Nord le Département

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU NORD

DDTM du Nord

GUY TAÏEB CONSEIL
POLITIQUES LOCALES ET HABITAT

URBANIS

PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU NORD

Arrondissement de Lille

Réunion territoriale – 4 Décembre 2013

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

L'articulation avec les documents d'urbanisme et schémas locaux

Favorise la cohérence des interventions des différentes collectivités pour apporter une réponse efficace et adaptée aux besoins en logement et hébergement

Assure la cohérence territoriale

- SCOT
- Programmes Locaux de l'Habitat

Assure la cohérence entre les politiques habitat et les politiques sociales

- Plan Départemental d'Accès au Logement pour les Personnes Défavorisées
- Schémas départementaux (organisation sociale et médico-sociale, gens du voyage, etc.)

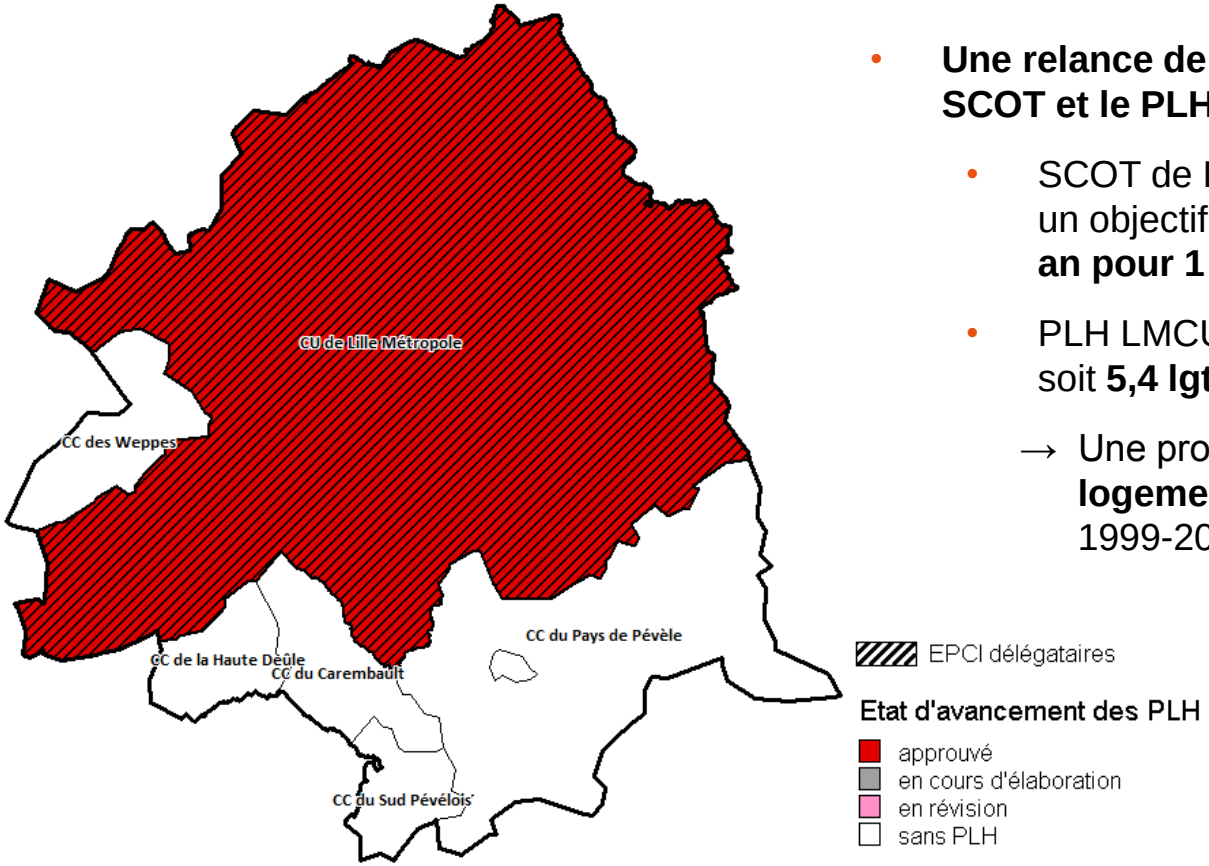
Plan Départemental de l'Habitat

→ **Reprise conforme des orientations dans le PDH**

⇢ **Prise en compte par le PDH**

Des politiques habitat concentrées sur le territoire de la Communauté Urbaine

- Un deuxième Programme Local de l'Habitat adopté en décembre 2012 dans la Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU)
- En matière de dispositif en faveur du parc privé : un PIG Amélioration Durable de l'Habitat d'ici 2014 sur 9 communes de l'arrondissement, deux OPAH-RU et une MOUS LHI sur le territoire de CU Lille Métropole.
- La LMCU est par ailleurs délégataire des aides à la pierre.

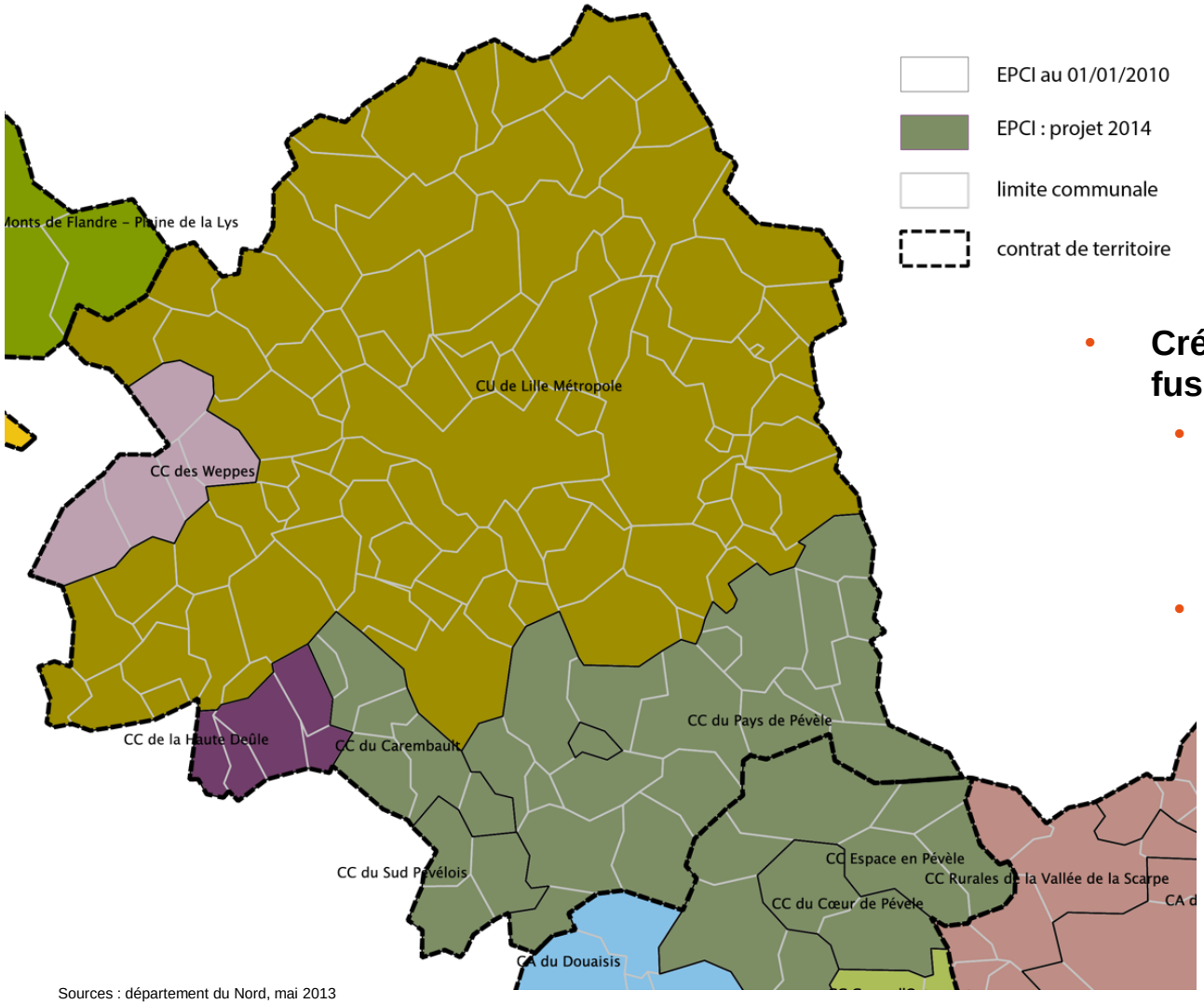


- **Une relance de la production affirmée dans le SCOT et le PLH :**
  - SCOT de Lille Métropole *(version provisoire)* : un objectif de 6 000 lgts par an, soit **5 lgts par an pour 1 000 habitants**
  - PLH LMCU : un objectif de 6 000 lgts par an, soit **5,4 lgts par an pour 1 000 habitants**

  → Une production actuelle équivalente à **3,6 logements / an / 1000 hts** sur la période 1999-2010 *

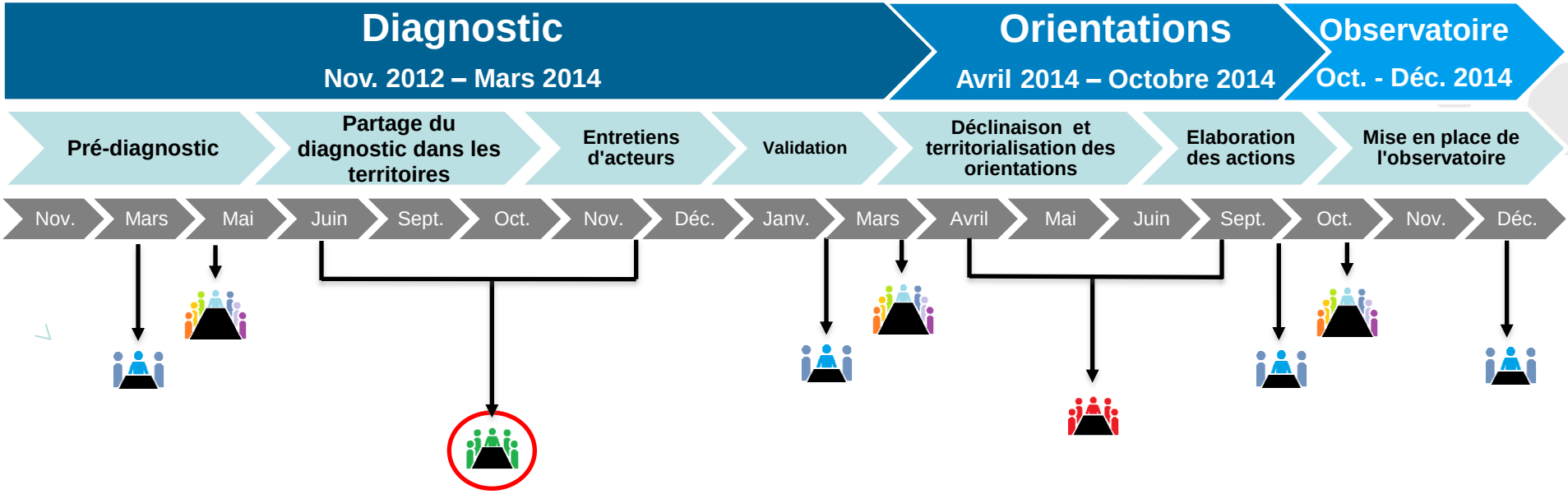
- **Source SITADEL 1999-2010 Logements commencés en date réelle.**

Impact de l'évolution de l'intercommunalité sur le territoire



Sources : département du Nord, mai 2013

- **Création d'un nouvel EPCI par fusion :**
  - des CC du Carembault, du Pays de Pévèle, du Sud Pévèlois, Espace en Pévèle, du Cœur de Pévèle
  - de la commune de Pont-À-Marcq



	Réunion	Composition	Objectif
	Comité de pilotage	Etat, CG, ARH et association des bailleurs privés, ADCF, selon ordre du jour	**Valider** les phases techniques
	Comité de concertation	Comité de Pilotage et partenaires associés (EPCI dotés de PLH, CAF, CDC, Fédération des constructeurs, EPF, ADIL, AIVS, etc.)	**Partager et valider** les points clés du diagnostic et des orientations.
	Tables rondes	Selon thématique	Travailler **collectivement** sur les orientations avec les acteurs
	Réunions de territoire	Communes et EPCI, techniciens du CG, services de l'Etat, professionnels du parc public et privé, CDC, collecteurs 1 %, travailleurs sociaux, associations, etc.	**Partager** le diagnostic global sur le département et esquisser les enjeux locaux **Faire s'exprimer le local** sur ses problématiques propres à partir de la présentation d'un diagnostic territorial

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

Un territoire en faible croissance et particulièrement jeune

- **Une croissance démographique légèrement positive malgré un déficit migratoire très prononcé**
  - Une natalité très dynamique
- **La population la plus jeune du département**
- **Une dynamique de construction équivalente à la moyenne départementale mais en retrait par rapport à la moyenne nationale** (environ 5 lgts construits / an / 1000 hts)

	Population 2009	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	Indice de jeunesse 2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009	Besoins annuels en logement liés au desserrement des ménages (pour 1000 hts)	Indice de construction
Lillois	**1 203 666**	**0,2%**	**-0,6%**	**1,59**	**2,7%**	**2,36**	**3,1**	**3,5**
Avesnois	234 257	-0,2%	-0,6%	1,29	2,8%	2,46	3,0	2,3
Cambrésis	160 372	0,1%	-0,2%	1,18	3,0%	2,40	2,7	3,1
Douaisis	248 168	0,1%	-0,3%	1,32	3,5%	2,50	3,0	3,8
SCOT Flandre Intérieure	111 646	0,4%	0,0%	1,30	3,1%	2,53	3,3	5,1
SCOT Flandre Maritime	264 793	-0,3%	-0,8%	1,33	3,4%	2,44	4,2	3,4
Valenciennois	349 038	0,0%	-0,4%	1,36	3,3%	2,46	3,0	3,4
Nord	**2 571 940**	**0,1%**	**-0,5%**	**1,43**	**3,0%**	**2,41**	**3,2**	**3,4**

Des différences importantes au sein de l'arrondissement

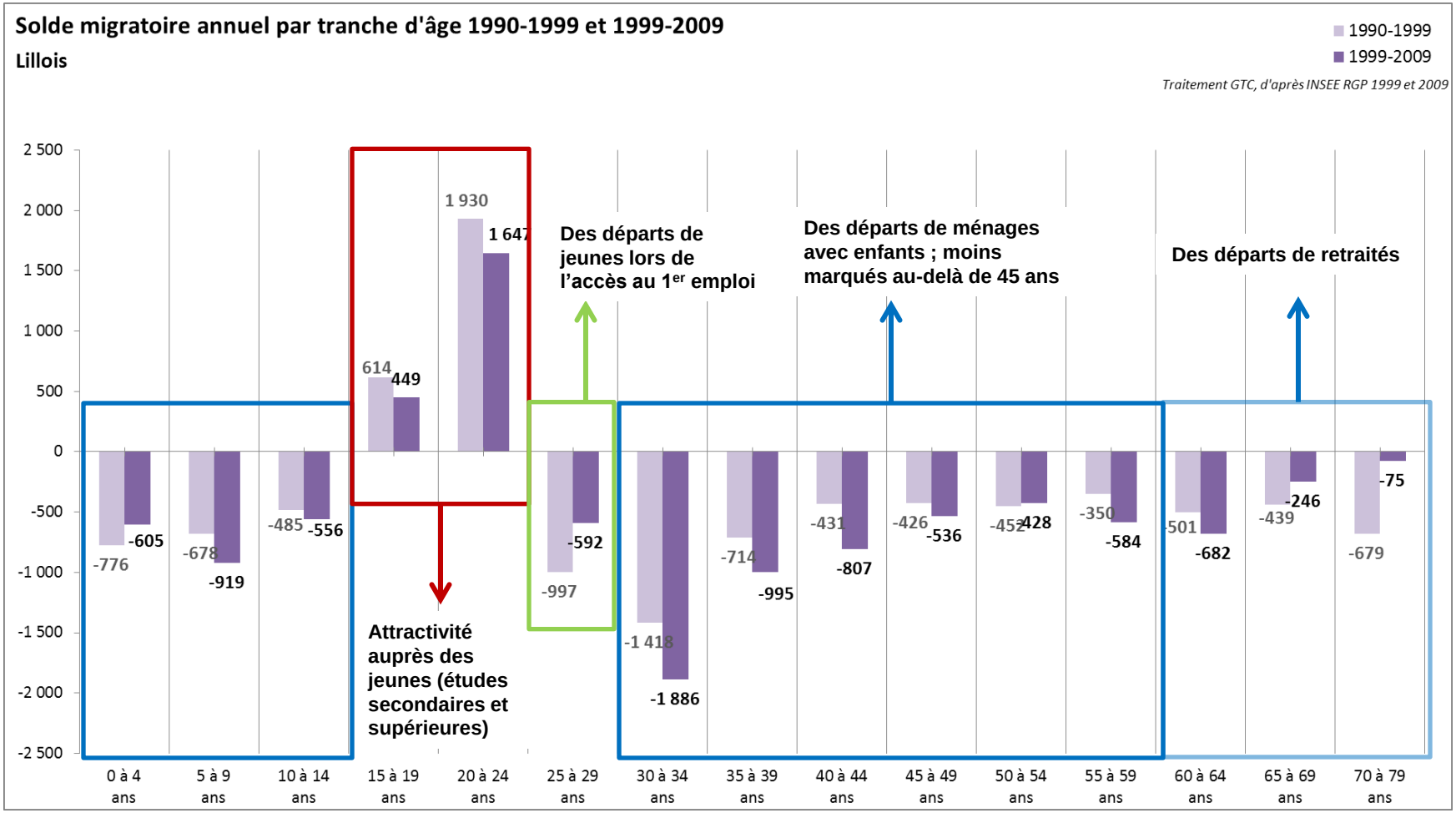
- Une dynamique de construction importante dans le noyau central de l'agglomération (Lille et la couronne nord) et dans la périphérie éloignée (Weppes, Lys et les territoires hors LMCU)
- Les pôles urbains de Roubaix, Tourcoing et Villeneuve-D'ascq ont des taux de construction parmi les plus faibles et le déficit migratoire le plus accentué

	Taux d'évolution annuel de la population 1999-2010	Taux de croissance naturel 1999-2010	Taux de croissance migratoire 1999-2010	Indice de jeunesse 2010	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2010	Taille moyenne des ménages en 2010	Besoins en logements générés par le desserrement pour 1000 habitants 1999-2010	Indice de construction par an pour 1000 habitants 1999-2010
Territoire Lillois	1,7%	1,0%	0,7%	1,65	3,1%	1,90	2,48	4,27
Couronne Nord	0,4%	0,6%	-0,2%	1,25	3,8%	2,38	2,99	4,67
Couronne Sud	0,1%	0,6%	-0,5%	1,31	2,8%	2,37	2,73	3,63
Territoire Est	-0,1%	0,9%	-1,1%	1,89	3,3%	2,44	3,28	2,34
Territoire des Weppes	0,5%	0,6%	-0,1%	1,40	3,2%	2,55	2,74	4,95
Territoire de la Lys	0,3%	0,6%	-0,2%	1,45	3,0%	2,55	2,80	4,25
Territoire Roubaisien	-0,2%	0,9%	-1,1%	1,75	1,7%	2,56	2,44	2,31
Territoire Tourquennois	0,0%	0,8%	-0,8%	1,57	2,4%	2,54	2,84	3,11
LMCU	**0,4%**	**0,8%**	**-0,4%**	**1,56**	**2,8%**	**2,33**	**3,07**	**3,52**
Arrondissement lillois hors LMCU	**0,5%**	**0,5%**	**0,0%**	**1,41**	**3,7%**	**2,61**	**3,26**	**5,82**

Source : INSEE RP 1999-2010 et SITADEL 1999-2010

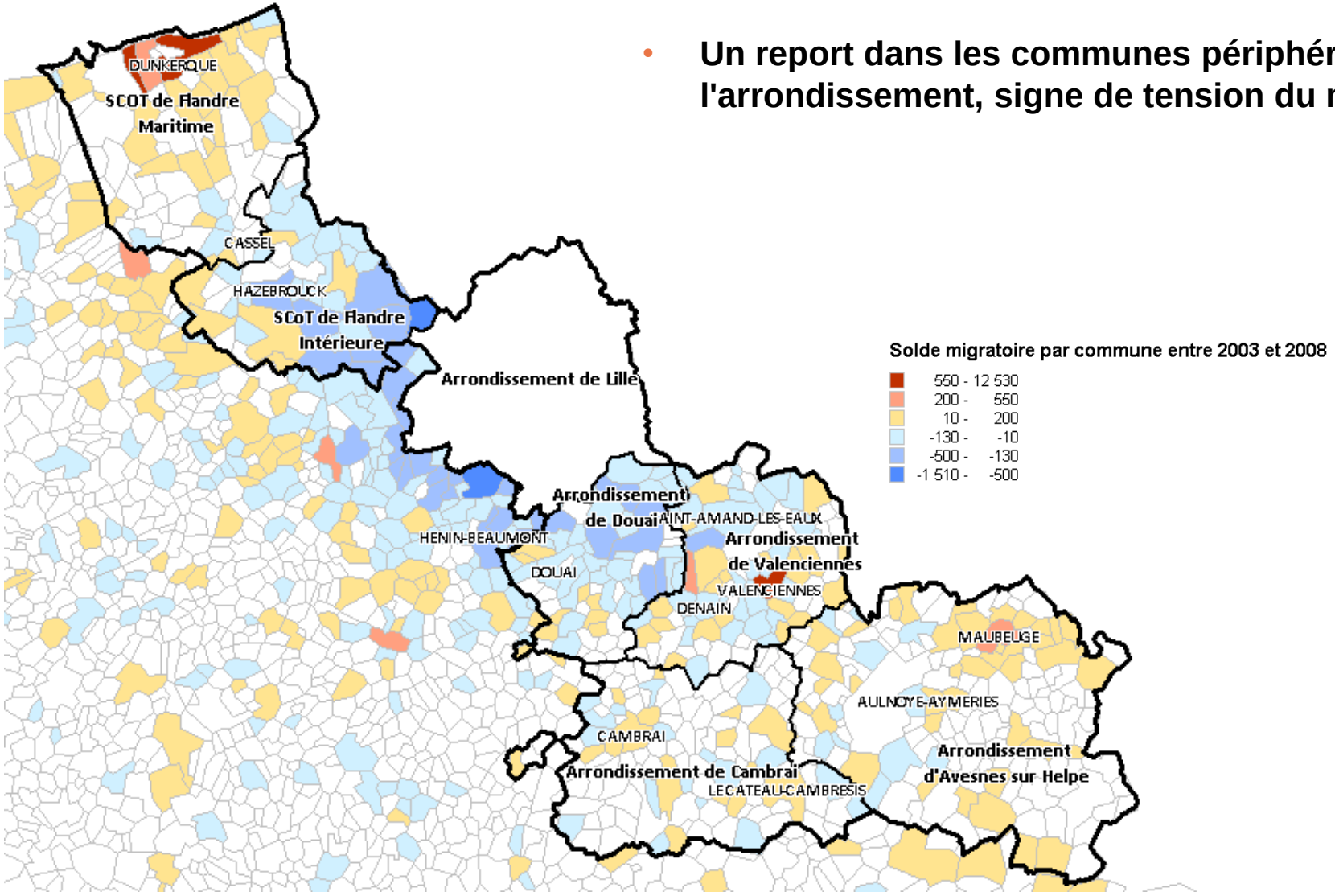
Un territoire attractif pour les jeunes au moment des études

- **Mais une difficulté à les maintenir sur place lors de l'accès à l'emploi**



Un territoire attractif pour les ménages des pôles urbains des autres arrondissements : Valenciennes, Maubeuge et Dunkerque

- **Un report dans les communes périphériques à l'arrondissement, signe de tension du marché**

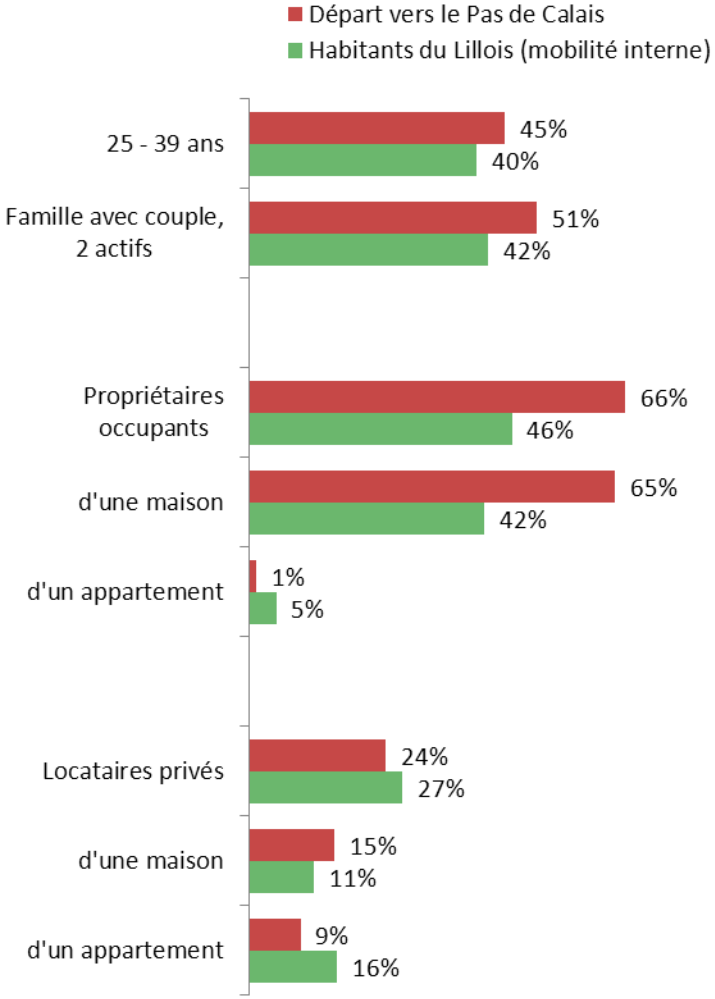


Quels ménages quittent le Lillois au profit du Pas de Calais ?

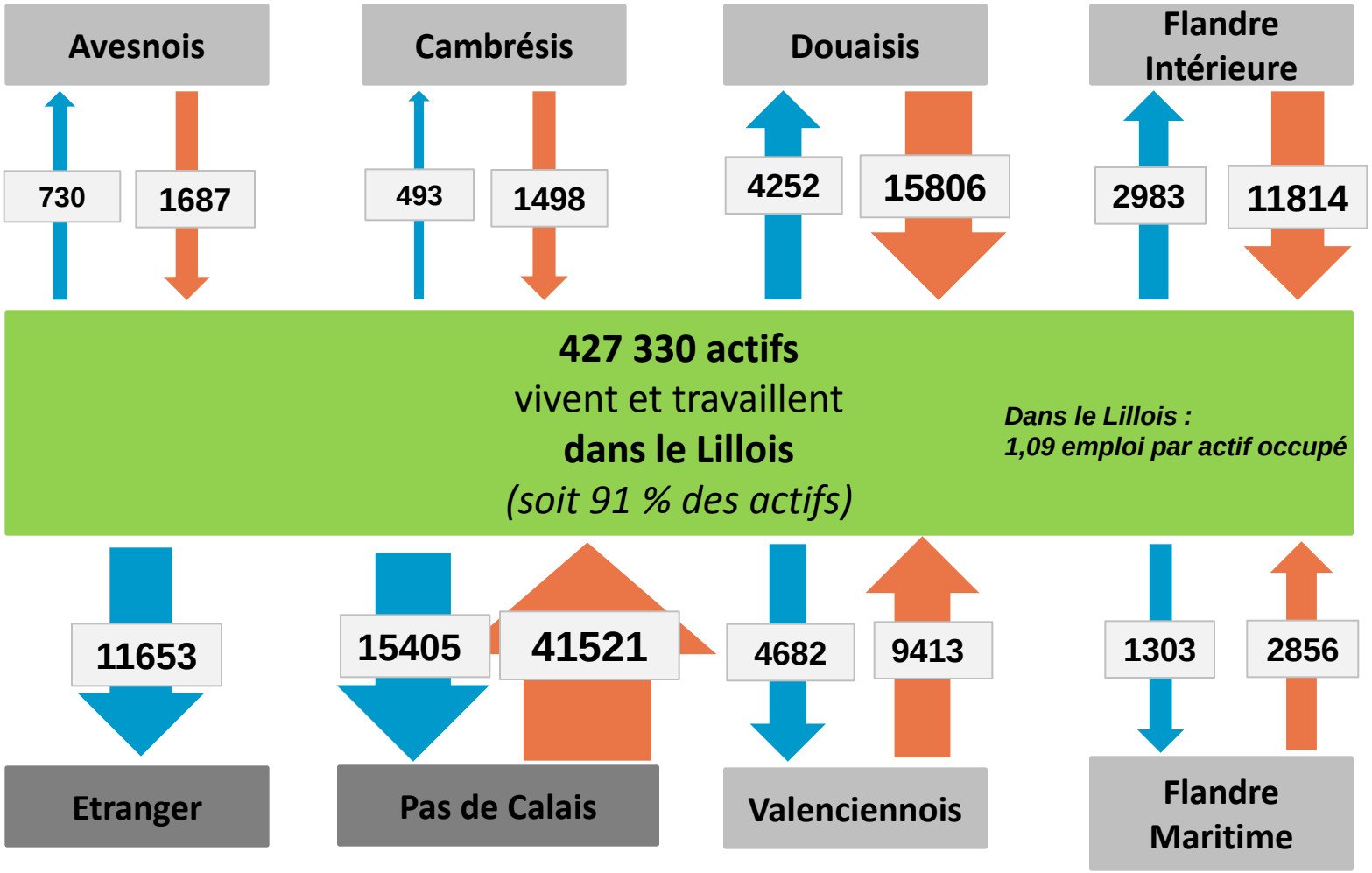
- Cela a concerné **24 593 ménages** entre 2003 et 2008
- Des ménages légèrement plus jeunes et davantage de ménages biactifs que parmi les personnes en mobilité sur le Lillois
- Des ménages qui s'orientent davantage vers des **l'accession à la propriété** (surtout en individuel)

Profil comparé des ménages ayant quitté le Lillois pour le Pas de Calais, et les ménages du Lillois ayant déménagé dans l'arrondissement

Source INSEE. Fichier détail des mobilités résidentielles



D'importants flux domicile-travail avec l'arrondissement de Douai et le Pas-de-Calais



Egalement, environ 5300 personnes habitant l'arrondissement travaillent en Ile-de-France

Des profils socio-économiques légèrement plus favorables que dans le Nord

- **Un taux de chômage plus faible**
  - Mais qui progresse autant qu'en moyenne dans le département
- **Des niveaux de revenus supérieurs au reste du département**
  - Mais des écarts de revenus importants : sur l'arrondissement, les 10 % des ménages les plus riches disposent de ressources 7 fois plus importantes que les 10 % des ménages les plus pauvres ;
  - Une précarité limitée dans le parc privé ;
- **Une proportion de logements sociaux semblable à la majorité des arrondissements, mais à relativiser compte tenu de l'importance de la demande**

	Taux de chômage en 2009	Taux d'évolution annuel des demandeurs d'emploi (cat. A) 2007-2011	Revenu annuel médian par UC (2010)	Ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15ans	% des locataires HLM en 2009	% résidences principales construites avant 1949
Lillois	**14%**	**8,1%**	**18 009 €**	**12%**	**21%**	**37%**
Avesnois	18%	10,0%	14 795 €	15%	18%	46%
Cambrésis	16%	6,6%	15 920 €	15%	9%	50%
Douaisis	16%	7,4%	16 091 €	14%	20%	36%
SCOT Flandre Intérieure	10%	8,1%	18 062 €	8%	12%	37%
SCOT Flandre Maritime	15%	7,1%	16 759 €	10%	26%	20%
Valenciennois	17%	8,1%	15 077 €	16%	20%	42%
Nord	15%	8,0%	16 768 €	13%	20%	37%

Des profils socio-économiques contrastés au sein de l'arrondissement

- **Au sein de LMCU, un contraste important entre :**
  - Les territoires Roubaisien, Tourquennois et Lille où les revenus sont relativement faibles et le chômage élevé
  - La couronne Nord et le territoire des Weppes, avec des niveaux de revenus élevés
  - Au sein de la ville de Lille les contrastes sont également élevés
- **Des situations socio-économiques plus favorables hors LMCU**
  - Des revenus nettement plus élevés et un taux de chômage plus faible
  - Une faible proportion de logements sociaux

	Indice de gentrification 2010 - rapport cadres / ouvriers et employés	Revenu médian par UC en 2011	Taux de chômage en 2010	Taux d'évolution annuel du nombre de DEFM 2007-2011 - catégorie A	% des locataires HLM en 2010
Territoire Lillois	0,59	16 900 €	16,7%	7,1%	21,5%
Couronne Nord	0,70	23 561 €	10,0%	9,0%	15,1%
Couronne Sud	0,31	19 319 €	12,0%	10,2%	19,0%
Territoire Est	0,46	19 097 €	14,7%	6,7%	33,9%
Territoire des Weppes	0,27	20 147 €	10,2%	10,8%	14,4%
Territoire de la Lys	0,20	18 474 €	12,1%	7,1%	17,9%
Territoire Roubaisien	0,19	14 919 €	19,6%	7,4%	28,9%
Territoire Tourquennois	0,23	17 817 €	15,9%	9,9%	19,9%
LMCU	**0,36**	**17 608 €**	**15,0%**	**8,0%**	**22,2%**
Arrondissement lillois hors LMCU	**0,44**	**22 241 €**	**8,8%**	**9,5%**	**7,9%**

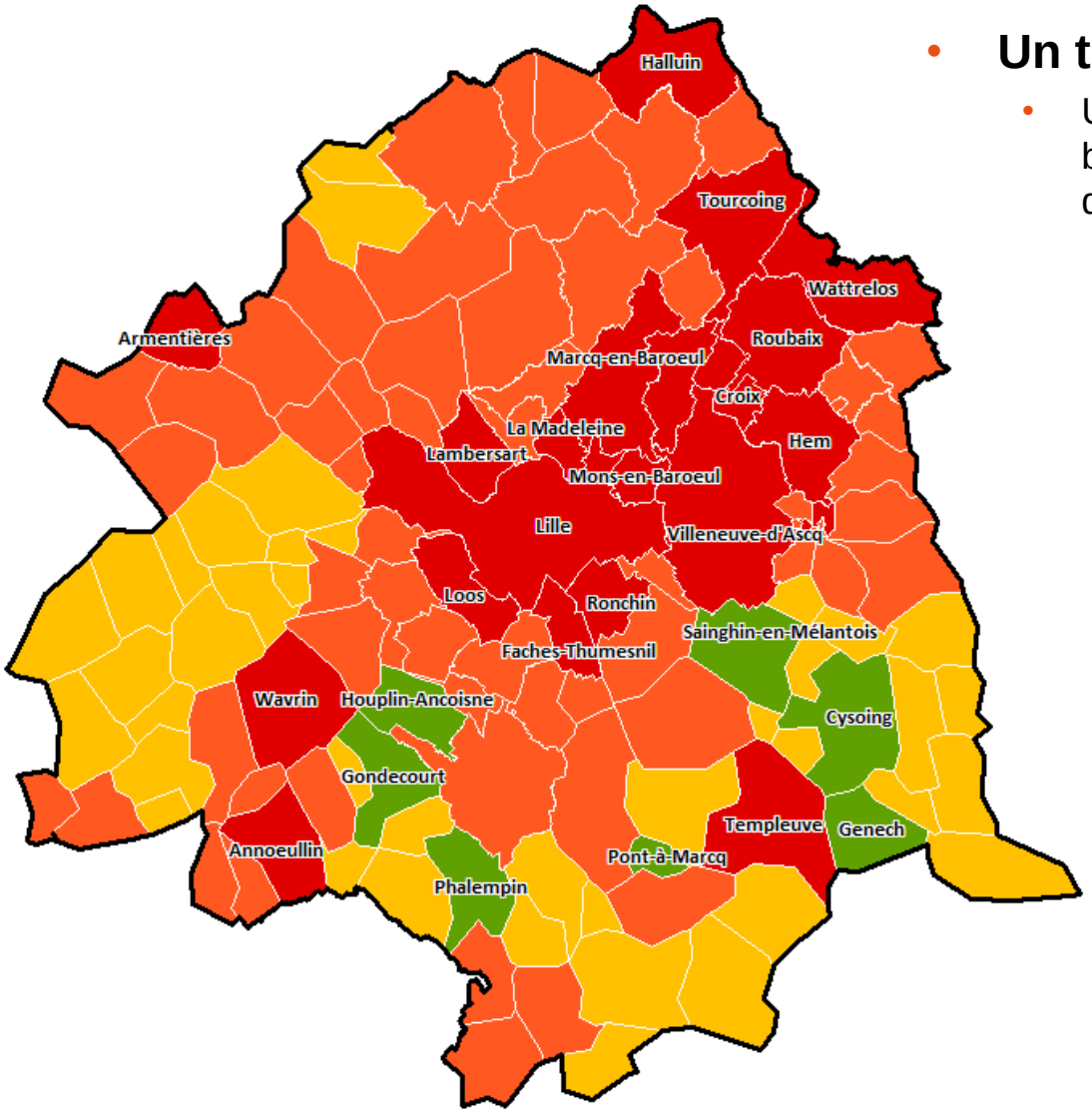
Source : INSEE RP 1999-2010

Les caractéristiques du parc privé

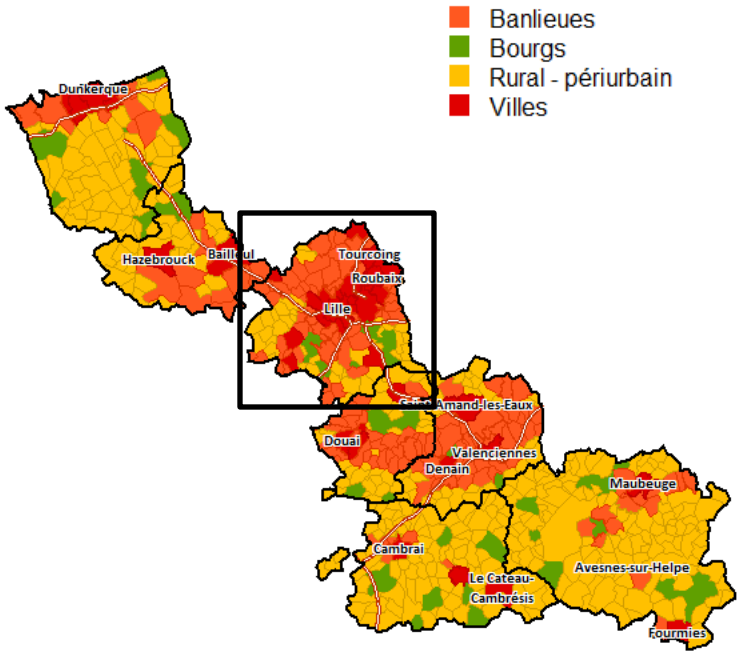
	Part du parc privé au sein de l'ensemble des résidences principales	Part des propriétaires occupants au sein du parc privé	Part du parc privé construit avant 1949	Part du parc privé construit après 1999	Part des RP de 1 ou 2 pièces au sein du parc privé	Part des RP sans baignoire ni douche au sein du parc privé	Part des RP sans chauffage central
Lillois	77%	68%	45%	6%	19%	1%	6%
Avesnois	79%	76%	54%	5%	6%	3%	17%
Cambrésis	89%	75%	54%	5%	8%	3%	13%
Douaisis	76%	74%	40%	7%	7%	2%	13%
Flandre Intérieure	86%	79%	42%	10%	6%	3%	21%
Flandre Maritime	73%	76%	27%	6%	8%	2%	13%
Valenciennois	77%	71%	48%	7%	9%	2%	13%
Nord	78%	72%	44%	6%	13%	2%	10%

- Le parc privé représente un peu plus des trois quarts du parc.
- La part des propriétaires occupants au sein du parc privé est plus faible que sur les autres territoires du département.
- Des logements plus confortables que sur le reste du département.
- Une part importante de petits logements (locatifs)

La classification communale



- **Un territoire majoritairement urbain**
  - Un pôle urbain majeur couronné de villes de banlieues et quelques communes rurales dans les Weppes et la couronne sud de Lille

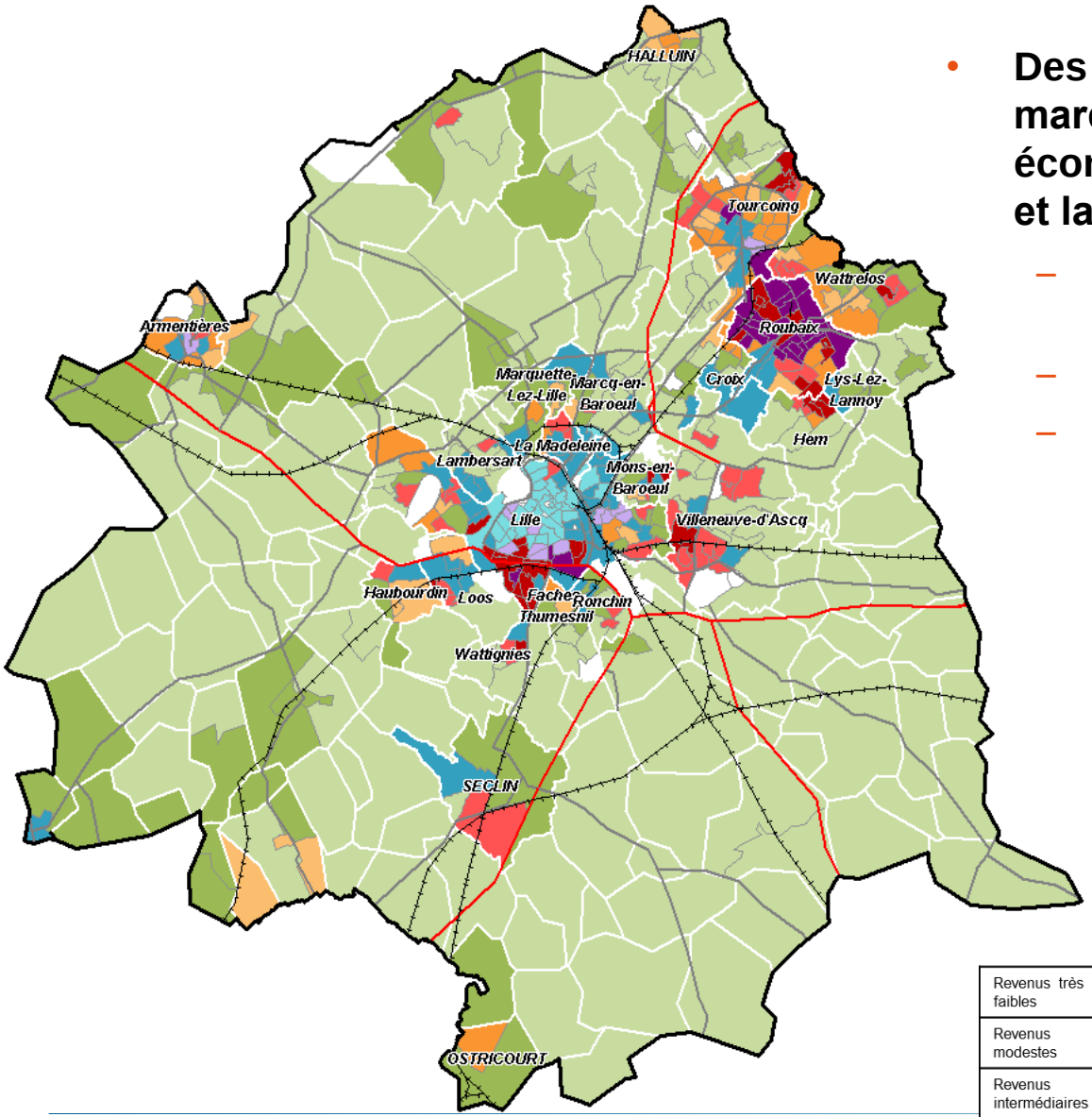


Les particularités du Lillois par rapport au département

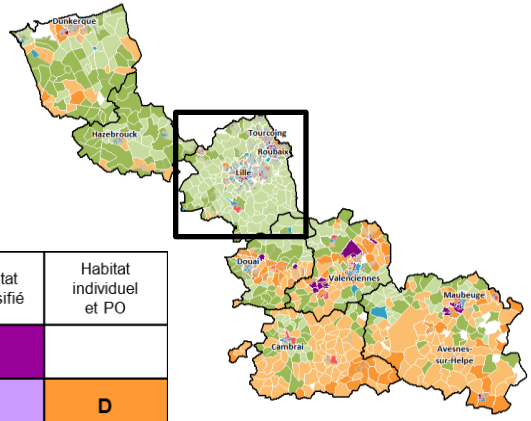
	Population 2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 1999-2009	Part des résidences principales construites avant 1949	Part des locataires HLM en 2009	Revenu Médian par UC	Indice de construction par an / 1000 habitants 1999-2009
Villes - Lillois	***813 934***	**-0,7%**	**2,2%**	**2,27**	**1,0%**	**39%**	**25%**	**16 478 €**	**2,9**
Total Villes	*1 231 244*	-0,7%	2,5%	2,27	0,9%	36%	25%	15 938 €	3,0
Banlieues - Lillois	***317 323***	**-0,3%**	**3,9%**	**2,55**	**1,3%**	**30%**	**15%**	**20 574 €**	**4,7**
Total Banlieues	*856 708*	-0,5%	3,7%	2,55	1,4%	34%	19%	17 250 €	3,6
Bourgs - Lillois	***24 030***	**0,0%**	**3,5%**	**2,53**	**1,6%**	**29%**	**9%**	**22 694 €**	**5,6**
Total Bourgs	*118 900*	-0,1%	3,0%	2,42	0,9%	41%	15%	16 803 €	3,4
Rural - Lillois	***48 379***	**0,1%**	**3,7%**	**2,72**	**1,7%**	**33%**	**4%**	**23 534 €**	**5,8**
Total Rural	*365 088*	0,1%	3,0%	2,62	0,6%	47%	4%	19 091 €	4,6
Total SCOT de Lille	***1 203 666***	**-0,6%**	**2,7%**	**2,36**	**1,1%**	**37%**	**21%**	**18 009 €**	**3,5**
Nord	*2 571 940*	-0,5%	3,0%	2,41	1,0%	37%	20%	16 768 €	3,4

- **Pour les villes**
  - Des écarts vraiment faibles aux données départementales, les villes du Lillois représentant 2/3 des villes du département
- **Pour les banlieues**
  - Des revenus nettement supérieurs
  - Un rythme de construction plus important
- **Pour les bourgs et les communes rurales**
  - Des territoires plus attractifs (construction et développement de l'emploi dynamiques)
  - Une vieillissement plus marqué
  - Des revenus très supérieurs

Une approche multicritères : la typologie à l'échelle des IRIS



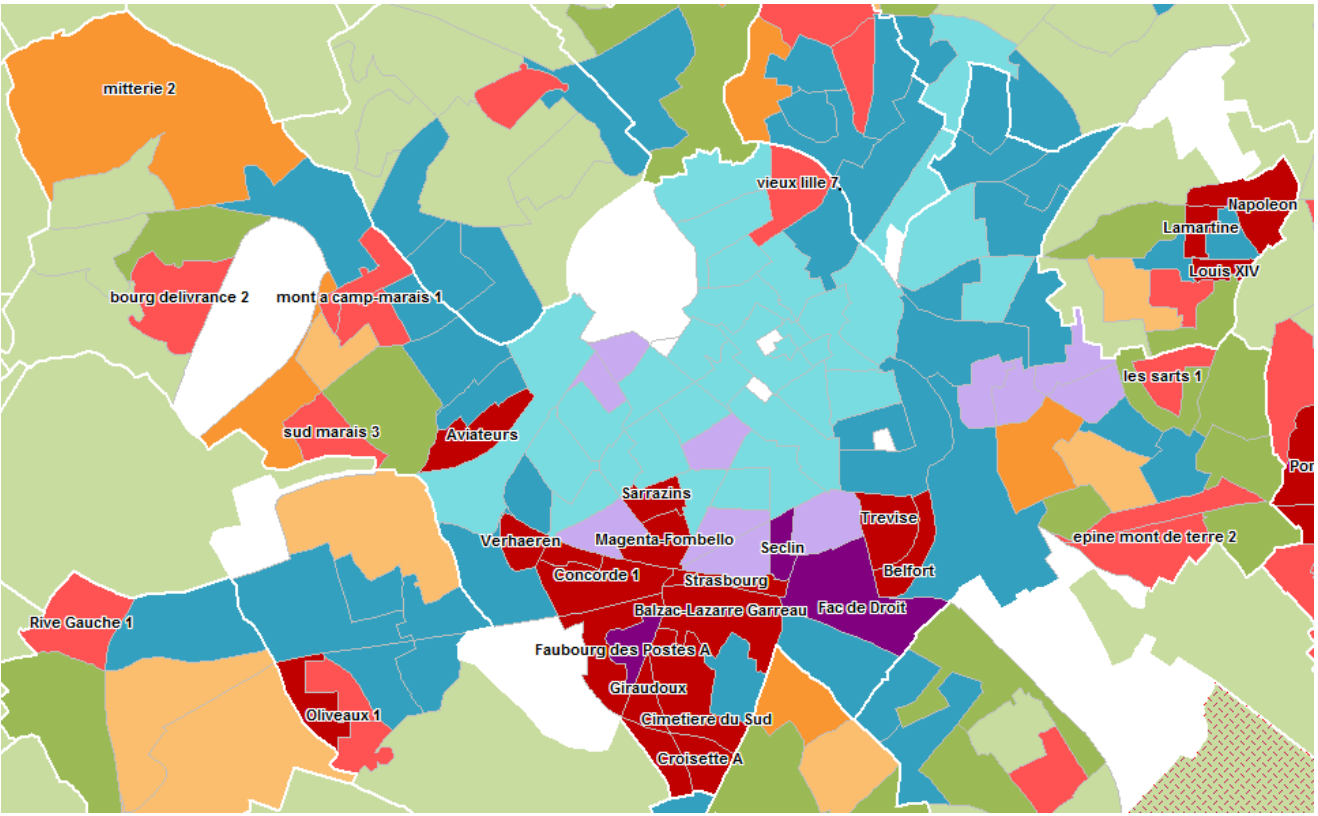
- **Des contrastes socio-économiques marqués qui s'expliquent par l'histoire économique (notamment industrielle) et la morphologie de l'habitat**
  - Le centre de Lille et une banlieue pavillonnaire aux revenus élevés
  - Des quartiers collectifs à dominante HLM
  - Des tissus denses où l'individuel privé représente une part importante de l'offre, avec des occupants aux revenus modestes (Tourcoing, Wattrelos) ou très faibles (Roubaix)



	Quartiers à dominante HLM	Habitat diversifié	Habitat individuel et PO	
Revenus très faibles	A	B		
Revenus modestes	C	I	D	
Revenus intermédiaires		H	E	F
Revenus élevés		J	G	

Une approche multicritères : la typologie à l'échelle des IRIS (Zoom sur Lille)

- **Un habitat diversifié et des revenus très élevés au centre-ville**
- **Une concentration des difficultés sociales au Sud :**
  - Dans le parc privé *(Fac de Droit, Arsenal, Montebello…)* et dans le parc social *(Croisette, Concorde, Trevise, Aviateurs…)*



- **Une diversité du tissu urbain et du peuplement à l'Est et à l'Ouest**
  - Des quartiers d'habitat diversifiés moins aisés qu'en Centre Ville
  - Des quartiers à dominante HLM aux revenus modestes
  - Des quartiers d'habitat individuel avec des propriétaires occupants aux revenus variés

	Quartiers à dominante HLM	Habitat diversifié	Habitat individuel et PO	
Revenus très faibles	A	B		
Revenus modestes	C	I	D	
Revenus intermédiaires		H	E	F
Revenus élevés		J	G	

Synthèse du pré-diagnostic

- Une croissance démographique globalement positive, mais plus élevée dans la ville centre, les Weppes et dans les communes hors LMCU
- Des départs importants vers les territoires périphériques signe de tension du marché
- Une construction neuve dynamique dans le centre de l'agglomération et plus encore dans sa périphérie éloignée, mais faible dans les autres villes et la proche banlieue
- D'importants flux domicile-travail avec le territoire du Pas-de-Calais et du Douaisis
- Une évolution de l'emploi dynamique sur l'ensemble des communes, et notamment dans l'espace rural
- Des situations socio-économiques plutôt favorables et une offre sociale présente mais concentrée sur certains quartiers des villes et banlieues

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

3. Enjeux opérationnels du territoire

► *Focus sur les principaux enjeux issus du pré-diagnostic et approche opérationnelle*

1. Fluidifier les parcours résidentiels

2. Améliorer le parc privé

3. Lutter contre la précarité énergétique

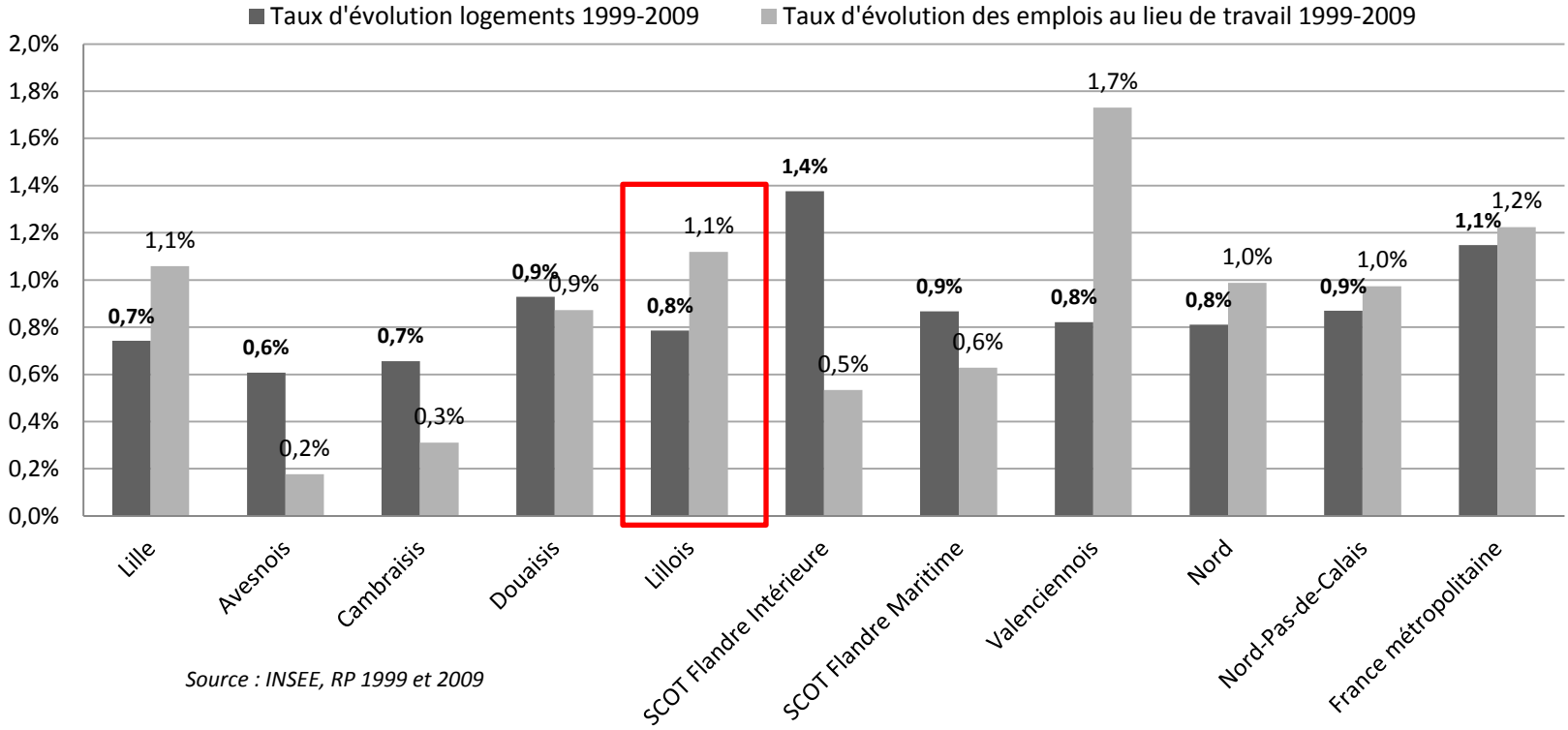
4. Répondre aux besoins spécifiques en logement et hébergement

Un rythme de production de logements similaire au département

→ Quels types de logements construits ? Un production suffisante pour répondre aux besoins ?

- **Une croissance des logements légèrement plus faible que celle de l'emploi (elle-même plutôt dynamique)**

Croissance comparée du parc de logements et des emplois



Source : INSEE, RP 1999 et 2009

Un rythme de production de logements similaire au département

→ Quels types de logements construits ? Un production suffisante pour répondre aux besoins ?

- **Environ 4 200 logements construits par an sur la période 1999-2009**
  - Dont 3 750 logements qui permettent de répondre au phénomène de **desserrement des ménages**
  - **Une forte reconquête de la vacance**, notamment sur la ville centre (- 6 000 lgts vacants par rapport à 1999) qui vient diminuer le besoin endogène
  - 880 logements ont permis d'accueillir une **population supplémentaire** *(21 % de la production)*

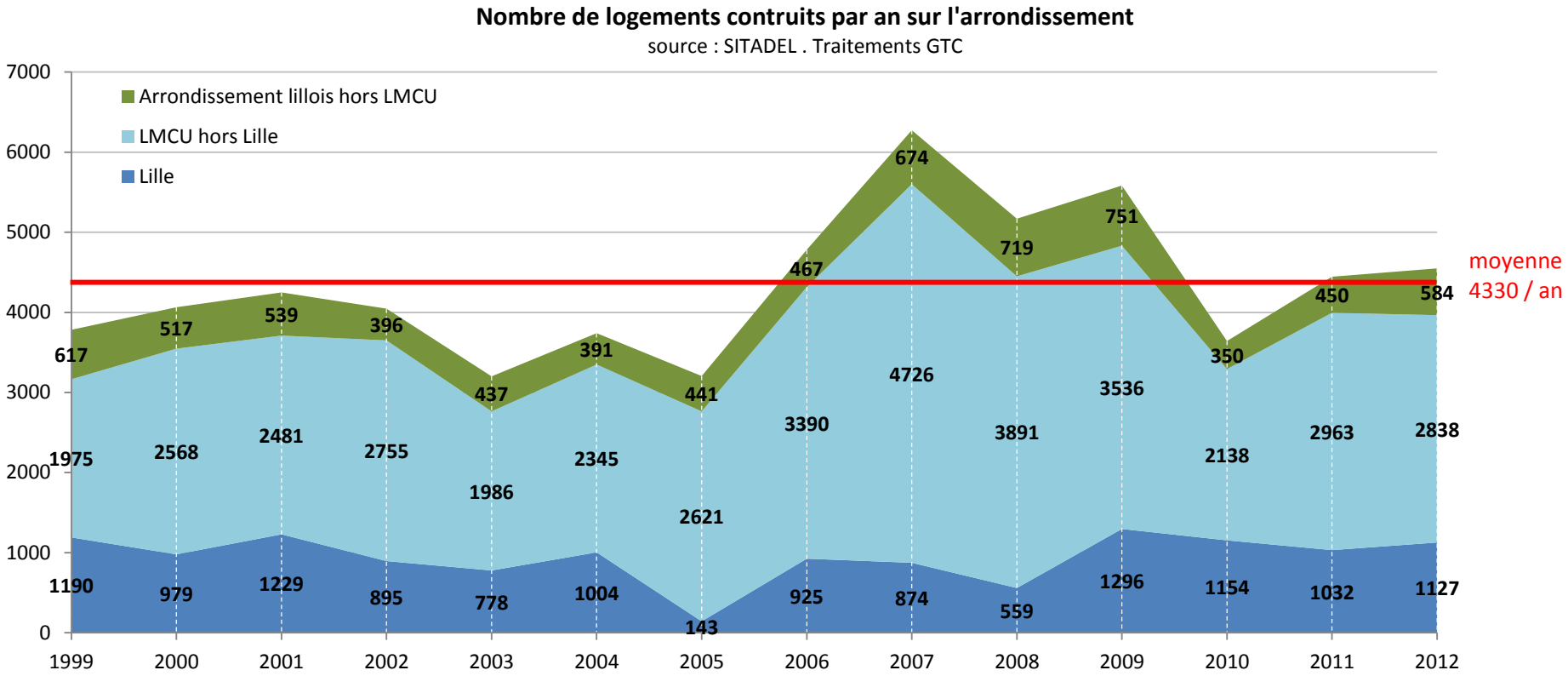
Chiffres exprimés par an pour 1000 habitants, par an entre 1999 et 2009	(1) Besoins liés au desserrement des ménages	(2) Renouvellement du parc	(3) Variation des log. vacants et rés.s secondaires	Point mort (1+2+3)	Construction neuve 1999-2009 (SITADEL)	Effet démographique de la construction
Lille	3,9	-0,2	-3,1	0,6	3,8	3,3
Avesnois	3,0	-0,3	0,4	3,1	2,3	-0,9
Cambrésis	2,7	0,2	0,0	2,9	3,1	0,2
Douaisis	3,0	0,1	0,6	3,7	3,8	0,1
Lillois	3,1	0,2	-0,5	2,8	3,5	0,7
SCOT Flandre Intérieure	3,3	-0,3	0,6	3,6	5,1	1,5
SCOT Flandre Maritime	4,2	-0,2	0,5	4,4	3,4	-1,1
Valenciennois	3,0	0,0	0,5	3,5	3,4	-0,1
Nord	3,2	0,1	0,0	3,2	3,4	0,2
Nord-Pas-de-Calais	3,2	0,3	0,2	3,7	4,0	0,3
France métropolitaine	2,3	0,1	0,7	3,1	5,8	2,7

Traitement GTC, d'après INSEE RP99 et 2009

Un rythme de production de logements similaire au département

→ Quels types de logements construits ? Un production suffisante pour répondre aux besoins ?

- **Au cours de la dernière décennie, en moyenne 22 % de la production de l'arrondissement a été réalisée à Lille et 66 % sur le reste de LMCU**



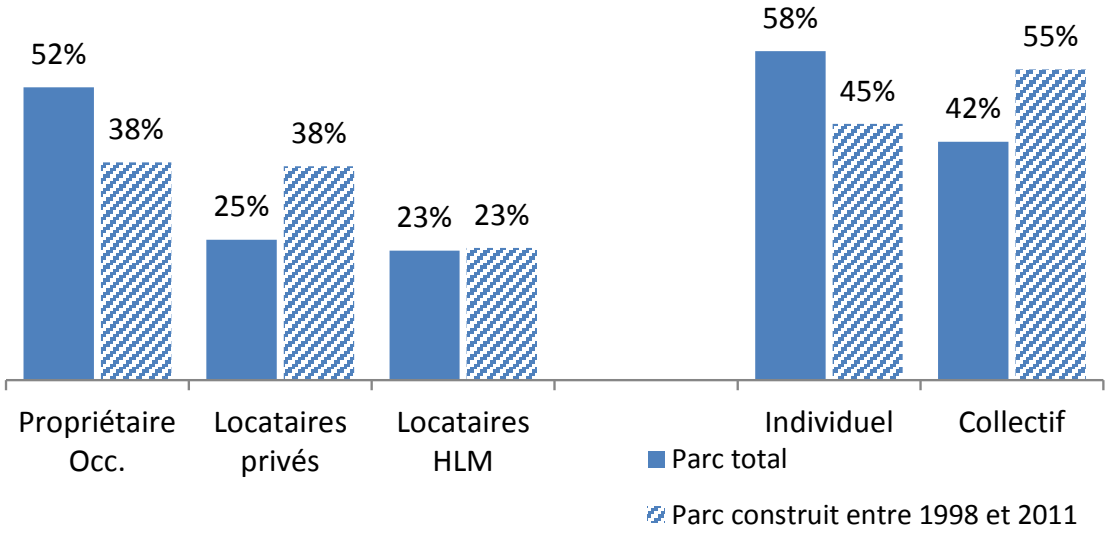
Un rythme de production similaire au département

⟶ Quels types de logements construits ? Une production suffisante pour répondre aux besoins ?

- **Une activité de la construction davantage portée par le collectif et l'investissement locatif, mais qui conforte le parc HLM**

Type et statut d'occupation des logements construits entre 1998 et 2011 dans l'arrondissement lillois

Source : FILOCOM 2011



Une proportion de logements HLM équivalente à la moyenne départementale

⟶ Quelle demande exprimée ? Quelle adéquation avec l'offre de logements ?

- **48 000 demandes exprimées au 1er Janvier 2011 dans le territoire de LMCU**
  - 38 % des demandes ont été déposées il y a plus d'un an (contre 34 % dans le département)

- **Une demande qui s'exprime vers les petits logements**
  - 40 % des demandes concernent un T1/T2, et 28 % un T4 et +
  - Alors que les logements familiaux (T5 et plus) représentent une part importante du parc (45 %)

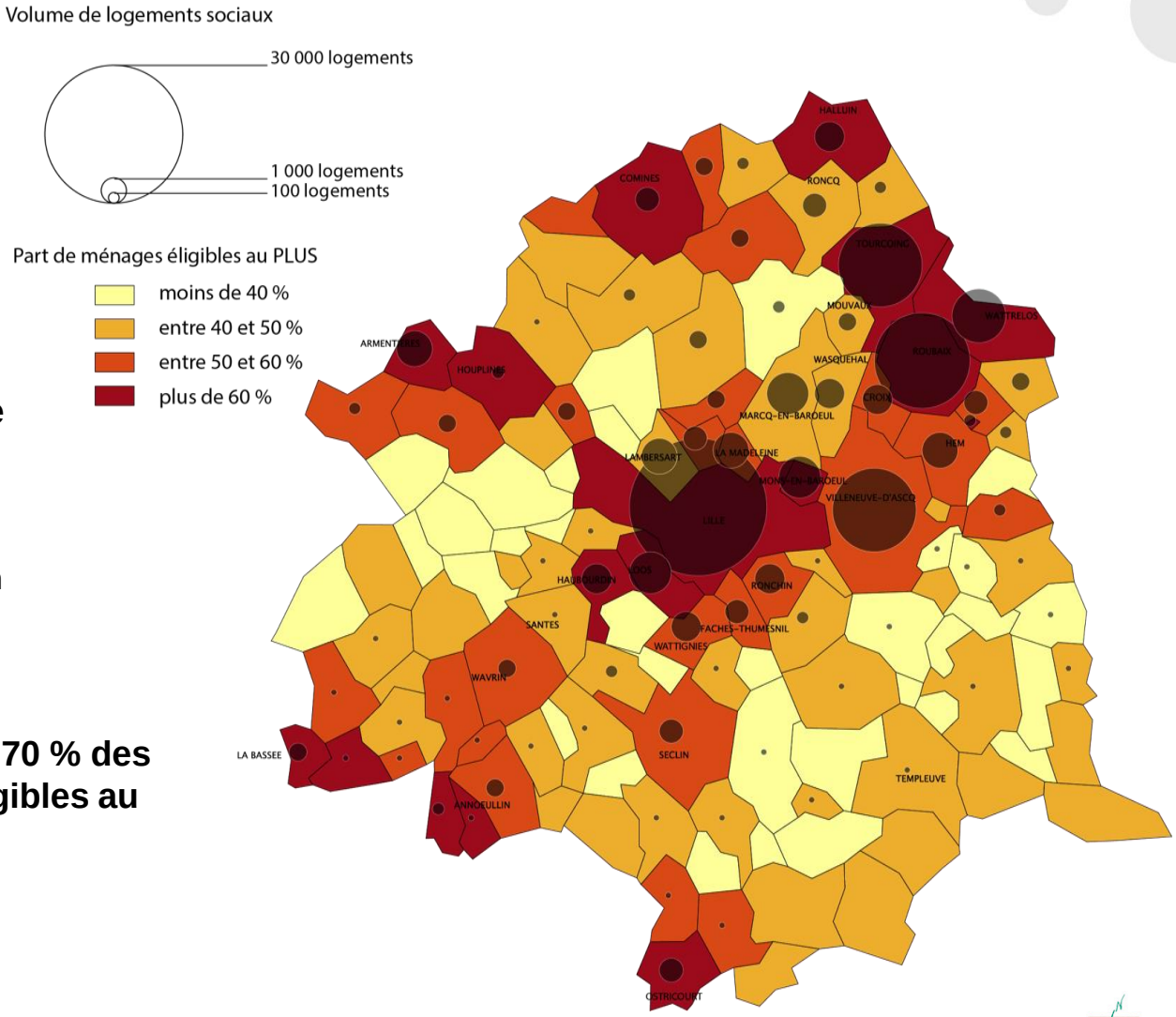
- **Des demandeurs très précaires**
  - 76 % des demandeurs sont éligibles au PLAI, contre 77 % dans le Nord
  - 50 % des logements ont des niveaux de loyers inférieurs au PLAI

- **Une demande qui s'exprime depuis le parc privé mais aussi le parc social**
  - 28 % des demandeurs sont locataires privés ou propriétaires, contre 32 % dans le département
  - 24 % de demandes au motif d'une mutation interne, contre 22 % dans le département

Un parc social qui demeure concentré entre Lille et Tourcoing

→ Quels efforts de production sur la période récente ? Quelle demande non exprimée ?

- **122 251 logements sociaux au 1er Janv. 2012**
  - Soit 23 % du parc de logements du territoire
- **15 290 logements mis en service au cours de la dernière décennie**
  - Soit 36 % de la production totale de logements dans l'arrondissement (contre 40 % en moyenne dans le département)
- **Plus de 340 000 ménages (soit 70 % des ménages du territoire) sont éligibles au PLUS.**



Une activité de la promotion neuve départementale quasi-intégralement réalisée sur LMCU

- Environ 2000 logements mis en vente annuellement sur l'arrondissement lillois au cours de 3 dernières années
- Une nette baisse des ventes (et des mises en vente) en 2012, qui touche uniquement les logements collectifs ; l'individuel se maintient
- En 2012 se caractérise également par un net recul de l'investissement locatif
- Des transactions effectuées autour de 3250 € / m² en collectif (davantage pour les investisseurs) et 2650 € / m² en individuel

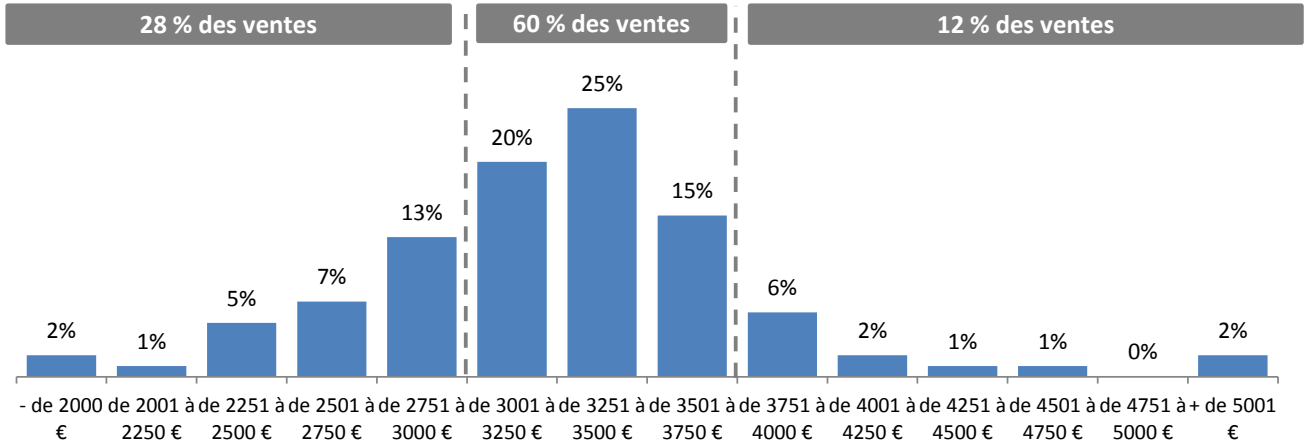
	2010	2011	2012
Ventes totales	**1884**	**1948**	**1601**
Ventes en collectif	1489	1551	1202
% ventes en collectif	79%	80%	75%
Ventes en individuel groupé	395	397	399
% ventes en ind. groupé	21%	20%	25%
Investisseurs privés	1378	1285	708
% ventes réalisées en investis. locatif	*73%*	*66%*	*44%*
Propriétaires occupants	506	663	893
% ventes réalisées en propriété occ.	*27%*	*34%*	*56%*

	Collectif	Individuel
Prix de vente moyen au m²	**3 242 €**	**2 642 €**
Prix de vente investisseurs	3 313 €	2 727 €
Prix de vente propriétaies occupants	3 136 €	2 627 €

source : Obs. CECIM 2013

Répartition des ventes de logements collectifs par prix au m²

Source : observatoire du logement neuf. CECIM 2013



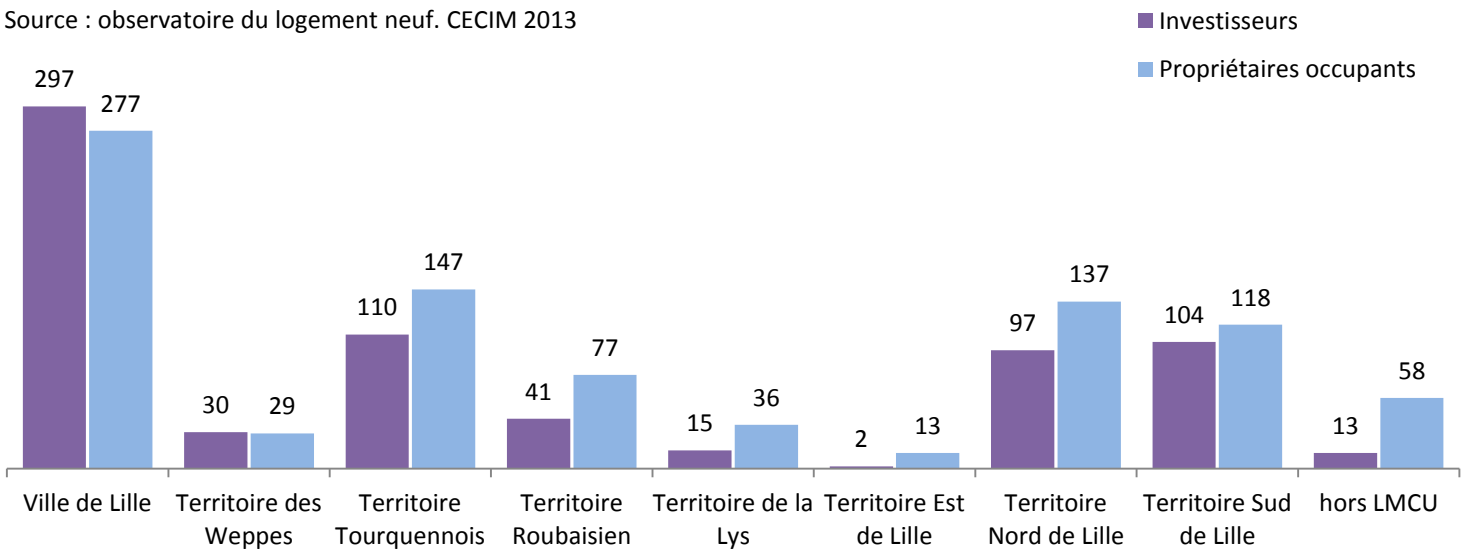
Une activité de la promotion neuve départementale quasi-intégralement réalisée sur LMCU

- La ville de Lille représente 45 % des ventes de logements
  - C'est également le seul territoire où la part des investisseurs est supérieure à celle des propriétaires occupants

- L'activité de la promotion est également dynamique sur les territoires Nord et Sud de Lille, ainsi que sur le Tourquennois, mais la production est davantage tournée vers les propriétaires occupants et le logement individuel

Nombre de ventes réalisées en 2012 par secteur et par type d'acheteur

Source : observatoire du logement neuf. CECIM 2013

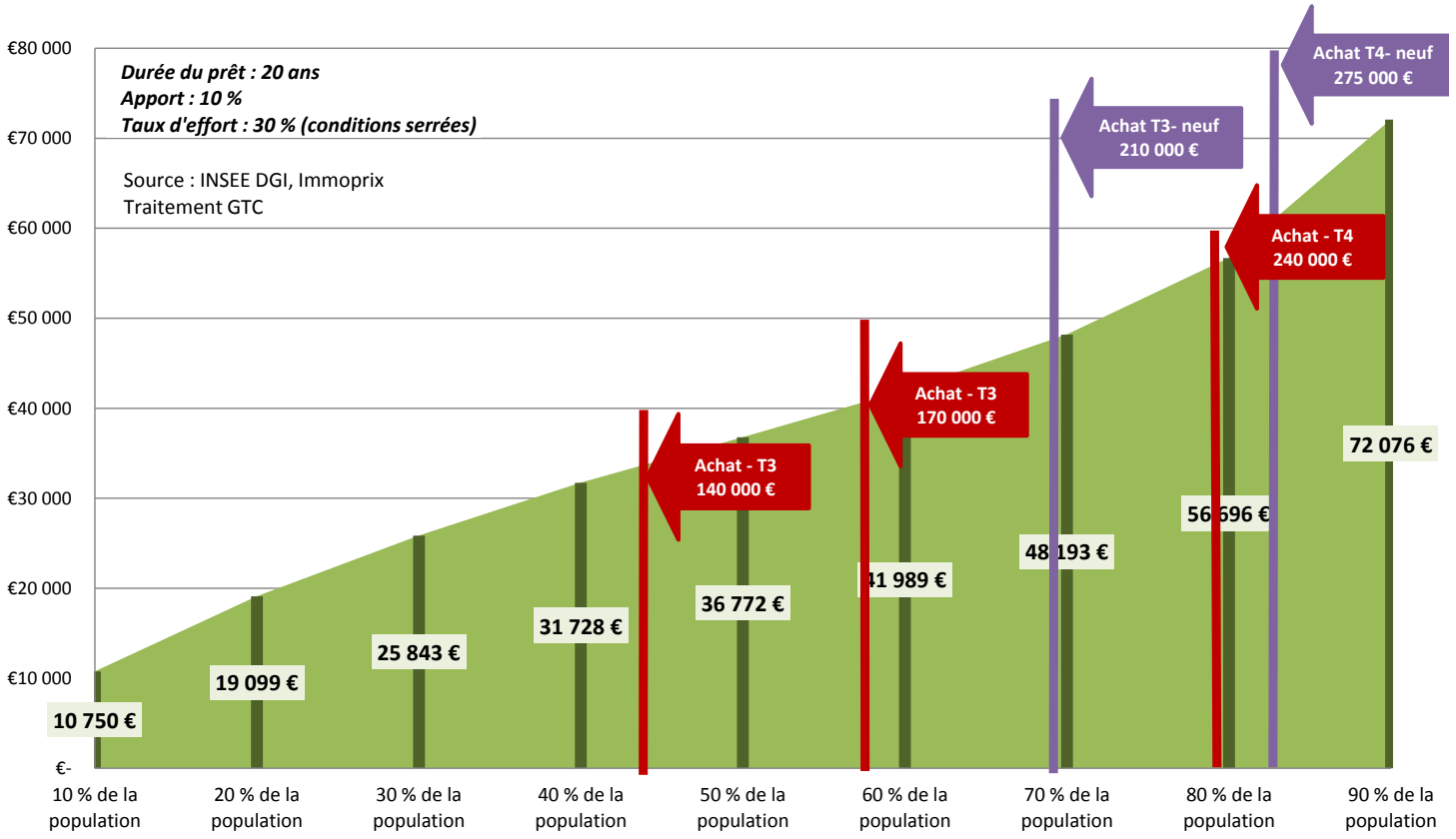


Des niveaux de prix élevés

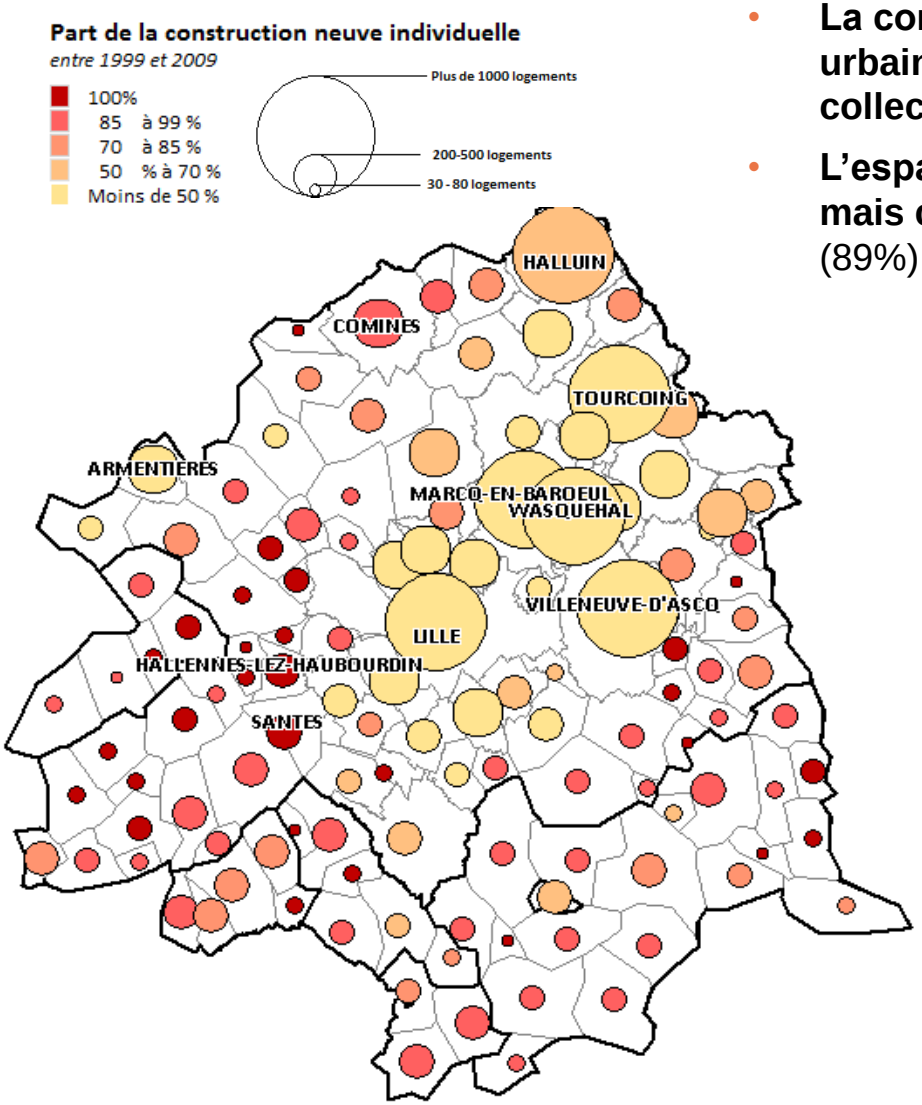
→ *Quelles capacités d'accès à la propriété pour les ménages locaux ?*

- Dans LMCU, moins de la moitié des ménages de 3 personnes peuvent acheter un logement à 170 000 € *(correspondant au prix moyen d'un T3 dans la ville centre)*
- L'offre neuve en T3 n'est accessible qu'à 30 % des ménages, et à environ 15 % des ménages pour les T4

Revenus des ménages de 3 personnes de la CU de Lille Métropole et capacités d'accès à la propriété sur le marché libre



Une maîtrise foncière difficilement évaluée et une densité encore trop limitée



- **La construction est principalement réalisée dans l'espace urbain** (villes et banlieues : 90 % de la production)**, où le collectif est majoritaire** (56%)
- **L'espace rural représente une faible part de la production, mais celle-ci y est principalement réalisée en individuel** (89%)

Des objectifs de maitrise foncière affichés dans le Schéma Directeur de 2002 :

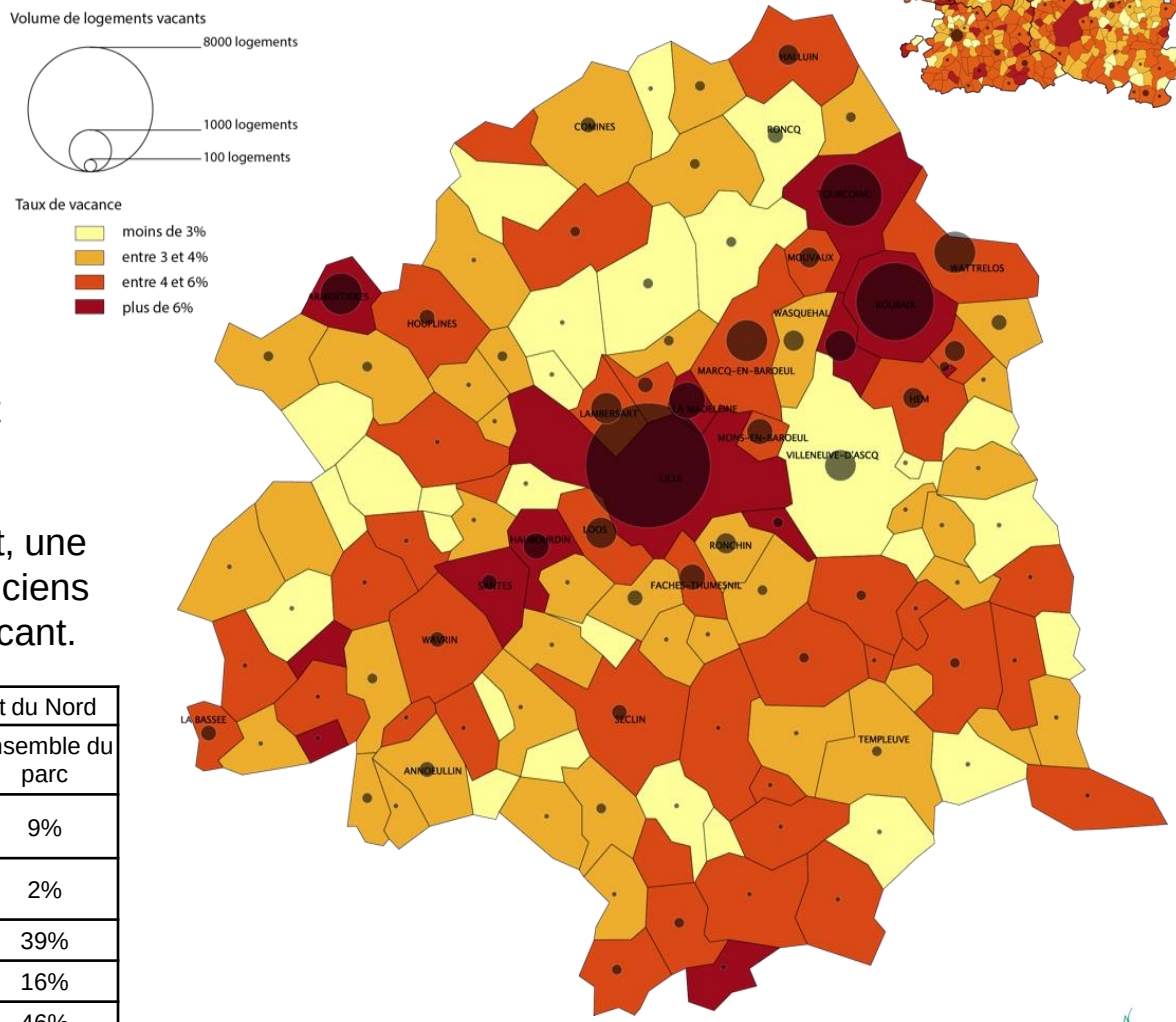
- En tout, 3100 ha dédiés à l'habitat en l'extension urbaine entre 2002 et 2012
- Un tiers du foncier débloqué après 2008
- La construction de deux tiers des logements dans le tissu urbain déjà existant et d'un tiers en zone d'extension urbaine

- **Une artificialisation des sols importante entre 1998 et 2005 : + 220 ha / an**
  - Principalement due à des lotissements individuels
- **Entre 2000 et 2006, une densité de 26 lgts / ha, mais des variations territoriales importantes** (84 lgts / ha à Lille, environ 30 lgts / ha sur le Tourquennois et Roubaisien, et 9 lgts / ha dans les Weppes)

Le parc vacant (INSEE 2009)

- Avec plus de 28 000 logements vacants, soit 5 % du parc de logements, le territoire Lillois présente un taux de vacance plus faible qu'à l'échelle du département (6%)
- Lille, Roubaix et Tourcoing regroupent près de la moitié des logements vacants du territoire
- Les taux de vacance les plus importants s'observent à Roubaix et Armentières (plus de 8%).

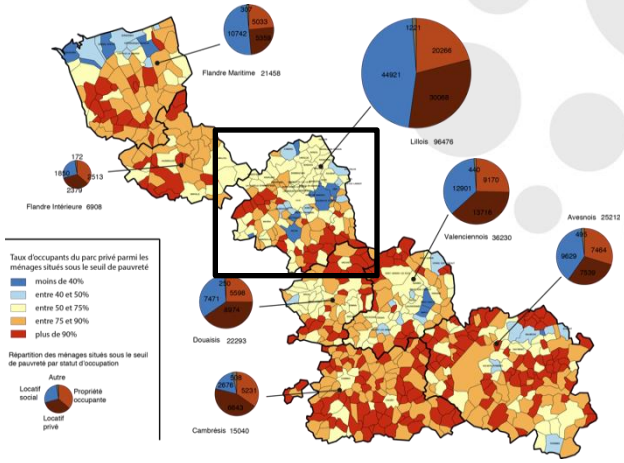
- Comme sur le reste du département, une surreprésentation des logements anciens et inconfortables au sein du parc vacant.



	Lillois		Département du Nord	
	parc vacant	**ensemble du parc**	parc vacant	ensemble du parc
Logts ss chauffage central ni électrique	**6%**	**5%**	10%	9%
Logts ss baignoire ni douche	**7%**	**2%**	9%	2%
Part lgts avant 1949	**56%**	**38%**	56%	39%
Part de petits logements	**36%**	**21%**	28%	16%
Part de grands logements	**24%**	**42%**	27%	46%

Le parc privé (FILOCOM 2011)

- Le territoire lillois compte 362 653 logements du parc privé, soit 77 % du parc de logements (78 % à l'échelle du département)
- Ce parc privé revêt une fonction sociale importante dans les communes moins dotées en logements sociaux
- Les locataires du parc privé représentent 31 % des ménages sous le seuil de pauvreté (contre 22% pour l'ensemble des ménages)

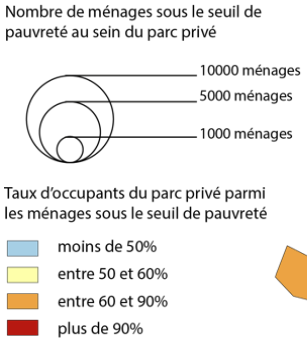


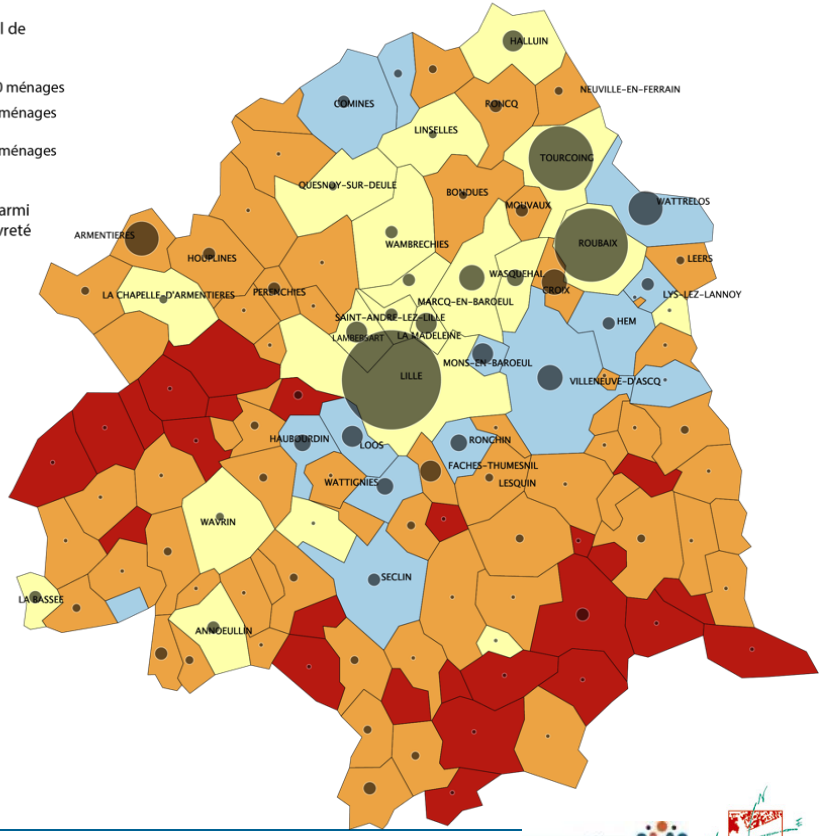
Répartition des ménages par statut d'occupation

	autre	locatif social	locatif privé	propriétaire occupant	ensemble parc privé
ensemble des ménages	1%	23%	22%	54%	76%
ménages sous le seuil de pauvreté	1%	47%	31%	21%	52%

Evolution du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté

	autre	locatif social	locatif privé	propriétaire occupant
Evolution du nombre de ménages sous le seuil de pauvreté entre 2003 et 2011	-31%	13%	28%	-5%

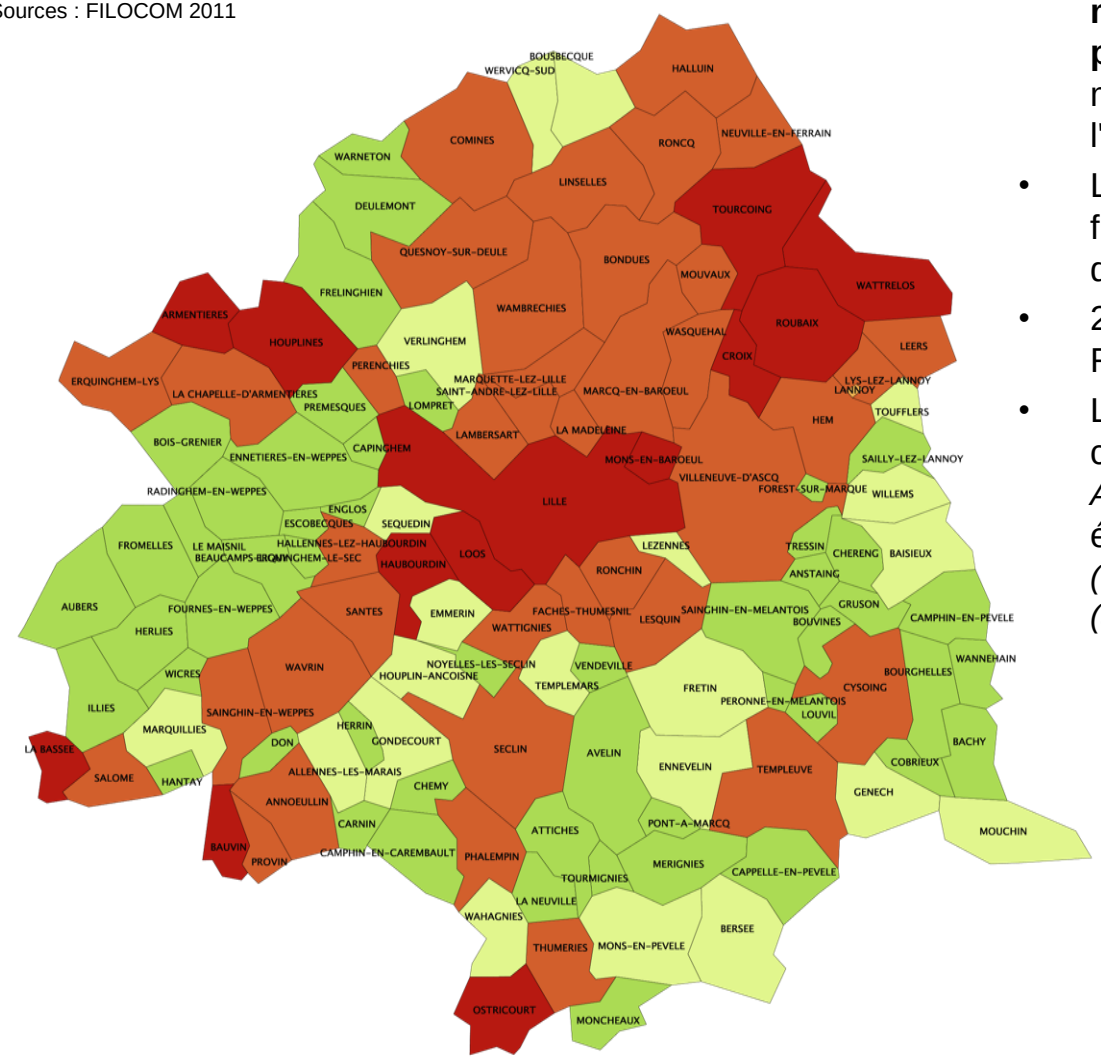




- Le taux de pauvreté est de 29 % parmi les locataires du parc privé (41 % pour les locataires du parc locatif social et 20 % pour l'ensemble des ménages)

Le parc privé ancien occupé par des ménages fragiles : intensité des enjeux

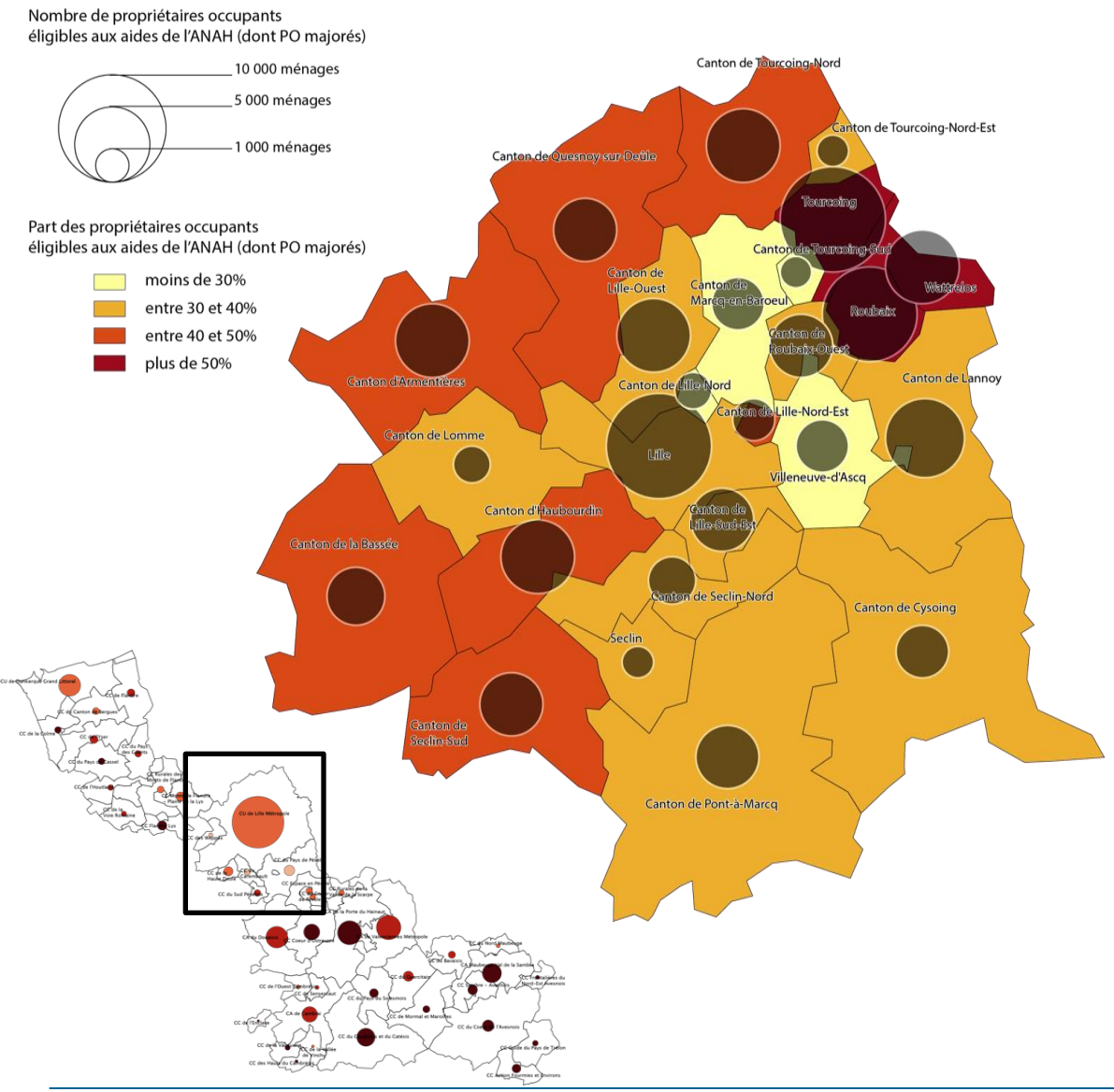
Les ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans
Sources : FILOCOM 2011



- Le territoire lillois compte **plus de 36 000 ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans,** soit 12% des ménages du parc privé de plus de 15 ans (13% à l'échelle départementale).
- Le territoire lillois compte 40% des ménages fragiles du parc privé de plus de 15 ans du département
- 29 % de ces ménages se situent à Lille, 16% à Roubaix, 12% à Tourcoing
- Les plus fortes proportions s'observent dans les communes urbaines *(30% à Roubaix, 19% à Armentières, 18% à Tourcoing et Lille)* mais également dans certaines communes plus petites *(10% à Ostricourt, Bauvin, La Bassée)* ou rurales *(autour de 9% à Wicres, Illies ou Mouchin).*

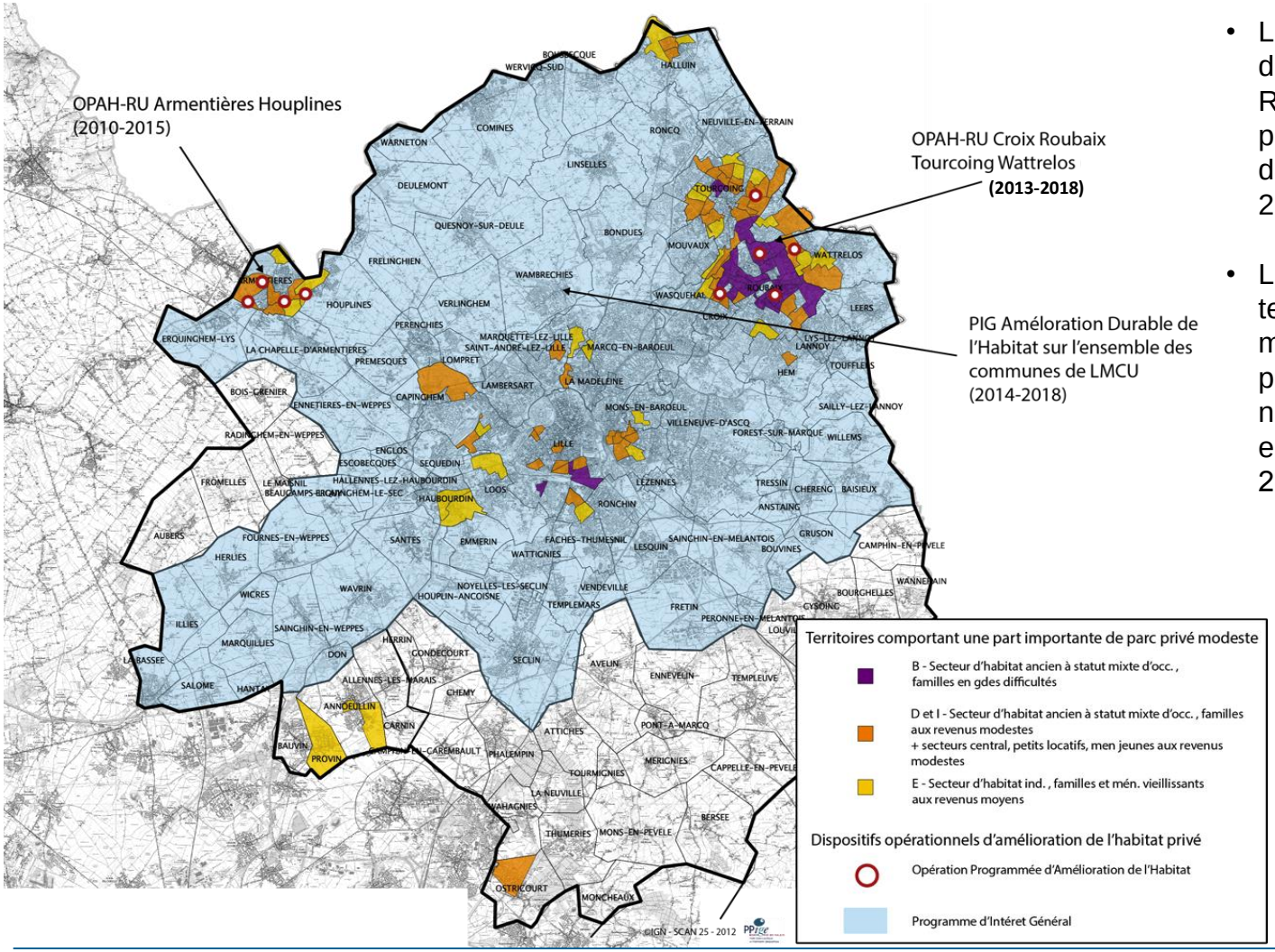
			Volume de ménages privés pauvres			
			faible	moyen	élevé	très élevé
			moins de 30 ménages	entre 30 et 60 ménages	entre 60 et 120 ménages	plus de 120 ménages
Part de ménages privés pauvres	faible	moins de 8%	1	2	5	5
	moyen	entre 8% et 10%	1	2	5	5
	élevé	entre 10% et 15%	3	4	6	6
	très élevé	plus de 15%	3	4	6	6

Les ménages en propriété occupante éligibles aux aides de l'ANAH



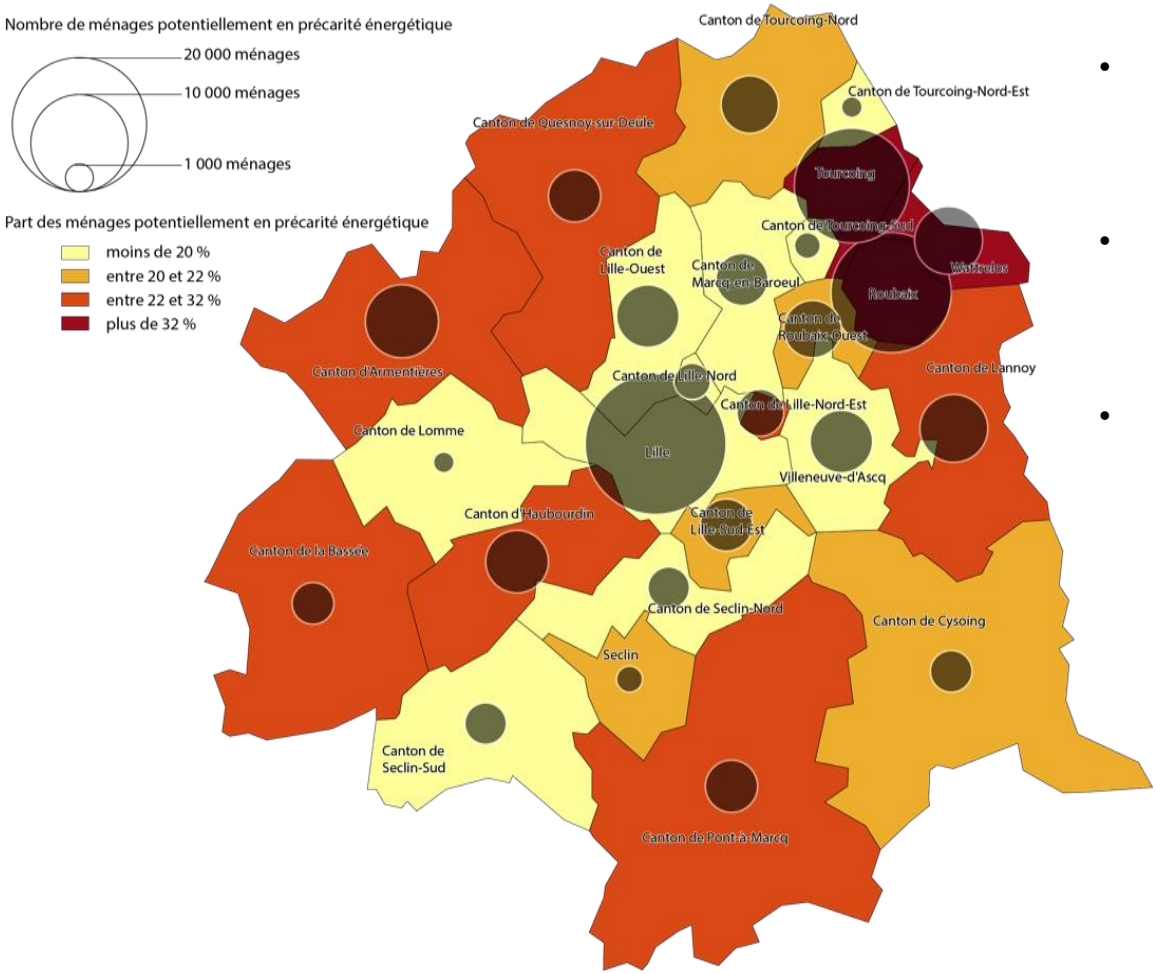
- 41% des propriétaires occupants du parc de plus de 15 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (48% à l'échelle du département). C'est la plus faible proportion comparée aux autres territoires du département.
- Le territoire lillois regroupe près de 40% des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH
- Roubaix et Tourcoing comptent les volumes et les proportions de propriétaires occupant éligibles les plus importantes (62% à Roubaix et 56% à Tourcoing)

Les dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat privé en 2014

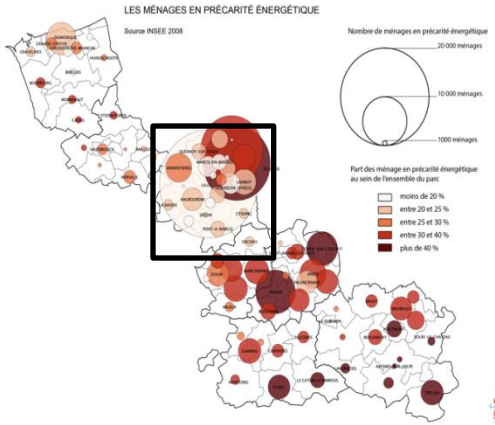


- Le PIG Amélioration Durable de l'Habitat prolongera l'OPAH-RU Lille quartier anciens qui a pris fin en Nov. 2012. Son début est prévu en Février 2014 ;
- La MOUS LHI de LMCU se termine à la fin de l'année 2013 mais le dispositif est reconduit pour les années à venir. Une nouvelle MOUS LHI sera engagée à partir de janvier 2014 jusqu'en 2017.

Estimation des volumes et parts de ménages en précarité énergétique

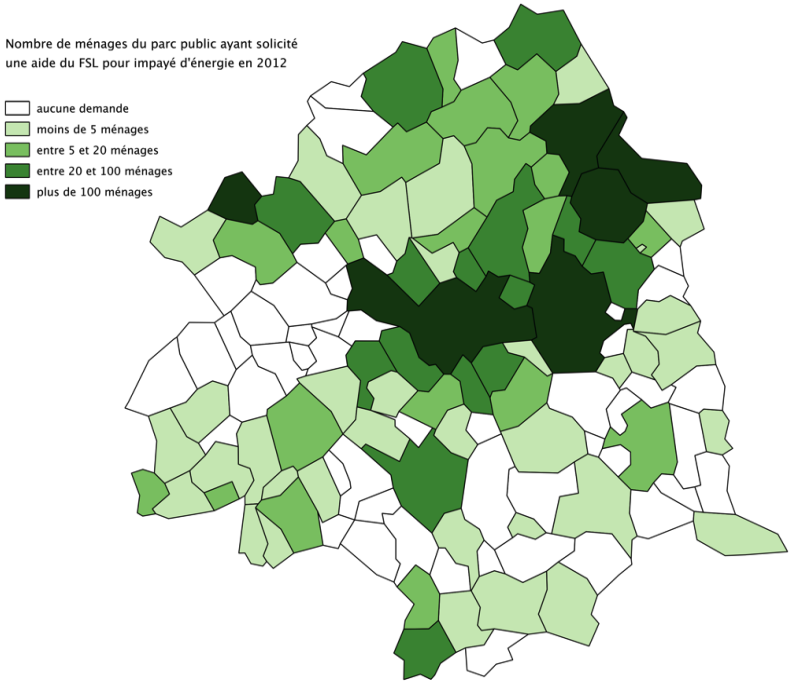


- Plus de **150 000 résidences principales ont une étiquette F ou G**, ce qui représente 31% du parc (contre 34% à l'échelle du département)
- Plus de **117 000 ménages sont potentiellement en précarité énergétique** sur le territoire, soit 24% des ménages (département : 28%)
- Les proportions les plus importantes s'observent sur Roubaix (43% des ménages) et Tourcoing (39% des ménages) et Wattrelos (33% des ménages)
- Avec plus de 22 000 ménages, Lille regroupe 19% des ménages potentiellement en précarité énergétique du territoire

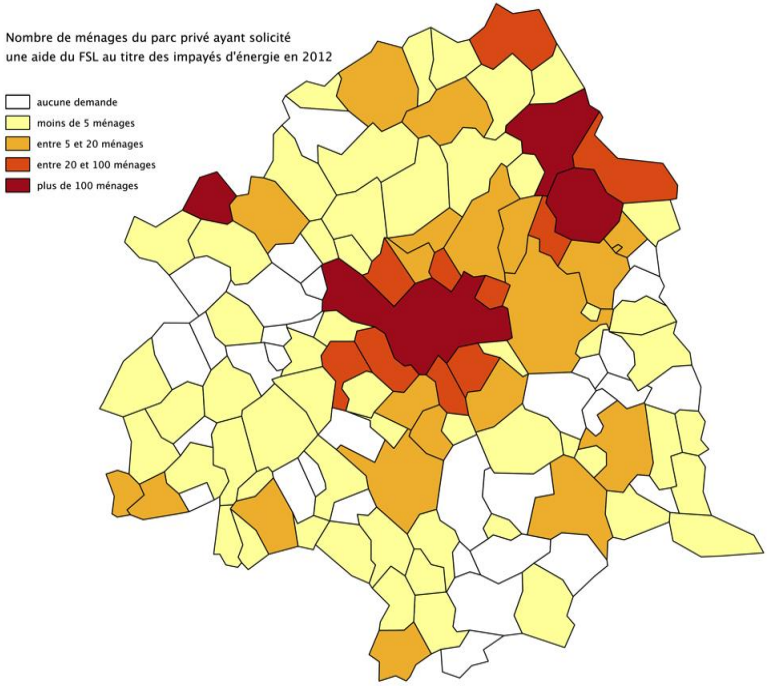


La mobilisation du FSL au titre des impayés d'énergie

LES MENAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE EN 2012 AU SEIN DU **PARC PUBLIC**
Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale



LES MENAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE EN 2012 AU SEIN DU **PARC PRIVE**
Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale

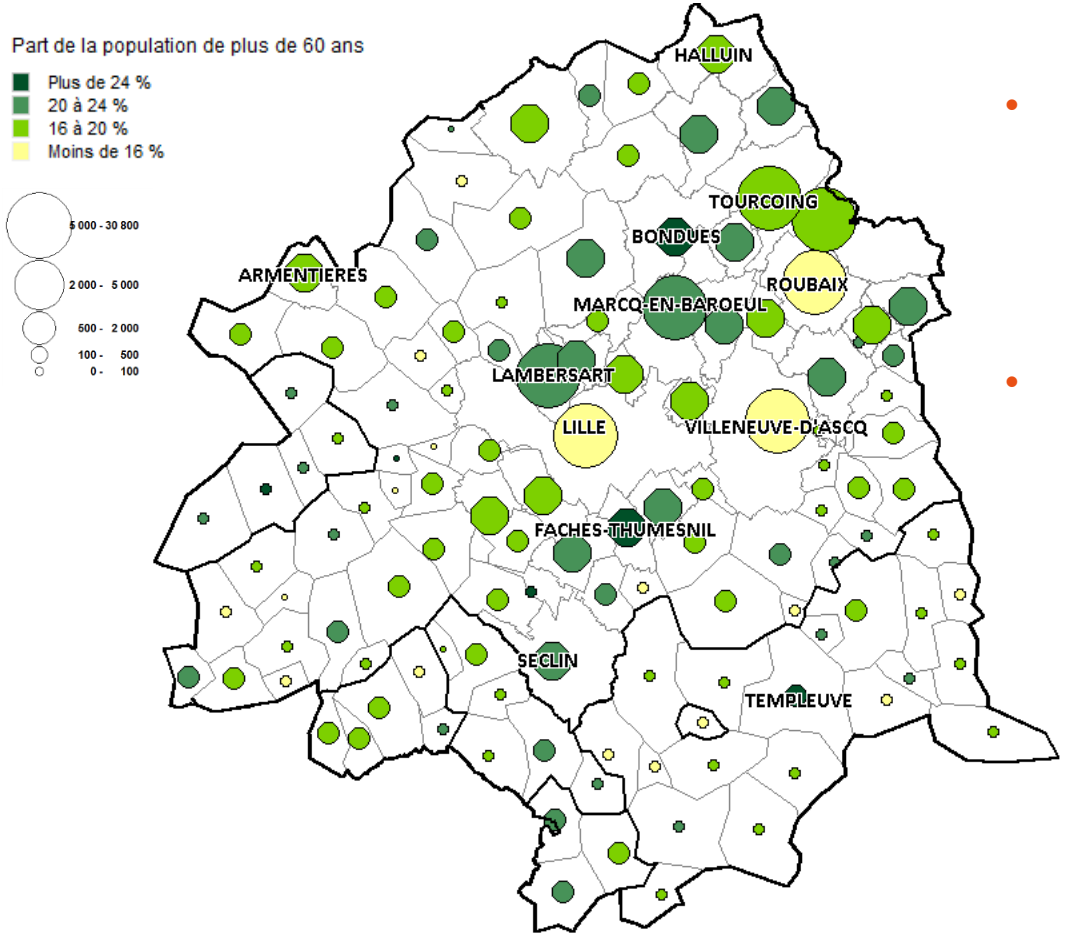


- 1 173 ménages ont bénéficié d'une aide en 2012
- Le territoire regroupe 22 % des ménages aidés sur l'ensemble du département, 23 % des ménages aidés du parc social et 20 % des ménages aidés du parc privé.
- Sur l'ensemble du territoire, les ménages du parc privé représentent 44 % des ménages ayant bénéficié d'une aide en 2012.

Une population moins âgée que dans le Nord

⟶ Quels besoins d'adaptation des logements ?

- **17,5 % de personnes de plus de 60 ans, contre 19,5 % dans le Nord**
  - Un vieillissement davantage marqué dans les communes de banlieue



- **La majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur logement**
  - 21 % de locataires HLM et 23 % de locataires privés
- **Plus de 5 250 bénéficiaires de l'APA**
  - Et 2 480 personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

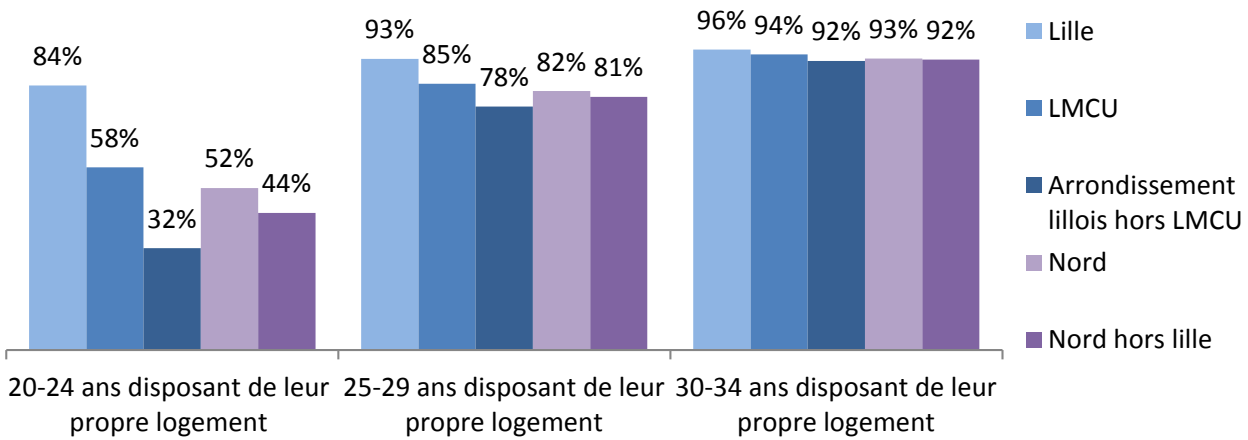
Un territoire marqué par une offre importante de petits logements

⟶ Quelles possibilités pour les jeunes d'accéder au logement autonome ?

- **20 % de T1-T2 dans le Lillois contre 15 % dans le département**
  - 64% de T1-T2 sont situés dans le parc privé (soit 63 000 logements environ)
  - Plus de 100 000 étudiants dans le Lillois (3/4 effectifs du Nord): un élément qui renforce la tension sur l'offre de petits logements.
- **Une offre très inégalement répartie**
  - 52 % de l'offre de T1/T2 de l'arrondissement est située à Lille, et 98 % sur LMCU
  - Par conséquent, davantage de difficultés à quitter le domicile familial pour les jeunes habitant les communes situées hors LMCU

Part des jeunes disposant de leur propre logement

Source : INSEE RP 2010



Un territoire marqué par une offre importante de petits logements

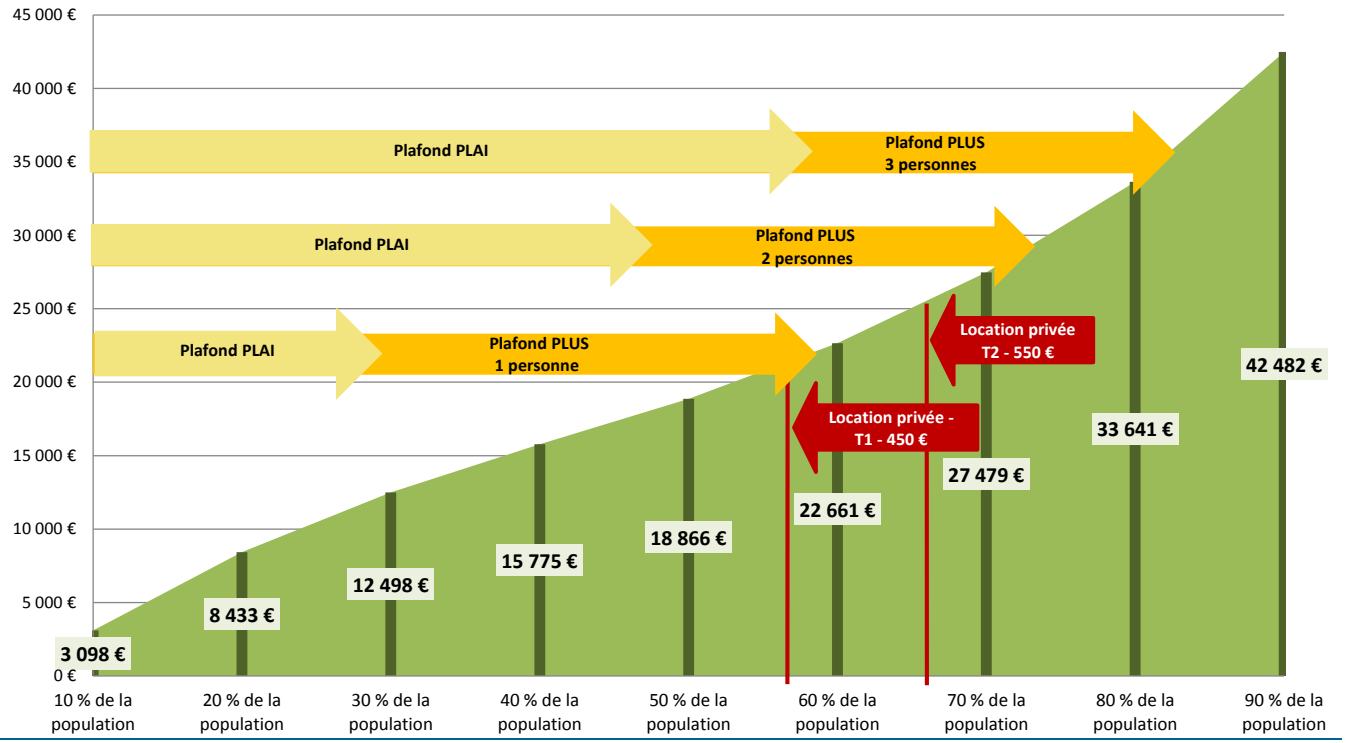
⟶ Quelles possibilités pour les jeunes d'accéder au logement autonome ?

- **Des niveaux de prix dans le parc privé qui excluent une part importante des jeunes ménages**
  - Plus de la moitié ne peuvent pas louer un appartement à 450 € et plus de 65% à 550 €, dans des conditions de taux d'effort acceptables
- **Alors qu'une grande partie d'entre eux sont éligibles au parc social**

Revenus des ménages de moins de 30 ans de la CU Lille Métropole et capacités d'accès au parc sur la ville centre

(taux d'effort de 25 % pour le locatif privé)

Source : INSEE DGI, Se Loger
Traitement GTC



La présence de populations fragiles

→ *Quelles solutions pour ces ménages ?*

- **Plus de 4 000 recours DALO déposés entre 2008 et 2012**
  - Soit 47 % des recours départementaux
- **Dont 1 250 reconnus prioritaires et urgents**
  - Soit 61 % des recours RPU départementaux

- **Au 1er Janvier 2011, 7 000 demandes de logement social déposées par des ménages mal logés**
  - Soit plus de 15 % de la demande en logement social (contre 10 % dans le reste du Nord)

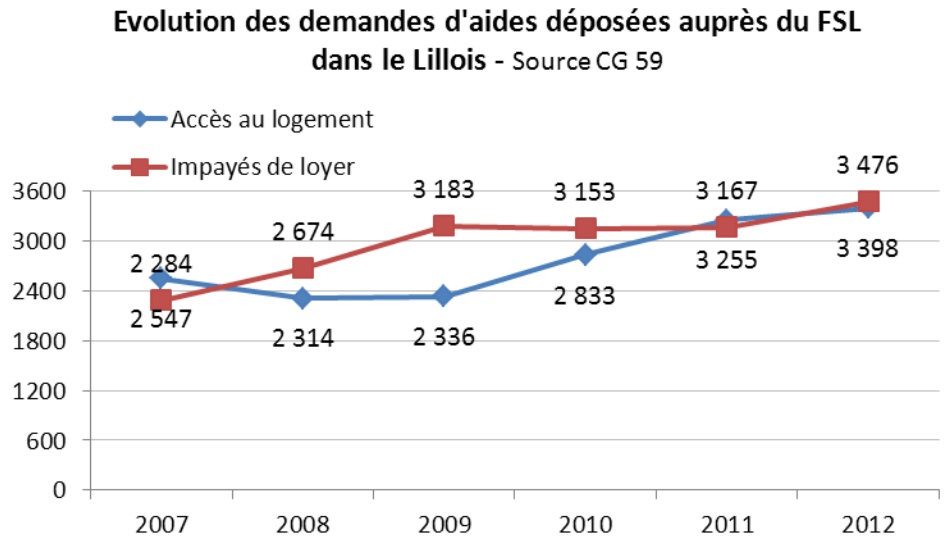
- **40 % des attributions en première entrée réalisées sur des ménages relevant de l'Accord Collectif Intercommunal**
  - Une surreprésentation de ces ménages dans les petites et les grandes typologies
  - Des délais d'attente longs pour les situations de sur-occupation

Source : PDALPD

La présence de populations fragiles

→ *Quelles solutions pour ces ménages ?*

- **Environ 6 800 demandes déposées auprès du FSL en 2012 pour l'accès au logement ou le maintien dans les lieux**



- **Un taux d'équipement en solutions d'hébergement plutôt élevé par rapport à l'ensemble du département**

	Offre		Taux d'équipement nb de places pour 1000 hts	
	Lillois	Nord	Lillois	Nord
Hébergement urgence	1766	2691	1,45	1
CHRS	1351	2183	1,1	0,83
Stabilisation	230	414	0,18	0,15

Source : PDALPD

- **Une nécessaire augmentation de la production, notamment dans les communes urbaines de l'agglomération**
  - Actuellement, une production permettant juste de maintenir la population, et plus dynamique hors LMCU
  - Une réduction de la vacance au cours de la dernière décennie (notamment à Lille) permettant de compenser le besoin interne : certainement un potentiel de logements vacants plus limité aujourd'hui et donc des besoins en construction neuve plus importants dans le futur
  - Une croissance de l'emploi plus dynamique que celle des logements ; un équilibre habitat/emploi à trouver

- **La poursuite du soutien à la production sociale, mais également le développement d'une offre à des niveaux de prix intermédiaires, aujourd'hui peu présente**

- **La diversification de l'offre et une politique d'attribution de logements permettant de satisfaire les besoins sociaux qui s'expriment hors du cœur de l'agglomération**
  - Une construction neuve majoritairement réalisée en collectif et en faveur du locatif dans les secteurs urbains
  - Des différences notables territorialement avec une large majorité de logements individuels réalisée dans les territoires des Weppes, de la Lys et hors LMCU
  - Un parc social concentré dans le cœur de l'agglomération et très peu présent hors LMCU malgré des besoins présents ponctuellement
  - Des difficultés de décohabitation identifiées dans les communes situées hors LMCU

- **La poursuite des interventions sur le parc privé**
  - Une précarité importante dans le parc privé ancien dans le Tourquennois, le Roubaisien, le territoire lillois et ponctuellement dans certaines communes rurales

1. Présentation de la démarche

2. Pré-diagnostic du territoire

3. Enjeux opérationnels

Débats et perspectives

DECOUPAGE DES
HUIT TERRITOIRES
février 2003
Lille Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE
2 -TERRITOIRE TOURQUENNOIS
3 -TERRITOIRE ROUBAISIEN
4 -TERRITOIRE DE LA LYS
6 -COURONNE
NORD DE LILLE
8 - TERRITOIRE LILLOIS
1 - TERRITOIRE DES WEPPES
5 -TERRITOIRE EST
7 -COURONNE
SUD DE LILLE
Halluin
Wervicq
Sud
Bousbecque
Neuville
en Ferrain
Roncq
2
Comines
4
Warneton
Linselles
Deulémont
Tourcoing
Quesnoy
sur Deule
Bondues
Frelinghien
Mouvaux
Wattrelos
Wambrechies
Roubaix
Armentières
Houplines
Verlinghem
6
Wasquehal
Croix
3
Leers
Lys Lez
Lannoy
Erquinghem
-Lys
La Chapelle
d'Armentières
Pérenchies
Marquette
Marcq
en Baroeul
Premesques
Lompret
Saint
André
La Madeleine
Toufflers
Hem
Lambersart
Sailly
Lez Lannoy
Capinghem
Mons
En Baroeul
Ennetières
en Weppes
Lomme
Forest
Willems
Villeneuve
d'Ascq
Lille
8
Hellemmes
Englos
Sequedin
Escobecques
Tressin
Chéreng
Baisieux
Erquinghem
Lez Lille
Beaucamps Le Sec
Hallennes
Loos
Lezennes
5
Anstaing
Ligny
Haubourdin
Ronchin
Fournes
En Weppes
Santes
Emmerin
Faches
Thumesnil
Sainghin
En Mélantois
Gruson
Wattignies
Lesquin
Bouvines
Herlies
1
Noyelles
Lez Seclin
Wicres
Sainghin
En
Weppes
Wavrin
Houplin
Ancoisne
Templemars
Vendeville
Fretin
Peronne
En Mélantois
Illies
7
Marquillies
Don
La Bassée
Salomé
Hantay
Seclin