*22*	*15*	*44*	*583*
réhabilitations	5 375	839	860	316	712	140	2 186	9 335
accession sociale	567	102	214	54	72	10	18	1 028
conventions nationales	Lille habitat social, Lille Quartiers anciens, Hauts Champs Longchamp, Wattrelos, Lambersart, Roubaix, Tourcoing, Mons	Courghain Îlot des peintres, Jeu de mail Banc vert /quartiers anciens	Dutemple, Chasse royale, Beuvrages Anzin, Corridor minier	Jeumont, Aulnoye-Aymeries, Epinette et Sous le Bois Maubeuge-Louvroil	Douchy Liberté Denain Duchateau	Sin-le-Noble	Haumont Fourmies Pecquencourt Caudry	
convention locales	Armentières, Villeneuve d'Ascq		Marly	Raismes, Escaudain		Auby, Dechy, Lallaing	Aniche	

3.2.7. Des problématiques spécifiques au parc minier

Représentant environ **8 % du parc social départemental** et 2 % de l'ensemble des logements, le parc minier ne constitue qu'une part modérée du parc de logements, concentrée au sein d'un corridor traversant le Valenciennois et le Douaisis. Néanmoins, du fait de la place qu'il occupe sur le marché de l'habitat dans certaines communes et des évolutions constatées en matière de peuplement, cette offre de logements réunit des enjeux centraux de la politique de l'habitat.

Les ayants droit représentent 42 % des occupants du parc de la SOGINORPA, contre 38 % dans le Pas-de-Calais. Cette proportion est variable selon les territoires et la date de cessation de l'activité minière.

	Parc minier Soginorpa	Parc minier SIA	Total parc minier	Poids du parc minier au sein du parc social	Poids du parc minier au sein du parc total	Part des ayants droits	Part des locataires
CA du Douaisis	5 584	163	5747	30,3%	9%	45%	55%
CC Cœur d'Ostrevent	4 009	565	4574	51,6%	16%	41%	59%
CC de la Haute Deûle	82	0	82	6,1%	1%	20%	80%
CC du Sud Pévélois	617	0	617	51,5%	13%	48%	52%
CA Porte du Hainaut	3 679	1 443	5122	33,2%	8%	39%	61%
Valenciennes Métropole	3 174	1 116	4290	19,6%	5%	42%	58%
Département du Nord	**17 145**	**3 287**	**20432**	**8,1%**	**2%**	**42%**	**58%**

Source : RPLS 2013 *Source : Mission Bassin Minier 2007*

Des éléments analysés par la Mission Bassin Minier révèlent le profil plutôt fragile des nouveaux entrants dans le parc minier du Nord par rapport au Pas-de-Calais, avec davantage de personnes isolées et de familles monoparentales (50 % dans le Nord, contre 39 % dans le Pas-de-Calais) et davantage de demandeurs d'emploi (40 % des entrants dans le Nord, contre 28 % dans le Pas-de-Calais).

La disparition progressive des ayants droits entraîne une **transformation considérable du peuplement des cités minières.** Le remplacement de ménages qui bénéficiaient de ressources modérées mais stables (retraite ainsi que gratuité du logement et du chauffage) par des ménages fragiles voire très fragiles, qui ne trouvent parfois pas à se loger dans le parc social, conduit à une évolution du parc minier sur certaines communes en un parc très social de fait. Son occupation est particulièrement précaire dans le Nord, davantage que dans le Pas-de-Calais, où il a une position plus centrale dans les parcours résidentiels. Le risque est celui d'une **spécialisation dans l'accueil de populations en difficulté**, tendance déjà observée actuellement à l'échelle de certaines cités minières et cela pose la question de la mise en place d'une stratégie du peuplement de ce parc.

Au 01/01/2014, la SOGINORPA est devenue une SA HLM et le parc a été conventionné (25 % en PLAI, 65 % en PLUS et 10 % en PLS). Le premier objectif pour la SOGINORPA est la réalisation d'un Plan Stratégique de Patrimoine et son repositionnement au sein du partenariat local.

Au-delà des enjeux de peuplement, l'enjeu pour le parc minier est également la réhabilitation thermique. En effet, ces logements individuels sont très énergivores et les premières réhabilitations effectuées se sont révélées très coûteuses (par exemple l'atteinte de la cible BBC (104 kWh/m2/an) coûte environ 90 000 € par logement), la démolition n'étant pas toujours une option envisageable (Patrimoine classé Unesco). Une consommation annuelle de 150 kWh/m², est une cible davantage atteignable pour les bailleurs sociaux, ce qui correspond à un coût de réhabilitation de 50 000 euros par logement.

L'inscription du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais au patrimoine mondial de l'UNESCO, visant à protéger et à valoriser le patrimoine architectural et paysager hérité de l'époque minière, montre les qualités qui caractérisent ces cités. Plus qu'une contrainte à intégrer, il s'agit en effet d'un potentiel à valoriser. Ces cités bénéficient, pour certaines d'entre elles, de qualités absentes des autres quartiers d'habitat individuel du territoire (lotissements périurbains notamment) : composition urbaine, hiérarchisation des voiries, unité architecturale, qualité des espaces publics. Néanmoins, le logement minier, et plus globalement le logement ouvrier, correspond à des réalités diverses, fonction des époques de construction et des compagnies gestionnaires. Certaines cités minières restent ainsi monofonctionnelles, focalisées sur le logement, avec une insuffisance d'équipements collectifs.

Depuis 2009, la Mission Bassin Minier accompagne les bailleurs et les collectivités, afin de développer des projets innovants sur plusieurs cités minières sélectionnées pour leurs qualités patrimoniales et pour leur potentiel de mutation à court terme. Cette démarche de « **Cités pilotes** » vise à l'émergence d'une réflexion globale sur le renforcement de l'attractivité des cités

minières. Ces cités ont été identifiées comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation exemplaire et transposable. Le Département a engagé 707 000 € sur la cité de Pecquencourt sur le volet espace public.

Le devenir de ces différentes cités dépend également de leur capacité à attirer une diversité de ménages en maintenant une relative mixité sociale, ce qui suppose ne pas accueillir uniquement des ménages captifs. Cela passe par une bonne adaptation de l'offre par rapport aux besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire, en matière de statut d'occupation, de typologie, de confort, etc.

3.2.8. Une forte intervention des EPCI dans le cadre des PLH en faveur du parc social

Dispositifs existants en Mai 2014

	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE	OBJECTIFS REHABILITATION	MONTANT DES AIDES	OUTILS
CU de Dunkerque	240 logements sociaux par an dont 70 PLAI. Rééquilibrage selon les communes : objectif de 25 % lgts sociaux pour les communes en dessous de ce niveau. Budget : 1,5 à 2 M€ / an	Objectif : réhabilitation de 350 logements par an. Aide financière des projets de réhabilitation thermique, en fonction des gains énergétiques.	PLAI : 10 000€/logt PLUS : 6 000€/logt PLS : 3 000 €/logt	Action foncière Mobilisation des outils réglementaires du PLU (emplacements réservés, OAP).
LMCU	2000 logements locatifs sociaux / an : 1600 PLUS et 400 PLAI par an (+100 PLAI en acquisition-amélioration). 2000 logements « intermédiaires » : PLS et accession sociale (200 PSLA par an au minimum). Budget production sociale : 17M€ / an	-	PLAI : 15 000 €/logt Aides à la surcharge foncière	Action foncière Mobilisation des outils règlementaires du PLU (ER, SMS). Mise en œuvre de l'ACI. Le PLH reprend la répartition par commune des objectifs d'attribution à des ménages prioritaires.
CA Porte du Hainaut	350 logements locatifs sociaux par an : 283 PLUS, 33 PLAI, 33 PLS Budget annuel : 1,6 M€	Définition d'un programme de réhabilitation avec chaque opérateur. Soutien aux projets de résidentialisation des cités minières.	PLAI : 15 000 €/logt Subvention charge foncière si déséquilibre d'opération ; subvention qualité énergétique de 5000 € ; subvention handicap de 2000 € ; subvention construction neuve de qualité en ANRU de 5000€. Subvention réhabilitation en ANRU : 3 000 € / lgt	Action foncière
CA Valenciennes Métropole	400 logements locatifs sociaux par an : 260 PLUS, 60 PLAI, 80 PLS (répartition géographique sur 4 secteurs de l'agglomération). Un logement PLAI dans chaque opération (ou à proximité) de 15 logements sociaux ou plus. Budget annuel : 450 000 €	Requalification et diversification du parc minier.	Fonds d'abondement aux opérations sociales exemplaires, sur justification d'un coût exorbitant dû à la qualité de l'opération au regard des objectifs du PLH (densité, PLAI dans les quartiers où ils font défaut, etc.).	Action foncière

	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE	OBJECTIFS REHABILITATION	MONTANT DES AIDES	OUTILS
CA du Douaisis	250 logements locatifs sociaux par an : 175 PLUS, 25 PLAI, 50 PLS Budget annuel : 285 000 €	-	PLAI Rnvlt urbain : 5000 € PLAI Rnvlt rural : 7000 € PLAI classique : 3 000 € PLAI « adapté » (hébergement) : 5 000 € PLAI GDV : 10 000 € PLAI/PLUS « T1/2/5 » : 1500 €	Action foncière Mise en place d'un Accord Collectif Intercommunal.
Agglo Maubeuge Val de Sambre	210 logements locatifs sociaux par an dont : 145 PLUS, 23 PLAI, 42 PLS Budget annuel : 600 000 €	Réhabilitation de 2 400 logements sociaux sur la durée du PLH (en complémentarité des opérations ANRU). Accompagner les opérations de démolition du parc locatif social non concerné par les opérations ANRU.	Aide maximale de 10 000 € en déficit d'opération, pour PLUS, PLAI, PLS. Subvention réhabilitation : 1300€ (en fonction de l'équilibre d'opération).	Action foncière
CA de Cambrai	80 locatifs sociaux par an : 52 PLUS, 20 PLAI, 8 PLS Budget annuel : 250 000 €	Réhabiliter environ 600 locatifs sociaux sur la durée du PLH (100 /an).	PLAI : 8 000 €/lgt (maximum 20 logements par an). Appui financier pour certaines opérations, notamment en milieu rural (critère à définir), environ 3000 € / lgt.	Mettre en place des servitudes de mixité et des majorations de COS dans les PLU.
CC Cœur d'Ostrevent	100 LLS / an	-	PLAI : 5 000 €/lgt en neuf et 7500 € en acquis-amélioré.	-
CC Monts de Flandre – Plaine de la Lys	52 PLUS et 13 PLAI par an	-	-	-

3.3 - L'importance des phénomènes de mal-logement dans le parc privé

3.3.1. La fonction sociale du parc privé

En 2011, le département du Nord compte 220 807 ménages sous le seuil de pauvreté, soit 22 % de la population des ménages. Ce taux de pauvreté est de 34 % pour les locataires du parc privé (contre 26 % à l'échelle nationale) et 10 % pour les propriétaires occupants (contre 9 % à l'échelle nationale)[19].

- **Un parc privé « social » dans les territoires urbains fragiles et les espaces ruraux**

Dans les espaces ruraux, 84 % des ménages sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé. Dans les bourgs et les banlieues, cette part est respectivement de 66 % et 61 %. Dans les villes, seule la moitié des ménages sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc privé.

	locatif privé	propriété occupante	*ensemble du parc privé*	ensemble du parc
ensemble des ménages	221 377	573 218	794 595	1 014 694
	22%	56%	78%	100%
ménages situés sous le seuil de pauvreté	74 298	54 782	129 080	220 807
	34%	25%	58%	100%

Cette répartition, qui est à mettre en parallèle avec l'implantation plus ou moins importante du parc social dans ces différents espaces, se retrouve à l'échelle communale. Les communes dans lesquelles moins de la moitié des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé sont les communes caractérisées par un parc social important (littoral, communes périphériques des pôles urbains de l'agglomération lilloise, de Douai et de Valenciennes, ainsi que les anciens bassins industriels de l'Avesnois).

Un tiers des ménages situés sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc locatif privé.

Dans les espaces urbains (villes-centre, banlieues, ancien bassin minier) entre 50 % et 75 % des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé. **C'est dans les communes rurales que le parc privé remplit une fonction sociale importante** : plus des trois-quarts des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé.

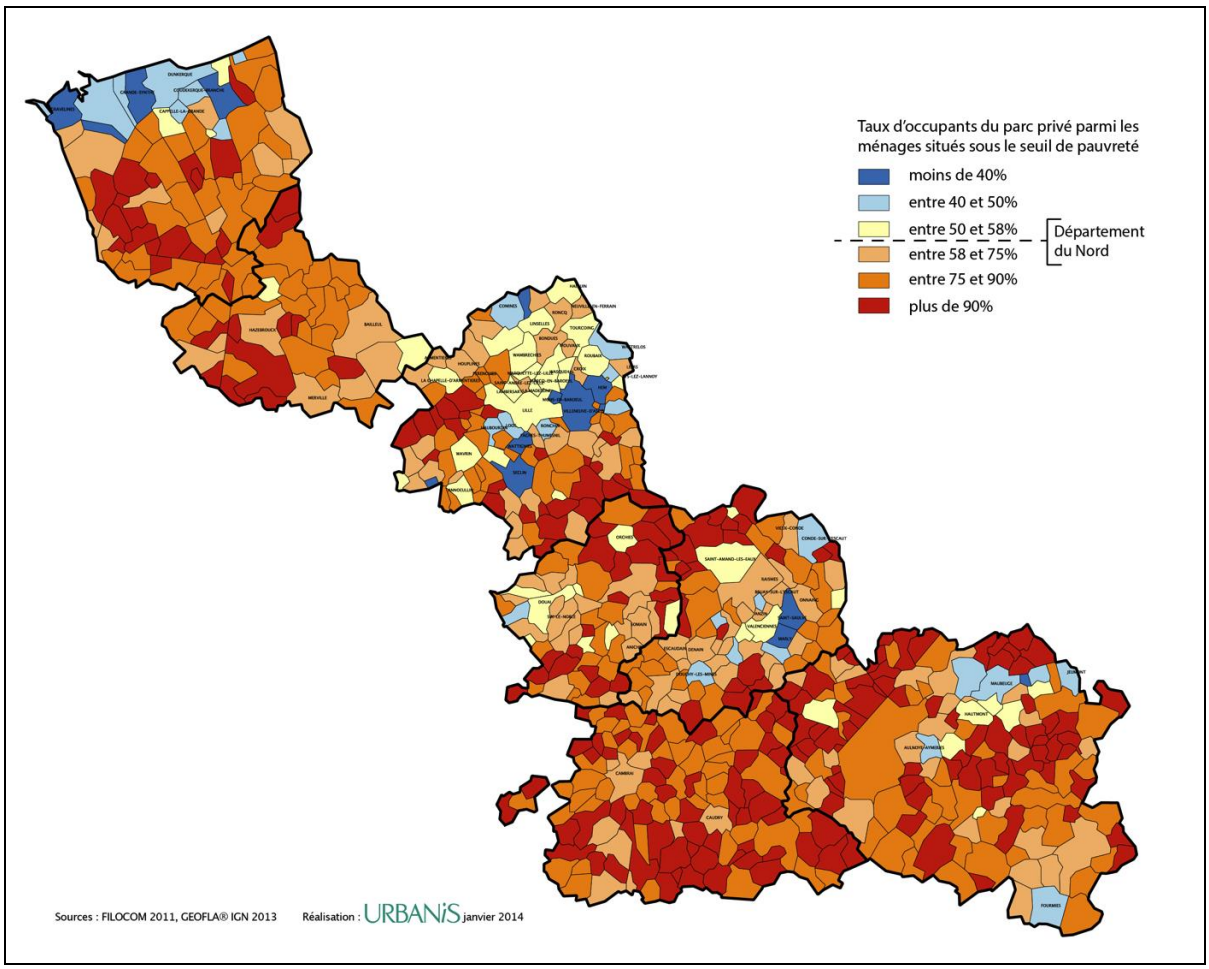
Dans la carte suivante, plus la commune apparaît dans les tons rouges, plus une part importante des ménages pauvres résident au sein du parc privé. A l'inverse, en bleu apparaissent les communes dans lesquelles plus de la moitié des ménages pauvres résident au sein du parc social.

Les **communes urbaines** se caractérisent par une forte divergence entre parc locatif privé et parc en propriété occupante dans l'accueil des ménages sous le seuil de pauvreté (cf. annexe 15). **Le parc locatif privé y remplit une fonction sociale importante** (plus de 34 % des ménages sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé) **tandis que la part des ménages sous le seuil de pauvreté en propriété occupante est inférieure à 25 %**, part observée à l'échelle de l'ensemble du département.

Au sein des communes rurales et périurbaines, dont le parc est essentiellement de statut privé, la part de locataires du privé comme la part de propriétaires occupants parmi les ménages pauvres sont toute deux supérieures à ce qu'on observe à l'échelle départementale.

[19] Contre 40 % pour les locataires du parc social départemental

Répartition des ménages situés sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation



A l'échelle des grands territoires, la **vocation sociale du parc privé est forte dans le Cambrésis** (79 % des ménages sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé), en **Flandre Intérieure** (71 %) et dans une moindre mesure dans **l'Avesnois** (60 %). **Il s'agit des territoires les plus ruraux, dans lesquels l'offre d'habitat social est moins importante et ne peut accueillir qu'une faible part des ménages les plus modestes.**

A l'inverse, dans les territoires Lillois et de la Flandre Maritime, seule la moitié des ménages situés sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc privé.

Le Douaisis et le Valenciennois présentent un taux important de ménages sous le seuil de pauvreté logés au sein du parc privé (65 % et 63 %) mais cela s'explique en partie par le fait que les logements miniers appartenant à Maisons et Cités sont comptabilisés comme relevant du parc privé jusqu'en 2014.

- **La fonction sociale du parc locatif privé s'accentue entre 2003 et 2011.**

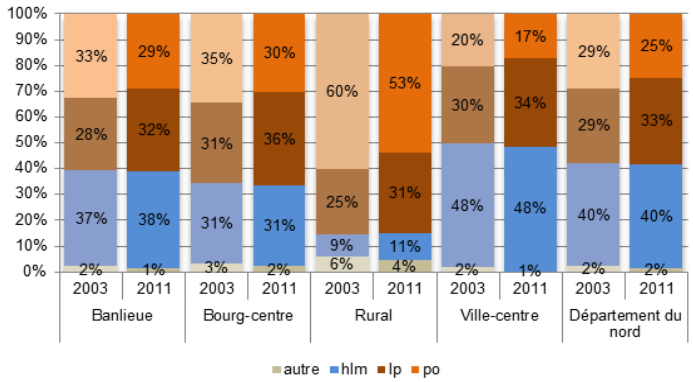
En 2003, le département du Nord comptait 206 865 ménages sous le seuil de pauvreté, soit un taux de 21 % de la population des ménages. Ce taux est resté stable entre 2003 et 2011. Il **a légèrement diminué pour les propriétaires occupants** (11 % en 2003, 10 % en 2011) tandis qu'il s'est **renforcé pour le parc locatif privé** (31 % en 2003, 34 % en 2011) (dans le parc locatif social, le part des ménages sous le seuil de pauvreté est passé de 40 % en 2003 à 43 % en 2011).

Entre 2003 et 2011, la part des locataires du parc privé situés sous le seuil de pauvreté s'est accrue de 2,4 points tandis que celle des propriétaires occupants situés sous le seuil de pauvreté a diminué de 1,3 point.

Le **volume de ménages sous le seuil de pauvreté** a cru de 8 % entre ces deux dates. Le parc en propriété occupante n'est pas concerné par cette évolution (le nombre de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté a diminué de 7 %) tandis que le parc locatif social (+9 %) et surtout le **parc locatif privé (+25 %)** sont particulièrement touchés par cette évolution.

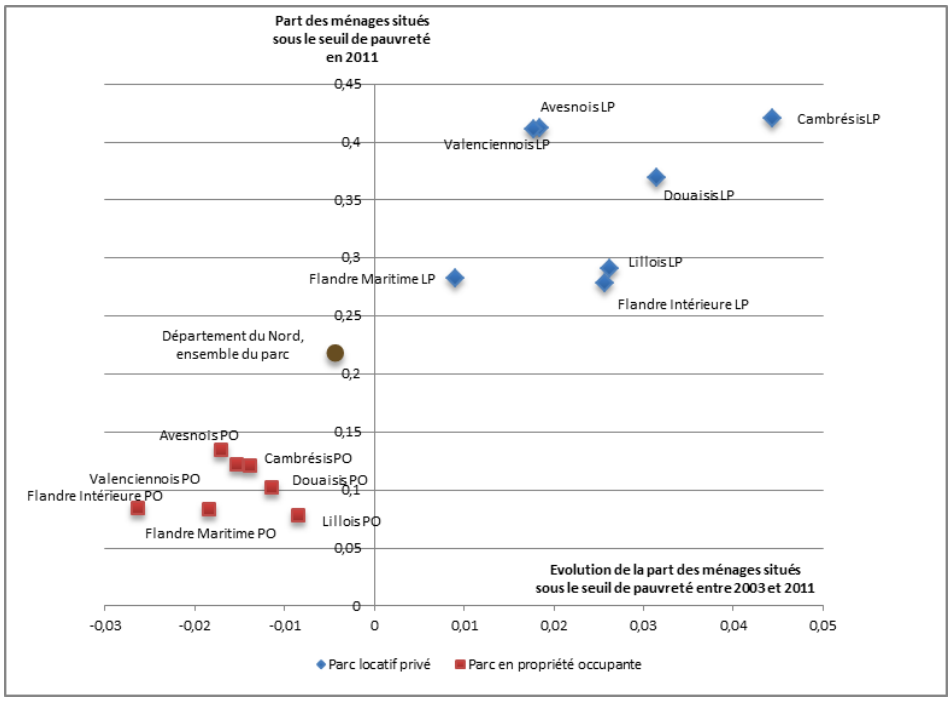
Que ce soit à l'échelle des territoires ou à celle du département, on constate une **diminution de la part des propriétaires occupants parmi les ménages sous le seuil de pauvreté** et un **accroissement de la part de locataires du parc privé**. La part des locataires du parc social reste stable. L'accroissement du poids du locatif privé au sein de la population des ménages sous le seuil de pauvreté est particulièrement fort dans les territoires ruraux (de 36 % à 44 % pour le Cambrésis et de 25 % à 34 % pour la Flandre Intérieure).

Répartition des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation en 2003 et en 2011



Ces évolutions se retrouvent donc dans tous les territoires du département et aboutissent à une polarisation renforcée entre un parc en propriété occupante moins fragile et un parc locatif privé plus fragile dont la pauvreté tend à s'accentuer.

Evolution du taux de pauvreté par type de parc et territoires



3.3.2. Les enjeux d'amélioration du parc privé : la prégnance des problèmes d'inconfort et de précarité énergétique et le poids important de l'habitat indigne

- **Un département caractérisé par des enjeux forts en terme d'amélioration du parc privé…**

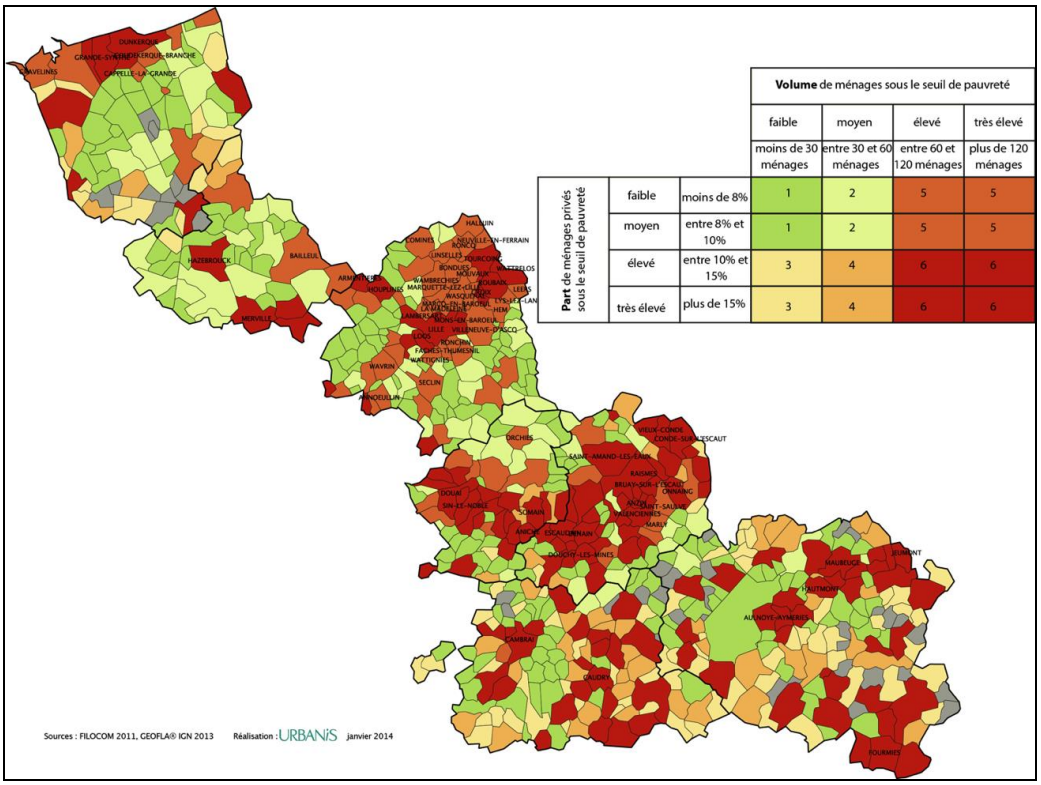
Des besoins qui concernent le parc privé de plus de 15 ans occupé par les ménages sous le seuil de pauvreté

Le parc privé abrite une part importante des ménages sous le seuil de pauvreté du département (voir la presque totalité de ces ménages dans le cas des territoires ruraux), ménages qui peuvent être confrontés à diverses difficultés dans leur logement : **confort, accessibilité, précarité énergétique**.

Ces ménages fragiles ont en effet accès aux **segments les moins valorisés du marché** et sont par ailleurs fortement contraints dans l'entretien de leur logement (adaptation et travaux importants liés au confort, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'adaptation du logement pour les propriétaires occupants ou travaux d'entretien courant pour les locataires).

Il est donc intéressant de caractériser plus finement ce parc afin de préciser à l'échelle du département et au sein des différents territoires, les besoins et le potentiel d'amélioration du parc privé. Le fait de circonscrire l'analyse au **parc de plus de 15 ans** permet d'exclure le parc récent moins concerné par les travaux d'amélioration et non éligible aux **aides de l'ANAH**, cible des interventions des collectivités. A l'échelle départementale, 89 % du parc occupé par les ménages situés sous le seuil de pauvreté date de plus 15 ans (87 % si on s'intéresse au parc occupé par l'ensemble des ménages). A une échelle infra-départementale, on retrouve les **espaces urbains** concernés par des enjeux importants (communes urbaines, corridor minier, corridor industriel de la Sambre), et de manière plus diffuse, les **espaces ruraux fragiles du sud du département et de la Flandre** (cf. carte annexe 16).

Le croisement des **volumes** de ménages sous le seuil de pauvreté et de la **part** qu'ils représentent au sein du parc privé de plus de 15 ans permet de classer les communes en fonction de **l'intensité des phénomènes** et d'affiner la description des enjeux au sein des différentes communes du département.



Les communes caractérisées par des **enjeux modérés**. Il s'agit de petites et moyennes communes (moins de 7 000 habitants) dans lesquelles les ménages sous le seuil de pauvreté représentent une faible part des ménages du parc privé de plus de 15 ans.

- **Catégorie 1 :** Il s'agit essentiellement de **communes rurales** (pour 90 % d'entre elles). Les ménages du parc privé fragile de plus de 15 ans sont essentiellement des **propriétaires occupants** (63 %) résidant dans **l'individuel** (97 %). Le parc privé fragile est plutôt **ancien** (85 % des logements datent d'avant 1949). Cette catégorie de communes compte la part la **plus importante de ménages de plus de 60 ans** au sein du parc privé fragile de plus de 15 ans.
- **Catégorie 2** : Ces communes appartiennent davantage à l'espace **périurbain** (49 % sont des communes rurales et 43 % des communes de banlieue). Les ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans sont là encore essentiellement en **propriété occupante** (61 %), **plutôt âgés** (44 % de plus de 60 ans). Le parc fragile se compose principalement **d'habitat individuel** mais se distingue par son caractère **récent** : un tiers des ménages fragiles résident dans un logement datant d'après 1949.

Les communes caractérisées par des **enjeux faibles en volume mais fort en part**. Il s'agit de petites communes dans lesquelles les ménages fragiles restent assez peu nombreux mais où ceux-ci représentent cependant une **part importante des ménages du parc privé de plus de 15 ans**.

- **Catégorie 3 :** Il s'agit de **petites communes rurales** (99 % d'entre-elles). Les propriétaires occupants représentent un peu plus de la moitié des ménages pauvres du parc privé. Les plus de 60 ans représentent 39 % des ménages. Le parc est composé d'**individuels** et se distingue par son **ancienneté** : 94 % du parc privé pauvre date d'avant 1945.
- **Catégorie 4 :** Les communes de cette catégorie se partagent entre l'espace rural et le périurbain. Le parc privé fragile présente des caractéristiques assez similaires à celui des communes de la catégorie 3. Il est cependant moins ancien.

Les communes caractérisées par des **enjeux forts**

- **Catégorie 5 :** Ce sont des communes urbaines, principalement des communes de **banlieues** (64%). Les ménages sous le seuil de pauvreté du parc privé de plus de 15 ans se partagent entre **propriétaires occupants et locataires**. Seuls 32 % d'entre eux ont plus de 60 ans. Le parc privé fragile est composé pour un quart de logements **collectifs**. Comparé aux autres catégories de communes, le parc fragile se distingue par son caractère **récent** : 48 % des logements datent d'après 1949 (31 % ont été construits entre 1949 et 1974). Ces communes sont probablement davantage concernées par les problématiques de copropriétés dégradées.
- **Catégorie 6 :** Ces communes relèvent des **centres-villes**, des **banlieues** et **bourgs centres**. Les ménages du parc privé pauvre sont **majoritairement des locataires** (67 %) et sont dans l'ensemble **plus jeunes** que ce qu'on observe sur l'ensemble du parc privé pauvre du département. Le tiers des logements du parc privé fragile sont **collectifs**. Les **trois quarts ont été construits avant 1949**. 3 % des logements sont en **sur-occupation** lourde.

Près du quart des ménages du parc privé seraient en situation de précarité énergétique

Près de 190 000 ménages du parc privé seraient en situation de précarité énergétique. La précarité énergétique concernerait ainsi 24 % des ménages du parc privé (28 % des locataires et 21 % des propriétaires occupants, ce qui s'explique par la fragilité économique plus conséquente au sein du parc locatif).

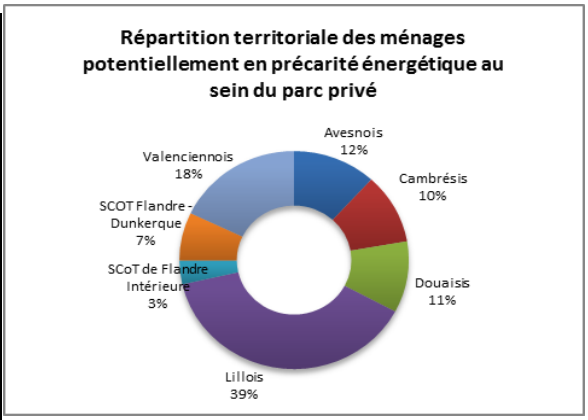
L'analyse de la répartition des ménages potentiellement en précarité énergétique au sein du parc privé fait apparaître les mêmes enjeux que ceux observés sur l'ensemble du parc (cf. 3.1.3).

Le territoire lillois concentre l'essentiel des ménages potentiellement en précarité énergétique (74 570 ménages soit 39 % des ménages potentiellement en précarité énergétique du parc privé) mais il demeure toutefois sous-représenté par rapport à son poids dans la répartition de l'ensemble des ménages du parc privé du département (47 % des ménages du parc privé).

Les deux territoires de Flandre sont également légèrement sous-représentés au regard du poids qu'ils représentent au sein du parc privé. Les caractéristiques socioéconomiques (population moins fragile dans l'ensemble) et les spécificités du parc de logement (habitat plus récent et d'avantage de collectif pour la Flandre Maritime et le territoire lillois) expliquent que l'enjeu de la précarité énergétique soit moins fort que sur les autres territoires (bassins miniers ou industriels ou espaces ruraux).

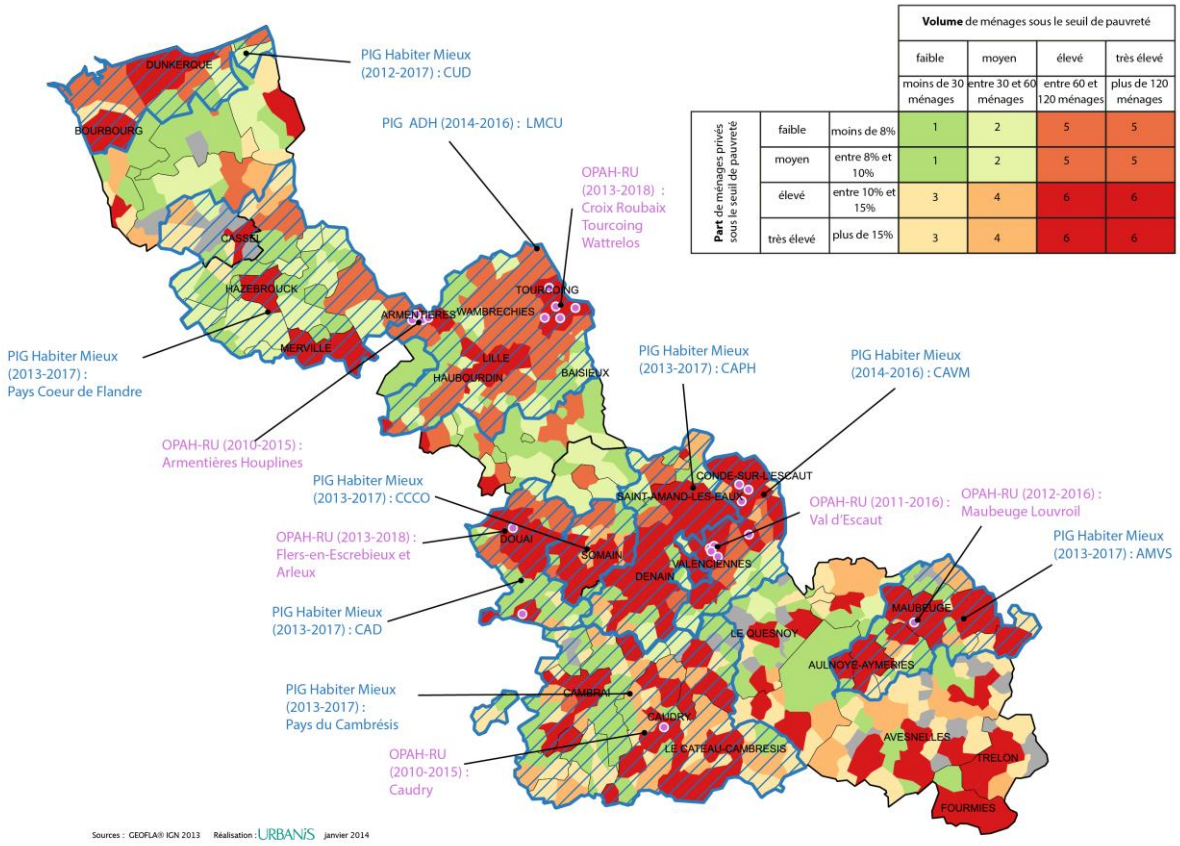
Le Valenciennois, le Cambrésis, l'Avesnois et le Douaisis regroupent une part importante des ménages potentiellement en précarité énergétique par rapport au poids qu'ils représentent dans la répartition des ménages du parc privé. Cette répartition des ménages potentiellement en précarité énergétique correspond bien à la répartition des ménages demandeurs du FSL au titre des impayés d'énergie.

	Répartition territoriale des ménages potentiellement en précarité énergétique		*Estimation de la répartition territoriale des demandes FSL*	*Rappel: répartition des ménages du parc privé en 2008*
Avesnois	12 %		*13 %*	*9 %*
Cambrésis	10 %		*13 %*	*7 %*
Douaisis	11 %		*10 %*	*9 %*
Lillois	39 %		*35 %*	*47 %*
SCoT de Flandre Intérieure	4 %		*3 %*	*5 %*
SCOT Flandre - Dunkerque	7 %		*7 %*	*10 %*
Valenciennois	18 %		*20 %*	*13 %*
Département du Nord	**100 %**		*100 %*	***100 %***



Une couverture progressive du territoire départemental par les PIG Habiter Mieux

Après plusieurs générations de dispositifs ciblés sur les périmètres les plus fragiles, la politique d'amélioration de l'habitat est désormais mise en œuvre dans le cadre de dispositifs portant sur une échelle large et visant des objectifs plus généraux. Depuis 2012, les différents EPCI du département (communautés urbaines, communautés d'agglomération ou pays) mettent ainsi en œuvre progressivement des Programmes d'Intérêt Général « Habiter Mieux ». Ces dispositifs visent en priorité à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux d'économie d'énergie (25 % de gain attendu). Les travaux d'économie d'énergie réalisés par les propriétaires bailleurs sont financés s'ils permettent d'obtenir un gain de 35 % d'économie d'énergie.



Les objectifs annuels des PIG Habiter Mieux en matière de lutte contre la précarité énergétique :

Maître d'ouvrage	Nom opération	objectifs annuels moyens	
		PO HM	PB HM
CU LILLE	PIG Amélioration Durable de l'Habitat	1032	
CU DUNKERQUE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CUD	150	
CA DOUAI	PIG Habiter Mieux du Douaisis	145	
CA MAUBEUGE VAL SAMBRE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CAMVS	100	
PAYS DU CAMBRESIS	PIG Habiter Mieux PAYS du CAMBRESIS	135	
CC CŒUR D'OSTREVENT	PIG Habitat durable de la CC CŒUR D'OSTREVENT	115	
PAYS CŒUR DES FLANDRES	PIG Habiter Mieux du PAYS CŒUR DE FLANDRE	85	28
CAPH	PIG HM	100	
CA VALENCIENNES		100	

- **…et par un parc privé potentiellement indigne très important**

La notion de logement indigne recouvre des situations très diverses (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, péril, saturnisme…). Il n'existe aucune source permettant de recenser exhaustivement le nombre de logements indignes mais on peut en estimer le volume grâce aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne. Cette donnée, construite à partir des fichiers FILOCOM, recense les résidences principales de mauvaise qualité (catégories cadastrales 6, 7 et 8) occupées par des ménages aux revenus modestes. Il s'agit d'un outil de repérage du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Il permet de

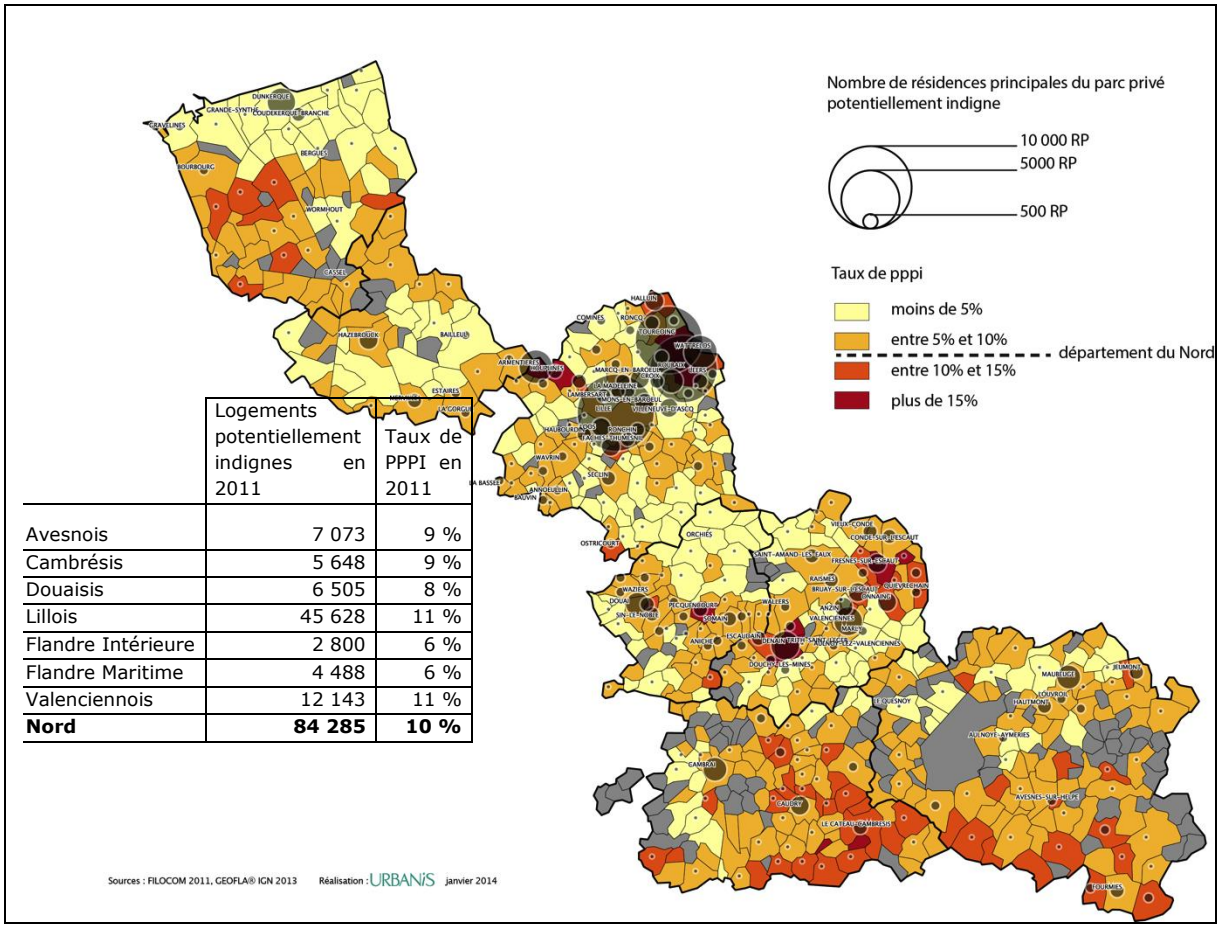
hiérarchiser les territoires en fonction de l'importance des enjeux et d'identifier les secteurs prioritaires en matière de traitement de l'habitat indigne.

Près de la moitié du parc privé potentiellement indigne du Nord se concentre dans la métropole lilloise

Le département du Nord compte **84 500 logements privés potentiellement indignes en 2011, soit 10 % du parc de résidences principales privées (à l'échelle nationale, on estime que 2 à 3 % du parc est potentiellement indigne)**. Avec plus de 45 000 logements potentiellement indignes, le **territoire lillois rassemble plus de la moitié du parc privé potentiellement indigne** du département. Les communes de Lille, Roubaix et Tourcoing concentrent à elles seules le tiers des logements potentiellement indignes du Nord.

Les taux de PPPI les plus importants s'observent sur les territoires lillois (11 %) et Valenciennois (11 %) et dans une moindre mesure sur l'Avesnois (9 %) et le Cambrésis (9 %). A une échelle plus fine, on observe un poids important des logements potentiellement indignes dans les communes urbaines de l'agglomération lilloise et de l'ancien bassin minier ainsi que dans les communes rurales du sud du département et de la Flandre.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011



	Logements potentiellement indignes en 2011	Taux de PPPI en 2011
Avesnois	7 073	9 %
Cambrésis	5 648	9 %
Douaisis	6 505	8 %
Lillois	45 628	11 %
Flandre Intérieure	2 800	6 %
Flandre Maritime	4 488	6 %
Valenciennois	12 143	11 %
Nord	**84 285**	**10 %**

Des enjeux qui se concentrent au sein du parc locatif privé

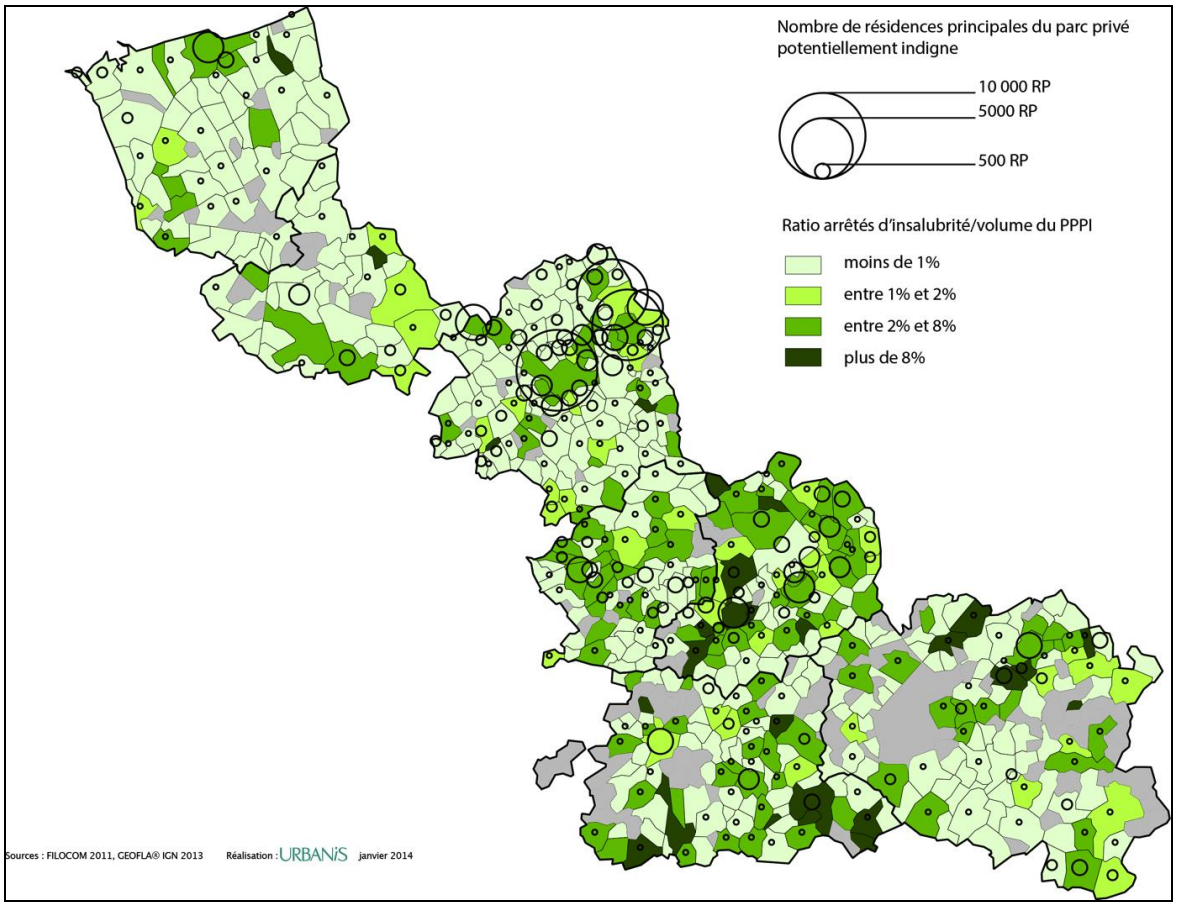
A l'échelle départementale, **58 % des logements potentiellement indignes sont des logements locatifs** (contre 27 % si l'on s'intéresse à l'ensemble du parc privé). 19 % des logements locatifs privés sont potentiellement indignes contre 6 % des logements en propriété occupante. Le nombre de logements locatifs privés potentiellement indignes s'est accru de 15 % entre 2003 et 2011 tandis que le nombre de logements en propriété occupante potentiellement

indignes a diminué de 19 % sur la même période. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la précarisation du parc locatif privé par rapport au parc en propriété occupante.

Des interventions contrastées en matière de repérage et de lutte contre l'habitat indigne

	Répartition PPPI 2011	Répartition des logements sous arrêtés d'insalubrité	Répartition des levées d'arrêtés d'insalubrité
Avesnois	9 %	17 %	19 %
Cambrésis	7 %	8 %	6 %
Douaisis	9 %	5 %	8 %
Lillois	48 %	44 %	36 %
Flandre Intérieure	4 %	1 %	2 %
Flandre Maritime	6 %	5 %	4 %
Valenciennois	16 %	20 %	26 %

Le rapport entre volumes de logements sous arrêté d'insalubrité et parc privé potentiellement indigne en 2011



L'activité de repérage effectuée sur les arrondissements peut être évaluée en comparant la répartition des arrêtés d'insalubrité par territoire et le poids que représentent ces territoires dans la répartition du parc privé potentiellement indigne. L'Avesnois et le Valenciennois et dans une moindre mesure le Cambrésis sont ainsi surreprésentés en terme de prise d'arrêtés. Ainsi, 17 % des logements sous arrêtés dans le Nord se trouvent dans l'Avesnois alors que ce territoire rassemble 9 % du parc privé potentiellement indigne du département. On observe également une surreprésentation de l'Avesnois et du Valenciennois concernant la part d'arrêtés d'insalubrité levés.

Comme l'indiquait une étude menée par le CETE en 2012[20], des contrastes importants existent entre les communes au sein d'un même arrondissement ou d'un même EPCI. Le rapport entre le nombre de logements sous arrêté et le nombre de résidences principales du parc privé potentiellement indigne fait ainsi ressortir des différences importantes parmi les communes fortement concernées par les enjeux d'habitat indigne. Des communes où l'activité de repérage est la plus forte : la vallée de la Sambre avec Maubeuge, Louvroil et Hautmont, à Dunkerque, au Cateau-Cambrésis, à Denain ou Roubaix et Croix. A l'inverse, on identifie des communes qui comptent un « gisement » important de logements potentiellement indignes mais où le nombre d'arrêtés semble indiquer une activité de repérage moins forte : certaines communes de l'ancien bassin minier (Raismes, Bruay-sur-Escaut, Pecquencourt, Somain, Escaudain), de la métropole lilloise (Mons-en-Barœul, Wattignies, Villeneuve d'Ascq, Halluin), ou encore Hazebrouck dans la Flandre ou Cambrai dans le sud du département.

Cette situation contrastée peut être vue comme le résultat d'une politique de lutte contre l'habitat indigne qui relève d'acteurs multiples dont la coordination ne s'est améliorée que récemment à partir de la mise en œuvre du plan d'éradication de l'habitat indigne et la mise en place en 2011, dans le Nord, du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne. La mise en place de ce pôle a permis de renforcer et réorganiser les services compétents en matière de politique d'habitat et de santé, d'améliorer la formation des acteurs locaux et d'assurer une meilleure coordination entre ces acteurs. En parallèle, les dispositifs opérationnels ont évolué pour permettre une action plus ciblée sur l'habitat indigne.

Certaines communes et collectivités (LMCU, CAVM, CUD, AMVS) ont ainsi mobilisé des outils complémentaires pour agir sur les quartiers particulièrement fragilisés : actions incitatives de type OPAH ou PIG et interventions plus ciblées de renouvellement urbain telles que Résorption de l'Habitat Insalubre, Opérations de Restauration Immobilière ou opérations d'aménagement, notamment dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés.

Ces opérations nécessitent cependant des moyens et une ingénierie dont ne disposent pas certaines communes comprenant elles aussi des quartiers concentrant un parc très dégradé. De même, le département se caractérise également par un parc privé potentiellement indigne plus diffus, sur les territoires ruraux du sud du département et de certaines communes de Flandre. L'enjeu est donc de développer des ingénieries dédiées pour organiser le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne sur tout le département. C'est l'objectif du volet LHI mis en œuvre dans les PIG récemment initiés.

Les objectifs des PIG Habiter Mieux en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

maître d'ouvrage	nom opération	Objectifs annuels moyens			
		PB Habitat Indigne	PO Habitat Indigne	PB Très Dégradé	PO Très Dégradé
CU LILLE	PIG Amélioration Durable de l'Habitat	547			
CU DUNKERQUE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CUD		10		
CA DOUAI	PIG Habiter Mieux du Douaisis	7	5	8	5
CA MAUBEUGE VAL SAMBRE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CAMVS	2	2	10	5
PAYS DU CAMBRESIS	PIG Habiter Mieux PAYS du CAMBRESIS	10	10		
CC CŒUR D'OSTREVENT	PIG Habitat durable de la CC CŒUR D'OSTREVENT	15	5		
PAYS CŒUR DES FLANDRES	PIG Habiter Mieux du PAYS CŒUR DE FLANDRE	4	10		
CAPH	PIG HM	5	3	6	2
CA VALENCIENNES		15	15		

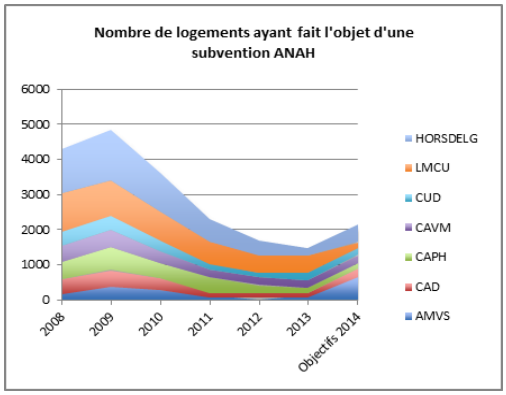
[20] CETE Nord Picardie (CEREMA) : Etude des stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne, février 2012

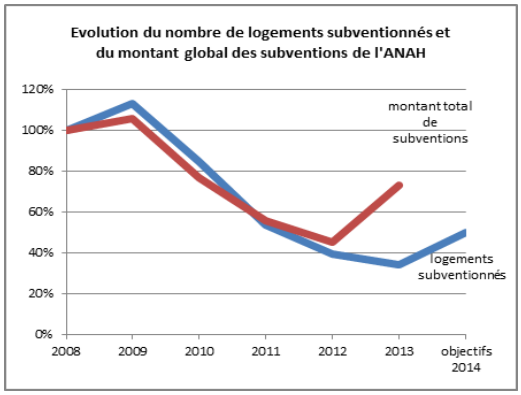
3.3.3. L'intervention des pouvoirs publics qui évolue pour traiter les enjeux prioritaires de lutte contre la précarité énergétique et de lutte contre l'habitat indigne

- **Des crédits progressivement réorientés vers l'ensemble des territoires du département…**

En 2011, 2 300 logements ont fait l'objet d'un dossier de subvention et ont mobilisé 18 974 666 € d'aide de l'ANAH. Les logements en propriété occupante représentent les trois-quarts des logements aidés sur l'ensemble du département et un quart du montant global de subventions.

72 % des logements aidés en 2011 (1 661 logements) se trouvent sur les territoires des EPCI délégataires (cf. annexe). Ils mobilisent 81 % des subventions engagées sur le département en 2011. Le territoire de LMCU regroupe 27 % des logements aidés et 47 % des subventions engagées.





L'analyse de l'activité de l'ANAH entre 2008 et 2014 montre une diminution de l'intervention de l'ANAH sur le département de 2009 à 2011 suivie d'un regain d'activité. Cette baisse est plus prononcée pour les propriétaires bailleurs (- 56 % pour les logements et - 47 % pour les subventions) que pour les propriétaires occupants (- 40 % pour les logements et - 34 % pour les subventions). Cette baisse importante s'explique par l'achèvement progressif de plusieurs OPAH-RU, qui mobilisaient des moyens importants, dans le Dunkerquois, le Lillois, le Denaisis ainsi que par la réorientation de la politique de l'ANAH, d'une intervention concentrée sur des périmètres fragiles à une action plus diffuse sur des territoires élargis. Les nouvelles règles d'intervention de l'Agence (action renforcée sur les travaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, rééquilibrage des aides en direction des propriétaires occupants, exigence de projet plus qualitatifs pour les propriétaires bailleurs) ont, en effet, demandé une adaptation et une appropriation par les acteurs locaux.

- **… Mais un accompagnement plus « diffus » des propriétaires concernés**

Les nouvelles orientations progressives des politiques d'amélioration de l'habitat visent donc bien à accompagner le plus grand nombre de propriétaires pour la réhabilitation de leur logement sur la base de priorités conformes aux besoins du territoire : lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique, mais avec des taux de couverture des travaux d'ensemble à réaliser moins importants que pour les anciennes générations d'OPAH.

Ainsi, l'ampleur des travaux à réaliser pour être éligible aux aides apparaît aujourd'hui comme un frein à leur concrétisation pour les propriétaires les plus modestes, limitant l'efficience des interventions de l'ANAH sur ce champ, qui sont plus adaptées aux propriétaires en capacité d'avancer les fonds et de réaliser les travaux prioritaires à toute intervention énergétique sur leur habitation. Localement, des caisses d'avance ont parfois été mises en place (cas de LMCU par exemple).

> Davantage de ménages potentiellement aidés, une ingénierie dédiée sur une grande partie du territoire, mais des aides plus limitées pour aider le plus grand nombre… Quid des publics les plus modestes, pour lesquels les travaux d'économie d'énergie ne représentent qu'une petite part des travaux à réaliser ?

3.3.4. En synthèse, une cible d'intervention partagée : les économies d'énergie, mais avec des modalités et critères différents d'attribution, une ingénierie de plus en plus complexe à mobiliser

Les acteurs de l'amélioration de l'habitat du Département du Nord ont globalement tous identifié la problématique énergétique comme axe prioritaire d'intervention mais avec des cibles, moyens et outils différents.

La question de l'efficience de ces interventions publiques se pose aujourd'hui pour ce qui est de la lisibilité des interventions et de l'impact sur les publics cibles.

Comment optimiser les modes d'intervention sur le parc privé dégradé, énergivore et apporter des réponses adaptées aux besoins des populations les plus fragiles ?

Quelle efficience des interventions publiques actuelles ?

- quelle lisibilité des interventions ?
- quel impact sur les publics cibles ?
- comment optimiser les modes d'intervention sur le parc privé dégradé, énergivore et apporter des réponses adaptées aux besoins des populations les plus fragiles ?

Le parc privé présente des enjeux spécifiques d'intervention quant à l''inconfort, la vétusté, et les déperditions thermiques, nécessitant un réinvestissement massif pour permettre son amélioration.

La difficulté réside tant dans l'état de vétusté du parc, que dans son occupation, caractérisée par des occupants aux ressources modestes, nécessitant le déploiement d'une ingénierie spécifique adaptée.

- **L'impact du recentrage progressif de l'Etat vers les travaux de performance énergétique sur des territoires plus larges d'intervention**

L'Etat, par le déploiement de dispositifs thématiques à grande échelle, de type PIG (Programme d'Intérêt Général), permet d'aider les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration thermique de leur logement. Les subventions de l'ANAH sont conditionnées, au-delà des critères classiques d'attribution (ressources pour les propriétaires occupants et loyers conventionnés pour les propriétaires bailleurs) à la nature des travaux à réaliser. Les travaux, pour ouvrir droit aux aides, doivent permettre un gain énergétique minimal de 25 %. Dans le cadre de ces PIG, les autres partenaires financeurs (EPCI et/ ou villes) s'alignent globalement sur les critères de l'ANAH pour apporter leurs aides. Les travaux répondant donc aux critères ouvrant droit à l'ASE (> à 25 % de gain) sont donc globalement bien aidés dans ces opérations. L'enjeu pour l'Etat est donc d'étendre ce type de dispositifs, qu'accompagne une ingénierie solide (réalisation de diagnostics thermiques, accompagnement financier des propriétaires, programmation des travaux prioritaires) et permettant la réalisation de travaux énergétiques prioritaires.

Ces dispositifs initiés par l'ANAH apportent donc une bonne réponse au parc énergivore, moyennement dégradé, pour des propriétaires occupants modestes ou très modestes et pour des propriétaires bailleurs réalisant des travaux énergétiques (> à 35 % de gains) et conventionnant leurs loyers.

- **les points positifs du dispositif** : bonne couverture du département en PIG sur les secteurs les plus peuplés, financement d'une ingénierie adaptée, bonne réponse aux travaux ponctuels de performance énergétique à réaliser, cible d'intervention cohérente avec l'état moyen et la typologie du parc privé du Département.

- **les points négatifs :**
  - Les territoires ruraux non encore couverts par ces dispositifs, seuls les propriétaires sont directement impactés (quid des locataires ?) et les travaux prioritaires autres qu'énergétiques sont peu ou mal financés. Les propriétaires pour lesquels des travaux prioritaires sont préalables à toute intervention énergétique sont donc difficiles à accompagner dans ce cadre.
  - Quid des logements où les travaux à réaliser sont importants (mais pour lesquels le financement en travaux lourds n'est pas mobilisable puisque le bien n'est pas suffisamment dégradé au regard des critères d'attribution des aides de l'ANAH) ? Comment financer au mieux dans ce cadre des restes à charge importants pour les ménages pour permettre une rénovation globale et durable du logement ?

- **Les interventions de la Région Nord Pas-de-Calais en direction du parc privé : un objectif partagé d'amélioration thermique et environnemental des logements, mais centré sur l'atteinte du BBC rénovation.**

La recherche d'une réhabilitation thermique des logements est également une des pistes d'action prioritaire du Conseil Régional du Nord Pas-de-Calais, qui vise à une requalification thermiquement ambitieuse des logements privés de la Région, dans le cadre du plan 100 000 logements. L'objectif est de rénover efficacement et durablement l'ensemble du parc de logements anciens pour offrir à la fois de meilleures conditions de vie aux habitants, réduire leurs dépenses, tenir les engagements du Plan climat régional et atteindre l'objectif «facteur 4» (diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050).

Là aussi, les objectifs sont la performance énergétique et la réhabilitation à grande échelle du parc de logements énergivores via un vaste plan régional de réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements anciens.

Cependant, l'objectif d'intervention diffère de celui de l'Etat, puisque les travaux à réaliser ne doivent pas seulement atteindre le seuil des 25 % de gain énergétique mais tendre vers le BBC rénovation.

Les travaux à réaliser doivent en effet répondre à un ordonnancement précis, réalisé sur la base d'un audit énergétique et environnemental, initié par le Conseil Régional et testé à grande échelle, listant l'ensemble des travaux à réaliser pour atteindre cet objectif.

Les travaux accompagnés sont donc strictement des opérations ambitieuses en matière d'économies d'énergie. Dans ce cadre, la Région apporte un soutien fort aux partenaires qui souhaitent s'inscrire dans cette démarche : aides complémentaires à l'ingénierie en opérations programmées (financement d'une partie du coût des audits) et possibilité de financement des travaux ciblés par l'audit, à hauteur de 4000 € par logement de subvention maximum (soit 15 % des travaux, plafonné à 4000 €) et jusqu'à 3 500 € de prime (si atteinte de l'objectif de 104 kW hep/m2.an)

Au regard du coût moyen des travaux à réaliser pour ces travaux BBC compatibles (environ 34000 € pour une réhabilitation énergétique) et des aides apportées en propre par le Conseil Régional, qui offre un taux de couverture moyen de 15 à 20 %, la question des capacités financières des propriétaires est primordiale.

Quelles cibles pour ce dispositif ?

Si la cible technique est bien identifiée et commune avec d'autres financeurs : les logements énergivores de la Région Nord Pas-de-Calais, le public concerné a priori n'est pas le même.

En diffus, cet objectif semble adapté pour des personnes disposant de moyens financiers leur permettant de financer leur réhabilitation, ou tout du moins leur reste à charge et pour un type de bâti ou les travaux autres qu'énergétiques ont déjà été réalisés.

En opération programmée, en cas de conventionnement avec la Région, l'avantage est la capacité de mobiliser des aides de l'ANAH, en complément de ces aides régionales, mais se pose alors la compatibilité de la cible « Habiter Mieux » et de la cible du Plan 100 000 logements. D'un côté, des publics modestes, avec des difficultés de financements de leur projet de travaux, de l'autre, un objectif de réhabilitation thermique nécessitant des investissements importants.

Si des aménagements sont possibles (possibilité de phaser les travaux économies d'énergie) pour permettre aux publics « Habiter Mieux » de bénéficier de l'aide de la Région, en sus des autres subventions, l'adaptation de cet outil et de ces aides au parc dégradé et à son occupation se pose.

Comment financer l'ensemble des travaux prioritaires (assainissement, salubrité, électricité, et tous travaux garantissant le clos et le couvert), si seuls les travaux économies d'énergie sont financés ?

En cas de possibilité de financement des autres travaux que les travaux de performance énergétique, le cumul des travaux à réaliser pour rentrer dans la cible et être éligible dépasse bien souvent le plafond de travaux subventionnable et compromet la faisabilité du projet.

Si, par ses exigences, ce dispositif permet la mise en œuvre de réhabilitations exemplaires, il risque en revanche de ne pas être adapté à certains projets concernant des occupants aux ressources limitées et des logements trop dégradés.

Les interventions de l'Etat et de la Région convergent donc sur une cible en apparence commune, mais avec des objectifs, critères et moyens complexes à articuler dans un contexte de fragilité économique et sociale importante.

- **L'intervention du Conseil Général pour l'habitat privé : d'un dispositif d'aide à la pierre à une politique en faveur des occupants en précarité énergétique : le dispositif Nord Energie Solidarité**

La politique d'aide du Département a cherché à recentrer ses aides en direction de l'occupant en priorité, qu'il soit locataire ou propriétaire. C'est une nouvelle fois la question énergétique qui est prioritaire, mais non plus du point de vue technique et environnemental (angle « performance énergétique »), mais du point de vue social, maîtrise des charges et occupation (précarité énergétique).

Des dispositifs d'intervention qui peinent à répondre à la fois aux besoins massifs en réhabilitation des logements et à la problématique de maintien dans les lieux d'occupants à ressources modestes.

La refonte actuelle du système d'aides du Conseil Général sur l'habitat privé, définie par des orientations stratégiques pose un cadre d'intervention fondé sur :

- la recherche de cohérence et d'équité territoriale ;
- l'aide aux publics les plus fragiles du département ;
- un accompagnement n'excluant pas les territoires non délégataires ;
- une prise en compte de la précarité énergétique dans ses différentes cibles (locataires, propriétaires) ;
- une approche globale, à la fois sociale et technique, sur le volet habitat et celui des publics précaires.

Un dispositif expérimental centré sur l'aide aux occupants en situation de précarité énergétique

Ce nouveau dispositif vise à accompagner les ménages en situation de précarité énergétique en distinguant 3 volets d'intervention :

- volet 1 : pour les travaux éligibles à l'ANAH : aides aux propriétaires en complément des aides ANAH (en abondement des subventions existantes) – mêmes conditions techniques

(bouquet de travaux – 25 % de gain) mais conditions de ressources différentes (publics FSL – ressources inférieurs à 1,5 RSA) ;

- volet 2 : pour des travaux énergétiques ne permettant pas d'atteindre le gain de 25 % - sur la base d'une liste de travaux prioritaires ;
- volet 3 : pour des travaux d'amélioration urgents et des réparations locatives.

Les principales innovations et différences avec les dispositifs d'intervention ANAH et Conseil Régional portent sur :

- la cible : les occupants éligibles « FSL » dont les ressources n'excèdent pas 1,5 RSA (qui constituent la frange la plus modeste des publics éligibles à l'ANAH) ;
- la possibilité de financement des travaux réalisés par des locataires ;
- l'expérimentation de dispositifs de financements innovants, en alternative aux subventions classiques, dont le chèque travaux pour les travaux de rénovation énergétique et de solidarité. La délivrance de chèques travaux se fera sous condition d'intervention d'entreprises labellisées RGE et d'entreprises d'insertion ;
- la possibilité de prise en compte des travaux de précarité énergétique qui ne permettent pas d'atteindre le gain de 25 % (FART) ;
- la prise en compte de la pédagogie et de l'usage du logement après travaux ;
- la création d'une plateforme d'information permettant l'orientation de tous les ménages concernés par les travailleurs sociaux.

Ce dispositif apparaît donc en certains points complémentaires aux aides de l'ANAH, mais sur une partie de la population seulement : les ménages précaires, éligibles au FSL, qui constituent une nouvelle catégorie d'intervention au sein des « publics très modestes » de l'ANAH. Il n'y a donc pas de correspondance entre les plafonds d'intervention des financeurs, chacun gardant ses propres critères d'attribution des aides.

L'impact de ce nouveau dispositif sera évalué dans le cadre de la démarche expérimentale mise en œuvre, à compter du mois de juin 2014.

En synthèse, les interventions conjointes de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Général ciblent toutes la question énergétique, abordée avec des critères d'intervention (cibles, conditions, nature et montant de travaux pris en compte) et des modalités d'intervention (Audits ou outils d'évaluations énergétiques, subventions, primes, actions pédagogiques) différentes.

Dans ce contexte, la mobilisation des dispositifs en direction de l'habitat privé apparaît complexe, et nécessite une ingénierie dédiée, lourde, devant optimiser l'articulation de ces aides possibles afin d'apporter une réponse adaptée aux propriétaires et aux occupants concernés.

La faiblesse de l'offre en logements locatifs sociaux par rapport à l'importance des besoins dans le département du Nord fait qu'une part importante des ménages les plus modestes ne trouvent pas à se loger au sein du parc social et demeurent au sein du parc privé et notamment dans ses segments les moins valorisés et les plus dégradés. Le département du Nord se caractérise en effet par la médiocrité de son parc privé (10 % du parc est potentiellement indigne, contre à 2 à 3 % l'échelle nationale). Les besoins d'amélioration et d'adaptation du parc privé restent donc très importants malgré les interventions continues de l'ANAH et des collectivités depuis plusieurs années, avec un fort enjeu d'optimisation des financements sur ce champ.

CONCLUSION PARTIE III

La tension constatée sur le parc dans le département est fortement liée à la faiblesse de la construction et donc à un report important des besoins sur le parc existant. Elle s'exprime par :

- L'importance du volume de la demande sociale (87 000 demandes exprimées), qui peut néanmoins être modérée par une relative fluidité dans le parc (plus de 20 000 logements libérés par an) et la dynamique de construction sociale observée sur la période récente (3 800 mises en services annuelles). Bien que les besoins restent très élevés, les difficultés sont davantage liées à une inadéquation entre l'offre et la demande en matière de typologie et surtout de niveau de ressources ;
- Une forte attractivité du parc ancien, qui s'exprime par une vacance faible, non en raison de ses qualités intrinsèques mais du fait de niveaux de prix modérés. Ainsi le parc privé dégradé, joue un rôle de parc social d'usage en accueillant une part importante de ménages sous le seuil de pauvreté, qui n'ont accès qu'aux segments les moins valorisés du marché. Ces ménages sont, par ailleurs, contraints dans leurs dépenses d'amélioration du logement et donc particulièrement vulnérables aux problématiques d'indignité et de précarité énergétique.

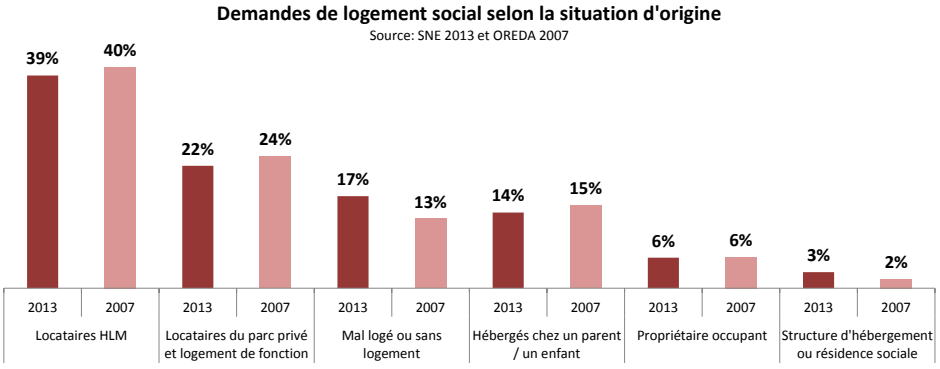
4 - Des parcours résidentiels peu fluides pour les Nordistes

4.1 - Des difficultés d'accès au logement et à l'hébergement pour les ménages les plus fragiles, malgré la forte présence de solutions d'insertion

4.1.1. Une augmentation des ménages en incapacité d'accéder ou de se maintenir dans leur logement

On constate sur la période récente une **fragilisation de la situation financière d'une partie des Nordistes,** qui a des conséquences sur la capacité d'accès au parc, y compris social, et sur la capacité à se maintenir dans le logement.

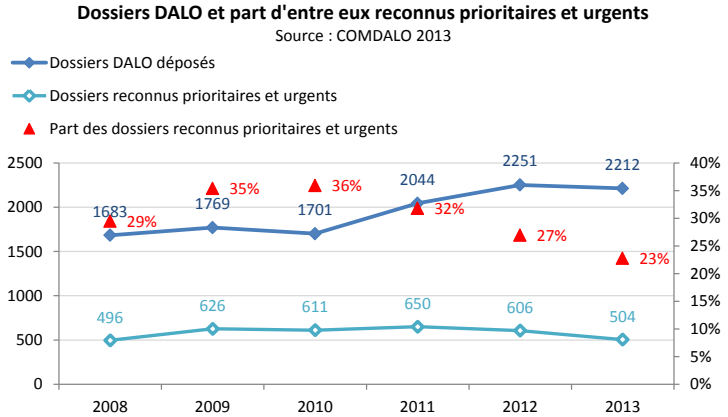
Ainsi, la part des ménages mal logés ou sans logement, qui recouvre des situations diverses : ménages hébergés chez des tiers (9 200 demandeurs), sans abri (1 200 demandes), à l'hôtel (100 demandes), en camping (180 demandes) etc., est en nette hausse par rapport à 2007, au détriment des ménages en situation de stabilité face au logement (locataires privés et HLM notamment).

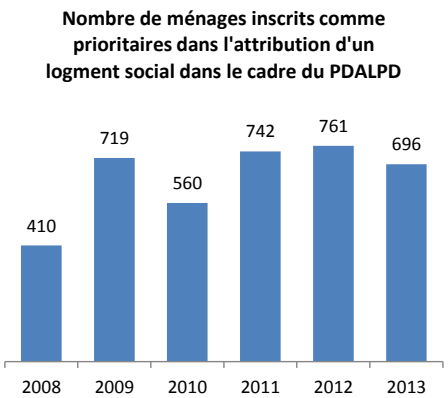


De plus, une majorité des demandeurs ne disposent que de très faibles revenus (76 % d'entre eux sont éligibles à un logement PLAI) et le problème de l'accessibilité au parc social, notamment neuf (cf. page 62), pour ces ménages a été de nombreuses fois soulevé et cela malgré une solvabilisation des ménages à travers l'APL.

La montée en puissance du dispositif DALO montre également cette précarisation de la demande, avec près de **2 000 dossiers déposés par an** dans le département au cours des dernières années. Parallèlement, on observe une **nette diminution de la proportion des dossiers reconnus prioritaires et urgents** (23 % en 2013, contre 36 % en 2010).

Par ailleurs, près de 700 ménages sont également inscrits comme prioritaires dans l'attribution d'un logement social dans le cadre du PDALPD.





Il est essentiel que les EPCI délégataires et disposant d'un PLH se saisissent de la question du droit au logement des ménages défavorisés identifiés grâce au PDALPD et au dispositif DALO, bien qu'elle ne fasse pas directement partie du champ de la délégation de compétence, mais compte tenu du rôle qu'ils jouent en matière de production de l'offre sociale.
En la matière, LMCU innove avec la mise en place d'un Accord Collectif Intercommunal.

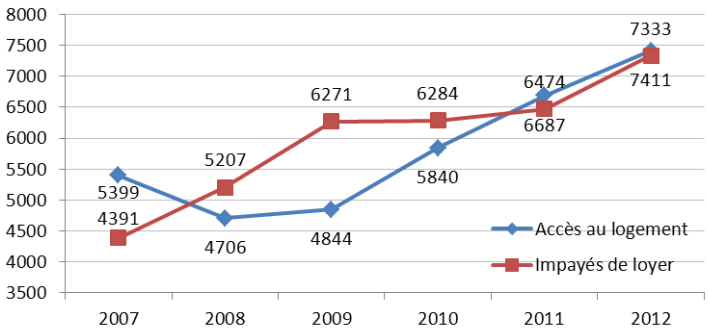
Zoom : Accord Collectif Intercommunal de LMCU

Inscrit dans le PLH adopté en décembre 2012, l'ACI a pour but de faciliter l'accès au logement de 13 situations identifiées comme prioritaires. Ces ménages représentent en 2013, 40 % des attributions en première entrée et trouvent une réponse à proximité de leur lieu de résidence antérieur. La répartition des attributions montre que certains territoires ont un déficit d'offre abordable (La Lys notamment) et que les communes les plus fragiles ont une prise en charge supérieure de ce type d'attribution.

Néanmoins, l'accord collectif a modulé ces objectifs en faveur d'un effort d'accueil des communes dont le parc social est le moins fragilisé, effort en partie réalisé.

L'ACI s'accompagne d'une charte de bonnes pratiques en commission d'attribution et de groupes de travail sur les modalités de mise en œuvre à l'échelle des quartiers, au sein d'une Conférence Intercommunale du Logement.

Evolution des demandes d'aides déposées auprès du FSL dans le département - Source CG 59



La difficulté croissante à se maintenir dans un logement est également observable au travers de la forte augmentation des demandes d'aides à l'accès ou au maintien dans le logement déposées auprès du FSL.

En 2012, environ 14 700 demandes ont été déposées, dont la moitié pour solliciter une aide à l'accès au logement et l'autre moitié pour le remboursement de dettes de loyers, soit **une augmentation de + 50 % des demandes d'aides depuis 2007**.

La part des revenus consacrés au logement (loyer ou paiement des traites) est un indicateur intéressant, mais difficilement mobilisable sur l'ensemble des ménages à une échelle fine.

A l'échelle régionale, le taux d'effort net (loyer ou paiement des traites et charges auquel on soustrait les aides au logement) des ménages modestes et à bas revenus s'élevait à 23,6 % en 2006 (+ 9 points par rapport aux autres ménages). Les charges pesait pour moitié dans ce taux d'effort pour les ménages modestes et à bas revenus, alors qu'il représentait un tiers du taux d'effort des autres ménages.

A l'échelle départementale, ces données sont disponibles pour les allocataires de la CAF, qui sont par ailleurs les ménages rencontrant le plus de difficultés à assumer les frais liés au logement.

Dans le département, **plus de 20 % des allocataires ont un taux d'effort lié au logement supérieur à 30 % de leurs revenus**, ce qui est la limite d'acceptabilité généralement utilisée. Cela illustre un **décrochage entre les capacités financières des ménages et l'augmentation des prix de l'immobilier.** Cette proportion reste néanmoins inférieure à la moyenne nationale (25 %).

Ces phénomènes sont particulièrement prégnants au sein du parc locatif privé ; les plafonds de loyer pratiqués dans le parc locatif social permettant davantage de limiter les taux d'effort.

Il faut ajouter que le loyer pris en compte intègre l'APL accordée, mais ne comprend pas les charges. Ainsi, ces ménages sont **face à de réelles difficultés à assumer le paiement de leur loyer ou de leurs traites**.

Part des allocataires CAF consacrant plus de 30% de leurs revenus au paiement de leur loyer ou remboursement d'emprunt (APL comprises et hors charges)

	Ensemble du parc	*dont Parc locatif privé*	*dont Parc locatif social*	*dont Logement en accession*
Avesnes-sur-Helpe	17,1%	*10,6%*	*4,0%*	*2,5%*
Cambrai	21,1%	*16,2%*	*2,2%*	*2,7%*
Douai	18,5%	*11,6%*	*4,5%*	*2,4%*
Dunkerque	18,3%	*10,9%*	*4,6%*	*2,8%*
Lille	23,0%	*16,5%*	*3,7%*	*2,8%*
Valenciennes	18,9%	*12,2%*	*4,4%*	*2,2%*
NORD	**20,7%**	*14,1%*	*3,9%*	*2,6%*
PAS-de-CALAIS	**17,6%**	*11,3%*	*3,8%*	*2,4%*
REGION N-PdC	**19,6%**	*13,1%*	*3,9%*	*2,6%*
France Métro	**24,8%**	*18,5%*	*3,0%*	*3,3%*

Source CAF 2012

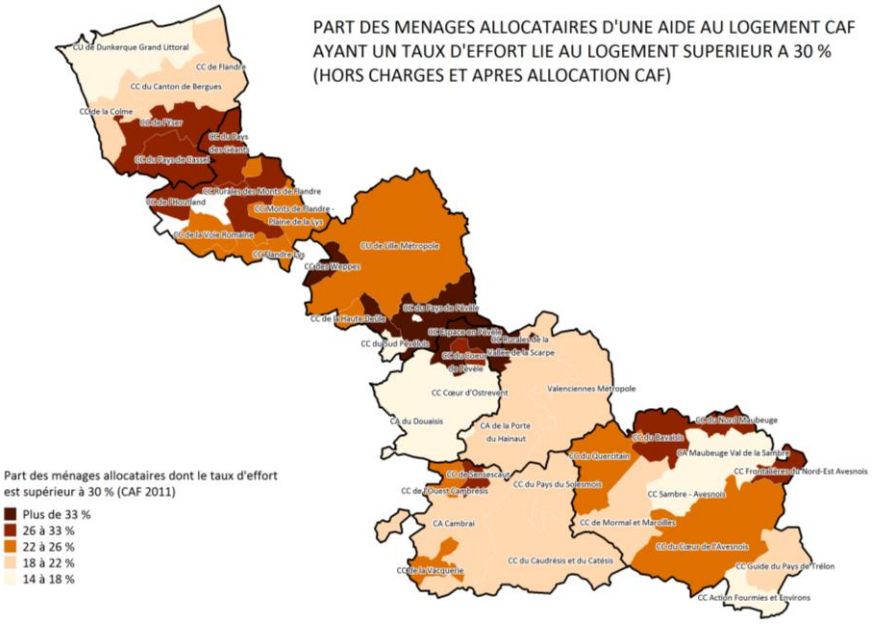
Exemple : le taux d'effort lié au logement

Pour une personne seule disposant de ressources nettes équivalentes au SMIC (1113€/mois) et souhaitant louer un 40 m² à Lille (480€ /mois), le taux d'effort lié au logement est de **43 %** (compte tenu de ses revenus, cette personne ne bénéficie pas de l'APL).

Pour un logement social de taille équivalente (220€/mois pour un logement à 5,5€/m²), son taux d'effort ne serait que de **19 %.**

Si la cartographie des ménages allocataires CAF est proche de celle des revenus avec une mise en relief des territoires les plus fragiles économiquement - la CUD, le bassin minier, le Cambrésis et l'Avesnois (cf. Annexe 18), celle des ménages allocataires dépensant plus de 30 % de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement d'emprunt montre d'autres phénomènes. En effet, **les territoires les plus concernés par des taux d'effort importants sont des territoires favorisés économiquement** (la Flandre Intérieure et la Pévèle notamment) où :

- le parc social est peu présent, obligeant les ménages modestes à se loger dans le parc privé où les niveaux de loyers sont élevés
- on observe des forts reports de population souhaitant accéder à la propriété et ne pouvant réaliser leur projet au sein de LMCU ou de la CUD, et contraints à des taux d'effort et durées d'endettement importants.



La hausse des prix de l'immobilier combinée à une stabilité des revenus de la population aboutit à un développement des situations d'impayés locatifs qui recouvrent des réalités de plus en plus diverses et complexes. En ce sens, le PDLAPD 2013-2018 prévoit la réalisation d'une charte de prévention des expulsions locatives permettant de repréciser le rôle de chacun des acteurs et de fixer leur engagement, mais également de recenser et diffuser les bonnes pratiques mises en œuvre sur le territoire.

4.1.2. Une concentration des solutions d'hébergement et de logement accompagné dans la métropole lilloise

Le département compte :

- 3459 places d'hébergement (englobant hébergement d'urgence, logement temporaire, hôtel et places financées en ALT – Allocation Logement Temporaire- seul) ;
- 2597 places d'insertion (incluant les places de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et de stabilisation) ;

Ce qui représente plus de 6 000 places d'hébergement (urgence, CHRS et stabilisation), et correspond à un **taux d'équipement largement supérieur à la moyenne nationale et régionale.**

	Nord	Nord Pas de Calais	France métro.
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1000 adultes de 20 à 59 ans	3,9	3	1,8

Source : STATISS 2012

Néanmoins, on constate une forte **métropolisation dans la localisation des places d'hébergement** : avec 3347 places, l'arrondissement de Lille compte deux fois plus de places d'hébergement, rapportées à la population, que le Valenciennois et 6 fois plus que le Douaisis[21].

	Avesnois			Cambrésis			Douaisis			Dunkerquois			Lillois			Valenciennois			Nord	
Pop 20-59 ans	*120 069*			*83 310*			*131 179*			*198 894*			*659 650*			*184 764*			***1 377 865***	
	nb places	*nb places / 1000 hts*	*% places*	*nb places*	*nb places / 1000 hts*	*% places*	*nb places*	*nb places / 1000 hts*	*% places*	*nb places*	*nb places / 1000 hts*	*% places*	*nb places*	*nb places / 1000 hts*	*% places*	*nb places*	*nb places / 1000 hts*	*% places*	***nb places***	***nb places / 1000 hts***
Hébergement d'urgence	150	1,25	6%	81	0,97	3%	60	0,46	2%	383	1,93	14%	1766	2,68	66%	251	1,36	9%	**2691**	**1,95**
CHRS	115	0,96	5%	121	1,45	6%	117	0,89	5%	268	1,35	12%	1351	2,05	62%	211	1,14	10%	**2183**	**1,58**
Stabilisation	70	0,58	17%	63	0,76	15%	14	0,11	3%	10	0,05	2%	230	0,35	56%	27	0,15	7%	**414**	**0,30**

Dans la métropole lilloise, la demande reste cependant nettement supérieure à l'offre. Ainsi, 8 700 ménages (ou 12 000 personnes soit 1% de la population totale de LMCU) ont appelé au moins une fois le 115 au cours de l'année 2013, et 80 % des demandes d'hébergement n'ont pu être satisfaites faute de place[22].

Le département compte également 771 places en résidences sociales, 299 en Foyers de Jeunes Travailleurs et 2903 en Foyers de Travailleurs Migrants[23].

En 2011, le département du Nord comptait 355 places de maisons relais / pensions de famille ouvertes. Il faut y ajouter 447 places dont l'ouverture a été validée mais qui ne sont pas encore ouvertes. Au total, l'objectif fixé est de 891 places.

	Places ouvertes en 2011	Places dont l'ouverture a été validée en CRV	Total	Nb d'habitants par place
Avesnois	20	46	66	3 555
Cambrésis	10	52	62	2 562
Douaisis	39	20	59	4 196
Dunkerquois	56	89	145	2 591
Lillois	190	222	412	2 913
Valenciennois	40	18	58	6 003
TOTAL	**355**	**447**	**802**	**3198**

Source : PDALPD 2012

Le rapport entre le nombre de places programmées par arrondissement et le nombre d'habitants montre la nécessité de travailler à une répartition des places restantes pour rééquilibrer l'offre entre les arrondissements. Ainsi, l'arrondissement de Valenciennes puis celui de Douai semblent prioritaires au regard des données chiffrées.

[21] Source : Diagnostic PDLAPD 2013-2018

[22] Source : Préfecture du Nord

[23] Non encore transformé en résidence sociale. Source des données : STATISS 2012

Par ailleurs, les structures d'hébergement font face à une très forte sollicitation sur la période récente en lien avec une mobilisation importante de la part des demandeurs d'asile, mais également à un prolongement des durées de séjour qui révèle un fort **enjeu de fluidification** des sorties d'hébergement. **Ainsi, et malgré une offre développée, le département souffre d'une pression importante sur le parc d'hébergement d'urgence et temporaire.**

Il faut également ajouter que, dans le département, les financements PLAI ont surtout été orientés vers la production de logements sociaux à bas loyer mais pas forcément en direction des logements d'insertion. Au-delà des aspects financiers, c'est la question des conditions de montage des opérations qui est posée : captation foncière, rôle des opérateurs, etc. Le PDALPD prévoit la mise en place d'un groupe de travail dédié à cette question et en charge de :

- Développer la connaissance de la production et de l'usage des logements PLA-I ;
- Identifier les leviers et blocages à la production et à la gestion des logements d'insertion, en particulier dans le diffus ;
- Appuyer la mise en œuvre des MOUS « offre nouvelle »[24] sur l'ensemble des territoires.

Les besoins des ménages les plus fragiles peuvent également trouver des réponses, dans une moindre mesure, **au sein du parc privé**. En ce sens, le FSL finance l'action d'une vingtaine d'opérateurs au titre de la Gestion Locative Adaptée (1 450 logements concernés au total). Cette aide concerne des logements privés en mandat de gestion (près de 1000 logements, dont la très grande partie est propriété de l'UES PACT) et des logements sociaux en sous-location et bail glissant. L'Etat intervient également au titre de l'intermédiation locative (en 2011, 72 logements mobilisés en mandat de gestion, 76 logements mobilisés en sous-location).

Le PDALPD prévoit de renforcer la réflexion sur la contribution du parc privé au logement des personnes défavorisées, via l'élaboration d'un état des lieux de l'offre existante en sous-location et mandat de gestion, l'identification des besoins par territoire et l'élaboration d'un plan de développement tenant compte des spécificités des territoires. L'objectif de mobilisation du parc privé peut également être articulé avec la lutte contre la vacance pour les territoires marqués par ces phénomènes.

4.1.3. Un investissement des EPCI au travers de leur PLH en cours de consolidation

Les EPCI ont également intégrés dans le cadre de leur PLH la nécessité d'apporter une réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment par le financement de structures d'hébergement ou de logements temporaires mais également par la création d'instance partenariale permettant une meilleure connaissance des situations et une amélioration de leur traitement.

Dispositifs existants en Mai 2014

	Politiques locales en faveur des ménages les plus fragiles
CU de Dunkerque	Animation d'une commission de concertation en faveur des mal-logés. Objectif de mise en place d'un ACI. Partenariat avec les bailleurs pour faciliter la production PLAI via le bail emphytéotique et financement du PLAI. Dispositif d'intermédiation locative. Accompagnement à la création et réhabilitation de structures ou places d'hébergement (recherche de foncier, aide au montage de dossiers, aide financière) : Requalification des foyers de travailleurs migrants sur le territoire. Réhabilitation du foyer intercommunal d'urgence, Réalisation d'une résidence sociale pour l'accueil des SDF souffrant de troubles psychiques.

[24] Les MOUS « offre nouvelle » ont pour objectif de favoriser l'accès à un logement décent et durable des ménages les plus défavorisés exclus des dispositifs classiques de relogement. Il s'agit d'un dispositif qui articule un ensemble d'actions et de démarches pour permettre le repérage de ménages en grande difficulté d'accès au logement, le développement d'une offre de logements adaptés, l'installation des ménages dans de bonnes conditions et leur accompagnement social dans le temps.

LMCU	Site-pilote pour « Logement d'abord » et lieu d'expérimentation de « « Un chez soi d'abord » (envisager chaque fois que possible l'accès au logement accompagné plutôt que l'hébergement. Crédits communautaires propres pour la construction, le redéploiement, la réhabilitation et l'équipement des places d'hébergement et d'habitat adapté. Création 300 places en maisons-relais (accompagnement en ingénierie et en financement PLA-I).
CA Porte du Hainaut	Mise en place d'une conférence communautaire pour le droit au logement. Aides financières à la production de logements d'urgence et de places d'hébergement temporaire.
CA Valenciennes Métropole	Poursuivre l'accompagnement des ménages très sociaux vers une offre de logements très sociaux autonomes (locatifs sociaux en PLAI ou logements privés conventionnés très sociaux).
CA du Douaisis	Création d'un centre maternel proposant un accueil et un hébergement les femmes enceintes et les mères isolées. Création d'une résidence sociale proposant un accueil transitoire. Aides financières pour la création de places d'hébergement en résidences sociales et maisons relais (45 000 euros par an pour les constructions neuves, soit 5000 € par logement).
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Aides financières pour la création de places d'hébergement en résidence sociale et maison relais à la hauteur de 10 000 € par logement ou 5 000 € par place.
CA de Cambrai	Création d'une nouvelle résidence sociale à Cambrai. Production de logements adaptés avec accompagnement social (flécher 50 % des PLAI pour les publics cibles du PDALPD).

Néanmoins, les bilans à mi-parcours des délégations des aides à la pierre ont permis de mettre en avant le constat que, en dehors de LMCU, les EPCI délégataires participent très peu aux instances locales du PDALPD, et n'intègrent pas dans leur programmation des opérations destinées aux ménages pris en charge dans les MOUS (ou identifié dans d'autres instances telles que le comité de concertation en faveur des mal-logés de la CUD), dont ils assurent pourtant la maîtrise d'ouvrage.

En termes d'observation, tout ce qui relève de la connaissance de la demande la plus sociale est porté par la DDCS et la DDTM mais n'est pas assumé par les territoires eux-mêmes, en dehors de LMCU, dans une relation directe aux CCAS, aux communes et aux partenaires sociaux présents dans l'EPCI.

Hormis pour la prise en charge des situations les plus sévères reposant exclusivement sur les services de l'Etat et du Département, il conviendrait que les EPCI investissent davantage le PDALPD (production de logement adaptée, contribution financière, mobilisation de leurs droits de réservation, contribution à l'observation de la demande très sociale, etc.).

La forte hausse des prix de l'immobilier dans un contexte de stagnation des niveaux de revenus, voire de diminution pour les ménages les plus précaires, est à l'origine d'un décrochage progressif entre les niveaux de loyers et les capacités financières des Nordistes et donc de difficultés croissantes à accéder ou se maintenir dans un logement.

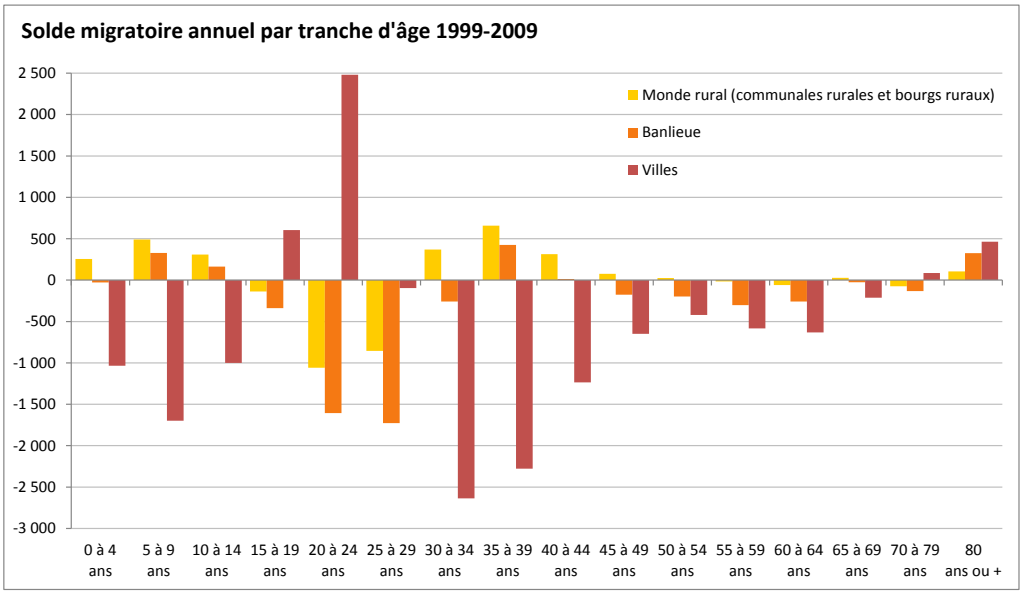
Ce phénomène s'observe par une forte précarisation des demandeurs de logements sociaux mais aussi par des taux d'effort de plus en plus importants notamment dans le parc locatif privé.

En réponse à cette problématique, le département dispose d'une offre en solutions d'hébergement et logements temporaires conséquente, mais fortement concentrée dans la métropole lilloise compte tenu de l'importance du flux de demandes et, par ailleurs, fortement sollicitée. Le rééquilibrage de l'offre ainsi qu'une meilleure connaissance de la demande très sociale seraient souhaitables sur l'ensemble des territoires.

4.2 - Des difficultés à maintenir les jeunes ménages sur certains territoires

4.2.1. Une forte sollicitation du parc social des villes

Si l'espace rural connaît la croissance démographique la plus forte du département, il n'en reste pas moins qu'il rencontre des difficultés à garder ses jeunes ménages. En effet, l'analyse du solde migratoire par tranche d'âge met en exerce un solde migratoire nettement positif pour les villes entre 15 et 25 ans, montrant une attractivité qui va au-delà des limites départementales ; cette tranche d'âge correspondant soit à l'accès à l'emploi, soit à la réalisation des études supérieures. A l'inverse, sur cette même tranche d'âge, on constate l'importance des départs depuis les communes de banlieue et l'espace rural.



Entre 25 et 30 ans, on constate un équilibre migratoire pour les villes, marqué par le départ d'une partie des étudiants vers d'autres pôles d'emploi (Ile-de-France notamment). Le solde migratoire reste lui fortement négatif dans les banlieues et l'espace rural, montrant la difficulté de ces territoires à répondre aux besoins de ces ménages, à la fois en matière d'emploi, mais aussi de logement.

De plus, les communes de banlieue et de l'espace rural se caractérisent par la **faiblesse de l'offre en petits logements**. Sur la dernière décennie, cette offre s'est très faiblement développée, voire est **en recul** dans les communes rurales, pour qui on observe une perte de 1260 petits logements depuis 1999. Ces dernières ne disposent par ailleurs que d'un parc locatif limité (seulement 18 % de logements locatifs privés et sociaux).

	Part des moins de 30 ans parmi les ménages	Part des ménages de 1/2 personnes parmi les moins de 30 ans	Part des T1/2 parmi les RP	Taux d'évolution annuel des T1/2	Part des logements locatifs	Taux d'évolution annuel du parc locatif
Villes	18%	82%	21%	1,3%	54%	1,0%
Banlieue	9%	61%	8%	0,5%	35%	1,3%
Bourgs	10%	69%	11%	-0,2%	36%	1,2%
Rural	7%	59%	6%	-1,8%	18%	1,6%
Nord	**13%**	**76%**	**15%**	**1,0%**	**43%**	**1,1%**

Source : INSEE RP 2010

Les caractéristiques du parc sont fortement liées au profil familial des jeunes ménages : dans les villes, les jeunes constituent très majoritairement (82 %) des petits ménages. Par contre, dans les communes rurales et les banlieues, les ménages de moins de 30 ans ont, pour plus de 40 % d'entre eux, déjà un enfant.

Néanmoins, les jeunes ménages semblent rencontrer **une relative facilité à accéder au parc social.** En effet, les moins de 30 ans représentent 37 % des attributions contre seulement 28 % des demandeurs. De fait, le ratio demandes / attribution est plus faible pour les jeunes que pour l'ensemble des ménages (2,5 contre 3,3 pour l'ensemble des demandeurs) en lien avec une forte mobilité sur les petites typologies.

	Part des moins de 30 ans parmi les demandeurs	Part des moins de 30 ans parmi les attributions	Ratio demandes / attribution pour les moins de 30 ans
Avesnois	27%	40%	1,6
Cambrésis	25%	25%	2,3
Douaisis	30%	38%	2,5
Lillois	28%	38%	3,0
Flandre Intérieure	27%	32%	3,4
Flandre Maritime	28%	40%	2,1
Valenciennois	28%	35%	2,0
Département Nord	**28%**	**37%**	**2,5**

Source : SNE 2014

** Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement*

La pression reste néanmoins plus soutenue dans l'arrondissement lillois, où le volume de demandeurs est très important, et la Flandre Intérieure où le parc de petites typologies semble insuffisamment développé (cf. page 62).

4.2.2. Des capacités d'accès au marché libre limitées

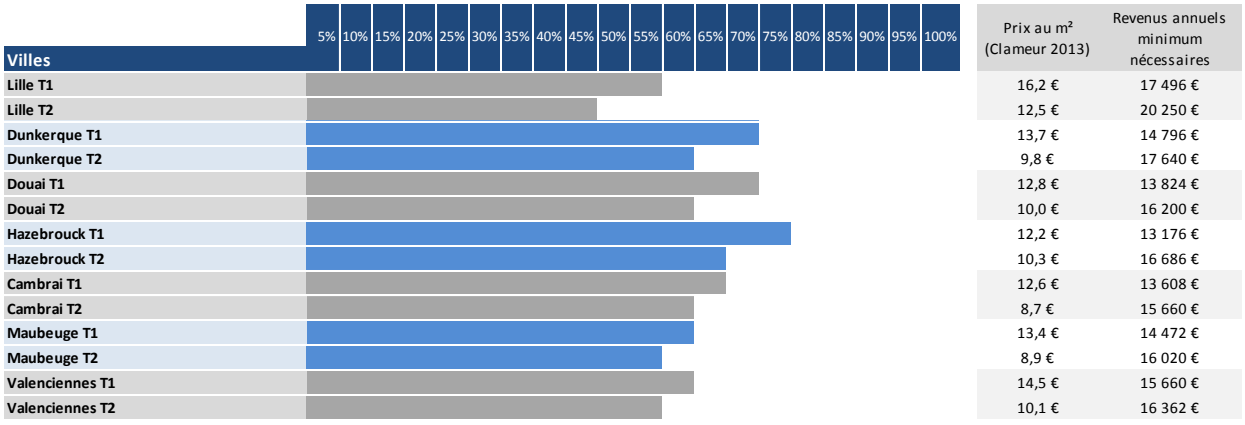
Au-delà de la présence d'une offre correspondant aux besoins des jeunes ménages, se pose la question de son accessibilité financière (cf. Annexe 20). En effet, malgré des prix de l'immobilier plutôt modérés, hors agglomération lilloise, les prix à la location, notamment dans les petites typologies restent élevés, en raison de la faiblesse de l'offre disponible dans certaines villes (par exemple : 12 % de T1/T2 à Maubeuge, 16 % à Dunkerque).

De plus, le revenu médian des jeunes Nordistes est inférieur à la moyenne nationale (14 125 € par an et par unité de consommation, contre 16 210 € en France métropolitaine).

Part des ménages de moins de 30 ans, habitant l'arrondissement, en capacité de louer un appartement au prix du marché

Exemple d'un appartement T1 (30 m²) et T2 (4 5m²)

Source INSEE DGI 2011 et prix immobilier CLAMEUR 2013



Villes	Prix au m² (Clameur 2013)	Revenus annuels minimum nécessaires
Lille T1	16,2 €	17 496 €
Lille T2	12,5 €	20 250 €
Dunkerque T1	13,7 €	14 796 €
Dunkerque T2	9,8 €	17 640 €
Douai T1	12,8 €	13 824 €
Douai T2	10,0 €	16 200 €
Hazebrouck T1	12,2 €	13 176 €
Hazebrouck T2	10,3 €	16 686 €
Cambrai T1	12,6 €	13 608 €
Cambrai T2	8,7 €	15 660 €
Maubeuge T1	13,4 €	14 472 €
Maubeuge T2	8,9 €	16 020 €
Valenciennes T1	14,5 €	15 660 €
Valenciennes T2	10,1 €	16 362 €

Ainsi, **les niveaux de prix dans le parc privé excluent une part importante des jeunes ménages** et cela dans l'ensemble des villes observées : entre un quart et la moitié des ménages selon les villes ne peuvent louer un appartement T1/2 dans des conditions de taux d'effort acceptables (30 %). Dans les faits, ces ménages à faibles revenus, soit font face à des taux d'efforts importants, soit résident dans un logement au loyer plus faible (mais potentiellement de médiocre qualité).

D'autre part, et comme à l'échelle nationale, les moins de 30 ans sont nettement surreprésentés parmi des allocataires d'une aide au logement CAF (31 % des allocataires, contre 13 % de l'ensemble des ménages). Néanmoins, le pouvoir solvabilisateur des aides au logement semble de plus en plus limité, en particulier pour les locataires du secteur privé, du fait de la déconnection entre les niveaux de loyers utilisés par la CAF pour calculer les allocations (loyers plafonds) et les loyers de marché, pour les allocataires sans personne à charge[25].

	% 20-24 ans vivant au domicile familial	% 25-29 ans vivant au domicile familial	% 30-34 ans vivant au domicile familial
Villes	38%	14%	6%
Banlieue	63%	22%	8%
Bourgs	54%	18%	8%
Rural	68%	22%	8%
Nord	**48%**	**18%**	**7%**
Nord-Pas-de-Calais	50%	18%	7%
France métropolitaine	45%	15%	6%

Source : INSEE RP 2010

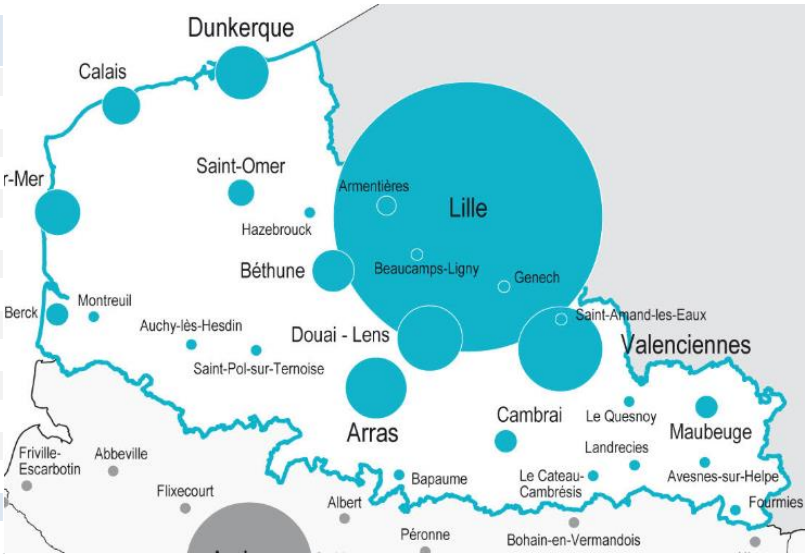
Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement des jeunes sont également visibles compte tenu de la part importante de jeunes résidant au domicile familial. En effet, dans le Nord, cette part est supérieure à la moyenne nationale, quelle que soit la tranche d'âge, avec des difficultés qui semblent davantage marquées dans les communes rurales et les banlieues où les possibilités de décohabitation sont plus restreintes.

4.2.3. La problématique du logement étudiant

Le département accueille 130 000 étudiants, dont 80 % dans la métropole lilloise, principal pôle universitaire régional, et d'une moindre importance à Valenciennes (10 % des effectifs).

	Nombre d'étudiants	%
Avesnois	**1 709**	**1%**
dont Maubeuge	*1404*	*1%*
Cambrésis	**1 565**	**1%**
dont Cambrai	*1505*	*1%*
Douaisis	**3 880**	**3%**
dont Douai	*3880*	*3%*
Flandre Intérieure	**381**	**1%**
dont Hazebrouck	*381*	*0%*
Flandre Maritime	**5 878**	**4%**
dont Dunkerque	*5878*	*4%*
Lillois	**103 968**	**80%**
dont Lille	*102702*	*79%*
Valenciennois	**13 290**	**10%**
dont Valenciennes	*13210*	*10%*
total Nord	**130 671**	**100%**

Source : Altas des effectifs étudiants 2013



L'offre dédiée (60 résidences universitaires, représentant plus de 11 000 chambres et logements – cf. annexes 22 et 23) ne peut évidemment répondre à l'ensemble de la demande, ce qui induit un report sur les petits logements locatifs, majoritairement privés.

	Arr. Lille	Arr. Valenciennes	Arr. Dunkerque	Arr. Cambrai	TOTAL
Nb de résidences	**47**	**8**	**4**	**1**	**60**
dont CROUS	*22*	*4*	*2*	*1*	*29*
dont rés. Privées	*25*	*4*	*2*	*0*	*31*
Nb de places	**9 972**	**1 076**	**159**	**55**	**11 262**
dont CROUS	*7 266*	*639*	*36*	*55*	*7 996*
dont rés. Privées	*2 706*	*437*	*123*	*0*	*3 266*

Par ailleurs, si la moitié des résidences à destination des étudiants est gérée par le CROUS et donc à des niveaux de prix limités (300/350€ par mois), les autres correspondent à une offre privée, et sont nettement moins accessibles pour une majorité d'étudiants (min 500 € / mois pour un T1).

[25] Source : Les jeunes en France et dans le Nord-Pas de Calais aujourd'hui. ADIL 2012.

La problématique du logement des jeunes recoupe fortement celle du logement étudiant mais ces derniers font face à des problématiques spécifiques qui viennent complexifier l'accès au logement :

- Des niveaux de revenus très faibles voire inexistants et une forte dépendance aux parents : ainsi 33 500 étudiants bénéficient d'une allocation-logement, soit plus d'un quart de l'ensemble des étudiants du département. Cette proportion est plus faible dans l'Avesnois, le Douaisis et le Dunkerquois, où l'offre de formation répond à des besoins locaux et permet aux étudiants concernés de résider au domicile familial.
- Une nécessaire souplesse dans l'accès au logement et la durée du bail liée à une mobilité résidentielle importante, et donc un recours au parc locatif privé quasi systématique, malgré des niveaux de loyers plus élevés. En effet, 96 % des étudiants allocataires d'une aide au logement résident au sein du parc privé.

	Nombre d'étudiants	Etudiants allocataires d'une aide au logement	% étudiants allocataires	… dans le parc privé	%	… dans le parc social	%
Avesnes	1 709	246	14%	215	87%	31	13%
Cambrai	1 565	338	22%	326	96%	12	4%
Douai	3 880	582	15%	476	82%	106	18%
Dunkerque	6 259	918	15%	790	86%	128	14%
Lille	103 968	28 540	27%	27 696	97%	844	3%
Valenciennes	13 290	2 715	20%	2 559	94%	156	6%
TOTAL	**130 671**	**33 475**	**26%**	**32195**	**96%**	**1 280**	**4%**

Source : CAF 2011

Dans le cadre du Plan Campus Grand Lille, le Département s'est engagé à soutenir PARTENORD Habitat dans la réalisation de 1000 logements étudiants. L'objectif est de faciliter l'accès au logement pour les étudiants disposant de ressources modestes.

Le Département finance également à travers la Direction de l'Enfance et de la Famille et la Direction de la Lutte contre les Exclusions et la promotion de la Santé des actions favorisant l'accès au logement des jeunes (actions d'accompagnement, financement des FJT, financement de l'Etablissement Public Départemental de Soins, d'Adaptation et d'Education – EPDSAE[26]).

4.2.4. Les actions mises en place en faveur des jeunes au niveau local

Les EPCI interviennent également dans la réponse aux besoins des jeunes ménages, à la fois par le développement d'une offre spécifique, des démarches de labellisation du parc privé et par la mobilisation du parc social.

Dispositifs existants en Mai 2014

	Politiques locales en faveur des jeunes ménages
CU de Dunkerque	Etude sur la situation du logement des étudiants et des jeunes travailleurs.
LMCU	Financement de la restructuration de foyers de jeunes travailleurs en résidences sociales.

[26] Dans le cadre de sa mission de service public, l'EPDSAE, créé en 1982 par le Conseil Général du Nord, accueille des enfants et des adultes pour lesquels il assure un accompagnement dans les grands secteurs de l'action sociale: la Prévention, la Protection de l'Enfance, le Handicap, l'Insertion.

CA Porte du Hainaut	Aides financières à la production de logements spécifiques pour les jeunes.
CA Valenciennes Métropole	Production de 80 à 100 T1, dont 60 % en PLAI. Programme de réhabilitation et construction de résidences étudiantes (600 places supplémentaires).
CA du Douaisis	En partenariat avec l'ANAH, « labellisation » au sein du locatif privé destiné aux étudiants. Création de 23 lits supplémentaires au sein du FJT.
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de petits logements en direction des jeunes. Financement d'un nouveau FJT de 70 places.
CA de Cambrai	Développer les logements-tremplins pour les jeunes en difficultés (logements banalisés et accompagnement social), notamment par la mobilisation des logements vacants en centre-bourg.

La tranche d'âge des 15-25 ans est la seule pour laquelle le département connait un solde migratoire à l'équilibre, en lien avec une attractivité des pôles urbains qui va au-delà des limites départementales. Au sein même du département, les territoires ruraux font face à des difficultés majeures à retenir les jeunes ménages, pour des raisons liées à l'emploi et aux études supérieures, mais aussi à la faiblesse du parc locatif de petite taille.

Le parc locatif des communes urbaines est, de fait, fortement sollicité, d'autant que la présence d'étudiants, et notamment à Lille, vient renforcer la tension qui s'y exerce, tandis que les niveaux de loyers pratiqués excluent les jeunes les plus précaires.

4.3 - Un vieillissement marqué de la population sur certains territoires et des enjeux quant à l'adaptation du parc

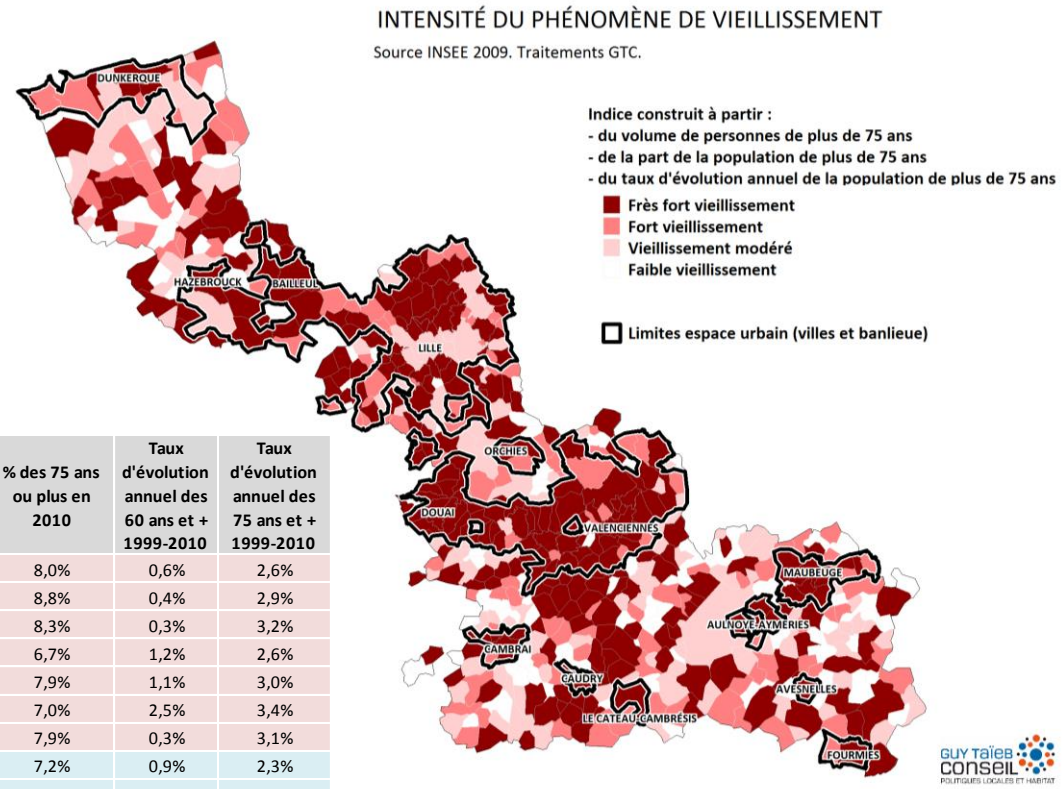
4.3.1. Un vieillissement particulièrement marqué dans les communes de banlieue

Le département connaît un vieillissement de sa population dans une dynamique assez semblable à la moyenne nationale, avec une forte augmentation de la population de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Ce phénomène s'effectue néanmoins dans un contexte de croissance nulle de l'ensemble de la population, ce qui n'est pas le cas à l'échelle nationale.

Le vieillissement s'observe notamment dans les communes de banlieue, qui cumulent une proportion importante de personnes de plus de 75 ans et un rythme rapide de croissance de cette population, mais deux faits majeurs peuvent être distingués :

- Le bassin minier : le vieillissement est particulièrement fort dans le parc minier, où les ayants droits représentent encore un tiers des occupants ;
- Les communes périphériques de Lille, et notamment la couronne Nord et la Flandre Intérieure : dans ces communes périurbaines, on observe le vieillissement in situ des ménages installés au cours des années 1970 et 1980, lorsque les modes d'habiter basculent du collectif vers un habitat pavillonnaire. Dans ce cas, c'est surtout la population de 60 à 75 ans qui est présente et qui augmente rapidement. Ce phénomène pose toutefois la question de **la poursuite de ce vieillissement dans des secteurs relativement peu équipés** (commerces, services, etc.).

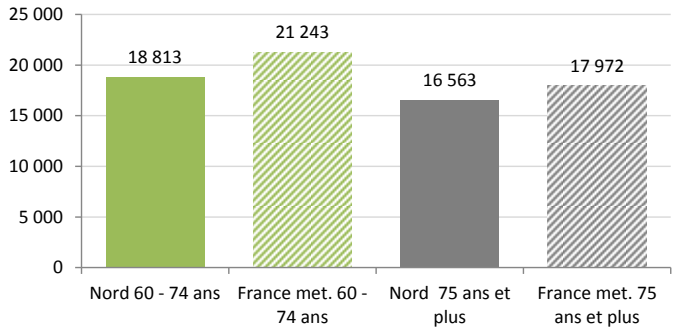
La ville de Dunkerque, ainsi que les villes et bourgs du Cambrésis et de l'Avesnois connaissent également un vieillissement marqué, en lien avec des départs de jeunes ménages.



	% des 75 ans ou plus en 1999	% des 75 ans ou plus en 2010	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 1999-2010	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2010
Avesnois	5,9%	8,0%	0,6%	2,6%
Cambrésis	6,5%	8,8%	0,4%	2,9%
Douaisis	5,9%	8,3%	0,3%	3,2%
Lillois	5,2%	6,7%	1,2%	2,6%
Flandre Intérieure	6,0%	7,9%	1,1%	3,0%
Flandre Maritime	4,7%	7,0%	2,5%	3,4%
Valenciennois	5,7%	7,9%	0,3%	3,1%
Villes	5,5%	7,2%	0,9%	2,3%
Banlieue	5,2%	7,6%	1,0%	3,6%
Bourgs	6,5%	8,9%	0,8%	2,9%
Rural	5,4%	6,9%	1,1%	2,9%
Nord	**5,4%**	**7,4%**	**0,8%**	**2,9%**
France métro.	*7,1%*	*9,0%*	*1,3%*	*2,8%*

4.3.2. Des populations âgées plus précaires qu'à l'échelle nationale

Revenus médians par UC des ménages de plus de 60 ans dans le Nord et en France
Source : INSEE DGI 2011



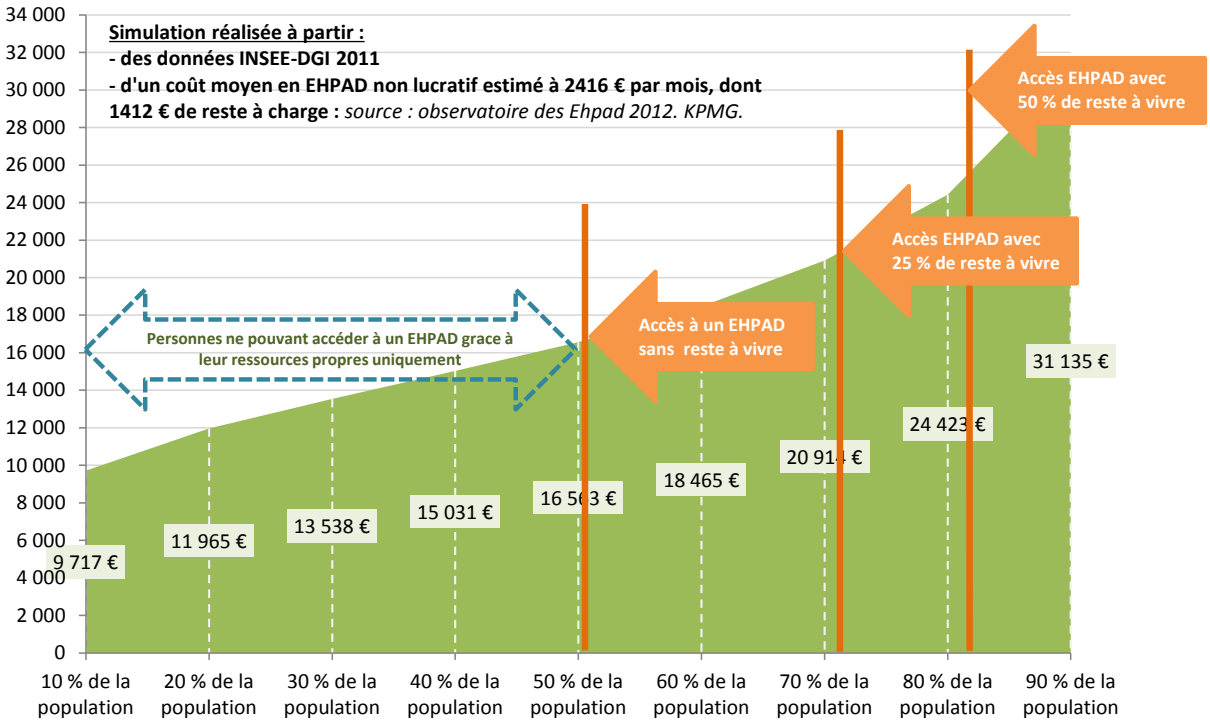
Les personnes âgées, comme l'ensemble de la population nordiste, se caractérisent par des niveaux de revenus médians légèrement inférieurs au référent national.

Parmi les personnes âgées de 65 ans ou plus, au 31 décembre 2010, 5 % bénéficient de l'allocation supplémentaire du minimum vieillesse dans le Nord, contre 4,5 % à l'échelle nationale.

Le département compte environ 50 000 bénéficiaires d'allocation-logement âgés de plus de 60 ans (soit 17 % des allocataires), dont plus de la moitié habitent le parc social (29 400), et à niveau égal dans le parc locatif privé (10 700) et en établissement (10 300).

Ces niveaux de revenus plus limités complexifient d'autant la capacité des ménages à assumer le paiement d'un loyer mais contribuent aussi à repousser l'âge d'entrée en EHPAD. En effet, la simulation réalisée ci-dessous montre que la moitié des Nordistes de plus de 75 ans ne peuvent accéder à un EHPAD non lucratif uniquement par leurs revenus propres (nécessaire vente du logement ou contribution de la famille)[27]. Egalement, seuls 30 % de ces personnes ont la capacité financière d'accéder à un EHPAD avec 25 % de reste à vivre. Ces éléments posent la question du développement d'une offre spécialisée à coût limité.

Revenus des ménages nordistes de plus de 75 ans et capacité d'accès à un EHPAD avec différents taux de reste à vivre

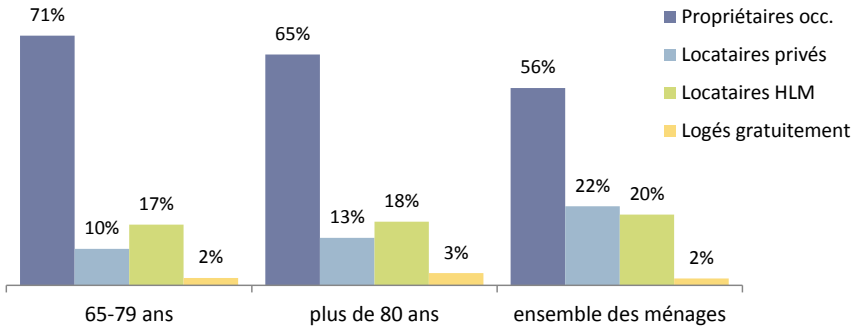


[27] Simulation basée sur un reste à charge médian pour le résident de 1412 € par mois. Ce montant est issu de l'enquête annuelle de l'observatoire des EHPAD non lucratifs et publics de KPMG, à partir de données portant sur 169 établissements hors Ile-de-France

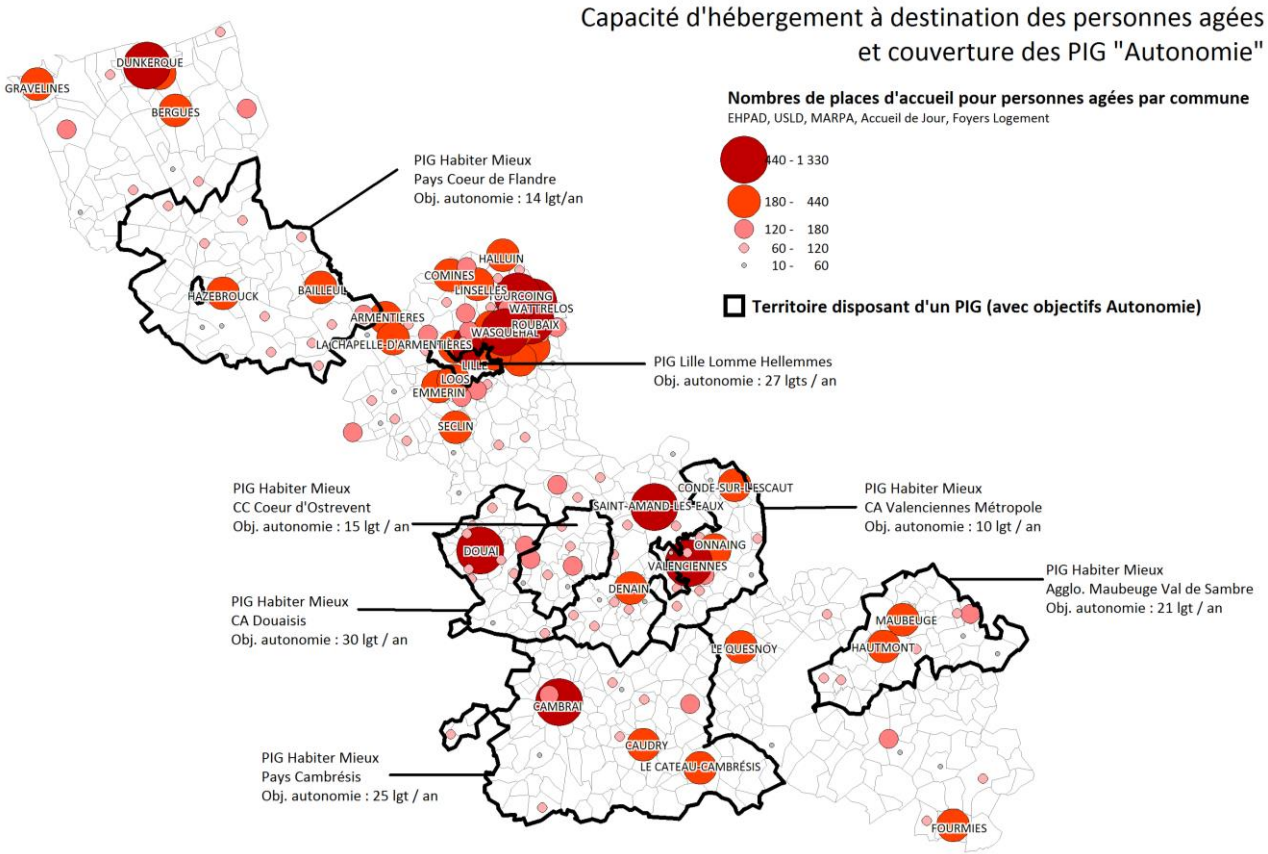
4.3.3. Une population majoritairement propriétaire et souvent isolée, exposée à des besoins d'adaptation du logement

La population âgée nordiste est principalement propriétaire de son logement. On constate néanmoins une tendance au retour vers un logement locatif – privé ou social - au-delà de 80 ans (31 % de locataires au-delà de 80 ans, contre 27 % entre 65 et 79 ans).

Statut d'occupation des ménages de plus de 65 ans
Source : INSEE RP 2010



Si cela montre un besoin de logements locatifs adaptés au vieillissement en centre-ville, à proximité des services et commerces, il ne s'agit en aucun cas d'un retour massif à la location d'autant qu'il existe chez les personnes âgées, une certaine difficulté à se projeter dans un autre statut d'occupation que celui de propriétaire, contrairement aux actifs actuels et jeunes retraités qui semblent davantage envisager leur vieillissement. Egalement, la part importante de personnes de plus de 75 ans vivant seules (43 %, contre 39 % en France) révèle un enjeu fort de lutte contre l'isolement dans les territoires ruraux mais aussi en milieu urbain.



Les besoins d'adaptation des logements sont accrus par le vieillissement à domicile. Dans le département, environ 27 700 personnes âgées vivant à domicile bénéficient de l'APA (allocation

personnalisée d'autonomie – cf. annexe 24), dont 20 % sont classées en GIR 1 ou 2[28] et pour lesquelles la résidence dans un logement adapté semble indispensable. Entre 2007 et 2011, en moyenne 660 dossiers pour travaux d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement ont été traités chaque année par l'Anah. On remarque une baisse du nombre de dossiers traités en fin de période, liée notamment au changement de réglementation de l'Anah. Le montant moyen de subvention par logement a augmenté (3 725 € en 2011 par logement), augmentation due à des projets plus qualitatifs privilégiés par l'Anah.

Zoom : Le coût du maintien à domicile

La fourchette de prix d'adaptation d'un logement estimé par l'Anah pour un bénéficiaire en GIR 5 ou 6 se situe entre 6 000 € et 9 400 €. Le montant moyen estimé (6 700 €) est couvert en totalité par les aides de l'Anah et de l'Assurance Maladie pour un bénéficiaire de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA, anciennement appelé minimum vieillesse) *(source : Rapport ANA-CNAV, décembre 2013)*.

En dehors des frais d'adaptation des logements, le maintien à domicile entraîne parfois le recours à des prestations payantes. Le portage de repas, dont le coût varie entre 8 € et 12 €, peut être pris en charge par l'APA domicile ou l'aide sociale si le prestataire est habilité et le prix modéré. Les soins à domicile sont pris intégralement en charge par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie s'ils sont prescrits par un médecin. Enfin, la prestation d'aide-ménagère peut être prise en charge pour les personnes à faibles revenus sous conditions ; son prix médian s'élève à 20 € / heure dans le département.

Zoom : Le recensement des logements sociaux adaptés, l'exemple de Villeneuve d'Ascq

La municipalité est fortement impliquée dans l'animation d'un réseau partenarial regroupant les associations intervenant sur le champ du handicap, quinze organismes bailleurs et cinq promoteurs constructeurs.

Le repérage de l'offre de logements accessibles dans le parc existant, adaptés ou adaptables a été engagé par les bailleurs sociaux. Les logements identifiés sont codifiés à partir d'une grille de classification élaborée par des ergothérapeutes.

Cette classification est conçue du point de vue d'une personne en fauteuil roulant et prend en compte les usages de vie plutôt que les normes réglementaires.

Le service habitat de la ville centralise le recensement des logements sociaux adaptés. En 2011, sur un parc social de 10 524 logements, 5161 ont été recensés, et 1804 logements sont considérés comme accessibles.

4.3.4. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes âgées et une prise de conscience au niveau local

Le taux d'équipement en structures à destination des personnes âgées est plus élevé dans le Nord, qu'à l'échelle nationale (124‰ contre 122‰ en France). Par contre, le taux d'équipement en lits médicalisés est lui bien inférieur (89‰, contre 99‰ en France). Néanmoins, face à l'enjeu démographique à venir, l'hébergement en EHPAD ne pourra constituer l'unique solution et des solutions intermédiaires devront être recherchées.

La politique nationale envers les personnes âgées fait actuellement l'objet d'un travail par le gouvernement, sous la forme d'un projet de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement. Une concertation a été lancée le 29 novembre 2013 sur la question du maintien à domicile des

[28] GIR1 : personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants

GIR 2 : personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante

personnes âgées, handicapées ou non. La question de la prise en charge de la dépendance par des structures médicalisées sera examinée dans un second temps, par l'Etat et les Départements notamment. Dans le cadre de ces travaux, trois rapports ont été remis à la ministre déléguée aux personnes âgées et à l'autonomie et au Premier ministre[29]. Ces rapports insistent sur le **repérage des personnes fragiles** et la **prévention de la perte d'autonomie auprès des personnes concernées mais aussi auprès des aidants et des travailleurs médico-sociaux**. Le maintien à domicile est énoncé comme une priorité de l'action nationale sur le vieillissement, avec comme premier enjeu l'adaptation des logements[30].

Le Département du Nord s'est engagé, via son Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale, à développer sa politique en faveur de l'accompagnement de la perte d'autonomie autour de trois grandes orientations :

- **Améliorer la connaissance des besoins et des attentes :** le Schéma prévoit un investissement fort du Département dans les dispositifs d'observation existants, mais aussi l'élaboration d'un diagnostic territorial sur l'état de l'offre et sa capacité à répondre aux besoins existants, suivi d'un plan d'actions permettant une réponse de proximité aux besoins des personnes âgées.
- **Favoriser l'accès aux droits :** en matière d'habitat, cet objectif vise notamment à s'assurer de l'accès au logement et à soutenir une politique d'investissement et d'adaptation, en travaillant sur l'amélioration des foyers-logements et en entamant un travail de fond avec les bailleurs sociaux. De plus, le Schéma prévoit la promotion d'alternatives innovantes dans le domaine du logement.
- **Développer des réponses de qualité en matière de compensation de la perte d'autonomie :** dans ce cadre, le Département s'engage à ouvrir en priorité les places autorisées dans le schéma antérieur, ceci permettant de répondre en partie au rééquilibrage territorial de l'offre et à une partie des besoins aujourd'hui mal couverts. Il s'engage également à soutenir l'innovation et l'expérimentation, en rénovant le Fonds Départemental à l'Innovation pour le rendre plus adapté aux demandes des territoires.

Le Département a également créé **l'Aide à l'Aménagement du Logement** (AAL 59). Ce dispositif permet tout d'abord un accompagnement de la personne âgée dans ces démarches via un partenariat avec plusieurs associations (diagnostic à domicile réalisé par un ergothérapeute, réalisation des devis, recherche de financements). L'aide est également financière : la participation départementale peut aller jusqu'à 35 % du coût plafonné des travaux. De plus, le Département participe à la prise en charge du diagnostic en ergothérapie et du montage administratif et financier.

Les EPCI interviennent également en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, via des subventions aux aides de l'Anah, la création de logements adaptés ou encore la mise en place de stratégies inter-bailleurs.

[29] « France : année zéro ! », rapport de Luc BROUSSY, Conseiller Général du Val-d'Oise, maire-adjoint de Goussainville et directeur du Mensuel des Maisons de Retraites, (janvier 2013) ; « Anticiper pour une autonomie préservée, un enjeu de société », rapport du Dr AQUINO, du Comité Avancée en Age ; Patrick GOHET et Céline MOUNIER, de la mission d'appui de l'IGAS (février 2013) ; « Relever le défi politique de l'avancée en âge, perspectives internationales », rapport de Martine PINVILLE, députée de la Charente.

[30] Le rapport BROUSSY cite l'objectif du financement par l'Anah de 15 000 adaptations de logement par an entre 2013 et 2017.

CU de Dunkerque	Partenariat avec l'APAHM permettant l'adaptation des logements, avec des aides propres qui viennent le cas échéant, en complément aux aides de l'ANAH. Recensement des logements accessibles dans le parc social et partage de ce recensement au niveau inter-bailleur - Bilan annuel du nombre de logements sociaux adaptés. Fiches techniques sur la mise en accessibilité et l'adaptation des logements.
LMCU	Soutien financier et conseil à l'habitant dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat (parc privé). Diagnostic des capacités d'adaptation des logements à réhabiliter au sein du parc social. Aide à la montée en charge progressive du logement intergénérationnel. Constitution d'une bourse du logement adapté inter-bailleurs. Développement d'une offre de logements intermédiaires (accompagnement léger). Définition d'un programme de réhabilitation des logements spécifiques gérés par les CCAS et les communes.
CA Porte du Hainaut	Soutien en ingénierie et financement pour les projets de logements pour personnes âgées.
CA Valenciennes Métropole	Objectif de production de 15 logements adaptés par an. Pour les opérations de 15 logements locatifs sociaux ou plus, intégration d'au moins 1 logement adapté.
CA du Douaisis	Transformation de 370 lits labellisés logements-foyers en EHPAD. Appui financier pour la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés : budget 100 000 €/an.
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Aide à la construction neuve de type EPHAD. Adaptation de 10 % du parc soit un objectif annuel de 65 logements (aide plafonnée à 1 500 € par logement).
CA de Cambrai	Aide à l'adaptation des logements des PO âgés (3000€/lgt pour 10 lgts par an). Objectif de réalisation de logements locatifs sociaux adaptés.

4.3.5. Des besoins d'adaptation du parc au handicap

En 2008, le taux de handicap était proche du référent national (15 % de la population dans le Nord, 16 % de la population de France métropolitaine). Cela représentait 368 000 personnes en situation de handicap, dont près de 50 % âgées de plus de 60 ans.

Le taux d'équipement en structures d'hébergement destinées aux adultes handicapés est similaire au référent national (4,2‰ dans le Nord, 4,1‰ en France métropolitaine). Le département compte près de 5 000 places en structures d'hébergement et d'accueil de jour, réparties dans 202 établissements. Il compte, par ailleurs, plus de 2 600 places d'accompagnement à domicile (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale et Service d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés).

Zoom : Un appartement-projet à Roubaix

Une expérimentation en matière de logement des personnes handicapées menée par l'association Interval et Lille Métropole Habitat a permis la création d'une colocation de 9 personnes souffrant d'un handicap mental.

Le coût par pensionnaire est de 37 € par jour, (intégrant le loyer, les aides à domicile, les soins et les courses) intégralement pris en charge par la PCH et l'AAH, contre 135€ pour un foyer et jusqu'à 600€ pour une hospitalisation classique.

Les études de faisabilité et la mise aux normes handicap ont été prises en charge par LMH (40 000 €). Le Conseil Général a également accordé une subvention de 35 000 € sur le fond départemental pour l'innovation.

En 2012, près de 10 000 personnes bénéficient de la PCH[31] ou de l'ACTP[32], dont une partie implique des adaptations du logement (cf. Annexe 24).

4.3.6. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes handicapées

En matière de handicap, le Département participe aux dépenses d'adaptation des logements occupés par des personnes en situation de handicap. Avec la mise en œuvre de la PCH, les besoins d'adaptation du logement sont désormais, en partie, financés par cette prestation. Le Schéma prévoit également un soutien aux expérimentations en favorisant notamment une "culture commune" de l'habitat adapté pour personnes handicapées.

L'intervention des EPCI en matière de handicap rejoint celle sur la perte d'autonomie et le vieillissement citée plus haut, à savoir : des subventions aux aides de l'Anah, la création de logements adaptés ou encore la mise en place de stratégies inter-bailleurs.

Dispositifs existants en Mai 2014

CU de Dunkerque	Partenariat avec l'APAHM permettant l'adaptation des logements, avec des aides propres qui viennent le cas échéant, en complément aux aides de l'ANAH. Recensement des logements accessibles dans le parc social et partage de ce recensement au niveau inter-bailleur - Bilan annuel du nombre de logements sociaux adaptés. Fiches techniques sur la mise en accessibilité et l'adaptation des logements.
LMCU	Constitution d'une bourse du logement adapté inter-bailleur (objectif). Définition d'un programme de réhabilitation des logements spécifiques gérés par les CCAS et les communes (objectif). Edition d'un guide « habitat et santé mentale ».
CA Porte du Hainaut	Subvention handicap 2000 €/lgt pour les logements sociaux adaptés.
CA Valenciennes Métropole	Objectif de production de 15 logements adaptés par an. Pour les opérations de 15 logements locatifs sociaux ou plus, intégration d'au moins 1 logement adapté.
CA du Douaisis	Appui financier pour la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés : budget 100 000 €/an.
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Adaptation de 10 % du parc soit un objectif annuel de 65 logements (aide plafonnée à 1 500 € par logement).
CA de Cambrai	Objectif de réalisation de logements locatifs sociaux adaptés.

Le Département connaît, à l'instar des évolutions nationales et malgré la jeunesse structurelle de sa population, une tendance au vieillissement. Cet enjeu est d'autant plus fort qu'il concerne une population nombreuse (environ 190 000 Nordistes âgés de plus de 75 ans, et une croissance de 3 % par an) et plus précaire qu'en moyenne en France. Par ailleurs, la problématique du vieillissement et celle du handicap sont fortement liées étant donné que près de la moitié des personnes handicapées sont âgées de plus de 60 ans. Ces éléments posent la question du développement d'une offre d'hébergement à coût maîtrisé mais surtout du maintien à domicile face à l'enjeu démographique à venir.

[31] La Prestation de Compensation des Handicaps (PCH) est une aide personnalisée destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle couvre les aides humaines, aides matérielles (aménagement du logement et du véhicule) aides animalières.

[32] L'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP) permet d'assumer les frais occasionnés pour l'aide d'une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie. Depuis 2006, elle est progressivement remplacée par la prestation de compensation du handicap (PCH), et ne concerne plus que les personnes qui la percevaient déjà et qui ont choisi de la conserver

4.4 - Les enjeux liés à l'accueil des gens du voyage

4.4.1. Le bilan du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2002-2012

Le schéma, adopté en 2002, fixait pour le Nord un objectif global de réalisation de 3 200 places de caravanes réparties entre 110 communes. Ces 3200 places se répartissaient en 1960 places sur les aires d'accueil et 1240 places sur les terrains de grand passage. Prenant en compte le phénomène de sédentarisation des familles sur le territoire, le schéma fixait des critères d'équivalence permettant de formaliser l'exonération des communes participant aux grands passages ou à l'habitat adapté (ces équivalences ne sont plus permises avec le nouveau schéma).

En 2010, le taux de réalisation était de 58 % (taux de réalisation national : 60 %), avec :

- 960 places de caravanes en aires d'accueil/ 30 aires d'accueil ;
- 950 places de caravanes en terrain de grand passage/ 9 sites ;
- 16 logements ou habitats adaptés.

72 communes sur 121 sont considérées comme défaillantes en fonction de leurs obligations vis-à-vis du schéma actuel, soit près de 60 % des communes. Près de la moitié d'entre-elles sont situées sur l'arrondissement de Lille.

Les facteurs de non réalisation des aires d'accueil identifiés, sont généralement les suivants :

- Le manque de foncier disponible ;
- Les recours administratifs des riverains ;
- L'éloignement trop important des commerces et services publics ;
- Le coût de réalisation des équipements.

Les disparités dans l'offre d'équipement sur le territoire et la fixation importante des familles sur les aires d'accueil existantes induisent des phénomènes de stationnements illicites et renvoient à la nécessité de poursuivre le développement des équipements d'accueil et de grand passage.

4.4.2. Les besoins estimés dans le SDAGV 2012-2018

Une estimation du besoin en places d'accueil des gens du voyage a été réalisée à partir du nombre de places existantes, du décompte des stationnements illicites et en appliquant un « coefficient de desserrement » en raison de la sur-occupation fréquemment identifiée sur les aires d'accueil.

Compte tenu des phénomènes de sédentarisation observés sur de nombreuses aires, les besoins en habitat adapté ont été estimés et sont évalués à **300 logements environ**. Les réponses apportées en matière d'habitat adapté permettant de libérer les places occupées par des familles en voie de sédentarisation, le besoin en places d'aires d'accueil s'en trouve donc diminué.

La réflexion en terme de besoins pour le grand passage est basée sur la connaissance des mouvements passés. Chaque arrondissement a connu et connaît des demandes de groupes pour du grand passage. Le besoin d'une réponse pour le grand passage existe donc dans chaque territoire.

	aires d'accueil			grand passage			
TERRITOIRES	TOTAL places réalisées en AA	Besoins en aires d'accueil (reste à réaliser)	Objectif global 2018 AA	Grand passage existant	Grand passage à réaliser	Objectif 2018 GP	Préconisations en habitat adapté
LILLE	402	297	699	400	160	560	169
VALENCIENNES	138	100	238	0	200	200	40
AVESNES SUR HELPE	102	60	162	0	200	200	20
DOUAI	32	48	80	150		150	31
CAMBRAI	64	30	94	0	150	150	12
DUNKERQUE	116	100	216	400	150	550	35
TOTAL DEPARTEMENTAL	854	635	1489	950	860	1810	307

CONCLUSION PARTIE IV

Les déséquilibres constatés du marché de l'habitat complexifient les parcours résidentiels des Nordistes. La hausse des prix de l'immobilier, qui s'ajoute à un contexte de crise économique touche en premier lieu les ménages les plus précaires, qui rencontrent de plus en plus de difficultés à accéder ou se maintenir dans leur logement, phénomènes constatés par une précarisation des demandeurs, une hausse des impayés des loyers et des recours plus nombreux déposés auprès des dispositifs d'aide au logement (FSL notamment).

Les jeunes sont parmi les ménages les plus impactés compte tenu de leur faible niveau de ressources, mais également de la tension qui s'observe sur le parc locatif de petite typologie. La rareté de l'offre dans les communes rurales et périurbaines est en partie à l'origine de difficultés de décohabitation et d'un report de la demande dans les pôles urbains, où la concurrence avec la population étudiante est forte par ailleurs.

Le vieillissement de la population constitue également un enjeu majeur pour le département compte tenu de la rapidité du phénomène. L'offre spécifique, bien que très présente, ne suffira pas à répondre à l'ensemble de la demande, nécessitant une forte dynamique d'adaptation à la perte d'autonomie mais aussi le développement d'une offre adaptée et accessible à proximité des commerces et services de première nécessité.

5 - Enjeux et points saillants du diagnostic

La relance de la production pour soutenir l'attractivité démographique des territoires

Chiffres clés

- Solde entre les entrées et les sorties du territoire : -12 500 personnes par an ;
- 3,5 logements construits par an, pour 1000 habitants, contre 5,8 en France : de fortes disparités selon les territoires : de 2,4 dans l'Avesnois, à 5,2 en Flandre Intérieure ;
- Un taux de croissance liée au solde migratoire négatif dans les villes et les bourgs : soit respectivement -0,75 % et -0,12 % par an ;
- Un taux de croissance liée au solde migratoire positif dans les communes rurales : + 0,16 % par an ;
- 3,5 emplois créés par an, pour 1000 habitants, contre 4,7 en France : de fortes disparités également : de 0,3 dans l'Avesnois, à 5,4 dans le Valenciennois ;
- Une vacance limitée à 6 % signe d'une attractivité des logements malgré leur moindre qualité.

La faiblesse de la production depuis plusieurs décennies est à l'origine de la déstabilisation du marché du logement. Celle-ci a des conséquences en matière de rétention des besoins (phénomènes de sur-occupation, difficultés de décohabitation, etc.), de pression sur le parc existant, mais aussi de reports de population au-delà des frontières départementales, le solde entre les entrées et les sorties du département étant fortement déficitaire.

En ce sens, la relance de la production de logements, et notamment dans l'espace urbain, apparaît comme un préalable essentiel à la détente du marché. Celle-ci doit cependant être réalisée dans une perspective d'équilibre entre l'habitat et l'emploi[33], avec :

- L'accompagnement du développement économique dans le Valenciennois et le Lillois par une réponse aux besoins en logement des salariés ;
- Le maintien de la dynamique de construction dans les autres territoires permettant de soutenir l'économie présentielle ;
- L'identification des potentiels fonciers et la mise en place de stratégies foncières de long terme, en prenant en compte la desserte en transports et la proximité des emplois et équipements, afin de répondre en masse aux besoins quantitatifs.

L'amélioration de la qualité de vie des ménages les plus précaires par le traitement de l'habitat dégradé

Chiffres clés

- 1/3 du parc total considéré comme énergivore (étiquette énergétique F ou G) ;
- 28 % des Nordistes potentiellement en précarité énergétique (21 % des propriétaires occupants, 28 % des locataires privés et 30 % des locataires HLM) ;
- 10 % du parc privé considéré comme potentiellement indigne, contre 2 à 3 % en France ;
- 22 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté.

Le parc de logements privés du département se caractérise par une qualité moindre : davantage de logements avec des éléments de confort manquant, importance du parc énergivore, forte représentation du parc privé potentiellement indigne, etc., ce qui aboutit à des conditions de logement dégradées pour les occupants, qui sont généralement les plus fragiles.

[33] cf. Détails en annexe 28

L'amélioration de ce parc est néanmoins confrontée à plusieurs enjeux :

- La prise en compte de l'ampleur et de la diversité des situations de mal-logement, et donc de la montée en complexité des situations ;
- Le traitement des situations d'habitat indigne, en se posant la question de la démolition ou de la réhabilitation, sachant que cette dernière peut se traduire par une permanence des poches de grande précarité ;
- L'aide aux travaux d'entretien et d'amélioration compte tenu de la faiblesse des capacités financières d'une partie des Nordistes ;
- La coordination et la lisibilité de l'action des acteurs locaux, compte tenu du manque d'ingénierie locale sur certains territoires.

Le parc social n'est pas exclu de cette problématique, avec plus d'un tiers du parc considéré comme énergivore. Néanmoins, l'enjeu est celui de la capacité des bailleurs à poursuivre le développement du parc et à engager une forte dynamique de réhabilitation, dans un contexte où ils sont par ailleurs confrontés aux surcoûts liés au durcissement de la réglementation amiante.

La maitrise du coût du logement pour les ménages

Chiffres clés

- Des prix dans le neuf trop élevés pour la majorité des ménages (environ 3000 € /m²) ;
- Une hausse du coût de revient des logements sociaux : environ 2000 € /m² soit +60 % depuis 2005 ;
- Des niveaux de revenus nettement plus faibles que la moyenne nationale : 17 192 € / an / UC contre 18 915 € en France métropolitaine.

La faiblesse de la construction s'explique en grande partie par l'effet ciseau entre coût de production et budget limité des ménages, effet renforcé par les zonages en matière de loyer, les modalités d'intervention différentes entre les acteurs, etc. Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

- La limitation des coûts de sortie des opérations, et donc des loyers pratiqués, malgré la hausse des coûts de production ;
- L'évaluation fine des besoins en logements locaux permettant de garantir la rentabilité des investissements immobiliers, publics et privés de manière plus large et diffuse sur le département ;
- Le développement de produits en accession maitrisée, constituant une alternative à la maison individuelle en lot libre.

La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles

Chiffres clés

- 87 400 demandes de logements sociaux en 2014, soit 3,3 demandes / attribution ;
- 76 % des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, alors que 34 % des logements sociaux pratiquent des loyers inférieurs au plafond PLAI (14 % dans le parc construit depuis 2000) ;
- Une augmentation de la population de plus de 75 ans de + 3 % par an, dans un contexte de stabilité de la population ;
- Une offre de logements à destination des jeunes ménages faiblement développée (15 % de l'offre), notamment dans l'espace rural (6 %) et des niveaux de prix élevés.

La hausse des prix de l'immobilier couplée à un contexte de crise économique touche particulièrement les ménages précaires qui rencontrent des difficultés croissantes dans leurs

parcours résidentiels. Les jeunes sont parmi les plus impactés compte tenu de leurs faibles ressources et de la tension sur le parc de petits logements.

La réponse apportée aux personnes âgées dans un contexte de vieillissement des ménages constitue également un enjeu majeur et pourra se traduire par le développement de modes d'habiter innovants et une forte dynamique d'adaptation du parc existant.

Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

- La définition de mode de production de logements très sociaux permettant de répondre à la demande exprimée et non exprimée ;
- La diminution de la pression sur le parc locatif privé par une production de logements sociaux adaptés aux besoins des petits ménages (jeunes, personnes âgées, etc.), à faibles revenus, dont la prise en charge est difficile compte tenu du caractère minoritaire de cette offre ;
- La priorisation de l'accueil des ménages les plus en difficulté par rapport à l'accès au logement dans des secteurs proposant des équipements, des emplois, tout en veillant à leur bonne répartition dans les différents quartiers et communes d'attribution ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap, constituant une offre faiblement représentée alors que le département connait un vieillissement accéléré.

L'appui renforcé aux territoires fragilisés dans une logique de solidarité territoriale

Les communes du département connaissent des situations sociales, financières et fiscales très contrastées. Les territoires les plus en marge du développement économique ne bénéficient pas de la dynamique (économique et immobilière) locale qu'il suscite. Cela contribue à accentuer les différences entre les territoires et nécessite un engagement solidaire et équitable en faveur des communes.

Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

- Le soutien aux territoires les moins outillés, notamment en secteur rural ;
- Le renouvellement urbain des quartiers fragiles (quartiers d'habitat social, cités minières) et une attention portée à leur peuplement ;
- Le renouvellement du parc dans les centres anciens, via la démolition du parc dégradé.

Le renforcement des politiques locales et la cohérence des interventions des acteurs départementaux

La période récente a vu la montée en puissance des politiques locales en matière d'habitat via une couverture progressive du territoire par les PLH et la prise de délégation des aides à la pierre notamment. Cependant, les politiques de l'habitat sont de manière générale des politiques de long terme alors que l'ampleur des besoins exprimés (faiblesse de la production et dégradation du parc existant) dans le département relève d'une situation d'urgence.

Dans ce contexte, deux enjeux majeurs apparaissent :

- La coordination des politiques sectorielles de soutien aux ménages, de traitement du parc, de stratégie foncière, etc. en articulant les différents niveaux d'intervention et les modalités de financements afin d'optimiser leurs effets de levier ;
- La cohérence territoriale des documents de planification (SCOT, PLH, PLUI, Contrats de Ville).

VOLET ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins

Rappel des éléments de diagnostic

- Le Nord est marqué par une faible activité de la construction neuve depuis plusieurs décennies (**3,5 logements construits par an pour 1000 habitants depuis 1999**, contre 5,8 en France métropolitaine), malgré une légère relance observée sur la période récente, dans un contexte de programmes nationaux d'envergure.
- Ce niveau de production est équivalent au point mort de la construction, c'est-à-dire qu'il compense essentiellement l'impact de la diminution de la taille des ménages (besoin de 3,1 logements supplémentaires / an / 1000 habitants, à population égale), plus faiblement les besoins en renouvellement du parc. Mais cela ne permet pas de répondre aux **besoins liés à l'accroissement de la population,** théoriquement importants compte tenu du surcroît des naissances sur les décès, ni **d'atténuer les situations de mal-logement.**
- Les difficultés à répondre à l'ensemble des besoins exprimés se traduisent par un **solde migratoire négatif** depuis plus de 40 ans (-0,5 % par an). Les départs massifs de jeunes ménages en âge de fonder une famille (25-35 ans), mais également de familles déjà constituées, sont un facteur important de l'essoufflement progressif de la natalité constaté et le signe d'une spirale négative enclenchée dans le Département.
- Elles se traduisent également par le maintien dans le marché d'un parc relativement obsolète, pour des ménages pouvant subir des taux d'effort élevés et des situations de mal-logement.
- Cette faible dynamique de production a enfin pour conséquence d'amoindrir l'économie locale, en ne dynamisant pas le secteur du bâtiment et en **ne permettant pas à l'économie présentielle de prospérer**, compte tenu de l'importance des départs.

Objectifs

- Faciliter la production de logements abordables répondant aux besoins endogènes, permettant de renouveler le parc obsolète et de soutenir l'économie présentielle ;
- Réduire le déséquilibre offre / demande qui permet aujourd'hui de maintenir dans le marché un parc de faible rapport qualité / prix.

Préconisations

Rappel circulaire n°2007-32 du 2 mai 2007 *: le PDH est un outil de mise en cohérence des politiques menées dans les intercommunalités couvertes par un PLH et celles menées sur le reste du département. Il doit* ***reprendre les orientations conformes à celles qui résultent des SCoT et des PLH*** *et définir des orientations dans les secteurs autres que ceux couverts par un PLH ou par un SCoT, sur la base des analyses des marchés du logement et la connaissance des besoins en logements.*

En l'occurrence, le territoire départemental est intégralement couvert par des SCoT, tous à différents états d'avancement et dispose de nombreux PLH, dont les objectifs diffèrent parfois de ceux énoncés par les SCoT en raison de décalages temporels.

Compte tenu de ces éléments, le choix a été de fait de disposer de plusieurs scénarios de production qui précisent un nombre minimal de logements à produire en fonction de différents objectifs (détendre le marché, annuler le déficit migratoire, etc.) et ne soit pas l'addition des objectifs issus des volontés politiques traduites au sein des SCoT et des PLH. Pour ces raisons, les scénarios présentés peuvent différer de ceux affichés par les documents locaux, sans pour autant qu'ils ne s'imposent à ces derniers.

Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins

→ *Les hypothèses retenues dans le cadre des trois scénarios*

Les scénarios, qui définissent le besoin en logements à l'horizon 2021, sont bâtis à partir d'hypothèses de développement, formulées en référence aux dynamiques constatées dans la période passée (1990-2010), et qui reposent sur quatre paramètres fondamentaux.

Il s'agit de trois **points de référence** définissant un **nombre minimal de logements à construire pour répondre à l'objectif fixé :**

- Scénario 1 : il définit le nombre de logements à produire pour maintenir la population à l'horizon 2021, avec les **conditions de marché actuelles** (faible renouvellement du parc, poursuite de la diminution du taux de vacance) ;
- Scénario 2 : il définit le nombre de logements à produire pour maintenir la population à l'horizon 2021, avec des **conditions de marché améliorées** (augmentation du rythme de renouvellement du parc, maintien du taux de vacance) ;
- Scénario 3 : il définit le nombre de logements à produire pour aboutir à un **déficit migratoire nul**, avec des **conditions de marché améliorées** ; l'objectif étant d'aboutir à une **meilleure attractivité auprès des familles avec enfants.**



Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins

→ *Conséquences de chacun des scénarios en matière de dynamique démographique et de structure du parc de logements (détail en annexe de la présente orientation)*

Scénario 1 : Maintien de la population dans les conditions de marchés actuelles.
Avec la réalisation de **10 600 logements par an** jusqu'en 2021 (soit 4,1 lgts /an/1000hts), le Nord maintiendrait sa population (environ 2,58 millions d'habitants). Ce rythme est légèrement supérieur à la moyenne annuelle antérieure (9700 logements par an depuis 1999).
Ce scénario s'inscrit dans une perspective de vieillissement relatif de la population, avec le maintien du rythme de desserrement des ménages observé lors de la dernière décennie (-0,9 % par an), soit à terme, une taille moyenne des ménages réduite à 2,2 personnes/ménage. Ainsi 90 % de la production, soit 9650 logements, contribueraient à la compensation de ce phénomène.
Le scénario s'inscrit également dans un maintien de la tension départementale, en prévoyant la poursuite des dynamiques observées en matière d'évolution des logements vacants (-0,7 % par an) et des résidences secondaires (-1,3 % par an). Dans ces conditions, le taux de vacance en 2021 atteindrait un niveau très faible (5 %), synonyme de renforcement de la tension du marché. Le scénario propose enfin un rythme de renouvellement du parc équivalent à la décennie passée (0,14 % soit une réduction du volume de logements initial de 1600 unités[1] indépendamment de la construction).

Scénario 2 : Maintien de la population dans des conditions de marché améliorées.
Ce scénario propose une augmentation du nombre de logements vacants, au même rythme que l'ensemble du parc (+1,3% par an) permettant de maintenir le taux de vacance et donc une certaine fluidité du marché. Il prévoit également une accélération du renouvellement du parc ancien, soit une érosion de 2600 logements par an (0,23 % par an).
Dans ces conditions, avec la réalisation de **13 200 logements par an** jusqu'en 2021 (soit 5,1 lgts /an/1000hts), le Nord maintiendrait sa population. Ce rythme est légèrement supérieur au pic de production observé depuis 1999. Il implique un travail sur la régénération du tissu (sortie du marché des logements de médiocre qualité et renouvellement significatif du parc obsolète).

Scénario 3 : Annulation du déficit migratoire dans des conditions de marché améliorées.
Il est nécessaire de prendre en compte que l'annulation du déficit migratoire dépend, au-delà de la production de logements, de facteurs accompagnant ou précédant une politique de production plus ambitieuse (anticipation foncière afin de permettre des prix de sortie acceptables pour les ménages locaux, stimulation du tissu économique afin de garder les populations en place, ou encore recherche d'une meilleure attractivité des villes par des politiques d'aménagement urbain).
Néanmoins, on estime qu'avec la production de **17 100 logements par an** (soit 6,4 lgts /an/1000hts), le département pourrait à la fois équilibrer son solde migratoire et améliorer ses conditions de marché, avec une plus grande vacance liée à la rotation dans les logements. Avec un tel rythme de production, on considère que le rythme de desserrement des ménages est moindre (-0,6 % par an, soit équivalent au rythme national), compte tenu de la capacité du territoire à limiter le départ des familles.

Ces trois scénarios ne constituent pas trois cheminements uniques pour le département, à l'avenir. Il est possible qu'en construisant moins, le niveau de population soit maintenu par une contraction plus forte du point mort, sur laquelle il conviendrait de s'interroger : plus forte tension ? difficultés de décohabitation des jeunes ?, etc. Il est également possible que l'annulation du déficit migratoire se fasse sans « assainissement » du parc le plus obsolète. Néanmoins ils constituent des marqueurs pour les politiques publiques, dans la mesure où ils posent la question de leur incidence sur les équilibres entre l'offre et les besoins en matière de construction.

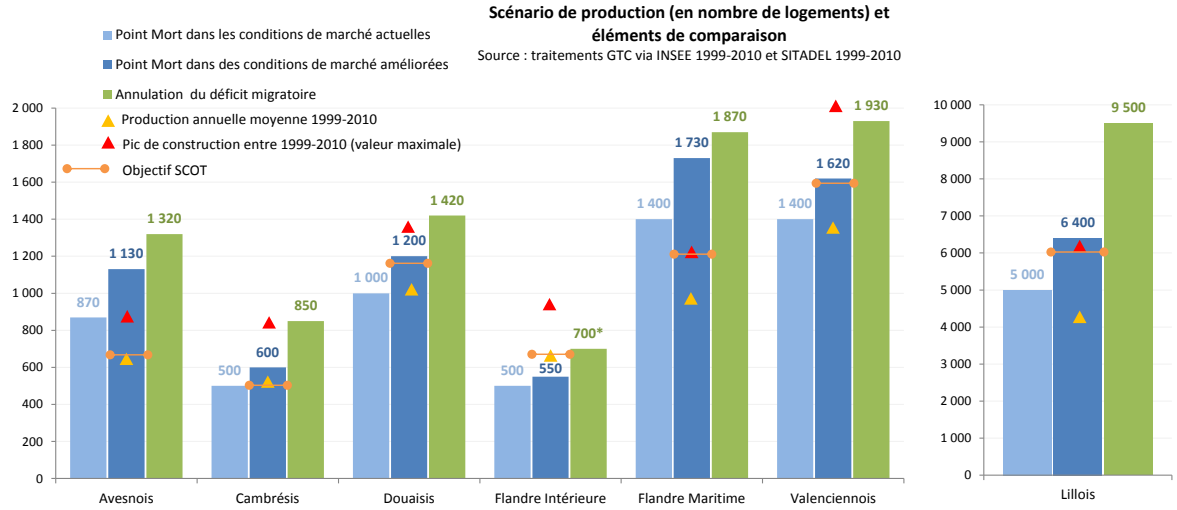
[1] Il s'agit d'un solde. En effet, le renouvellement est estimé en comparant le nombre de permis de construire déposés et la variation du stock de logements sur la période. Ainsi, la variation du parc existant peut être occasionnée d'un côté par des logements créés sans opération de construction neuve (et donc sans dépôt de permis), par division de logements ou transformation de locaux commerciaux et de l'autre par des démolitions ou des transformations de logements en locaux d'activité.

Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins

→ *Déclinaison du scénario par territoire SCoT*

Le même exercice (reposant sur les principes des trois scénarios départementaux) a été réalisé sur les territoires SCoT. Une mise en perspective des options prises dans les SCoT est alors possible. Un rappel des niveaux de construction antérieurs complète ces comparaisons[2] :

- La production annuelle moyenne depuis 1999 nous renseigne sur la dynamique de construction enclenchée sur le territoire ;
- Le pic de production donne une information sur l'élasticité de la production et donc sur la capacité du territoire à produire du logement ;
- L'objectif SCoT permet de mesurer les choix politiques qui ont été affirmés au niveau local en matière de développement de l'offre.



Différentes situations s'observent :

- Dans **l'Avesnois et la Flandre Maritime**, on constate un fort décalage entre les scénarios proposés et le rythme de production passé, ce qui est le reflet des difficultés de ces territoires à produire. De plus, on constate que les objectifs formalisés dans les SCoT sont eux aussi nettement inférieurs au scénario permettant le maintien de la population dans les conditions de marché actuelles : le scénario de développement porté par le SCoT de l'Avesnois est basé sur une baisse de population de l'ordre de -0,2 % tandis que celui du SCoT de la Flandre Maritime est basé sur les projections Omphale, prévoyant une diminution de population à partir de 2010. Cela témoigne d'une difficulté chronique à répondre aux besoins, notamment familiaux conduisant à un vieillissement sur ces territoires. Cela montre surtout la nécessité d'une amélioration des conditions de production (politique foncière, rentabilité des opérations, solvabilisation des ménages, adéquation avec les besoins locaux, etc.).
- Sur le **territoire lillois**, l'objectif SCoT et le pic de production des années passées correspondent au scénario n°2, qui vise à un maintien de population en améliorant les conditions de marché. La production de logements pour enrayer le déficit migratoire (+ 3000 logements supplémentaires) sera cependant très difficile à atteindre compte tenu de l'ampleur des départs constatés (notamment des familles) depuis la métropole.

[2] Les incidences démographiques de la construction passée et du scénario 1 peuvent être comparées. Les scénarios 2 et 3 reposent sur des options différentes selon les territoires (desserrement, renouvellement, évolution de la vacance, etc.). Les scénarios SCoT reposent sur des options en la matière qui leurs sont propres.

Orientation 1.1. Renforcer l'offre de logement de qualité au plus près des besoins

- Dans le **Cambrésis, le Douaisis et le Valenciennois**, les objectifs proposés dans les scénarios sont proches des scénarios validés dans les SCoT et semblent par ailleurs atteignables : en effet, leurs pics de production se situent à un niveau équivalent du rythme de production nécessaire à la résorption du déficit migratoire. Si ces territoires augmentent légèrement cette dynamique, ils pourraient freiner les départs de leurs familles en plus de continuer à accueillir sur leurs franges des familles provenant des grandes agglomérations extérieures. La diminution de l'important déficit migratoire sur les jeunes nécessite un développement économique.
- La **Flandre Intérieure** est le seul territoire pour lequel le solde migratoire était positif lors de la dernière décennie. Ainsi, compte tenu de sa capacité à produire, il est proposé que le scénario n°3 corresponde à un solde migratoire positif (+0,25 % par an), et que le territoire contribue davantage à la relance de la production sur le département. Il sera par contre nécessaire d'être attentif à la diversification de cette production, tant en matière de formes urbaines afin de protéger les terres arables, que de modes d'occupation, notamment pour répondre aux besoins des jeunes ménages. Par ailleurs, le scénario validé au sein du SCoT est supérieur aux points morts présentés car il prévoit une augmentation dynamique de la population.

En conclusion la production de logements doit être fortement renforcée dans l'Avesnois et la Flandre Maritime, puisque leur rythme de production passé n'assure pas leur stabilité démographique. Les objectifs des SCoT inscrivent la difficulté de faire face aux besoins existants compte tenu de la natalité, dans la durée.

Il est également nécessaire de diversifier l'offre dans la Flandre intérieure, en bénéficiant de la dynamique de construction. Dans le Lillois la réponse apportée doit être à la hauteur du développement économique et répondre à l'ensemble des publics, notamment aux besoins spécifiques.

Enfin la stabilisation de la construction à un niveau élevé est un enjeu dans le Cambrésis, le Douaisis et le Valenciennois. Les conditions de réalisation de cette construction sont différentes, compte tenu des injonctions à la limitation de l'étalement urbain ; il convient donc de mobiliser du foncier à proximité des aménités urbaines, dans des conditions économiques compatibles avec le budget des ménages et de prévoir une réponse adaptée aux besoins du monde rural.

Pistes d'intervention

La relance de la production de logements dépend d'un ensemble d'actions, qui sont détaillées dans les orientations suivantes, et qui reposent sur la réduction des contraintes liées aux coûts de production et à la faiblesse des revenus des Nordistes :

- 1.2. Intensifier la production dans les centres-bourgs ruraux ;
- 1.3. Mettre en place des stratégies d'anticipation foncières à court, moyen et long terme ;
- 1.4. Accompagner les territoires dans leurs réflexions stratégiques.

Elle dépend néanmoins d'actions connexes, déterminantes pour l'attractivité des territoires, interpellant le projet territorial et constituant autant de prérequis à la réussite des politiques de l'habitat :

- La stimulation du tissu économique présent, notamment par le lien entre le développement des activités de service à la population, mais aussi le développement touristique de certains secteurs du département dans le domaine naturel et industriel afin de garder les populations en place grâce à l'emploi généré ou maintenu.
- La recherche d'une meilleure attractivité des villes et des centres-bourgs ruraux par des aménagements urbains de qualité, novateurs et le cas échéant valorisant le tissu ancien existant ou par des constructions contemporaines contribuant au renouvellement de l'image de marque de ces centralités.

Annexe méthodologique

Eléments détaillés des scénarios départementaux

	SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3	
	par an	*par an / 1000 hab*	*par an*	*par an / 1000 hab*	*par an*	*par an / 1000 hab*
Construction neuve	**10 600**	4,1	**13 200**	5,1	**17 100**	6,4
Effet démographique	0	0,0	0	0,0	6 400	2,4
Point mort	**10 600**	**4,1**	**13 200**	**5,1**	**10 700**	**4,0**
dont desserrement	9 650	3,7	9 650	3,7	6 890	2,6
dont renouvellement du parc	1 580	0,6	2 600	1,0	2 630	1,0
% de renouvellement annuel du parc	*0,14%*		*0,23%*		*0,23%*	
dont variation des vacants et occasionnels	-600	-0,2	940	0,4	1 180	0,4

	Situation en 2010	SCENARIO 1		SCENARIO 2		SCENARIO 3	
		évolution 2010-2021	*situation en 2021*	*évolution 2010-2021*	*situation en 2021*	*évolution 2010-2021*	*situation en 2021*
Population totale	**2 576 770**	*0,0%*	**2 576 770**	*0,0%*	**2 576 770**	*0,6%*	**2 742 500**
Solde naturel	-	*0,6%*	-	*0,6%*	-	*0,6%*	-
Solde migratoire	-	*-0,6%*	-	*-0,6%*	-	*0,0%*	-
Taille moyenne des ménages	2,40	*-0,9%*	2,18	*-0,9%*	2,18	*-0,6%*	2,24
Parc total	**1 132 430**	*1,0%*	**1 266 700**	*1,3%*	**1 306 800**	*1,6%*	**1 349 400**
Résidences principales	1 052 150	*1,2%*	1 193 220	*1,3%*	1 216 150	*1,6%*	1 256 180
Logements vacants	68 000	*-0,7%*	62 880	*1,3%*	78 370	*1,6%*	80 940
RS et occasionnels	12 280	*-1,3%*	10 600	*0,0%*	12 280	*0,0%*	12 280
Part des logements vacants	6,0%	↘	5,0%	=	6,0%	=	6,0%
Part des résidences secondaires	1,1%	↘	0,8%	↘	0,9%	↘	0,9%

Orientation 1.2 Intensifier la production dans les bourgs ruraux

Rappel des éléments de diagnostic

- Les territoires ruraux sont en moyenne les territoires où la **construction est la plus intensive** (4,6 logements par an pour 1000 habitants, contre 3 pour les villes), pour des volumes de logements inférieurs aux communes des agglomérations. Cette prise en charge par le rural des besoins en logement départementaux est nécessaire compte tenu de leur importance, mais aboutit à l'allongement des distances domicile - travail. Cette production est réalisée à 90% en individuel et en majorité en lot libre de construction, avec une **forte consommation foncière**.
- Ces territoires ont une **fonction résidentielle largement dominante** (deux actifs résidents pour un emploi présent) et qui s'accentue (progression des logements quatre fois plus rapide que celle des emplois).
- Les centres-bourgs ont une **contribution plus modeste** à cette production (3,5 logements par an pour 1000 habitants), alors qu'ils disposent d'un **équilibre habitat-emploi**, de services et commerces et qu'ils possèdent une offre de logements plus diversifiée.
- Bien que la demande soit parfois sous-exprimée, par manque d'offre, les **besoins sociaux sont pourtant présents dans le monde rural**, notamment au sud du département, où les niveaux de revenus sont les plus faibles. Le caractère monotype de la construction dans les secteurs ruraux conforte leur **dépendance vis-à-vis du parc locatif urbain**, **notamment social.**

Objectifs

- Polariser la construction dans des bassins de vie de proximité ;
- Diversifier l'offre de logements et ouvrir les possibilités de parcours résidentiels dans un périmètre géographique plus restreint ;
- Soutenir la vie économique locale.

Préconisations

Concernant l'ingénierie et la mobilisation du partenariat

- Une communication sur des exemples réussis, dans des contextes identifiés, sur des territoires comparables, plus ou moins proches, peut avoir un impact positif sur la dynamique.
- Une vision inter-bailleurs sur les besoins en logements sociaux dans les secteurs ruraux doit être dégagée, de même qu'une approche pré-opérationnelle, pour réduire les délais de mise en œuvre des opérations de logements.
- La faiblesse de l'ingénierie communale doit être compensée par la structuration d'un réseau d'acteurs, dans lesquels les intercommunalités peuvent assurer un rôle intermédiaire, en complément de l'appui porté par le Conseil Général et des services de l'Etat au travers du PDH.

Orientation 1.2 Intensifier la production dans les bourgs ruraux

Concernant la stratégie territoriale

- Dans une vision équilibrée du développement territorial, les bourgs ruraux sont des polarités intermédiaires entre marchés immobiliers ruraux et urbains, structurant des bassins de vie de proximité. Il convient donc de **conforter leur offre de logements**, de commerces et de services (privés et publics) ; la relance de la production de logements contribuant à l'emploi local.
- L'élaboration d'un projet global, établissant les conditions et les opportunités de développement, intégrant une réflexion sur les équipements, le commerce et les espaces publics est un préalable à toute politique de relance de la construction dans les centres-bourgs**.** Cette visée prospective à moyen ou long terme doit permettre d'assouplir les contraintes liées aux surcoûts de production de petites opérations isolées en mettant une place une **stratégie d'anticipation foncière globale**, en assurant aux opérateurs la possibilité de réaliser sur une durée déterminée plusieurs opérations et en favorisant les synergies locales et les appuis des acteurs départementaux, **pour un développement coordonné de l'offre facilitant la mutualisation des moyens**.
- Les petites communes doivent également être accompagnées pour établir une stratégie de développement pérenne et anticiper l'impact démographique de la fluctuation de la construction neuve.
- La **relocalisation des activités agricoles**, notamment par regroupement des exploitations situées dans la trame constituée des bourgs, dont les bâtiments ne sont plus adaptés aux modes d'exploitation actuels, doit à la fois permettre de favoriser leur expansion économique et de profiter des espaces dégagés pour faire du logement, mais aussi des équipements et du commerce. Il s'agit d'un enjeu fort porté par la Chambre d'Agriculture, avec pour intérêt en échange de **limiter le mitage des terres agricoles** par l'habitat. Un lien doit être fait avec la problématique d'aménagement des friches industrielles dans le département.
- Le **renouvellement du parc ancien**, obsolète, en complément des actions de résorption du parc indigne par la réhabilitation, peut également favoriser la production de logements en dents creuses ou d'adapter le tissu aux enjeux contemporains : création d'espaces publics, de jardins pour les constructions neuves, etc.

Concernant les aspects opérationnels

- Le plus faible rendement locatif des opérations en zone rurale, combiné à des coûts de gestion plus importants compte tenu de la dissémination du patrimoine, nécessite une **approche financière spécifique**, tant en matière de subventions que d'apport de foncier.
- Il est important de développer une offre locative sociale qui, dans sa typologie, permette un **renouvellement régulier de la population** afin d'éviter les effets liés à son vieillissement sur la gestion et la pérennité des équipements publics tels que les écoles ; on sait par exemple que les logements individuels connaissent une très faible rotation. Une offre en individuel groupé, maison de bourg et petit collectif (macro lot dans un lotissement par exemple) peut être envisagée.
- Les **opérations mixtes** qui permettent d'éviter une ségrégation socio-spatiale trop importante, voire introduisant des équipements, des commerces, doivent être privilégiées.
- Un **appui sur l'existant**, pour minimiser la consommation foncière doit être recherché : logements communaux conventionnés, conventionnement ANAH, reprise de bâti d'exploitation agricole, Opération de Restauration Immobilière, OPAH Renouvellement Urbain, etc.

En conclusion, le confortement des centres-bourgs ruraux nécessite une intervention coordonnée dans une logique de projet (anticipation foncière, relocalisation des activités agricoles, renouvellement du parc, choix des publics cibles, etc.). Compte tenu des modalités de production (au sein de l'enveloppe urbaine, voire au sein du parc existant) une structuration du réseau d'acteurs ainsi qu'une approche financière spécifique doivent être pensées.

Orientation 1.2 Intensifier la production dans les bourgs ruraux

Pistes d'intervention

→ *Travailler dans une logique de projet*

- L'encouragement à la **définition de projets de revitalisation des centres-bourgs ruraux**, tant sur le plan de l'habitat, que de l'urbanisme (espaces publics) et des commerces et des services, volet qui pourrait être intégré dans les PLU, PLUI, SCoT et les PLH.
- L'**anticipation foncière** : le PLH et le PLU jouent ce rôle et sont les outils à promouvoir. L'enjeu d'un diagnostic foncier doit être souligné, que ce soit dans le cadre d'un PLH ou PLU ou en parallèle. C'est à l'échelon communal et intercommunal que peuvent être initiées de telles démarches, en lien avec l'EPF (cf. orientation 1.3). Ce travail d'anticipation ne peut se faire sans la mobilisation d'un partenariat fort (EPF, SEM aménagement, Etat, ARHLM) facilitant les conditions de sortie des opérations.
- Une vision globale **des impacts de la construction neuve sur le marché de l'habitat**. Dans les communes rurales la livraison d'un nombre important de logements (lotissement, immeuble HLM ou béguinage par exemple) peut avoir pour conséquence la **libération de nombreux logements** sur la commune. Il convient de **réfléchir à la reprise de ces logements** afin d'éviter un potentiel basculement de la propriété occupante vers le locatif privé géré par des propriétaires inconvenants : mise en place d'une cellule de veille des DIA, collaboration avec un bailleur pour une reprise en acquisition-amélioration, etc. (cf. Orientation 2.1).
- La mise en place d'une **stratégie plus globale de renforcement des aménités urbaines** : les contrats régionaux de développement économique, l'appui des PNR, la création de nouveaux locaux commerciaux, le financement d'équipements d'intérêt communautaire ou communal (dans le cadre de grandes opérations mixtes avec un montage de type ZAC ou avec l'appui de participations à l'aménagement par les opérateurs).

→ *Mutualiser les ressources et les moyens*

- Le **soutien financier des collectivités locales**, pouvant être de différentes sortes : aide forfaitaire selon des cibles de logements recherchées (en neuf et acquisition-amélioration), abondement au conventionnement ANAH, financement d'études préalables, mise à disposition de foncier, lancement d'appel à projets, etc.
- Le lancement d'**appels d'offres multi-sites et pluriannuels,** à l'échelle d'un bassin de vie par exemple, facilitant le positionnement économique de l'opérateur retenu, tant sur le plan du montage d'opération que sur le plan de la mutualisation des coûts de gestion. Le recours à une société d'aménagement pourrait être envisagé.
- La mise en place d'un **pool d'opérateurs sur des territoires définis**, prêts à s'investir sur le champ du développement du parc social en bourg rural, garantissant pour les appels d'offres un choix de prestataires prêts à s'investir et des approches complémentaires.
- Le **renforcement des partenariats** quant à l'accompagnement social (associations, services partagés) et au développement du niveau de services et d'équipements en milieu rural.
- L'amélioration de la **connaissance des apports possibles des différents acteurs** que sont les DDTM, CAUE, PACT, Agences d'Urbanisme, PNR, Conseil Général, Conseil Régional (fonds FEDER…), organismes d'insertion sociale, etc.

→ *Mobiliser les outils opérationnels*

- Le **bail emphytéotique** et **bail à construction** : le bail emphytéotique est un contrat par lequel le bailleur confère au preneur, un droit réel immobilier nommé emphytéose, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le preneur doit améliorer, entretenir et réparer les constructions existantes ou construites pendant le bail. Le loyer est souvent modique, ce qui revient à céder le foncier gratuitement et permet à l'opération d'aboutir. Le bail à construction est similaire au bail emphytéotique, à la différence que le preneur a une obligation de construire.

- Le **bail à réhabilitation** : il s'agit d'un contrat par lequel le preneur (une association agréée, un organisme HLM, une SEM, une collectivité locale) s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur le logement du propriétaire (le bailleur) et à le conserver en bon état en vue de le louer à des personnes modestes. Le bail à réhabilitation est conclu pour une durée minimale de douze années. Pendant cette durée, c'est l'organisme preneur qui assure entièrement la gestion du logement et les frais (gestion locative, entretien, charges de copropriété).
- **Les logements communaux conventionnés.** La création de logements locatifs communaux permet aux municipalités de diversifier l'offre de logements en créant des produits manquants sur la commune : petit logement, logement adapté, logement locatif, etc. La création de logements communaux peut également permettre d'accueillir un actif impliqué dans un projet de reprise d'un commerce ou d'une activité sur la commune.
- La **production de logements sociaux en VEFA** (vente en état futur d'achèvement) consiste à acheter des logements (sur plan) à des opérateurs privés afin de les proposer à la location sociale. Ce principe permet de produire des logements rapidement et de favoriser la mixité sociale de l'habitat. Ce mode de production peut être encouragé dans la mesure où des opérateurs privés sont présents (grands lotissements par exemple) avec la nécessité d'un dialogue collectivité-promoteur-bailleurs très en amont, afin de limiter les coûts de sortie.
- La **VEFA inversée,** issue de la loi ALUR, permet aux organismes HLM, à titre expérimental et pour une durée de 5 ans, de vendre à des opérateurs privés des logements libres réalisés en accessoire à une opération de construction de logements sociaux. Ce dispositif permet d'assurer une mixité sociale et d'améliorer l'équilibre de l'opération. Ces possibilités restent néanmoins limitées selon les termes mêmes de la loi - *la construction de ces logements doit être réalisée sur des terrains ayant été acquis dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public en faveur du logement (Code général de la propriété des personnes publiques : L.3211 7 et L.3211-13-1*).

Orientation 1.3. Mettre en place des stratégies foncières à court, moyen et long terme

Rappel des éléments de diagnostic

- La faiblesse de la production de logements depuis plusieurs décennies, très en deçà de la moyenne nationale, s'explique par les **coûts élevés de recyclage du foncier industriel** dans les secteurs urbains, la faiblesse du pouvoir d'achat des Nordistes et la proximité du marché du Pas-de-Calais plus abordable.
- Les secteurs ruraux compensent partiellement la faiblesse de la production dans les agglomérations, par un foncier plus aisé à mobiliser, mais en **réduction des surfaces agricoles** et pour une construction de **faible intensité** (construction en lots libres).
- La région Nord-Pas-de-Calais concentre 50 % des friches industrielles de France, notamment situées dans le corridor minier et l'arrondissement lillois (cf. cartographie annexe 29).
- Les intercommunalités dotées de PLH suivent de manière générale de près la question du marché foncier, afin d'**identifier les gisements potentiels** (référentiels fonciers). Elles peuvent à la suite réaliser des acquisitions foncières, soit directement, soit par le biais de l'EPF, au gré des opportunités, le plus souvent pour la mise en place **d'opérations à court terme**.
- La **réduction des surfaces urbanisables** est un objectif inscrit dans les documents d'aménagement (SRADDT, SCoT), ce qui risque de tendre le marché départemental, y compris dans les secteurs ruraux où la pression est forte. Néanmoins, la progression des surfaces artificialisées dans le département s'est conclue par un accroissement de la population relativement faible par rapport au référent national.
- Le **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire** (SRADDT) prévoit de faire de la gestion équilibrée de l'espace régional un levier de la transition écologique. Dans cet objectif, deux instruments d'aménagement et de planification, les **Directives Régionales d'Aménagement,** ont été créés, visant la résolution de problèmes cruciaux liés au foncier (DRA « Trame verte et bleue » et DRA « maîtrise de la périurbanisation »).

Objectifs

- Accroître le volume de foncier mobilisable à moyen et long terme ;
- Limiter la consommation foncière par la promotion de formes urbaines denses ;
- Limiter le coût du foncier recyclé issu de friches industrielles ;
- S'assurer qu'une fois repérés, les terrains stratégiques puissent être portés à la connaissance des opérateurs ;
- Renforcer les partenariats permettant d'optimiser les interventions sur des grandes emprises foncières ou des opérations plus réduites.

Préconisations

Les enjeux fonciers portent sur le **renouvellement et l'intensification de la trame constituée des communes**, qu'il s'agisse de villages, de centres-bourgs, de tissus de faubourg ou de centres-villes. Ils portent également sur des **secteurs en extension urbaine** situés à proximité de pôles d'emplois, de zones d'activités ou centres commerciaux périurbains, de secteurs desservis par les infrastructures de transport, et particulièrement de transport en commun.

Il s'agira donc d'anticiper la constitution de réserves foncières en :

- Généralisant les documents de stratégie foncière : repérage visant à identifier la mutabilité de terrains à enjeux, à moyen et long terme, préconisation en matière de densités ou de formes urbaines, etc. ;

Orientation 1.3. Mettre en place des stratégies foncières à court, moyen et long terme

- Etablissant les conditions techniques et financières de leur mobilisation : évaluation des coûts de recyclage, résolution des contraintes juridiques, complexité du montage opérationnel, besoin de modification du document d'urbanisme, etc. ;
- Apportant aux collectivités des outils leur permettant de surmonter les différents obstacles à la mobilisation de ces parcelles mutables : aides financières, ingénierie technique, etc.

Par ailleurs, l'objectif de **réduction des surfaces urbanisables**, issu de la loi Grenelle et retranscrit dans le SDRADDT et les SCOT, doit s'accompagner d'un **travail sur les densités** (définition de formes urbaines denses et adaptées au territoire, configuration des parcelles, etc.) afin de ne pas venir diminuer la capacité de construction.

Pistes d'intervention

Les outils suivants pourront être mobilisés, au cas par cas ou de manière combinée en fonction des emprises foncières à maîtriser.

- **L'intégration d'un référentiel foncier dans le cahier des charges des PLH, PLUI et dans les SCoT**, *a minima* pour les pôles principaux, les pôles secondaires identifiés dans les SCoT, ainsi que sur les terrains à urbaniser bien situés par rapport aux zones commerciales et d'activités, est indispensable. Il s'agit également d'identifier les parcelles en dents creuses, les possibilités de renouvellement du tissu ancien et au réemploi des bâtiments anciens (agricoles par exemple), afin d'intensifier leur usage. Ce référentiel foncier comportera un diagnostic (qualification du foncier et détermination de sa mutabilité), un repérage du foncier potentiellement mobilisable, et une stratégie d'intervention. La réalisation des référentiels fonciers pourrait être facilitée par l'utilisation d'un SIG dédié.
- **Le renforcement de l'accompagnement des communes via un outil d'aide à la décision de type Système d'Information Géographique (SIG)**. Cet outil permettrait aux services techniques et aux élus de disposer d'une vision globale des terrains potentiellement disponibles sur leur territoire et constituerait une base de travail à la mise en place de Plans d'Action Foncière. Les cartographies proposées permettraient d'identifier les dents creuses, les immeubles vacants ou très dégradés, situés en zone urbaine ou d'urbanisation future, exempts de contraintes d'ordre urbanistique ou géologique identifiées. La plateforme publique d'informations géographiques (PPIGE) met à disposition les fonds de plan nécessaires aux analyses spatiales évoquées.
- Le recours à l'EPF pour l'établissement de **stratégies d'acquisition foncière** notamment à moyen et long terme pour l'intercommunalité venant de se doter d'un nouveau PLH, PLUI ou d'un nouveau référentiel foncier. Le **travail commun entre les collectivités et l'EPF sur les opérations en centres-bourgs ruraux** pourrait également faciliter la sortie de petites opérations « en dentelle ».
- La **généralisation du recours à l'EPF pour le recyclage des friches** compte tenu de la complexité de renouvellement de ces espaces, liée aux conditions de mobilisation et aux potentiels coûts de dépollution. Le recours à l'EPF permet la sortie d'opérations, dont la réalisation n'aurait pas été possible dans des conditions de financement classiques. En effet, après réalisation des travaux de dépollution et démolition éventuelle (pris en charge entre 40 % et 100% par l'EPF) et dans le cas où le projet intègre des logements sociaux, la revente s'effectue avec une minoration foncière.
- L'organisation d'un **tour de table financier pour chaque opération**, consistant à identifier, mobiliser et organiser autour d'un projet les différentes sources de financement. Il doit être réalisé lorsque le projet est qualitativement formalisé et que ses besoins de financement sont clairement établis.
- L'incitation financière à la **réalisation d'études préalables d'aménagement**, sur des sites identifiés à forts enjeux. Ces études préalables doivent comporter un diagnostic foncier, une évaluation des coûts de libération au vu des servitudes, la définition d'un projet d'aménagement (études de composition urbaine, programmation…), une étude environnementale et des études techniques et de marché permettant d'établir un premier bilan financier.

Orientation 1.3. Mettre en place des stratégies foncières à court, moyen et long terme

- La mobilisation des outils prévus dans le cadre des **Directives Régionales d'Aménagement.** L'**atelier des méthodologies du foncier**, co-animé par la Région et l'EPF, se veut un lieu d'échange, de mutualisation, voire de construction de méthodologies et d'outils d'aide à la décision permettant d'accompagner l'émergence et la mise en œuvre de stratégies foncières dans les territoires ;

- Le **renforcement de l'observation spatiale et foncière** en mutualisant toutes les ressources des partenaires dans une analyse partagée, pour définir de manière conjointe des outils de référencement du foncier disponible ou mutable.

Orientation 1.4. Accompagner les territoires, notamment ruraux, dans leurs réflexions stratégiques

Rappel des éléments de diagnostic

- Les moyens alloués par les collectivités dotées de PLH sont inégaux.
- La compétence habitat est partielle sur le territoire. Elle touche de manière complète les territoires les plus urbains, et, de manière très partielle, les territoires ruraux. Au-delà des questions de stratégie de programmation, cette faiblesse de couverture des PLH dans les secteurs ruraux pose la question des moyens et de l'ingénierie, dans des communes qui ont une dynamique de construction relativement importante.
- La combinaison des exigences (accroissement, recentrage et diversification de la production) suppose une ingénierie importante, un délai de mise en œuvre supérieur à la durée d'un PLH et une clarté dans la stratégie adoptée.
- L'atteinte des objectifs fixés en matière de développement de l'offre est fortement liée à l'accompagnement et au soutien, par les instances départementales, des communes et des EPCI dans l'élaboration de leurs stratégies en matière d'habitat et d'urbanisme.

Objectifs

- Généraliser les documents de stratégie habitat, en se préoccupant du chaînage nécessaire entre les SCoT-PLH-PLUI-PLU ;
- Développer et accompagner l'ingénierie locale ;
- Mettre à disposition de l'information permettant de mesurer les besoins en intervention, d'évaluer les politiques menées et les orientations politiques et de favoriser une culture habitat commune.

Préconisations

Concernant la stratégie territoriale

- L'évaluation des besoins en logements au plus près de la demande (exprimée ou non) suppose que soit définie une série d'indicateurs partagés, actualisés et comparant les territoires et facilitant les débats politiques.
- Elle suppose un recoupement des points de vue par les acteurs de terrain et un débat partenarial avec les élus locaux.
- La mise en place des politiques de l'habitat dans les secteurs qui en sont dépourvus suppose une incitation départementale et une mobilisation des élus. Un renforcement du conseil aux collectivités locales doit être envisagé.

Concernant les aspects opérationnels

- La mise en place de stratégies de développement de l'offre sur le long terme nécessite d'identifier les besoins structurels, les publics cibles, afin de jouer sur des registres différents en matière de production et limiter les risques d'inadéquation aux besoins locaux.
- Il pourra s'agir également d'engager une réflexion sur une densification de qualité permettant de trouver de meilleurs équilibres financiers et de limiter les coûts liés à l'étalement urbain pour la commune (réseaux) comme pour les ménages (frais liés aux transports).
- Enfin, la résolution de la clé de financement rend parfois nécessaire une contribution financière supplémentaire, notamment pour sortir des opérations non standardisées.

Orientation 1.4. Accompagner les territoires, notamment ruraux, dans leurs réflexions stratégiques

Concernant l'ingénierie et la mobilisation du partenariat

- L'élargissement de l'intervention territoriale des opérateurs en matière d'habitat suppose un cadre d'intervention favorable à l'investissement des opérateurs publics et privés.
- Il serait nécessaire de favoriser la montée en compétence des intercommunalités, notamment en ingénierie, et d'envisager le recours à une assistance extérieure le cas échéant (Etat, CG, ou opérateurs).

Pistes d'intervention

Evaluation des besoins

- Mettre en place un socle d'indicateurs homogènes, à disposition des acteurs locaux, dans le cadre d'un **observatoire** (cf. Observatoire départemental de l'habitat), facilitant les comparaisons entre territoires de même nature et avec les différents échelons territoriaux. Il s'agit, pour les territoires se lançant dans une politique de l'habitat, d'un point de départ permettant d'accélérer le processus de diagnostic, et pour les acteurs, de données essentielles à prendre en compte dans leur positionnement.
- Favoriser la réalisation **d'études de marché par les bailleurs sociaux dans les secteurs où les politiques de l'habitat sont peu développées et les besoins mal identifiés**.

Animation du partenariat

- Mettre en place une **conférence annuelle des acteurs de l'habitat à l'échelle du département** favorisant la promotion des dispositifs facilitant l'intervention des opérateurs, la comparaison des stratégies territoriales et le partage des expériences nécessitant une réflexion sur leur reproductibilité.
- Réalisation des **actions de sensibilisation** aux formes urbaines innovantes et à l'urbanisme durable, dispensées par le Département, l'ARHLM ou le CAUE par exemple.

Appui à l'ingénierie locale – conseil aux collectivités

- Accompagner la réalisation d'études pré-opérationnelles permettant d'envisager une rentabilité financière des opérations de construction (réflexion sur les densités, les typologies, le bâti) et le niveau de subventionnement nécessaire au lancement du projet le cas échéant.
- Accroître l'offre de conseil et de formation, en proposant une approche spécifique des enjeux en matière d'habitat et d'urbanisme aux communes entrant dans une réflexion PLU et PLH.

Financement des opérations

- Soutien aux opérations locatives sociales et en accession sociale et abordable pour des ménages aux budgets limités (au-delà du PSLA) : mise en place d'un soutien financier concerté, mise à disposition de fonciers.
- Lancement d'appels d'offre sur des opérations partiellement financées par les collectivités locales, privilégiant plusieurs cibles prédéfinies dans un cahier des charges concerté entre les collectivités locales et l'Etat.

Accompagnement des documents-cadres dans les territoires non délégataires, dans des conditions définies :

- Etendre la couverture en PLH pour aider à la construction de logements.
- Association des services compétents du Département, étude foncière assortie de la mise en place d'un Plan d'Action Foncière, intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou des Secteurs de Mixité Sociale[3] (SMS) dans les PLU ou PLUI.

[3] Les communes et EPCI peuvent délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements devront comporter obligatoirement des catégories de logements locatifs définis par le PLU.

Orientation 2.1. Diversifier l'offre par le segment locatif

Rappel des éléments de diagnostic

- On constate une **spécialisation de l'offre nouvelle selon les territoires**. Les communes urbaines connaissent un rythme de production très limité et majoritairement porté par la construction sociale (43 % des logements créés). A l'inverse, les communes rurales constituent un réceptacle aux besoins en logements abordables, mais la production est très majoritairement orientée vers l'accession à la propriété en individuel.
- Bien que la demande soit parfois sous-exprimée, les **besoins sociaux sont pourtant présents dans le monde rural**, notamment au sud du département, où les niveaux de revenus sont les plus faibles. Au final, la pression de la demande varie assez peu entre le secteur rural (3 demandes / attributions) et les communes urbaines (3,5 demandes/ attribution). Mais sur le segment locatif social ce sont les secteurs urbains qui répondent aux besoins des secteurs ruraux, où la demande s'exprime peu faute d'offre. Le développement du parc social dans une logique d'aménagement et de revitalisation du territoire est également un enjeu majeur.
- Cette dépendance explique les difficultés rencontrées par les communes rurales ou périurbaines à répondre aux **besoins liés aux parcours de vie** (divorce, décohabitation, vieillissement, etc.) et nécessitant des logements plus petits ou plus accessibles financièrement et physiquement.
- Le département, et notamment l'agglomération lilloise, est de surcroît un **pôle universitaire** de grande importance, ce qui vient accroître la tension sur le parc de petits logements à proximité des lieux d'études.

Objectifs

- Améliorer la connaissance des besoins locaux pour orienter efficacement la production ;
- Permettre la sortie d'opérations de logement social ou privé conventionné en milieu rural, répondant à la demande locale ;
- Proposer une réponse en logement à l'ensemble des ménages, notamment à ceux connaissant des difficultés particulières d'accès au logement, et ce, sur la totalité des territoires ;
- Diversifier la production sociale vers les typologies manquantes, selon les territoires.

Préconisations

Concernant la part de la production dédiée au logement social

- Dans le Cambrésis, la pression de la demande est modérée, sur l'ensemble des classes d'âge, mais peut en partie s'expliquer par la rareté de l'offre dans ce secteur (9% des résidences principales), et notamment dans les centres-bourgs (6 %). Compte tenu de ces éléments et de la faiblesse des revenus, il conviendrait de **poursuivre la dynamique de production enclenchée** ces dernières années (l'offre sociale représente 1/3 des logements produits) en dédiant **30 % de l'offre neuve au logement social et d'augmenter le rythme de production dans les centres-bourgs à 15/20%.**

	Nb de demandes par attribution Source: NUR 2014	Taux de logements sociaux RPLS 2013	Revenu médian annuel des locataires privés INSEE 2011
Avesnois	2,3	20,1%	11 033 €
Cambrésis	2,3	9,6%	10 713 €
Douaisis	3,1	30,2%	12 060 €
Lillois	4,0	25,6%	14 202 €
Flandre Intérieure	4,0	14,0%	14 803 €
Flandre Maritime	2,9	28,6%	
Valenciennois	2,5	27,0%	11 048 €
Nord	3,4	**24,5%**	**12 984 €**

- Dans l'Avesnois, la pression de la demande étant modérée, hormis pour les 60 ans et plus (3,4) et les revenus modestes, il convient de maintenir le taux de logement social (20%) notamment dans les **centres-bourgs**, en poursuivant la dynamique de production actuelle de logements sociaux en volume, dans un contexte de relance de la production globale, et dédier **20 à 25 % de l'offre neuve au locatif social (dans le cadre du scénario 1, cf. orientation 1.1).**

Orientation 2.1. Diversifier l'offre par le segment locatif

- Dans le Douaisis, la Flandre Maritime et le Valenciennois, la pression de la demande est plus élevée, notamment pour les personnes âgées (6 demandes pour 1 attribution pour les plus de 60 ans) mais l'offre est fortement développée (entre 27 et 30 %). Pour ces secteurs, il conviendrait de **maintenir ce taux de logements sociaux.** Compte tenu de sa polarisation dans les villes, **il convient d'augmenter sa part dans les centres-bourgs** (aujourd'hui entre 14 et 17%) en consacrant **30 % de l'offre neuve au locatif social.**
- Dans la Flandre intérieure, la pression de la demande est élevée (voire très élevée pour les personnes âgées) et l'offre sociale faiblement développée (12%) et notamment dans les centres-bourgs (4%). Par ailleurs, le logement social ne représente que 15% de l'offre neuve. Il conviendrait **d'augmenter nettement le rythme de production sociale** en dédiant **30 % de l'offre neuve au logement social, en prenant en compte le caractère rural de ce territoire et l'importance des trajets domicile-travail existants.**
- Dans le territoire Lillois, la pression de la demande est élevée (notamment pour les familles : 5 demandes / 1 attribution) et l'offre sociale est moins représentée que sur la plupart des autres territoires. Il est souhaitable que **cette proportion soit amenée à augmenter** en consacrant **35 % de l'offre neuve au logement social, en favorisant également le développement de cette offre hors du cœur de l'agglomération.**
- Sur l'ensemble des arrondissements, l'offre sociale est très peu présente dans les petites communes rurales (4% en moyenne). Sur ces territoires où la demande ne s'exprime pas ou faiblement compte tenu de la rareté de l'offre, il convient de **développer des projets sur mesure adaptés aux besoins identifiés** et en conditionnant autant que possible le développement de cette offre à la proximité de l'emploi et des services afin de ne pas accentuer les situations de précarité des ménages concernés.

Concernant la répartition par typologie

- Dans l'Avesnois, le Douaisis, la Flandre Maritime et le Valenciennois, la pression de la demande est plutôt similaire selon les typologies. Ainsi, une **production respectant les équilibres actuels** peut être privilégiée : 25% de T1/T2 ; 35 % de T3 et 40% de T4 et plus.
- Dans le Cambrésis et le territoire lillois, une pression particulière s'exprime sur les grands logements, ce qui conforte le **développement de grandes typologies** (T5 et +) à la hauteur de 20 à 25 % de la production sociale.

Nb de demandes* / attributions*

	1/2 personnes	3 pers.	4 pers.	5 pers.
Avesnois	2,3	2,2	2,4	2,6
Cambrésis	2,2	2,4	2,2	5,0
Douaisis	3,2	2,9	3,0	3,6
Lillois	3,9	3,5	4,8	5,4
Flandre Intérieure	5,5	2,8	2,3	2,3
Flandre Maritime	3,0	2,7	2,8	3,2
Valenciennois	2,4	2,4	3,0	2,9
Nord	**3,3**	**3,0**	**3,6**	**4,2**

**Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le SNE*

- A l'inverse, dans la Flandre Intérieure, la tension sur le parc de petits logements est forte, ce qui conforte le **développement de petites typologies (T1/2)** à la hauteur de 30 à 35 % de la production sociale.

Orientation 2.1. Diversifier l'offre par le segment locatif

Concernant la répartition par financement

- La loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (publiée au Journal Officiel, n°0016, le 19 janvier 2013), fixe pour les PLH des seuils minimaux et maximaux pour la définition de leurs objectifs de construction de logements locatifs sociaux : pour les PLS (maximum de 30%) et pour les PLAI (minimum de 30%), uniquement dans les communes ayant un objectif de rattrapage dans le cadre de la loi SRU.
- La demande relevant très largement des niveaux de plafonds PLAI (76 % des demandeurs) et notamment dans le sud du territoire (82 % dans l'Avesnois), la **part de logement PLAI au sein de la production devrait être supérieure à 30%** alors qu'elle était de 14 % dans la production récente (depuis 2000). Ce seuil de 30 % pourrait être encouragé **à l'échelle du programme** dans un objectif de mixité sociale. De plus, l'offre en PLAI insertion ou PLAI adapté devrait être développée.
- Les logements **PLS** devraient être **limités à 10 / 15 % de la production** et **localisés dans des secteurs où ils sont concurrentiels avec l'offre locative privée** (Métropole lilloise, Dunkerque, Douai et Valenciennes notamment).

En conclusion, compte tenu de la précarité de la population il convient *a minima* de maintenir l'offre sociale, voire de la développer dans les secteurs de tension mais aussi de manière progressive dans les territoires où l'offre est très peu présente, en lien avec une évaluation précise des besoins.

Pistes d'intervention

- L'amélioration de la connaissance des besoins à une échelle fine, notamment par :
  - la **réalisation d'études de marché par les bailleurs sociaux** souhaitant s'implanter, permet de convaincre les élus de l'existence de besoins pérennes sur leur commune ;
  - la réalisation d'**études sur les besoins locaux par la collectivité** permet de doter les élus des arguments nécessaires lors de discussions avec les bailleurs sociaux, notamment sur les territoires où l'absence ou la rareté de l'offre font que la demande ne s'exprime pas.

- Le manque d'ingénierie locale est l'un des éléments à l'origine des difficultés de sortie des projets. En ce sens l'EPCI ou le Conseil Général peuvent jouer un rôle important dans **l'accompagnement des communes** à la fois dans la **définition des besoins** (études locales menées sur le périmètre intercommunal), mais aussi dans le **montage des projets** (définition du projet, études pré-opérationnelles, rédaction des cahiers des charges, sélection des opérateurs, etc.). Le recours à d'autres partenaires doit également être encouragé (DDTM, CAUE, associations, etc.).

- La difficulté de produire du logement social en zone 3 a été largement soulignée par les acteurs. De plus, sur ces territoires la réponse aux besoins s'effectue généralement par de petites opérations « sur mesure » et conduit parfois à des interventions en renouvellement du bâti ancien ou en acquisition-amélioration qui impliquent des surcoûts de production. Il peut donc être intéressant de **développer des partenariats privilégiés avec les bailleurs sociaux, via des appels d'offre sectorisés,** sur une programmation globale, permettant d'améliorer l'équilibre financier : par exemple en mixant des opérations faciles à monter et d'autres opérations pour lesquelles les équilibres financiers sont plus difficiles à trouver.
  De plus**, un soutien départemental à la création de logements sociaux,** sur certains territoires pourrait être envisagé afin d'améliorer la réponse aux besoins en logements les plus difficiles à satisfaire.

Orientation 2.1. Diversifier l'offre par le segment locatif

Une vision globale **des impacts de la construction neuve sur le marché de l'habitat**. Dans les communes rurales la livraison d'un nombre important de logements peut avoir pour conséquence la **libération de nombreux logements** sur la commune. Il convient de **réfléchir à la reprise de ces logements anciens** afin d'éviter un potentiel basculement de la propriété occupante vers le locatif privé géré par des propriétaires inconvenants : mise en place d'une cellule de veille des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA), collaboration avec un bailleur pour une reprise en acquisition-amélioration, etc. (cf. Orientation 1.2).

- Le développement de l'offre abordable à destination des étudiants peut être envisagée via la **production de résidences réalisées par les bailleurs sociaux et financées en PLS** : sur de petites typologies, le loyer reste abordable et bien plus faible que l'offre privée.
  Le recours à l'offre privée en secteur rural et périurbain peut également constituer une solution pour les étudiants notamment via le **dispositif « Campus Vert ».** L'aménagement de studios dans d'anciens bâtiments de leurs corps de ferme permet aux agriculteurs de maintenir et de valoriser leur patrimoine, tout en offrant aux étudiant une offre à bon rapport qualité / prix. Ce dispositif participe, à sa mesure, au **désengorgement du marché locatif urbain**, tout en apportant un dynamisme supplémentaire aux territoires périurbains.

Orientation 2.2. Accroître l'offre de bon rapport qualité / prix

Rappel des éléments de diagnostic

- Le département a connu **une hausse du prix de revient des logements sociaux** (2000 € /m², soit +60 % depuis 2005). Elle est liée à l'augmentation du coût du foncier mais également de la construction en lien avec le renforcement des normes, ce qui pèse également sur les capacités de développement des bailleurs.
- **L'inadéquation entre les niveaux de loyers pratiqués dans le parc et le caractère très social de la demande** témoigne des difficultés pour les plus modestes à se loger dans le parc neuf. En 2013, plus des trois-quarts des demandeurs de logement étaient éligibles à un logement très social (PLAI), or seulement 14% des logements mis en service depuis l'année 2000 correspondent à ce niveau de loyer. Récemment, l'Etat a fortement encouragé le développement de logements PLAI (25 % des financements depuis 2010).
- Dans le parc social, la part de logements anciens est moins importante dans le Nord qu'au niveau national. Cependant, le département compte **une part moindre de logements sociaux énergétiquement performants** (29 % de logements classés A/B/C, contre 31 % à l'échelle nationale). Il compte aussi **davantage de logements peu performants** (34 % des logements classés E/F/G, contre 26% en France), **sur lesquels une intervention pourrait être nécessaire dans un objectif de maîtrise des charges.** Concernant le parc minier, l'enjeu de la rénovation thermique est crucial dans un avenir proche, avec des coûts majorés compte tenu des caractéristiques du bâti.
- La hausse des prix des énergies, en particulier du pétrole et du gaz, a entraîné **une augmentation constante des dépenses globales liées aux charges locatives entre 2000 et 2009,** atteignant 2,21€/m² en 2009 au niveau national. Au niveau régional, le taux d'effort net (loyer ou paiement des traites et charges auquel on soustrait les aides au logement) des ménages modestes et à bas revenus s'élevait à 23,6 % en 2006 (+ 9 points par rapport aux autres ménages). **Les charges pesaient pour moitié dans ce taux d'effort pour les ménages modestes et à bas revenus**, alors qu'il représentait un tiers du taux d'effort des autres ménages.

Objectifs

- Définir un mode de production de logements sociaux permettant de répondre à la demande très sociale exprimée et non exprimée ;
- Limiter les coûts de sortie des opérations et les loyers pratiqués, malgré la hausse des coûts de production ;
- Maîtriser les loyers et les charges dans les opérations en acquisition-amélioration ;
- Intervenir dans le parc social le nécessitant afin de contenir les charges.

Préconisations

La demande relevant très largement des niveaux de plafonds PLAI (76 % des demandeurs) et notamment dans le sud du territoire (82 % dans l'Avesnois), il est proposé que la **part de logements PLAI au sein de la production soit supérieure à 30%, à l'échelle de chaque programme, et que l'offre en PLAI insertion ou PLAI adaptée soit davantage développée** (cf. orientation 2.1).
L'objectif de maîtrise du prix de sortie des opérations de logements sociaux renvoie à:

- la maîtrise du coût du foncier (cf. Orientation 1.3) ;
- la mutualisation des moyens pour les petites opérations, notamment dans le secteur rural (cf. 1.2) ;
- le montage financier du projet.

Afin de limiter le coût global lié au logement pour les locataires du parc social, il est nécessaire de poursuivre la dynamique de réhabilitation engagée. L'objectif d'intervention dans le parc social énergivore doit être guidé par une réflexion sur le niveau de réhabilitation projeté au regard de l'investissement nécessaire, afin d'éviter des interventions récurrentes et coûteuses. Les réhabilitations ne doivent pas s'accompagner d'une hausse excessive des loyers, mais doivent viser une **stabilité du couple loyers-charges.**

Orientation 2.2. Accroître l'offre de bon rapport qualité / prix

Pistes d'intervention

→ *La maîtrise du prix de sortie des opérations de logements sociaux en locatif et accession*

- **Mobiliser les outils de l'action foncière afin de permettre la sortie d'opération à bas coût (**cf. Orientation 1.3).
- **Mutualiser les moyens pour les petites opérations**, notamment dans le secteur rural (cf. Orientation 1.2).
- **Adapter les règles d'urbanisme afin d'optimiser la constructibilité en zone urbanisée.**

  Les règles d'urbanisme incluses dans les PLU sont parfois facteurs de surcoûts évidents, parce qu'elles peuvent par exemple ne pas optimiser la constructibilité sur une parcelle (règles relatives à l'implantation, à la hauteur et à la surface des constructions neuves). Il est donc essentiel de communiquer auprès des communes afin qu'elles disposent d'une réglementation limitant l'impact du coût du foncier par logement.
- **Généraliser la garantie d'emprunt dans les EPCI dotés de PLH**, notamment pour les logements PLUS (la CGLLS - *Caisse de garantie du logement locatif social* - assure gratuitement la garantie d'emprunt pour les logements PLAI), en **prenant en compte les contraintes financières** des collectivités locales.
- **Accompagner financièrement la production de logements à destination des ménages les plus fragiles**

  La faiblesse des financements pour certaines opérations non standardisées (acquisition-amélioration, publics visés, etc.) rend nécessaire l'apport de financements afin de permettre la limitation des coûts de sortie et donc des loyers. Un accompagnement financier des acteurs devra être proposé afin d'avoir un véritable effet de levier (cf. orientation 2.1).
- **Communiquer sur la possibilité offerte aux communes d'exonérer les logements sociaux de Taxe d'Aménagement.**

  La loi de finances rectificative de 2010 a réformé la fiscalité de l'urbanisme en instituant une Taxe d'Aménagement (TA), destinée à remplacer plusieurs taxes dont la Taxe Locale d'Equipement (TLE).
  Elle est composée d'une part communale et d'une part départementale ; la part communale ayant été instituée de plein droit dans les communes dotées d'un PLU ou d'un POS.
  Si les logements financés en PLAI en sont exonérés de plein droit, les autres logements sociaux construits sont soumis à la TA. Or, les modalités de calcul de cette dernière aboutissent à une augmentation de la taxation des logements sociaux par rapport à la TLE (environ + 40 %).
  Ainsi, il semble essentiel **d'informer l'ensemble des communes des possibilités de modulation et d'exonération de cette taxe** par simple délibération :
  - Les logements bénéficiant d'un taux réduit de TVA (PLUS, PLS, location-accession) peuvent bénéficier d'une exonération totale ou partielle ;
  - La définition de taux à un niveau inférieur à celui de la TLE peut permettre éventuellement de neutraliser la hausse induite.
- **Intégrer la logique de coût global du logement (loyers, transports, charges).**
  La distorsion entre les revenus et le coût du logement est de plus en plus importante et impacte les parcours résidentiels des ménages. En particulier, les ménages aux revenus modestes sont souvent contraints de s'éloigner des villes. Or, les conséquences de cet éloignement notamment du point de vue des coûts de déplacement sont parfois plus importantes que les économies réalisées lors de l'achat du logement. La réflexion sur les parcours résidentiels doit dépasser la seule question des coûts du logement et prendre en compte également les **coûts liés au transport, l'accès aux services et emplois, les contraintes d'organisation liées au lieu de résidence** du ménage (cf. orientations 1.1, 1.2, 1.3, 1.4).

Orientation 2.2. Accroître l'offre de bon rapport qualité / prix

→ *La diminution des niveaux de charges dans le parc social*

- Dans un contexte où les réhabilitations sont extrêmement coûteuses (problématique de l'amiante notamment), **un équilibre est à trouver entre la haute performance énergétique de la réhabilitation et le volume de logements à traiter.** Il est ainsi proposé de renforcer **une dynamique de concertation entre élus et bailleurs sociaux** sur le devenir du parc social à une échelle fine (priorisation des réhabilitations et arbitrages entre réhabilitation et démolition).

  En ce sens, **la réalisation des études stratégiques et la mise en œuvre d'interventions portant sur le parc social très dégradé doivent être encouragées.** En raison du coût lié à cette intervention, il est proposé de travailler en plusieurs temps :

  - Recensement des opérations jugées prioritaires par les bailleurs ;
  - Réalisation des études pré-opérationnelles, prenant en compte les diagnostics thermiques, l'ancienneté du parc et les coûts induits quant à l'entretien ;
  - Réalisation des travaux pour les opérations retenues, en visant une non-augmentation du couple loyer/charges ;
  - Renouvellement du parc trop coûteux à rénover le cas échéant.

- Le parc minier, situé dans le Douaisis et le Valenciennois, date majoritairement d'avant 1949. Constitué de logements individuels, ce parc est très énergivore et nécessite un investissement financier important pour permettre de baisser les consommations et charges induites pour les locataires. L'atteinte de l'objectif BBC rénovation (80 kWh/m²) est particulièrement coûteux, notamment dans ce type de logement (individuel, impossibilité d'isoler par l'extérieur, organisation interne du logement, etc.). **L'objectif d'une consommation annuelle de 150 kWh/m²** semble davantage atteignable pour les bailleurs sociaux, et correspond tout de même à un coût de réhabilitation de 50 000 euros par logement.
  La préconisation des interventions pourrait être concertée entre collectivité et bailleurs sur le modèle type « cité-pilote », alliant une approche sociale, une approche architecturale avec l'adaptation des logements (aspects énergétiques, typologique, patrimonial), le traitement des espaces publics et la qualité paysagère, en fonction des besoins de la population.

Orientation 2.3. Sécuriser les parcours résidentiels

Rappel des éléments de diagnostic

- La difficulté croissante à se maintenir dans un logement est également importante pour les ménages, et observable au travers de la **forte augmentation des demandes d'aides** (+ 50% d'augmentation des demandes à l'accès ou au maintien dans le logement déposées auprès du FSL entre 2007 et 2012).
- Malgré une offre développée, le département connaît **une tension importante sur le parc d'hébergement d'urgence et temporaire**. L'enjeu de fluidification des sorties de l'hébergement vers le logement est important.
- La tension importante s'ajoute aux difficultés existantes pour l'accès au parc social ou le maintien dans le logement des ménages les plus démunis. **La part des ménages mal logés ou sans logement parmi les demandeurs a augmenté sur la période récente** (17% en 2013 contre, 13% en 2007). Paradoxalement, le nombre de ménages reconnus prioritaires et urgents au titre du DALO a diminué ces dernières années (23 % en 2013, contre 36 % en 2010).
- Parmi les demandeurs de logements sociaux, 40% sont déjà locataires du parc social. **Ces demandes témoignent notamment de l'évolution des besoins des ménages** (lieu de vie, taille du ménage, accessibilité) liée au parcours de vie.
- On constate **des prix dans le neuf trop élevés** (environ 3000 € /m²) **pour la majorité des ménages,** les niveaux de revenus des Nordistes étant nettement plus faibles que la moyenne nationale (17 192 € / an / UC contre 18 915 € en France métropolitaine).

Objectifs

- Offrir des solutions adaptées de l'hébergement vers le logement ;
- Favoriser les mutations au sein du parc de logement social ;
- Proposer des offres en accession abordable à la propriété permettant de sécuriser les parcours résidentiels.

Préconisations

Concernant le passage de l'hébergement vers le logement

La fluidification du passage de l'hébergement vers le logement nécessite **la mise en service de logements adaptés aux ressources limitées** des ménages. Il peut s'agir :

- d'intermédiation locative : une association agréée loue un bien à un propriétaire privé ou à un bailleur social et assure la gestion du bien pendant toute la durée du bail (paiement du loyer, bon usage du logement). Elle sous-loue le logement à un ménage en difficulté, qu'elle accompagne parallèlement dans sa démarche de recherche d'un logement pérenne ;
- de baux glissants : à la différence de l'intermédiation locative, le ménage auparavant sous-locataire du logement devient titulaire du bail après un temps donné ;
- de logements en PLAI adapté : leur niveau de loyer est adapté aux ressources des ménages en difficulté.

L'amélioration de l'information des demandeurs de logements sociaux constitue un enjeu pour fluidifier l'accès au logement, en orientant les demandeurs vers des logements dont l'accès est moins tendu.

La réflexion sur les parcours résidentiels doit dépasser la seule question des coûts du logement et **prendre en compte les coûts liés au transport, l'accès aux services, les contraintes d'organisation liées au lieu de résidence du ménage. La localisation de l'offre** doit également correspondre aux besoins identifiés à une échelle locale, notamment la proximité des aidants familiaux pour les personnes dépendantes.

Orientation 2.3. Sécuriser les parcours résidentiels

Concernant les parcours au sein du parc social

La facilitation des mutations permet d'une part de répondre aux besoins des locataires du parc qui ont vu leurs besoins évoluer, d'autre part d'augmenter les capacités d'attributions des bailleurs sociaux.

Lorsque la mutation est nécessaire, elle peut entraîner une augmentation de la quittance pour le locataire, du fait de loyers plus élevés dans le parc social construit plus récemment, et ainsi freiner un changement de logement. Le maintien de la quittance initiale doit être favorisé.

Concernant l'accession sociale à la propriété

La question de la sécurisation des parcours résidentiels a été évoquée comme un point essentiel de réponse aux besoins. L'accès à la propriété peut se traduire de différentes manières :

- la vente HLM sécurisée avec possibilité de rachat par le bailleur ;
- la mise en service de logements PSLA ;
- l'accompagnement des futurs acquéreurs dans l'ancien, avec notamment l'information sur les charges induites (coûts de travaux, charges de copropriété, budget déplacement, etc.) ;
- l'incitation en direction des promoteurs à réaliser des logements en accession abordable à la propriété.

Pistes d'intervention

→ *Concernant le passage de l'hébergement vers le logement*

- La production de logements sociaux adaptés nécessite **un soutien renforcé au financement à ces opérations non standardisées**, avec par exemple une contribution à leur clé de financement. L'association de tous les partenaires au moment de la définition du projet peut faciliter son financement.
- **La constitution d'une offre nouvelle de logements à bas coût** à destination des ménages cumulant des difficultés financières et sociales leur permettrait de se loger à un coût adapté à leurs ressources, notamment au regard de la solvabilisation par l'APL et des coûts associés au logement. L'Etat a **lancé un appel à projet « PLAI adapté »,** afin de sélectionner des opérations dont le loyer doit être inférieur au loyer plafond APL et les charges estimées, y compris énergie et eau, doivent être inférieures au forfait charges.
- Le département du Nord a lancé **l'appel à projet « Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord »** en mai 2012. Ciblant les communes de moins de 3 500 habitants, il visait des projets de logements sociaux pouvant servir d'exemples et être reproductibles. Parmi les 32 projets déposés, 20 projets lauréats ont été sélectionnés. L'intervention du Département a permis de faciliter la faisabilité et l'ingénierie des projets.
- Le PDALPD prévoit de **renforcer la réflexion sur la contribution du parc privé au logement des personnes défavorisées**, via l'élaboration d'un état des lieux de l'offre existante en sous-location et mandat de gestion, l'identification des besoins par territoire et l'élaboration d'un plan de développement tenant compte des spécificités des territoires. L'objectif de mobilisation du parc privé peut également être articulé avec la lutte contre la vacance pour les territoires marqués par ces phénomènes. Le parc privé peut également être mobilisé via **les agences immobilières à vocation sociale (AIVS).** Ces structures à but non lucratif assurent **la gestion de biens immobiliers à destination de personnes défavorisées en sécurisant le risque locatif du propriétaire,** à une échelle locale.
- A ces actions devra être associée **l'amélioration de la connaissance des besoins à une échelle locale**, avec des études réalisées par les bailleurs sociaux mais aussi par les collectivités locales (cf. Orientation 1.3).

Orientation 2.3. Sécuriser les parcours résidentiels

→ *Concernant les parcours au sein du parc social*

- **Mettre en place d'une bourse au logement** pour favoriser l'échange entre locataires de logements sociaux occupés, notamment dans les secteurs de faible mobilité dans le parc social.

  Par exemple, l'Union Sociale de l'Habitat de Haute-Savoie a mis en place une plateforme d'échange qui concerne neuf bailleurs sociaux du territoire. Elle permet au locataire de trouver le logement désiré et le locataire intéressé par le logement actuel. Les bailleurs sociaux sont ensuite contactés pour procéder aux changements de logements.

- **Favoriser les mutations internes en maintenant le niveau de quittance** (loyers + charges). Cela pourra être facilité lors de la remise en ordre des loyers prévue dans le cadre des 2èmes Conventions d'Utilité Sociale, visant notamment à **l'harmonisation des niveaux de loyers** en fonction du service rendu aux habitants.
- **Permettre l'évolutivité du logement des personnes âgées locataires du parc social** (cf. Orientation 2.4).

→ *Concernant l'accession sociale à la propriété*

- **Mise en place d'un accompagnement des primo-accédants, en amont de l'achat** : premiers conseils, aide et accompagnement dans les démarches préalables à la décision, avec la mise en place de **permanences** (assurée par l'ADIL par exemple).
- **La vente de logements HLM encadrée intégrant une sécurisation des acquéreurs**, notamment avec des garanties de rachat et de relogement pendant 15 ans, une assurance-revente protégeant contre toute décote de la valeur du logement en cas de revente forcée dans les premières années de l'acquisition.
- **Le Prêt Social Locatif Accession (PSLA)** permet à un locataire sous plafonds de ressources d'accéder à la propriété de manière progressive et à un coût limité. L'accédant bénéficie de garanties de rachat et de relogement. Les bailleurs sociaux mais aussi les promoteurs privés peuvent proposer des logements en location-accession dans le cadre du PLSA.
- **Les terrains mis à disposition par l'EPF** bénéficient d'une minoration du coût du foncier, qui varie en fonction de la part de logements locatifs sociaux prévus dans l'opération.
- **Le développement d'expérimentations**, notamment les montages d'opération en **foncier différé**.
- **La mise en place de chartes promoteurs** posant les conditions de développement d'une offre en accession abordable, assorties de clauses anti-spéculatives pour les ménages.
- La mise en place de **filières de production de logements abordables** avec la création d'outils de type Foncière Logement (permet d'avoir une TVA à taux réduit), SEM ou SPLA se spécialisant sur la question de la création de logements à prix limités.
- La promotion d'opérations en accession sociale et abordable **au sein et dans les franges (300 mètres) des nouveaux quartiers de la politique de la ville** (QPV), permettant de bénéficier d'un taux de TVA réduit.

Orientation 2.4. Adapter l'offre aux enjeux du vieillissement et du handicap

Rappel des éléments de diagnostic

- Le département connaît une **tendance au vieillissement** de sa population : + 3% par an de personnes de plus de 75 ans dans un contexte de stabilité de la population. Ce phénomène est particulièrement marqué dans les **communes de banlieue**, où il existe un enjeu majeur de prise en charge des premières générations du baby-boom, importantes en nombre. La plupart d'entre elles ne sont pas à proprement parler des personnes dépendantes, mais elles peuvent ou pourront connaître, avec l'âge avançant, des difficultés de santé ou bien avoir des handicaps ciblés.
- Environ 70 % des personnes de plus de 65 ans sont **propriétaires** de leur logement.
- Une grande partie de ces ménages ne dispose que de **revenus limités** : la moitié des Nordistes de plus de 75 ans ne peuvent accéder à un EHPAD non lucratif uniquement par leurs revenus propres (près de 2000 € / mois pour un EHPAD non lucratif dans le département).
- 27 700 personnes âgées vivant à domicile bénéficient de l'APA, dont 20 % sont classées en GIR 1 ou 2 (forte dépendance). Pour ces personnes, la résidence dans un logement adapté semble indispensable.
- La fourchette de prix d'adaptation d'un logement estimé par l'Anah pour un bénéficiaire en GIR 5 ou 6 se situe entre 6 000 € et 9 400 €. En dehors des frais d'adaptation des logements, le maintien à domicile peut entraîner le recours à des **prestations payantes** (portage de repas, soins à domicile, ménage, etc.).
- Environ **368 000 Nordistes sont en situation de handicap.**

Objectifs

- Améliorer la connaissance des besoins et des attentes des personnes âgées ou en situation de handicap ;
- Permettre un parcours de vie dans un territoire de proximité ;
- Apporter les réponses les plus adéquates permettant aux personnes vieillissantes ou en situation de handicap de rester à domicile dans de bonnes conditions.

Préconisations

Concernant le ciblage des interventions

- **Favoriser la diversité des solutions.** Pour répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, il est nécessaire d'envisager une diversité de solutions car le recours aux structures collectives médicalisées ne pourra répondre à l'ampleur de ces enjeux. Au-delà du maintien à domicile, d'autres solutions peuvent être imaginées : béguinages, foyers logements, habitat participatif, colocations, résidences collectives adaptées. Tous ces termes renvoient à l'idée de solutions intermédiaires, et restent à améliorer pour une prise en compte personnalisée des besoins.
- **Penser les projets au sein d'un environnement favorable.** Un projet de logements adaptés doit être pensé de manière globale, au sein d'un environnement **accessible.** Trottoirs non praticables, inaccessibilité des transports en commun, absence de bancs ou de lieux de rencontre, rareté des commerces et des services etc., peuvent freinent la mobilité et la vie sociale des personnes âgées et handicapées. La construction d'une ville « pour tous » nécessite l'implication de nombreux acteurs autour d'un projet : élus, bailleurs, architectes, citoyens, associations.

Orientation 2.4. Adapter l'offre aux enjeux du vieillissement et du handicap

Concernant les aspects opérationnels

- **Faciliter les liens entre les acteurs-clés dans la définition des projets d'adaptation.** La concertation en amont du projet, entre partenaires (opérateurs, financeurs, etc.) et avec le ménage concerné permet d'adapter au mieux le logement et de répondre à des problématiques quelquefois multithématiques. Il convient de promouvoir les bonnes pratiques visant à adapter les logements aux besoins, afin de faire monter en compétence l'ensemble des partenaires sur les projets.
- **Articuler les dispositifs d'aide**. Dans une logique de synergies des aides, il convient notamment d'articuler l'amélioration de la performance énergétique des logements et les travaux d'adaptation.

Concernant l'accompagnement des ménages

- **Sensibiliser et faire connaître les dispositifs d'aide existants**, par le biais de supports largement diffusés (sites internet, journaux locaux…). En dehors des aides aux travaux prévues pour les publics modestes, il semble important d'offrir un conseil technique à l'ensemble des publics en situation de handicap et des personnes vieillissantes ou à minima une information présentant les possibilités de maintien à domicile.
- **Recenser l'offre adaptée**. Un recensement des logements adaptés dans le parc social et le parc privé permettrait de mesurer l'offre disponible par rapport aux besoins identifiés.

Pistes d'intervention

→ *Faciliter le partage d'expérience et le partenariat en amont des projets*

Compte tenu de la spécificité et de la diversité des situations de handicap (qu'elles soient liées à l'âge ou non), il est essentiel de favoriser la montée en compétence de l'ensemble des acteurs. Il s'agit tout d'abord d'instituer des **habitudes de travail collectivité/opérateurs en amont des projets** afin d'anticiper la réponse aux besoins liés au handicap ou à la perte d'autonomie liée à l'âge et d'éviter les surcoûts liés à l'adaptation des logements a posteriori. En ce sens, le **recours à des associations qualifiées** peut permettre une adaptation au plus proche des besoins, via leur intégration à l'équipe-projet en amont ou la **création de chartes pour le logement adapté,** signées par les opérateurs (bailleurs sociaux notamment).

Par exemple, les Services d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), après décision de la CDAPH (Commissions des droits et de l'autonomie des personnes handicapées) peuvent prodiguer des conseils en matière d'accessibilité et d'adaptation du logement, en faisant notamment appel à des ergothérapeutes.

→ *Encourager les démarches participatives avec les habitants*

Afin de mieux appréhender les demandes spécifiques, les projets peuvent intégrer des actions de démocratie participative en intégrant les futurs habitants aux réflexions, aux prises de décision. Il est utile que toutes les parties prenantes suivent le projet afin d'***émettre leur besoins et leurs contraintes***.

Par exemple : le projet de réhabilitation et d'adaptation aux PMR dans d'un quartier de corons à Douai (CAL PACT) a été l'occasion de mettre en place des ateliers participatifs avec les futurs occupants.

*Autre exemple : le Département du Nord a organisé des **ateliers citoyens sur le thème du « Bien Vieillir»**, avec plusieurs modalités de concertation : un **questionnaire** et un **appel à contribution** ont permis d'identifier plusieurs axes de travail à aborder lors d'**ateliers** organisés dans les différents arrondissements.*

Orientation 2.4. Adapter l'offre aux enjeux du vieillissement et du handicap

→ *S'appuyer sur la connaissance des élus locaux pour le développement de l'offre adaptée en milieu rural*

Dans les petites communes, l'adaptation des logements doit se faire au gré des besoins identifiés. Les élus ont généralement connaissance des besoins qui sont exprimés mais rencontrent parfois des difficultés lors du montage du projet, en matière d'ingénierie mais également financiers. Ainsi, l'accompagnement des communes est essentiel à la sortie de ce type d'opération et peut notamment se faire via des **appels à projets.**

Par exemple : l'appel à projet « Innovation sociale pour l'habitat » lancé par le Conseil Général a permis la réalisation de nombreux logements adaptés au vieillissement ou au handicap.

→ *Développer une offre intermédiaire entre le logement autonome et la structure d'hébergement*

En raison des coûts des structures médicalisées à destination des personnes âgées, le **développement d'une offre intermédiaire** (de type foyer logement, résidences services, logements intergénérationnels, logements communautaires type béguinage…) peut être encouragé, à proximité des services et des commerces, dans les pôles urbains et les centres-bourgs. Il semble néanmoins nécessaire de **veiller aux niveaux de loyers et redevances de ces structures** compte tenu des faibles revenus des personnes âgées nordistes.

→ *Favoriser l'évolutivité des logements*

Le vieillissement de la population et la nécessité de répondre à des besoins très spécifiques avec des financements de plus en plus limités conduisent à envisager des solutions dans le parc banal, en travaillant sur **l'évolutivité du logement**. Les **aménagements**, **extensions** avec adjonction d'une unité d'habitation, et **aménagement de bâtiments existants en nouvelles typologies** doivent également être envisagés comme des possibilités de réponses à la diversité des besoins.

→ *Mobiliser le parc banal pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap*

Des partenariats entre bailleurs et associations peuvent permettre de monter des projets proposant une **alternative au sein du parc banal** aux personnes souffrant de handicap à des niveaux de prix nettement inférieurs à ceux d'une structure collective médicalisée. De plus, la réalisation d'une opération mixte permet de mieux amortir le surcoût des logements très spécifiques.
Par exemple : une expérimentation en matière de logement des personnes handicapées menée par l'association Interval et le bailleur Lille Métropole Habitat a permis la création d'une colocation de neuf personnes souffrant d'un handicap psychique, avec un coût de gestion très faible[4].

→ *Coordonner les financements en faveur de l'adaptation du parc privé*

Le maintien dans les lieux des personnes âgées ou dépendantes passe également par la réalisation de travaux d'adaptation du logement existant, via un accompagnement à la définition de travaux, à leur financement et leur mise en œuvre.

Les programmes opérationnels récemment lancés intègrent quasi systématiquement un volet adaptation / autonomie, affiché en outre comme une priorité d'intervention de l'ANAH. Ainsi, l'ingénierie proposée dans ce cadre permet non seulement le **financement des travaux d'adaptation** mais également la **mise à disposition d'un accompagnement renforcé** (plans détaillés, projet avant / après, accompagnement du propriétaire).

En diffus par contre, les dispositifs d'aides existent mais l'ingénierie est plus difficile à mobiliser pour la personne concernée. Ainsi, co-existent plusieurs types d'aides, qui ne sont pas toujours couplées ou mobilisées de manière à avoir le meilleur effet de levier.

[4] Le coût par pensionnaire est de 37 € par jour, (intégrant le loyer, les aides à domicile, les soins et les courses) intégralement pris en charge par la PCH et l'AAH, contre 135€ pour un foyer et jusqu'à 600€ pour une hospitalisation classique

Orientation 2.4. Adapter l'offre aux enjeux du vieillissement et du handicap

Le Département a adopté un dispositif d'accompagnement propre sur ce volet, intégrant à la fois l'amont (aide à la définition du projet) et le financement : l'Aide à l'Aménagement du Logement (AAL 59). Ce dispositif permet un accompagnement de la personne âgée dans ses démarches : diagnostic à domicile réalisé par un ergothérapeute, réalisation des devis, recherche de financements, ainsi qu'une aide financière. La participation départementale peut ainsi aller jusqu'à 35 % du coût plafonné des travaux.

L'amélioration de la lisibilité des aides possibles et de l'ingénierie mobilisable sur ce volet apparaît donc comme un enjeu important, ainsi que la bonne coordination des politiques habitat en direction des personnes âgées et des personnes handicapées du département (AAL, dispositif Nord Energie Solidarité, aides majorées en Opérations Programmées), en cohérence avec la future loi Adaptation de la société au vieillissement.

→ *Encourager l'adaptation des logements dans le parc social et leur attribution à des personnes en situation de handicap*

Pour les bailleurs sociaux, le fait d'engager des dépenses pour l'accessibilité et l'adaptation des logements aux personnes en situation de handicap permet d'être exonéré de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Ce système est très incitatif pour les bailleurs, qui justifient a posteriori les dépenses engagées et n'ont donc pas besoin d'une autorisation préalable.

Les bailleurs peuvent également, dans un premier temps, travailler en interne sur les mutations au sein du parc social, pour permettre à ces ménages d'accéder à un logement plus adapté au vieillissement ou à la taille plus conforme à leur besoin. Les obstacles aux mutations sont nombreux : réticence des occupants, tension sur les petits logements et augmentation potentielle du loyer (même si les organismes HLM proposent généralement des logements au loyer identique au logement quitté par la personne âgée, voire moindre).

Si le fléchage des attributions en fonction de l'âge ou de l'autonomie des demandeurs n'est pas autorisé, l'élaboration d'Accords Collectifs Intercommunaux peuvent intégrer les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap comme un public prioritaire. Cela nécessite tout au moins un suivi du Fichier Unique de la Demande et des Attributions et un repérage des logements adaptés (cf. ci-dessous).

Par exemple, l'ACI de Lille Métropole cible les personnes âgées modestes et mal logées (inadaptation du logement aux revenus et aux besoins des ménages).

→ *Favoriser le repérage des logements adaptés*

Il serait utile d'identifier dans le parc social les **ensembles immobiliers favorables** à l'accueil des personnes âgées ou handicapées au regard de l'environnement et des possibilités offertes par le bâti, et d'organiser la **traçabilité des logements adaptés** pour les réaffecter au public cible, lorsqu'ils ont été libérés (démarche du type Adalogis®). Une communication de cette information aux associations agréées peut aussi être envisagée.

Par exemple, concernant la mobilité réduite, la ville de Villeneuve d'Ascq a engagé un repérage de l'offre de logements sociaux accessibles dans le parc existant, adaptés ou adaptables. Les logements identifiés sont codifiés à partir d'une grille de classification élaborée par des ergothérapeutes. Cette classification est conçue du point de vue d'une personne en fauteuil roulant et prend en compte les usages de vie plutôt que les normes réglementaires.

Une politique de **labellisation** constitue également un outil intéressant, car au-delà du repérage des logements adaptés, elle peut aussi permettre de **certifier la qualité du maintien à domicile** (présence d'une salle commune, palette de services aux résidents, gestion locative adaptée, etc.).

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste

Rappel des éléments de diagnostic

- **10% du parc privé est potentiellement indigne** dans le Nord en 2011 (contre 2% à 3% à l'échelle nationale).
- Au-delà de ce segment potentiellement très dégradé, le département se caractérise par un parc ancien (44% du parc privé date d'avant 1949, contre 32 % à l'échelle nationale) peu valorisé.
- Ce parc **accueille des ménages modestes** (25% des ménages situés sous le seuil de pauvreté sont propriétaires occupants et 35% sont locataires du parc privé).
- Dans un contexte de tension du marché et d'offre sociale insuffisante, les segments les moins valorisés du parc apparaissent plus que jamais comme un **parc refuge pour les populations les plus fragiles**.
- Le parc social, qui fait l'objet de stratégies patrimoniales intégrant les travaux de maintenance et de mise aux normes, est moins concerné par cette problématique.

Objectifs

- Améliorer la connaissance du parc vétuste ;
- Anticiper les dynamiques de dégradation de l'habitat ;
- Focaliser les actions sur les secteurs concentrant les fragilités ;
- Coordonner les actions de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Préconisations

Concernant le ciblage des interventions

- **Maintenir et étendre les actions de repérage et de l'habitat indigne**. Si les communes et quartiers comportant des volumes importants d'habitat dégradé sont bien identifiés au sein des grandes villes et des bassins industriels et miniers, le reste du territoire est quant à lui moins connu. L'analyse des données de *parc privé potentiellement indigne* (PPPI) permet d'identifier des secteurs vulnérables dans le sud du département et en Flandre. Mais parce que ces territoires n'ont pas fait l'objet jusqu'à aujourd'hui (mise en œuvre des PIG Habiter Mieux) d'opérations d'amélioration de l'habitat et parce qu'ils ne disposaient pas d'une ingénierie consolidée, l'évaluation quantitative et la qualification des phénomènes d'indignité et d'indécence est restée partielle. D'une manière générale, les données du PPPI permettent d'identifier le parc dans lequel le risque de trouver des situations d'indignité est grand mais ne permettent pas de mesurer les volumes de logements dont l'état de dégradation est attesté.
- **Mettre en œuvre des actions spécifiques sur les secteurs les plus concernés**. Sur ces secteurs, il reste indispensable de porter des dispositifs spécifiques ciblés sur la lutte contre l'habitat indigne de type Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale ciblée sur la lutte contre l'habitat indigne (MOUS LHI) ou Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) permettant la mobilisation de moyens renforcés sur les territoires en difficulté, et intégrant au-delà de subventions majorées, un volet accompagnement des occupants renforcé.
- **Permettre l'accès à un accompagnement adapté au plus grand nombre d'habitants, y compris en secteur « diffus ».** Au-delà de ces interventions concentrées sur des territoires en difficulté, l'existence de situations de précarité en diffus amène à devoir proposer des réponses adaptées aux territoires ruraux et périurbains notamment. Cet appui à l'ingénierie doit permettre aux occupants en situation de précarité d'accéder facilement à une première information sur leur situation, les besoins de réhabilitation de leur logement et les aides mobilisables.

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste

Concernant l'anticipation et la veille

- **Empêcher les logements d'entrer dans un cycle de dégradation.** Au-delà des actions incitatives qui permettent d'améliorer l'état des logements vieillissant (OPAH, PIG), un certain nombre d'actions ont été mises en œuvre par les collectivités afin d'agir contre les phénomènes de non-décence du parc. En plus d'assurer aux occupants un logement décent, les dispositifs de signalement et de contrôle décence constituent une première étape d'intervention, empêchant que le logement n'entre dans une spirale de dégradation.

Concernant l'ingénierie et la mobilisation du partenariat

- **Favoriser la coordination des acteurs autour des polices spéciales de l'habitat**

  Il semble opportun d'aboutir dans le cadre des activités du PDLHI à un état des lieux exhaustif des acteurs de la LHI sur le département. Il s'agit notamment d'identifier les territoires et les communes dépourvus d'ingénierie. Les révisions de PLH (ou les missions d'animation des PIG, pour les territoires ne révisant pas leur PLH) permettront d'établir un recensement des compétences et d'identifier les personnes ressources sur le territoire.

Pistes d'intervention

→ *Maintenir et étendre les actions de repérage et de l'habitat indigne*

- **Affiner le repérage des espaces fragiles**

  La couverture d'une grande partie du département par des PIG Habiter Mieux va permettre de doter les territoires d'une équipe d'ingénierie dédiée à l'amélioration de l'habitat. Si la lutte contre l'habitat indigne ne représente qu'une part modérée des objectifs de ces opérations, il paraît opportun de profiter de l'activité des opérateurs sur le terrain pour affiner la connaissance du parc indigne ou dégradé :

  - relevé des signalements ;
  - relevé des procédures en cours auprès des services des communes ou des collectivités ;
  - enquête qualitative auprès des acteurs (élus et services des communes et des EPCI, services de l'Etat) ;
  - bilan d'opération pouvant être l'occasion d'informer la maîtrise d'ouvrage sur :
    - en plus du PPPI, une synthèse des volumes de signalements, infractions au règlement sanitaire départemental, procédures ;
    - la qualification des phénomènes d'après les visites effectuées dans le cadre de l'opération et les entretiens avec les partenaires (caractéristiques des occupants, des logements, des désordres) ;
    - les quartiers, les communes les plus vulnérables.

  Le travail de terrain effectué par les agents des collectivités ou de la CAF dans le cadre du contrôle décence contribue au repérage des logements indécents.

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste

- **Observer à l'échelle départementale l'évolution du stock de logements indignes et non décents**

  L'ARS, la CAF ainsi qu'un certain nombre de collectivités et leur Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) disposent de bases recensant les adresses sous arrêtés ou signalées et permettant un suivi des actes. Le déploiement de l'Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne et non décent (ORTHI) au niveau national vise à obtenir une base de données fiable et actualisée des logements et locaux indignes ou non décents. Ce fichier regroupe les logements qui font l'objet de procédures au titre de l'insalubrité, du péril ou du manquement au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Si cette base ne constitue pas une base de gestion des actes, elle permet en revanche un repérage exhaustif et géo-localisé des logements indignes.

  Une analyse régulière de cette base de données au regard du parc privé potentiellement indigne permettra d'évaluer l'activité de la lutte contre l'habitat indigne au niveau départemental et à l'échelle des arrondissements et territoires de SCOT voire à l'échelle des EPCI. Cette base de données vise à suivre plus largement l'évolution du parc dégradé.

→ *Anticipation et veille*

- **Anticiper la bascule du parc de logement en propriété occupante vers du locatif médiocre**
  Dans les secteurs à forte tension locative où la population est vieillissante, aider les collectivités à encadrer les mutations pour éviter le basculement de propriété vers du locatif de mauvaise qualité (rachat de biens vétustes par des marchands de sommeil) par une veille sur les Déclarations d'Intention d'Aliéner et la mobilisation du Droit de Préemption Urbain (éventuellement dans le cadre d'un conventionnement avec l'EPF).

- **Encadrer la vente de logements sociaux**
  Dans le cadre du partenariat avec les bailleurs, veiller à la qualité des logements vendus et à la sécurisation des acquéreurs (adéquation entre les revenus de l'acquéreur et le prix de vente du bien, anticipation des charges…).

  Lutter contre les marchands de sommeil grâce à la vérification systématique par les notaires que l'acquéreur n'a pas fait l'objet d'une interdiction d'acquérir pour une durée de 5 ans à d'autres fins que son occupation à titre personnel.

- **Poursuivre le déploiement des conventions commune ou EPCI / CAF du Nord pour le contrôle décence**
  Ces conventions visent à systématiser les contrôles de décence des logements mis en location par les communes, soit à la demande de la CAF (suite à une demande d'aide au logement par un locataire), soit suite à une plainte ou un signalement. Elles définissent également les suites à donner et les circuits à déclencher suivant les situations constatées et permettent notamment un accompagnement des locataires dans le suivi des contentieux avec les bailleurs. Près de 90 communes sont couvertes aujourd'hui par une convention.

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste

- **Généraliser le principe de déclaration préalable à la mise en location sur les territoires les plus concernés par un parc locatif dégradé.**
  Généraliser l'expérimentation donnant la possibilité aux EPCI ou aux communes d'instaurer **une déclaration de mise en location**. Cette procédure vise à permettre à la collectivité de s'assurer que les logements répondent aux règles du décret décence. Ce dispositif, expérimenté sur plusieurs communes de la CUD, de LMCU, de la CAPH et de la CAVM, permet un « contrôle » plus large du parc locatif privé avec notamment des visites des logements occupés par des locataires non allocataires de la CAF (pour lesquels le contrôle décence n'est pas réalisé).

  La résorption de l'habitat non décent ne relève pas des pouvoirs de police du maire mais du droit privé (locataire/bailleur). Ce dispositif apparaît cependant comme un outil de prévention dans la mesure où le bailleur peut être informé (sans être mal intentionnés, nombre de bailleurs méconnaissent les règles de décence) et alerté sur les travaux à apporter au logement.

  La collectivité pourra également expérimenter de façon volontaire un principe de **demande d'autorisation préalable de mise en location** au sein des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé. La mise en location peut alors être refusée ou soumise à condition si le logement ne répond pas aux règles de sécurité des occupants et de salubrité publique.

- **Encadrer la division abusive des logements**

  Au sein des espaces concernés par un développement d'habitat dégradé par des phénomènes de division abusive des logements, l'EPCI compétent peut instaurer un principe d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

  L'autorisation peut être refusée si la division contrevient aux règles de superficie ou de volume, ou lorsque les locaux sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Les prochaines évolutions législatives devraient offrir la possibilité d'instaurer un permis de diviser.

  Mais le repérage des divisions abusives ou réalisées sans autorisation est complexe et passe également par des campagnes de repérage sur le terrain permettant d'identifier les habitations concernées au moment des travaux de division.

  Les partenariats avec les concessionnaires (électricité, gaz, eau) permettent également de repérer, voire d'interdire les créations de nouveaux raccordements aux réseaux si les conditions d'habitabilité requises ne sont pas respectées.

  L'enjeu réside donc une nouvelle fois dans la mise en œuvre de synergies entre les différents services et compétences (urbanisme, réglementation PLU, réseaux, acteurs de terrain) pour limiter et encadrer ce phénomène prégnant dans un contexte de tension du marché.

  La lutte contre les divisions abusives peut s'inscrire également dans le cadre de la collaboration avec les services du Procureur de la République en matière de lutte contre l'habitat indigne. L'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation interdit les divisions conduisant à offrir des logements indignes car ne répondant pas à des conditions minimales de salubrité ou de sécurité.

- **Soutenir l'animation du groupe de travail d'échange d'expériences et de situations sur le repérage et l'accompagnement des situations d'habitat indigne.**

Orientation 3.1. Lutter contre l'habitat vétuste

→ *Développer les actions de lutte contre l'habitat indigne en lien avec les opérations de renouvellement urbain sur les espaces les plus fragiles identifiés*

- **Accompagner et financer des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur le suivi et la mise en œuvre des procédures.**

  Au vu de la complexité des politiques de lutte contre l'habitat indigne, et des possibilités désormais offertes aux EPCI de prendre les compétences en matière de polices spéciales de l'habitat, il semble indispensable de soutenir le **renforcement de l'ingénierie dédiée à la mise en œuvre de la LHI à l'échelle des EPCI**, dans le cadre des délégations des aides à la pierre, ou des dispositifs mis en œuvre sur le territoire, ou encore dans le cadre de missions spécifiques d'AMO.

  Accompagner les communes dans la réalisation des travaux d'office.

- **Soutenir les dispositifs en matière de LHI dans le cadre des dispositifs opérationnels existants, en intervenant notamment sur les travaux prioritaires de salubrité pour les ménages les plus modestes.**

- **Articuler la lutte contre l'habitat indigne et les actions de renouvellement urbain, notamment en mobilisant les bailleurs publics dans les opérations de restructuration des centres-bourgs (cf. orientation 3.3.).**

Orientation 3.2. Lutter contre la précarité énergétique

Rappel des éléments de diagnostic

- L'enjeu de la précarité énergétique s'exprime avec plus ou moins d'intensité au sein du département selon les caractéristiques du parc de logements et de ses occupants mais il concerne bien l'ensemble du territoire départemental et un grand nombre de ménages. Les évolutions à venir à court et moyen terme (hausse probable des coûts de l'énergie et précarisation d'une part plus importante des ménages) risquent d'accroître le nombre de ménages en situation de précarité énergétique.
- **1/3 du parc total est considéré comme énergivore** (étiquette énergétique F ou G) dans le Département
- **28 % des Nordistes sont potentiellement en précarité énergétique** (21 % des propriétaires occupants, 28% des locataires privés, 30 % des locataires HLM)
- Près de 40 % des ménages en précarité énergétique concentrés sur le territoire lillois.
- Au regard de leur moindre population, une **surreprésentation des situations dans les territoires industriels**, **miniers ou espaces ruraux du sud** du département (Avesnois, Douaisis, Cambrésis) où se conjuguent ancienneté du bâti et fragilité économique d'une partie de la population.
- La prégnance de la problématique et ses **conséquences en matière de santé et d'insertion sociale** sont désormais reconnues par tous les acteurs de l'habitat. Des politiques d'aides aux ménages par l'amélioration de la qualité du bâti sont mises en œuvre aux différents échelons (EPCI, Conseil Général du Nord, Région et Etat). L'optimisation et la coordination de ces interventions représentent une opportunité pour parvenir à une action publique efficiente.

Objectifs

- Repérer, sensibiliser, accompagner les ménages en situation de précarité énergétique sur l'ensemble du Département :
  - Développer des outils d'observation à grande échelle, pour permettre à tous les ménages un accès aux aides et à un accompagnement personnalisé, y compris au sein des secteurs moins dotés en ingénierie ;
  - Anticiper l'accroissement de la fragilité des ménages ;
  - Favoriser l'expression de la demande ;
  - Répondre aux difficultés immédiates des ménages ;
  - Optimiser et coordonner les politiques publiques, dans un souci de visibilité des interventions et de clarté des informations auprès du public cible.

Préconisations

Concernant la connaissance de la précarité énergétique sur le département et le repérage des ménages fragiles

- La mesure de la précarité énergétique ne peut se faire uniquement par une analyse des dépenses réelles d'énergie au regard des revenus ni par celle des impayés d'énergie. Ce type d'approche exclut les ménages qui ne dépensent pas ou peu pour se chauffer et s'imposent des restrictions de chauffage pour limiter leurs dépenses (usage très limité du chauffage ; recours à des solutions d'appoint). Les évaluations doivent permettre d'identifier les ménages en situation de précarité et leurs besoins réels comme le fera à titre expérimental le dispositif Nord Energie Solidarité (NES) pour les ménages disposant de ressources inférieures à 1,5 RSA.

Orientation 3.2. Lutter contre la précarité énergétique

- Il importe donc de se doter d'un **indicateur permettant de croiser les consommations énergétiques des logements, les prix de l'énergie et les revenus des occupants**. L'intérêt d'un tel indicateur est d'identifier les volumes et les pourcentages de logements au sein desquels les occupants risquent d'être en situation de précarité énergétique. Cet indicateur doit permettre un suivi du phénomène dans la durée.
- Le phénomène de précarité énergétique est désormais connu des acteurs de l'habitat et fait l'objet de politiques publiques à toutes les échelles d'intervention (EPCI, département, région, Etat) et sur une grande partie du territoire départemental. Une part des ménages éligibles aux dispositifs d'aide n'engagent cependant pas spontanément des démarches de demande d'aide : les ménages au sein de territoires jusqu'à présent peu concernés par les dispositifs publics d'aide (notamment territoires ruraux ou hors délégation) ou certains ménages âgés. Il convient **d'informer l'ensemble des publics sur les dispositifs d'aide** mis en place.

Concernant les aspects opérationnels

- La lutte contre la précarité énergétique est au cœur des politiques des différents acteurs de l'habitat du département du Nord. Afin d'assurer la cohérence et l'efficience des politiques publiques, il apparaît indispensable de **coordonner et harmoniser les dispositifs mis en œuvre**.

Concernant l'accompagnement des ménages

- Au-delà des travaux de réhabilitation globale du logement, il est possible d'améliorer le confort du logement et de réduire les dépenses énergétiques par des investissements mesurés voire très modérés. Ces interventions peuvent bien sûr être **préalables à un projet de travaux** plus important mais également concerner des **ménages qui ne sont pas directement éligibles** aux principales aides aux travaux d'amélioration (notamment locataires du parc privé, occupants du parc privé de moins de 15 ans) ou encore **répondre à des situations « d'urgence »** (remplacement de vitres cassées, réparation d'une chaudière, d'un système de ventilation, etc.).
- Les comportements des habitants ont un impact important sur les consommations d'énergie et le confort au sein du logement. Il paraît essentiel de **soutenir les actions d'information des habitants pour le bon usage du logement** (parc privé et social, réhabilité ou non).

Pistes d'intervention

→ *Aboutir à un vocabulaire et à une culture commune pour une analyse partagée du phénomène de précarité énergétique*

Les différents acteurs de l'habitat et de la lutte contre la précarité énergétique mobilisent des indicateurs adaptés à leurs objectifs et à leurs territoires d'intervention. Il convient d'assurer le partage des analyses et des évaluations menées dans le cadre de ces différentes politiques.

Les réflexions portées à l'échelle régionale (Centre Ressource du Développement Durable) ou nationale (l'Observatoire National de la Précarité Energétique) proposent des analyses et des indicateurs partagés, qui peuvent servir de base aux échanges et à la construction d'une culture commune à l'échelle du département.

→ *Favoriser l'expression de la demande dans les territoires jusqu'alors peu concernés par les dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat*

- **Mobiliser les acteurs de terrain dans le cadre du repérage des ménages en difficulté et de l'orientation vers les dispositifs d'aide adaptés.**

Orientation 3.2. Lutter contre la précarité énergétique

Le dispositif NES s'appuie, dans sa phase d'expérimentation, sur les acteurs de terrain et plus particulièrement les acteurs sociaux et les élus de proximité. Ces derniers vont bénéficier d'une information sur le phénomène de précarité énergétique et vont être sensibilisés sur le repérage des familles vulnérables et informés sur les dispositifs d'aide existants. Une plateforme d'information départementale vise à permettre aux travailleurs sociaux et aux ménages qu'ils accompagnent de bénéficier d'un premier conseil sur le projet de travaux et les dispositifs d'aide existants et d'orienter les ménages vers les opérateurs.

La mobilisation de l'ADIL et des Espaces Info Energie doit permettre une information auprès du grand public, offrant une information uniformisée à l'ensemble des habitants du territoire, indépendamment des dispositifs existants.

- **S'appuyer sur la mise en œuvre des PIG Habiter Mieux pour informer et aller chercher le public sur les aides existantes.**

  Les PIG Habiter Mieux comportent une mission essentielle de communication auprès des habitants. Cet axe d'intervention est décisif notamment pour informer les publics dans les territoires jusqu'alors peu concernés par les dispositifs d'aide.

  En plus de la réalisation de plaquettes ou documents destinés à une large diffusion, les opérateurs doivent s'adapter aux spécificités des publics et des territoires. Au-delà des missions des opérateurs, il importe de mobiliser l'ensemble des vecteurs de diffusion pour toucher l'ensemble des publics.

→ *Répondre aux difficultés immédiates des ménages*

- **Généraliser les dispositifs permettant de répondre aux situations d'urgence : financement de petits travaux, petits équipements.**

  Dans le cadre du dispositif Nord Energie Solidarité (NES), le Département du Nord prévoit de financer des dossiers de « travaux de solidarité » durant la période expérimentale du dispositif. Il s'agit de travaux d'urgence ou de petits travaux d'entretien dont, par exemple, le remplacement de vitres détériorées, la pose de joints d'étanchéité sur les menuiseries, le nettoyage du circuit de chauffage ou encore l'installation de thermostats.

→ *Accompagner les locataires et propriétaires dans l'usage des logements*

- **Sensibiliser l'ensemble des Nordistes aux économies d'énergie et au bon usage du logement.**

  La mise en œuvre des différents dispositifs sur le département (PIG, NES, déploiement des audits énergétiques et environnementaux) représente une opportunité pour informer les occupants sur les bonnes pratiques au sein des logements. Un grand nombre de collectivités ont, en effet, réalisé des **guides sur les éco-gestes ou sur la réalisation de petits travaux** d'entretien qui sont transmis aux propriétaires engagés dans des démarches travaux ou simplement contactés dans le cadre de permanences ou de réunions d'information. Le Conseil Général continuera à accompagner les démarches existantes (les PACT du Nord-Pas-de-Calais, Maison de l'Habitat Durable, Agendas 21, associations) et peut s'appuyer sur ses Directions Territoriales, maillage essentiel du territoire, pour communiquer auprès des publics concernés.

  Les bailleurs sociaux animent des démarches de sensibilisation auprès de leurs locataires.

- **Encourager et poursuivre la formation des travailleurs sociaux sur les conseils d'économie d'énergie.**

  Continuer de **former les travailleurs sociaux sur les premiers conseils élémentaires** permettant de limiter les risques d'inconfort ou de désordre au sein du logement (éviter d'obstruer les systèmes de ventilation, remplacer les joints des menuiseries, etc.) et d'orienter les ménages vers les animations ou ateliers organisés sur le territoire.

Orientation 3.2. Lutter contre la précarité énergétique

- **Assurer le suivi post-travaux une fois la réhabilitation énergétique terminée.**

  L'ingénierie déployée dans le cadre de la réhabilitation du parc privé ou du parc locatif social est très souvent centrée sur l'aide à la définition des travaux et l'accompagnement du projet en cours de chantier. Mais une fois la réhabilitation terminée, l'évaluation de l'impact des travaux induits est souvent limitée. Ce volet est pourtant primordial à la finalisation du projet, à la mise en œuvre des bons réflexes liés à l'usage du logement et à la mesure des consommations effectives des ménages. Un accompagnement global, au-delà de l'ingénierie ciblée travaux est à proposer dans ce cadre en y associant les fournisseurs d'énergie.

→ *Optimiser et coordonner les politiques publiques*

- **Améliorer la lisibilité des dispositifs, leur effet de levier, pour une meilleure communication et appréhension des dispositifs d'accompagnement par tous.**
- Favoriser la logique de guichet unique : mettre en cohérence les interventions des différents financeurs en matière d'amélioration de la performance énergétique (définition des travaux recevables, seuils de recevabilité, adéquation avec les critères crédits d'impôts, définition partagée des travaux induits).
- Optimiser la diffusion et l'appropriation de l'ensemble des supports de sensibilisation existants sur les travaux de lutte contre la précarité énergétique.
- Améliorer la visibilité des interventions réalisées en généralisant des campagnes d'information adaptées (avant/ après travaux, consommations, économies induites, usage du logement…) et en promouvant des opérations de réhabilitation exemplaires et reproductibles par ailleurs.

- **Développer l'accompagnement qualitatif, sur mesure, adapté au public ciblé et à la typologie du bâti.**
- Veiller à la qualité des travaux réalisés pour un gain énergétique effectif et des réhabilitations pérennes.
- Favoriser l'activité et la qualification des entreprises du secteur du bâtiment par l'accès généralisé aux formations qualifiantes et une information à grande échelle des entreprises locales. Le recours à des entreprises bénéficiant d'un signe de qualité RGE (Reconnu Garant de l'Environnement) est d'ores et déjà exigible pour l'obtention d'un éco-prêt à taux zéro et le sera en 2015 pour l'obtention d'un crédit d'impôt ainsi que pour les aides ANAH. L'information et la montée en compétence des entreprises représentent un axe important des politiques de lutte contre la précarité énergétique.
- Valoriser les réhabilitations exemplaires par une communication adaptée.

Orientation 3.3. Renouveler le parc ancien

Rappel des éléments de diagnostic

- Le département se caractérise par l'existence d'espaces concentrant les difficultés (habitat dégradé, déclin des fonctions commerciales, spécialisation du peuplement) au sein des grandes agglomérations et dans certains centres-bourgs.
- L'étalement urbain renforce, en même temps qu'il en découle, la perte d'attractivité des centres-bourgs (faible dynamisme démographique, vacance, déprise commerciale).
- Les bourgs et les centres-villes se caractérisent par des taux de vacance plus élevés (6,4% et 6,2% contre 5,6% en moyenne pour l'ensemble du département)

Objectifs

- Requalifier les quartiers d'habitat ancien dégradé ;
- Limiter la déprise des centres-bourgs au sein des territoires ruraux ;
- Diversifier l'offre de logements au sein des territoires ruraux ;
- Limiter l'étalement urbain en développant une offre attractive au sein des centres-bourgs.

Préconisations

- **Maintenir les dispositifs incitatifs ciblés** sur les quartiers les plus fragiles. Les dispositifs de type OPAH-RU permettent de concentrer les aides à l'amélioration de l'habitat sur des secteurs plus restreints dont les périmètres sont définis en fonction de l'importance des besoins. La mise en œuvre de ces opérations implique l'activité d'une équipe d'ingénierie dédiée qui permet d'identifier tout au long de l'opération les problématiques particulières au quartier et de mettre en œuvre les outils les plus adaptés.
- La requalification de certains quartiers fragiles ne peut se faire sans la **mise en œuvre d'actions curatives** visant à résorber les ensembles bâtis très dégradés voire à l'abandon. Ces interventions peuvent être graduées en fonction des caractéristiques des ensembles visés (propriété, état du bâti, statut juridique, vacance…) mais impliquent pour une plus grande efficacité une ingénierie forte et une maîtrise foncière publique. Il paraît essentiel de soutenir les collectivités dans la réalisation de telles opérations complexes et coûteuses notamment dans les secteurs ruraux et hors délégation.
- Pour être efficaces, les actions de renouvellement doivent nécessairement s'inscrire dans des opérations globales permettant de favoriser l'attractivité du quartier ou du centre-bourg. Il semble opportun de soutenir les collectivités dans la **définition de projets urbains d'ensemble.**

Pistes d'intervention

→ *Favoriser la définition de stratégies de requalification des centres-bourgs en déprise*

- **Soutenir la réalisation d'études de projet urbain** (cf. orientation 1.2 : intensifier la production dans les bourgs ruraux) :
- Il apparaît opportun de soutenir la réalisation d'études de projet urbain, a minima dans les territoires hors délégation afin d'assurer la définition de projets aboutis permettant :
  - de cibler précisément les périmètres d'intervention, les potentialités du quartier, les leviers d'actions ;
  - étudier l'opportunité des différents outils à mobiliser et leur articulation (incitatif/coercitif/curatif).

Orientation 3.3. Renouveler le parc ancien

- **Soutenir l'ingénierie des communes engagées dans des opérations de renouvellement urbain.**
- Les actions curatives ou coercitives renforcées (Opération de Restauration Immobilière, Opération de Résorption de l'Habitat Insalubre, Opération d'Aménagement) impliquent une ingénierie renforcée capables de piloter le projet dans la durée et de coordonner les différents acteurs.

→ *Favoriser la requalification et la remise sur le marché du parc vacant au sein des centres-bourgs en déprise*

- **Développer les opérations d'acquisition-amélioration** (cf. orientations 1.2 : Intensifier la production dans les bourgs ruraux ; et 2.2 : Accroitre l'offre de bon rapport qualité / prix).
- **Accompagner les dispositifs d'intermédiation locative.**

  Les services d'intermédiation locative permettent de pallier au manque de logements sociaux en proposant une offre de logements issue du parc locatif privé aux ménages confrontés à des difficultés d'accès au parc social.

→ *Soutenir les opérations de renouvellement urbain au sein des centres-bourgs*

- **Participer aux opérations de renouvellement urbain par le biais de conventions aménageur / EPF NPC / collectivité.**
- Dans les territoires ne disposant pas d'outil, la SEM du département du Nord pourrait accompagner les projets de renouvellement urbain et d'amélioration de l'habitat.

Orientation 3.4. Travailler au décloisonnement des interventions en faveur de l'amélioration du parc privé

Rappel des éléments de diagnostic

- Le département du Nord se caractérise par l'ancienneté et l'importance des interventions des acteurs de l'habitat (Etat, collectivités, associations) en matière d'amélioration du parc privé (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique). De multiples outils d'intervention et d'observation ont été développés, qui doivent être désormais coordonnés pour en améliorer la lisibilité et l'appropriation par les acteurs locaux.
- Les évolutions récentes des cibles d'interventions des acteurs de la réhabilitation se caractérisent par un objectif commun : la lutte contre la précarité énergétique, mais des modalités de mise en œuvre différentes venant complexifier leur application, en particulier pour des publics à ressources très modestes, qui sont les premiers visés par ces mesures. Ainsi, les interventions conjointes de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Général en matière de lutte contre la précarité énergétique reposent sur des critères (cibles, conditions, nature et montant de travaux pris en compte) et des modalités d'intervention (audits ou outils d'évaluation énergétique, subventions, primes, actions pédagogiques) différents.

Objectifs

- Aboutir à niveau de connaissance homogène des enjeux de l'amélioration du parc sur l'ensemble du territoire du département du Nord ;
- Faciliter les échanges de données entre les acteurs de la réhabilitation afin de pouvoir mieux exploiter les nombreuses informations capitalisées au sein des différentes instances ;
- Améliorer la lisibilité des politiques publiques pour les différents acteurs de l'habitat et les ménages cibles ;
- Optimiser les financements en faveur de l'amélioration du parc privé ;
- Donner les moyens d'évaluer la pertinence des interventions et leur impact sur la réhabilitation du parc, par des critères communs d'évaluation.

Préconisations

- La coordination des dispositifs de suivi et d'observation en matière de politiques de l'habitat privé pour permettre une évaluation efficiente des politiques publiques ;
- Les dispositifs existants en matière d'amélioration de l'habitat sont nombreux et visent des objectifs convergents : lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, adaptation des logements. Il est paraît essentiel cependant d'homogénéiser les dispositifs afin de parvenir à un véritable effet de levier et de favoriser le cumul des financements sur un projet d'amélioration.

Orientation 3.4. Travailler au décloisonnement des interventions en faveur de l'amélioration du parc privé

Pistes d'intervention

→ *Coordonner les outils de suivi et d'observation*

- Centraliser les informations qui sont produites par les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (ARS, CAF, collectivités) au sein d'une base unique permettant d'améliorer **l'observation de l'habitat indigne** sur l'ensemble du département.
- Partager les informations (adresses, procédures, avancement) pour **optimiser les interventions** de l'ensemble des acteurs concernés aux différents maillons des dispositifs d'accompagnement.

→ *Décloisonner les interventions en faveur de l'amélioration du parc privé*

- Tendre vers une mise en cohérence des critères de recevabilité des projets (travaux financés, travaux induits, exigence de performance globale du projet et caractéristiques des matériaux) et d'éligibilité des ménages pour les travaux d'amélioration de l'habitat.
- Coordonner les interventions d'aide aux travaux d'adaptation par la mise en place d'un partenariat ANAH / CARSAT / Conseil Général.
- Valoriser les projets dans leur globalité, au-delà des approches thématiques segmentées (entrée énergétique, adaptation, LHI) pour permettre des remises à niveau totales du parc fragile, et non partielles en fonction des financements accordés par chacun.

→ *Faciliter l'appropriation des dispositifs existants par le plus grand nombre*

- Communiquer sur des critères **simples** et des principes d'intervention **communs** à tous, pour toucher le plus large public.
- Créer une véritable plateforme **unique** d'information capable de collecter l'ensemble des aides mobilisables et de répondre aux demandes spontanées des habitants du Nord.
- Mettre en œuvre des modalités de communication adaptées sur l'ensemble des aides existantes et décliner les supports de communication aux différentes échelles d'interventions visées, sans exclure les territoires dépourvus d'ingénierie.
- Prendre appui sur les structures de conseil existantes, qui interviennent sur l'ensemble du département, sans créer de nouveaux intermédiaires. Il s'agit par exemple d'un renvoi systématique et structuré vers des relais d'information existants, mobilisés et compétents, relayant le conseil énergétique sur l'ensemble du territoire, quel que soit le dispositif opérationnel à l'œuvre.
- Communiquer sur des opérations réussies, exemplaires, mobilisant l'ensemble des partenaires et optimisant leur intervention, pour sensibiliser les occupants sur l'impact d'un accompagnement complet réussi.

Orientation 3.5. Favoriser une mixité de l'habitat

Rappel des éléments de diagnostic

- Des loyers nettement plus abordables dans le parc ancien (5 € / m² h.c.) que dans le parc récent (6 € /m² h.c.) ;
- De nombreux quartiers en décrochage social et urbain sur l'ensemble du territoire (37 conventions signées dans le cadre de l'ANRU 1) ;
- Un parc minier qui se spécialise dans l'accueil des populations en difficulté, ne trouvant à se loger dans le parc social classique et une fragilisation du peuplement en lien avec la disparition progressive des ayants-droit.

Objectifs

- Réduire les déséquilibres sociaux entre les quartiers ;
- Améliorer la connaissance du peuplement des territoires ;
- Orienter le rééquilibrage de l'offre dans les communes pas ou peu dotées en logements sociaux ;
- Améliorer l'insertion urbaine et sociale des anciennes cités minières et ouvrières.

Préconisations

Permettre la réinsertion urbaine des quartiers dans une approche globale
L'objectif est de poursuivre le processus de renouvellement du parc social existant tout en facilitant la réinsertion urbaine des quartiers les plus fragilisés. L'attractivité du parc social, privé ou public, n'est pas seulement conditionnée par sa qualité technique. Elle peut nécessiter des approches plus complexes intégrant le renouvellement de l'offre de logement, le développement social et économique, le désenclavement, etc.

Eviter la relégation des ménages les plus précaires dans le parc ancien
Les différences de loyers entre le parc social neuf et le parc social ancien non réhabilité sur la période récente conduit à une relégation des ménages les plus précaires dans une partie du parc, phénomène qui va à l'encontre des tentatives de mixité sociale au sein des programmes. Il convient donc d'identifier les quartiers, voire les résidences sujets aux plus grandes difficultés sociales et de mettre en place une politique d'attribution concertée en conséquence.

Eviter le déclassement d'une partie du parc social par des actions de réhabilitation et de rénovation du parc
Au-delà des grands quartiers d'habitat social connaissant des difficultés sociales et urbaines et pour la plupart ayant fait l'objet de convention dans le cadre de l'ANRU 1, il existe des quartiers de moindre ampleur, dans des secteurs moins tendus, où des arbitrages entre réhabilitation et démolition doivent être faits, dans un contexte où les réhabilitations sont extrêmement coûteuses. Il est ainsi proposé d'engager une dynamique de concertation entre élus et bailleurs sociaux sur le devenir du parc social à une échelle fine (déclinaison de plans stratégique de patrimoine à une échelle locale) et de mobiliser l'ensemble des partenaires sur ces secteurs ne bénéficiant que de peu de financements.

Orientation 3.5. Favoriser une mixité de l'habitat

Favoriser la réintégration sociale et urbaine des cités minières et ouvrières

Le devenir des cités minières et ouvrières dépend de leur capacité à attirer une diversité de ménages en maintenant une relative mixité sociale, ce qui suppose de ne pas accueillir uniquement des ménages captifs. Cela nécessite une bonne adaptation de l'offre par rapport aux besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire, en matière de statut d'occupation, de typologie, de confort, etc.

L'objectif est donc de permettre les transformations indispensables à l'attractivité de ces cités et au développement d'une certaine mixité sociale tout en préservant l'identité de ces espaces. Ainsi, il s'agira de travailler sur les potentialités de renouvellement et de diversification du parc, avec l'identification du bâti à améliorer, et éventuellement à rénover, ainsi que la pertinence et les potentialités – foncières notamment – pour le développement d'une offre privée ou en accession sociale.

Cet enjeu se pose aussi au niveau des interventions sur l'organisation urbaine (maillage viaire, désenclavement, intégration du stationnement, évolution du parcellaire, traitement de l'espace public, …), et du développement des services et équipements (développement du commerce et des équipements de proximité, etc.).

Pistes d'intervention

→ *Achever les projets ANRU du 1er Programme National pour la Rénovation Urbaine et favoriser la dynamique de projet sur le NPRU*

28 conventions nationales et 9 conventions locales ont été signées dans le département pour une enveloppe totale mobilisée de près de 3 milliards d'euros. Il conviendra donc d'achever ces programmes, dont une partie a des engagements financiers allant au-delà de l'année 2014.

Pour les PRU concernés par la seconde génération de Contrats, il conviendra de définir des objectifs visant à développer un projet urbain, en lien avec les PLH et PLU(I) et en accord avec les orientations du PDH.

→ *Finaliser la rédaction des nouveaux Contrats de Ville pour les territoires concernés et participer à leur mise en œuvre à partir de 2015*

Etablis sur la période 2014-2020, les Contrats de Ville constituent les nouveaux documents de contractualisation de la politique de la Ville. Sur le territoire intercommunal, l'EPCI est chargé du diagnostic du territoire, de la définition des orientations et de la mise en œuvre des actions relevant de ses compétences.

La Loi prévoit également une mobilisation large et renforcée de l'ensemble des acteurs de la politique de la ville (État, communes, EPCI, départements, régions) mais aussi l'ensemble de la société civile, en particulier les associations et les habitants des quartiers prioritaires qui devront être parties prenantes de la démarche contractuelle, notamment via la mise en place de conseils citoyens.

→ *Favoriser la mobilisation partenariale sur des quartiers de moindre ampleur mais à forts enjeux urbains et sociaux.*

Sur les quartiers d'habitat social moins fragilisés, mais parfois stigmatisés, des arbitrages entre réhabilitation et démolitions doivent être réalisés. Il serait nécessaire de faire converger les moyens d'intervention dans le cadre d'une stratégie co-construite avec les collectivités et bailleurs maîtres d'ouvrage et dans le cadre d'un projet global à l'échelle intercommunale. La définition de projet urbain sur ces quartiers pourrait être réalisée en plusieurs temps :

- Recensement des secteurs jugés prioritaires, en croisant problématiques d'obsolescence du parc et tension des marchés locaux ;
- Réalisation des études stratégiques et pré-opérationnelles ;
- Réalisation des travaux pour les opérations retenues.

Orientation 3.5. Favoriser une mixité de l'habitat

→ *Améliorer la connaissance du peuplement des quartiers en intégrant des données relatives à l'occupation du parc social dans l'Observatoire départemental de l'Habitat*

Les données produites dans le cadre de l'enquête sur **l'Occupation du Parc Social** sont diffusées aux échelles régionale, départementale et pour chaque unité urbaine de plus de 50 000 habitants. La production de données à l'échelle intercommunale et/ou communale, (et leur diffusion potentielle dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat), voire infra-communale (suivi des programmes) permettrait d'améliorer la connaissance du peuplement du parc et de favoriser la mise en place de stratégies d'attributions à une échelle fine. Un traitement des données du Numéro Unique Régional doit parfaire la connaissance sur les attributions et permettre une stratégie en la matière.

Enfin un référentiel opérationnel au sein des observatoires locaux de l'habitat, sur le parc de logements à l'échelle de l'unité de gestion peut être travaillé à partir du fichier RPLS à l'adresse.

→ *Favoriser la mise en place d'Accord Collectif Intercommunaux dans les EPCI dotés de PLH*

Les EPCI disposant d'un PLH peuvent proposer aux organismes disposant d'un patrimoine locatif social dans le territoire de conclure un **accord collectif intercommunal**. Cet accord prévoit pour chaque organisme, un engagement annuel quantifié d'attributions de logements aux personnes connaissant des difficultés économiques et sociales, notamment aux publics définis par le PDALPD, ainsi qu'une réflexion sur les équilibres sociaux des résidences.

La Loi ALUR recommande la réalisation de tels accords afin d'améliorer la maîtrise du peuplement et la transparence des attributions. La Loi de Programmation pour la Ville prévoit également que les intercommunalités comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires disposent d'une convention intercommunale qui définit en cohérence avec la politique intercommunale en matière d'attributions de logements sociaux :

- Les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale à prendre en compte pour les attributions de logements sociaux, dont les mutations, en tenant compte de la situation des quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre de projets de renouvellement urbain ;
- Les modalités de la coopération entre les bailleurs sociaux et les titulaires de droits de réservation pour mettre en œuvre les objectifs de la convention.

Il est recommandé que ces dispositifs soient assis sur une bonne connaissance des attributions et de l'occupation du parc social (cf. point précédent).

Il convient enfin que soit rendu possible une traçabilité des ménages relevant du DALO et du PDALPD en lien avec le Numéro Unique Régional, notamment lorsque le contingent est délégué en gestion.

→ *Favoriser un partenariat avec le Pas-de-Calais pour une intervention coordonnée sur les cités minières*

Une action conjointe des Départements du Nord et du Pas de Calais sur les cités minières pourrait permettre de **gagner en cohérence sur la gestion, le suivi du peuplement et la valorisation de ce patrimoine commun**. Cinq cités pilotes (cités Lemay et Sainte-Marie à Pecquencourt, cité Taffin à Vieux-Condé, cité Thiers à Bruay et Escaupont, cité Bruno à Dourges et cité des Électriciens à Bruay-la-Buissière) sont déjà accompagnées financièrement pour leur mise en valeur, avec une approche multithématique : sociale, architecturale, adaptation des logements (aspects énergétiques, typologique, patrimonial) et traitement des espaces publics.

VOLET OBSERVATOIRE

1. Un observatoire au service des territoires nordistes

La création d'un observatoire de l'habitat dans le cadre d'un Plan Départemental de l'habitat est une obligation réglementaire, pour réévaluer fréquemment les enjeux et les orientations du PDH, en fonction des évolutions du contexte départemental en matière d'habitat. Il s'agit également d'évaluer les effets des préconisations du PDH visant à faciliter les parcours résidentiels des Nordistes.

Dans le cas présent, le Département et la Direction Départementale des Territoires du Nord souhaitent se doter d'un observatoire au service des territoires, conçu comme un outil de connaissance et d'aide à la décision pour les élus locaux et leurs services, facilitant les échanges entre les échelons territoriaux et aidant à la formalisation d'enjeux en matière d'habitat. Il s'agit également pour le Département et l'Etat de créer un lien entre deux thématiques fortement imbriquées : l'action sociale, déjà couverte par l'observatoire du PDALPD, et l'habitat.

Il s'agit pour les territoires dotés de la compétence habitat d'un outil de mise en perspective des tendances observées et d'évaluation des besoins en intervention, facilitant les démarches de révision et les évaluations de leurs documents-cadres. Pour les territoires qui n'en sont pas dotés, l'observatoire permettra d'apporter un premier cadrage des problématiques habitat lors de la démarche d'étude.

En conclusion il s'agit d'un outil visant à homogénéiser la connaissance des enjeux en matière d'habitat, et s'appuyant sur la couverture territoriale partielle des observatoires existants.

1.1. Les objectifs de l'observatoire départemental

La création de l'Observatoire Départemental de l'Habitat poursuit trois objectifs principaux :

- Disposer d'une connaissance actualisée de l'évolution des marchés de l'habitat et des besoins en logement dans les territoires, apporter une vue dynamique des évolutions et s'assurer de la permanence des enjeux issus du diagnostic du PDH.
- Permettre le suivi des orientations du PDH et évaluer les effets des dispositifs d'aide mis en œuvre (indicateurs de suivi et d'évaluation des actions). La connaissance des évolutions doit permettre d'adapter les politiques de l'habitat dans le temps et de les ajuster si nécessaire.
  - → *Quels effets des actions mises en œuvre sur les problématiques identifiées ?*
  - → *Les orientations doivent-elles être réajustées ?*
- Sensibiliser les nouveaux élus et tout acteur de l'habitat à ces questions, faciliter le dialogue entre les acteurs, quel que soit leur ancrage territorial (petites communes, secteurs de SCOT, service départemental) et leur profil (opérateurs, acteurs sociaux, administration). Il doit être un lieu privilégié d'animation et d'échanges autour de la politique de l'habitat à l'échelle départementale par le choix pertinent des modes de diffusion des données.

1.2. Les principes préalables de l'observatoire départemental

1.2.1. Le partage de la connaissance

L'observatoire constituera un appui à l'ingénierie locale en proposant sur son site internet une mise à disposition de données statistiques relatives aux grands enjeux du PDH, à l'ensemble des territoires.

Pour les collectivités déjà outillées, il permettra d'actualiser leurs enjeux en matière d'habitat, tandis que pour les territoires non dotés d'un Programme Local de l'Habitat ou d'un Plan Local d'Urbanisme, il constituera un premier cadrage, pouvant venir appuyer l'élaboration de démarches de planification et études habitat futures.

Au-delà de la connaissance apportée dans le cadre de l'observatoire Web, la volonté de poursuivre la démarche d'animation insufflée lors du PDH permettra de faciliter le partage de connaissance, sur la base de bilans annuels du PDH et autres études thématiques qui constitueront un point de départ aux échanges entre les partenaires.

1.2.2. La pédagogie

L'observatoire Web proposera un accès simplifié à des informations statistiques homogènes, quelle que soit la commune du département, pour tous les élus et leurs services.

L'ambition de l'observatoire est, d'une part, de privilégier un mode de lecture rapide, synthétique, mais aussi d'accompagner l'utilisateur dans sa démarche d'analyse. En ce sens, la navigation permettra un cheminement par étape, en partant des éléments de cadrage pour aller progressivement vers des approfondissements.

Afin de s'adapter au mieux aux besoins de connaissance exprimés localement, il sera possible de comparer le territoire de son choix (territoire préexistant ou regroupement de communes personnel, pour anticiper des changements géographiques d'intercommunalités par exemple) à divers échelons territoriaux (territoire SCOT, Département, ou territoire voisin) lors de l'édition de fiches territoriales et de cartographies.

1.2.3. La transversalité

L'observatoire apportera une vision transversale de l'habitat avec une approche multithématique (logement, économie, transports, social, etc.) permettant de favoriser la compréhension des problématiques habitat observées dans le département. Des liens forts avec l'observatoire du PDALPD couvrant l'action sociale seront également créés.

Dans cet objectif de transversalité, l'observatoire départemental pourra aussi constituer le relai des études thématiques et locales réalisées par les partenaires en lien avec les enjeux soulevés par le PDH.

2. Etat des lieux des observatoires locaux de l'habitat existants dans le département

Les différents dispositifs tels que les PLH ou les SCOT nécessitent la mise en place d'observatoires. Dans ce cadre, de nombreuses publications sont produites (diagnostic, études thématiques, fiches territoriales) et peuvent venir enrichir un socle de connaissance commune dans le département.

Les partenaires institutionnels et associatifs (DREAL, ARHLM, ADIL, Mission Bassin Minier, etc.) développent également des outils d'analyse statistiques sur les territoires, sous forme de cahiers, rapports ou sur des thématiques spécifiques.

De plus, les observatoires des données sociales, dont celui du PDALPD porté par le Conseil Général et l'Etat, sont en charge du suivi de l'action sociale et de l'analyse des besoins des publics cibles. Positionner l'observatoire départemental au sein des dispositifs existants permet de bénéficier de l'information déjà produite et de l'enrichir en fonction des orientations du PDH.

L'étude préalable à la constitution d'un observatoire départemental contient un état des lieux des dispositifs d'observation existants permettant notamment d'identifier les pratiques les plus intéressantes, leurs éventuelles lacunes et les complémentarités à trouver avec les dispositifs existants de manière à construire un dispositif partenarial qui relaie les données et observations déjà formalisées et complète l'expertise le cas échéant[1].

2.1.1. Les thématiques étudiées par les observatoires locaux

Les observatoires locaux traitent a minima les questions de besoins en logement et produisent des analyses spécifiques sur le parc social ou le parc privé dégradé. Par contre, les thématiques foncière, d'attractivité du territoire, de marchés immobiliers ou encore de performance énergétique du parc ne sont pas systématiquement traitées. Des éléments de cadrage sur ces sujets pourraient être apportés par l'observatoire départemental afin de compléter leur analyse.

2.1.2. Les échelles d'analyse des observatoires locaux

Les analyses portent sur les échelles communales (parfois infra-communales) et sur le territoire de compétence (EPCI, sous-territoires). Elles peuvent être mises en perspective par des comparaisons avec des territoires de référence (SCOT, Département ou Région). Les possibilités de comparaison avec des territoires élargis ou des territoires voisins restent cependant limitées par la disponibilité des données à ces échelles. L'intérêt majeur de l'observatoire départemental sera d'apporter une couverture homogène de l'information sur le territoire et donc de permettre des comparaisons entre des territoires voisins par exemple.

[1] Afin de construire un observatoire s'inscrivant en lien avec ceux existants, les bureaux d'études en charge du PDH ont identifié les outils d'observation présents sur le département à l'aide d'un questionnaire cernant leurs modalités de fonctionnement (portage, thématiques traitées, publics destinataires et dispositifs d'animation notamment). La synthèse de ces questionnaires est présente en annexe.

2.1.3. Les modalités de diffusion des données produites

Les données analysées dans le cadre des observatoires de l'habitat portés par les EPCI et les Agences d'Urbanisme sont essentiellement diffusées par le biais de publications thématiques. Certaines publications proposent également un suivi périodique d'indicateurs récurrents (atlas de l'habitat, rapport annuel). L'accès direct aux données statistiques reste cependant réservé à un usage interne (techniciens ou élus).

Les autres acteurs de l'habitat (bailleurs, structures partenaires, élus ou techniciens de territoires voisins) n'ont pas la possibilité de mobiliser les indicateurs, ce qui sera en revanche rendu possible avec la mise en place du portail Web de l'observatoire départemental dont l'une des vocations est la diffusion de l'information au plus grand nombre.

2.1.4. Les lacunes évoquées

Une des limites fréquemment évoquées est celle du déficit d'animation autour des observatoires locaux et de valorisation des analyses produites.

L'observatoire du Département pourra assurer un rôle d'animation à l'échelle départementale avec par exemple l'organisation de réunions de concertation (Cf. partie 5), qui, en s'appuyant sur les analyses produites, aura la charge d'animer une démarche de réflexion sur les thématiques de l'habitat avec l'ensemble des partenaires.

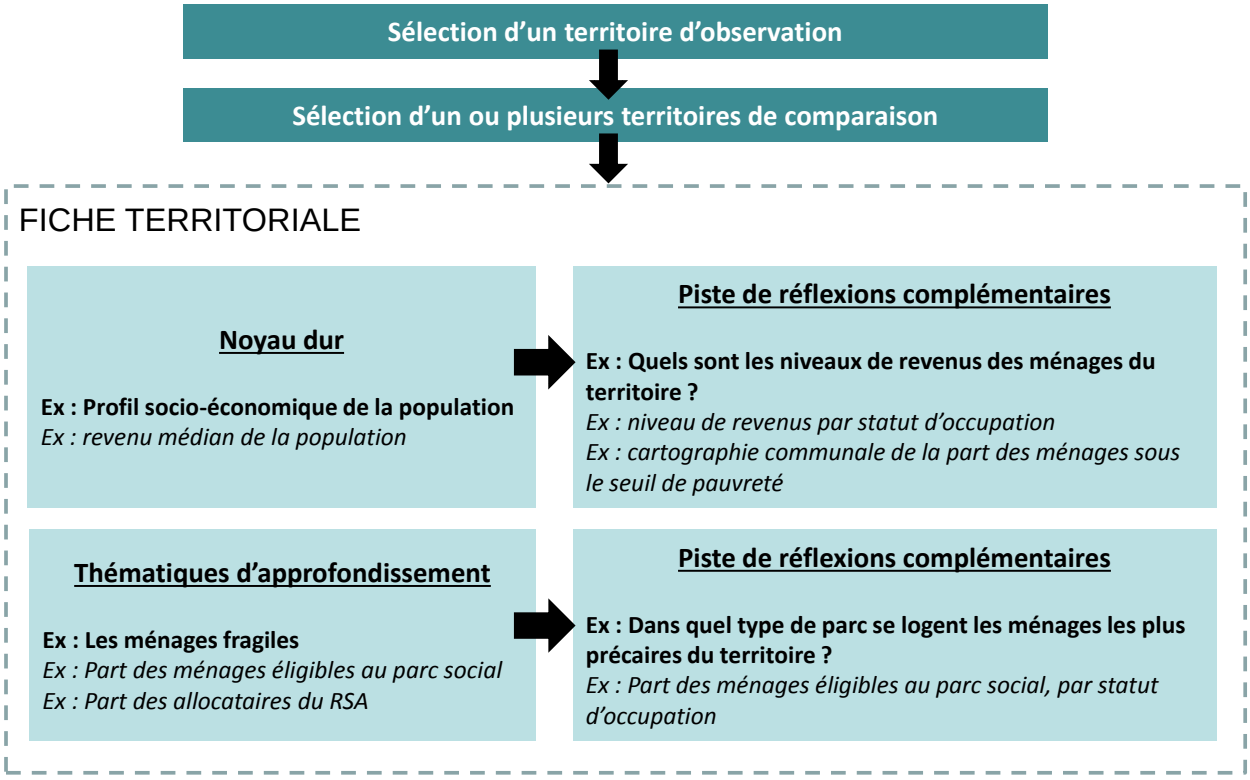
3. Les modalités de fonctionnement envisageables

La mise en place d'un portail Web dynamique, orienté vers les problématiques habitat des territoires, est d'ores et déjà envisagée :

3.1. Un tableau de bord dynamique, accessible en extranet

Il s'agit d'un outil accessible en ligne permettant la sortie de données statistiques à l'échelle communale et mises en perspective avec différents niveaux géographiques. Construit autour des questions clés à suivre en matière de politique de l'habitat, cet outil devra permettre de disposer d'une vision intégrant les déterminants sociaux, économiques, démographiques des besoins en logement.

Il pourra également constituer un relai vers les observatoires locaux, notamment les données et les études spécifiques produites dans ce cadre. Il est d'autre part prévu la présentation des observatoires existants sur le territoire, pour favoriser le partenariat.



3.1.1. Une souplesse dans le choix des territoires d'observation

A partir de la liste des communes, des intercommunalités, des cantons, Pays, UTAS, etc. l'utilisateur aura la possibilité de choisir un territoire d'étude prédéfini ou de le composer soi-même en sélectionnant plusieurs communes, qui seront regroupées dans un ensemble qu'il est possible de nommer.

Le choix des territoires de comparaison pourra être fait avec la même souplesse : à partir d'une liste de territoires prédéfinis ou en composant soi-même ses référents géographiques.

3.1.2. Un premier cadre d'appréciation des situations territoriales : le « noyau dur d'observation »

Ce premier cadre (noyau dur) permet une lecture comparée du territoire d'étude et des référents, sur des indicateurs clés, qui peuvent être conjugués pour bâtir une démonstration. Ils constituent des éléments de cadrage de la problématique habitat sur le territoire (Cf. Annexe).

Une proposition d'indicateurs pouvant constituer le noyau dur est présenté en partie 4.2.

3.1.3. Des pistes de réflexion complémentaires

Pour chaque thématique, au-delà des indicateurs clés, des pistes de réflexion complémentaires seront proposées et dirigeront l'utilisateur vers des données d'approfondissement. La classification de ces données au sein d'une liste de questionnements permettra d'en faciliter la lecture et l'utilisation.

3.1.4. Des thématiques d'approfondissement

Au-delà des indicateurs du noyau dur, des thématiques d'approfondissement seront proposées et présentent en premier lieu des indicateurs clés puis des pistes de réflexion complémentaires sous forme de questionnements.

Ces indicateurs doivent permettre à l'utilisateur d'identifier les publics et les cibles de logements nécessitant une intervention publique particulière ainsi que l'ampleur de ces besoins (par comparaison aux territoires de référence).

Une liste d'indicateurs pouvant constituer les thématiques d'approfondissement est présenté en partie 4.2.

3.1.5. Une nécessaire appropriation de l'outil

Cet observatoire Web pourra proposer également plusieurs outils d'aide à la navigation et à la compréhension des données :

- Plusieurs **didacticiels** permettant d'apprendre à l'utilisateur à définir son territoire d'étude ou à analyser les résultats du tableau de bord ;
- Un **glossaire,** avec des définitions claires et détaillées, permettant également une meilleure compréhension des données présentées.

3.2. La valorisation des études locales

Le portail Web pourra être le relai de publications thématiques régulières réalisées dans le cadre de l'observatoire et également être enrichi des analyses produites dans le cadre des observatoires locaux ou des études réalisées par des partenaires.

3.2.1. Les publications autour d'une grande thématique d'étude

L'observatoire devra permettre d'animer sur le long terme une démarche de réflexion sur les thématiques habitat et logement. Dans ce cadre des études semestrielles ou annuelles seront réalisées. Il pourra s'agir :

- De **monographies territoriales**, réalisées à l'occasion d'une rencontre avec des élus locaux, permettant de valoriser l'information capitalisée dans l'observatoire ;
- D'**études thématiques spécifiques**, permettant d'améliorer la connaissance et permettre le partage d'information entre les acteurs de l'habitat concernés ;
- Des **études- évaluation du PDH** permettant un suivi et une éventuelle réorientation de la stratégie à mi-parcours.

3.2.2. Des publications réalisées par les partenaires et observatoires locaux

La volonté du Département est de constituer un observatoire qui s'appuie sur la connaissance fine déjà produite à l'échelle locale. En ce sens, il est proposé que le site Web recense les études produites par les différents partenaires (DREAL, INSEE, ADIL, EPCI, Agences d'urbanisme etc.) ainsi que les documents-cadres de référence, qui comprennent souvent des éléments clés de connaissance et de diagnostic des territoires (SCOT, PDALPD, Schémas Personnes âgées, Personnes Handicapées, etc.) en proposant leur téléchargement ou renvoyant vers le site internet du partenaire concerné.

Exemple issu du site internet de l'ADIL du Nord

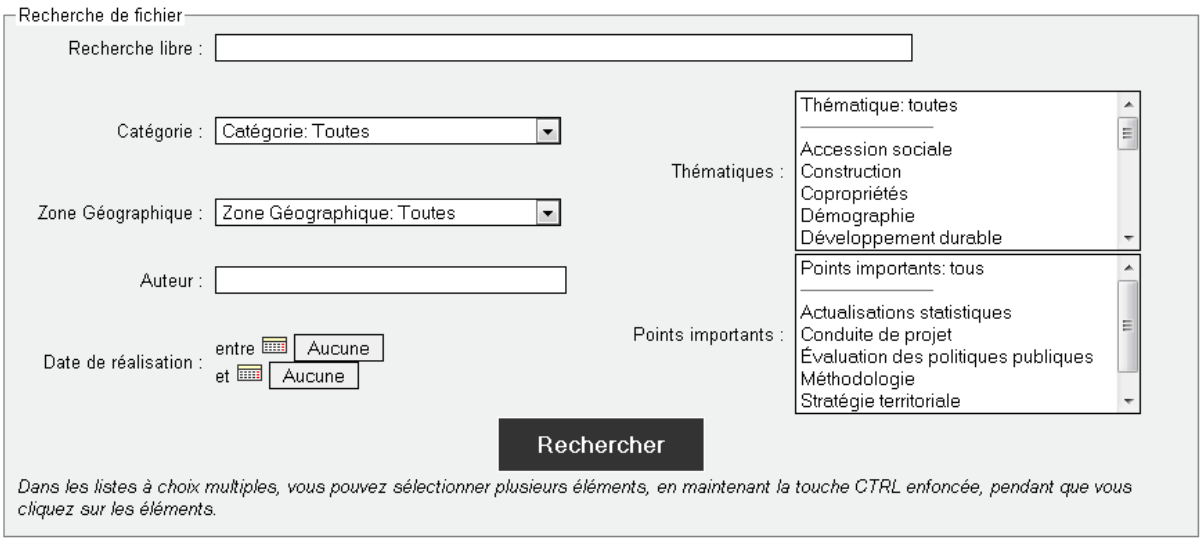


Le portail Web de l'observatoire constituera en ce sens une « bibliothèque numérique » sur les problématiques habitat du territoire. Une indexation des études disponibles par territoires (arrondissements par exemple) et par thématique est envisageable pour capitaliser la connaissance locale. Ainsi, lorsqu'une analyse est réalisée sur un territoire par un utilisateur, le

portail Web pourra proposer, en plus des résultats statistiques, une liste d'études se référant à ce territoire.

Il pourra également intégrer un atlas cartographique recensant l'ensemble des cartes produites à l'échelle départementale, notamment dans le cadre du PDH.

Exemple de bibliothèque numérique



4. Les thématiques traitées et indicateurs de suivi du PDH

Deux socles d'indicateurs doivent être distingués :

4.1. Les indicateurs de suivi du PDH

Ils doivent permettre le suivi des politiques habitat menées dans le Département et ainsi, de réaliser le bilan à mi-parcours du PDH. Quatre interrogations majeures sont à explorer :

Les premiers résultats sont-ils conformes aux orientations fixées dans le PDH ?

Il s'agit dans un premier temps de tirer un bilan quantitatif de la politique de l'habitat, en mettant en regard les résultats avec les objectifs fixés dans le PDH (rythme de construction, répartition spatiale, segmentation par produit, dynamique de réhabilitation).

Les moyens à développer l'ont-ils été et doivent-ils l'être davantage ?

Il s'agit d'évaluer à ce stade les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs du PDH en identifiant les dispositifs mis en place, les financements, les aides mobilisées et les freins éventuellement rencontrés. Il conviendra aussi de recueillir les informations qui résultent des bilans effectués localement.

Quel impact du PDH sur les fondamentaux de la politique du logement ?

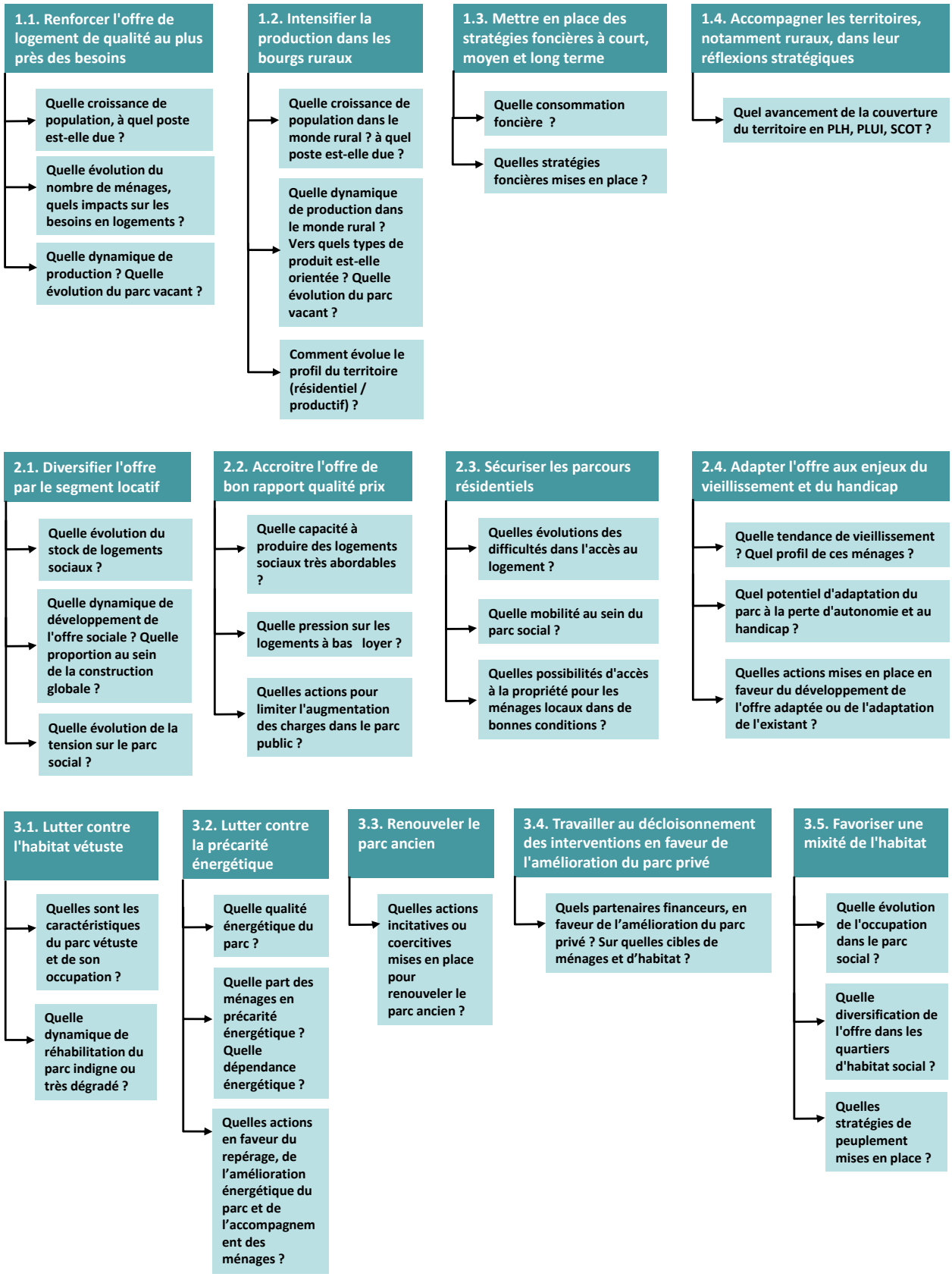
Dans un troisième temps, il conviendra de s'interroger sur les effets de la politique menée sur le fonctionnement du marché de l'habitat. Des effets à court terme sont-ils visibles ou l'évolution du contexte global a-t-elle eu des incidences sur l'atteinte des objectifs du PDH ? Il est nécessaire de percevoir dans les phénomènes observés la particularité du département ou les répercussions des tendances nationales (crise immobilière et économique notamment).

L'évolution du contexte conforte-t-elle les objectifs et les priorités du PDH ?

Enfin, en fonction des évolutions effectivement observées, liées ou non à l'impact de la politique menée, les enjeux et objectifs identifiés au cours du PDH seront confirmés ou des ajustements seront proposés. Ils constitueront une première base de travail pour la définition des orientations stratégiques et des pistes d'actions d'un futur PDH.

Les diagrammes suivants proposent pour chaque orientation du PDH, une liste de questionnements permettant la contextualisation, le suivi ou l'évaluation de l'orientation. A ces questions, sont rattachés plusieurs indicateurs.

Proposition de questionnements permettant de guider la réflexion sur le suivi du PDH.



4.2. Les indicateurs de l'observatoire Web

Ce second socle d'indicateurs présents dans l'observatoire Web, permettra de constituer des « portraits de territoires » à l'échelle communale avec des comparaisons à différentes échelles, en traitant de la question des besoins en logement via différents angles : démographiques, sociaux, économiques, etc.

4.2.1. Le « noyau dur »

Cette première liste d'indicateurs doit permettre à l'utilisateur d'avoir une vision rapide des grandes caractéristiques de son territoire. Ils portent à la fois sur les dynamiques récentes (développement économique et urbain) et sur la structure de son parc de logements et de ses occupants.

Proposition d'indicateurs composant le noyau dur

	Noyau dur	Pistes de réflexion complémentaires
Cadrage	**Population, superficie et densité du territoire, zonages**	***Evolution de la population depuis 1968***
Quelles dynamiques observées sur le territoire ?	**Dynamiques démographiques**	***Causes de la croissance, Nombre de naissances et décès***
	Dynamiques de construction de logements	***Caractéristiques de la construction neuve / Point Mort***
		Développement en PTZ
		Financement de logements sociaux
	Dynamiques de développement de l'emploi	***Caractéristiques de l'emploi***
Quel est le profil de la population ?	**Profil socio-démographique** (indice de jeunesse, taille des ménages)	***Composition des ménages***
		Répartition par tranche d'âge et évolution
	Profil socio-économique (revenus, chômage)	***Revenus par statut d'occupation*** ***Situation par rapport aux plafonds HLM***
		Caractéristiques des chômeurs
Quelles sont les caractéristiques du parc de logement ?	**Caractéristique de l'ensemble du parc** (catégories, type, typologie, statut d'occ.)	***Evolution par catégorie et par statut d'occupation***
		Répartition par période de construction
	Caractéristique du parc social (mobilité, vacance, typologie, loyers)	***Mobilité par typologie, par niveau de loyer***
		Mises en services, démolitions, ventes

4.2.2. Les thématiques d'approfondissement

A but d'action, ces indicateurs doivent davantage permettre à l'utilisateur d'identifier les publics et les logements nécessitant une intervention publique ciblée ainsi que l'ampleur de ces besoins (par comparaison aux territoires de référence).

Dans un premier temps, deux thématiques d'approfondissement ont été identifiées car elles constituent des problématiques majeures ayant émergé lors de la démarche PDH :

- Les ménages rencontrant des difficultés d'accès au logement ou de parcours résidentiels ;
- Les segments de parc nécessitant une intervention.

Dans un second temps, d'autres thématiques pourront être traitées en fonction des besoins exprimés par les territoires et autres partenaires. L'arbitrage sur les thématiques abordées par l'observatoire départemental pourra être fait lors de Comités de Pilotage de l'observatoire.

Proposition d'indicateurs d'approfondissements

	Thématiques d'approfondissement	Pistes de réflexion complémentaires
Quels ménages rencontrent des difficultés d'accès au logement ou de parcours résidentiels ?	**Demandes exprimées et non exprimées** (ratio demandes / attribution ; demande sous plafond PLAI ; allocataires au taux d'effort élevé ; sur-occupation)	***Caractéristiques de la demande et des demandeurs***
		Pression par typologie, financements
		Eligibilité au parc social, sur-occupation par statut d'occ.
	Ménages fragiles (ménages sous seuil de pauvreté, RSA)	***Caractéristiques des allocataires RSA***
		Parc d'accueil et évol. du revenu des ménages les plus pauvres
	Dépendance énergétique (mode de chauffage, utilisation de la voiture pour aller travailler, ménages potentiellement en précarité énergétique)	***Mode de chauffage des logements***
		Statut d'occ. des ménages en précarité énergétique
	Personnes âgées ou handicapées (vieillissement, APA, AAH)	***Caractéristiques des ménages âgés***
		Profil des allocataires APA, AAH, PCH
		Equipement en structures dédiées
Quels segments du parc nécessitent une intervention ?	**Etat du parc privé** (caractéristiques du parc privé)	***Part du parc privé datant d'avant 1949***
		Part du parc privé sans confort (sans baignoire ni douche)
		Parc privé potentiellement indigne
	Précarité dans le parc privé (revenu médian dans le parc privé)	***Part des ménages sous le seuil de pauvreté (locatif, PO)***
		Part des ménages sous le seuil de pauvreté résidant au sein du parc privé, du parc locatif, du parc en propriété occupante
	Etat du parc social (ancienneté, étiquette énergétique)	

5. L'animation de la démarche d'observation

La démarche d'élaboration du PDH, avec l'organisation de réunions territoriales lors de la phase de diagnostic puis de tables-rondes thématiques lors de la phase Orientations, a permis d'insuffler une dynamique autour des problématiques habitat que connait le département.

L'observatoire devra s'inscrire dans cette dynamique en animant sur le long terme la démarche de réflexion sur les thématiques du logement et de l'habitat. Pour cela, la tenue de réunions régulières est proposée.

5.1. Le comité de pilotage de l'observatoire

Un Comité de Pilotage de l'Observatoire pourra être créé et se réunir une à deux fois par an. Son rôle sera, entre autres, la définition du plan d'action annuel : choix des thématiques d'étude annuelles, évolution du socle d'indicateurs, modalités de diffusion des résultats.

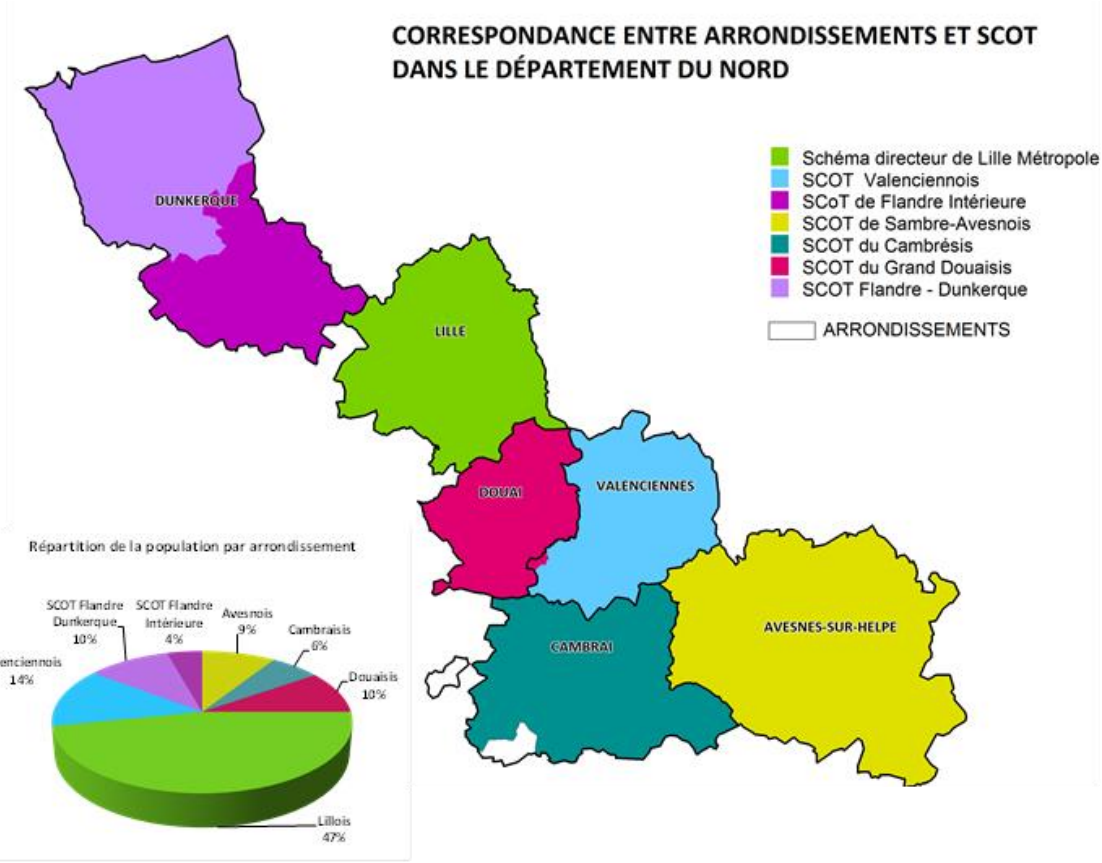
Il sera co-piloté par le Département et l'Etat ; sa composition pourra évoluer en fonction des thématiques abordées.

5.2. La journée de l'observatoire et des professionnels de l'habitat

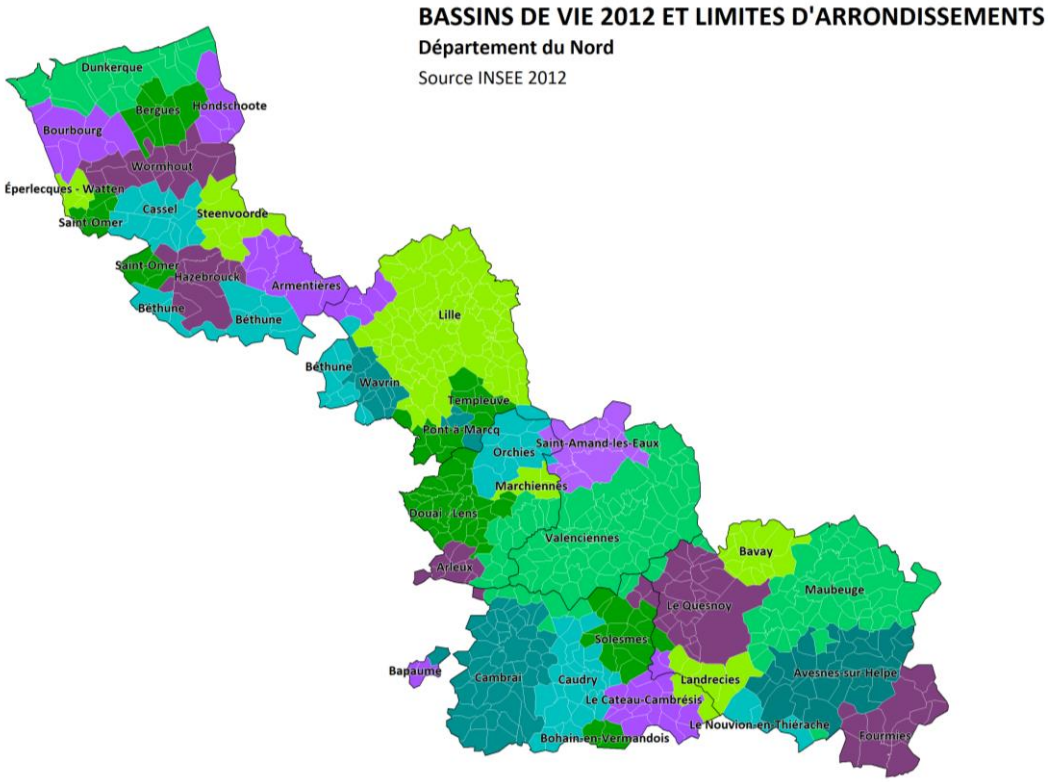
Un point annuel en présence de l'ensemble des acteurs de l'habitat, pourra être réalisé afin de présenter une analyse complète des tendances observées sur une année, de favoriser les présentations de travaux menés par les observatoires locaux et de donner un point d'étape sur la mise en œuvre des grandes orientations du PDH.

ANNEXES

Annexe 1 Cartographie des SCOT et des arrondissements

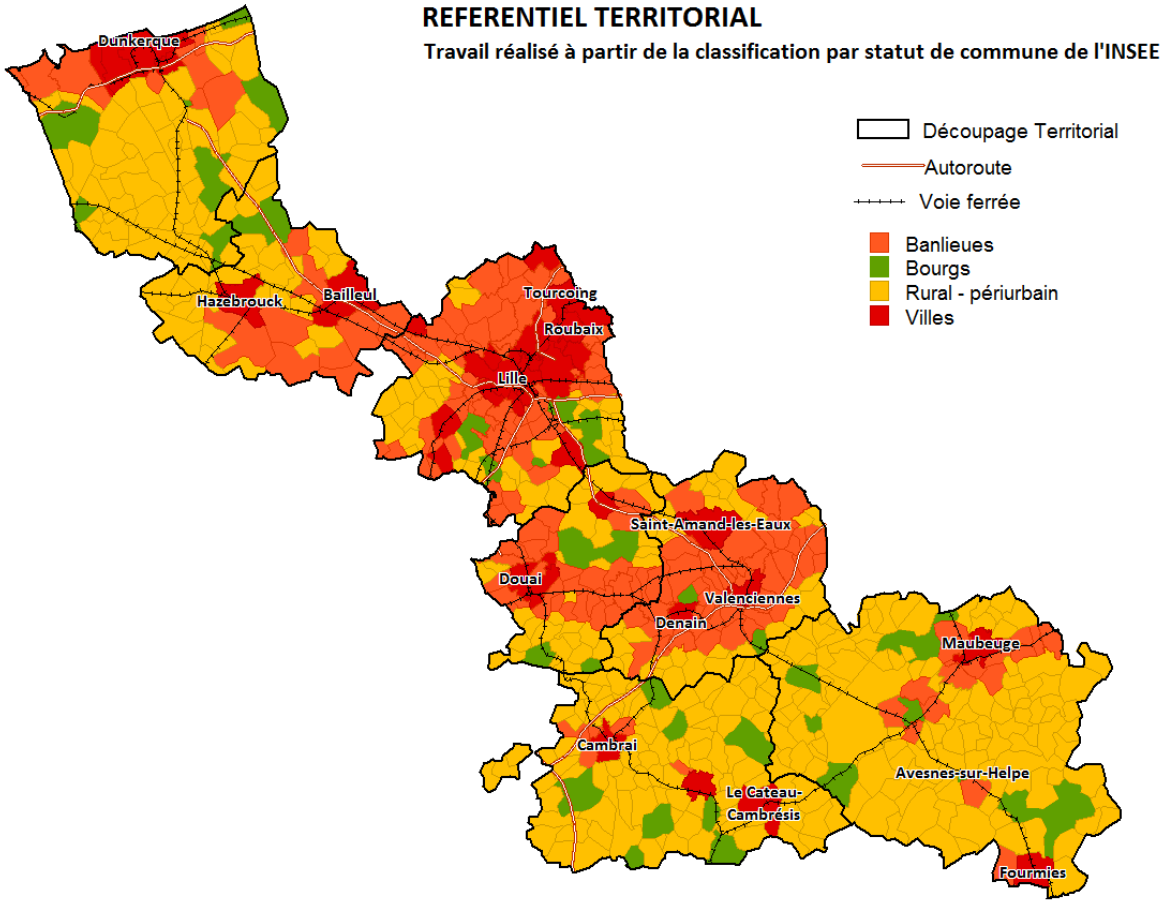


Annexe 2 : Bassins de vie 2012



Annexe 3 : Catégorisation des communes

*Une **catégorisation de communes** a été réalisée à partir du statut des communes défini par l'INSEE pour une approche différenciée des enjeux dès le diagnostic et lors de la définition des orientations. Ce travail de référentiel territorial a abouti à la création de quatre classes de communes : villes, communes de banlieue, bourgs et communes rurales.*



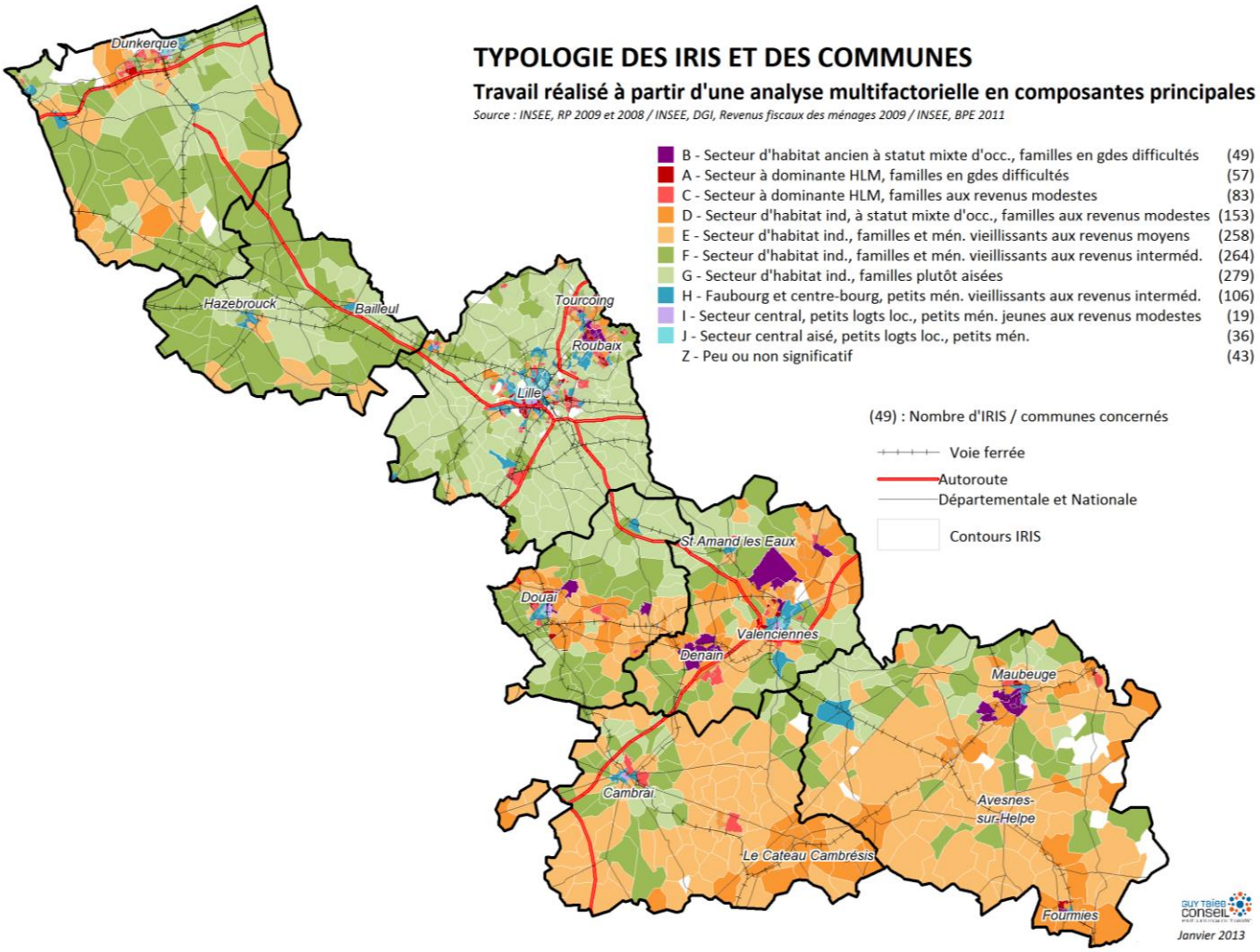
Référentiel GTC / Référentiel INSEE	Ville	Bourg	Banlieue	Rural-périurbain
Ville Centre	x	x *si pop inférieure à 8000 hts*		
Ville Isolée		x		x *si indice de [c] emploi < 0,5 et si population < 4000 hts*
Banlieue	x *si pop supérieure à 15 000 hts*		x	x *si pop inférieure à 2000 hts*
Rural				x

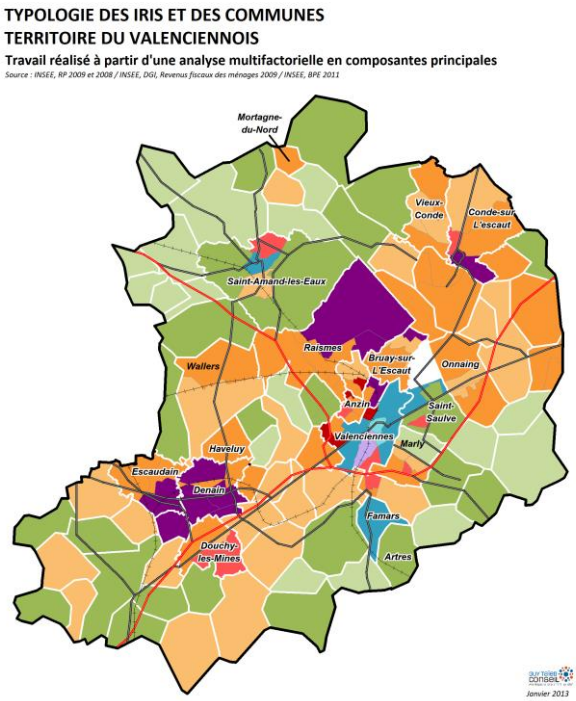
Exemple de lecture : Les villes isolées dans le référentiel INSEE deviennent par défaut des bourgs dans le référentiel GTC. Si leur indice de concentration de l'emploi est inférieur à 0,5 et si leur population est inférieure à 4000 habitants, elles sont classées dans rural/périurbain

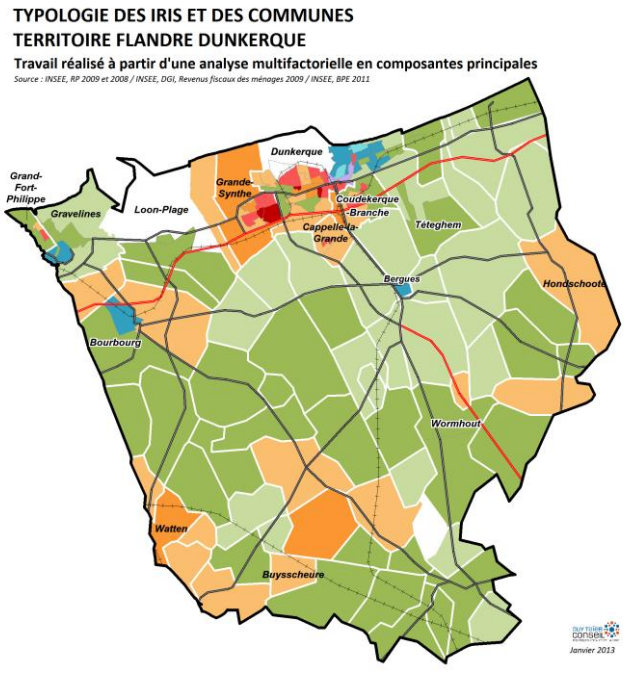
Nous avons vérifié que chaque bassin de vie disposait d'au moins une ville ou un bourg-centre

Des ajustements réalisés à la marge afin de garder une cohérence territoriale (ex : surpression d'enclaves rurales au milieu d'un ensemble urbain)

Annexe 3 : typologie des quartiers IRIS (2000 habitants) et des communes non découpées en IRIS



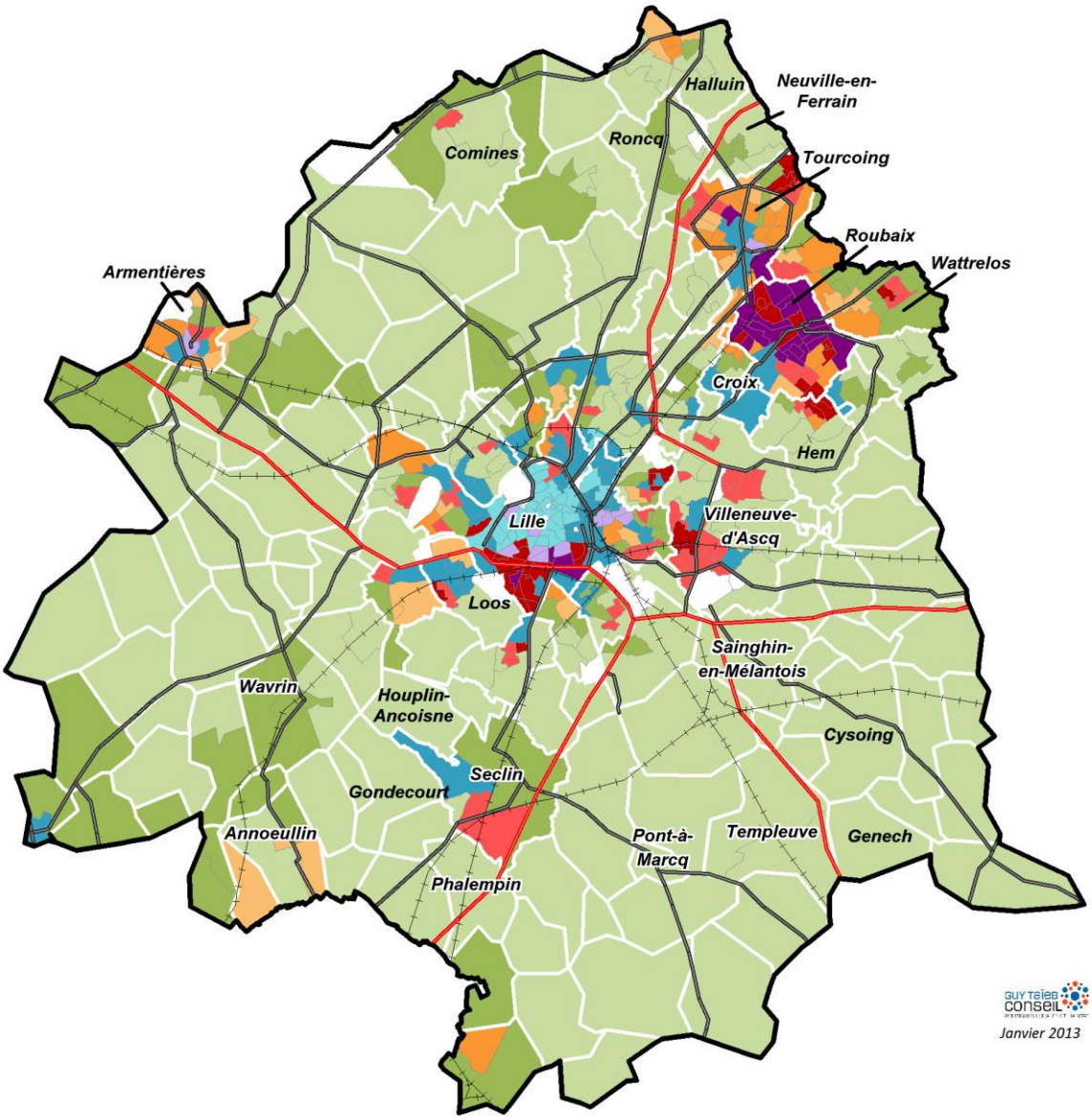




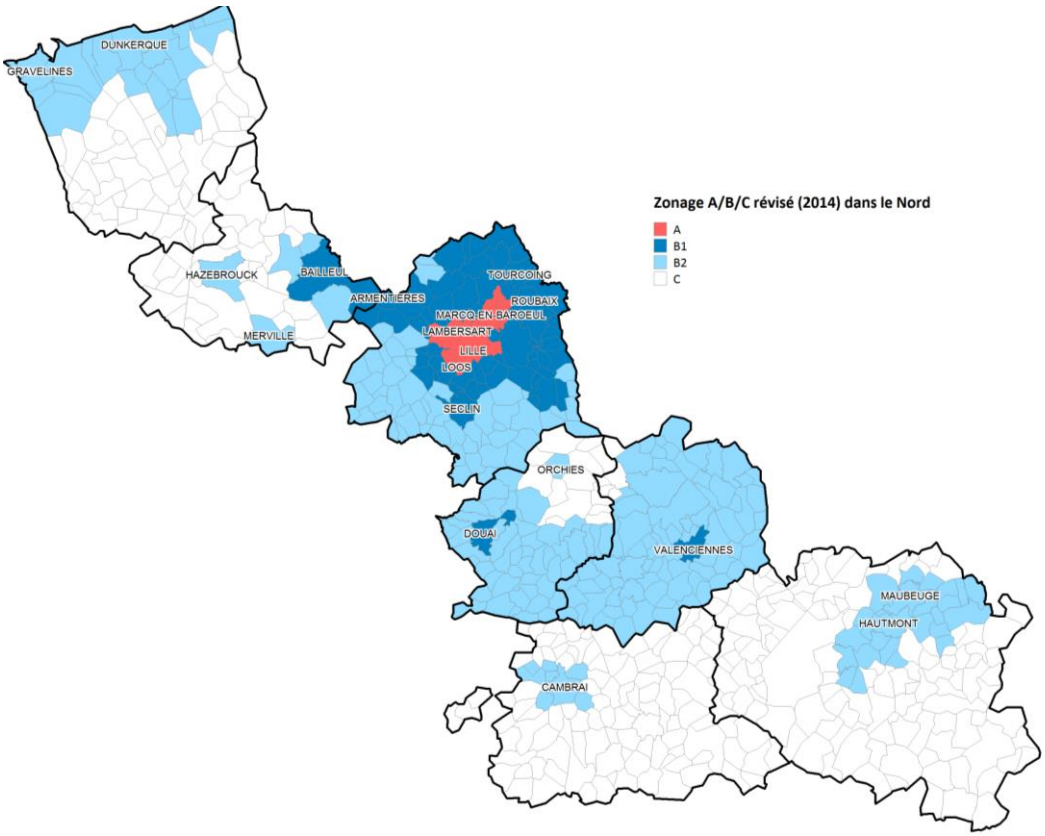
TYPOLOGIE DES IRIS ET DES COMMUNES
TERRITOIRE LILLOIS

Travail réalisé à partir d'une analyse multifactorielle en composantes principales

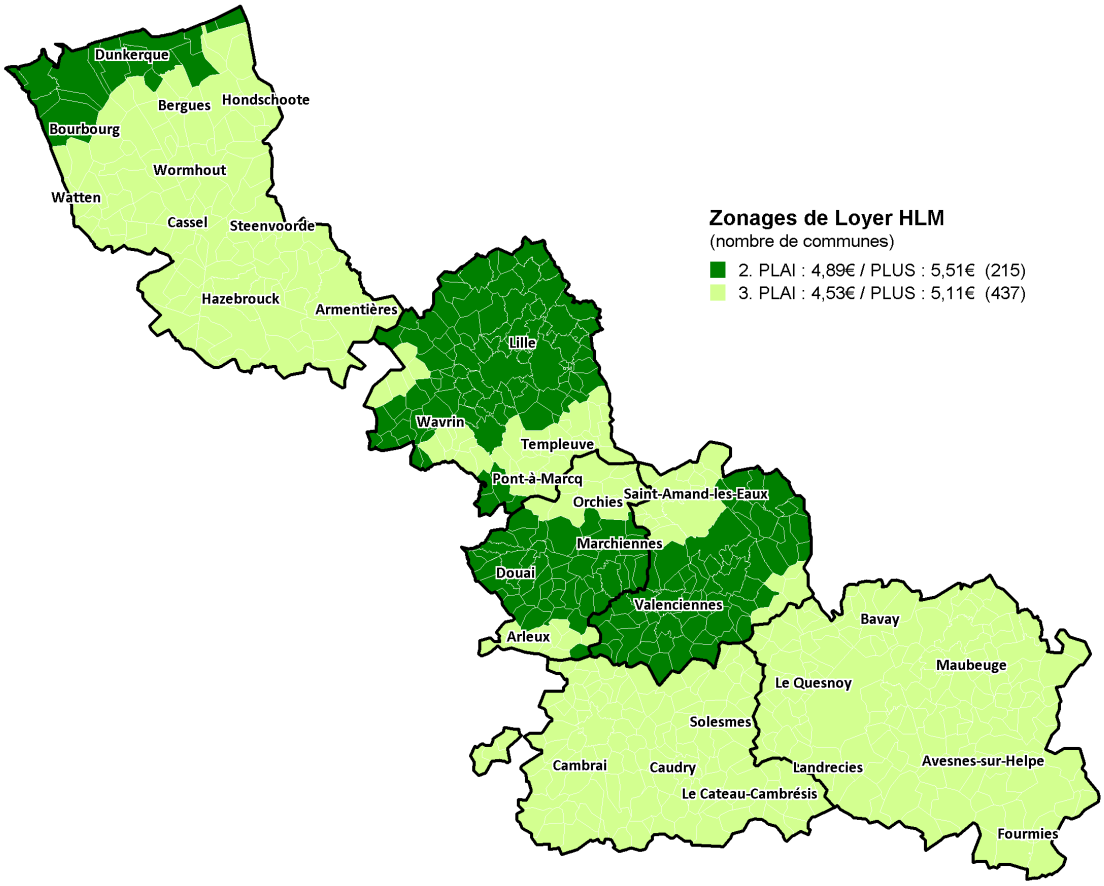
Source : INSEE, RP 2009 et 2008 / INSEE, DGI, Revenus fiscaux des ménages 2009 / INSEE, BPE 2011



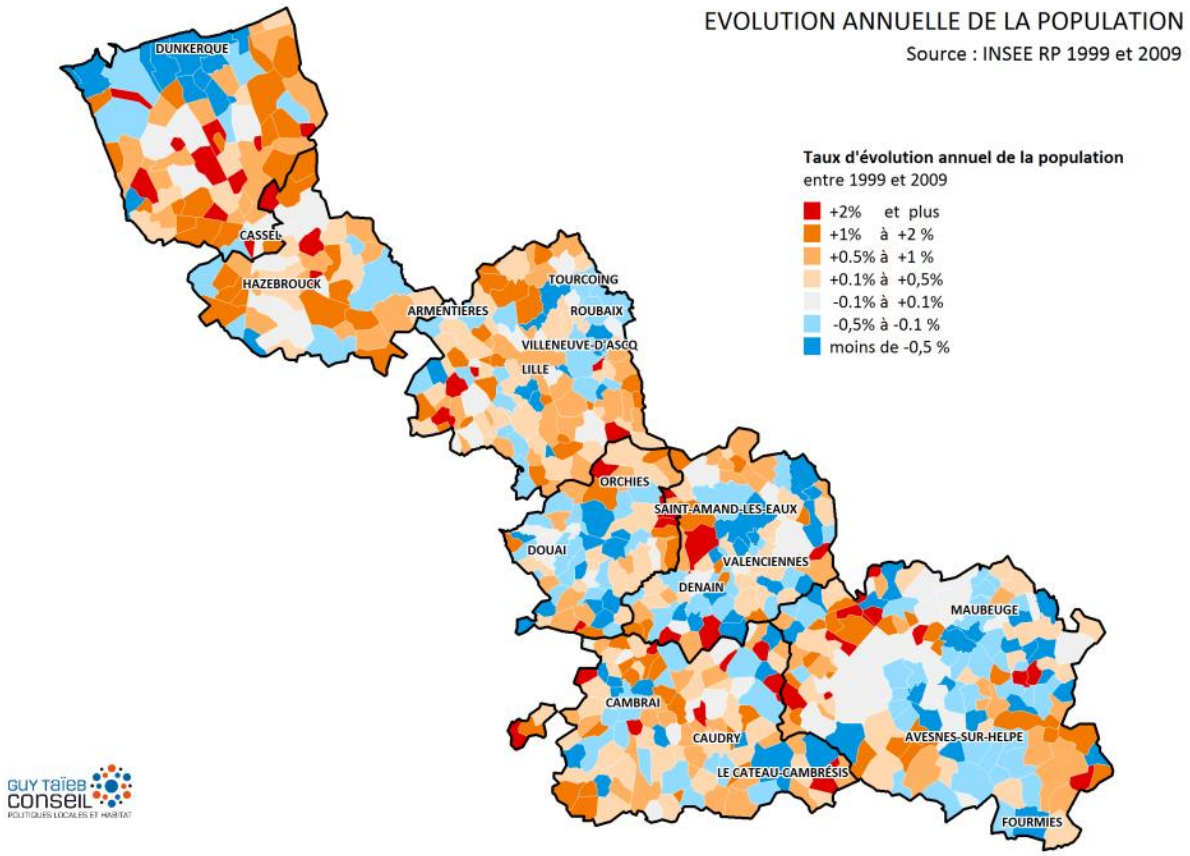
Annexe 5 : Zonage ABC en région Nord Pas de Calais



Annexe 4 : zonage des loyers HLM



Annexe 7 : évolution annuelle de la population des communes



Annexe 8 : Point mort de la construction

	Besoins liés au desserrement des ménages 1999-2010 - *exprimé par an pour 1000 habitants*	**Renouvellement du parc 1999-2010** - *exprimé par an pour 1000 habitants*	**Variation des logements vacants 1999-2010** - *exprimé par an pour 1000 habitants*	**Variation des résidences secondaires 1999-2010** - *exprimé par an pour 1000 habitants*	**Point mort** - *exprimé par an pour 1000 habitants*	**Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL)** - *exprimé par an pour 1000 habitants*
LMCU	3,0	0,2	-0,4	-0,1	2,8	3,5
Autres territoires délégataires	3,4	0,0	0,5	0,1	4,0	3,1
Hors délégataire	2,8	-0,1	0,6	-0,1	3,2	4,2
Nord	**3,1**	**0,1**	**0,1**	**0,0**	**3,3**	**3,5**
Nord-Pas-de-Calais	3,1	0,3	0,3	0,0	3,7	4,0
France métropolitaine	2,2	0,2	0,5	0,3	3,3	6,0

Source : INSEE RP 1999-2010 et SITADEL 1999-2010

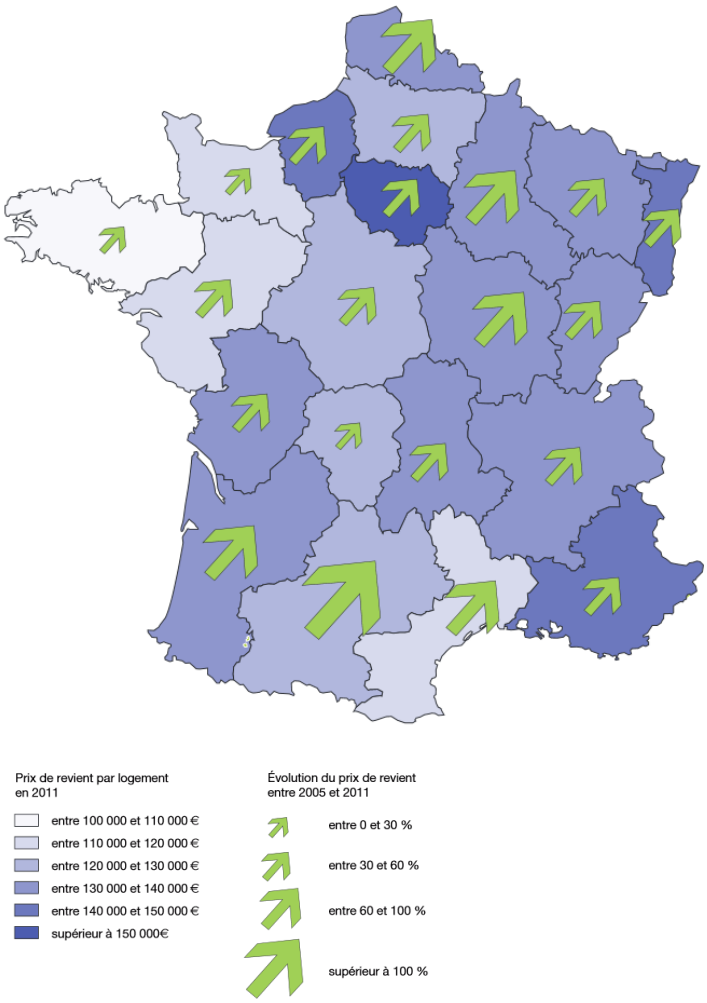
Annexe 9 : classement des départements selon le revenu médian et le second décile de revenus

		Revenu fiscal médian par unité de consommation (Revenu au dessous duquel se situe 50 % de la population)
1er	Seine-Saint-Denis	15 234 €
2ème	Pas-de-Calais	16 175 €
3ème	Aude	16 260 €
4ème	Creuse	16 309 €
5ème	Pyrénées-Orientales	16 733 €
6ème	Ardennes	16 743 €
7ème	Haute-Corse	16 826 €
8ème	Aisne	16 854 €
9ème	Ariège	17 033 €
10ème	Cantal	17 086 €
11ème	Lot-et-Garonne	17 155 €
12ème	Tarn-et-Garonne	17 172 €
13ème	Nord	17 192 €
14ème	Gard	17 293 €
15ème	Orne	17 300 €
16ème	Vaucluse	17 335 €
17ème	Haute-Marne	17 387 €
18ème	Dordogne	17 393 €
19ème	Lozère	17 503 €
20ème	Haute-Loire	17 514 €
21er	Allier	17 526 €
22ème	Vosges	17 529 €
23ème	Indre	17 592 €
24ème	Aveyron	17 597 €
25ème	Meuse	17 607 €
26ème	Tarn	17 632 €
27ème	Nièvre	17 680 €
28ème	Somme	17 690 €
29ème	Haute-Saône	17 728 €
30ème	Lot	17 772 €
31er	Manche	17 773 €
32ème	Ardèche	17 821 €
33ème	Hérault	17 836 €
34ème	Mayenne	17 848 €
35ème	Charente	17 900 €
36ème	Deux-Sèvres	17 912 €
37ème	Gers	17 960 €
38ème	Loire	18 019 €
39ème	Alpes-de-Haute-Provence	18 057 €
40ème	Hautes-Pyrénées	18 093 €
41er	Saône-et-Loire	18 093 €
42ème	Drôme	18 101 €
43ème	Maine-et-Loire	18 109 €
44ème	Aube	18 117 €
45ème	Cher	18 340 €
46ème	Charente-Maritime	18 351 €
47ème	Corrèze	18 354 €
48ème	Côtes-d'Armor	18 364 €
49ème	Hautes-Alpes	18 375 €
50ème	Sarthe	18 391 €
51er	Yonne	18 411 €
52ème	Vendée	18 424 €
53ème	Vienne	18 498 €
54ème	Corse-du-Sud	18 665 €
55ème	Haute-Vienne	18 677 €
56ème	Moselle	18 679 €
57ème	Seine-Maritime	18 706 €
58ème	Morbihan	18 747 €
59ème	Jura	18 768 €
60ème	Calvados	18 829 €

		Revenu fiscal du 2ème décile par unité de consommation (revenu au dessous duquel se situent les 20 % de ménages les plus pauvres)
1er	Seine-Saint-Denis	7 031 €
2ème	Haute-Corse	8 544 €
3ème	Pyrénées-Orientales	8 701 €
4ème	Pas-de-Calais	8 760 €
5ème	Aude	8 796 €
6ème	Nord	8 893 €
7ème	Gard	8 997 €
8ème	Vaucluse	9 085 €
9ème	Hérault	9 198 €
10ème	Ardennes	9 237 €
11ème	Aisne	9 249 €
12ème	Bouches-du-Rhône	9 420 €
13ème	Ariège	9 686 €
14ème	Creuse	9 746 €
15ème	Tarn-et-Garonne	9 844 €
16ème	Corse-du-Sud	9 997 €
17ème	Somme	10 009 €
18ème	Lot-et-Garonne	10 038 €
19ème	Val-d'Oise	10 359 €
20ème	Aube	10 419 €
21er	Alpes-de-Haute-Provence	10 449 €
22ème	Dordogne	10 451 €
23ème	Allier	10 523 €
24ème	Nièvre	10 540 €
25ème	Drôme	10 550 €
26ème	Meuse	10 576 €
27ème	Tarn	10 584 €
28ème	Orne	10 608 €
29ème	Vosges	10 635 €
30ème	Haute-Marne	10 651 €
31er	Paris	10 687 €
32ème	Lozère	10 693 €
33ème	Lot	10 703 €
34ème	Val-de-Marne	10 705 €
35ème	Cantal	10 725 €
36ème	Charente	10 742 €
37ème	Seine-Maritime	10 799 €
38ème	Loire	10 810 €
39ème	Var	10 817 €
40ème	Territoire de Belfort	10 830 €
41er	Ardèche	10 837 €
42ème	Haute-Vienne	10 841 €
43ème	Gers	10 875 €
44ème	Aveyron	10 905 €
45ème	Moselle	10 927 €
46ème	Haute-Saône	10 955 €
47ème	Indre	10 957 €
48ème	Alpes-Maritimes	10 982 €
49ème	Hautes-Pyrénées	11 030 €
50ème	Yonne	11 041 €
51er	Cher	11 046 €
52ème	Haute-Loire	11 067 €
53ème	Meurthe-et-Moselle	11 103 €
54ème	Manche	11 203 €
55ème	Charente-Maritime	11 238 €
56ème	Hautes-Alpes	11 249 €
57ème	Vienne	11 278 €
58ème	Saône-et-Loire	11 314 €
59ème	Marne	11 322 €
60ème	Rhône	11 323 €

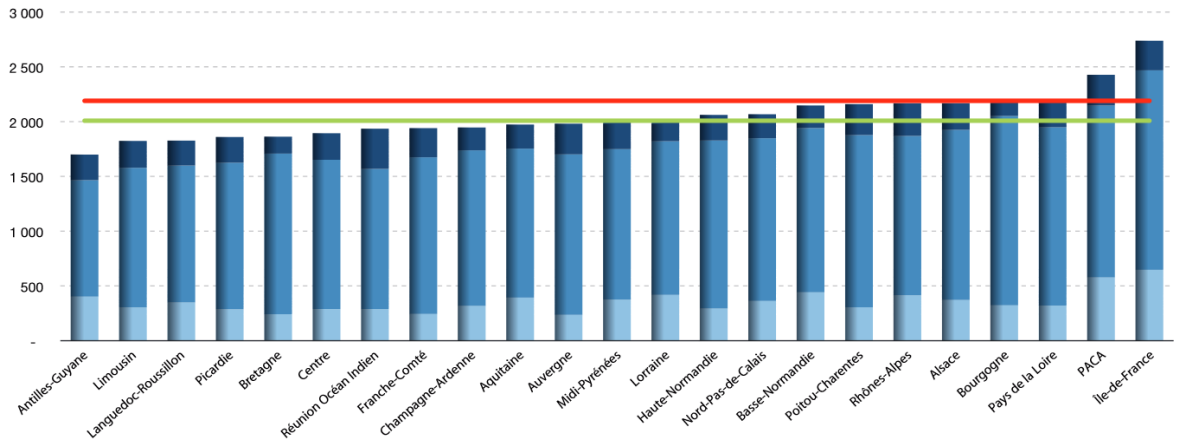
Annexe 10 : Prix de revient du logement social par région

Carte 2 : Comparaison des prix de revient par région[22] en 2011 (en € par logement) et évolution 2005-2011

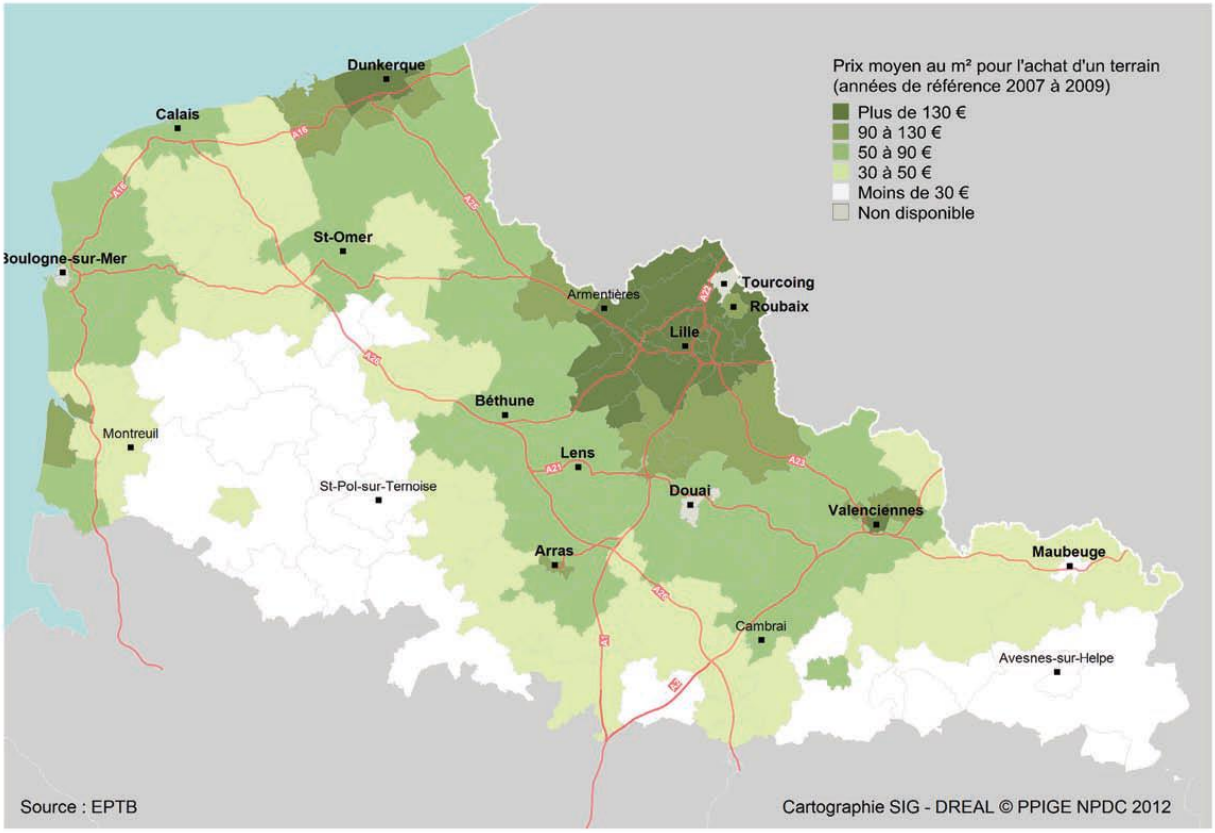


Source : Caisse des Dépôts

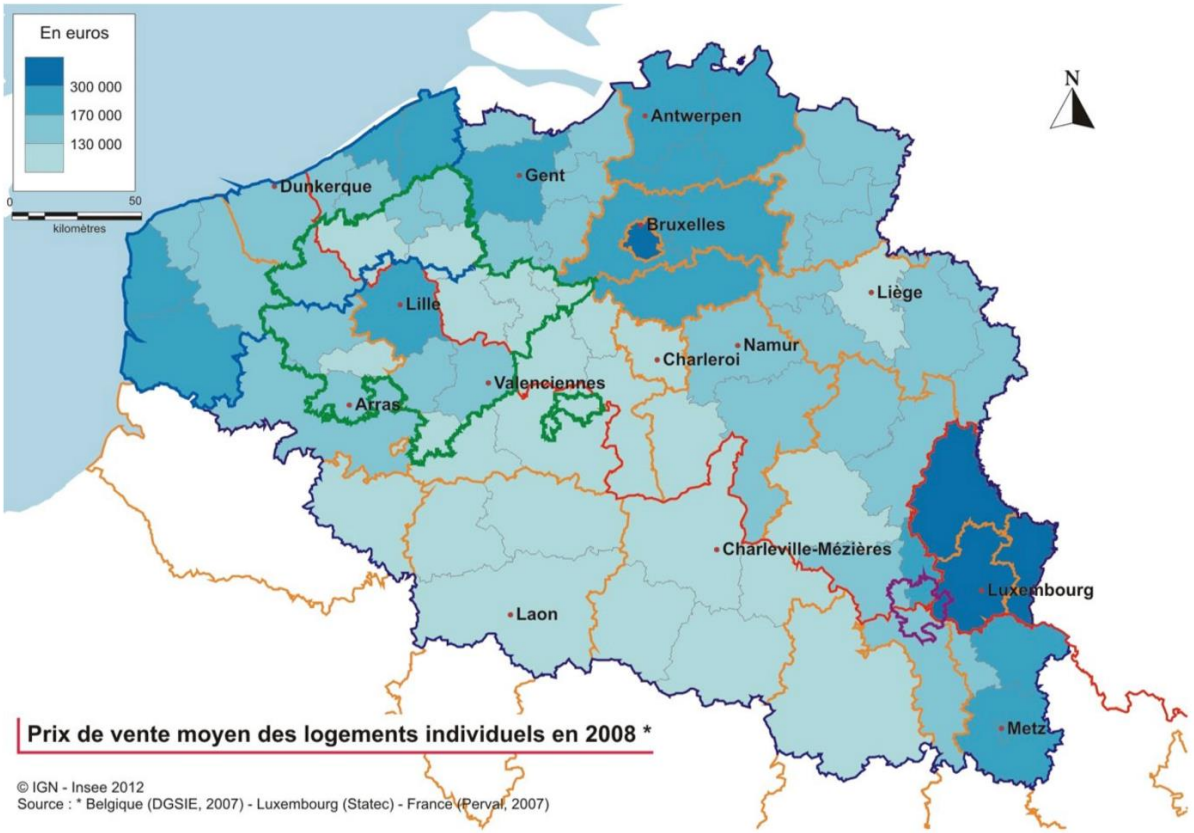
Graphique 10 : Comparaison des prix de revient 2011 par région (en € par m²)



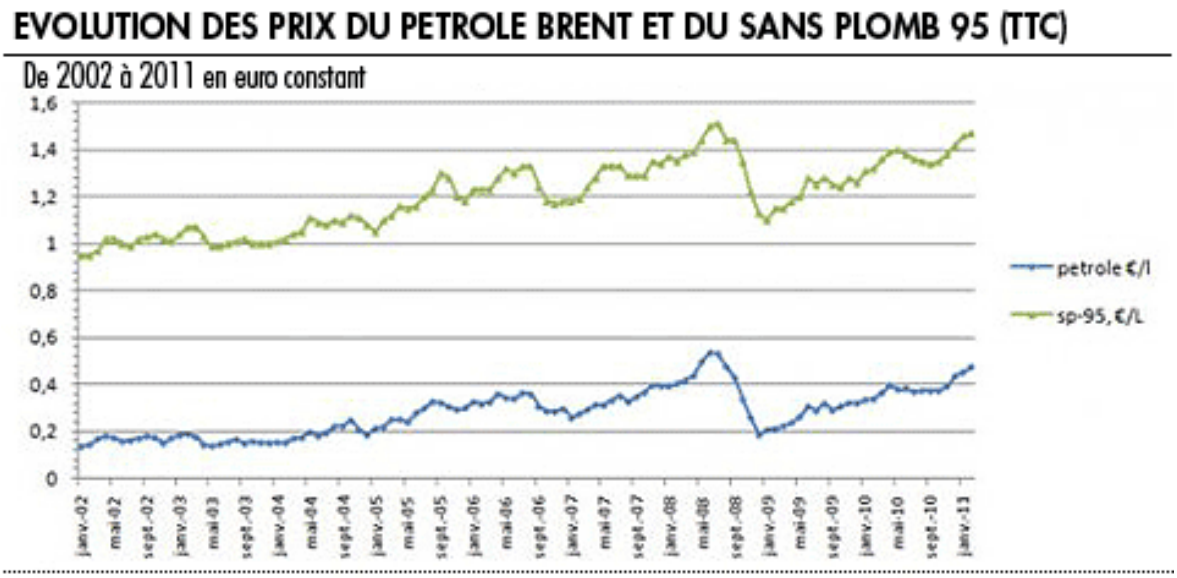
Annexe 11 : Prix moyen au m² des terrains à construire



Annexe 12 : Prix de vente moyen des maisons individuelles en 2008 (comparaison France / Belgique)



Annexe 13 : Evolution du coût du pétrole



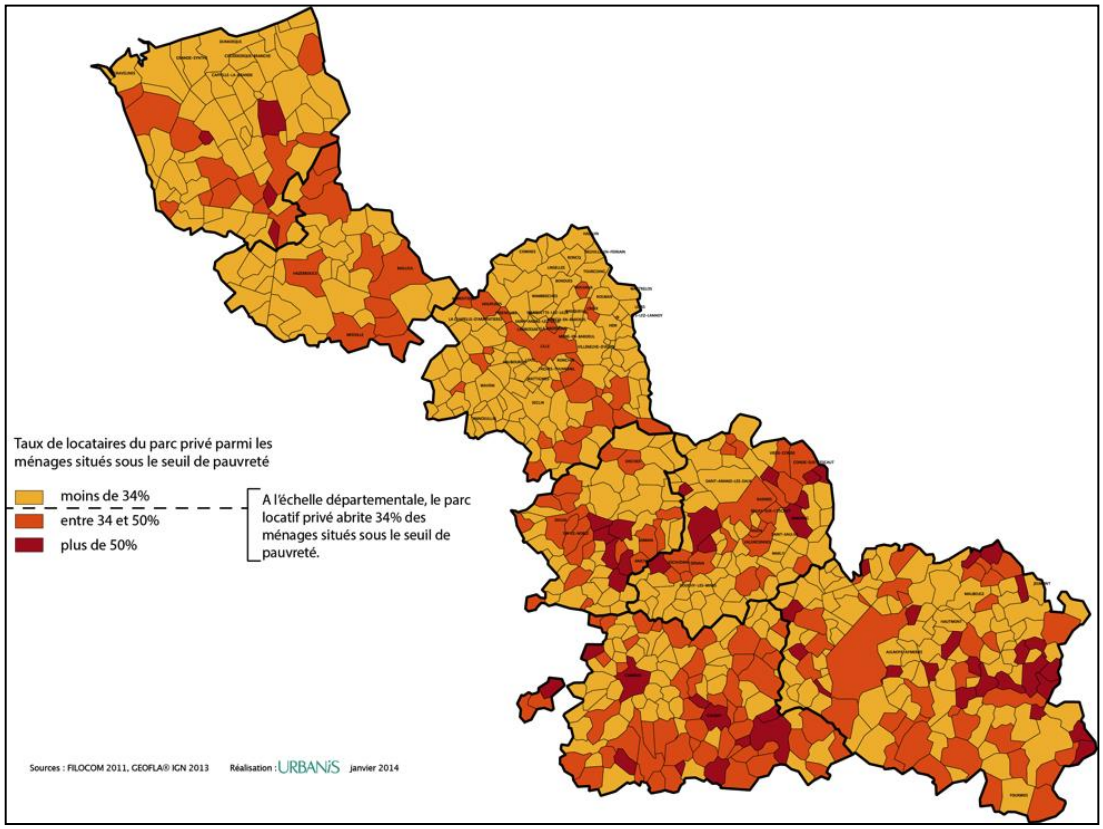
Source : Insee

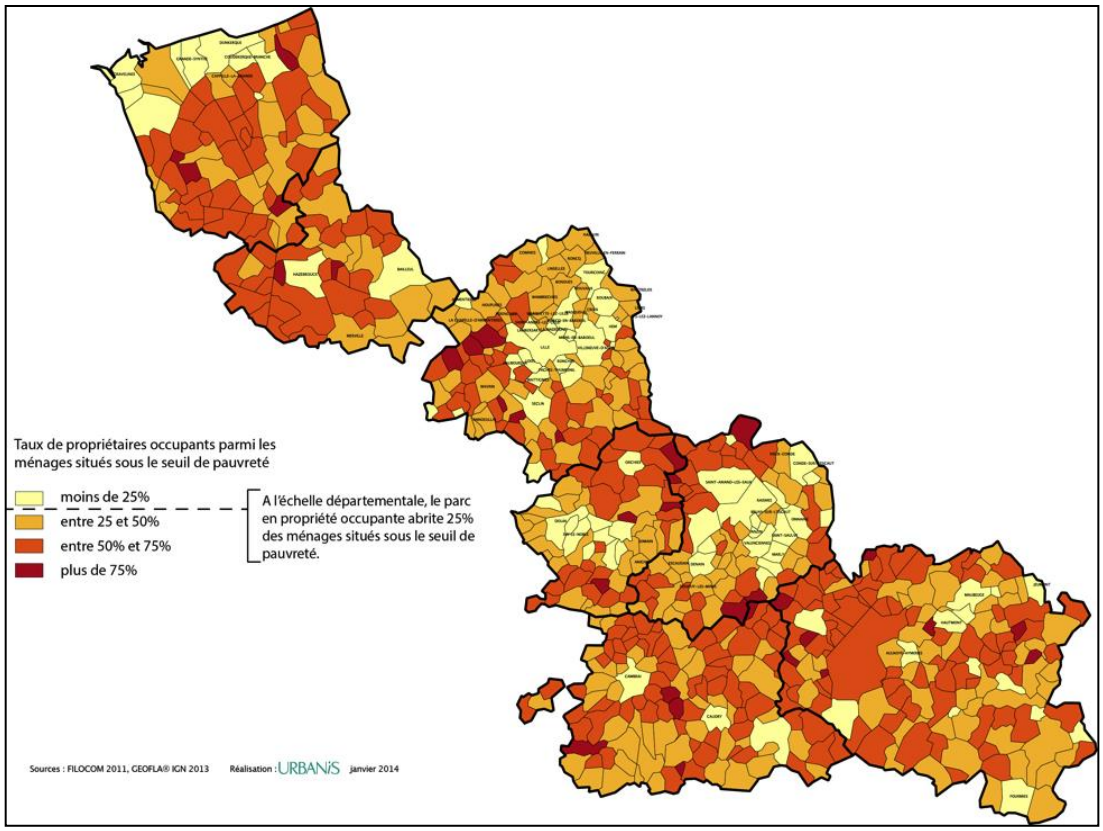
Annexe 14 : Consommations foncières souhaitées par SCOT

	Évolution de la surface liée à l'habitat		Évolution de la surface liée à l'habitat		Évolution des ménages	
	en hectare		en %		en %	
	98-09	09-20	98-09	09-20	98-09	09-20
Scot de la Région Flandre Dunkerque	51	21	8,0%	3,0%	8,5%	3,6%
Scot du Ternois et Pays des Sept Vallées	50	21	7,7%	3,1%	9,0%	5,1%
Scot de la Région de Saint-Omer	64	28	12,5%	4,9%	13,8%	7,2%
Scot de la Région d'Arras	28	14	10,8%	4,7%	13,8%	8,6%
Scot du Grand Douaisis	53	26	7,3%	3,4%	8,8%	4,6%
Scot de la Flandre Intérieure	56	30	10,4%	4,9%	14,5%	10,0%
Scot de Lens-Liévin Hénin-Carvin	48	26	5,9%	2,9%	6,6%	3,7%
Scot du Montreuillois	45	26	10,1%	5,3%	16,0%	12,5%
Scot du Boulonnais et Scot de la Terre des Deux Caps	48	28	9,5%	5,0%	8,6%	5,8%
Scot du Calaisis	65	38	14,1%	7,2%	11,5%	8,2%
Scot de Marquion Osartis et Scot du Pays d'Artois	46	28	7,2%	4,1%	12,0%	8,5%
Scot du Cambrésis	36	22	5,5%	3,3%	7,6%	4,9%
Scot de l'Artois	79	51	8,6%	5,1%	8,5%	6,3%
Scot de Lille Métropole	124	84	6,8%	4,3%	10,4%	8,0%
Scot de Sambre-Avesnois	66	45	6,4%	4,1%	5,7%	4,7%
Scot du Valenciennois	50	36	5,4%	3,6%	7,6%	5,8%
Ensemble	**910**	**524**	**7,9%**	**4,2%**	**9,4%**	**6,5%**

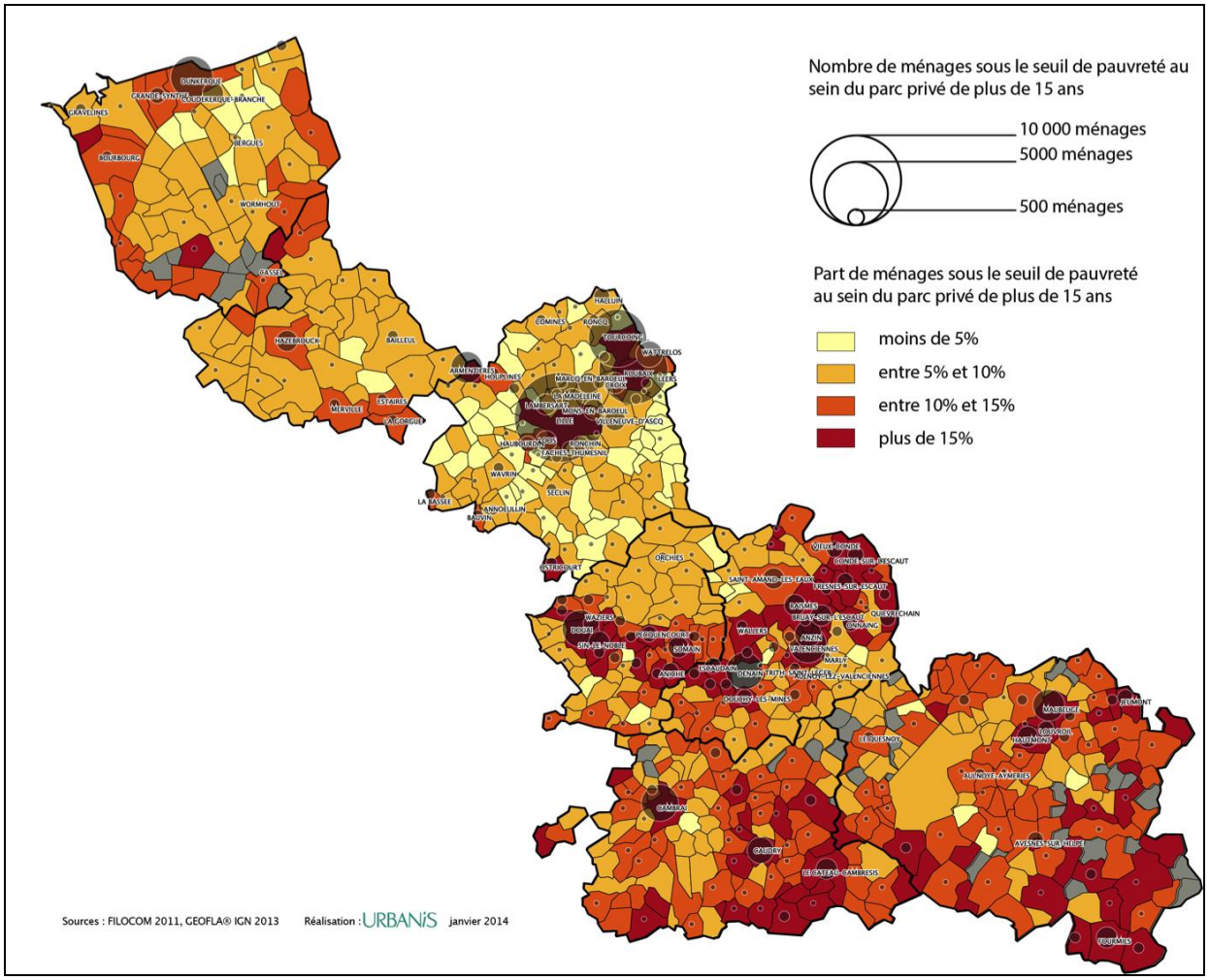
Source : Région Nord-Pas-de-Calais - SIGALE, fichiers d'occupation des sols,
Insee -estimations localisées de population 1998, recensement de la population 2009, Omphale 2010, estimations de surfaces projetées

Annexe 15 : ménages sous le seuil de pauvreté selon le statut d'occupation dans le parc privé

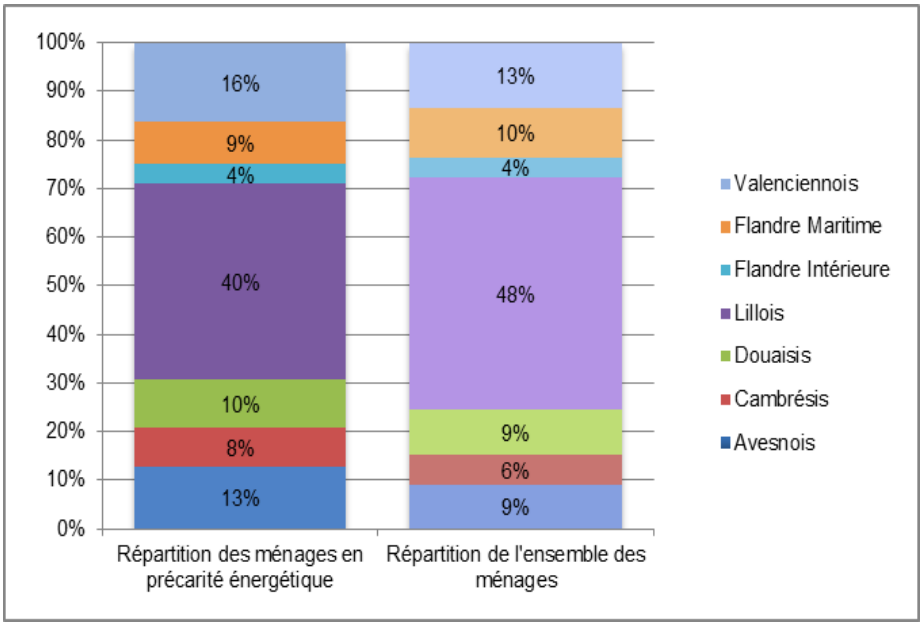


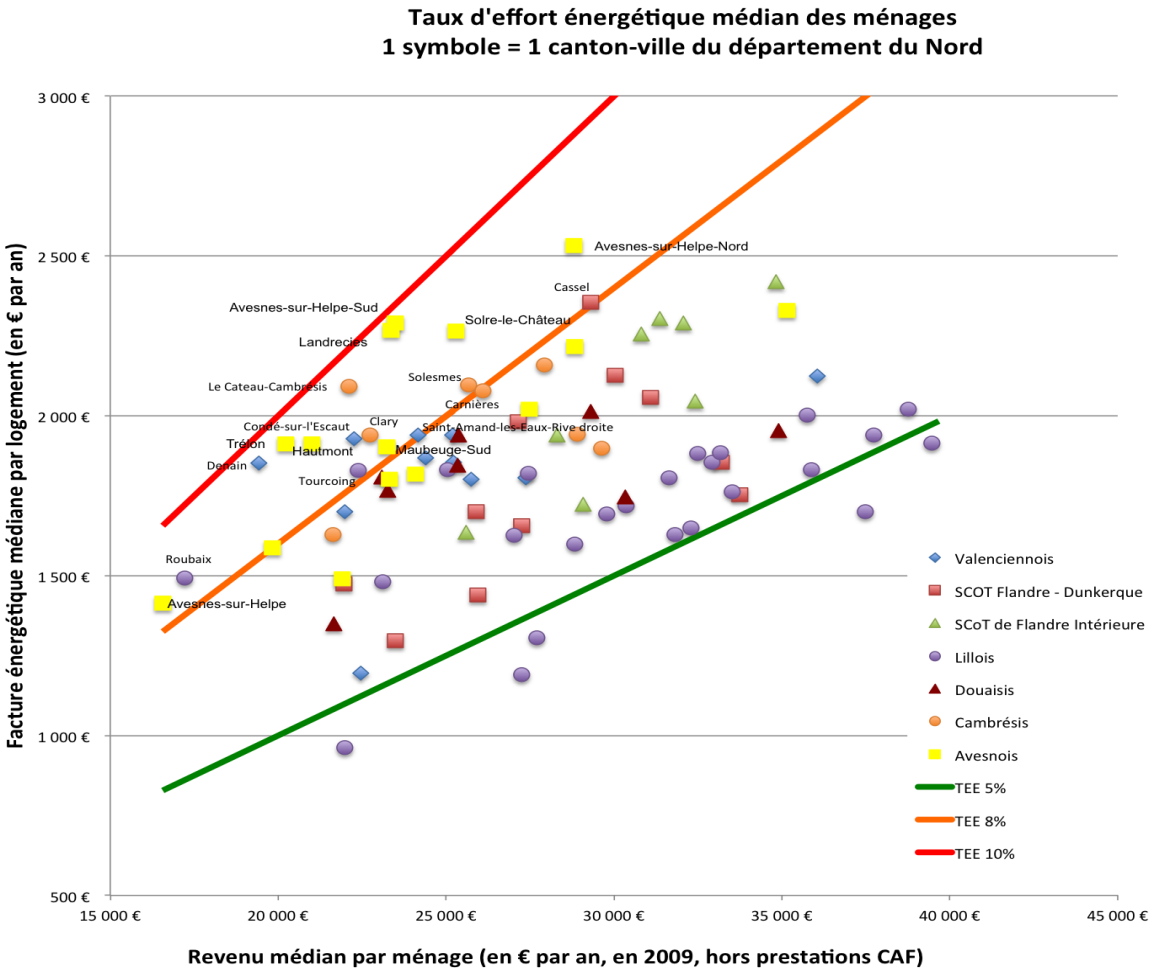


Annexe 16 : Le parc privé de plus de 15 ans occupé par des ménages sous le seuil de pauvreté en 2011

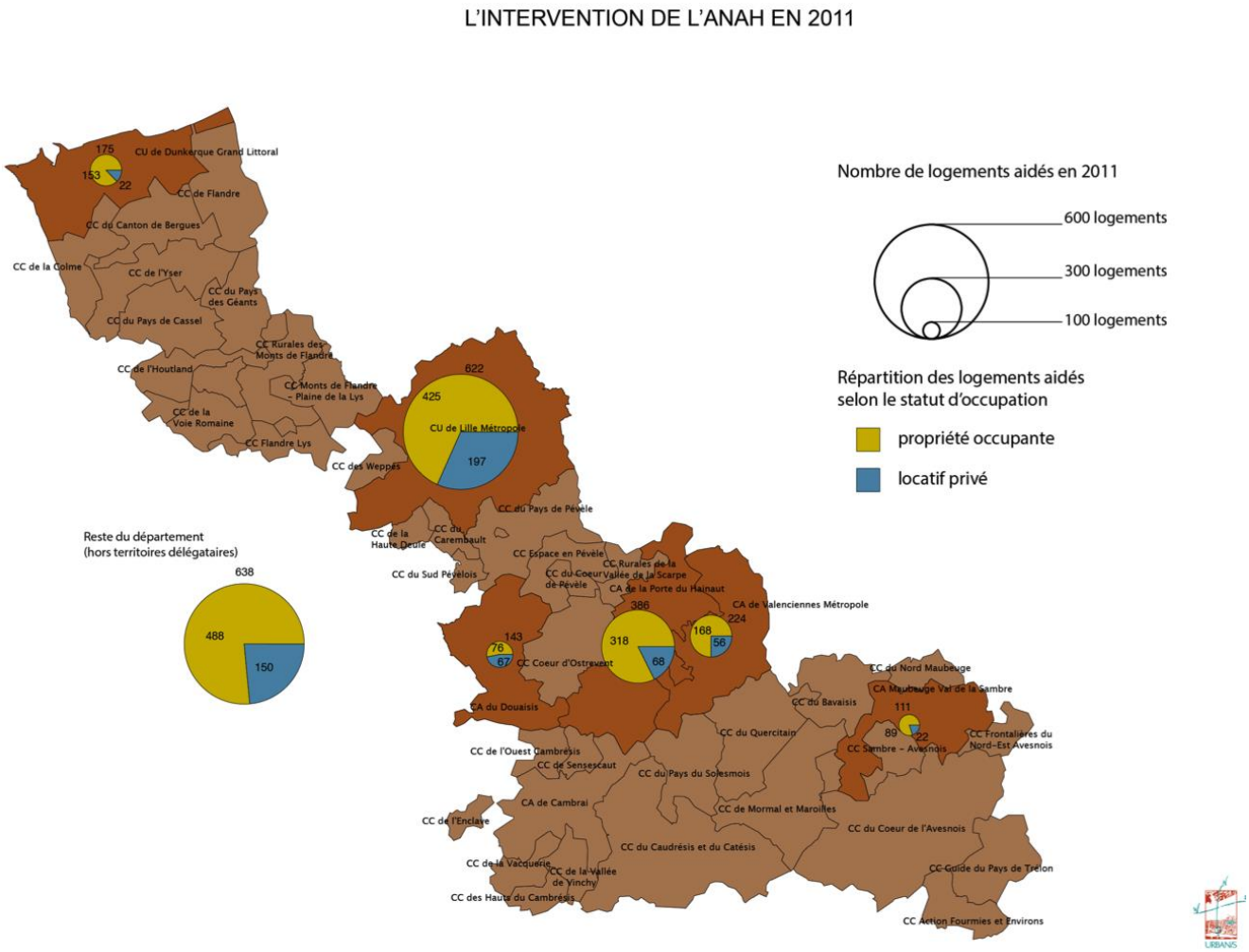


Annexe 17 : Précarité énergétique

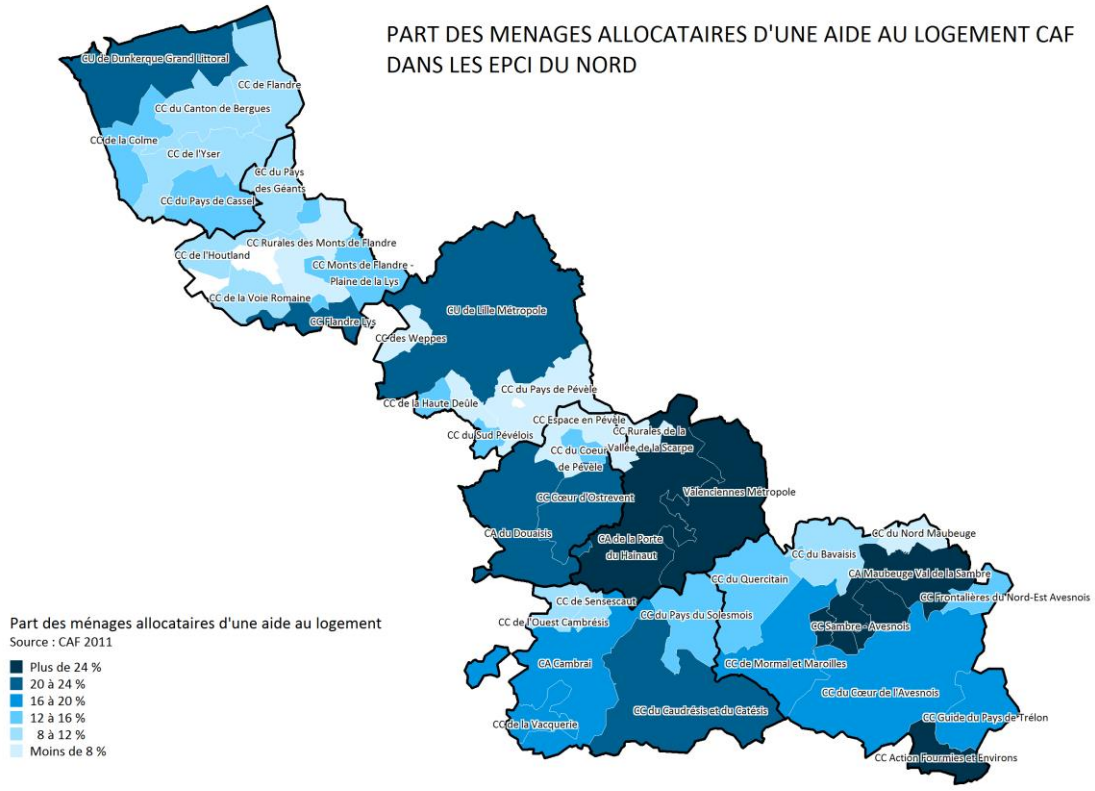


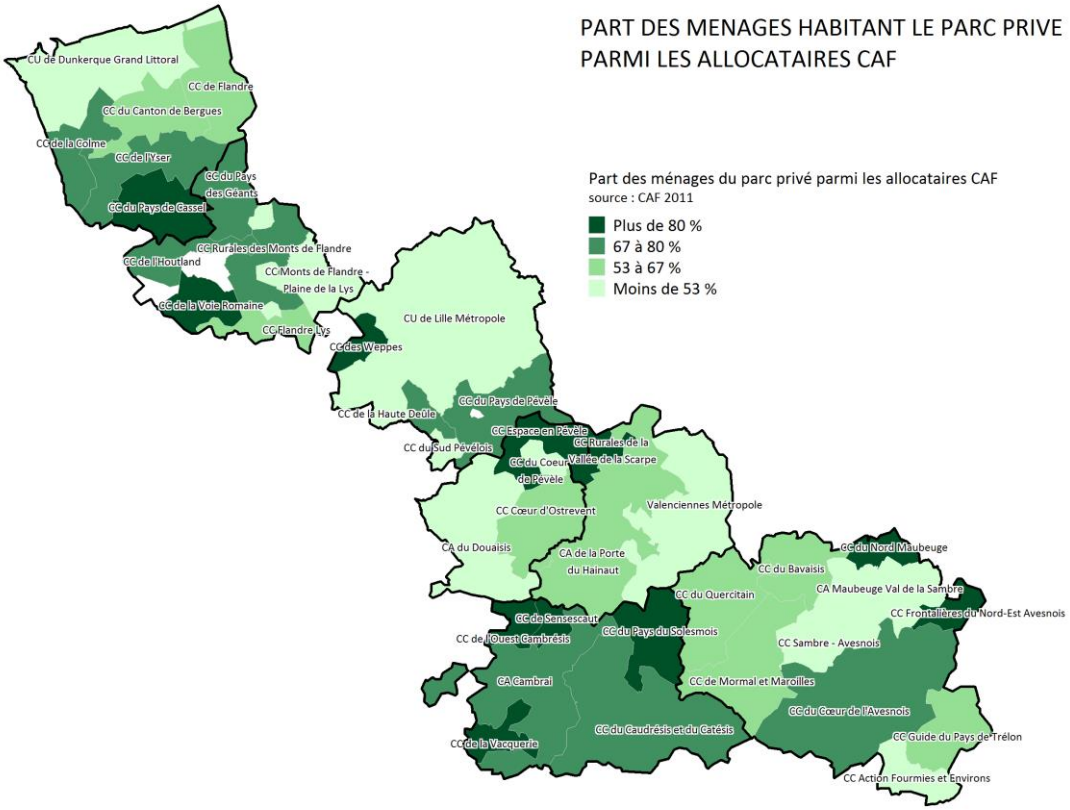


Annexe 18 : intervention de l'ANAH en 2011



Annexe 19 : Allocataires d'une aide de la CAF





Annexe 20 : niveau de loyer / m2 dans les principales villes du département

Niveau de loyer /m² dans les principales villes et EPCI du département

moyenne Nord : 12 € /m²

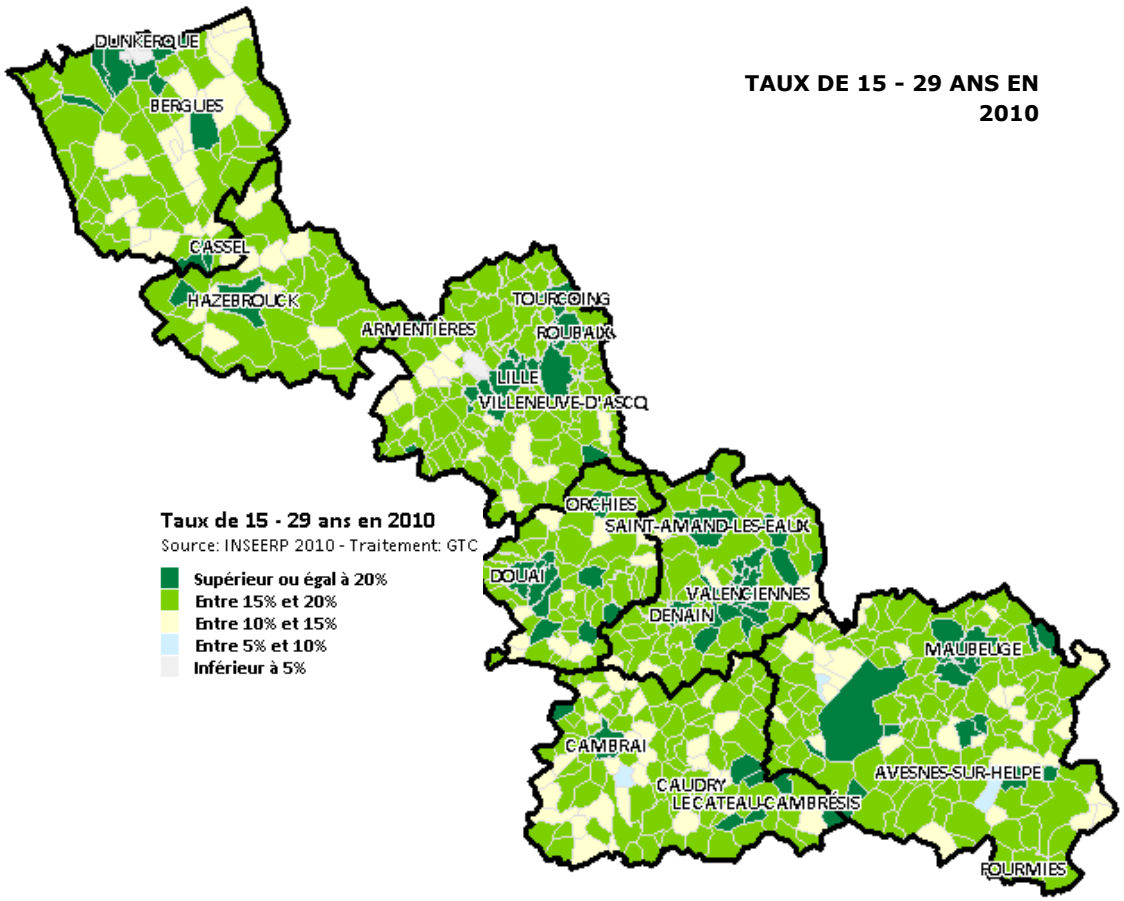
moyenne Pas-de-Calais : 9,5 € /m²

ARMENTIERES	10,3 €
CAMBRAI	8,3 €
CROIX	15,4 €
DOUAI	9,9 €
DUNKERQUE	8,9 €
HAUBOURDIN	9,7 €
HAZEBROUCK	9,5 €
LA MADELEINE	11,5 €
LAMBERSART	10,9 €
LILLE	13,5 €
LOOS	12,4 €
MARCQ EN BAROEUL	11,4 €
MONS EN BAROEUL	8,8 €
ROUBAIX	15,2 €
SAINT ANDRE LEZ LILLE	10,4 €
TOURCOING	10,3 €
VALENCIENNES	10,8 €
VILLENEUVE D ASCQ	11,8 €
WASQUEHAL	11,1 €

CA CAMBRAI	8,1 €
CC CAUDRESIS ET CATESIS	8,2 €
CC CAUDRESIS ET CATESIS (hors ville-centre)	8,4 €
CA DOUAISIS	9,6 €
CA DOUAISIS (hors Douai)	8,7 €
CU DUNKERQUE GRAND LITTORAL	9,1 €
CC COEUR D OSTREVENT	8,7 €
CU LILLE METROPOLE	13,0 €
CU LILLE METROPOLE (hors Lille)	12,1 €
CA MAUBEUGE VAL DE LA SAMBRE	8,6 €
CC RURALE DES MONTS DE FLANDRE	9,8 €
CA VALENCIENNES METROPOLE	9,6 €
CA VALENCIENNES METROPOLE (hors Valenciennes)	9,1 €
CA PORTE DU HAINAUT	9,0 €

Source : Clameur 2013

Annexe 21 : Taux de 15-29 ans en 2010



Annexe 22 : recensement des chambres et logements en résidences CROUS

Recensement des chambres et logements en résidences CROUS

Ville	Résidences	NOMBRE					PRIX			
		Chambres	T1	T2	T3	total	Chambres	T1	T2	T3
Cambrai	*Saint Roch*	46	9			55	200	290		
Lille	*Arsenal des Postes*		88	15	5	108		335	485	570
	Courmont		104			104		350		
	Moulins - Parc centre		116	3		119		300	480	
	G Lefèvre	56	51			107	218	500		
	A Chatelet	532	94			626	240	300		
	Bas liévin	305				305	300			
	G Maupassant	316	140			456	215	340		
	Fives		96			96		340		
Mons en Baroeul	*Robespierre*	294				294	190			
	Van Der Meersch	291				291	150			
Tourcoing	*Les Tilleuls*	111				111	223			
	Sainte Barbe		20			20		340		
Valenciennes	*Tertiales*		192	18		210		350	480	
Villeneuve D'Ascq	*Du Barreau HLM*			41	2	43			400	550
	A Camus	964				964	200			
	G Bachelard	762	4	1		767	200	350	360	
	Pythagore		50			50		350		
	E Galois	768				768	180			
	Le Corbusier		100			100		300		
	H Boucher	761				761	190			
	Triolo	300				300	245			
	G Eiffel	325	16	12		353	240	330	360	
	Pont de Bois		269	7		276		350	470	
Roubaix	*Liberté*		13	6		19		300	360	
Wattignies	*J Mermoz*		228			228		310		
Aulnoy Lez Valenciennes	*G Ansart*		66	29		95		270	410	
	J Mousseron	223	106	5		334	190	350	350	
Dunkerque	*P M Curie*		26	10		36		350	470	
	TOTAL	**6054**	**1788**	**147**	**7**	**7996**				

Source : CROUS Académie de Lille

Annexe 23 : recensement des chambres et logements étudiants en résidences privées

Recensement des chambres et logements étudiants en résidences privées

Ville	Résidences	Nombre de logements	Prix
Dunkerque	Studéa	90	à partir de 450 €
	All suites Study	33	à partir de 450 €
Valenciennes	Easy student	70	à partir de 450 €
	Studéa Mont Houy	131	à partir de 400 €
	Studéa Valenciennes	96	à partir de 500 €
	Rés. Louis Jonas	140	à partir de 430 €
Lille	Estudines d'Artois	128	à partir de 580 €
	MACSF Pavillon Olivier	139	NC
	Estudines Gambetta	122	à partir de 530 €
	Estudines Lille europe	160	à partir de 620 €
	Estudines Pasteur	213	à partir de 450 €
	Studéa Montebello	134	à partir de 500 €
	Studéa Gambetta	168	à partir de 450 €
	Studéa Lille Lambret	149	à partir de 500 €
	Studéa Moulin	82	à partir de 450 €
	Studéa Lille Centre	118	à partir de 520 €
	Studéa Lille I	102	à partir de 550 €
	Studéa Vieux Lille	147	à partir de 500 €
	Rés Lille Flandres	7	à partir de 475 €
	Rés Lille Brasserie	13	à aprtir de 415 €
	Studiantes Euralille	13	à partir de 500 €
	Studiantes Porte d'Arras	7	à partir de 385 €
	Universiades Vauban	2	à partir de 525 €
	Berkeley Oxford	36	à partir de 400 €
	Rés Egide	120	à partir de 400 €
	La Résidence	68	à partir de 305 €
	Grand Stade	135	à aprtir de 530 €
	Néméa Appart'études	124	à partir de 515 €
	sainte Familles	133	NC
	Campuséa Euralille	237	NC
	Rés Les belles années	149	NC

Annexe 24 : Bénéficiaires de l'APA, de l'AAH de la PCH et de l'ACTP

Allocations personnes âgées et personnes handicapées

Sources : CNAF, CCMSA, DREES

	Nord	France métropolitaine
Bénéficiaires de l'APA	44 145	1 172 062
Bénéficiaires de l'APA / 100 personnes de 75 ans +	**23,1**	**20,3**
Bénéficiaires de l'APA à domicile	27 715	696 419
dont % bénéficiaires à domicile GIR1 + GIR2	20,3	20,2
Allocation Adulte Handicapé		
Nombre d'allocataires	46 008	964 944
Allocataires AAH / 100 personnes de 20 à 64 ans	**3,0**	**2,6**
Prestation de Compensation du Handicap (PCH) et Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP)		
Nombre d'allocataires PCH + ACTP	10 070	262 978
Nombre d'allocataires PCH + ACTP / 1 000 personnes sur la population générale	**3,9**	**4,1**

Annexe 25 : Offre spécifique pour personnes âgées

Etablissements et services, places installés au 1.01.2013 publics ou privés

Sources : DREES - ARS - FINESS - Données SAE 2012 déclarées par les établissements

Types d'accueil	Nord	Nord Pas-de-Calais	France métropolitaine
Maison de retraite			
Nombre d'établissements	271	395	7 584
Nombre de places	17 703	26 104	561 417
Logement-foyer			
Nombre d'établissements	80	164	2 345
Nombre de logements	4 710	8 199	111 558
Taux d'équipement en structures d'hébergement permanent pour personnes âgées (lits maison de retraite, logements de logements-foyers)	**124,4**	**117,0**	**122,4**
EHPAD (en maisons de retraite ou logements foyers)			
Nombre d'établissements	225	334	7 065
Nombre de places	15 698	23 045	541 708
Soins de longue durée (USLD) - nombre de lits	1 337	1 975	31 937
Taux d'équipement en lits médicalisés (lits d'EHPAD, lits d'USLD)	**89,2**	**80,7**	**99,60**
Services de soins infirmiers à domicile (SSIAD + SPASAD)			
Nombre de services	69	113	2 085
Nombre de places	5 199	8 138	113 493
Taux d'équipement en places de services de soins à domicile (SSIAD + SPASAD)	**27,2**	**26,2**	**19,7**

Annexe 26 : Taux de chômage et évolution sur la période récente

Libellé	Taux de chômage en 2010	Taux d'évolution annuel du nombre de Demandeurs d'Emploi 2007-2011 - catégorie A
Avesnois	18,7%	10,0%
Cambrésis	16,3%	6,6%
Douaisis	16,3%	7,4%
Lillois	14,5%	8,1%
Flandre Intérieure	10,4%	8,1%
Flandre Maritime	15,4%	7,1%
Valenciennois	17,8%	8,1%
Nord	**15,5%**	**8,0%**
Nord-Pas-de-Calais	15,5%	7,9%
France métropolitaine	11,6%	9,1%

Source : INSEE RP 2010 et Pôle Emploi 2011

Annexe 27 : Loyer moyen pratiqué par type de financement dans le parc social

Loyer moyen pratiqué par type de financement

		Nombre de logements	Part des logements par financements	Loyer principal moyen au m² de surface habitable
PLAI	PLA d'Intégration	1 509	0,6%	4,62 €
	PLA LM / PLA TS	7 648	3,0%	4,70 €
PLUS	PLA Social / PLA Ordinaire	62 617	24,7%	5,84 €
	PLUS	26 982	10,6%	5,69 €
	Autres financements à partir de 77	26 384	10,4%	5,45 €
	HBM	1 557	0,6%	5,12 €
	PLR /PSR	11 802	4,7%	4,89 €
	HLM/O	97 558	38,5%	5,04 €
	ILM	1 514	0,6%	5,62 €
	ILN	1 505	0,6%	6,06 €
	Prêts spéciaux CFF	1 152	0,5%	5,38 €
	Autres financements avant 77	2 894	1,1%	5,50 €
PLS	PLS /PPLS /PLA CFF	6 518	2,6%	7,12 €
	PAP Locatif	299	0,1%	6,17 €
	PCL	1 658	0,7%	5,69 €
PLI	PLI	2 022	0,8%	8,18 €
Ensemble du parc		**253 619**	**100,0%**	**5,43 €**

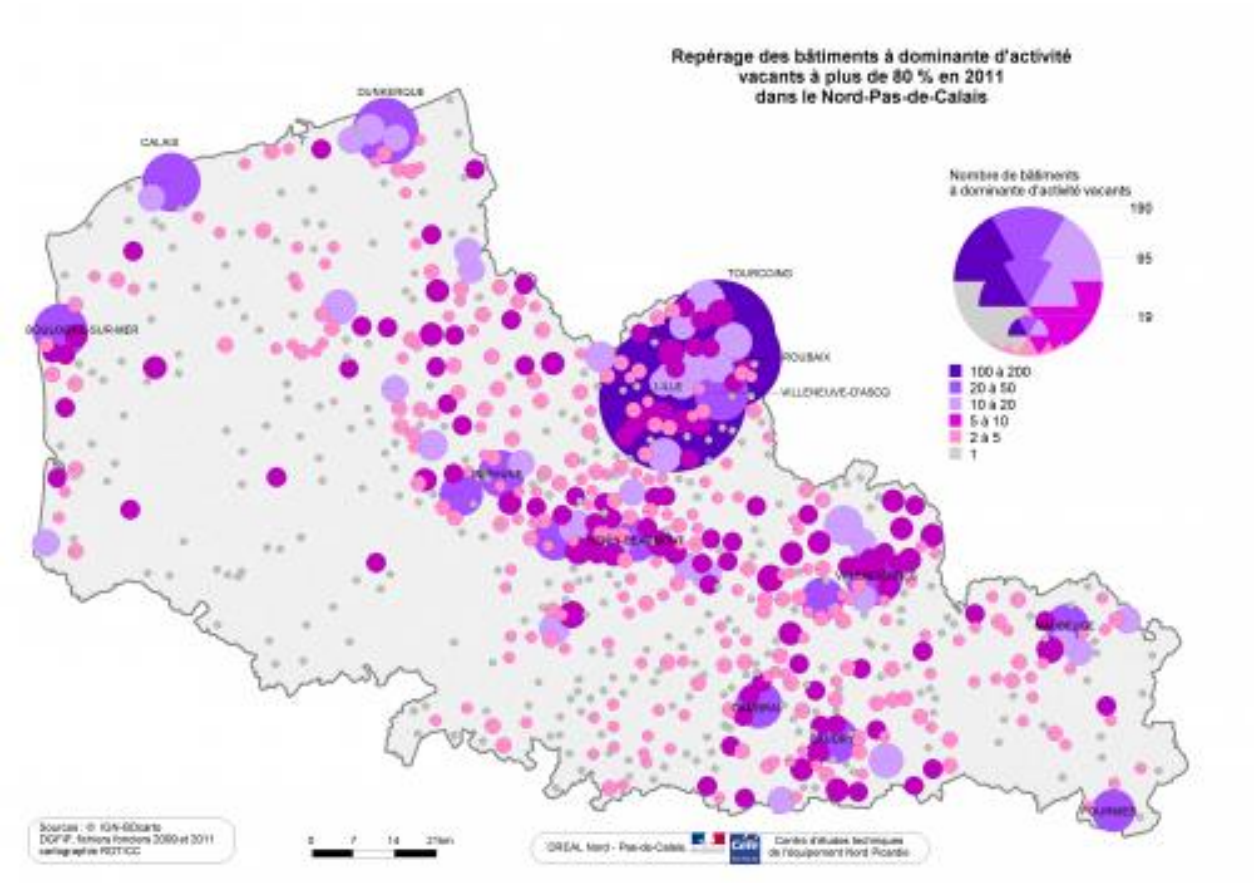
Source : RPLS 2013

Annexe 28 : Evolution comparée des emplois et des logements par arrondissement

	Logements construits 1999 - 2009 (SITADEL)	Emplois au lieu de travail créés entre 1999-2009	Indice de construction par an pour 1000 habitants 1999-2009	Nombre d'emplois créés par an pour 1000 hts	Indice de concentration de l'emploi en 1999	Indice de concentration de l'emploi en 2009
Avesnois	5 371	1 209	2,27	0,52	0,91	0,86
Cambrésis	4 872	1 617	3,05	1,01	0,93	0,88
Douaisis	9 430	6 476	3,81	2,61	0,90	0,86
Lillois	41 935	55 142	3,52	4,58	1,07	1,09
SCOT Flandre Intérieure	5 566	1 772	5,08	1,59	0,79	0,74
SCOT Flandre Maritime	9 006	6 198	3,35	2,34	1,01	1,02
Valenciennois	11 743	19 750	3,36	5,66	0,99	1,02
Nord	**88 340**	**92 164**	**3,45**	**3,58**	**1,01**	**1,01**

Source : INSEE RP 1999-2009 et SITADEL 1999-2009

Annexe 29 : Repérage des bâtiments à dominante d'activité vacants à plus de 80% en 2011



Annexe 30 : Recensement des observatoires existants dans le Département

	Agence d'urbanisme de la région Flandre Dunkerque	Observatoire de l'AMVS
Portage technique	Agence d'urbanisme (AGUR)	- Agence d'urbanisme (ADUS) pour le parc social - ADIL pour le parc privé
Formes	- Base de données avec indicateurs de suivis - Production d'analyses spécifiques (notes pour les élus et services, publications thématiques) - Publication annuelle avec données communales sur les trois EPCI membres de l'AGUR	- Base de données - Production d'analyses spécifiques (notes pour les élus et services, publications thématiques)
Accessibilité des données	Les données sont diffusées dans le cadre de réunions ou de publications. Les publications sont consultables sur le site internet de l'AGUR	Les données sont diffusées dans le cadre de réunions ou de publications
Thématiques traitées	- foncier - besoins en logement - attractivité du territoire - habitat privé dégradé - parc social - performance énergétique du parc de logements	- besoins en logement - attractivité du territoire - habitat privé dégradé - parc social
Échelles d'analyse	- Infracommunale - Communes / Groupes de communes - Pour certaines thématiques, comparaisons avec l'échelle régionale ou nationale, avec les territoires transfrontaliers	- Communes - Groupes de communes
Points forts	- Suivi régulier sur le long terme - Analyses à différentes échelles, du quartier à l'agglomération - Accompagnement des projets et aide à la décision	Satisfaction des analyses concernant le parc privé
Points faibles	Limites dues à l'accessibilité de certaines données et à la stabilité dans le temps de certains indicateurs	Déficit d'analyse concernant le parc social
Moyens humains	1,5 équivalent temps plein au sein de l'AGUR avec l'appui ponctuel des services SIG et infographie pour la production des publications	1 agent (pas à temps plein) au sein de l'ADUS et plusieurs chargés d'études au sein de l'ADIL mobilisés en fonction des thématiques
Budget annuel	Budget général de l'AGUR, l'observatoire de l'habitat faisant partie du programme partenarial de l'agence	- Budget général de l'ADUS, pour les thématiques relatives au parc social, l'observatoire de l'habitat faisant partie du programme partenarial de l'agence - 30 000 € par an pour l'observatoire du parc privé réalisé par l'ADIL

	Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut	Lille Métropole Communauté Urbaine (Maîtrise d'ouvrage LMCU et ADULM)
Portage technique	Les services de l'EPCI assurent la mise à jour des indicateurs définis en 2011 avec l'appui d'un bureau d'études	- Services de l'EPCI - Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole - ADIL - Bureau d'études
Formes	- Base de données avec indicateurs de suivi - Extraction de données à la demande pour les techniciens mais pas d'analyses détaillées	- Base de données avec indicateurs de suivi - Production d'analyses spécifiques pour les élus et services - Etudes d'approfondissement - Cartographies ; développement à venir d'un portail cartographique dynamique
Accessibilité des données	Les données ne sont accessibles qu'en interne (services)	- Données accessibles en interne par les services et les élus - Certaines analyses diffusées par le biais de publications ou dans le cadre de réunions - Le portail cartographique dynamique en projet vise notamment à faciliter les échanges et la diffusion auprès des partenaires
Thématiques traitées	- Foncier - Besoins en logement - Habitat privé dégradé (mais peu de données) - Parc social	- Foncier - Besoins en logement - Attractivité du territoire - Habitat privé dégradé - Parc social
Échelles d'analyse	- Communes - Groupes de communes (sous-territoires du PLH) - Référents extra communaux : SCOT, département, Région	- Infracommunale - Communale - Groupes de communes (sous-territoires)
Points forts	Suivi en temps réel des actions de la CAPH : suivi des projets de logements (parc privé et public)	- Couverture d'une multitude de thématiques, de traitements permettant d'observer et d'analyser tous les champs de l'habitat - Le développement d'un portail cartographique dynamique permettra de valoriser et diffuser l'information
Points faibles	- Il s'agit plus d'un ensemble de données mobilisées en fonction des besoins ponctuels des techniciens que d'un observatoire - L'outil est utilisé en interne uniquement et ne donne pas lieu à des analyses diffusées aux élus et aux partenaires	- Animation à renforcer - Fiabilité de certaines données et dépendance vis-à-vis des fournisseurs de données (question de la stabilité dans le temps des indicateurs) - Limites des analyses aux échelles infra communales dues notamment aux différences de périmètres des IRIS et sections cadastrales.
Moyens humains	L'observatoire mobilise les moyens généraux des services Habitat et SIG	- 2 équivalents temps plein au sein de LMCU - Appui des services de l'ADULM
Budget annuel	L'observatoire mobilise les moyens généraux des services Habitat et SIG	En moyenne, entre 50 000 et 60 000 € (variable en fonction des études engagées et des achats de données)

	Communauté d'Agglomération du Douaisis	Mission Bassin Minier
Portage technique	Les services de l'EPCI	Le pôle Observation et Prospective de la Mission Bassin Minier
Formes	- Base de données avec indicateurs de suivis Extraction de données à la demande pour les techniciens et élus - Etudes d'approfondissement	- Base de données thématique - Production d'analyses spécifiques pour les élus et services - Notes de conjonctures - Etudes d'approfondissement
Accessibilité des données	Certaines données et analyses sont diffusées aux partenaires dans le cadre de réunions	Certaines analyses sont présentées dans le cadre de réunions. Les publications sont accessibles sur le site internet de la Mission Bassin Minier
Thématiques traitées	- Foncier - Besoins en logement - Attractivité du territoire - Habitat privé dégradé - Parc social - Autres : habitat des jeunes, gens du voyage	- Attractivité du territoire (marché de l'immobilier, échanges migratoires…) - Parc social (parc minier)
Échelles d'analyse	- Infracommunale - Communale - Groupes de communes (sous-territoires)	- Communale - Groupes de communes (sous-territoires)
Points forts	NR	Une approche dynamique du peuplement du parc social, intégrant notamment une observation fine du parc minier Maisons et Cités
Points faibles	NR	Des besoins d'outils de connaissance fine sur le parc privé
Moyens humains	1 équivalent temps plein	- 2,5 équivalents temps plein - *remarque : le pôle observation de la MBM travaille également sur d'autres thématiques (développement économique, emploi, observation sociodémographique, urbanisme commercial…)*
Budget annuel	NR	10 000 €

	Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
Portage technique	Les services de l'EPCI
Formes	- Base de données avec indicateurs de suivis - Extraction de données à la demande pour les techniciens et élus - Publications thématiques
Accessibilité des données	Certaines données et analyses sont diffusées aux partenaires dans le cadre de réunions Des publications disponibles sur le site internet de la CAVM
Thématiques traitées	- Foncier - Besoins en logement - Attractivité du territoire - Habitat privé dégradé - Parc social
Échelles d'analyse	- Infracommunale - Communale - Groupes de communes - Référents extra communaux : département, région, France
Points forts	NR
Points faibles	La mise à jour de l'observatoire est rendue difficile par la mise en place du numéro unique qui limite les possibilités d'obtenir des données fines sur les demandes et attributions de logements sociaux
Moyens humains	1 équivalent temps plein pour l'ensemble des observatoires de la CAVM (habitat, foncier, cohésion sociale, etc.)
Budget annuel	5 000 € / an (pour l'ensemble des observatoires)

Annexe 31 : Exemple de fiche de données de cadrage (noyau dur)

Source : Site Web de l'Observatoire départemental de l'habitat du Puy de Dôme

QUELLE EST LA DYNAMIQUE DU TERRITOIRE ÉTUDIÉ ?

Résultats d'analyse :
La population est en diminution. Cette diminution est due au nombre de décès supérieur au nombre de naissances. Le territoire est en phase de vieillissement.

DÉMOGRAPHIE	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Population (2011) (?)	1 841	6 735	21 544
Population (1999) (?)	1 889	6 728	20 720
Taux annuel d'évolution de la population (1999-2011) (?)	-0.21 %	0.01 %	0.33 %
Indice de jeunesse (2011) (?)	0.66	0.91	0.82

Afficher les pistes de réflexion...

SOCIO-ÉCONOMIE	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Revenu médian par unité de consommation (2011) (?)	N/D	N/D	N/D
Taux de chômage des 15-64 ans (2011) (?)	8.63 %	10.60 %	8.54 %
Concentration de l'emploi (2011) (?)	0.44	0.75	0.72

Afficher les pistes de réflexion...

PARC DE LOGEMENTS	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Part des logements construits avant 1946 (2011) (?)	67 %	36 %	26 %
Part des résidences principales (2011) (?)	62.84 %	82.71 %	69.54 %
Part des résidences secondaires (2011) (?)	22.02 %	9.87 %	21.85 %
Part des logements vacants (2011) (?)	15.13 %	7.42 %	8.61 %

Afficher les pistes de réflexion...

CONSTRUCTION NEUVE	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Taux de construction de logements par an/1000 hab. (2006-2010) (?)	4.07 ‰	3.21 ‰	7.36 ‰
Part des logements collectifs dans la construction neuve (2006-2010) (?)	0.00 %	12.84 %	48.50 %
Part des logements individuels purs dans la construction neuve (2006-2010) (?)	100.00 %	82.57 %	43.52 %
Taux de construction de logements par an/1000 hab. (1999-2005) (?)	3.88 ‰	4.29 ‰	9.53 ‰
Point mort annuel pour 1000 hab. (1999-2009) (?)	4.92	3.08	8.27

Afficher les pistes de réflexion...

Masquer le détail de ce thème

A

Annexe 32 : Exemple de hiérarchisation des données, par un cheminement de la réflexion depuis des éléments de cadrage vers des éléments d'approfondissement.

Source : Site Web de l'Observatoire départemental de l'habitat du Puy de Dôme

CONSTRUCTION NEUVE	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Taux de construction de logements par an/1000 hab. (2006-2010) (?)	4.07 ‰	3.21 ‰	7.36 ‰
Part des logements collectifs dans la construction neuve (2006-2010) (?)	0.00 %	12.84 %	48.50 %
Part des logements individuels purs dans la construction neuve (2006-2010) (?)	100.00 %	82.57 %	43.52 %
Taux de construction de logements par an/1000 hab. (1999-2005) (?)	3.88 ‰	4.29 ‰	9.53 ‰
Point mort annuel pour 1000 hab. (1999-2009) (?)	4.92	3.08	8.27

Vous pouvez approfondir votre analyse en explorant les pistes de réflexion suivantes :

- Comment a évolué la construction neuve sur le territoire ?
- Combien de résidences principales ont été produites sur mon territoire avec l'aide du prêt à taux zéro ?



Combien de résidences principales ont été produites sur mon territoire avec l'aide du prêt à taux zéro ?

	TERRITOIRE D'ÉTUDE	TERRITOIRE DE COMPARAISON 1	TERRITOIRE DE COMPARAISON 2
Nombre de logements neufs financés avec un PTZ par an (2004-2009) (?) ☆	2	9	37
Nombre de logements neufs financés avec un PTZ par an/1000 hab. (2004-2009) (?) ☆	1.07 ‰	1.35 ‰	1.70 ‰
Nombre de logements anciens financés avec un PTZ par an (2004-2009) (?) ☆	4	17	49
Nombre de logements anciens financés avec un PTZ par an/1000 hab. (2004-2009) (?) ☆	2.05 ‰	2.55 ‰	2.26 ‰
Nombre de logements commencés par an (2004-2009) (?) ☆	9	30	255

Cliquez sur le lien (?) pour obtenir toutes les informations sur l'indicateur souhaité

Liste des sigles et acronymes

ACI : Accord Collectif Intercommunal

ACTP : Allocation Compensatrice pour Tierce Personne

ALT : Allocation Logement Temporaire

AMVS : Agglomération Maubeuge Val de Sambre

ANAH : Agence Nationale de l'Habitat

ANRU : Agence Hationale pour la Rénovation Urbaine

APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie

ARH : Association Régionale pour l'Habitat

APL : Aide Personnalisée au Logement

ASE : Aide de Solidarité Ecologique

BBC : Bâtiment Basse Consommation

CAC : Communauté d'Agglomération de Cambrai

CAD : Communauté d'Agglomération du Douaisis

CAPH : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut

CAVM : Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole

CCAS : Centre communal d'action sociale

CCCO : Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent

CCMFPL : Communauté de Communes Monts de Flandre Plaine de la Lys

CHRS : Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

CROUS : Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires

CUD : Communauté Urbaine de Dunkerque

CUS : Convention d'Utilité Sociale

CRV : Comité Régional de Validation

DALO : Droit Au Logement Opposable

DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

FEDER : Fonds Européen de Développement Régional

FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs

FTM : Foyers de Travailleurs Migrants

FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GIR : groupes iso-ressources (permettant de qualifier le degré d'autonomie des personnes)

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OPAH (RU) : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (Renouvellement Urbain)

ORI : Opérations de Restaurations Immobilières

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale

PCH : Prestation de Compensation du Handicap

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (60 % PLUS)

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social (130 % PLUS)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PO / PB : Propriétaires Occupants / Propriétaires Bailleurs

PSLA : Prêt Social Location Accession

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

RMUC : Revenu Médian par Unité de Consommation

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SDCI : Schéma Départemental de Coopération Intercommunale

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

ZE : Zone d'Emploi