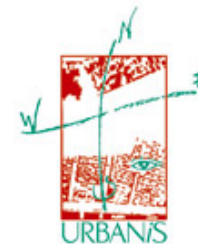




PRÉFET DU NORD

DDTM
du Nord



PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU NORD

Arrondissement du Cambrésis

Réunion territoriale – 26 Juin

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
 - le Schéma d'Orientation Sociale et Médico-Sociale
- 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

SCOT

Programmes
Locaux de
l'Habitat

Plan
Départemental
de l'Habitat

Assure la cohérence entre les politiques
habitat et les politiques sociales

Plan Départemental
d'Accès au Logement
pour les Personnes
Défavorisées

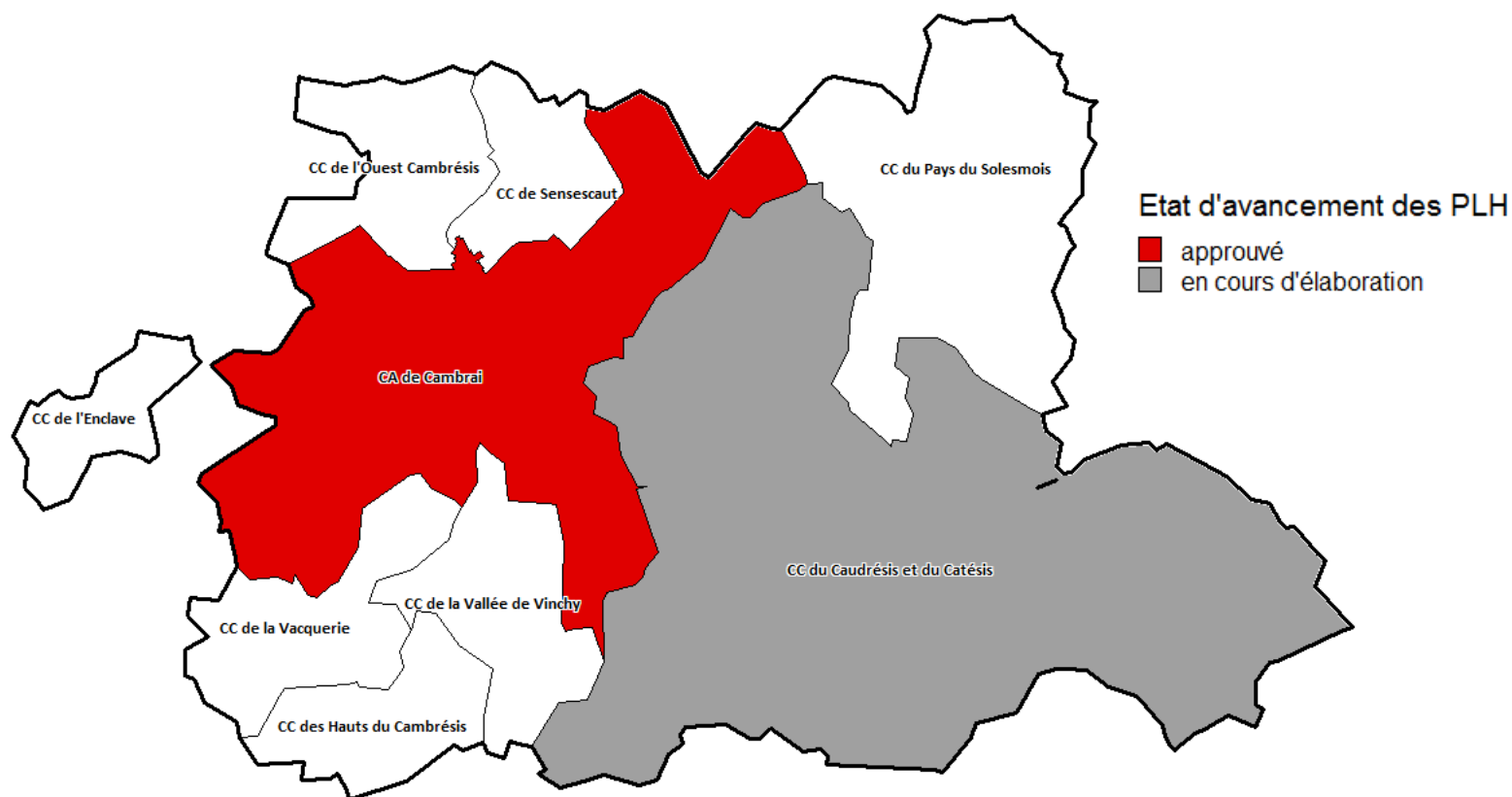
Schémas
départementaux
(organisation sociale et médico-
sociale, gens du voyage, etc.)

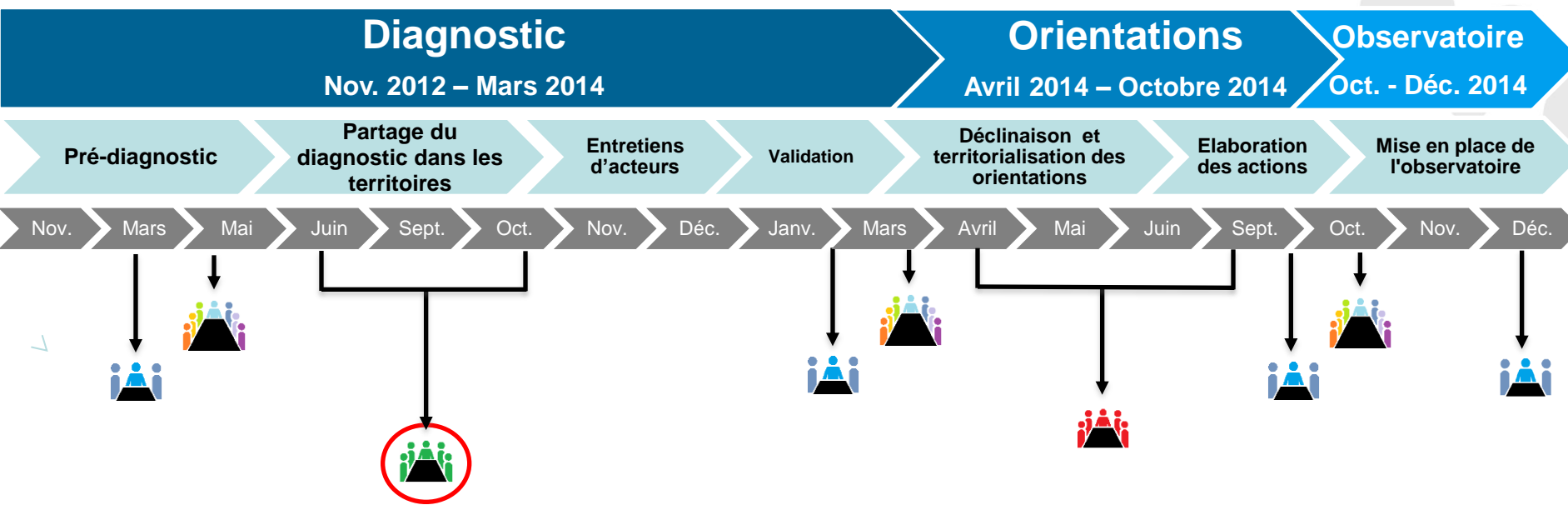
→ Reprise conforme des orientations dans le PDH

- - - → Prise en compte par le PDH

Un territoire partiellement couvert par des politiques de l'habitat

- Un Programme Local de l'Habitat approuvé dans la CA de Cambrai
- Un PLH en cours d'élaboration dans la CC du Caudrésis et du Catésis
- En matière de dispositif en faveur du parc privé : une OPAH-RU sur le centre-ville de Caudry (2010-2015) et un PIG « Habiter Mieux » sur l'ensemble du pays du Cambrésis





	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

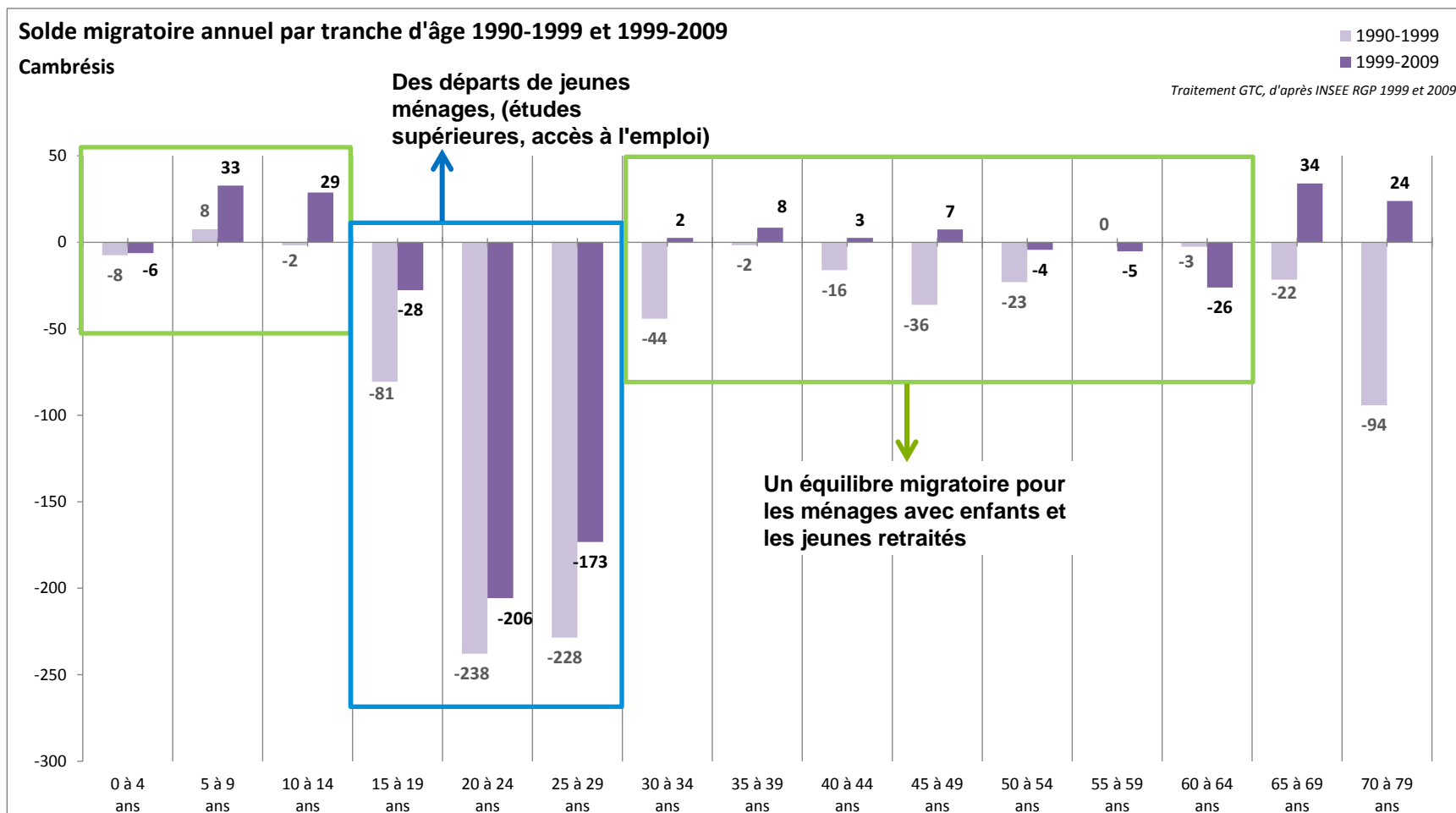
Un territoire en faible croissance et qui connaît un vieillissement marqué

- Une croissance démographique légèrement positive essentiellement en raison d'un déficit migratoire moins fort que dans le département
- La population la plus âgée du département

	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
Cambrésis	0,1%	-0,2%	1,18	3,0%	2,40	2,7	3,1
Avesnois	-0,2%	-0,6%	1,29	2,8%	2,46	3,0	2,3
Douais	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 Intérieure	0,4%	0,0%	1,30	3,1%	2,53	3,3	5,1
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

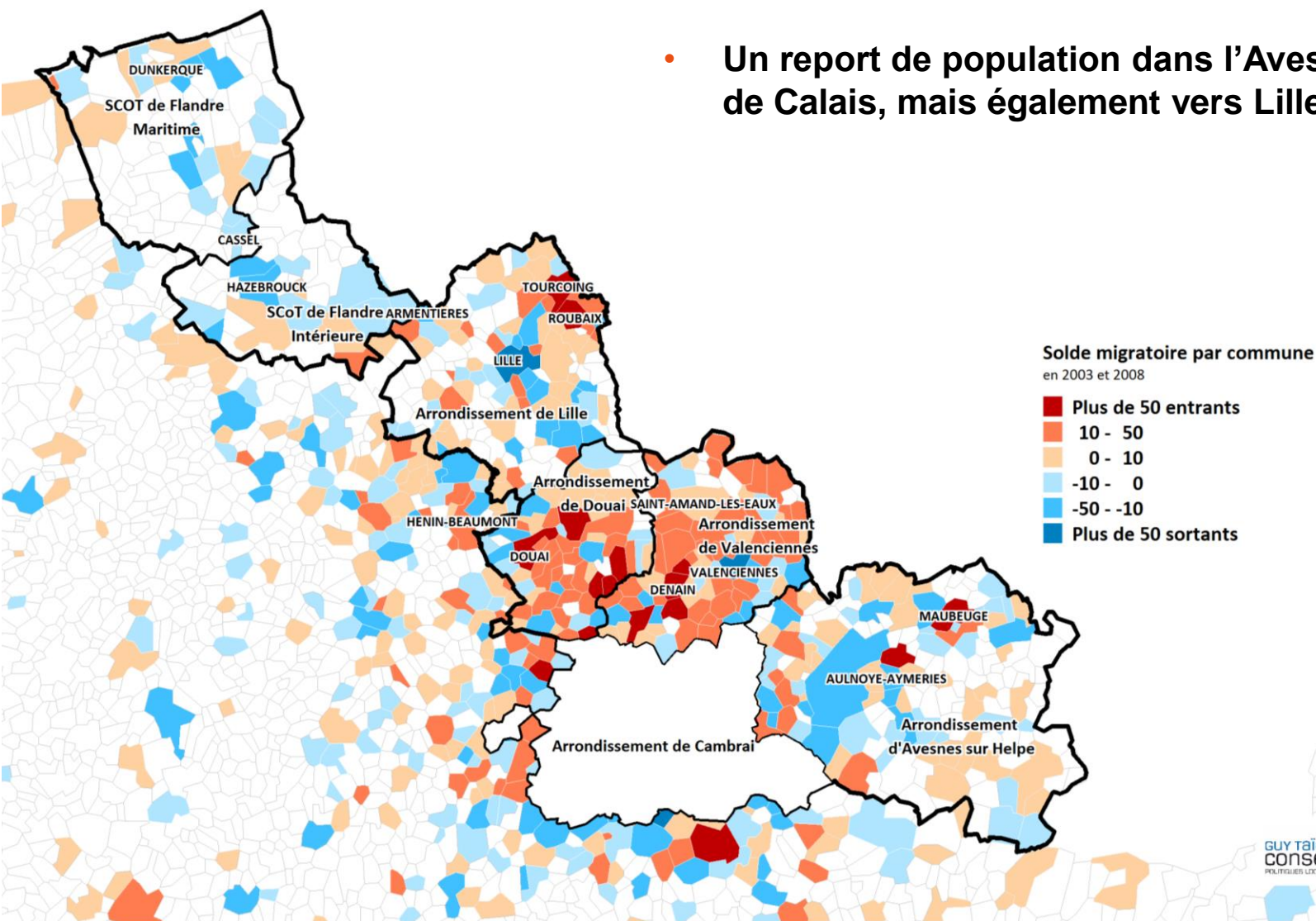
Des départs qui concernent essentiellement les jeunes ménages

- Un équilibre migratoire pour les familles avec enfants, qui peut masquer d'importants mouvements d'arrivées et de départs.



Un territoire très attractif pour les arrondissement de Douai et Valenciennes

- Un report de population dans l'Avesnois, le Pas de Calais, mais également vers Lille

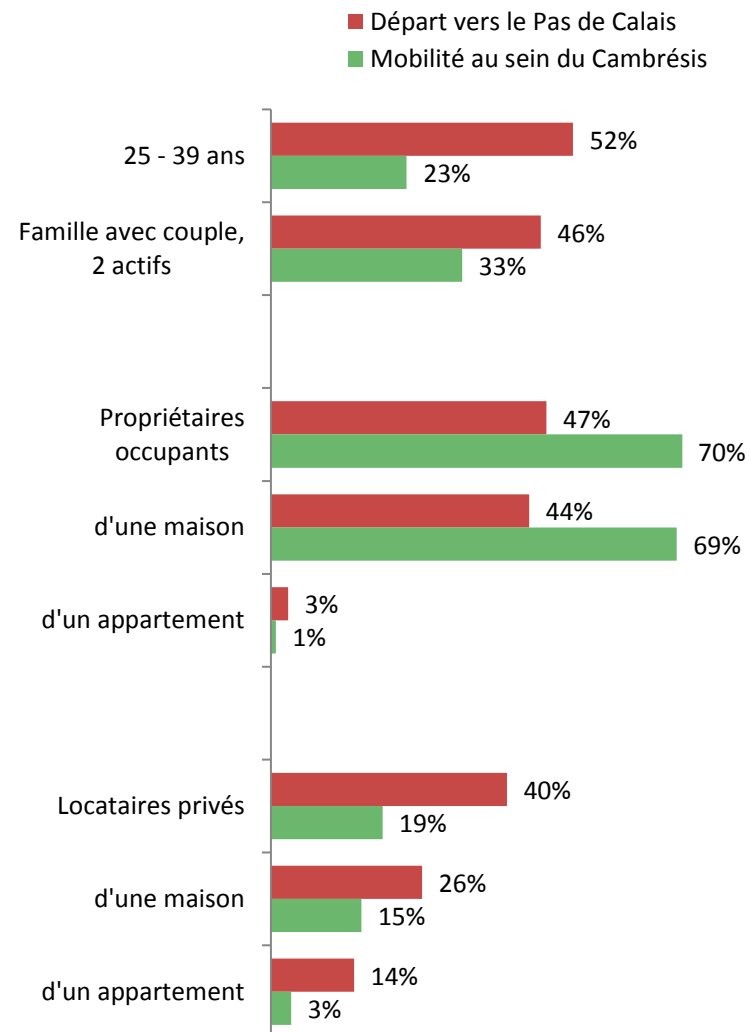


Quels ménages quittent le Cambrésis au profit du Pas de Calais ?

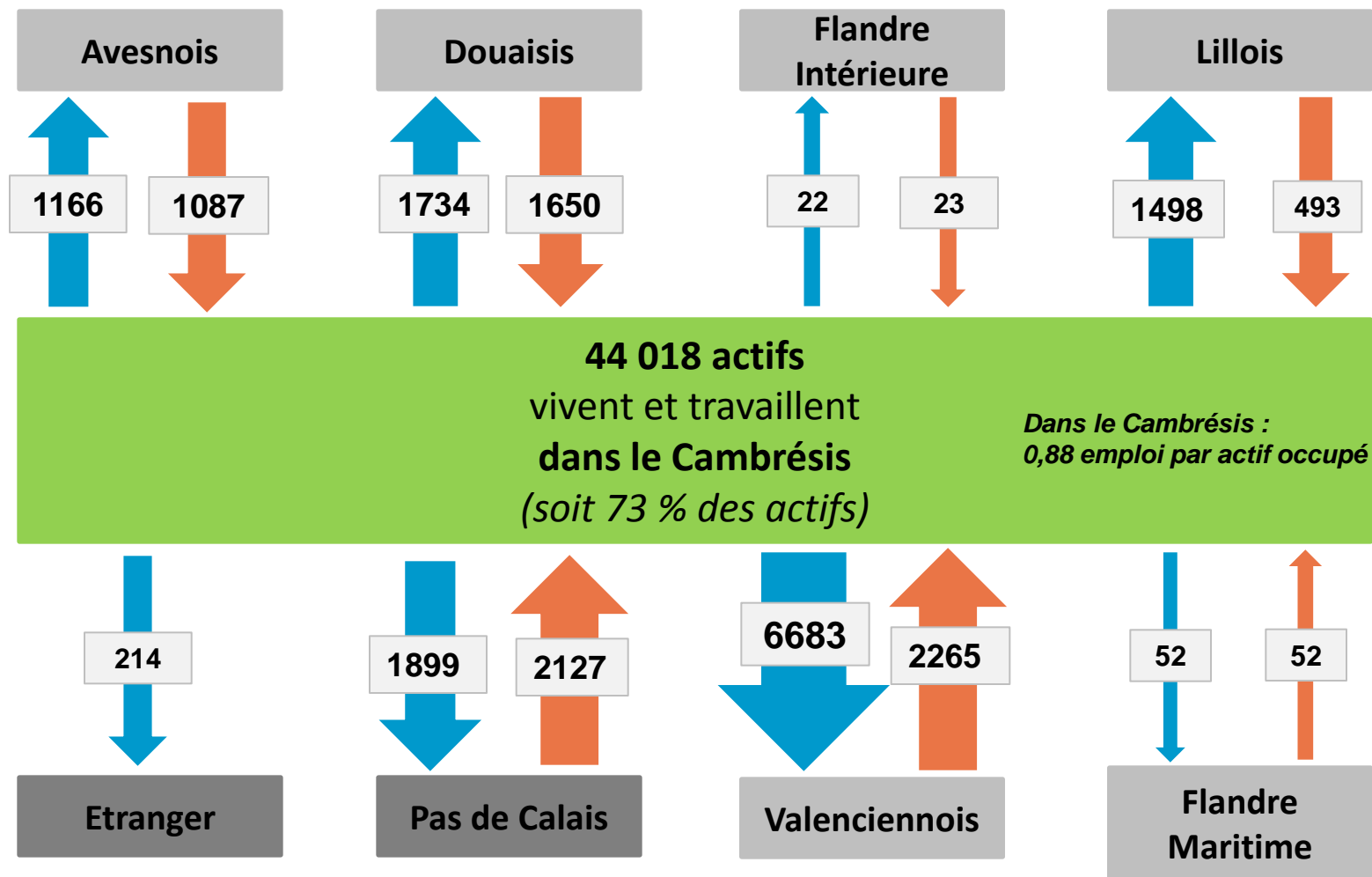
- Cela a concerné 1470 ménages entre 2003 et 2008
- Des ménages plus jeunes et davantage de ménages biactifs que parmi les personnes en mobilité sur le Cambrésis
- Des ménages qui s'orientent davantage vers des **logements locatifs privés** (individuels et collectifs)

Profil comparé des ménages ayant quitté le Cambrésis pour le Pas de Calais, et les ménages en mobilité au sein du Cambrésis

Source INSEE. Fichier détail des mobilités résidentielles



D'importants flux domicile-travail avec l'arrondissement de Valenciennes



Des profils socio-économiques moins favorables que dans le département

- **Un taux de chômage légèrement plus élevé**
 - Mais qui progresse moins rapidement que dans les autres territoires
- **Des niveaux de revenus inférieurs au reste du département**
 - Et davantage de ménages sous le seuil de pauvreté dans le parc privé
- **La proportion de logements sociaux la plus faible du département**

	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
Cambrésis	16%	6,6%	15 920 €	15%	9%
Avesnois	18%	10,0%	14 795 €	15%	18%
Douaisis	16%	7,4%	16 091 €	14%	20%
Lillois	14%	8,1%	18 009 €	12%	21%
SCOT Flandre Intérieure	10%	8,1%	18 062 €	8%	12%
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%

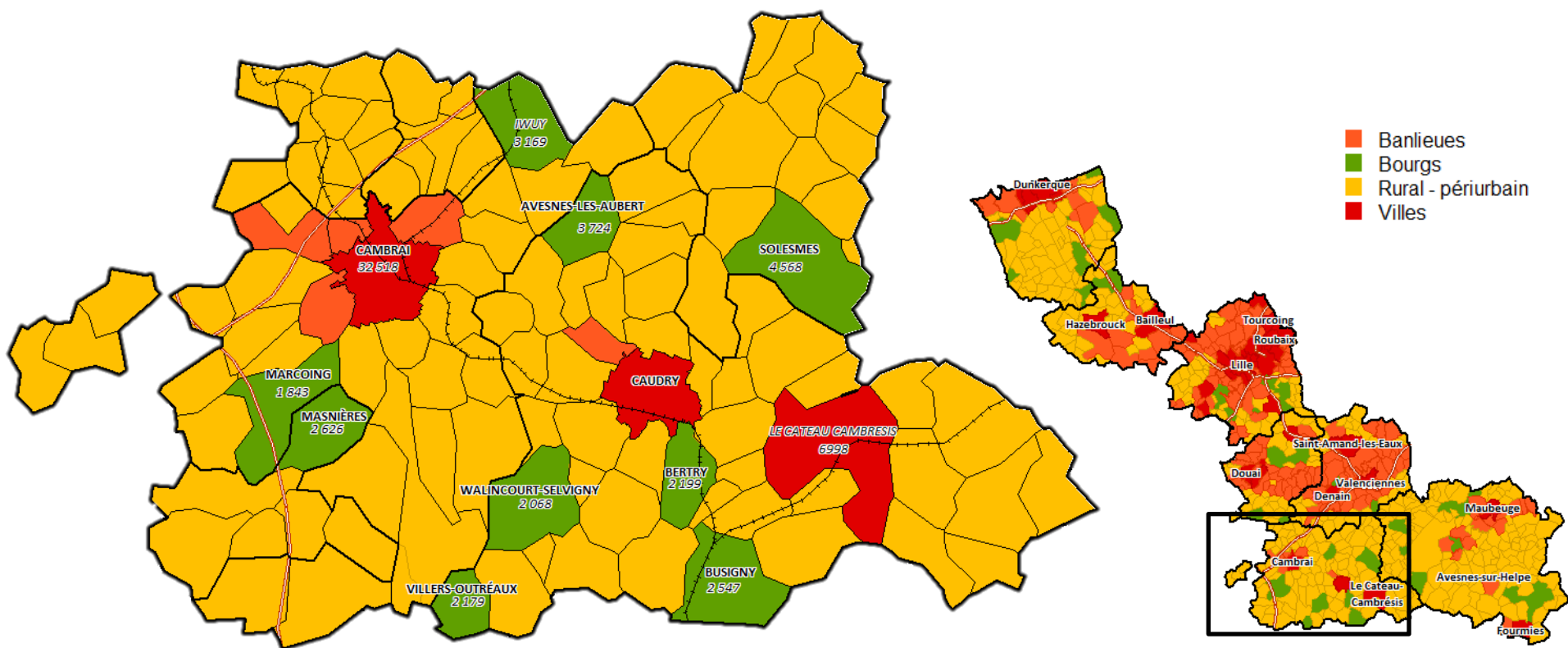
Les caractéristiques du parc de logements privés

	Part du parc privé au sein de l'ensemble des RP	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
Cambrésis	89%	75%	54%	5%	8%	3%	13%
Avesnois	79%	76%	54%	5%	6%	3%	17%
Douaisis	76%	74%	40%	7%	7%	2%	13%
Lillois	77%	68%	45%	6%	19%	1%	6%
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%
Département du Nord	78%	72%	44%	6%	13%	2%	10%

- C'est le territoire qui compte la plus forte proportion de logements privés
- Les trois quarts des logements privés sont en propriété occupante.
- Des logements plus anciens et moins confortables que sur le reste du département.

La classification communale

- **Un territoire majoritairement rural**
 - Un maillage en villes et bourgs ruraux qui permet une bonne desserte en équipements de première nécessité



Les particularités du Cambrésis 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 Cambrésis	53 623	-0,5%	3,3%	2,18	0,4%	43%	18%	14 600 €	3,2
Total Villes	1 231 244	-0,7%	2,5%	2,27	0,9%	36%	25%	15 938 €	3,0
Banlieues Cambrésis	15 093	-0,4%	4,5%	2,48	1,9%	30%	10%	16 979 €	2,8
Total Banlieues	856 708	-0,5%	3,7%	2,55	1,4%	34%	19%	17 250 €	3,6
Bourgs Cambrésis	24 923	-0,2%	2,6%	2,49	-0,5%	56%	6%	15 186 €	2,1
Total Bourgs	118 900	-0,1%	3,0%	2,42	0,9%	41%	15%	16 803 €	3,4
Rural Cambrésis	66 733	0,2%	2,6%	2,55	-0,1%	59%	2%	16 957 €	3,3
Total Rural	365 088	0,1%	3,0%	2,62	0,6%	47%	4%	19 091 €	4,6
Total SCOT Cambrésis	160 372	-0,2%	3,0%	2,40	0,3%	50%	9%	15 920 €	3,1
Nord	2 571 940	-0,5%	3,0%	2,41	1,0%	37%	20%	16 768 €	3,4

• Pour les villes

- Un vieillissement plus marqué
- Un parc plus ancien
- Un parc social plus faiblement représenté

• Pour les banlieues

- Un profil proche des banlieues du département, avec cependant un vieillissement plus marqué et une production de logement moins dynamique

• Pour les bourgs

- Une régression de l'emploi contrairement aux autres bourgs du département
- Un parc très ancien et un parc HLM très faible

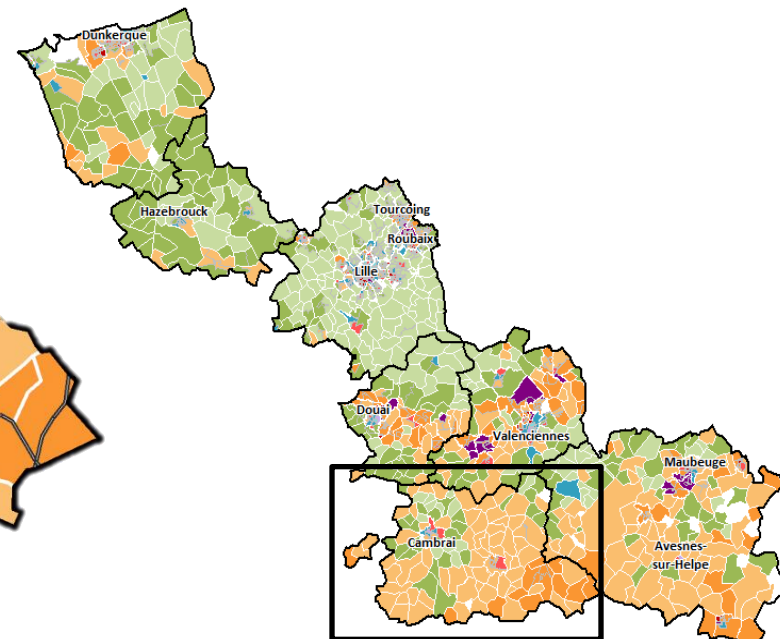
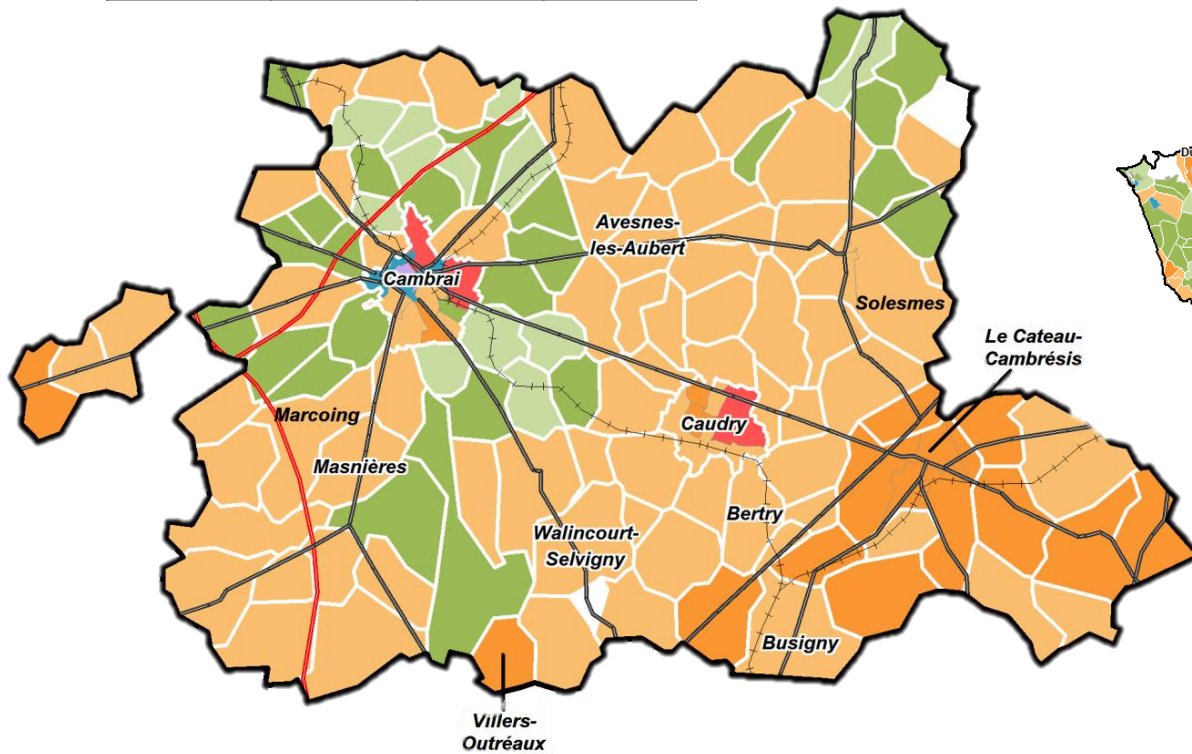
• Pour les communes rurales-périurbaines

- Une régression de l'emploi contrairement aux autres communes rurales du département
- Des revenus nettement plus faibles
- Une production peu dynamique

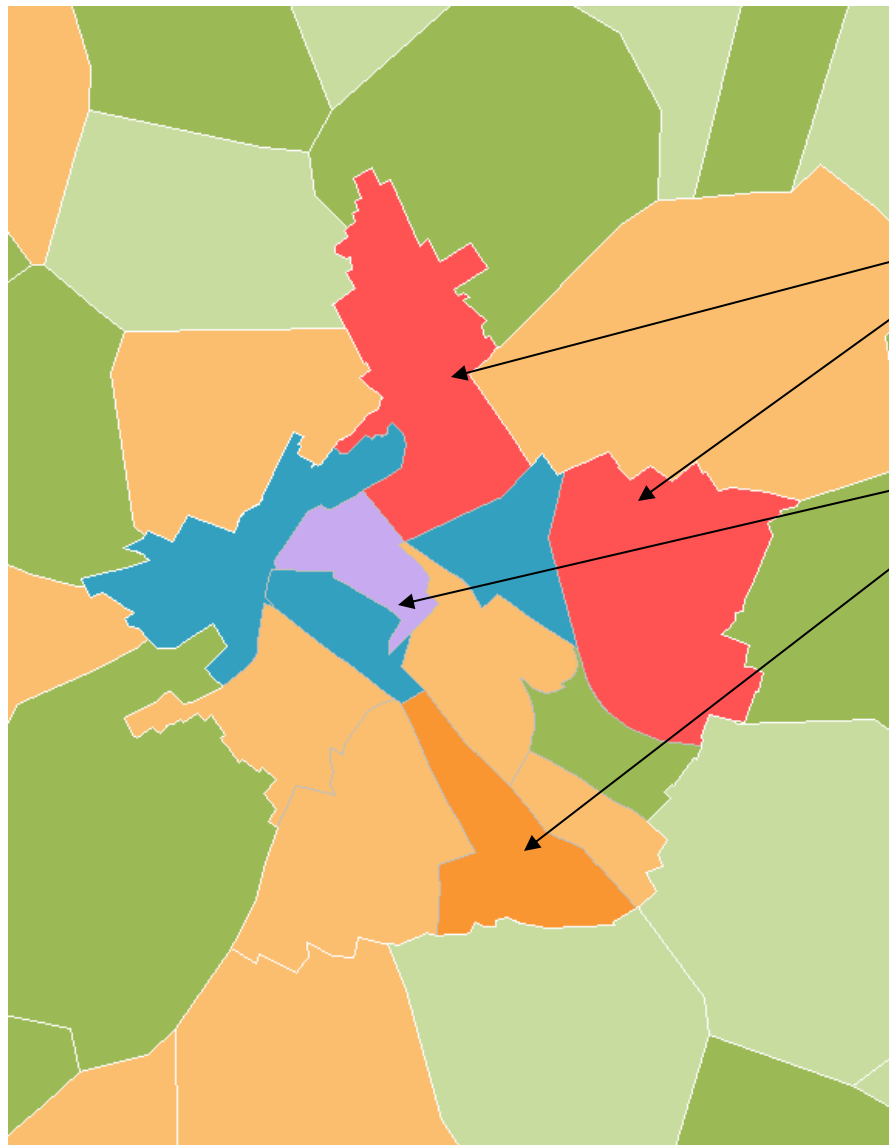
Une approche multicritères : la typologie à l'IRIS

	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	

- **Un territoire majoritairement composé d’habitat individuel en propriété occupante mais des variations en termes de revenus**
 - Une population plutôt modeste sur une grande partie du territoire, et notamment dans la pointe sud-est
 - Des niveaux de revenus supérieurs dans la banlieue de Cambrai



Une approche multicritères : la typologie à l'IRIS (Zoom sur Cambrai)



- Dans la ville centre, des quartiers avec des difficultés sociales :

- Dans le parc social

- Mais aussi dans le parc privé

	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 pour les ménages du Douaisis et du Valenciennois
- Une faible dynamique interne en matière de construction neuve et de production d'emplois
- D'importants flux domicile-travail avec le territoire Valenciennois
- Des situations socio-économiques peu favorables et une offre sociale très faiblement développée

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

Une production de logements moins dynamique que dans le Nord

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

- **Environ 490 logements construits par an sur la période 1999-2009**
 - Dont 430 logements qui permettent de répondre au phénomène de **desserrement des ménages**, 30 qui permettent le **renouvellement du parc**
 - Seuls 30 logements ont permis d'accueillir une **population supplémentaire** (6 % de la production)

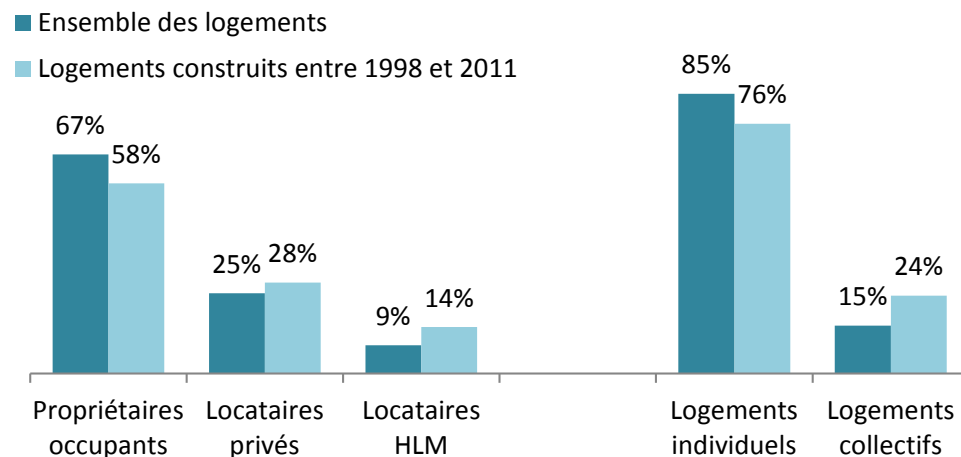
Nb. : le besoin en logements lié au desserrement est aujourd'hui relativement faible ; cela s'explique probablement par la faiblesse de l'offre disponible. Ce poste pourrait être amené à augmenter dans le futur.

- **Une activité de la construction portée par l'individuel**

- ... mais qui permet néanmoins le développement du parc collectif et locatif

Type et statut d'occupation des logements construits entre 1998 et 2011

Source : FILOCOM 2011



Une proportion de logements HLM inférieure à la moyenne départementale

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

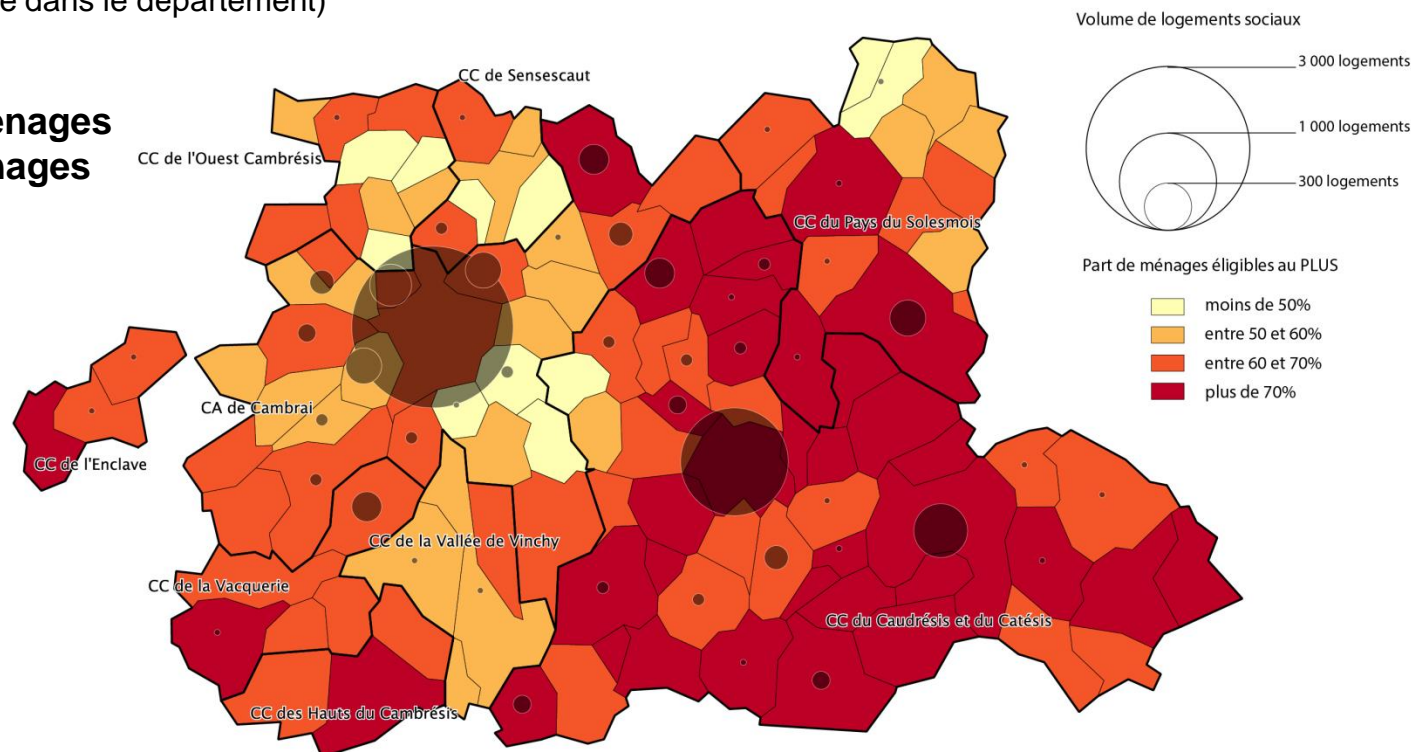
- **1420 demandes exprimées au 1er Janvier 2011**
 - 27 % des demandes ont été déposées il y a plus d'un an (contre 34 % dans le département)
- **Une demande qui s'exprime vers les petits logements**
 - 33 % des demandes concernent un T1/T2, et 28 % un T4 et +
 - Alors que le parc est surtout composé de grands logements (51 % de T4 et +)
- **Des demandeurs très précaires**
 - 81 % des demandeurs sont éligibles au PLAI, contre 77 % dans le Nord
 - 49 % des logements ont des niveaux de loyers inférieurs au PLAI
- **Une demande qui s'exprime surtout depuis le parc privé**
 - 44 % 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 ? Quelle demande non exprimée ?*

- **6 567 logements sociaux au 1er Janv. 2012**
 - Soit 9 % du parc de logements
- **1554 logements construits au cours de la dernière décennie**
 - Soit 32 % de la production totale de logements dans l'arrondissement (contre 40 % en moyenne dans le département)

- **Près de 45 000 ménages (soit 68% des ménages du territoire) sont éligibles au PLUS**

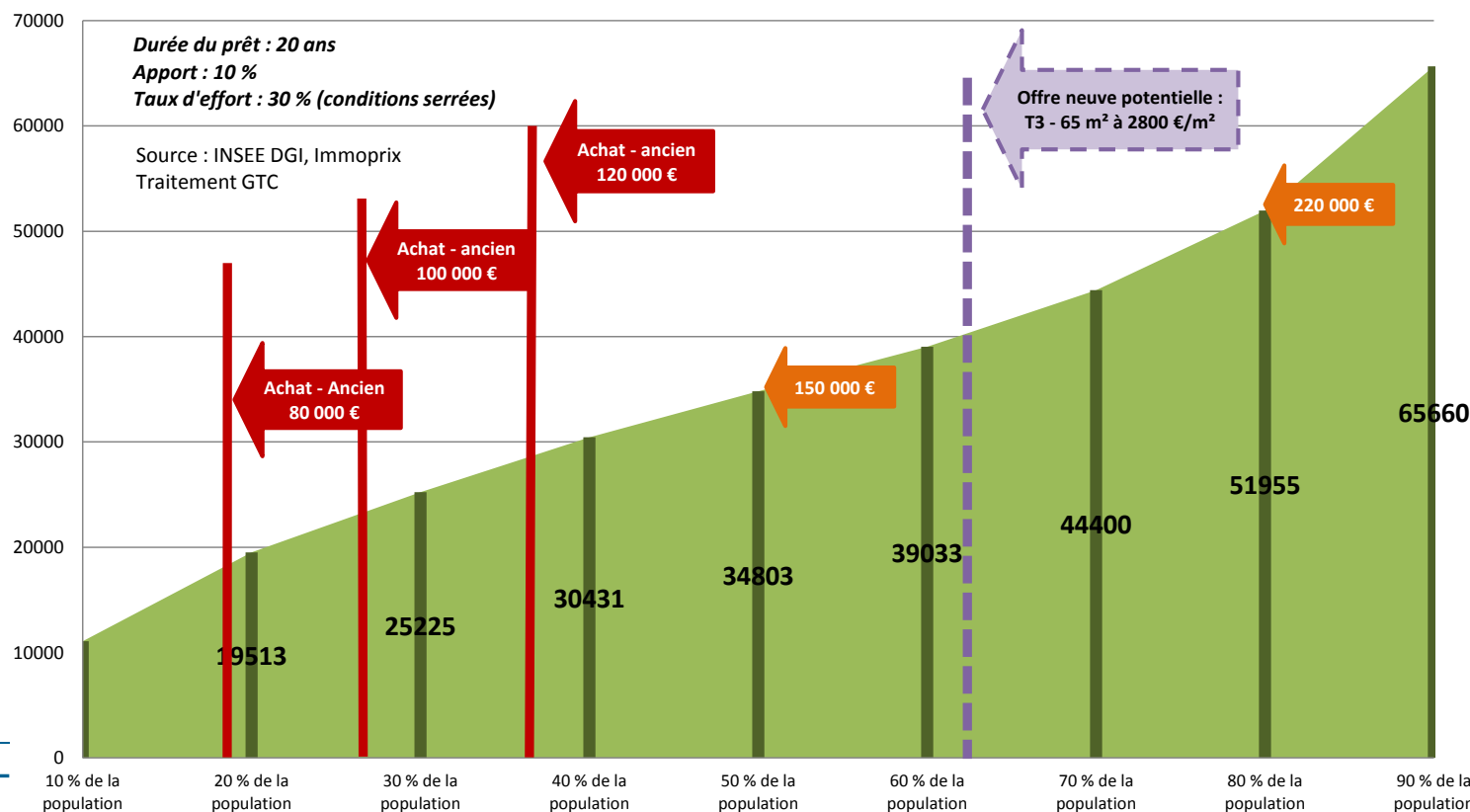


Des niveaux de prix relativement bas dans l'ancien

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

- Dans la CA de Cambrai, près des $\frac{3}{4}$ des ménages de 3 personnes peuvent acheter un logement à 100 000 €
 - Quels types de biens disponibles à ce coût ? Quelle concurrence avec l'accèsion sociale ?
- Quelles capacités des opérateurs à développer une offre neuve accessible pour les ménages locaux ?

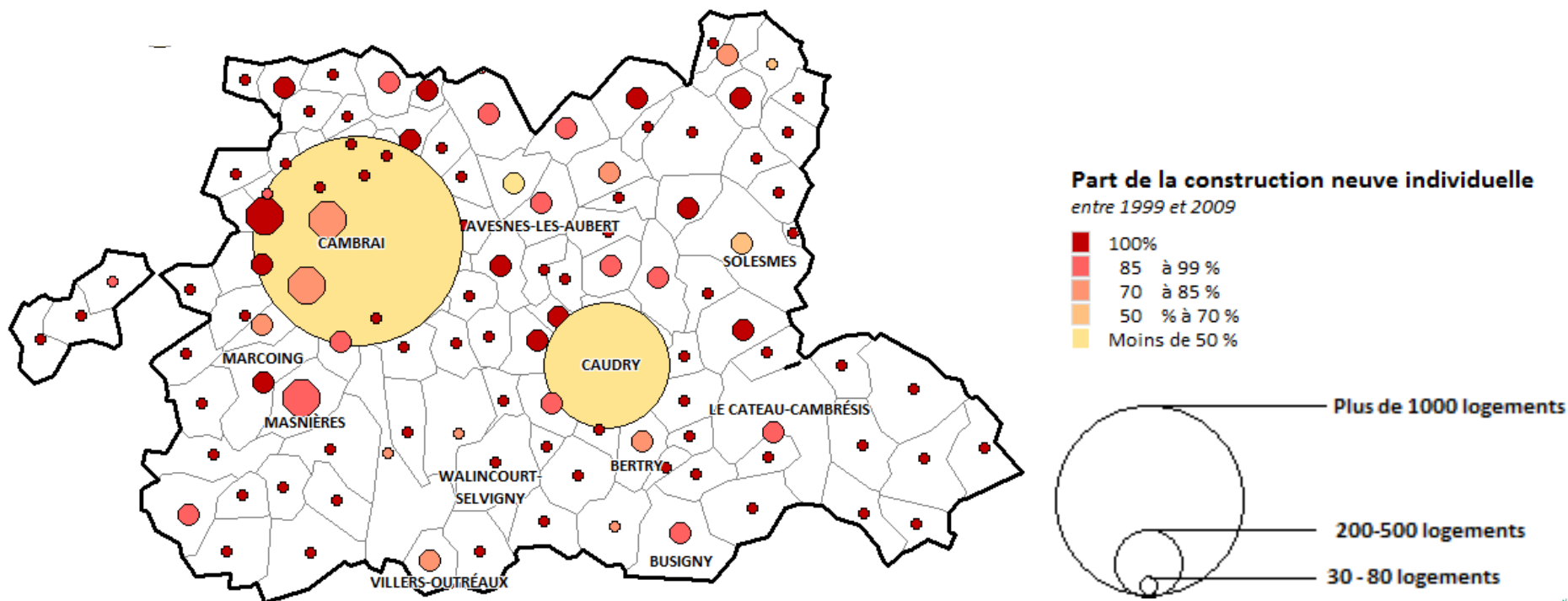
Revenus des ménages de 3 personnes de la CA de Cambrai
et capacités d'accès à la propriété sur le marché libre



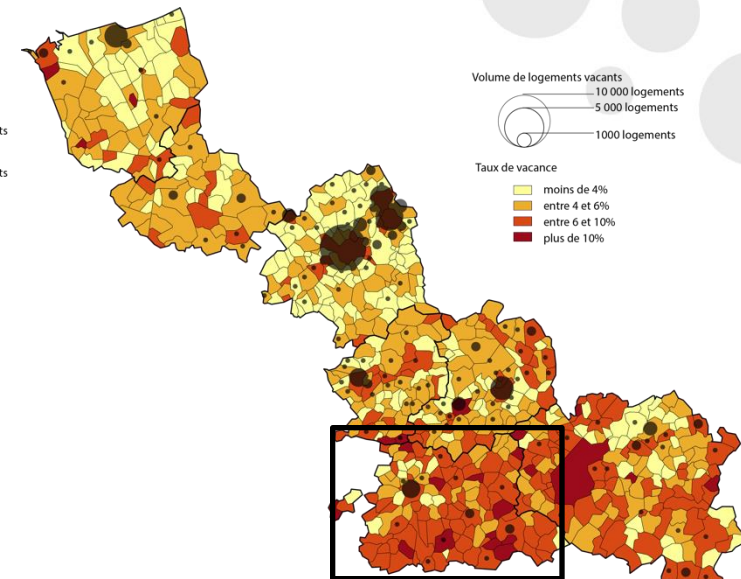
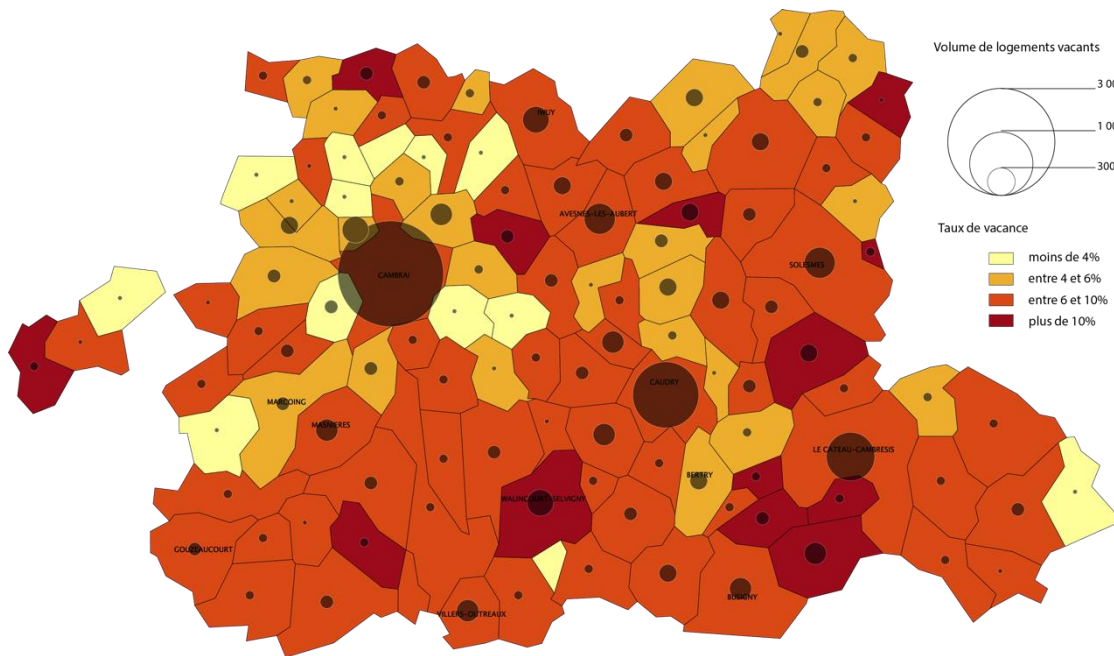
75 % de la production réalisée sous forme individuelle

→ Quelles conséquences en matière de consommation foncière ?

- Une dichotomie entre les deux principaux pôles urbains (production de logements soutenue, et majoritairement réalisée en collectif) et le reste du territoire (production faible et principalement individuelle)
- Une forte consommation foncière en faveur de l'habitat sur la période récente : 37 Ha / an entre 1998 et 2005
- Des objectifs de maîtrise foncière affichés dans le SCOT :
 - Une consommation foncière de 25 Ha / an destinés à l'habitat ;
 - Des préconisations de densité différenciées selon les communes.



Le parc vacant



- Avec plus de 8 400 logements vacants, soit 8% du parc de logement, le Cambrésis présente **le plus fort taux de vacance du département** (6% à l'échelle de l'ensemble du département)
- Cambrai, Caudry et le Cateau-Cambrésis regroupent près du tiers des logements vacants du territoire
- Les taux de vacance les plus importants s'observent dans des communes plus rurales du territoire comme Saint Souplet (13%) ou Honnechy (13%)

	Cambrésis		Département du Nord	
	parc vacant	ensemble du parc	parc vacant	ensemble du parc
part lgts ss chauffage central ni électrique	14%	13%	10%	9%
part lgts ss baignoire ni douche	12%	4%	9%	2%
part lgts avant 1949	69%	52%	56%	39%
Part de petits logements	24%	11%	28%	16%
Part de grands logements	33%	50%	27%	46%

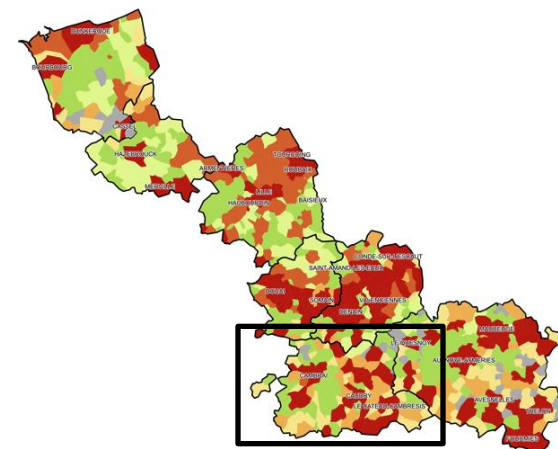
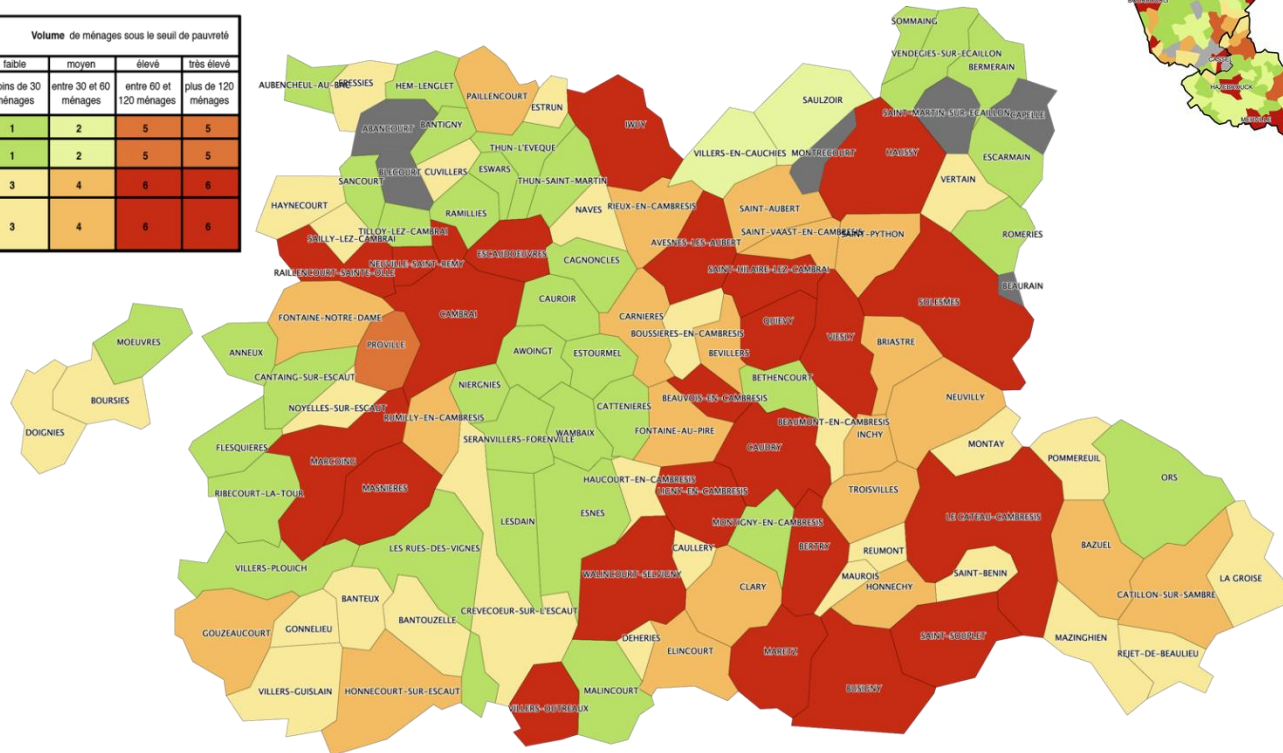
- Comme sur le reste du département, une surreprésentation des logements inconfortables et anciens au sein du parc vacant. Les petits logements représentent un logement vacant sur quatre.

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

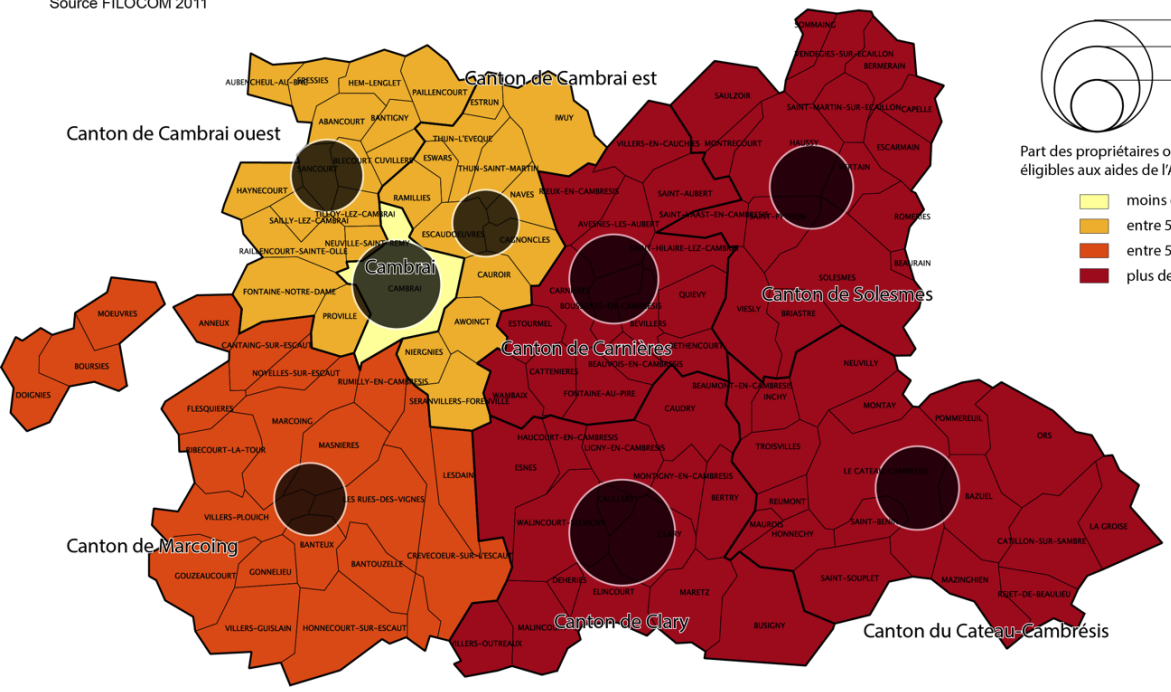
		Volume de ménages sous le seuil de pauvreté				
		faible	moyen	élevé	très élevé	
Parties ménages privés sous le seuil de pauvreté	faible	moins de 8%	1	2	5	5
	moyen	entre 8% et 10%	1	2	5	5
	élevé	entre 10% et 15%	3	4	6	6
	très élevé	plus de 15%	3	4	6	6



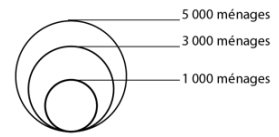
- Le Cambrésis compte plus de 8 000 ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans, ce qui correspond à 15% des ménages du parc privé de plus de 15 ans (13% à l'échelle départementale).
- 27% de ces ménages se situent à Cambrai, 11% à Caudry, 7% sur au Cateau-Cambrésis
- Les plus fortes proportions s'observent dans les communes urbaines (25% au Cateau, 21% à Caudry, 19% à Cambrai) mais également dans certaines communes rurales

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

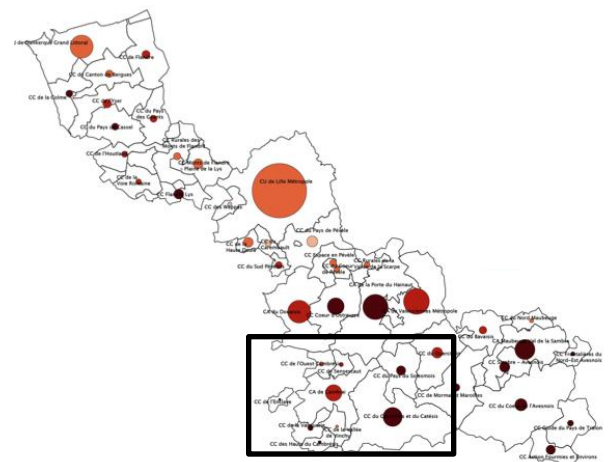
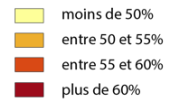
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS ÉLIGIBLES AUX AIDES DE L'ANAH
 AU SEIN DU PARC DE PLUS DE 15 ANS
 Source FILOCOM 2011



Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (dont PO majorés)



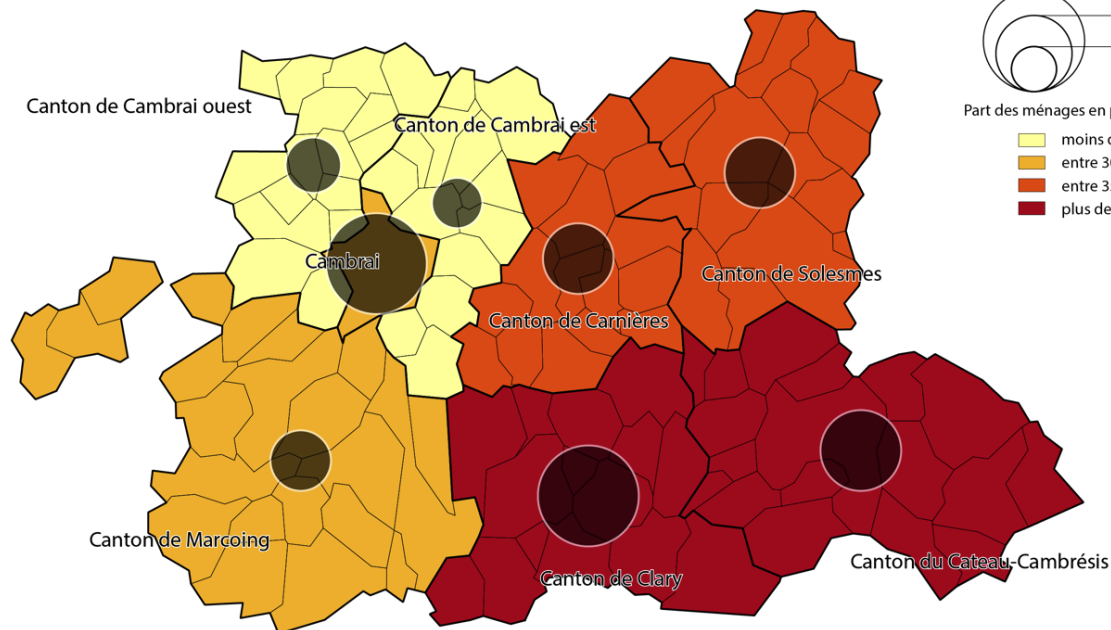
Part des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'ANAH (dont PO majorés)



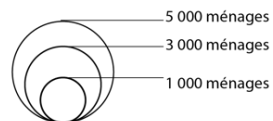
- 58% des propriétaires occupants du parc de plus de 15 ans sont éligibles aux aides de l'ANAH (48% à l'échelle du département)
- Le canton de Cateau-Cambrésis compte 65% de propriétaires occupants éligibles au sein du parc du plus de 15 ans.

Estimation des volumes et parts de ménages en précarité énergétique

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE DES MÉNAGES
Simulation Urbanis



Nombre de ménages en précarité énergétique

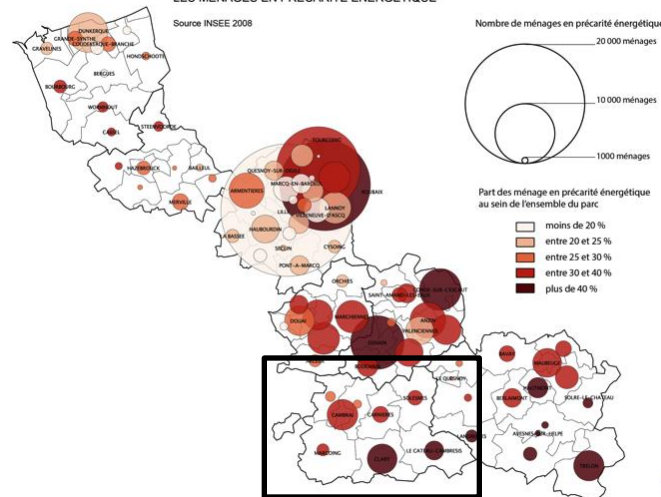


Part des ménages en précarité énergétique



LES MÉNAGES EN PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

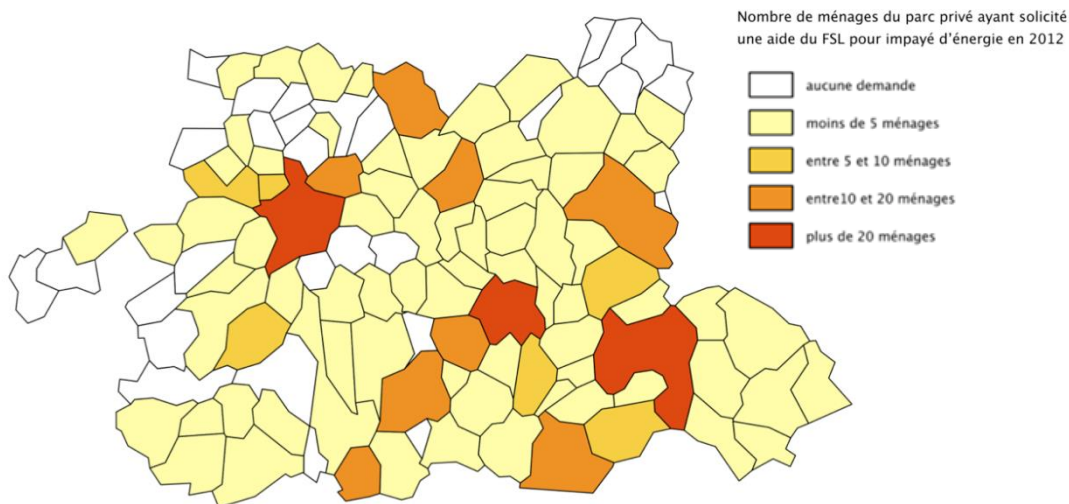
Source INSEE 2008



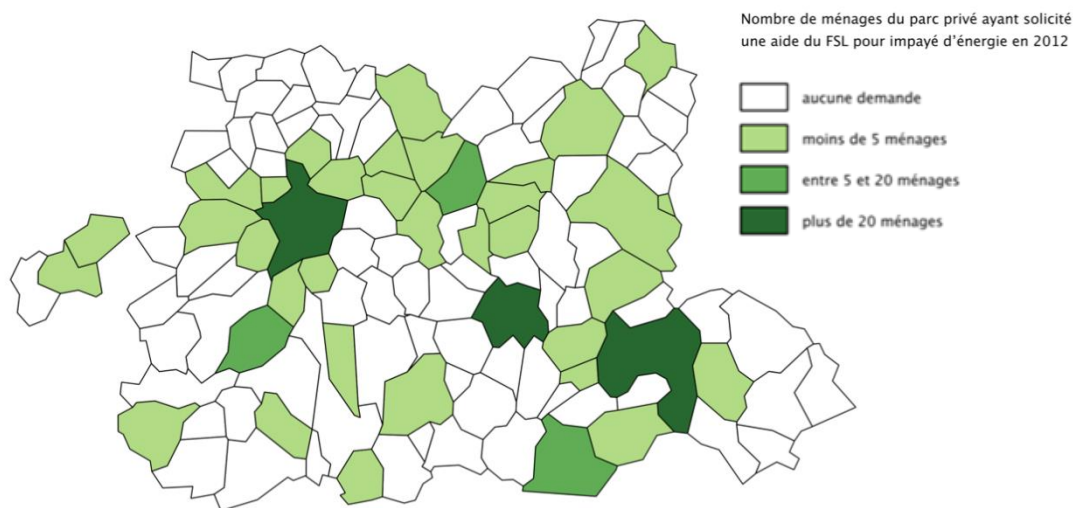
- Un peu plus de 29 000 résidences principales ont une étiquette F ou G, ce qui représente 45% du parc (contre 34% à l'échelle du département)
- Plus de 23 000 ménages sont potentiellement en précarité énergétique sur le territoire, soit 36% des ménages (département : 28%).
- Les proportions les plus importantes s'observent sur les cantons du Cateau-Cambrésis (47% des ménages) et de Clary (41% des ménages)
- Avec plus de 5 000 ménages, Cambrai regroupe 22% des ménages potentiellement en précarité énergétique du territoire.

La mobilisation du FSL au titre des impayés d'énergie

LES MÉNAGES DEMANDEURS D'UNE OU PLUSIEURS AIDE AUX IMPAYÉS D'ÉNERGIE EN 2012 AU SEIN DU PARC PRIVÉ
Sources : Département du Nord DG Solidarité – DPS – Service Evaluation et Prospective Sociale



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



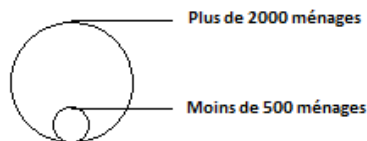
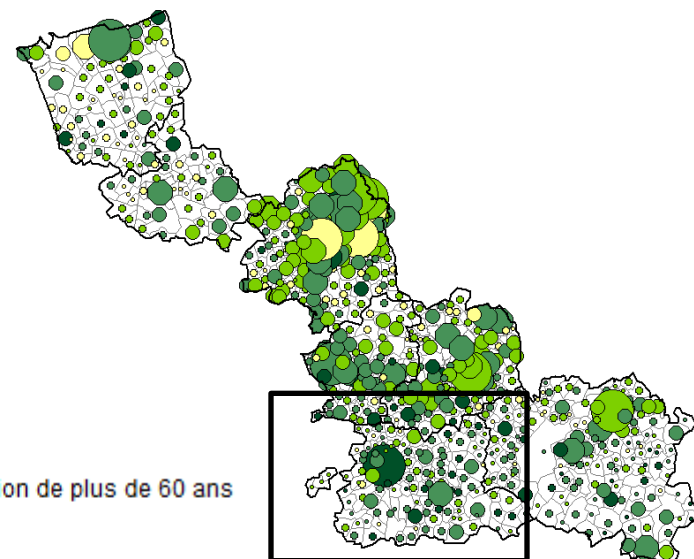
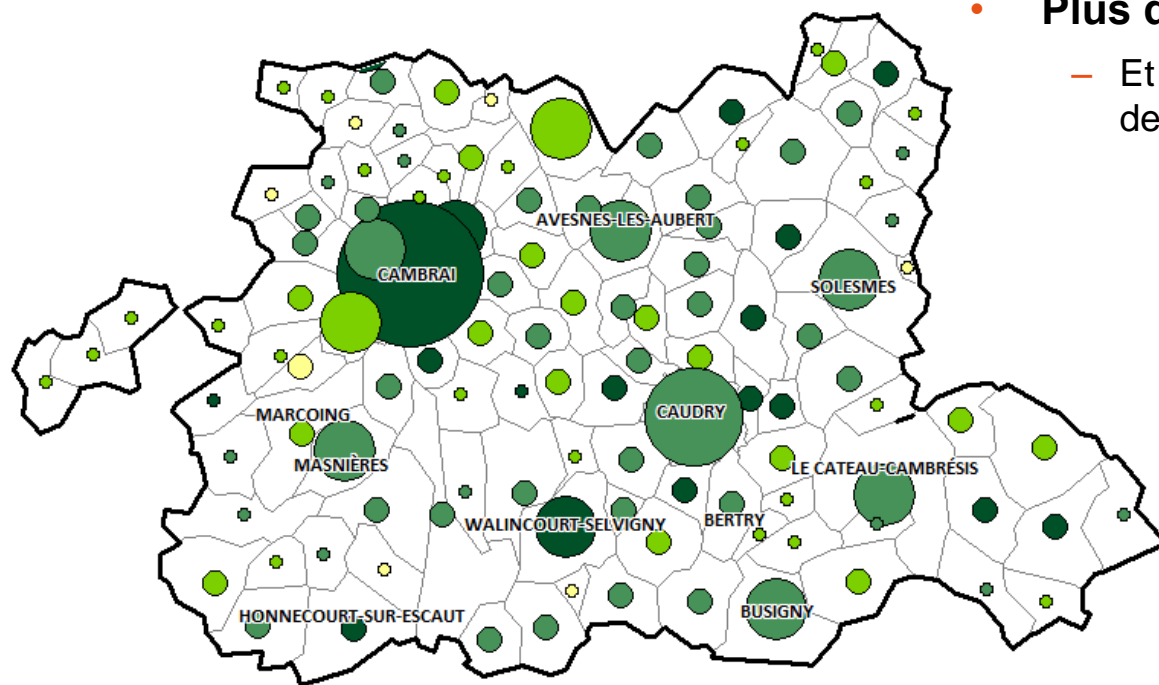
- Sur l'ensemble du territoire, les ménages du parc privé représentent près de 75% des ménages ayant bénéficié d'une aide en 2012.
- Le territoire regroupe 7% des ménages aidés sur l'ensemble du département mais 12% si l'on s'intéresse uniquement aux ménages du parc privé.

Une population plus âgée que dans le Nord

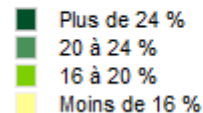
→ Quels besoins d'adaptation des logements ?

- **22 % de personnes de plus de 60 ans, contre 19,5 % dans le Nord**
 - Notamment à l'est du territoire
- **La majorité des personnes âgées sont propriétaires de leur logement**
 - 6 % de locataires HLM et 10 % de locataires privés

- **Plus de 2960 bénéficiaires de l'APA**
 - Et 685 personnes bénéficiaires de la Prestation de Compensation du Handicap (PCH)



Part de la population de plus de 60 ans



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

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

- Seuls 10 % de T1-T2 dans le Cambrésis contre 15 % dans le département

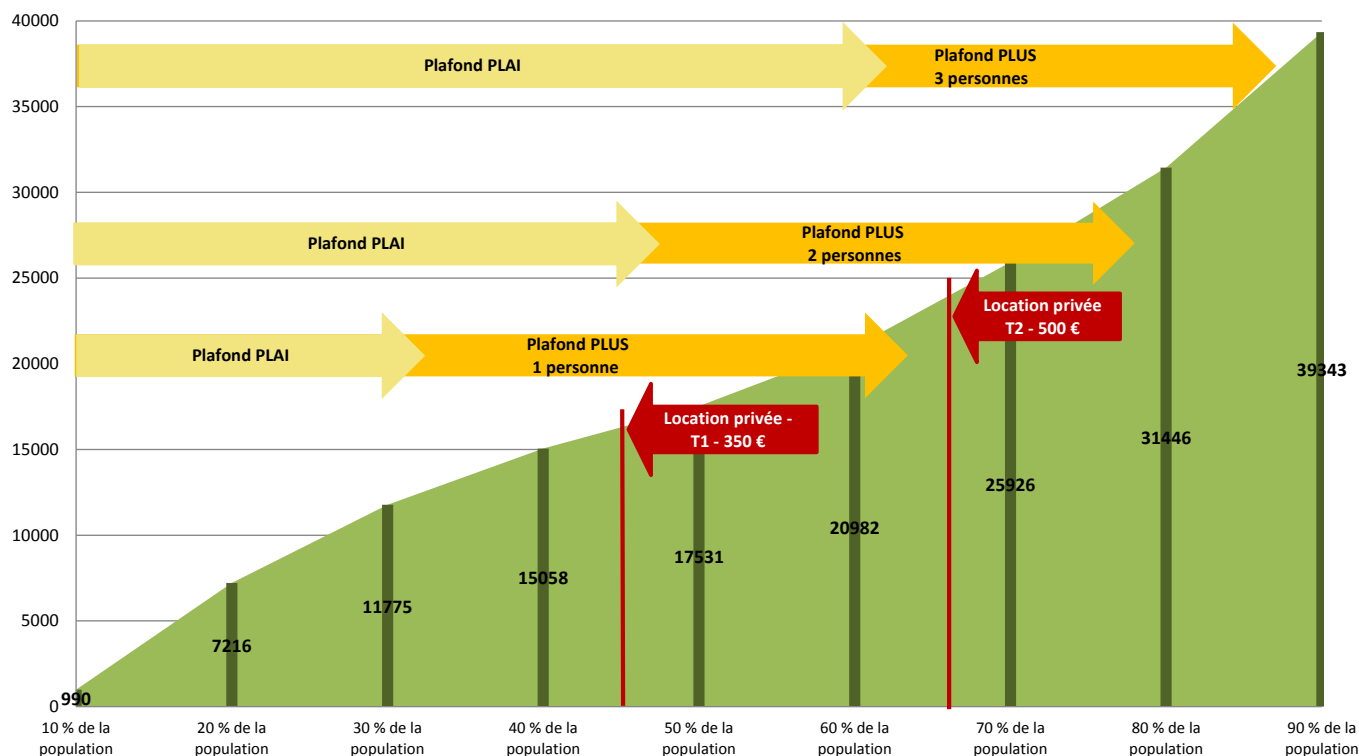
- Des niveaux de prix dans le parc privé qui excluent une part importante des jeunes ménages

- 45 % ne peuvent pas louer un appartement à 350 € et plus de 65% à 500 €

- Alors qu'une grande partie d'entre eux sont éligibles au parc social

Revenus des ménages de moins de 30 ans de la CA de Cambrai et capacités d'accès au parc sur la ville centre (taux d'effort de 25 % pour le locatif privé)

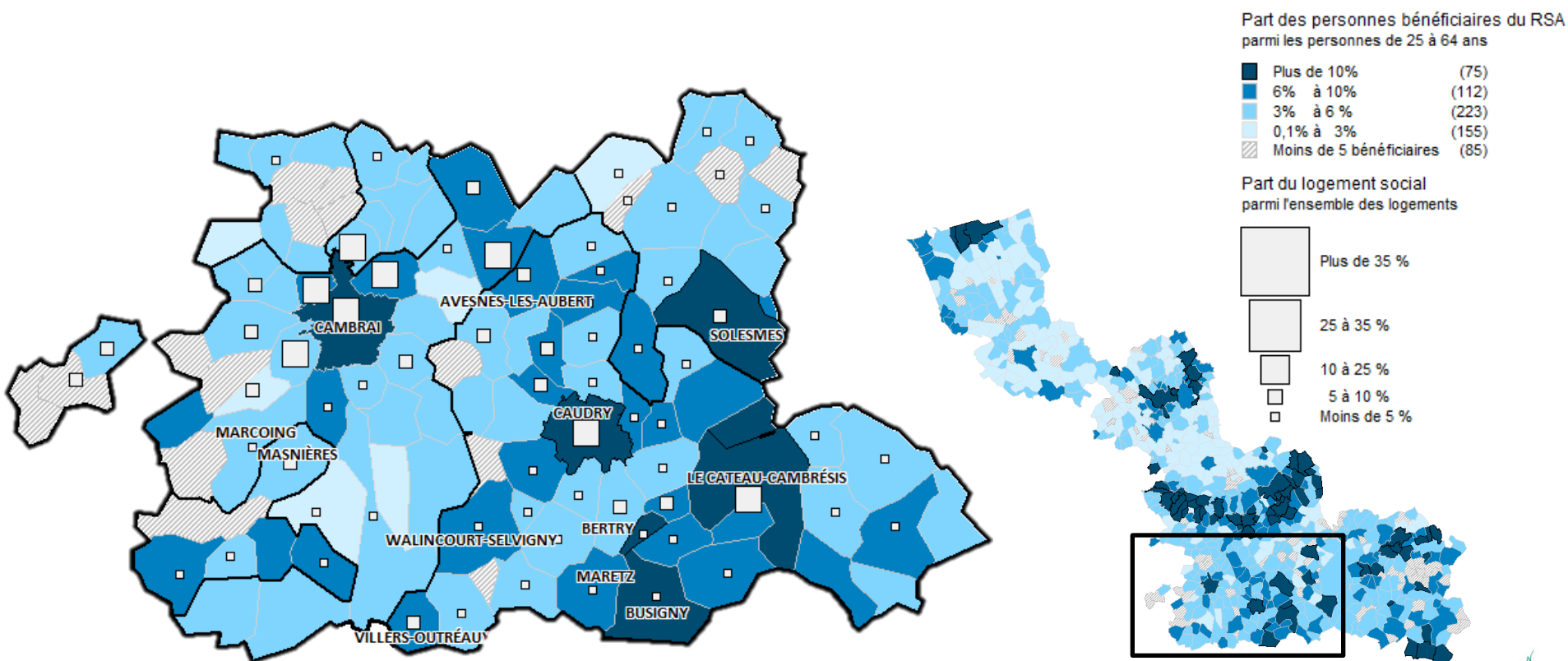
Source : INSEE DGI, CECIM
Traitement GTC



La présence de populations fragiles

→ Quelles solutions pour ces ménages ?

- **Une part moindre de personnes bénéficiaires de minima sociaux**
 - 8,8 % de la population de 25 à 64 ans bénéficie du RSA, contre 9,5 % dans le Nord
 - Des proportions plus élevées dans l'est du territoire, où le parc social est pourtant faiblement développé
- **Une mobilité dans le parc social (12,4 %) plus élevée que la moyenne départementale (9,8%)**

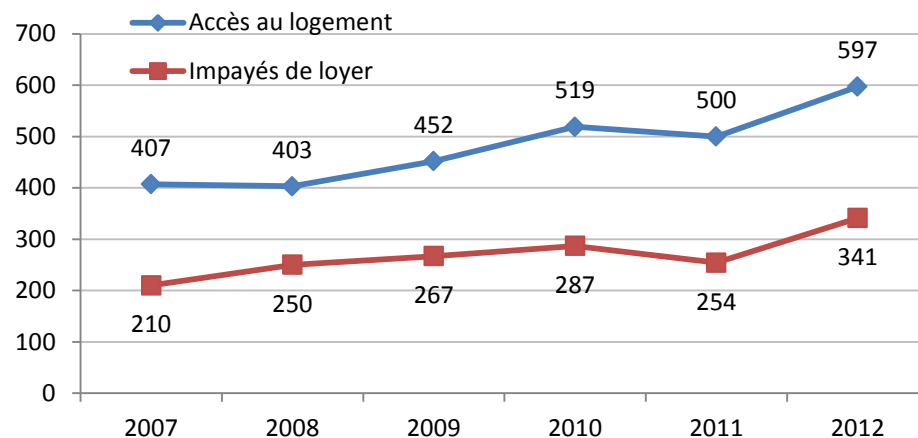


La présence de populations fragiles

→ Quelles solutions pour ces ménages ?

- Environ 940 demandes déposées auprès du FSL en 2012 pour l'accès au logement ou le maintien dans les lieux
- Au 1^{er} Janvier 2011, 200 demandes de logement social déposées par des ménages mal logés
 - Soit plus de 15 % de la demande en logement social
- 36 recours DALO déposés entre Janvier 2008 et Juillet 2009
- Un taux d'équipement en solutions d'hébergement plutôt élevé par rapport à l'ensemble du département

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



	Offre		Taux d'équipement nb de places pour 1000 hts	
	Cambrésis	Nord	Cambrésis	Nord
Hébergement urgence	81	2691	0,5	1
CHRS	121	2183	0,74	0,83
Stabilisation	63	414	0,38	0,15

Source : PDALPD

1. Présentation de la démarche

2. Pré-diagnostic du territoire

3. Enjeux opérationnels

Débats et perspectives