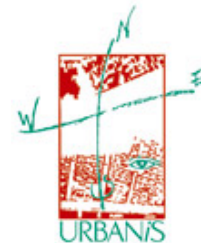




PRÉFET DU NORD

DDTM
du Nord



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU NORD

Territoire Flandre intérieure

Réunion territoriale – 20 Septembre 2013

1. Présentation de la démarche

2. Situation du territoire par rapport au reste du département

3. Enjeux opérationnels du territoire

Débats et perspectives

Le Plan départemental de l'habitat (PDH), loi ENL du 13/07/2006 et Circulaire 2007-32 du 2 mai 2007

- Une élaboration conjointe par l'Etat et le Conseil Général
- Le PDH a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans le département par l'Etat et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) compétents, sans visée coercitive
- Il prend en compte :
 - les orientations des SCOT et des PLH
 - le Plan Départemental d'Accès au Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
 - le Schéma d'Orientation Sociale et Médico-Sociale (SOSMS)
- Il prévoit un observatoire départemental de l'habitat.

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

Assure la cohérence entre les politiques habitat et les politiques sociales

SCOT

Programmes Locaux de l'Habitat

Plan
Départemental
de l'Habitat

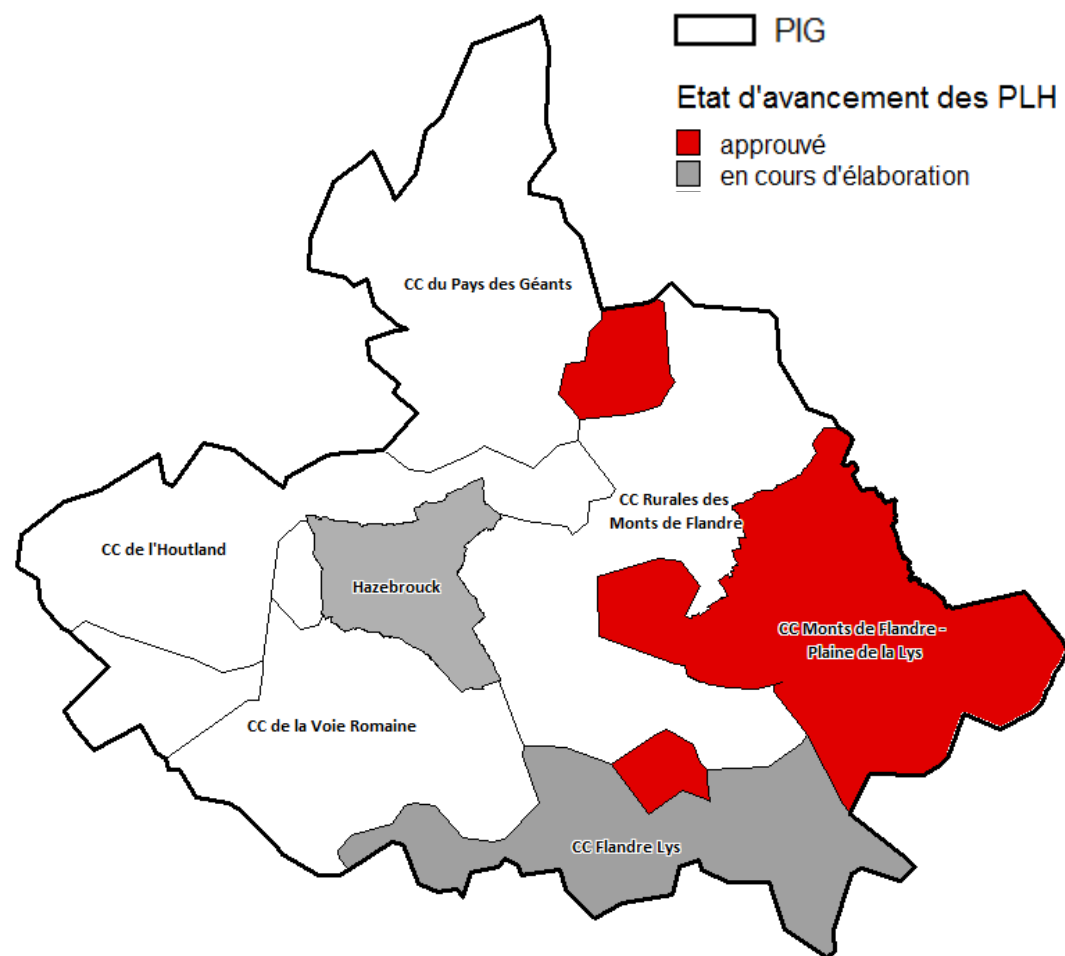
Plan Départemental d'Accès au Logement pour les Personnes Défavorisées

Schémas départementaux
(organisation sociale et médico-sociale, gens du voyage, etc.)

- ➡ Reprise conforme des orientations dans le PDH
- - ➡ Prise en compte par le PDH

Un territoire partiellement couvert par des politiques d'habitat

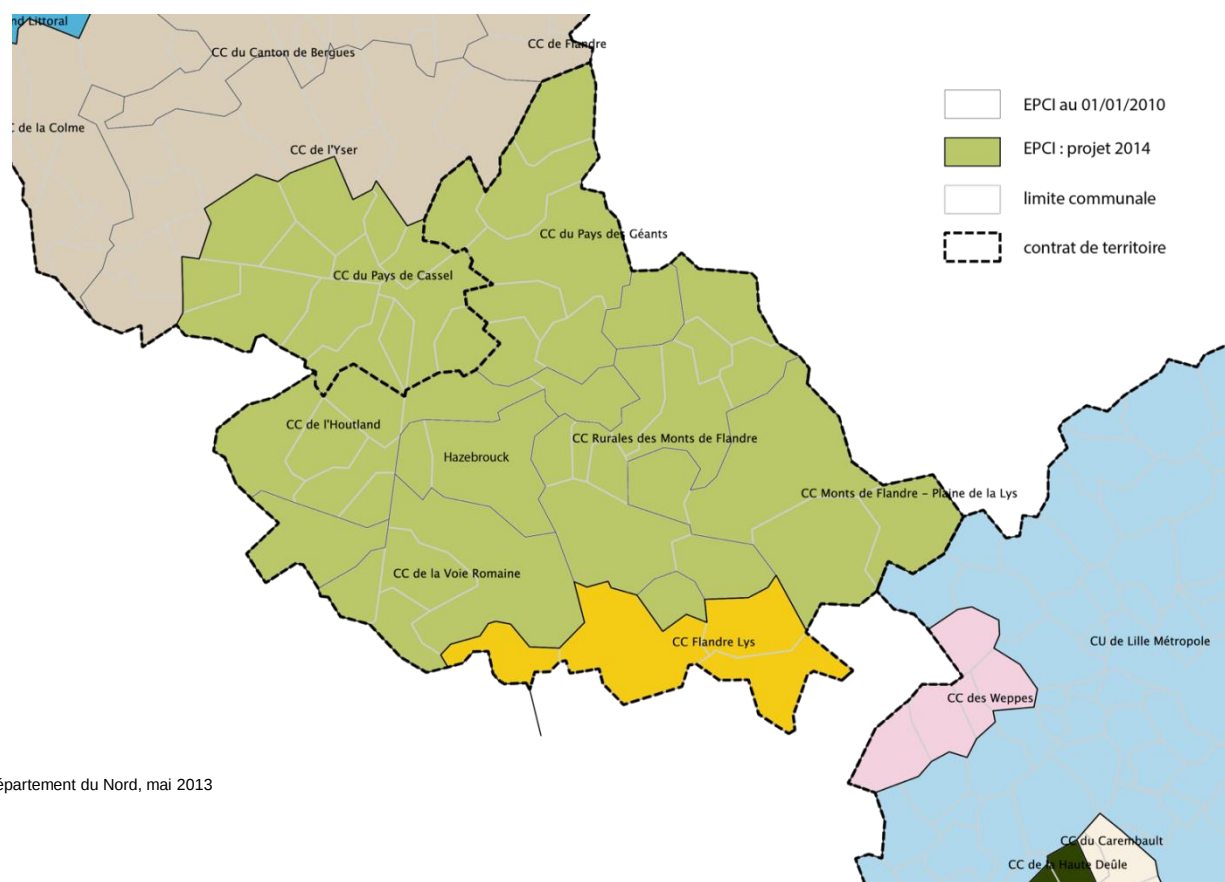
- Un PLH approuvé dans la CC des Monts de Flandre - Plaine de la Lys, et deux en cours d'élaboration
- Des objectifs de production neuve ambitieux énoncés par le PLH :
 - PLH CCMFPL : 260 lgts par an, soit 8 lgts par an pour 1000 hts
 - SCOT de Flandre Intérieure : + 15 300 logements d'ici 2030 soit environ 640 lgts par an, soit 5 lgts par an pour 1000 hts
- La mise en place d'un Programme d'Intérêt Général « Habiter Mieux » sur l'ensemble du territoire

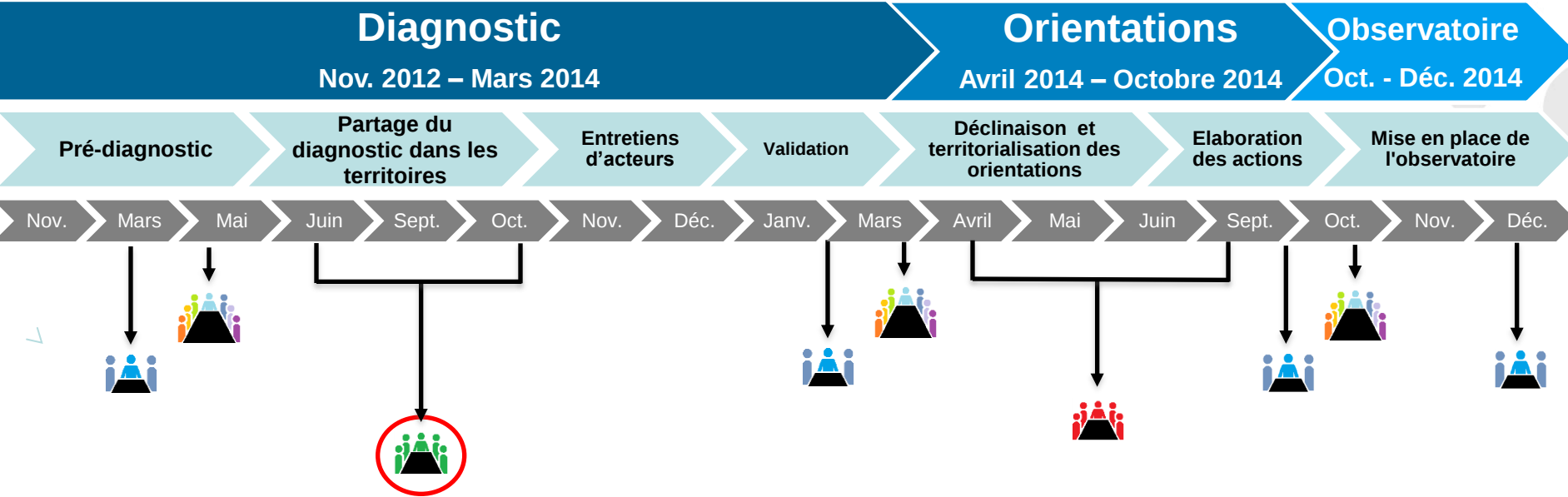


Impact de l'évolution de l'intercommunalité sur le territoire

- **Création d'un nouvel EPCI par fusion :**

- des CC du Pays de Cassel, du Pays des Géants, de l'Houtland, de la Voie romaine, Mont de Flandres – Plaine de la Lys, et CC Rurale des Monts de Flandres
- des communes de Blaringhem, Hazebrouck et Wallon-Cappel.





	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 relativement attractif

- Une croissance démographique positive et plus élevée que dans les autres territoires
- Une absence de déficit migratoire
- Un profil très familial, mais un desserrement important

	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
SCOT Flandre Intérieure	0,4%	0,0%	1,30	3,1%	2,53	3,3	5,1
Avesnois	-0,2%	-0,6%	1,29	2,8%	2,46	3,0	2,3
Cambrasis	0,1%	-0,2%	1,18	3,0%	2,40	2,7	3,1
Douaisis	0,1%	-0,3%	1,32	3,5%	2,50	3,0	3,8
Lillois	0,2%	-0,6%	1,59	2,7%	2,36	3,1	3,5
SCOT Flandre Maritime	-0,3%	-0,8%	1,33	3,4%	2,44	4,2	3,4
Valenciennois	0,0%	-0,4%	1,36	3,3%	2,46	3,0	3,4
Nord	0,1%	-0,5%	1,43	3,0%	2,41	3,2	3,4

Un territoire attractif pour les familles constituées

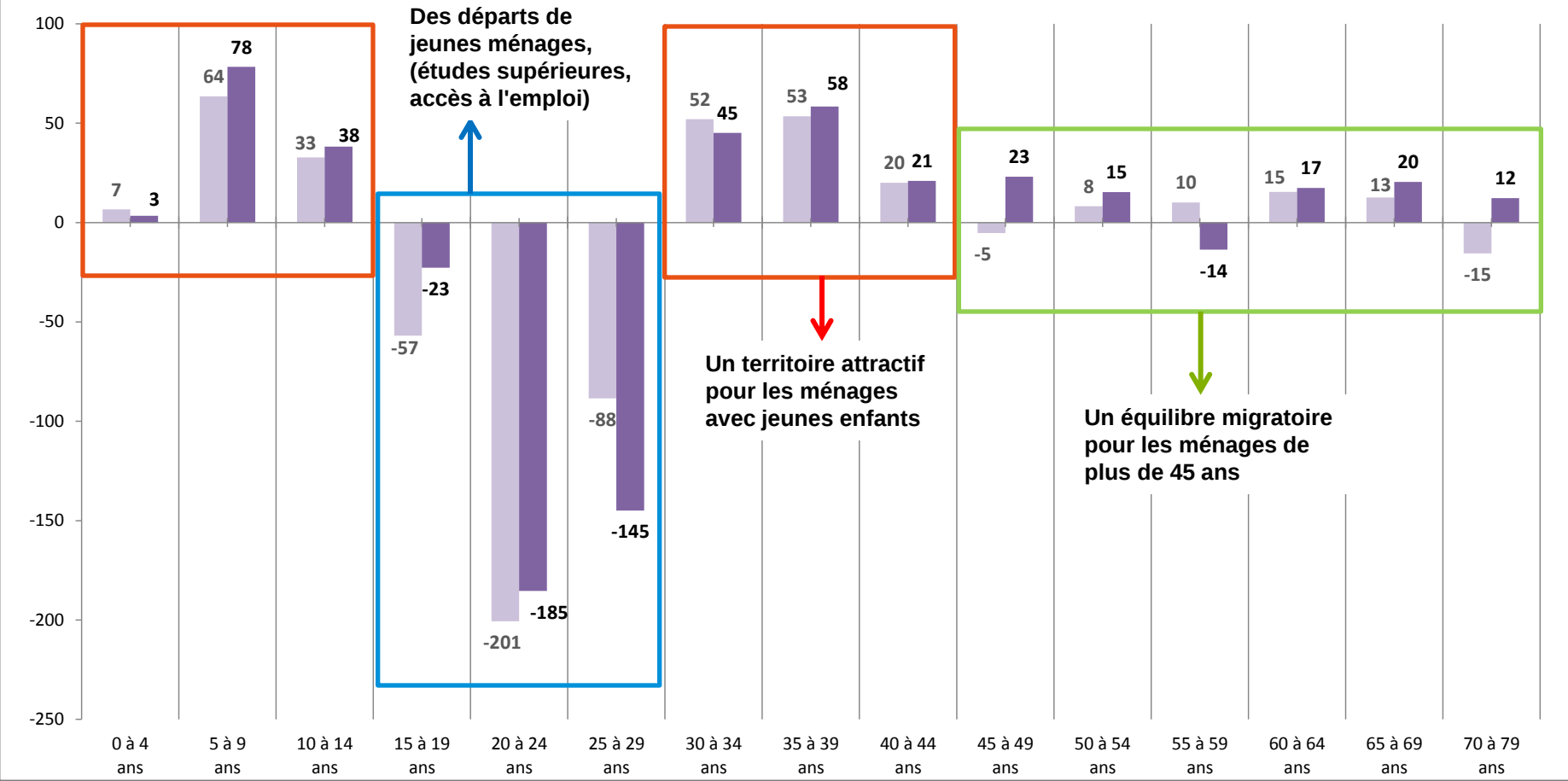
Solde migratoire annuel par tranche d'âge 1990-1999 et 1999-2009

SCOT Flandre Intérieure

1990-1999

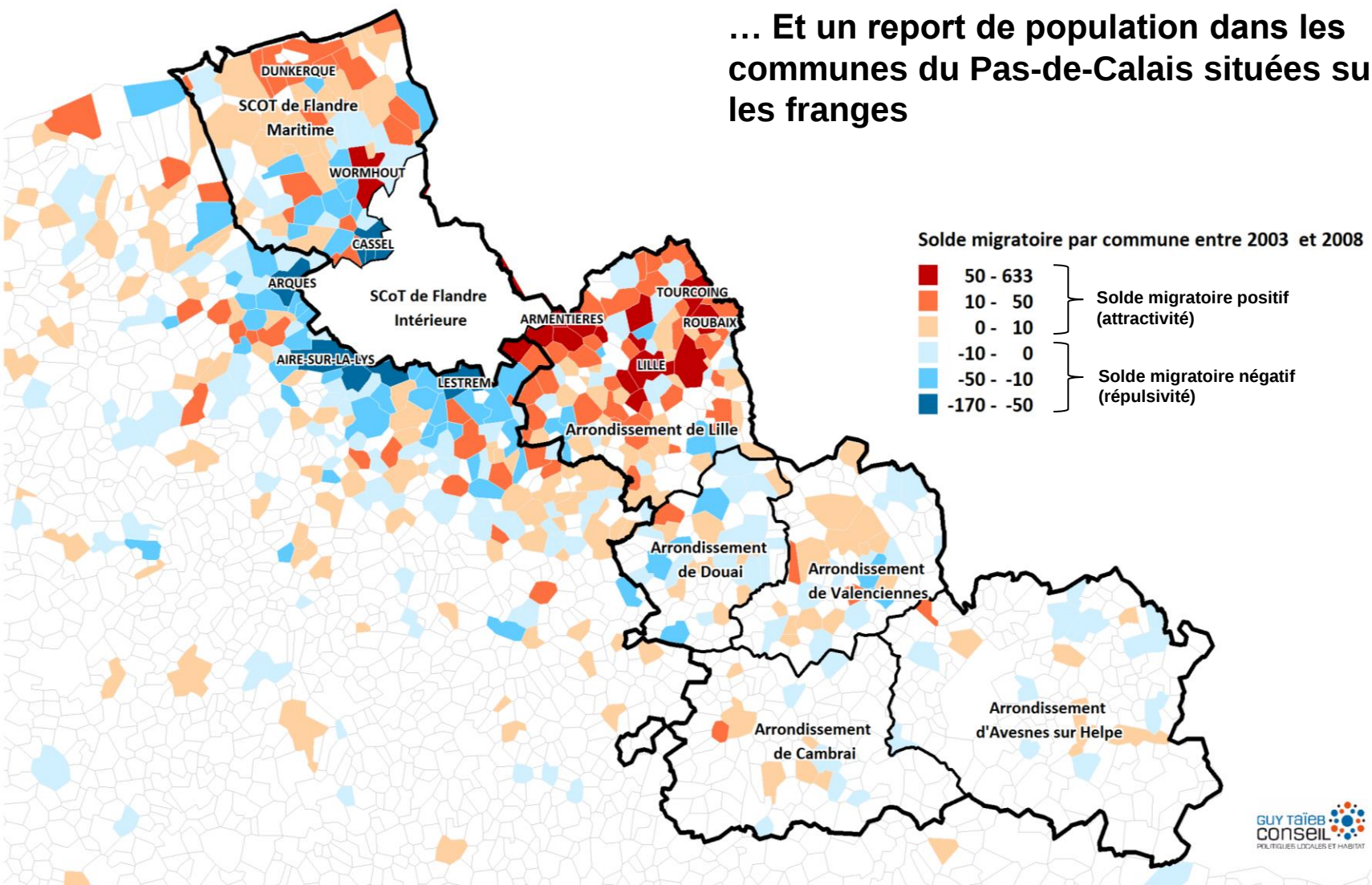
1999-2009

Traitement GTC, d'après INSEE RGP 1999 et 2009

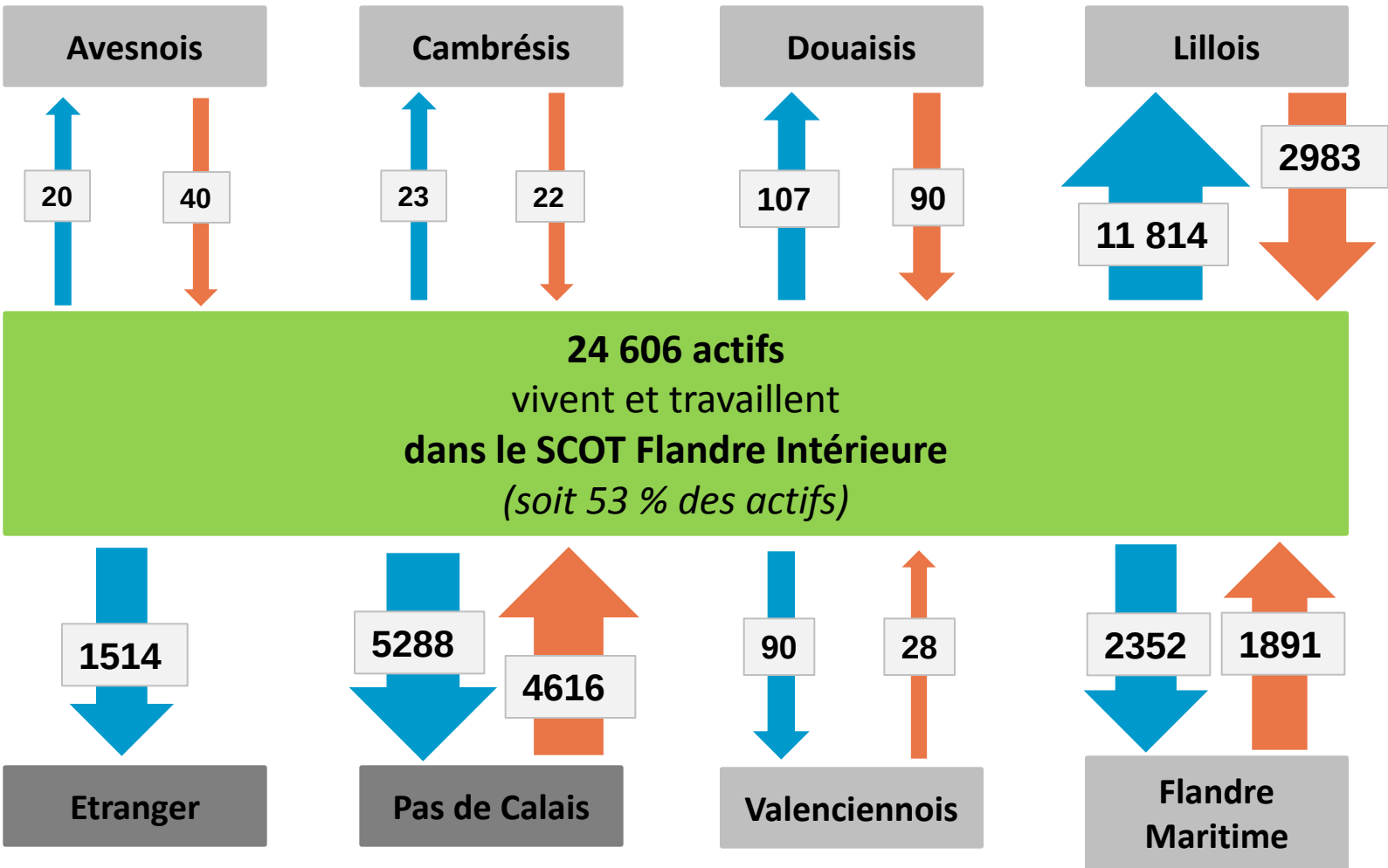


Un territoire très attractif pour les agglomérations lilloise et dunkerquoise...

... Et un report de population dans les communes du Pas-de-Calais situées sur les franges



D'importants flux domicile-travail avec les arrondissements de Lille et Dunkerque, mais également le Pas de Calais



Des profils socio-économiques plutôt favorables

- **Un taux de chômage faible**
 - Le plus faible des territoires observés
 - Malgré une progression assez soutenue sur la période récente
- **Des niveaux de revenus élevés par rapport au reste du département**
 - Mais des situations de pauvreté dans le parc privé également
- **Un parc social très faiblement représenté**
 - et concentré dans les pôles urbains

	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
SCOT Flandre Intérieure	10%	8,1%	18 062 €	8%	12%
Avesnois	18%	10,0%	14 795 €	15%	18%
Cambrasis	16%	6,6%	15 920 €	15%	9%
Douaisis	16%	7,4%	16 091 €	14%	20%
Lillois	14%	8,1%	18 009 €	12%	21%
SCOT Flandre Maritime	15%	7,1%	16 759 €	10%	26%
Valenciennois	17%	8,1%	15 077 €	16%	20%
Nord	15%	8,0%	16 768 €	13%	20%

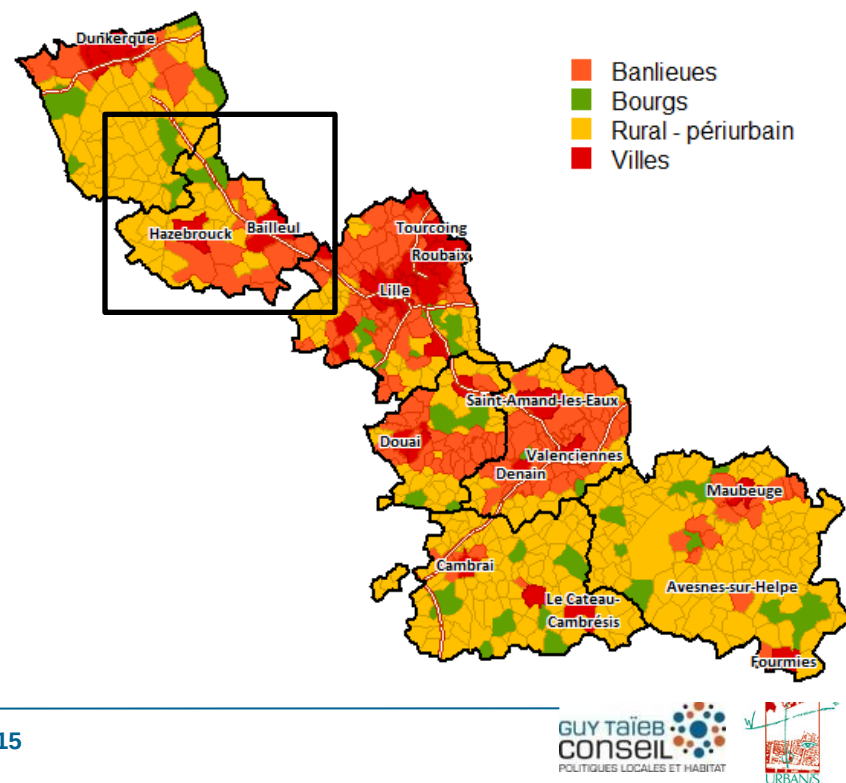
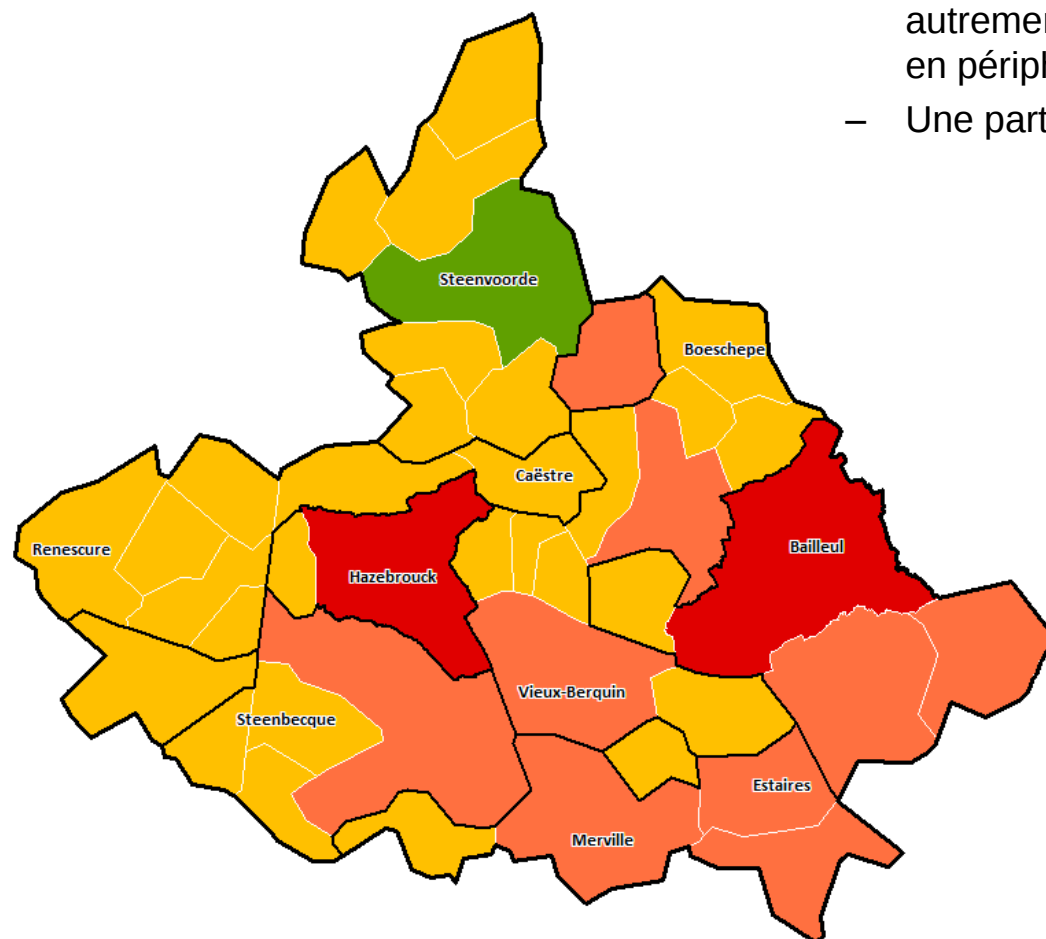
Les caractéristiques du parc privé

	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 résidences principales de 1 ou 2 pièces au sein du parc privé	Part des résidences principales sans baignoire ni douche au sein du parc privé	Part des résidences principales sans chauffage central
Flandre Intérieure	86%	79%	42%	10%	6%	3%	21%
Avesnois	79%	76%	54%	5%	6%	3%	17%
Cambrésis	89%	75%	54%	5%	8%	3%	13%
Douaisis	76%	74%	40%	7%	7%	2%	13%
Lillois	77%	68%	45%	6%	19%	1%	6%
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 de logement est constitué essentiellement d'habitat privé : avec le Cambrésis, c'est le territoire qui compte la plus forte proportion de logements privés.
- L'essentiel du parc privé est en propriété occupante.
- Des logements globalement plus grands que sur l'ensemble du département mais moins confortables.

La classification communale

- **Un territoire marqué par la périurbanisation**
 - Notamment dans la partie Sud du territoire SCOT autrement dit pour les communes "banlieues" situées en périphérie de l'agglomération lilloise
 - Une partie Nord davantage rurale



Les particularités de la Flandre intérieure, par rapport au département

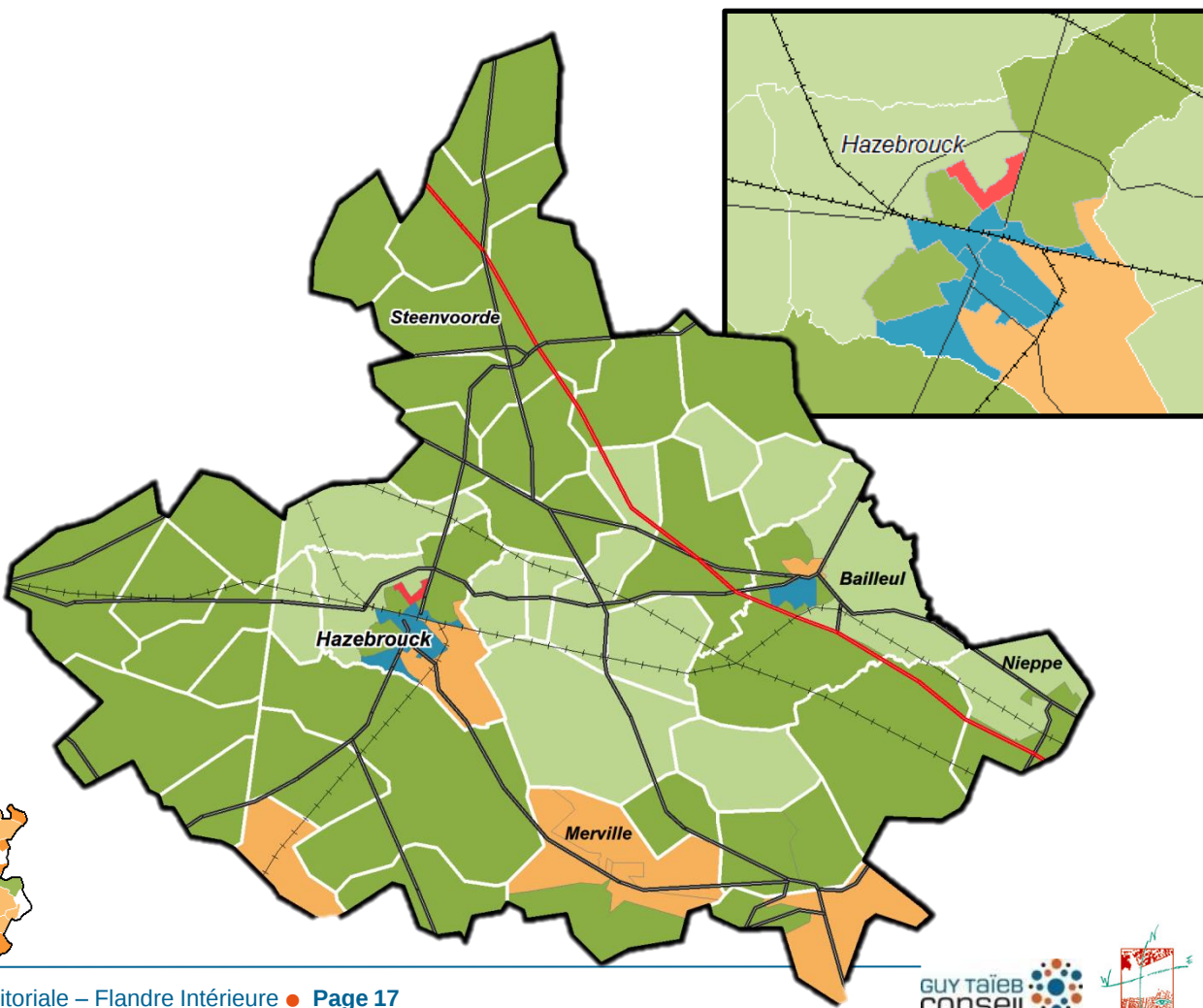
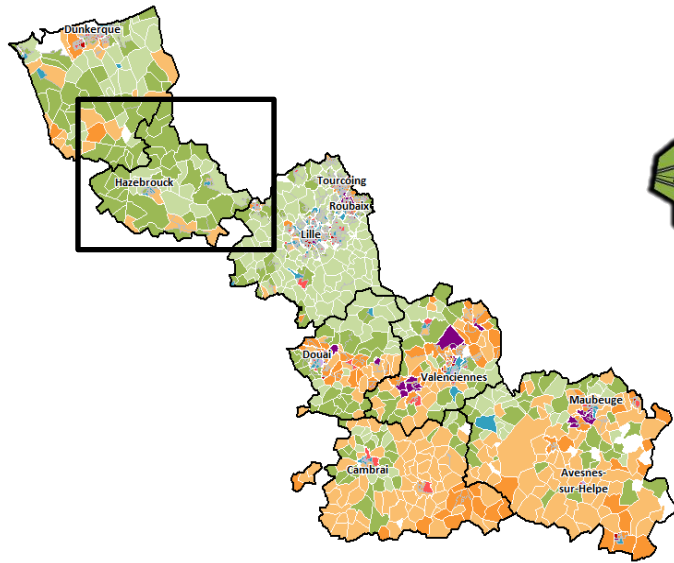
	Population 2009	Taux de croissance migratoire 1999-2009	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2009	Taille moyenne des ménages en 2009	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 1999- 2009	Part des résidences principales construites avant 1949	Part des locataires HLM en 2009	Revenu Médian par UC	Indice de construction par an / 1000 habitants 1999-2009
Villes - Flandre Intérieure	35 710	-0,2%	3,3%	2,36	0,5%	29%	17%	17 608 €	5,3
Total Villes	1 231 244	-0,7%	2,5%	2,27	0,9%	36%	25%	15 938 €	3,0
Banlieues - Flandre Intérieure	41 043	0,1%	2,8%	2,58	0,4%	40%	14%	17 839 €	4,6
Total Banlieues	856 708	-0,5%	3,7%	2,55	1,4%	34%	19%	17 250 €	3,6
Bourgs - Flandre Intérieure	4 040	0,1%	3,2%	2,32	1,2%	43%	4%	18 478 €	3,8
Total Bourgs	118 900	-0,1%	3,0%	2,42	0,9%	41%	15%	16 803 €	3,4
Rural - Flandre Intérieure	30 853	0,3%	3,3%	2,70	0,6%	42%	4%	18 832 €	5,7
Total Rural	365 088	0,1%	3,0%	2,62	0,6%	47%	4%	19 091 €	4,6
Total SCOT Flandre intérieure	111 646	0,0%	3,1%	2,53	0,5%	37%	12%	18 062 €	5,1
Nord	2 571 940	-0,5%	3,0%	2,41	1,0%	37%	20%	16 768 €	3,4

- Pour les villes
 - Une attractivité et une dynamique de construction plus fortes que l'ensemble des villes du Nord
 - Un vieillissement plus marqué
 - Un parc HLM moins représenté
- Pour les banlieues
 - Une attractivité plus forte et un faible vieillissement
 - Une progression de l'emploi nettement plus faible
- Pour les bourgs
 - Un parc HLM moins représenté
 - Des revenus plus élevés qu'en moyenne dans les bourgs du département
- Pour les communes rurales-périurbaines
 - Une dynamique de construction plus forte
 - Des ménages plus familiaux

Une approche multicritères : la typologie à l'IRIS

- Un territoire marqué par l'accession à la propriété individuelle et plutôt favorisé socio-économiquement par rapport au reste du département
 - Un quartier en difficulté sociale à Hazebrouck

	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

- Un territoire attractif avec une croissance de population... mais le renchérissement des prix de l'immobilier qui s'en suit, a tendance à évincer les ménages locaux du marché.
- Les niveaux de construction les plus élevés du département, mais sans diversification de l'offre.
- Une polarisation de l'étalement urbain des agglomérations lilloise et dunkerquoise, avec un bon niveau de services et d'équipements.
- Une population aux revenus supérieurs à l'ensemble de la population nordiste, mais de forts écarts sociaux au sein des communes et entre les communes.
- Un parc de logements marqué par la prédominance du parc privé et des grands logements

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. Production neuve et parcours résidentiels

2. Parc privé

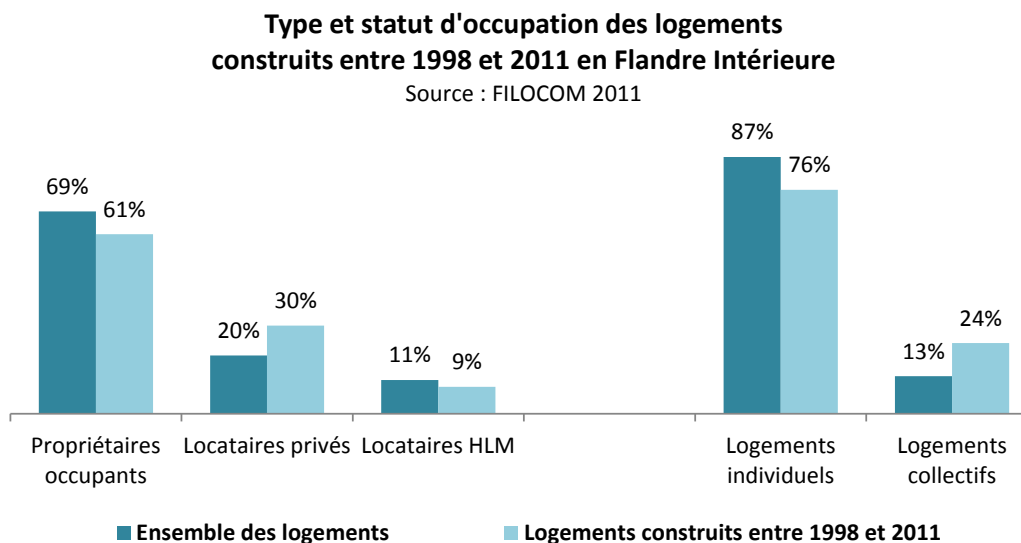
3. Précarité énergétique

4. Besoins spécifiques en logement et hébergement

Un territoire attractif et une production de logements assez dynamique

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

- **Environ 560 logements construits par an, soit 5,1 logements / an / 1000 hts**
 - Dont 350 logements qui permettent de répondre au phénomène de **desserrement des ménages** et 50 qui compensent la **hausse de la vacance**
 - Seuls 160 logements ont permis d'accueillir une **population supplémentaire** (29 % de la production)
- **Plus des trois-quarts de la construction neuve réalisée sous forme individuelle**
 - Néanmoins, une production qui tend à renforcer le collectif et le locatif privé (investissement locatif privé)



Une faible représentation du parc social sur le territoire

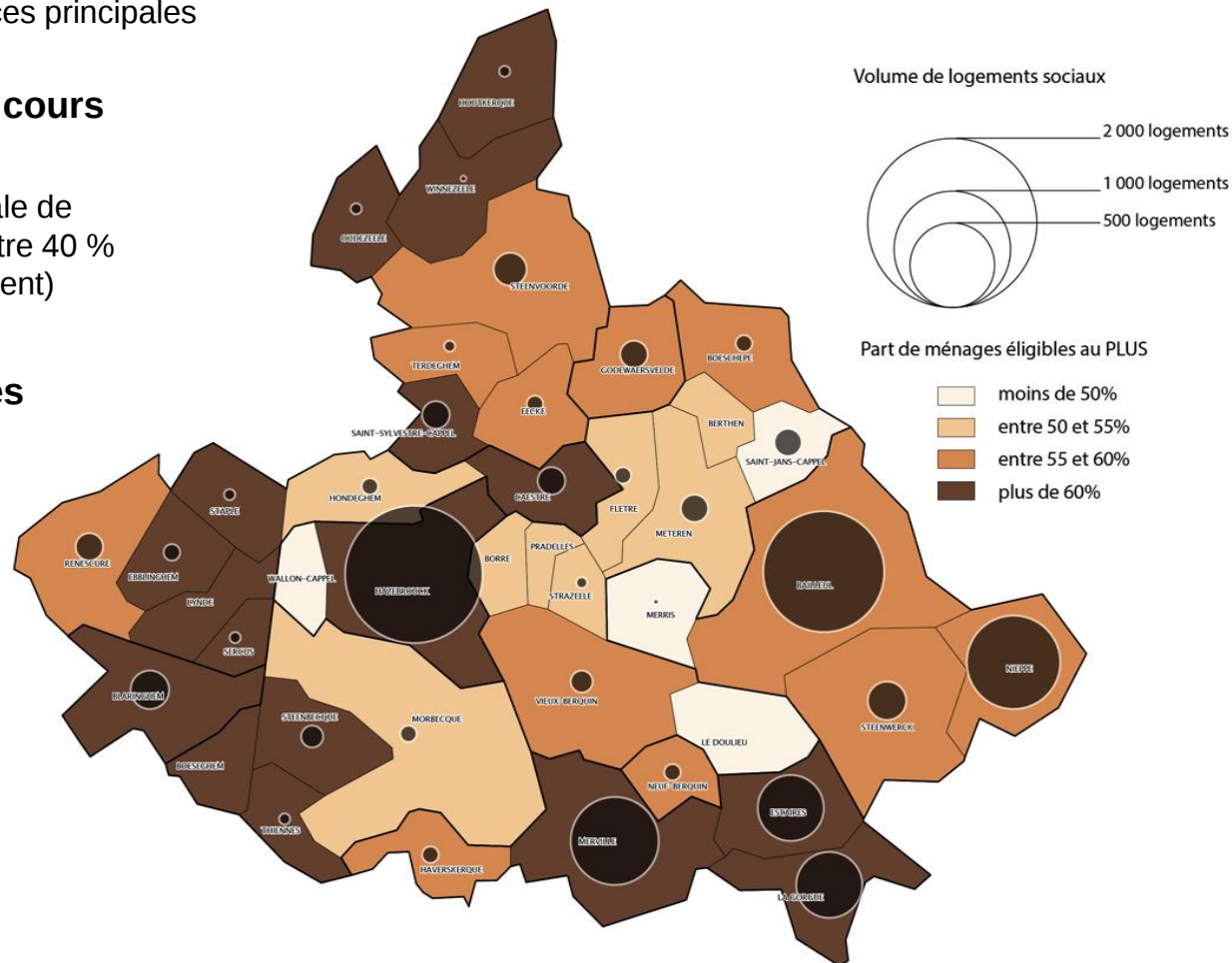
→ *Quelle demande exprimée ? Quelle adéquation avec l'offre de logements ?*

- **1767 demandes exprimées au 1er Juillet 2009**
 - 30 % des demandes avaient été déposées il y a plus d'un an (34 % dans le département)
- **Un profil familial semblable au département**
 - 52 % de ménages avec enfants
 - Mais un parc qui se caractérise par une proportion importante de grands logements (37 % de T5 et +, contre 23 % dans le département)
- **Des demandeurs moins précaires qu'en moyenne dans le département**
 - 75 % sont éligibles au PLAI, contre 78 % dans le Nord
 - La moitié des logements ont des niveaux de loyers inférieurs au PLAI (44 % dans le Nord)
- **Une demande qui s'exprime principalement depuis le parc privé**
 - 51 % des demandeurs sont locataires privés ou propriétaires, contre 32 % dans le département

Une faible représentation du parc social sur le territoire

→ *Quels efforts de production sur la période récente ?*

- **5 586 logements sociaux au 1er Janv. 2012 (RPLS) dans le SCOT Flandre Intérieure**
 - Soit 13 % du parc de résidences principales
 - **886 logements construits au cours de la dernière décennie**
 - Soit 16 % de la production totale de logements dans le SCOT (contre 40 % en moyenne dans le département)
 - **26 917 ménages (soit 61% des ménages du territoire) sont éligibles au PLUS**
-

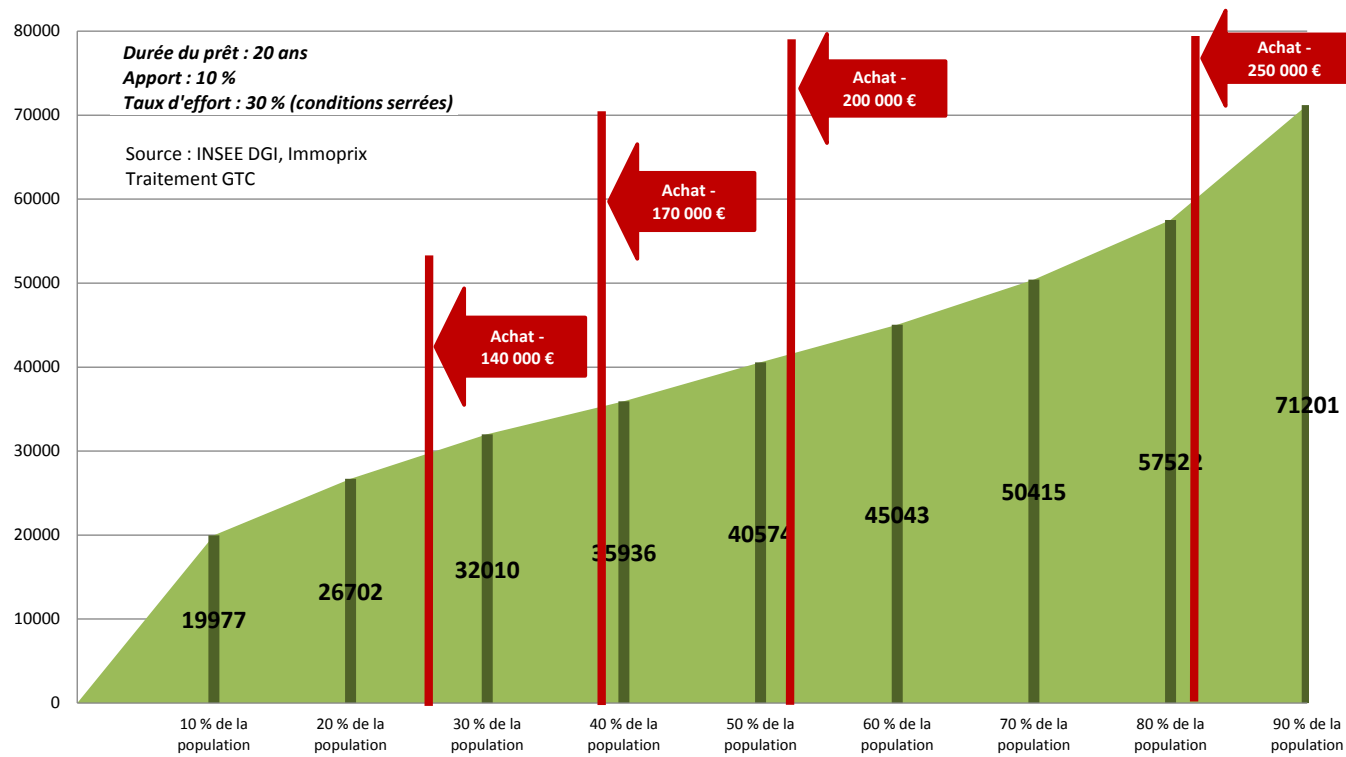


Un territoire relativement tendu, qui subit le report des agglomérations lilloises et dunkerquoise

→ Quelles conséquences sur le marché de l'immobilier et les capacités d'accès au logement pour les ménages locaux ?

- Une capacité d'achat d'un bien à 140 K€ pour 75 % des ménages
 - Quels types de biens disponibles à ce coût ?
- La moitié des ménages de 3 personnes peuvent acheter un bien à 200 K€
 - Quelle capacité du territoire à produire du logement individuel neuf à moins de 200 000 € ?
 - Sous quelle forme ? Lot libre ? VEFA ? Terrain excentré / dents creuses ?

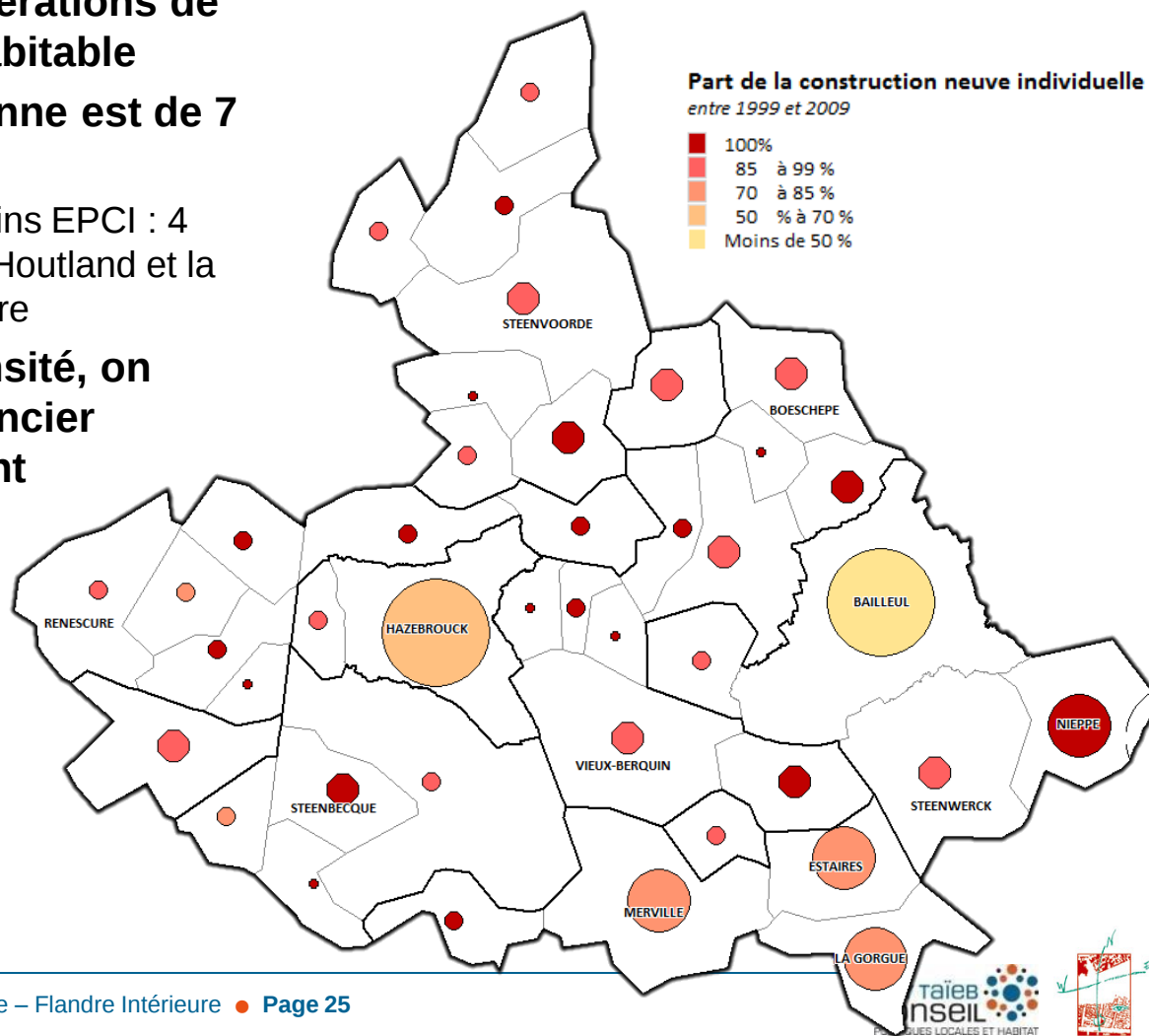
Revenus des ménages de 3 personnes de la CC des Monts de Flandres - Plaine de la Lys et capacités d'accès à la propriété sur le marché libre



Plus de $\frac{3}{4}$ de la production réalisée sous forme individuelle

→ Quelles conséquences en matière de consommation foncière ?

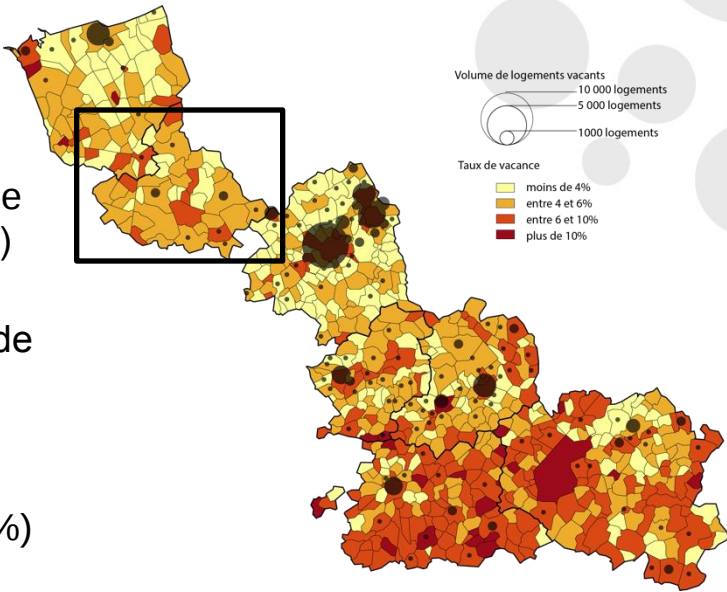
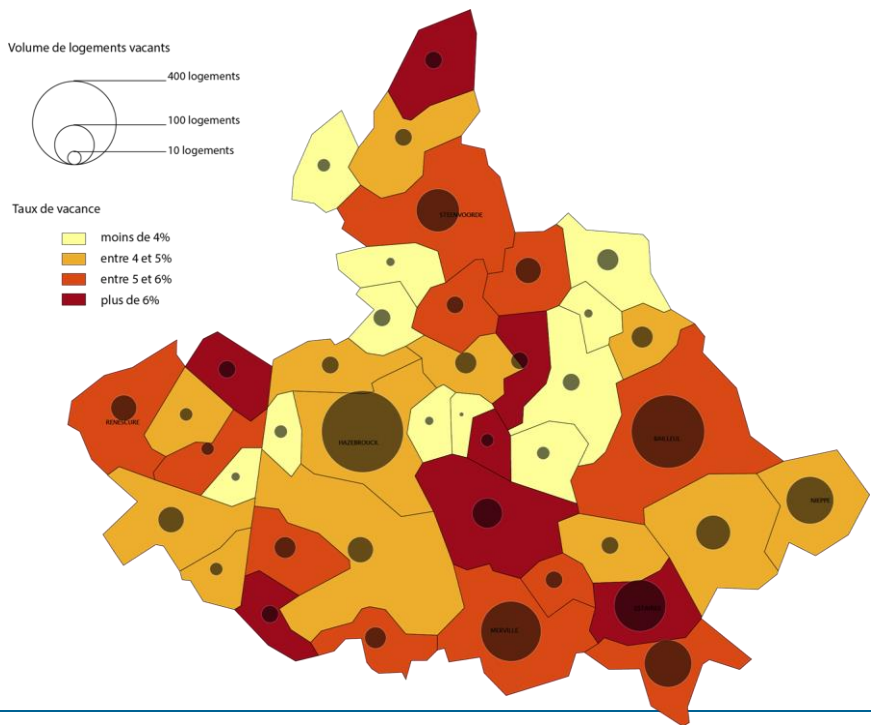
- Le SCOT fixe un objectif de densité de 15 à 50 logements/ha pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface habitable
- Actuellement, la densité moyenne est de 7 logements / ha *
 - Une densité moindre dans certains EPCI : 4 logements / Ha dans la CC de l'Houtland et la CC Rurales des Monts de Flandre
- Si on poursuit cette même densité, on consommera l'ensemble du foncier urbanisable en 5 ans seulement



* Source : Observatoire de l'habitat et du foncier

Le parc vacant

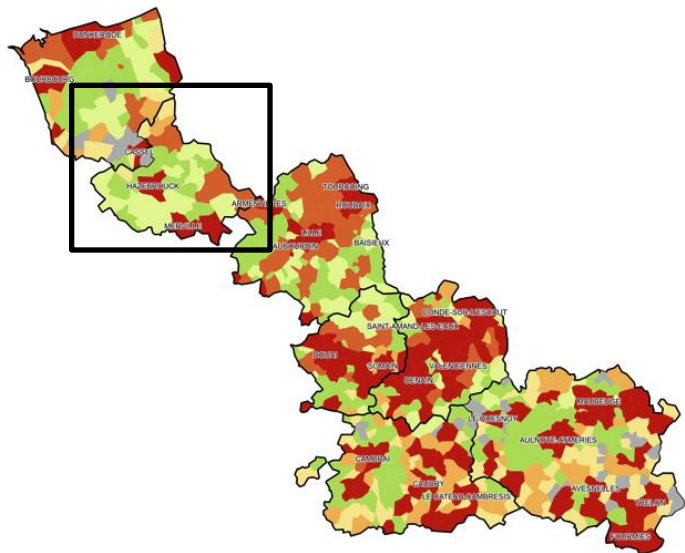
- Avec plus de 2 200 logements vacants, soit 5 % du parc de logements, le territoire de Flandre Intérieure présente un taux de vacance modéré (6% à l'échelle de l'ensemble du département) ... mais une proportion élevée de logements vacants disposant d'un niveau de confort thermique bas, à l'image de l'ensemble de son parc.
- Hazebrouck et Bailleul regroupent près du tiers des logements vacants du territoire. Les taux de vacance les plus importants s'observent à Staple (8%), Thiennes (7%) ou Vieux-Berquin (7%)



	Flandre Intérieure		Département du Nord	
	parc vacant	ensemble du parc	parc vacant	ensemble du parc
part lgts ss chauffage central ni électrique	22%	20%	10%	9%
part lgts ss baignoire ni douche	9%	3%	9%	2%
part lgts avant 1949	54%	39%	56%	39%
Part de petits logements	21%	9%	28%	16%
Part de grands logements	33%	57%	27%	46%

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

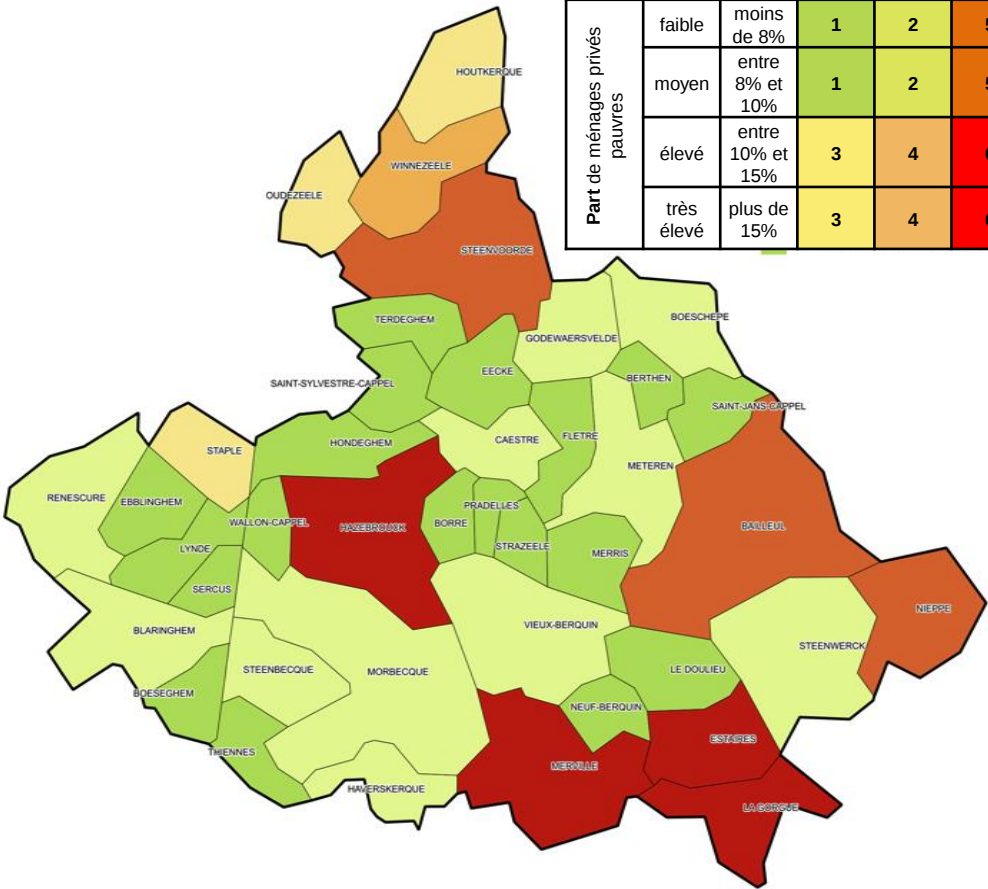
Le parc privé ancien occupé par des ménages fragiles : intensité des enjeux



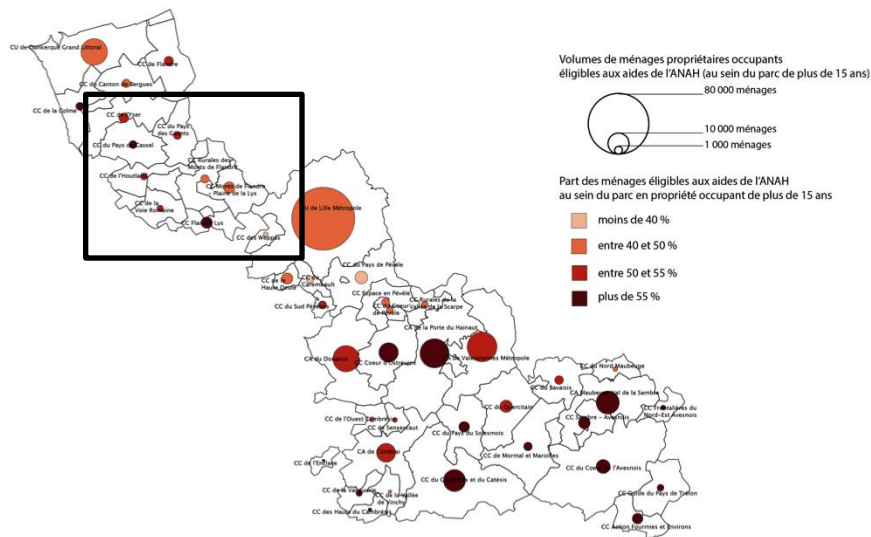
REPÉRAGE DES MÉNAGES SOUS LE SEUIL DE PAUVRETÉ AU SEIN DU PARC PRIVÉ DE PLUS DE 15 ANS
Sources : FILOCOM 2011

			Volume de ménages privés pauvres			
			faible	moyen	élevé	très élevé
			moins de 30 ménage s	entre 30 et 60 ménage s	entre 60 et 120 ménage s	plus de 120 ménag es
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

- Le territoire de Flandre intérieure compte 2671 ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans.
- Il compte également la part la plus modérée de ménages fragiles (8%, contre 13% à l'échelle départementale).
- La fragilité de ces ménages se constate particulièrement dans les communes les plus urbanisées et, dans une moindre mesure, concerne quelques communes situées au nord du territoire de Flandre Intérieure.

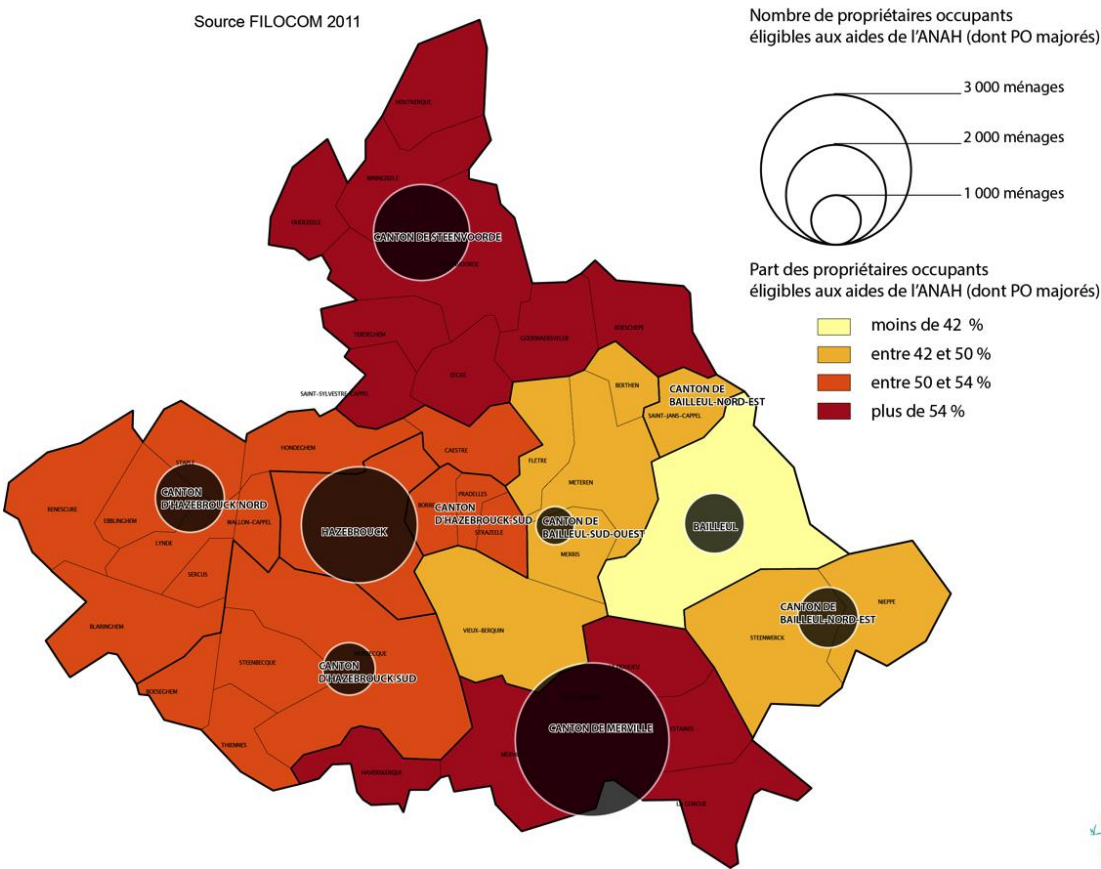


Les ménages en propriété occupante éligibles aux aides de l'ANAH



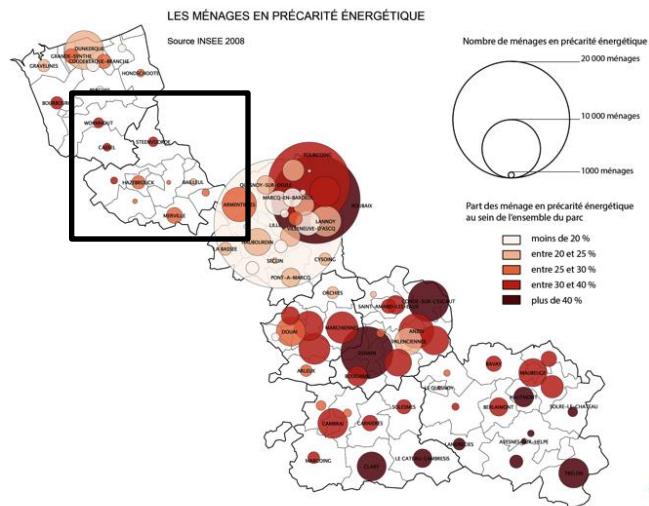
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH AU SEIN DU PARC DE PLUS DE 15 ANS

Source FILOCOM 2011



- 51% des propriétaires occupants du parc de plus de 15 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (48% à l'échelle du département)
- Le canton de Merville compte un peu plus de 3 000 ménages éligibles. C'est sur ce canton que s'observe la plus forte proportion de ménages éligibles (55% des PO).

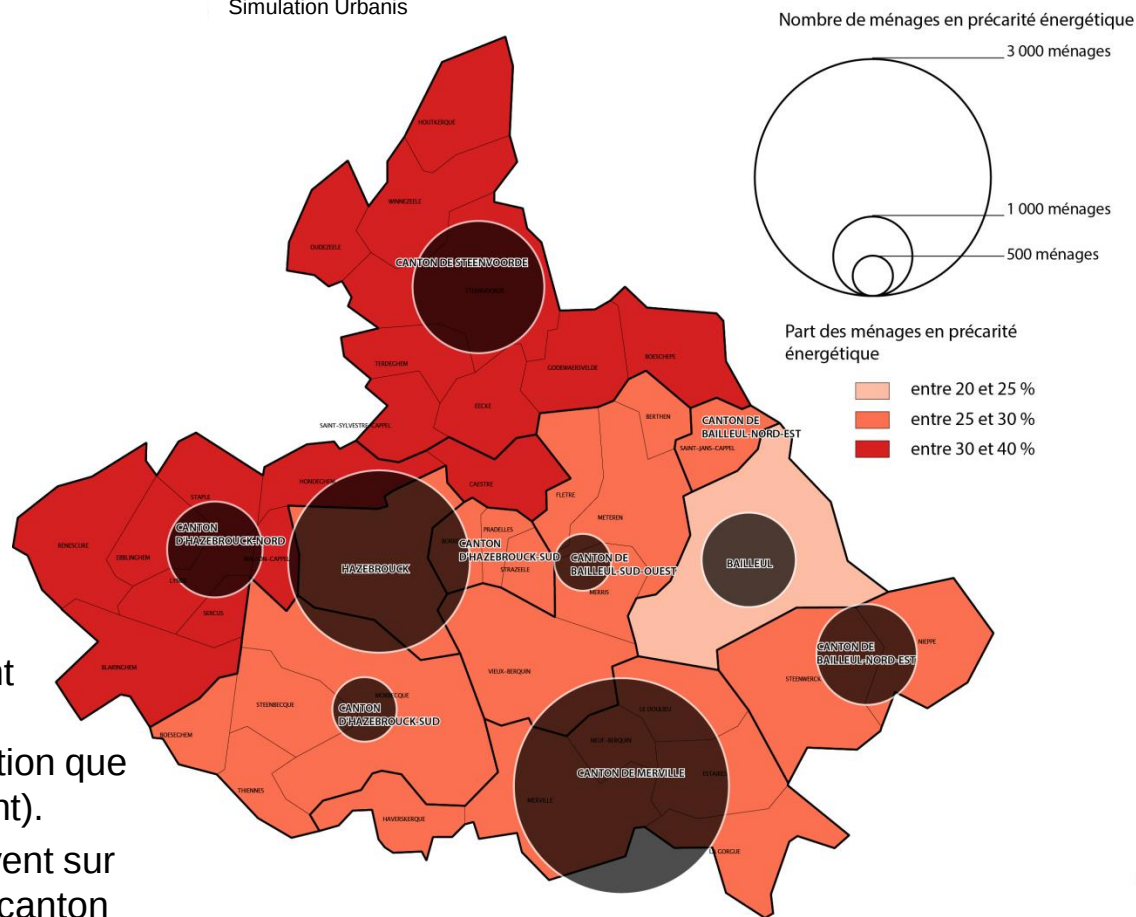
Estimation des ménages potentiellement en précarité énergétique



- Plus de 17 000 résidences principales ont une étiquette F ou G, soit 40% du parc (contre 34% à l'échelle du département)
- Près de 12 000 ménages potentiellement en précarité énergétique sur le territoire, soit 28% des ménages (la même proportion que celle observée à l'échelle du département).
- Les proportions les plus importantes s'observent sur les cantons les plus ruraux du territoire (canton de Steenvoorde 32% et Hazebrouck Nord 33%)



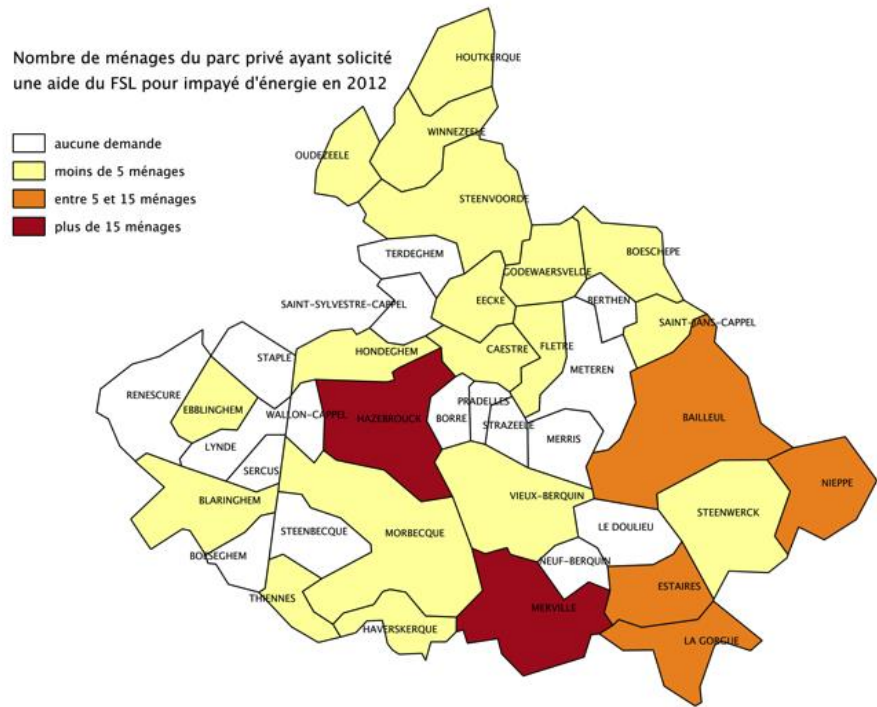
Simulation Urbanis



La mobilisation du FSL au titre des impayés d'énergie

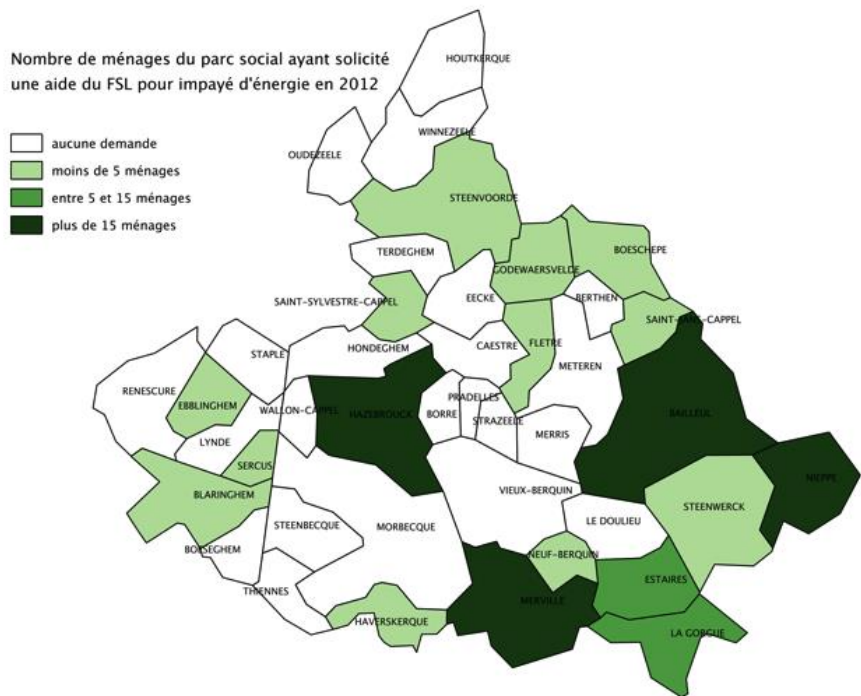
LES MENAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYES D'ENERGIE EN 2012 AU SEIN DU PARC PRIVE

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 PUBLIC

Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale



- Sur l'ensemble du territoire, les ménages du parc privé représentent 49 % des ménages ayant bénéficié d'une aide en 2012.
- Le territoire regroupe 5 % des ménages aidés sur l'ensemble du département.

Une population plus âgée que dans le Nord et qui connaît un vieillissement marqué

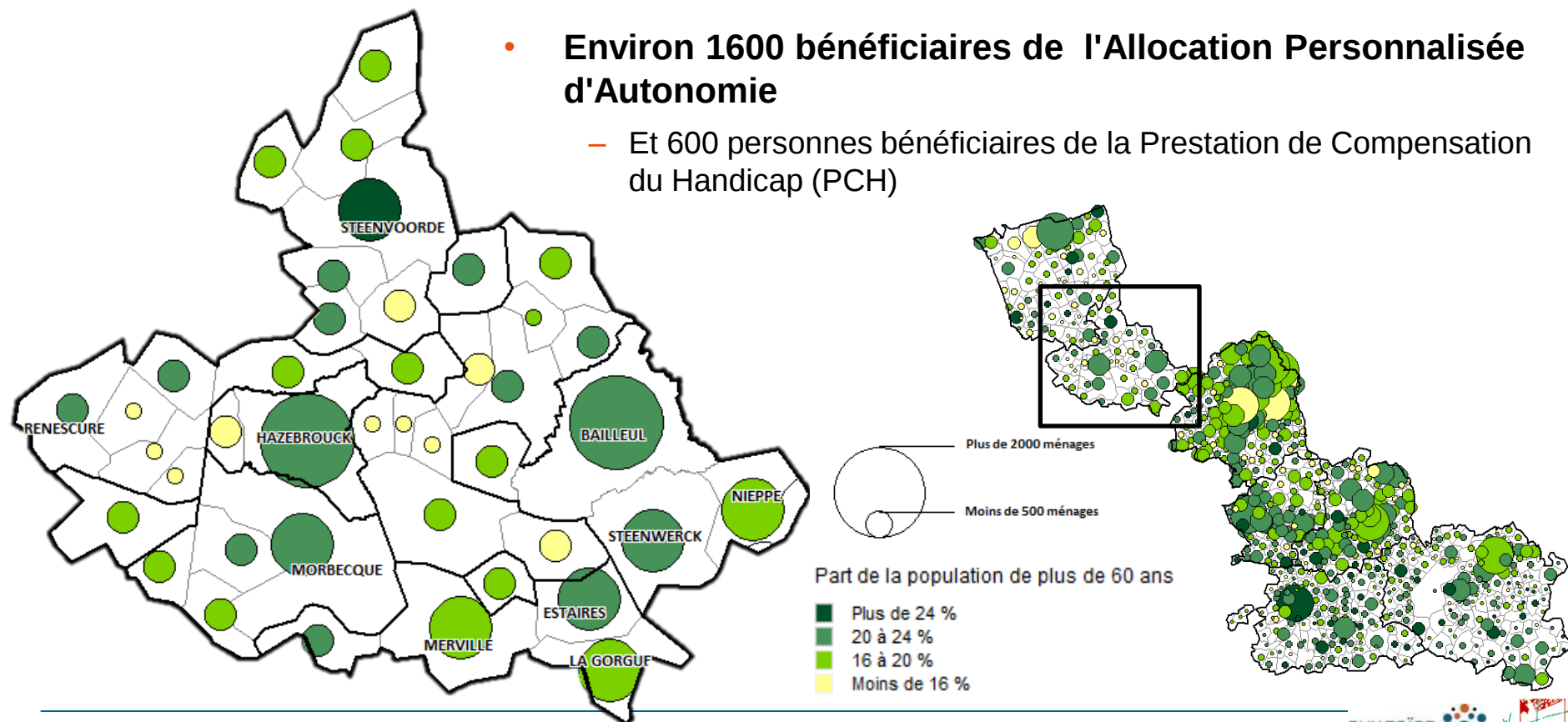
→ Quels besoins d'adaptation des logements ?

- **Une population de plus de 60 ans davantage présente que dans le département**

- 20,5 % contre 19 % dans le Nord ; et en croissance plus rapide
- Un vieillissement marqué dans les pôles urbains
- 77 % des personnes âgées sont propriétaires de leur logement

- **Environ 1600 bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie**

- Et 600 personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)

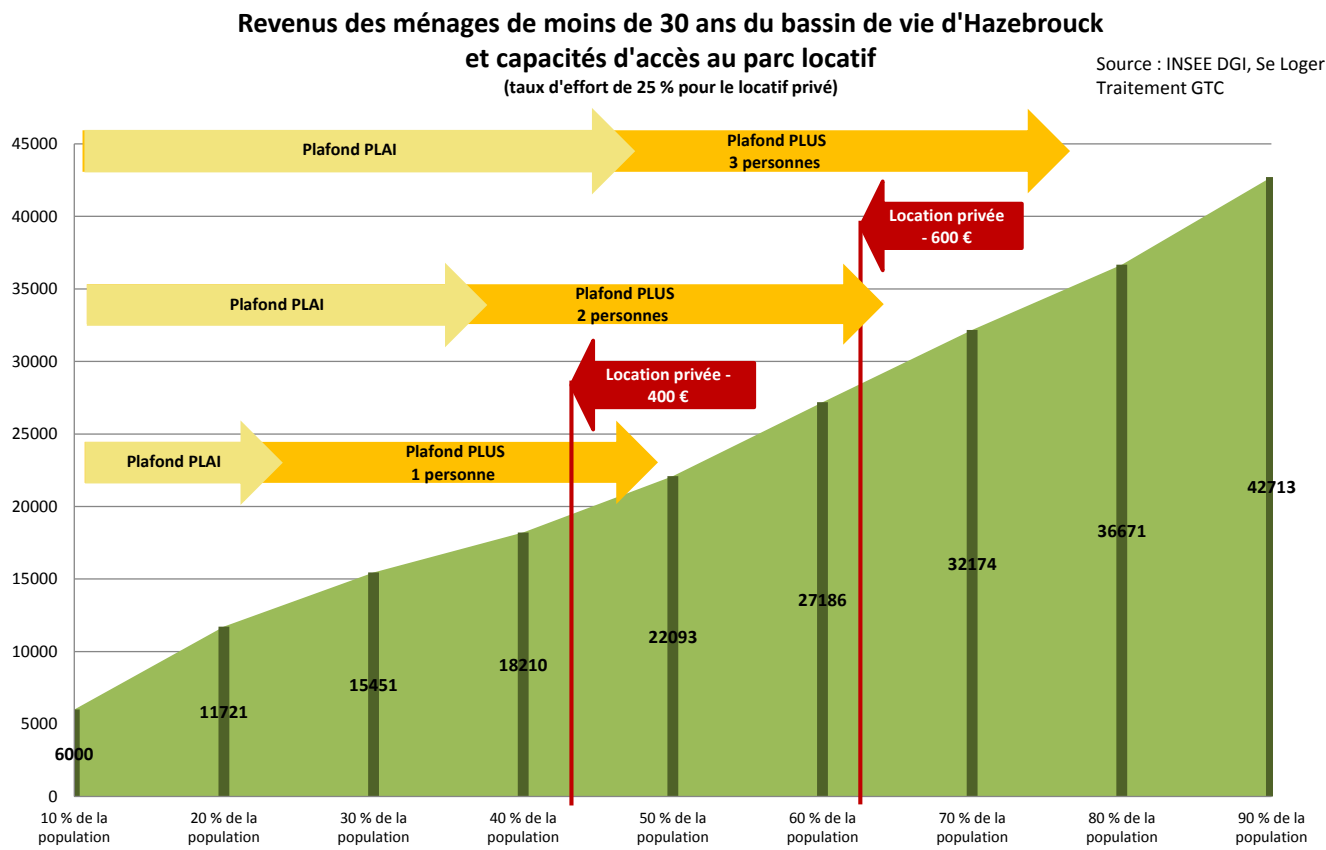


Un territoire marqué par la faiblesse de l'offre de petits logements

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

- Seuls 8 % de T1-T2 dans la Flandre Intérieure contre 15 % dans le département
- 60 % des T1/T2 sont situés dans le parc locatif privé (soit 2 000 logements environ)

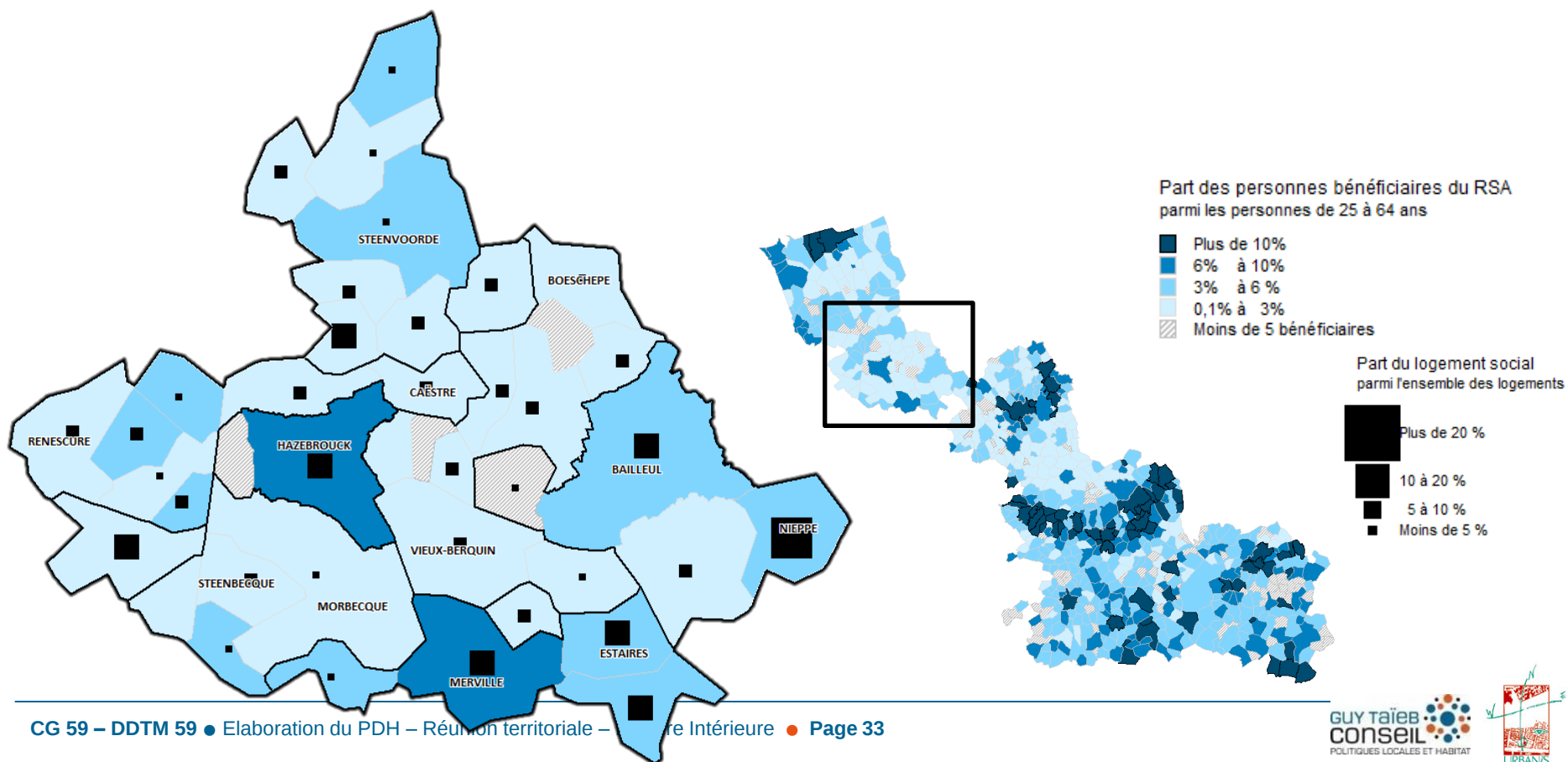
- Des niveaux de loyers dans le parc privé qui excluent une part importante des jeunes ménages
 - Plus de 40 % ne peuvent pas louer un appartement à 400 € et plus de 60% à 600 €
 - Quels biens disponibles dans ces gammes de prix ?



Une population favorisée économiquement, mais la présence de populations fragiles

→ Quelles solutions pour ces ménages ?

- Environ 4900 bénéficiaires du RSA
 - Soit 5,2 % de la population de 25 à 64 ans, contre 9,5 % dans le Nord
 - Une forte proportion dans les villes d'Hazebrouck et Merville, où le parc social est développé



Une population globalement favorisée économiquement, mais la présence de populations fragiles

→ *Quelles solutions pour ces ménages ?*

- Environ 260 demandes déposées auprès du FSL en 2012 pour l'accès au logement ou le maintien dans les lieux

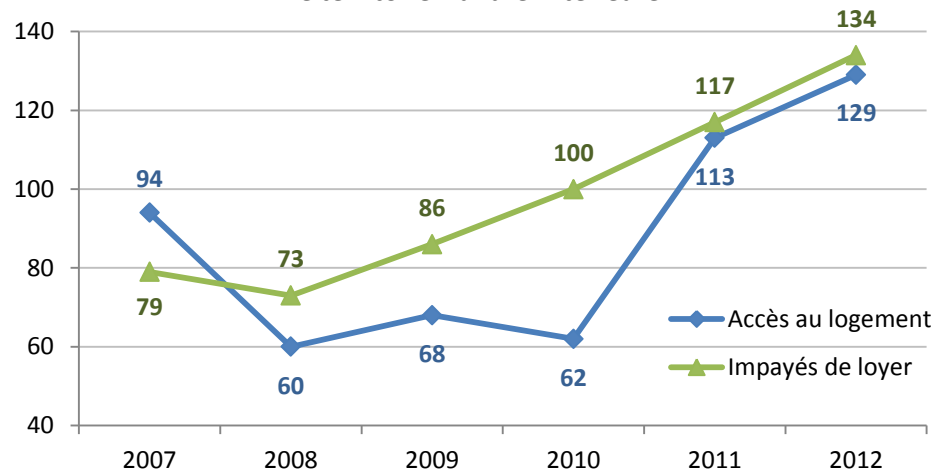
- Au 1^{er} Juillet 2009, 112 demandes de logement social déposées par des ménages mal logés

- 18 ménages en foyers
- 94 ménages sans logement

- Plusieurs enjeux soulevés par le PDALPD

- des besoins de connaissance de la demande très sociale
- des besoins en ingénierie d'intervention pour ce qui relève de la lutte contre l'habitat indigne
- des difficultés de structuration des outils du PDALPD

Evolution des demandes d'aides déposées auprès du FSL sur le territoire Flandre-Intérieure



Synthèse des enjeux opérationnels (risques et atouts)

- Maintien d'un bassin de vie local, par une meilleure insertion des populations locales dans le marché de l'immobilier (privé et public), en évitant le syndrome du territoire dortoir.
- Maîtrise des consommations foncières, compte tenu de la forte attractivité du territoire vis-à-vis des aires urbaines extérieures et du nécessaire rapprochement des lieux d'habitat aux équipements et services.
- Adaptation du parc existant, compte tenu du vieillissement marqué, dans le parc en propriété occupante notamment
- Diversification de l'offre de logements (petits logements locatifs, accession abordable), mais également de solutions alternatives (hébergement, logements temporaires, etc.), permettant de répondre aux besoins des ménages moins favorisés.

1. Présentation de la démarche

2. Pré-diagnostic du territoire

3. Enjeux opérationnels

Débats et perspectives