

Direction
départementale
des territoires et
de la mer
Février 2012

pour comprendre le présent et construire un avenir durable



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Etude des stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne

Rapport final

Maître d'ouvrage

DDTM du Nord

Références affaire / devis

Affaire n° 120000000

Devis n° 120000000

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0.1	19/12/2011	
0.2	03/02/2012	
0.3	13/02/2012	

Affaire suivie par

Olivier dussart - CETE NP / RDT / DUHF
<i>Tél. : 03 20 49 61 01</i>
<i>Courriel : Olivier.Dussart@developpement-durable.gouv.fr</i>

Rédacteurs

Olivier DUSSART - CETE NP / RDT / DUHF

Olivier DUPRE - CETE NP / RDT / DUHF (phase 1)

Peggy MERTINY-CETE NP/RDT/DUHF (phase 2)

Contributeurs

Catherine COUSAERT - CETE NP / RDT / IGS

Mohamed LASLA- CETE NP /RDT/DUHF

Relecteur



Patrick CAPLAIN- CETE NP / RDT / DUHF (phase 1)

Olivier DUPRE - CETE NP /RDT / DUHF (phase 2)

Référence(s) Intranet et Internet

http:// (à compléter par le maître d'ouvrage)

Visas techniques

Le chargé d'affaire Pilote	Le responsable de Groupe
<p data-bbox="379 297 571 327">Olivier DUSSART</p> 	<p data-bbox="1018 297 1225 327">Sylvain GUERRINI</p> 

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre	Etude des stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne dans le département du Nord
Sous-titre	
Date du document	13/02/2012
Diffusion	<input type="checkbox"/> Confidentiel (diffusion réservée au CETE) <input checked="" type="checkbox"/> Diffusion restreinte au ministère <input type="checkbox"/> Diffusion libre
Support	<input checked="" type="checkbox"/> Papier <input checked="" type="checkbox"/> Electronique

Auteurs

Auteur N°1

Prénom	Dussart
Nom	Olivier
Rôle	Pilote
Qualité	Chargé d'études

Organisme Auteur

Organisme Auteur N°1

Nom de l'organisme	Centre d'études techniques de l'équipement Nord-Picardie
Sigle de l'organisme	CETE/NP
Nom de la division	RDT/DUHF
Adresse	2 rue de Bruxelles BP 275 59019 Lille cédex
Numéro de téléphone	03-20-49-61-01
Adresse mail	olivier.dussart@developpement-durable.fr
Adresse du site web	

Organisme Commanditaire

Organisme Commanditaire N°1

Nom de l'organisme	Direction départementale des territoires et de la mer du Nord
Sigle de l'organisme	DDTM 59
Nom de la division	SH/DLELI
Adresse	62 Bd de Belfort BP 269 59019 Lille Cédex
Numéro de téléphone	03-28-03-84-75
Adresse mail	Lucie.lavogiez@nord.gouv.fr

Informations Contractuelles

Statut du rapport	Rapport final
Nature du rapport	Rapport d'étude
Numéro de devis	03 2008 D3172 et 03 2010 D 69
Numéros d'affaires	083000163 et 100347663
Numéro du chapitre budgétaire	
ISRN	
Programme	DRASR

Résumé

En 2008, la DDE, la DDASS et la préfecture du Nord ont confié au CETE Nord-Picardie la réalisation d'une étude sur les stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne menées par l'Etat dans le département.

L'habitat indigne recouvre une grande variété de situations (insalubrité, péril, saturnisme meublés dangereux...) pour lesquelles la démolition ou la réhabilitation du logement relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets.

Dans une première phase, l'étude a consisté à partir de la base de données FILOCOM à

- évaluer quantitativement un parc de logements privés de qualité médiocre en 2007 et à étudier son évolution depuis 2001.
- observer sa localisation à l'échelle communale et son poids relatif dans le parc privé total.
- comparer ses caractéristiques (taux de vacance, suroccupation et part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté) à celles de l'ensemble du parc privé.

A cette analyse de données statistiques, le CETE a ajouté une dimension qualitative en animant dans chaque arrondissement des réunions. Celles-ci ont permis aux agents de l'Etat en charge de la lutte contre l'habitat indigne d'exprimer leur ressenti sur la situation du logements indignes, l'efficacité des actions entreprises pour le résorber et les améliorations envisageables. Ces échanges avaient également pour objectif de contribuer dans les arrondissements à la mobilisation et à la coopération des services de l'Etat sur cette thématique.

Dans la seconde phase de l'étude effectuée en 2011, le CETE a étudié l'efficacité des actions entreprises par les services de l'Etat pour repérer et résorber l'habitat indigne entre 2006 et 2011. Il compare pour cela le parc de logements très dégradés identifié dans la première phase de l'étude avec les logements repérés et traités recensés dans le fichier des arrêtés de péril de la préfecture du Nord, le fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé du Nord-pas-de-Calais et la base de données OPAL de l'ANAH.

Table des matières

INTRODUCTION.....	16
PHASE 1 :	18
IDENTIFICATION D'UN PARC PRIVE DE QUALITE MEDIOCRE: RESULTATS DES EXPLOITATIONS STATISTIQUES	18
SYNTHESE DEPARTEMENTALE.....	19
1) Poids du logement médiocre dans le parc privé du département du Nord et son évolution depuis 2001.....	19
1.1) En 2007, les logements privés médiocres représentent un peu plus du cinquième du parc de logements privés du département du Nord (22,41%) soit 197 667 logements.	19
1.2) Les logements de mauvaise qualité ne représentent que la moitié (49,3%) du parc départemental de logements privés médiocres. Les logements très dégradés n'en représentent qu'une part relativement faible (16,01%).	22
2) Caractéristiques du parc de logements médiocres et de ses occupants.....	26
2.1) La vacance de 3 ans et plus qui correspond vraisemblablement le plus souvent aux situations de vacance d'obsolescence ou d'inadaptation est très importante dans le parc de logements médiocres (4,32% alors qu'elle n'est que de 1,57% dans l'ensemble du parc privé du département).	26
2.2) D'importantes disparités existent, en 2007, dans la structure des marchés immobiliers selon le niveau de qualité des logements.	29
2.3) Dans le parc privé médiocre comme dans le parc privé de qualité, la mobilité des propriétaires est très nettement inférieure à celle des locataires en 2007.	32
2.4) Les propriétaires sont largement majoritaires parmi les occupants des logements médiocres (67,8%).	33
2.5) Les situations de suroccupation sont très nombreuses au sein du parc de logements médiocres. Le taux de suroccupation est, en effet, de 7,36% au niveau départemental soit le triple du taux de suroccupation dans la totalité du parc privé (2,65%).	33
2.6) Le pourcentage de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est particulièrement important dans le parc de logements médiocres (25,37%) alors qu'il n'est que de 16,28% au sein de l'ensemble du parc privé.....	36
Synthèse départementale : les idées principales	39
PHASE 2 :	40
ANALYSE DU REPERAGE ET DE LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE	40
1 LE REPERAGE DES LOGEMENTS INDIGNES.....	41
1.1 Sources et précisions méthodologiques.....	41
1.1.1 Deux sources de données exploitées : le fichier des arrêtés de péril et le fichier des arrêtés d'insalubrité	41
1.1.2 Plusieurs limites.....	41
Absence d'indications sur le nombre de logements concernés par les arrêtés dans le fichier des arrêtés de péril.	41
Le nombre de logements concernés par les arrêtés n'est que partiellement renseigné dans le fichier des arrêtés d'insalubrité.	41
Absence de mise à jour 2010 du fichier des arrêtés de péril.	42
1.2 Les arrêtés de péril et d'insalubrité en 2009.....	42
1.2.1 Une forte présence dans la vallée de la Sambre et l'est du bassin minier.....	42

1.2.2 Des arrêtés d'insalubrité sensiblement plus nombreux que les arrêtés de péril.	43
1.2.3 Près de deux arrêtés sur trois ont été pris depuis 2001.	44
Source : fichier des arrêtés de péril de la préfecture du Nord 2009, fichier des arrêtés d'insalubrité de l'ARS Nord-Pas de Calais 2009.	44
1.3 Les logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010.....	45
1.3.1 Localisation des logements repérés en 2010	45
Un repérage relativement efficace dans les arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et de Valenciennes à l'inverse de ceux de Cambrai, Dunkerque et Douai.	45
Une situation contrastée dans les pôles urbains.....	46
1.3.2 Une qualité de repérage très diverse selon les EPCI (cf annexe I).....	47
1.3.3 Nature des arrêtés d'insalubrité en vigueur en 2010.....	48
1.3.4 Les tendances récentes : une très nette augmentation des prises d'arrêtés depuis 2006	49
2. LE TRAITEMENT DES LOGEMENTS INDIGNES / LES TENDANCES RECENTES... ..	50
2.1 Sources et précisions méthodologiques.....	50
2.1.1 Deux sources de données exploitées : Fichier OPAL de l'ANAH et fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé	50
2.1.2 Limites de ces sources pour l'évaluation de l'action publique	50
2.2 L'action de l'administration : les levées (et assimilées) récentes (2007-2010).....	51
2.2.1 Localisation des levées d'arrêté (et assimilés) survenues entre 2007 et 2010	51
2.2.2 Poids relatif des levées d'arrêtés au regard du gisement de logements très dégradés de 2007	51
2.3 L'action de réhabilitation des particuliers aidée par l'ANAH.....	56
SYNTHESE DES RESULTATS EN TERMES DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT.....	64
1.L'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne s'est accompagnée d'une nette augmentation du repérage et du traitement des logements insalubres.	64
2.Une intervention essentiellement concentrée sur les pôles urbains	64
3.Des situations néanmoins inquiétantes dans un certain nombre de communes urbaines	65
4.Une intervention publique très faible dans les secteurs péri-urbains et ruraux	65
5. Synthèses par arrondissement	66
ANNEXES PHASE 1	69
ANNEXE A LA PARTIE 2. 2) (pages 29 à 31) DU RESULTAT DES EXPLOITATIONS STATISTIQUES.....	70
ANNEXE PHASE 1	78
SYNTHESES DES EXPLOITATIONS STATISTIQUES PAR ARRONDISSEMENT.....	78
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE.....	79
1) Poids du logement médiocre en 2007 dans le parc privé et son évolution depuis 2001.....	79
1.1) Le faible taux de logements médiocres dans le parc privé de l'arrondissement de Dunkerque (17,3% contre 22,41% au niveau départemental) ne doit pas masquer l'important contraste entre l'aire urbaine de Dunkerque où la part des logements médiocres est le plus souvent faible et les parties centrale et méridionale de l'arrondissement où, la majorité des communes connaissent un taux élevé de logements médiocres.	79
1.2) La proportion de logements très dégradés de l'arrondissement est, dans le parc total comme dans le seul parc privé, la plus faible du département.	84
2) Caractéristiques du parc de logements médiocres et de ses occupants.....	88
2.1) Le taux de vacance supérieure à 3 ans est inférieur à la moyenne départementale dans l'arrondissement de Dunkerque (3,89% contre 4,32%).	88
2.2) L'arrondissement de Dunkerque est celui où la part des propriétaires parmi les occupants de logements médiocres est la plus importante du département.	92
2.3) Le taux de suroccupation dans le parc de logements médiocres est nettement inférieur à la moyenne départementale (5,34% contre 7,36%).....	93

2.4) Le pourcentage de ménages pauvres dans le parc de logements médiocres est plus faible qu'à l'échelle départementale (23,16% contre 25,37%).	94
Synthèse arrondissement de Dunkerque : les idées principales.....	97
ARRONDISSEMENT D'AVESNES-SUR-HELPE.....	98
1) Poids du logement médiocre et son évolution depuis 2001.....	98
1.1) La proportion de logements médiocres est plus faible dans l'arrondissement d'Avesnes sur Helpe (18,22%) que dans le département (22,41%).	98
1.2) A la différence des logements médiocres, les logements très dégradés sont sur-représentés dans le parc privé (3,97% contre 3,59% en moyenne départementale).	103
2) Caractéristique du parc de logements médiocres et de ses occupants.....	106
2.1) La vacance de longue durée est très élevée dans le parc médiocre de l'arrondissement (7,96% contre 4,32% dans le département).	106
2.2) Les propriétaires sont sous-représentés parmi les occupants du parc médiocre privé de l'arrondissement (64,29%). La proportion de propriétaires parmi les occupants des logements très dégradés est cependant plus importante dans l'arrondissement qu'à l'échelle départementale.	110
2.3) Le taux de suroccupation (8,03%) dans le parc médiocre de l'arrondissement est le plus élevé du département.	111
2.4) Un ménage sur trois résidant dans le parc médiocre de l'arrondissement a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (33,34%). Il s'agit de la plus forte proportion du département.	113
Synthèse arrondissement d'Avesnes sur Helpe : les idées principales.....	116
ARRONDISSEMENT DE CAMBRAI.....	117
1) Poids du logement médiocre en 2007 et son évolution depuis 2001.....	117
1a) Avec un poids du logement médiocre égal à 21,98% du parc privé, l'arrondissement de Cambrai est proche de la valeur départementale (22,41%), en troisième position derrière Lille et Valenciennes.	117
1.2) L'arrondissement de Cambrai présente de très loin la plus forte proportion de logements très dégradés dans son parc privé (5,76% contre 3,95% dans le département).	122
2) Caractéristique du parc de logements médiocres et de ses occupants.....	125
2.1) L'arrondissement de Cambrai est, en 2007, celui où la vacance de longue durée dans le parc médiocre est la plus élevée (9,39% contre 4,32% dans le département).	125
2c) Le taux de suroccupation (5,84%) dans le parc médiocre de l'arrondissement est inférieur à celui observé à l'échelle départementale (7,36%). Dans le seul parc très dégradé, ce taux est le plus faible du département.	130
2d) C'est presque un ménage sur trois résidant dans le parc médiocre de l'arrondissement qui a des revenus inférieurs au seuil de pauvreté (31,51%). La moyenne départementale s'élève à 25,37%. Il convient de relever que dans le seul parc très dégradé privé, la part des ménages pauvres atteint près de 40%.	131
Synthèse arrondissement de Cambrai : les idées principales	134
ARRONDISSEMENT DE DOUAI.....	135
1) Poids du logement médiocre dans le parc privé en 2007 et son évolution depuis 2001.....	135
1a) La proportion de logements médiocres dans l'arrondissement de Douai est la plus faible du département (16,45%).	135
1.2) Les logements très dégradés sont faiblement représentés dans le parc privé de l'arrondissement, mais sur-représentés au sein du parc médiocre.	140
2) Caractéristique du parc de logements médiocres et de ses occupants.....	143
2.1) La vacance de longue durée est importante dans l'arrondissement (6,03% contre 4,32% dans le département). La faible proportion du parc de logements médiocres comme son état de dégradation élevé peuvent concourir à cette importance.	143

2.2) L'arrondissement est avec celui de Valenciennes celui où la proportion de propriétaires parmi les occupants des logements médiocres privés est la moins élevée (61,79%). Cela correspond à la tendance observée dans la totalité du parc privé où la part des propriétaires (69,69%) est également la plus faible du département.	146
2.3) La suroccupation dans le parc de logements médiocres est dans l'arrondissement de Douai (7,43%) proche de la moyenne départementale (7,36%). Dans le seul parc très dégradé, ce taux est le second de l'arrondissement même s'il est inférieur à la moyenne départementale.	147
2.4) La proportion de ménages occupant un logement médiocre et dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est importante dans l'arrondissement (28,59% contre 25,37% dans le département).	150
Synthèse Arrondissement de Douai : les idées principales	153
ARRONDISSEMENT DE LILLE.	154
1) Poids du logement médiocre dans le parc privé et son évolution depuis 2001.....	154
1.1) L'arrondissement de Lille est, en 2007, celui où la proportion de logements médiocres dans le parc privé est la plus forte (25,93%) comme dans la totalité du parc (21,27%).	154
1b) La proportion de logements très dégradés dans le parc privé de l'arrondissement est proche de la moyenne départementale malgré une plus faible représentation dans le parc médiocre. . .	159
2) Caractéristiques des parcs de logements médiocres et de leurs occupants en 2007.....	162
2.1) La vacance de longue durée dans l'arrondissement de Lille (2,47%) est de loin la plus faible du département, ce qui fait des logements médiocres un enjeu renforcé sur ce territoire. Les logements médiocres, particulièrement nombreux, sont plus occupés qu'ailleurs.	162
2.2) La proportion de propriétaires parmi les occupants des logements médiocres privés est importante dans l'arrondissement de Lille en 2007 (70,49%). La moyenne départementale n'est que de 67,8%. La proportion de propriétaires est pourtant légèrement inférieure à la moyenne départementale dans la totalité du parc privé.	166
2.3) Si l'arrondissement connaît de nombreuses situations de suroccupation dans le parc de logements médiocres (le taux de suroccupation est de 7,92% contre 7,36% dans le département), rares sont les communes dont la suroccupation dans le parc de logements médiocres privés dépasse la moyenne départementale : Lille et certaines communes limitrophes (Faches-Thumesnil, La Madeleine) ou tout au moins situées dans son pôle urbain (Roubaix, Lannoy et Noyelles-les-Seclin). Une suroccupation importante caractérise également Armentières.....	168
2.3) La proportion de ménages dont les revenus n'excèdent pas le seuil de pauvreté résidant dans le parc privé médiocre est la plus faible du département (21,96%).	170
Synthèse arrondissement de Lille : les idées principales	173
ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES.....	174
1) Poids du logement médiocre dans le parc privé en 2007 et son évolution depuis 2001.....	174
1a) Le pourcentage de logements médiocres dans le parc privé de l'arrondissement de Valenciennes (23,20%) est proche de la moyenne départementale (22,41%).....	174
1.2) Le taux de logements très dégradés dans le parc privé de l'arrondissement de Valenciennes est le plus élevé du département (4,4%) après celui de Cambrai.....	179
2) Caractéristiques du parc de logements médiocres de l'arrondissement de Valenciennes et de ses occupants en 2007.....	182
2.1) La vacance de longue durée est élevée dans le parc médiocre l'arrondissement (6,24%). La moyenne départementale n'est que de 4,32%.	182
2.3) La proportion de propriétaires parmi les occupants des logements médiocres privés (61,75%) est avec celle de Douai la plus faible du département. Elle est par contre proche de la moyenne départementale dans le seul parc très dégradé.	186
2.3) Le taux de suroccupation dans le parc médiocre (7,11%) est dans l'arrondissement de	

Valenciennes proche de la moyenne départementale (7,36%)	187
2.4) La part des ménages occupant un logement médiocre et dont les revenus ne dépassent par le seuil de pauvreté est particulièrement élevée dans l'arrondissement (31,82% contre 25,37% au niveau départemental)	188
Synthèse arrondissement de Valenciennes : les idées principales	191
ANNEXE PHASE 1	192
SYNTHESES DES ENTRETIENS	192
SYNTHESE GENERALE DES ENTRETIENS	193
Avant-propos	194
I) Le repérage depuis 2001	195
A) État des lieux	195
1) Méthodes de repérage et sources d'information des services de l'Etat	195
2) Les suites du repérage	196
B) Point de vue des services sur la qualité du repérage	196
Des appréciations diverses sur l'efficacité du repérage	196
Certaines situations d'habitat indigne plus difficiles à repérer que d'autres	197
Le repérage : un enjeu à relativiser pour certains interviewés	197
C) Les pistes d'évolution	198
1) Evolution des méthodes	198
2) Evolutions relatives aux acteurs :	198
II) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement	199
A) Les dispositifs opérationnels	199
B) Recours aux pouvoirs de police	201
C) La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement	203
D) Maintien du caractère social du logement	204
E) Respect du droit des occupants	204
F) Prévention des flux entrant	205
G) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne	206
H) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action (plan d'éradication de l'habitat indigne, PRASE, PDALPD)	206
SYNTHESES DES ENTRETIENS AVEC LES SERVICES CENTRAUX	208
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN SERVICES DEPARTEMENTAUX DDE59/SLH/ LUCIE LAVOGIEZ LE 28 OCTOBRE 2008	209
I) Quelles sont les attributions de votre service en matière de lutte contre l'habitat indigne	209
II) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001	209
III) Le repérage depuis 2001	210
A) État des lieux	210
1) Les sources	210
2) Les suites du repérage, du traitement statistique et de l'exploitation des autres sources	211
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	211
1) Sur les méthodes	211
2) Sur les acteurs	212
IV) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001	213
1) De nouveaux dispositifs opérationnels sont-ils envisagés?	213
2) Efficacité	213
V) Maintien du caractère social du logement	217
VI) Respect du droit des occupants	217
VII) Moyens humains consacrés à la lutte contre l'habitat indigne	217

VIII) Prévention des flux entrant	218
IX) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	218
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
SERVICES DEPARTEMENTAUX	
DDASS59/SERVICE SANTE ENVIRONNEMENT/ PASCAL JEHANNIN ANNE DRUESNES	
LES 19 ET 24 NOVEMBRE 2008.....	219
I) Quelles sont les attributions de votre service en matière de lutte contre l'habitat indigne.....	219
II) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	219
III) Le repérage depuis 2001.....	220
A) État des lieux	220
1) Les sources.....	220
2) Les suites du repérage, du traitement statistique et de l'exploitation des autres sources.....	220
3) La coordination des acteurs.....	221
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	221
1) Sur les méthodes	221
2) Sur les acteurs	222
IV) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001.....	222
1) État des lieux	222
2) Efficacité	223
V) Respect du droit des occupants.....	226
VI) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	227
VII) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	227
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
SERVICES DEPARTEMENTAUX	
PREFECTURE DU NORD/BUREAU DU LOGEMENT ET DE LACOHESION SOCIALE / SEGOLENE RIQUIER	
LE 29 OCTOBRE 2008.....	228
I) Quelles sont les attributions de votre service en matière de lutte contre l'habitat indigne ?...228	228
II) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	228
III) Le repérage depuis 2001.....	229
IV) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001.....	232
V) Maintien du caractère social du logement.....	235
VI) Respect du droit des occupants.....	236
VII) Moyens humains consacrés à la lutte contre l'habitat indigne.....	236
VIII) Prévention des flux entrant	237
SYNTHESES DES ENTRETIENS DANS LES ARRONDISSEMENTS.....	238
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
ARRONDISSEMENT D'AVESNES-SUR-HELPE	
LE 21 NOVEMBRE 2008.....	239
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	239
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	240
A) État des lieux	240
1) Les méthodes.....	240
2) Les suites du repérage	241
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	241
1. Sur les méthodes.....	241

2.Sur les acteurs.....	241
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	242
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement.....	242
Description des dispositifs opérationnels.....	242
1) État des lieux	242
2) Efficacité	243
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.	244
Le recours aux pouvoirs de police.	244
Les autres outils disponibles	245
La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement.....	245
IV) Maintien du caractère social du logement	246
V) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	246
VI) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	246
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
ARRONDISSEMENT DE CAMBRAI	
LE 12 JANVIER 2009.....	247
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	247
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	247
A) État des lieux	247
1. Les méthodes.....	247
2) Les suites du repérage	248
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	248
1) Sur les méthodes.....	248
2) Sur les acteurs.....	248
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	249
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement.....	249
Description des dispositifs opérationnels.....	249
1) État des lieux	249
2) Efficacité	250
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.	250
Le recours aux pouvoirs de police.	251
Les autres outils disponibles	252
IV) Maintien du caractère social du logement	253
V) Respect du droit des occupants.....	253
VI) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	254
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
ARRONDISSEMENT DE DUNKERQUE	
LE 8 DECEMBRE 2008.....	255
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	255
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	255
A) État des lieux	255
1) Les méthodes.....	255
2) Les suites du repérage	256
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	257
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	258
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans	

l'arrondissement.....	258
Description des dispositifs opérationnels.....	258
1) État des lieux	258
2) Efficacité	259
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.....	260
Le recours aux pouvoirs de police.	260
Les autres outils disponibles	261
La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement.....	261
Comment améliorer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne?	262
IV) Maintien du caractère social du logement	262
V) Respect du droit des occupants.....	262
VI) Prévention des flux entrant	263
VII) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	263
VIII) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	263
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
ARRONDISSEMENT DE DOUAI	
LE 6 JANVIER 2009.....	264
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	264
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	265
A) État des lieux	265
1) Les méthodes.....	265
2) Les suites du repérage	266
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	266
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	267
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement.....	267
Description des dispositifs opérationnels.....	267
1) État des lieux	267
2) Efficacité	267
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.	268
Le recours aux pouvoirs de police.	269
Les autres outils disponibles	270
La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement.....	270
Comment améliorer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne?	271
IV) Maintien du caractère social du logement	271
V) Respect du droit des occupants.....	271
VI) Prévention de la dégradation des logements en bon état.....	272
VII) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	272
VIII) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	272
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN	
ARRONDISSEMENT DE LILLE	
LE 24 NOVEMBRE 2008.....	273
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	273
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	273
A) État des lieux	273
1) Les méthodes.....	273
2) Les suites du repérage	275
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	275

1. Sur les méthodes.....	275
2. Sur les acteurs.....	276
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	276
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement.....	277
Description des dispositifs opérationnels.....	277
1) État des lieux	277
2) Efficacité	277
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.....	278
Le recours aux pouvoirs de police.....	278
Les autres outils disponibles	279
La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement.....	279
Comment améliorer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne?	280
IV) Maintien du caractère social du logement	280
V) Respect du droit des occupants.....	280
VI) Prévention de la dégradation des logements de bonne qualité.....	281
VII) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	281
VIII) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	281
COMPTE-RENDU DE L'ENTRETIEN ARRONDISSEMENT DE VALENCIENNES LE 15 DECEMBRE 2008.....	283
I) Information et sensibilisation des différents acteurs locaux à la question de l'habitat indigne depuis 2001.....	283
II) Le repérage dans l'arrondissement depuis 2001.....	284
A) État des lieux	284
1) Les méthodes.....	284
2) Les suites du repérage	285
B) Points de vue sur la situation actuelle et les pistes d'évolution	285
1) Sur les méthodes.....	285
2) Les acteurs :.....	286
C) Repérage et définition des territoires à enjeu.....	286
.....	286
III) Les politiques publiques de lutte contre l'habitat indigne mises en œuvre depuis 2001 dans l'arrondissement.....	286
Description des dispositifs opérationnels.....	286
1) État des lieux	286
2) Efficacité	287
La réhabilitation hors dispositifs opérationnels.....	288
Les autres outils disponibles	290
La coordination entre les différents acteurs en matière de traitement.....	290
IV) Maintien du caractère social du logement	291
V) Respect du droit des occupants.....	291
VI) Prévention des flux entrant	292
VII) Moyens humains consacrés par l'État à la lutte contre l'habitat indigne.....	292
VIII) Appréciation sur les plans départementaux et régionaux d'action.....	292
ANNEXE PHASE 2	294
(Analyse du repérage et de la mise en oeuvre des dispositifs de lutte contre l'habitat indigne).....	294
Annexe I :	295
Ventilation des logements très dégradés, repérés et traités entre les différents EPCI.....	295
Annexe II.....	302

Ventilation des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 selon la nature des arrêtés dans les différents arrondissements.....	302
Annexe III	306
Années de prise des arrêtés d'insalubrité dans les différents arrondissements.....	306
Annexe IV :	310
Evolution de l'encours des arrêtés d'insalubrité selon les arrondissements.....	310

INTRODUCTION

En 2008, la DDE, la DDASS et la préfecture du Nord ont confié au CETE Nord-Picardie la réalisation d'une étude sur les stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne menées par l'Etat dans le département.

Le nombre de logements indignes est impossible à recenser exhaustivement. Cette terminologie recouvre, en effet, une grande variété de situations (insalubrité, péril, habitats précaires, saturnisme, meublés dangereux...) où la démolition ou la réhabilitation du logement relève des pouvoirs de police administrative exercés par les maires ou les préfets. L'indignité d'un logement ne peut donc être certaine que lorsqu'elle est constatée par l'autorité publique.

La première partie de l'étude s'est donc attachée à identifier dans chaque arrondissement à partir de la base 2007 de FILOCOM un parc de logements privés de qualité médiocre en croisant la catégorie cadastrale et l'éventuelle absence de l'un et/ou de l'autre des éléments de confort suivants :WC et Baignoire/douche afin d'étudier les caractéristiques de ce parc et de son occupation en 2007 et les évolution qu'il a connues depuis 2001.

Ces logements de qualité médiocre sont subdivisés en trois sous-catégories :

Logements très dégradés :

Logements de catégorie cadastrale 7 dépourvus de WC et de baignoire/douche et logements de catégorie cadastrale 8.

Logements dégradés :

Logements de catégorie cadastrale 7 dépourvus d'un des deux éléments de confort évoqués ci-dessus et logements de catégorie cadastrale 6 dépourvus de ces deux éléments.

Logement de mauvaise qualité :

Logements de catégorie cadastrale 7 disposant de WC et d'une baignoire /douche et logements de

catégorie cadastrale 6 dépourvus de l'un ou de l'autre de ces éléments.

L'étude a été réalisée à l'aide de la source FILOCOM (fichier des logements à la commune), fichier construit par la direction générale des finances publiques pour les besoins du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement. Ce fichier met en relation les données issues de la taxe d'habitation, de la taxe foncière sur les propriétés bâties, du fichier des propriétaires, de l'impôt sur le revenu. Il s'agit donc d'une source exhaustive permettant de disposer d'informations sur les caractéristiques des logements, des propriétaires et du peuplement. Le fichier est actualisé tous les deux ans depuis 1995. L'étude a été effectuée à partir du fichier 2007. sur les stratégies de lutte contre l'habitat indigne a permis d'évaluer quantitativement un parc de logements privés de qualité médiocre en 2007 (et son évolution depuis 2001), d'observer sa localisation à l'échelle communale et son poids relatif dans le parc privé total. Elle s'est également attachée à préciser certaines de ses caractéristiques : vacance de longue durée

Les caractéristiques du parc de qualité médiocre et de son occupation étudiée dans la première phase de l'étude ont été les suivantes : taux de vacance, suroccupation et part des ménages dont les revenus sont inférieurs au seuil de pauvreté. Sur chacun de ces critères, ce parc a été comparé à l'ensemble du parc privé.

La première phase de l'étude a conduit à la réalisation de synthèses des exploitations statistiques à l'échelle de chaque arrondissement et d'une synthèse départementale.

A cette analyse de données statistiques, le CETE a ajouté dans la première phase de l'étude une dimension qualitative en animant dans chaque arrondissement des réunions avec les agents de l'Etat en charge de la lutte contre l'habitat indigne. Des entretiens ont été également réalisés avec des agents intervenant sur cette question aux sièges de la DDE, de la DDASS et de la préfecture du Nord.

Ceux-ci ont pu exprimer leur ressenti sur la situation du logements indignes, l'efficacité des actions entreprises pour le résorber et les améliorations envisageables. Ces échanges avaient également pour objectif de contribuer dans les arrondissements à la mobilisation et à la coopération des services de l'Etat sur cette thématique. Les compte-rendus de ces entretiens ainsi qu'une synthèse générale sont présentés en annexe des résultats de la première phase de l'étude.

Dans la seconde phase de l'étude réalisée en 2011, le CETE s'est attaché à établir un bilan des actions engagées en matière de repérage (partie 1) et de résorption (partie 2) de l'habitat indigne. Pour cela, les volumes de logements repérés et traités ont été comparés au gisement de logements très dégradés identifié dans la première phase de l'étude. Afin de quantifier et localiser les logements repérés et traités, le CETE s'est appuyé sur le fichier des arrêtés de péril de la préfecture du Nord, le fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé du Nord-Pas de Calais et sur la base de données OPAL de l'ANAH qui recense notamment les subventions accordées par l'ANAH en sortie d'insalubrité et pour l'élimination du risque saturnin.

Dans une dernière partie sont présentées des synthèses de ces résultats à l'échelle du département et des six arrondissements.

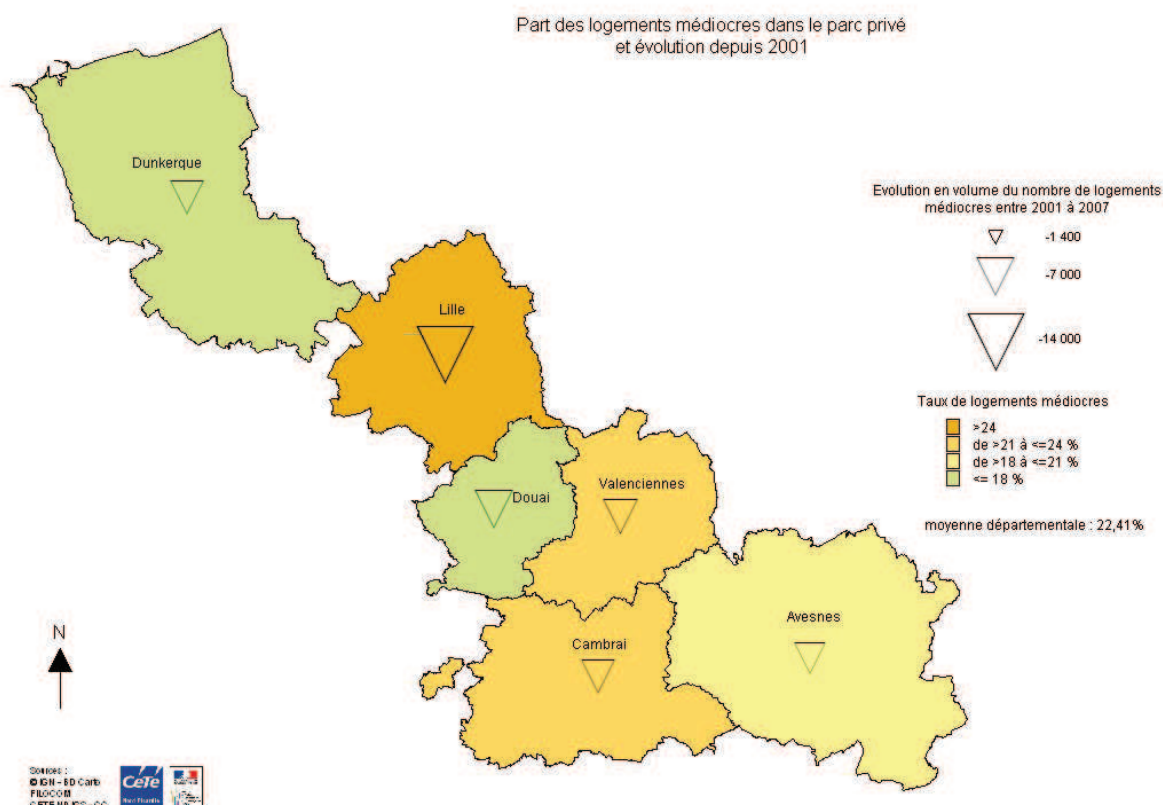
PHASE 1 :

**IDENTIFICATION D'UN PARC PRIVE DE QUALITE
MEDIocre: RESULTATS DES EXPLOITATIONS
STATISTIQUES**

SYNTHESE DEPARTEMENTALE

1) Poids du logement médiocre dans le parc privé du département du Nord et son évolution depuis 2001

1.1) En 2007, les logements privés médiocres représentent un peu plus du cinquième du parc de logements privés du département du Nord (22,41%) soit 197 667 logements.



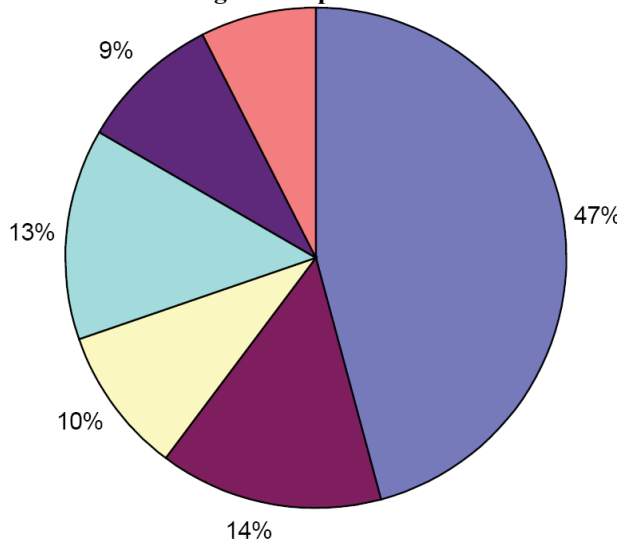
Des disparités importantes existent selon les arrondissements. Un logement privé sur quatre est ainsi de qualité médiocre dans l'arrondissement de Lille.

Cette part est proche de la moyenne départementale dans les arrondissements de Valenciennes et de Cambrai.

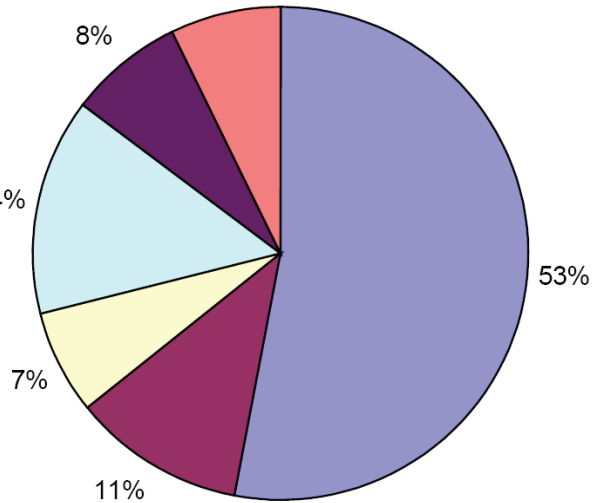
La part des logements médiocres au sein du parc privé est, par contre, faible dans les arrondissements d'Avesnes sur Helpe et surtout de Dunkerque et de Douai.

En raison de l'importance de son parc de logements privés (45,95% du parc départemental) et de la sur-représentation en son sein des logements médiocres, **plus de la moitié (53,16%) des logements privés médiocres du département se trouvent dans l'arrondissement de Lille.**

Contribution des arrondissements au total départemental des logements privés en 2007



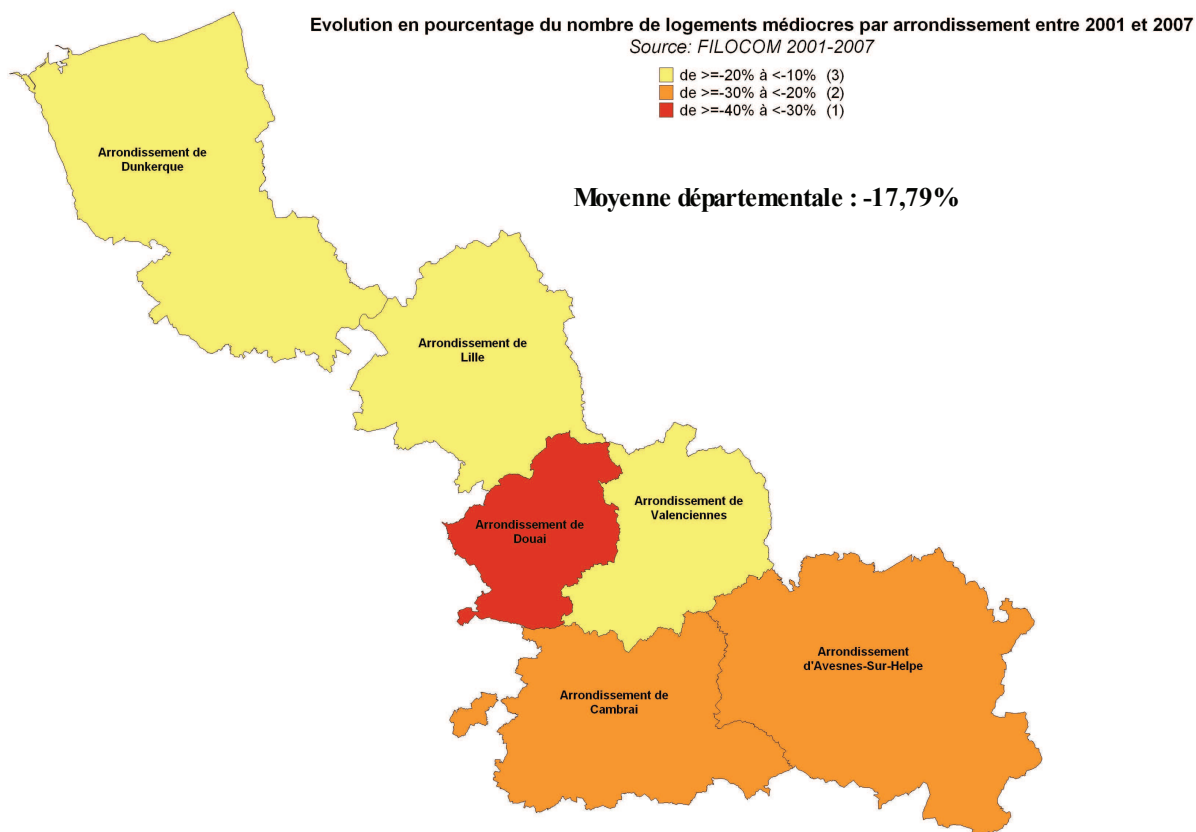
Contribution des arrondissements au total départemental des logements médiocres privés en 2007



- Arrondissement de Lille
- Arrondissement de Dunkerque
- Arrondissement de Douai

- Arrondissement de Valenciennes
- Arrondissement de Avesnes sur Helpe
- Arrondissement de Cambrai

Entre 2001 et 2007, le nombre de logements médiocres a sensiblement diminué (-17,79% soit -42 786 logements). Cette tendance se retrouve dans les six arrondissements de façon plus ou moins prononcée : baisse très importante dans les arrondissements de Douai (-34,5%) et dans une moindre mesure de Cambrai et d'Avesnes sur Helpe, modérée au contraire dans l'arrondissement de Lille (-11,74%). Ce dernier représente cependant devant l'arrondissement de Douai (17,07%), le tiers de la baisse observée au niveau départemental en raison du poids de son parc de logements médiocres dans le département.

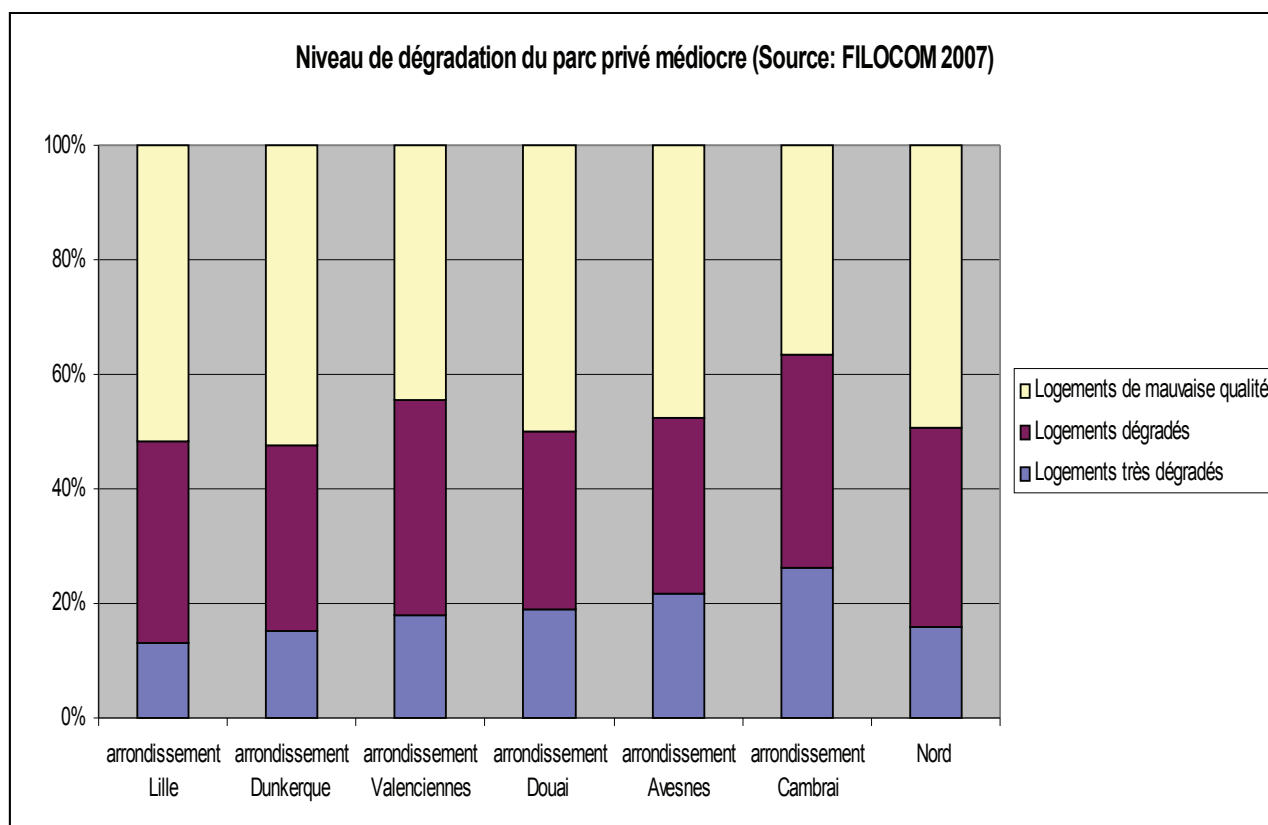


1.2) Les logements de mauvaise qualité ne représentent que la moitié (49,3%) du parc départemental de logements privés médiocres. Les logements très dégradés n'en représentent qu'une part relativement faible (16,01%).

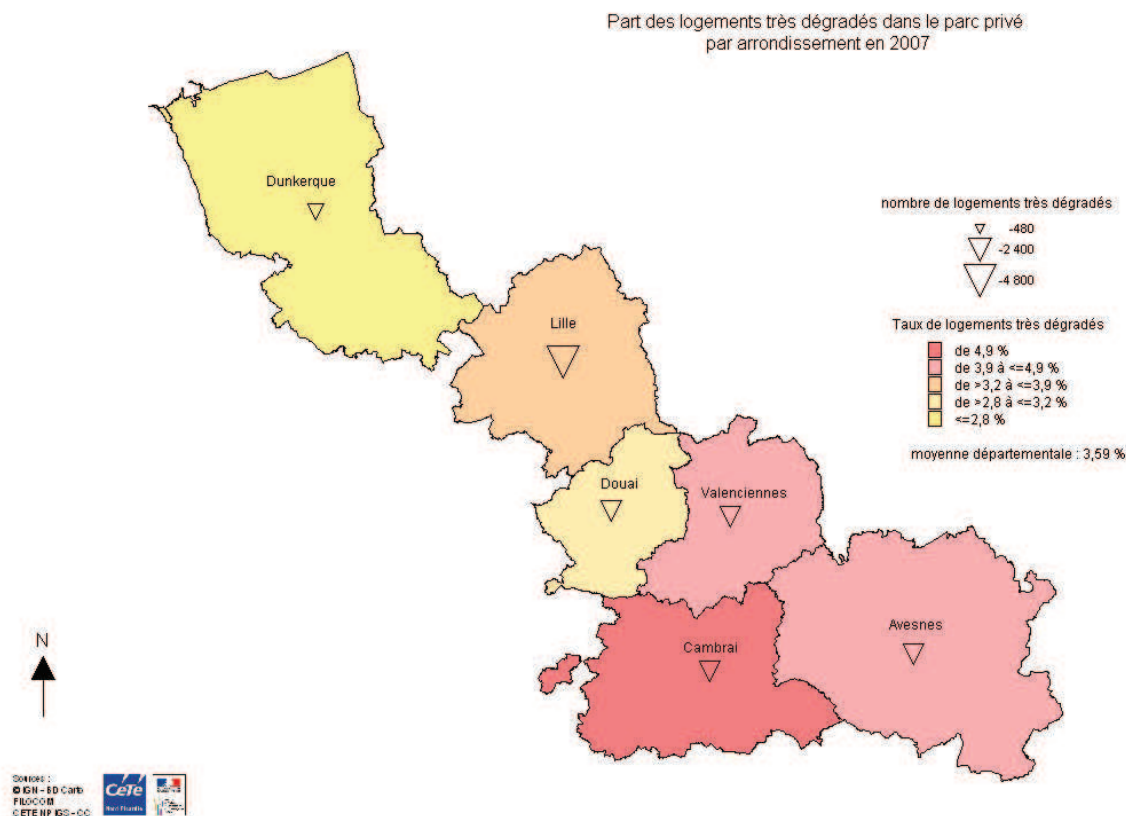
Le niveau de dégradation du parc de logements privés médiocres est très inégal selon les arrondissements.

La part des logements très dégradés dans le parc privé médiocre est particulièrement élevée dans les deux arrondissements du sud du département, Avesnes sur Helpe (21,78%) et surtout Cambrai (26,18%). Ces arrondissements comprennent à la fois les espaces les moins urbanisés et des territoires connaissant des difficultés de reconversion suite à une importante activité industrielle (vallée de la Sambre, caudrésis, pôle urbain de Fourmies). Dans une moindre mesure, il est également important dans les arrondissements de Douai et de Valenciennes.

A l'inverse, la proportion de logements très dégradés dans le parc de logements médiocres est faible dans l'arrondissement de Lille (13,11%) où la part des logements médiocres dans le parc privé est par ailleurs la plus importante.

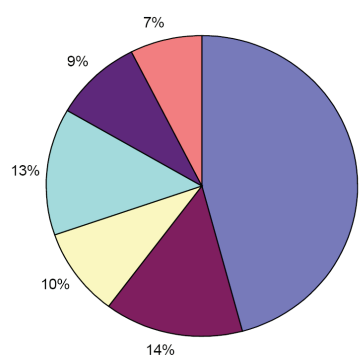


L'assez faible représentation des logements très dégradés dans le parc de logements médiocres explique qu'ils ne représentent que 3,59% de l'ensemble des logements privés du département soit 31 654 logements.



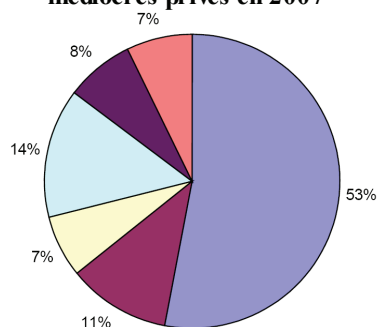
Ils sont très nettement sur-représentés par rapport à cette moyenne départementale dans l'arrondissement de Cambrai (5,76%). A un degré moindre, leur proportion est également supérieure à la moyenne départementale dans les deux arrondissements voisins de Valenciennes et d'Avesnes sur Helpe. De ce fait, 37,7% des logements privés très dégradés se concentrent sur ces trois arrondissements qui ne représentent que 30,16% du parc total de logements privés.

Contribution des arrondissements au total départemental des logements privés en 2007



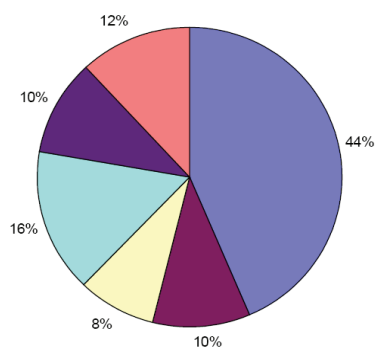
- Arrondissement de Lille
- Arrondissement de Dunkerque
- Arrondissement de Douai

Contribution des arrondissements au total départemental des logements médiocres privés en 2007

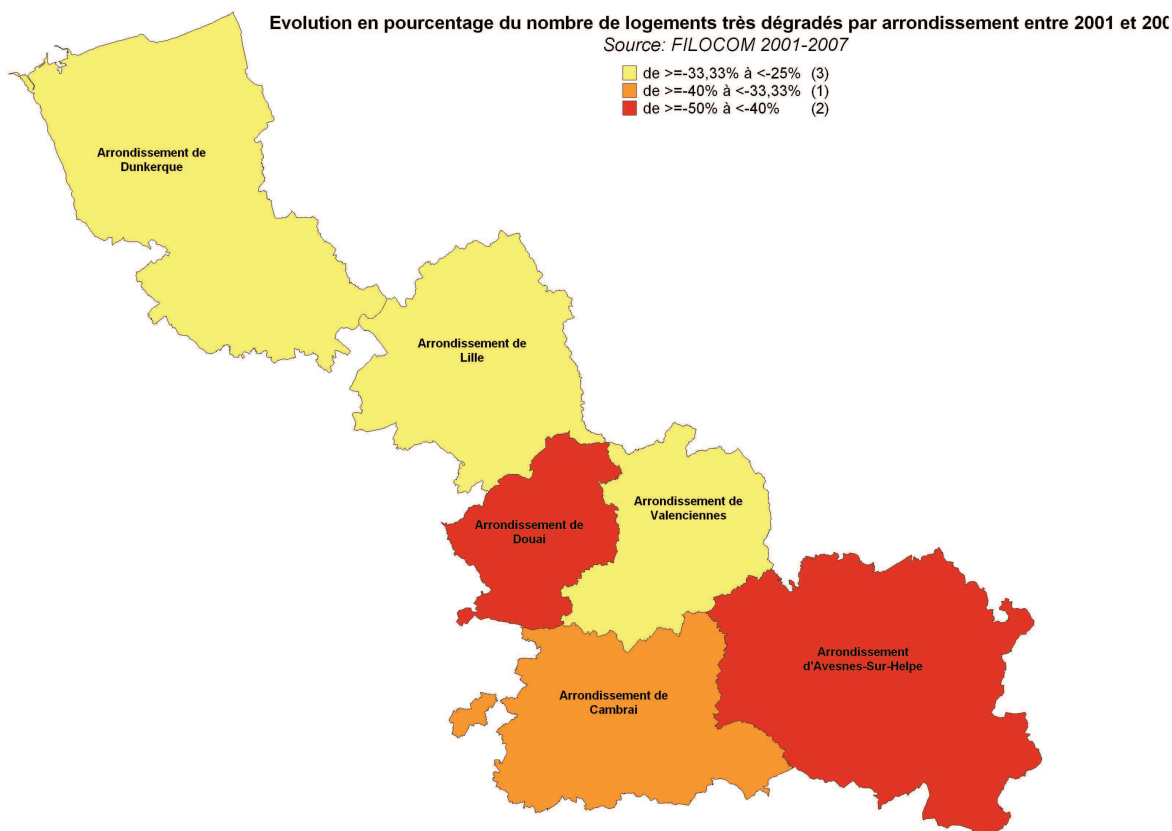


- Arrondissement de Valenciennes
- Arrondissement de Avesnes sur Helpe
- Arrondissement de Cambrai

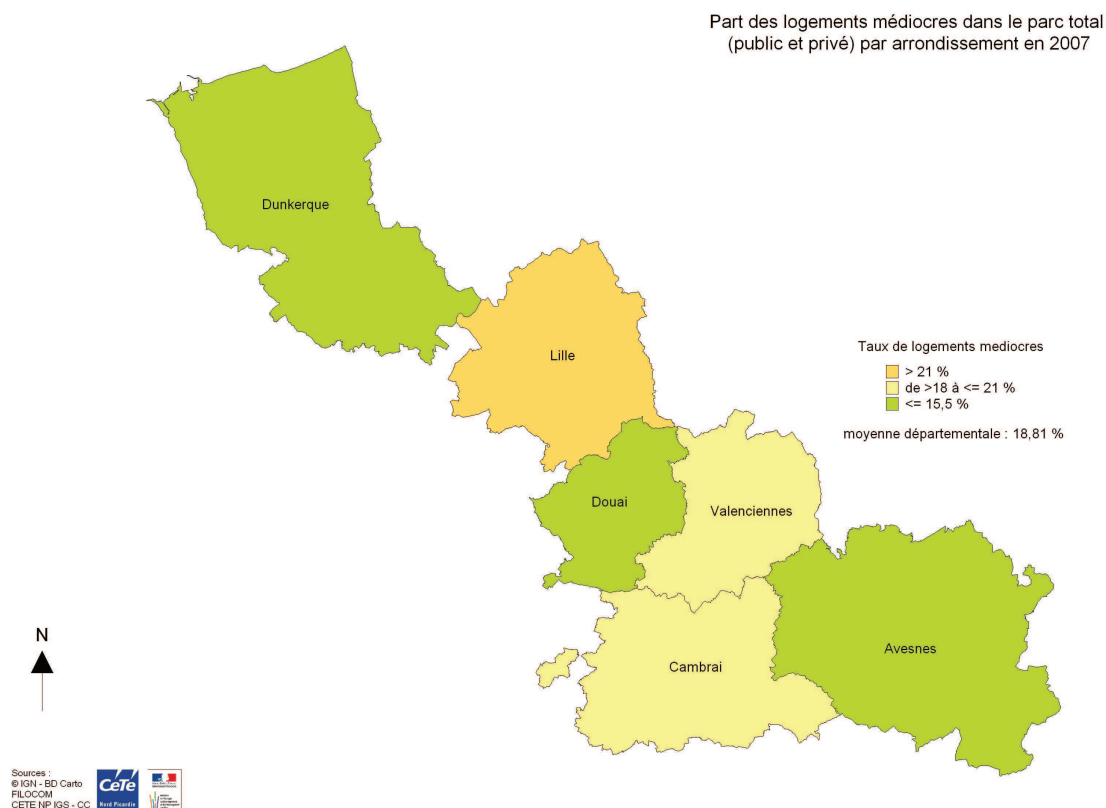
Contribution des arrondissements au total départemental des logements très dégradés privés en 2007



Le parc de logements très dégradés a connu une baisse plus importante que celle du logement médiocre sur cette période : -31,09%. Comme pour les logements médiocres, la réduction du parc de logements très dégradés est sensiblement plus importante dans les arrondissements de Douai (-43,52%), d'Avesnes sur Helpe (-40,8%) et dans une moindre mesure de Cambrai (-34,13%) que dans ceux de Valenciennes (-29,26%), Dunkerque (-28,04%) et Lille (-25,58%). En volume, l'arrondissement de Lille connaît toutefois la plus forte diminution de logements très dégradés (-4734 logements soit le tiers, 33,15%, de la baisse départementale) devant Avesnes sur Helpe (-2241 logements).



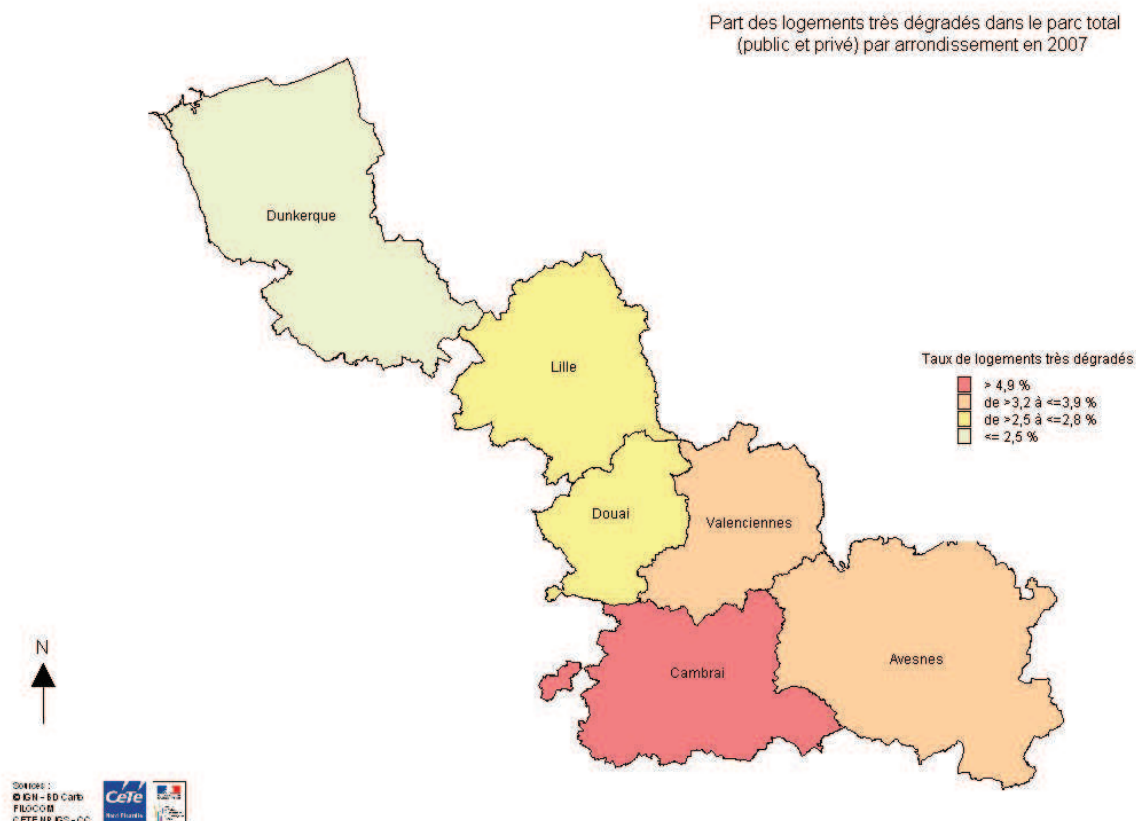
En raison du très faible poids du logement médiocre dans le parc public, le taux de logements médiocres est plus faible dans la totalité du parc de logements (18,81%) que dans le seul parc privé. Il en est de même du parc de logements très dégradés(2,95%).



Si la diminution du taux de logements médiocres liée à l'inclusion du parc public est plus forte dans l'arrondissement de Lille (-4,66%) que dans les autres arrondissements, et à l'inverse très faible dans l'arrondissement de Cambrai (-1,64%), elle ne modifie pas le positionnement respectif des arrondissements en matière de gisement de logements médiocres.

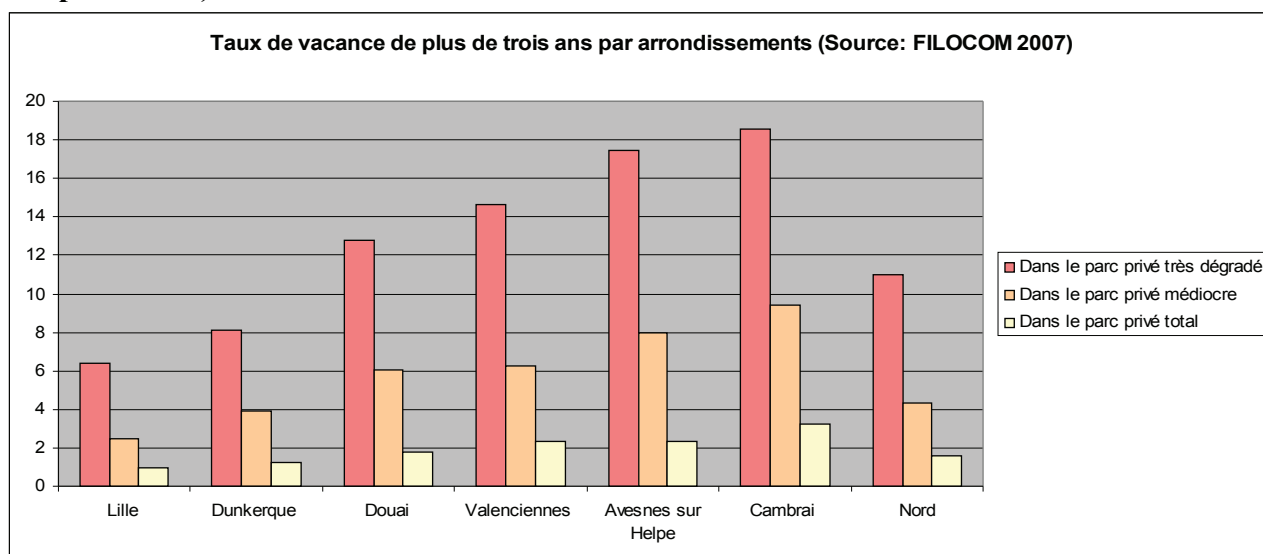
Le positionnement respectif des arrondissements en matière de taux de logements très dégradés

n'est de même modifié qu'à la marge (rapprochement des taux des arrondissements de Douai et de Lille dès lors que la totalité du parc de logements est prise en compte).



2) Caractéristiques du parc de logements médiocres et de ses occupants

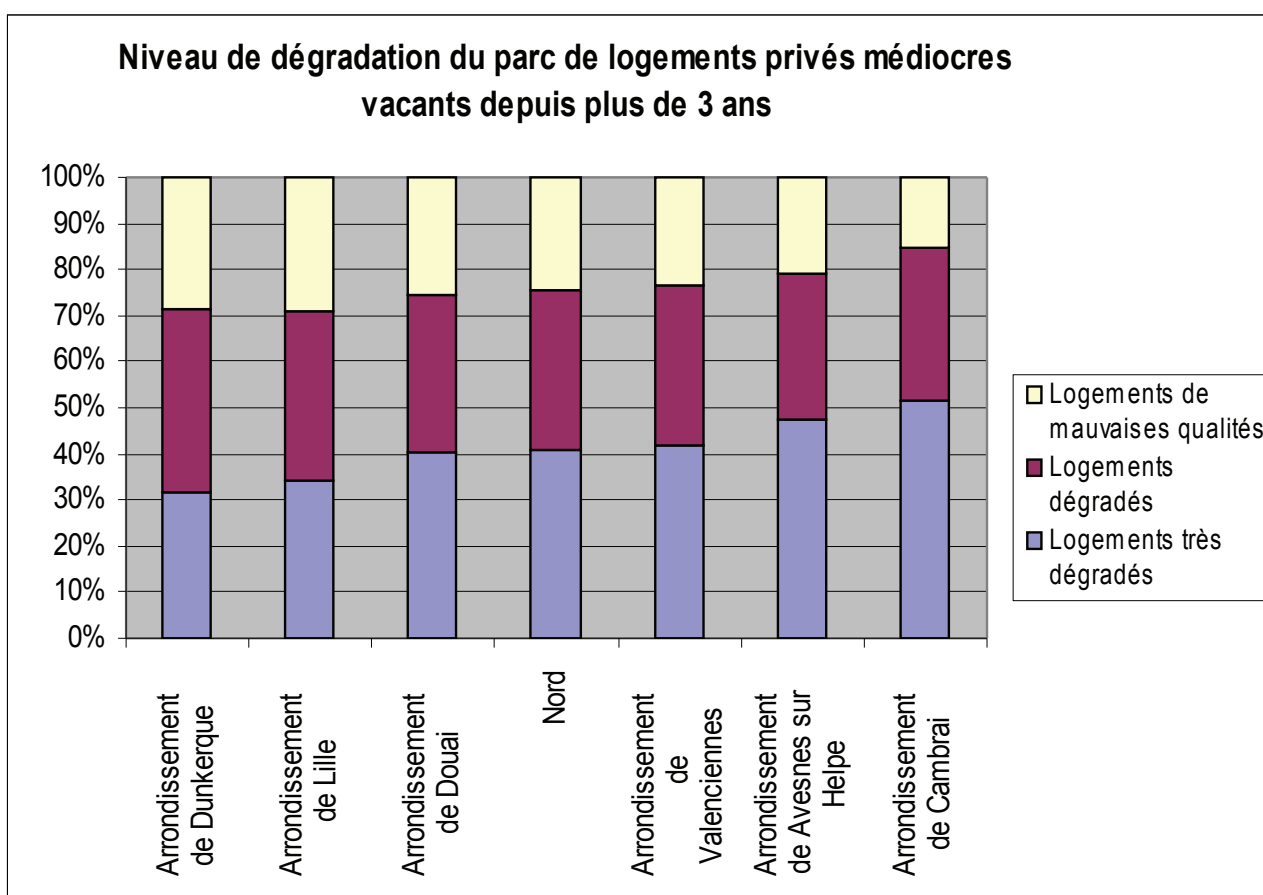
2.1) La vacance de 3 ans et plus qui correspond vraisemblablement le plus souvent aux situations de vacance d'obsolescence ou d'inadaptation est très importante dans le parc de logements médiocres (4,32% alors qu'elle n'est que de 1,57% dans l'ensemble du parc privé du département).



La vacance de longue durée dans le parc médiocre est particulièrement importante dans les deux

arrondissements du sud du département : Avesnes sur Helpe et surtout Cambrai (où la proportion de logements vacants est plus de deux fois supérieure à la moyenne départementale). De façon plus atténuée, Douai et Valenciennes connaissent également une forte vacance de longue durée. Il s'agit donc logiquement des arrondissements où la proportion de logements très dégradés dans le parc privé médiocre est la plus importante. **L'importance de la vacance de longue durée croît en effet avec le niveau de dégradation du parc médiocre.** Les trois quarts des logements médiocres vacants de plus de trois ans sont des logements dégradés ou très dégradés (75,61%) alors qu'ils ne représentent que la moitié (50,7%) du parc de logements médiocres. **Le taux de vacance de longue durée atteint ainsi 10,98% au niveau départemental dans le parc de logements très dégradés.**

Le taux de vacance de longue durée est par contre très faible dans le parc médiocre de l'arrondissement de Lille. Cela peut résulter de la faible proportion de logements très dégradés au sein de ce parc mais aussi témoigner d'une tension importante sur le marché de cet arrondissement. La difficulté d'accès à un parc de bonne qualité proportionnellement plus restreint que dans les autres arrondissements entraînerait un taux d'occupation plus élevé du parc médiocre.

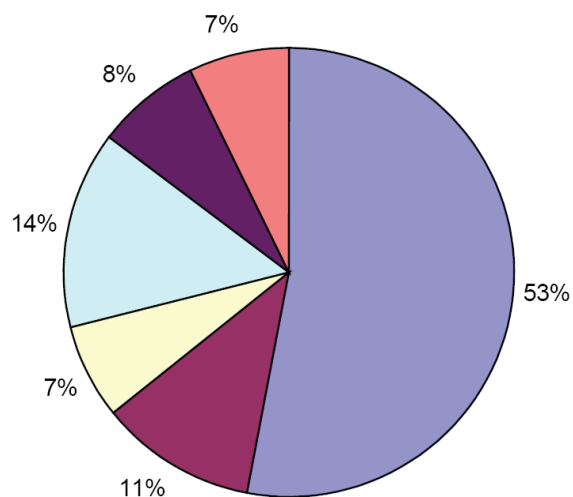


Source FILOCOM 2007

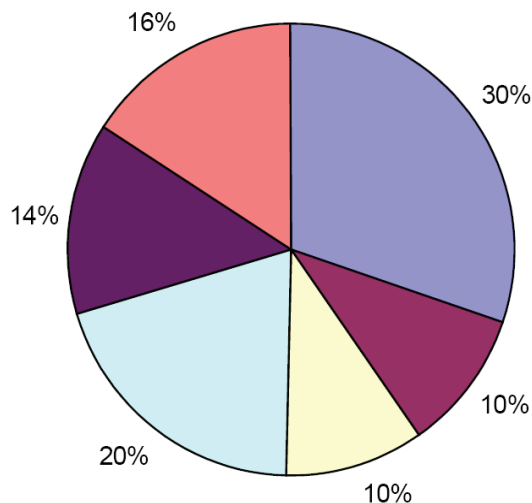
En volume, un logement sur deux connaissant une vacance d'obsolescence ou d'inadaptation se

trouve dans les trois arrondissements du sud-est du département (Cambrai, Avesnes sur Helpe et Valenciennes). Ces trois arrondissements représentent par ailleurs 57% des logements très dégradés vacants de longue durée.

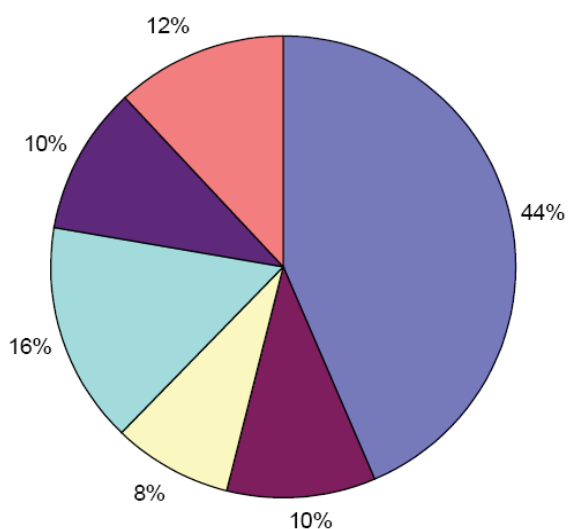
Contribution des arrondissements au total départemental des logements médiocres privés en 2007



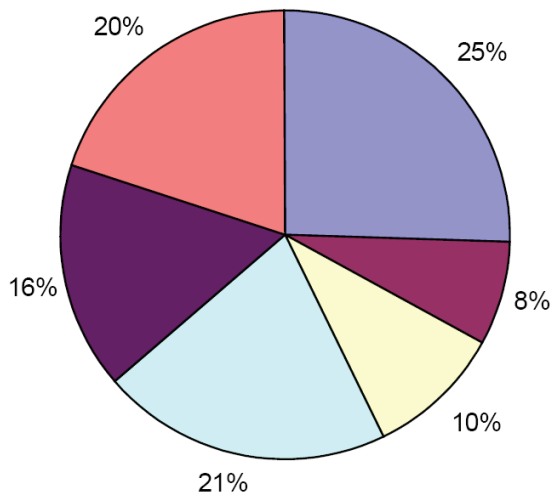
Contribution des arrondissements au total départemental des logements médiocres vacants depuis plus de 3 ans en 2007



Contribution des arrondissements au total départemental des logements très dégradés en 2007



Contribution des arrondissements au total départemental des logements très dégradés vacants depuis plus de 3 ans en 2007



■ Arrondissement de Lille

■ Arrondissement de Dunkerque

□ Arrondissement de Douai

□ Arrondissement de Valenciennes

■ Arrondissement de Avesnes sur Helpe

■ Arrondissement de Cambrai

2.2) D'importantes disparités existent, en 2007, dans la structure des marchés immobiliers selon le niveau de qualité des logements.

FILOCOM ne distingue pas dans les mutations les changements de propriétaires résultant d'une vente, d'une succession ou d'une cession gratuite. L'hypothèse peut cependant être faite que le poids des acquisitions par successions ou cession gratuite est comparable selon les arrondissements, que les variations de volume selon les terriores ou selon les années concernent essentiellement les ventes et que, de ce fait, l'étude des mutations peut être un bon indicateur du niveau d'activité des marchés. Nous ne nous intéressons dans cette partie qu'aux seules mutations survenues au cours des deux dernières années.

Dans les six arrondissements, le poids relatif des acquisitions de logements par les propriétaires occupants dans l'ensemble des mutations diminue sensiblement avec le niveau de dégradation du parc. Ces logements représentent, en effet plus de la moitié (55%) des mutations dans le parc départemental privé de bonne qualité et moins du tiers (30,78%) dans le parc départemental privé très dégradé en 2007. **A l'inverse, le poids relatif des résidences secondaires et des logements vacants¹ dans ces mutations (respectivement 2,98% dans le parc de bonne qualité et 11,06% dans le parc très dégradé pour les premières, 10,65% dans le parc de bonne qualité et 24,98% dans le parc très dégradé pour les secondes) augmente avec la dégradation du parc.**

Lille est l'arrondissement où la part des logements en propriété occupante est la plus importante parmi les acquisitions de logements privés médiocres en 2007. Cette part est par contre faible dans le parc médiocre de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, alors que la proportion de logements occupés par les propriétaires dans les mutations du parc de bonne qualité de cet arrondissement est au contraire importante.

Le poids des acquisitions de logements locatifs par des personnes physiques est élevé dans le marché du logement médiocre des arrondissements de Valenciennes et de Cambrai à l'inverse de celui de Dunkerque.

Les acquisitions de logements locatifs médiocres peuvent être le signe d'un investissement sur le bas de gamme dans une logique de rendement locatif, celles qui sont le fait de personnes morales doivent être observées avec attention car les sociétés civiles immobilières, statut juridique qui peut être privilégié par les marchands de sommeil, figurent parmi celles-ci². La possibilité qu'elles correspondent à un investissement locatif plutôt qu'à une succession est par ailleurs plus forte.

Le poids de ces acquisitions dans l'ensemble des mutations est très important dans l'arrondissement de Dunkerque et croît très fortement avec la dégradation du parc (13,75% des mutations de logements de bonne qualité, 21,72% de celles des logements très dégradés). Il pourrait être intéressant de chercher de quel type de personnes morales il s'agit. Ce poids est peut-être lié à une grosse opération.

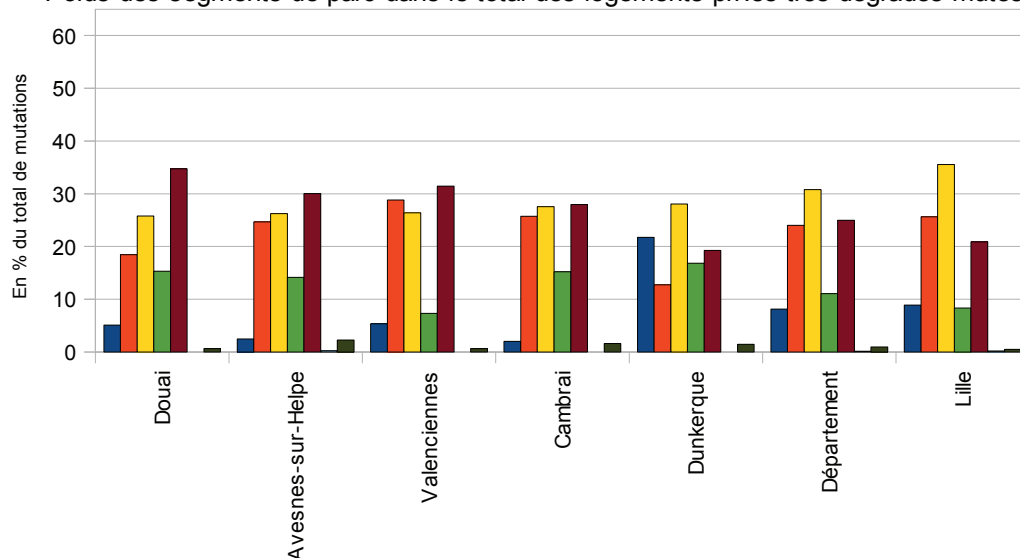
Les résidences secondaires sont sur-représentées dans les mutations concernant le parc médiocre privé des arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe, Cambrai et Dunkerque (la tendance est particulièrement nette pour le segment le plus dégradé de ce parc).

La part des mutations concernant des logements vacants en 2007 est très élevée dans les parcs médiocres de Douai, Avesnes-sur-Helpe, Cambrai et Valenciennes dont nous avons relevé l'importante vacance de longue durée en 2007 (cf partie 2a) .

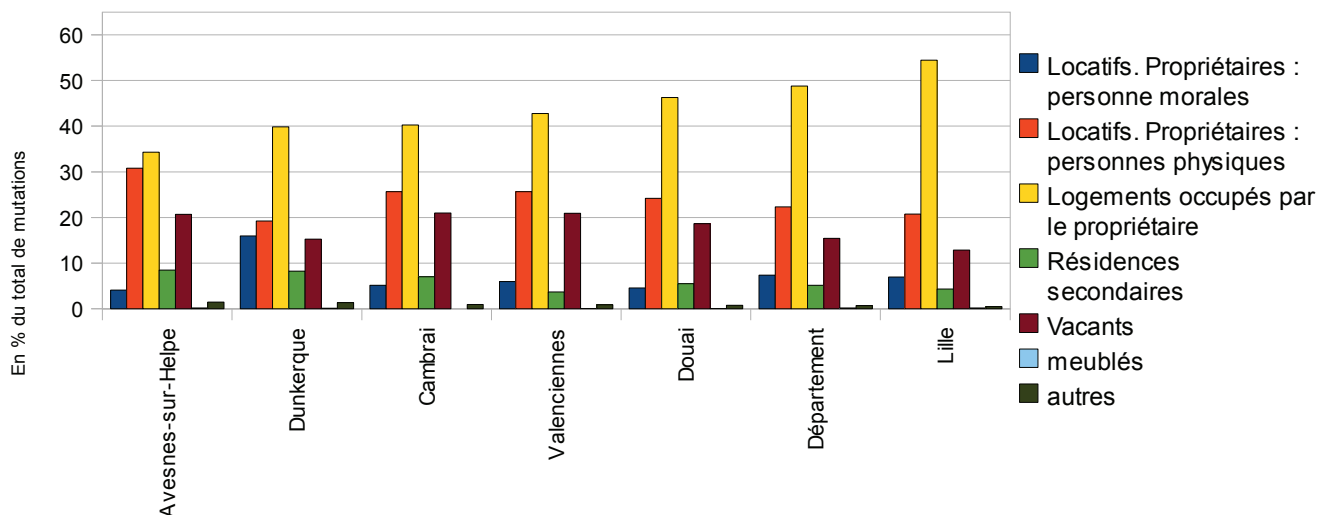
1 A la différence de la partie 2a), l'ensemble des durées de vacance sont prises en compte ici et non la seule vacance de longue durée.

2 Naturellement, les personnes morales procédant à l'acquisition de logements médiocres ne sont pas nécessairement des marchands de sommeil. Il peut notamment s'agir de structures telles les PACT.

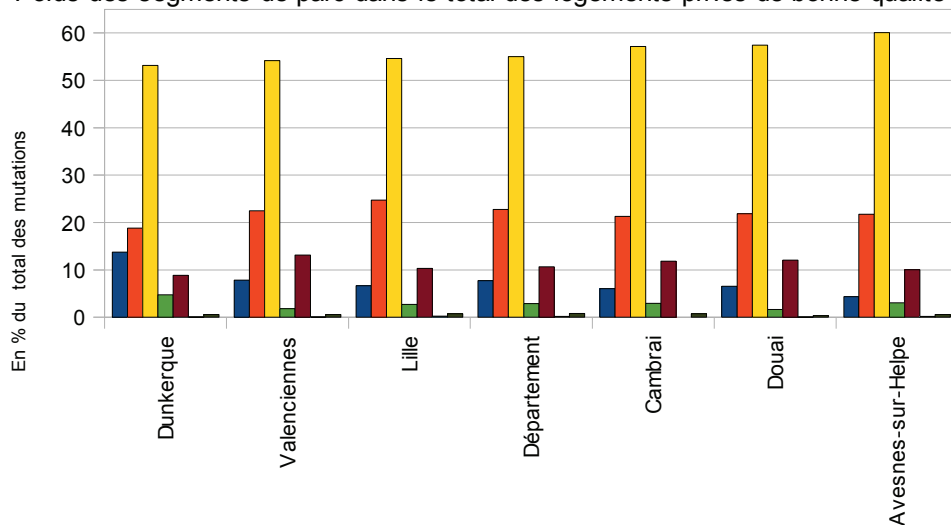
Poids des segments de parc dans le total des logements privés très dégradés mutés en 2005 et 2006



Poids des segments de parc dans le total des logements dégradés et de mauvaise qualité privés mutés en 2005 et 2006



Poids des segments de parc dans le total des logements privés de bonne qualité mutés en 2005 et 2006



Source FILOCOM 2007

La période 2001-2007 se caractérise par un dynamisme accru des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales dans le parc médiocre privé (cf annexe).

Le nombre de ces acquisitions augmente, en effet, sensiblement en 2007 par rapport à 2001 (+25,18% pour les logements très dégradés, +68,64% pour les autres logements médiocres). Cette forte croissance contraste avec la nette diminution du nombre de logements médiocres au cours de cette période (-31,09% pour les logements très dégradés, -14,51% pour les autres logements médiocres).

Il faut toutefois préciser que le parc de bonne qualité connaît également (à l'exception des arrondissements du sud du département : Avesnes-sur-Helpe et Cambrai) une forte croissance des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales (+54,76%) mais le décalage avec l'évolution du parc (+14,58%) est moins important que pour le parc médiocre.

Dans le parc locatif très dégradé dont les propriétaires sont des personnes morales, Lille et Cambrai sont les seuls arrondissements à connaître une baisse du nombre d'acquisitions de logements locatifs par des personnes morales entre 2001 et 2007. Ces diminutions apparaissent cependant faibles au regard de la baisse du nombre total de logements très dégradés au cours de cette période. Il faut cependant relever que parmi les logements très dégradés, le nombre de logements concernés par ces mutations demeure faible en 2007 (moins de 20 logements dans les arrondissements de Douai, Cambrai et Avesnes-sur-Helpe). Cela peut conduire à relativiser certaines évolutions notamment la très forte croissance observée dans l'arrondissement de Douai (+220%) ou la baisse dans celui de Cambrai.

Dans les parcs dégradés et de mauvaise qualité, tous les arrondissements connaissent une augmentation en volume des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales même si cette progression est modeste pour les arrondissements de Douai et Cambrai.

La progression des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales dans le parc privé médiocre est particulièrement spectaculaire dans l'arrondissement de Dunkerque où le nombre de ces acquisitions fait plus que quadrupler entre 2001 et 2007. Cette forte progression qui se retrouve dans une moindre mesure dans le parc de logements de bonne qualité (+223,93%) explique l'importance des logements locatifs possédés par des personnes morales dans le marché immobilier de l'arrondissement en 2007.

Le volume de mutations des logements locatifs médiocres dont l'acquéreur est une personne physique diminue à un rythme plus faible que celui de la totalité des logements du parc médiocre (tout particulièrement à Lille, Douai et Avesnes-sur-Helpe). Cela traduit peut-être également pour ce segment de parc un accroissement relatif du niveau d'activité du marché. L'arrondissement de Dunkerque est le seul à connaître, dans le parc médiocre, une forte diminution des acquisitions de logements locatifs par des personnes physiques, ce qui contraste avec la tendance observée pour celles effectuées par des personnes morales.

Par contre, les acquisitions de logements médiocres occupés par les propriétaires et vacants diminuent dans le département, dans une proportion comparable à celle de l'ensemble du parc médiocre, ce qui pourrait signifier une relative stabilité de l'investissement locatif dans ces segments de parc. D'importantes disparités existent néanmoins entre les arrondissements (les mutations des logements occupés par les propriétaires diminuent à un rythme plus faible que la totalité du parc médiocre dans l'arrondissement de Lille alors que cette baisse est plus forte dans celui de Dunkerque).

2.3) Dans le parc privé médiocre comme dans le parc privé de qualité, la mobilité des propriétaires est très nettement inférieure à celle des locataires en 2007.

Seuls les changements de résidences au cours des deux dernières années sont ici pris en compte.

	Le taux de mobilité en 2007 et son évolution pour les propriétaires occupants							
	Très dégradé		Dégradé et mauvaise qualité		Bonne qualité		Total	
	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007
Cambrai	14,90%	-10,90%	12,91%	-1,50%	14,13%	5,93%	13,99%	3,88%
Valenciennes	13,66%	-10,73%	14,20%	2,33%	14,52%	2,90%	14,45%	2,38%
Avesnes-sur-Helpe	15,91%	22,32%	15,43%	19,39%	14,97%	14,31%	15,04%	15,10%
Douai	15,94%	4,29%	15,24%	0,52%	15,43%	-7,58%	15,42%	-5,91%
Lille	20,69%	-9,05%	19,48%	3,90%	18,60%	-6,74%	18,85%	-4,46%
Dunkerque	14,93%	-22,46%	13,01%	-22,50%	15,38%	-4,94%	15,07%	-7,92%
Département	17,50%	-6,11%	17,23%	2,06%	16,48%	-3,02%	16,63%	-2,33%

	Le taux de mobilité en 2007 et son évolution pour les locataires du privé							
	Très dégradé		Dégradé et mauvaise qualité		Bonne qualité		Total	
	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007	2007	Évolution 2001-2007
Cambrai	40,25%	-11,31%	42,98%	-7,43%	58,25%	-2,48%	53,85%	-0,79%
Valenciennes	41,75%	1,68%	44,34%	-4,52%	52,98%	4,87%	50,50%	3,71%
Avesnes-sur-Helpe	39,58%	7,22%	46,25%	5,61%	53,35%	-0,92%	51,39%	2,53%
Douai	40,34%	-4,27%	34,29%	5,83%	48,17%	3,06%	45,86%	6,85%
Lille	56,84%	-1,14%	57,87%	-0,05%	70,15%	-1,63%	66,96%	-0,21%
Dunkerque	37,52%	-11,52%	45,25%	-10,29%	56,71%	-3,87%	54,27%	-3,84%
Département	48,77%	-0,42%	50,89%	0,40%	61,72%	-0,74%	59,00%	0,98%

La mauvaise qualité du parc semble s'accompagner d'une plus grande captivité des locataires. La mobilité des locataires décroît, en effet, très fortement avec la dégradation de la qualité du parc de logements (la seule exception réside dans le parc très dégradé de l'arrondissement de Douai où la mobilité est supérieure à celle du parc dégradé et de mauvaise qualité).

Chez les propriétaires occupants, au contraire, la dégradation de la qualité du parc s'accompagne d'une légère augmentation de la mobilité résidentielle.

La mobilité résidentielle est de très loin la plus forte dans le parc médiocre de l'arrondissement de Lille. Il s'agit pour les propriétaires occupants comme pour les locataires du seul arrondissement dont le taux de mobilité est supérieur à la moyenne départementale. Cette très forte mobilité dans l'arrondissement de Lille se retrouve également pour les logements de bonne qualité.

L'arrondissement de Cambrai connaît au contraire une mobilité particulièrement faible dans le parc médiocre.

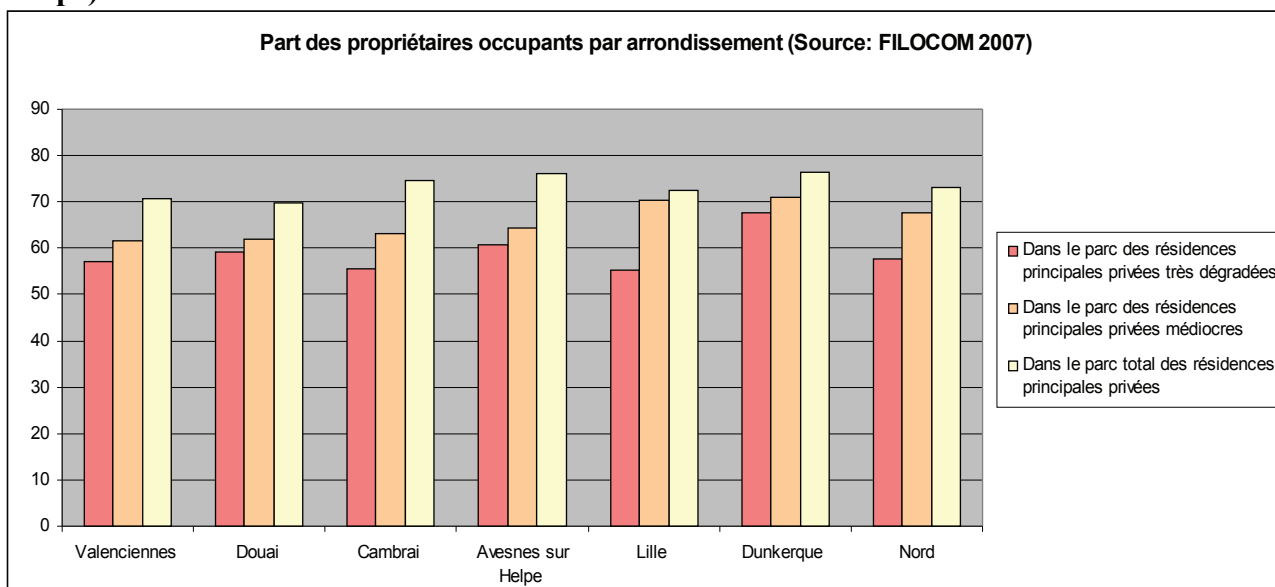
Entre 2001 et 2007, la mobilité des locataires du parc médiocre est stable (à l'instar de la tendance observée chez les locataires du parc de bonne qualité). Pour les propriétaires occupants, la baisse de la mobilité dans le parc très dégradé contraste avec l'augmentation (très modérée toutefois) observée dans les parcs dégradé et de mauvaise qualité.

D'importantes disparités existent entre les arrondissements. La mobilité diminue ainsi fortement dans le parc médiocre de l'arrondissement de Dunkerque entre 2001 et 2007 alors qu'elle connaît une forte progression dans celui d'Avesnes-sur-Helpe.

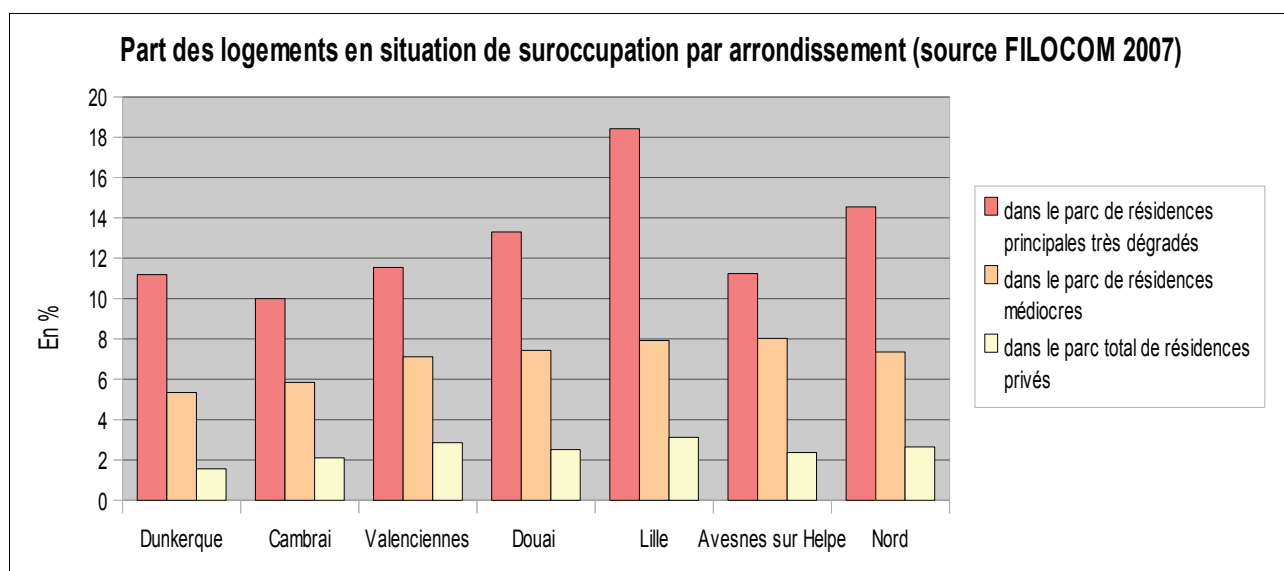
2.4) Les propriétaires sont largement majoritaires parmi les occupants des logements médiocres (67,8%).

Les plus fortes proportions de propriétaires se retrouvent dans les arrondissements de Dunkerque et de Lille. Au contraire, leur part est la plus faible dans les arrondissements de Douai et de Valenciennes.

La prépondérance des propriétaires parmi les occupants est cependant moins forte dans le parc médiocre que dans l'ensemble du parc privé (73,05%). **Cette sur-représentation des locataires dans le parc médiocre, se retrouve dans les six arrondissements mais est particulièrement accentuée dans les deux arrondissements du sud du département (Cambrai et Avesnes sur helpe).**



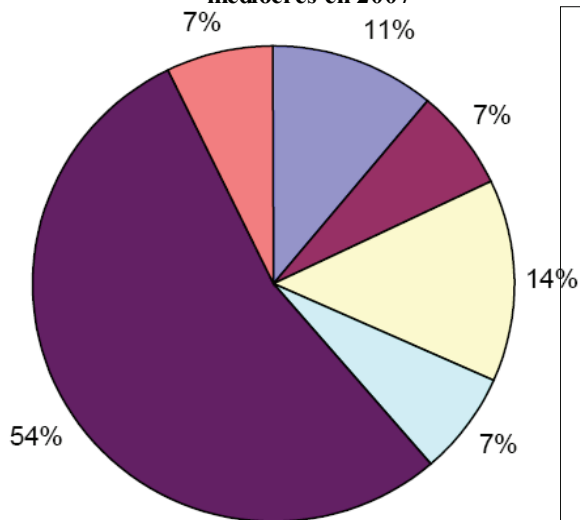
2.5) Les situations de suroccupation sont très nombreuses au sein du parc de logements médiocres. Le taux de suroccupation est, en effet, de 7,36% au niveau départemental soit le triple du taux de suroccupation dans la totalité du parc privé (2,65%).



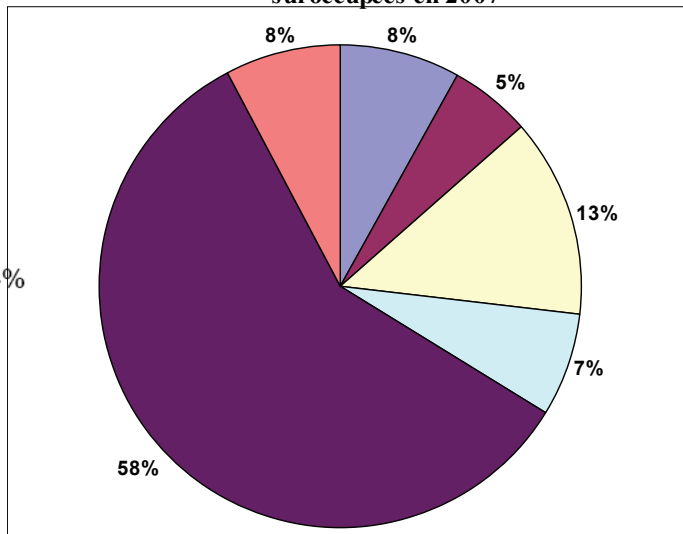
Par rapport à cette moyenne départementale, les situation de suroccupation sont sous-représentées dans les arrondissements de Cambrai et Dunkerque. A l'inverse, Avesnes sur Helpe et Lille connaissent des taux de suroccupation importants.

En volume, 58,48% des situations de suroccupation sont concentrées dans l'arrondissement de Lille.

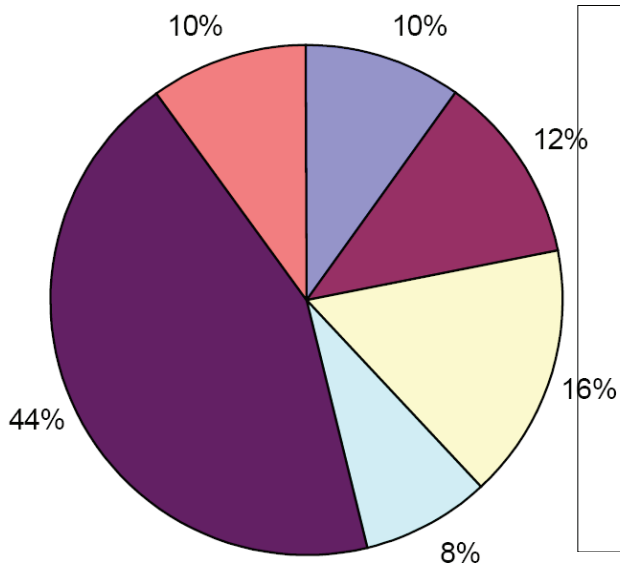
Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées médiocres en 2007



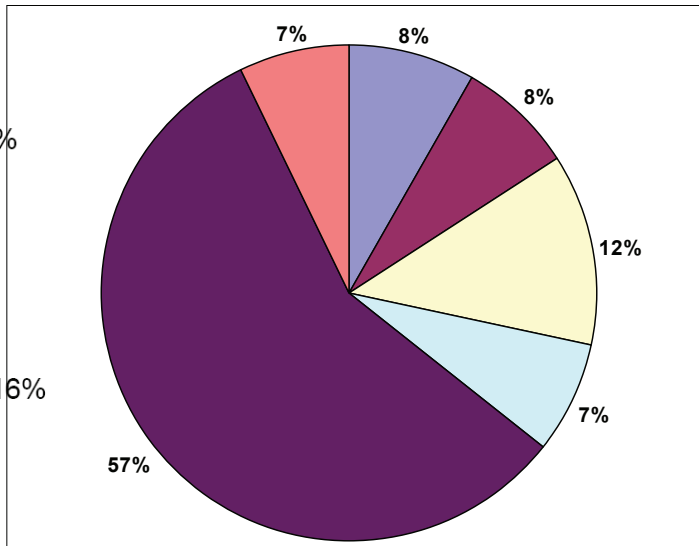
Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées médiocres suroccupées en 2007



Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées très dégradées en 2007



Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées très dégradées suroccupées en 2007



■ Arrondissement de Dunkerque

■ Arrondissement de Cambrai

□ Arrondissement de Valenciennes

□ Arrondissement de Douai

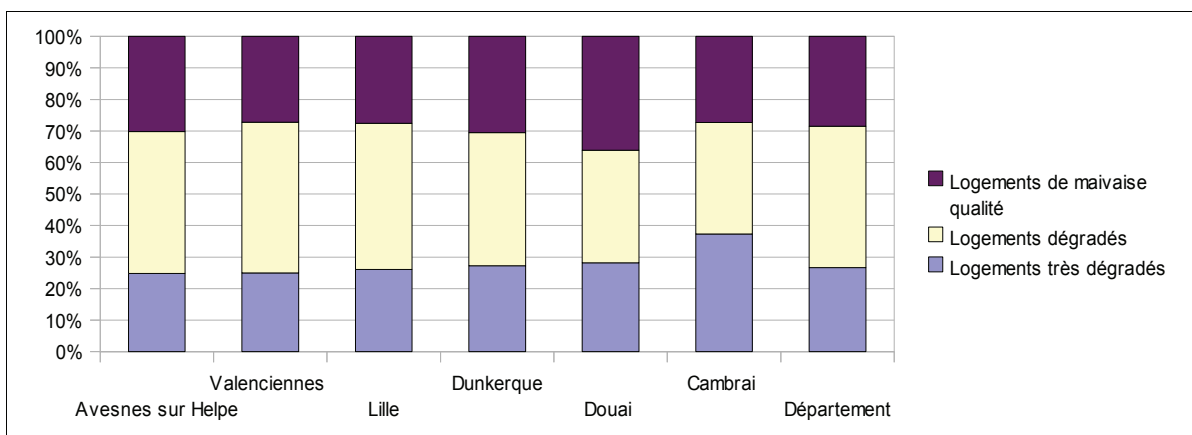
■ Arrondissement de Lille

■ Arrondissement de Avesnes sur Helpe

Source: FILOCOM2007

La suroccupation croît avec le niveau de dégradation du parc de résidences principales médiocres. Presque trois résidences principales médiocres en suroccupation sur quatre (72,45%) sont des logements dégradés ou très dégradés alors que ces derniers représentent moins de la moitié du parc de résidences principales médiocres (47,52%). Cette sur-représentation se retrouve dans les six arrondissements même si elle est atténuée dans celui de Douai.

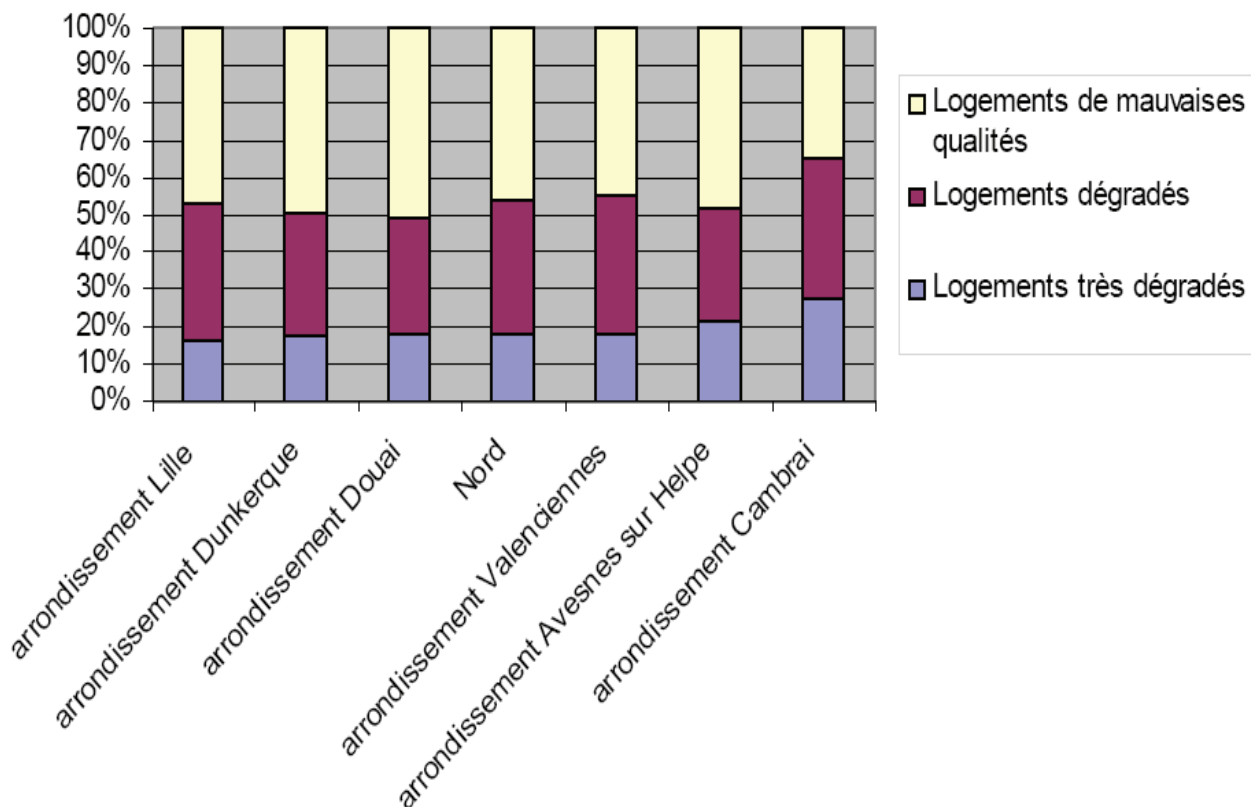
Niveau de dégradation du parc de logements médiocres suroccupés en 2007
(Source: FILOCOM 2007)



2.6) Le pourcentage de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est particulièrement important dans le parc de logements médiocres (25,37%) alors qu'il n'est que de 16,28% au sein de l'ensemble du parc privé.

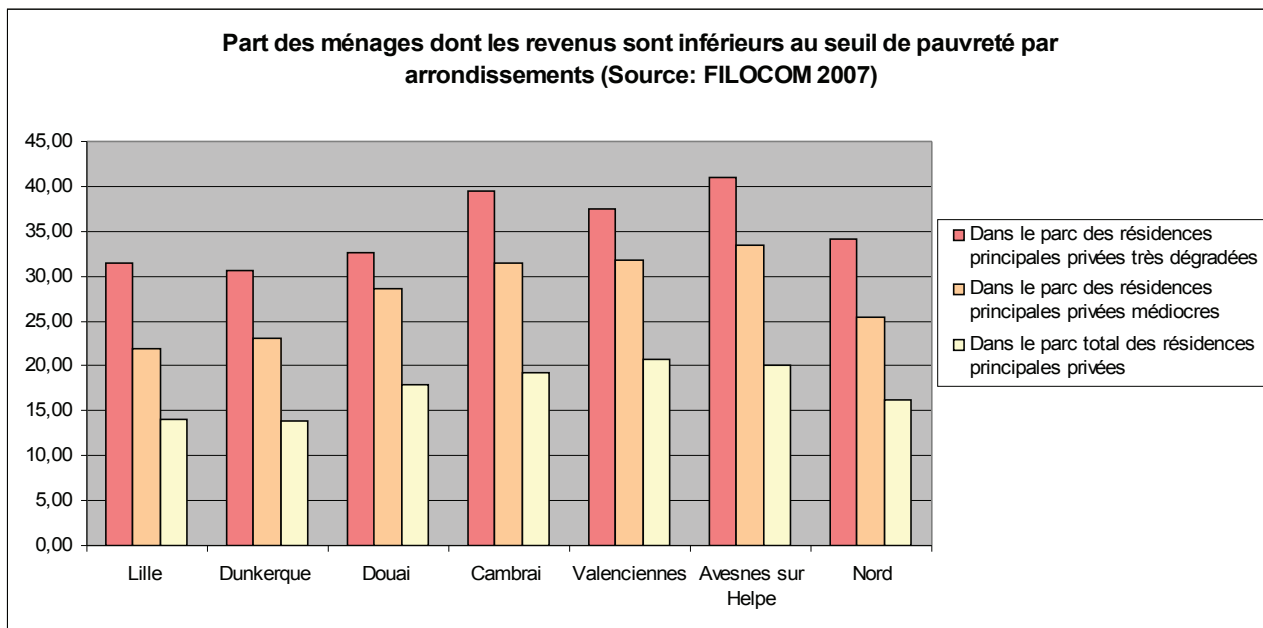
De surcroît, ces ménages à très bas revenus sont sur-représentés au sein des logements très dégradés : 18,17% des ménages pauvres résidant dans des logements médiocres habitent dans des logements très dégradés alors que ces derniers ne représentent que 13,48% des résidences principales médiocres.

Niveau de dégradation des résidences principales privées médiocres occupées par des ménages pauvres (Source: FILOCOM 2007)



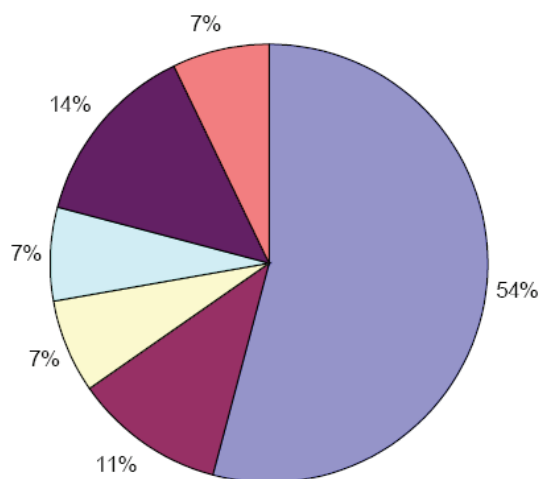
Les ménages pauvres sont très nettement sur-représentés par rapport à la moyenne départementale dans les parcs de logements médiocres des arrondissements du sud-est du département : Valenciennes, Cambrai et plus encore Avesnes sur Helpe. La proportion de ménages aux ressources ne dépassant pas le seuil de pauvreté logeant dans des logements très dégradés est par ailleurs particulièrement importante dans ces deux derniers.

La proportion de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est au contraire la plus faible dans l'arrondissement de Lille, arrondissement dans lequel la part de ces ménages résidant des logements très dégradés est la moins importante.

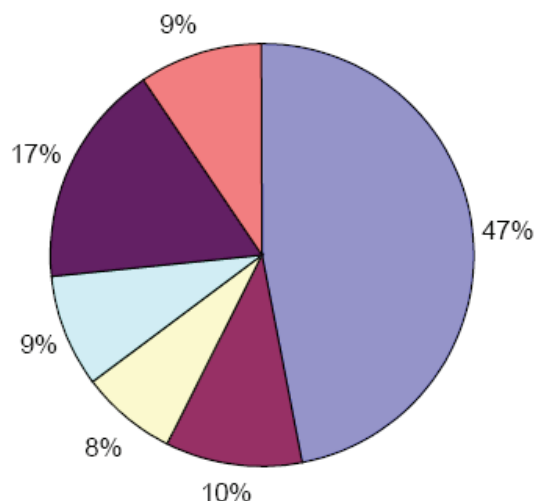


Compte tenu de l'importance de son parc de logements médiocres privés en résidence principale (54,28%) Lille est toutefois l'arrondissement comprenant le nombre le plus élevé de ménages pauvres dans son parc de logements médiocres (46,97% du total départemental) loin devant Valenciennes (17,34%).

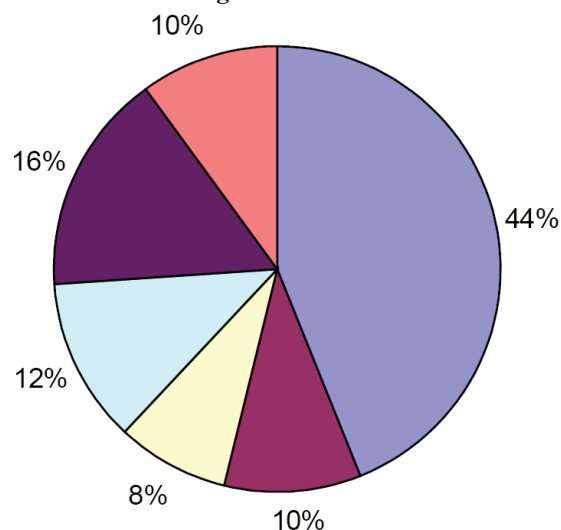
Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées médiocres en 2007



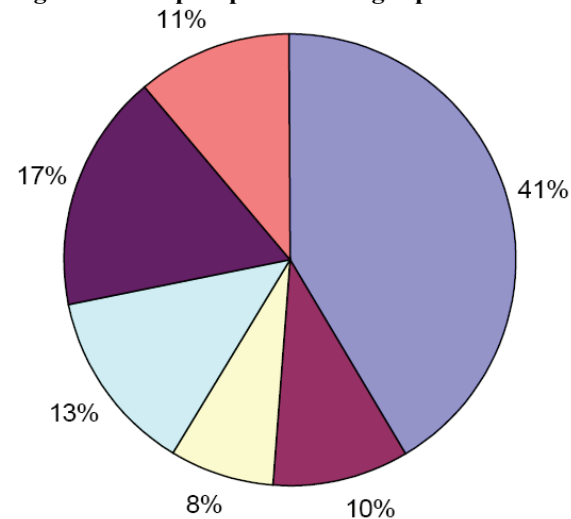
Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées médiocres occupées par des ménages pauvres en 2007



Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées très dégradées en 2007



Contribution de chaque arrondissement au total départemental de résidences principales privées très dégradées occupées par des ménages pauvres en 2007



- arrondissement Lille
- arrondissement Dunkerque
- arrondissement Douai

- arrondissement Cambrai
- arrondissement Valenciennes
- arrondissement Avesnes sur Helpe

Source: FILOCOM 2007

Synthèse départementale : les idées principales

Le parc médiocre

- un peu plus du cinquième du parc de logements privés du Nord est de qualité médiocre en 2007 (22,41% soit 197 667 logements).
- Entre 2001 et 2007, le nombre de logements médiocres a sensiblement diminué (-17,79% soit -42 786 logements).
- En raison du très faible poids du logement médiocre dans le parc public, le taux de logements médiocres est plus faible dans la totalité du parc de logements (18,81%) que dans le seul parc privé.

Le parc très dégradé

- Les logements très dégradés ne pèsent que pour 16,01% du parc privé médiocre du Nord.
- La faible représentation des logements très dégradés dans le parc médiocre explique qu'ils ne représentent que 3,59% du parc privé total du département soit 31 654 logements
- Le parc privé très dégradé a connu une baisse proportionnellement plus importante que celle du logement médiocre sur la période 2001-2007: -31,09%.

Caractéristiques du parc et occupation

- La vacance de 3 ans et plus est très importante dans le parc de logements médiocres (4,32% contre 1,57% dans le parc privé total du département).
- L'importance de la vacance de longue durée croît avec le niveau de dégradation du parc.
- Le poids relatif des acquisitions de logements par les propriétaires occupants dans l'ensemble des mutations diminue sensiblement avec le niveau de dégradation du parc à l'inverse de ceux des résidences secondaires et des logements vacants.
- La période 2001-2007 se caractérise par un dynamisme accru des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales dans le parc médiocre privé.
- La dégradation de la qualité du parc s'accompagne d'une plus faible mobilité des locataires.
- Les propriétaires sont largement majoritaires parmi les occupants de résidences principales médiocres (67,8%). La proportion de propriétaires diminue avec la dégradation de la qualité du parc de logements.
- Le taux de suroccupation dans le parc médiocre atteint 7,36% soit le triple de celui observé dans le parc privé total (2,65%).
- La suroccupation croît avec le niveau de dégradation du parc médiocre. Elle monte ainsi à 14,55% dans le parc très dégradé.
- Le pourcentage de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est particulièrement important dans le parc médiocre (25,37% contre seulement 16,28% dans l'ensemble du parc privé).
- Dans le parc de logements très dégradés, le pourcentage de ménages pauvres atteint 34,2%

PHASE 2 :

**ANALYSE DU REPERAGE ET DE LA MISE EN OEUVRE DES
DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE**

1 LE REPERAGE DES LOGEMENTS INDIGNES

1.1 Sources et précisions méthodologiques

1.1.1 Deux sources de données exploitées : le fichier des arrêtés de péril et le fichier des arrêtés d'insalubrité

La prise d'un arrêté correspond au constat par l'autorité publique du caractère indigne d'un logement. **Afin d'apprécier le travail de repérage des logements indignes, le nombre de logements frappés d'arrêtés a donc été comparé au gisement de logements très dégradés identifié dans la première phase de l'étude.**

Deux sources de données ont été exploitées : le fichier des arrêtés de péril de la préfecture du Nord et le fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé Nord-Pas de Calais.

1.1.2 Plusieurs limites

Absence d'indications sur le nombre de logements concernés par les arrêtés dans le fichier des arrêtés de péril.

Afin d'étudier le repérage des logements indignes, il est souhaitable de travailler sur les logements frappés d'arrêtés et non sur les arrêtés. Un grand nombre de logements peut en effet être visé par un même arrêté.

Ce travail n'a malheureusement pas été possible pour les arrêtés de péril. Le fichier de la préfecture du Nord ne précise pas en effet le nombre de logements visés par les arrêtés.

Le travail sur les logements frappés d'arrêtés a donc dû être réduit aux logements frappés d'arrêtés d'insalubrité (partie 1.3).

Nous présentons néanmoins dans la partie 1.2 un état des lieux des lieux des arrêtés de péril et d'insalubrité en cours.

Le nombre de logements concernés par les arrêtés n'est que partiellement renseigné dans le fichier des arrêtés d'insalubrité.

Le nombre de logements concernés n'est indiqué que pour 1070 des 1468 arrêtés en cours figurant dans la base transmise par l'agence régionale de santé soit près de 73%. Ce fichier a donc fait l'objet d'un redressement. Les arrêtés pour lesquels le nombre de logements concernés n'est pas indiqué se sont vus attribuer un nombre de logements correspondant au nombre d'adresses visées par l'arrêté. Par exemple, nous avons considéré qu'un arrêté portant sur les 60, 62, 64 rue Maurice Wiliot à Assevent, concernait trois logements. Le fichier redressé comprend 2737 logements dont 2214 (près de 81%) figurent dans le fichier initial et 523 sont issus du redressement.

Les résultats que nous indiquons dans la partie 1.3 sur les logements frappés d'arrêtés d'insalubrité doivent donc être interprétés avec prudence. Ils témoignent de tendances quant à la localisation géographique des logements repérés mais ne constituent pas forcément un recensement exhaustif. On peut penser que le redressement a plutôt tendance à minimiser le nombre de logements concernés par des arrêtés (une adresse peut correspondre à plusieurs logements).

Absence de mise à jour 2010 du fichier des arrêtés de péril.

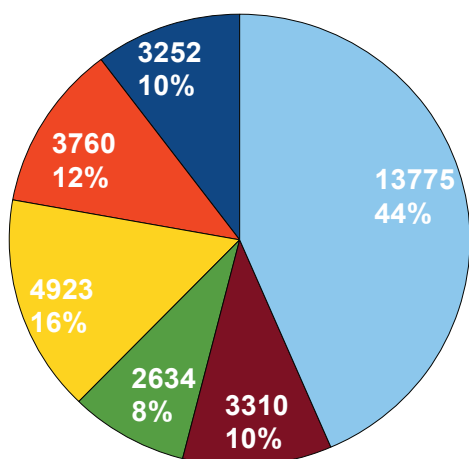
Si le fichier des arrêtés d'insalubrité sur lequel le CETE a travaillé a été récemment actualisé (3^{ème} trimestre 2010), la dernière mise à jour du fichier des arrêtés de péril mis à sa disposition était plus ancienne (fin du premier semestre 2009). De ce fait, nous avons étudié dans la partie 1.2 la localisation des arrêtés de péril et d'insalubrité en 2009 et non en 2010. Nous avons reconstitué à cette fin le fichier des arrêtés d'insalubrité à la date du 31 décembre 2009 afin de réduire au maximum l'intervalle entre les dernières mises à jour des deux sources³

1.2 Les arrêtés de péril et d'insalubrité en 2009

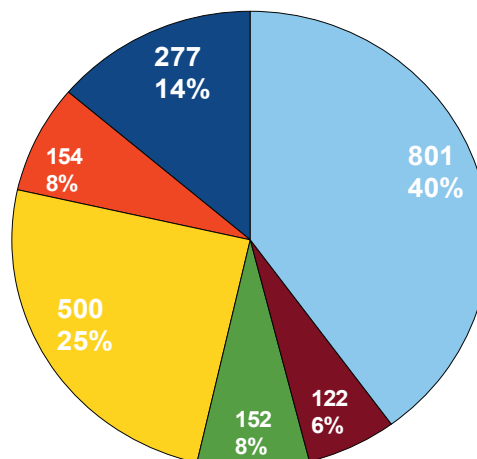
1.2.1 Une forte présence dans la vallée de la Sambre et l'est du bassin minier

Près de 2000 (2006) arrêtés d'insalubrité et de péril sont en cours en 2009 dans le département du Nord. **Deux arrêtés sur cinq se trouvent sur les arrondissements de Valenciennes et Avesnes-sur-Helpe.** Ceux-ci ne représentent pourtant que le quart du gisement de logements très dégradés 2007. Le nombre d'arrêtés est au contraire faible au regard du gisement de logements très dégradés dans les arrondissements de Dunkerque et de Cambrai.

Répartition des logements très dégradés selon les arrondissements en 2007



Répartition des arrêtés de péril et d'insalubrité selon les arrondissements en 2009



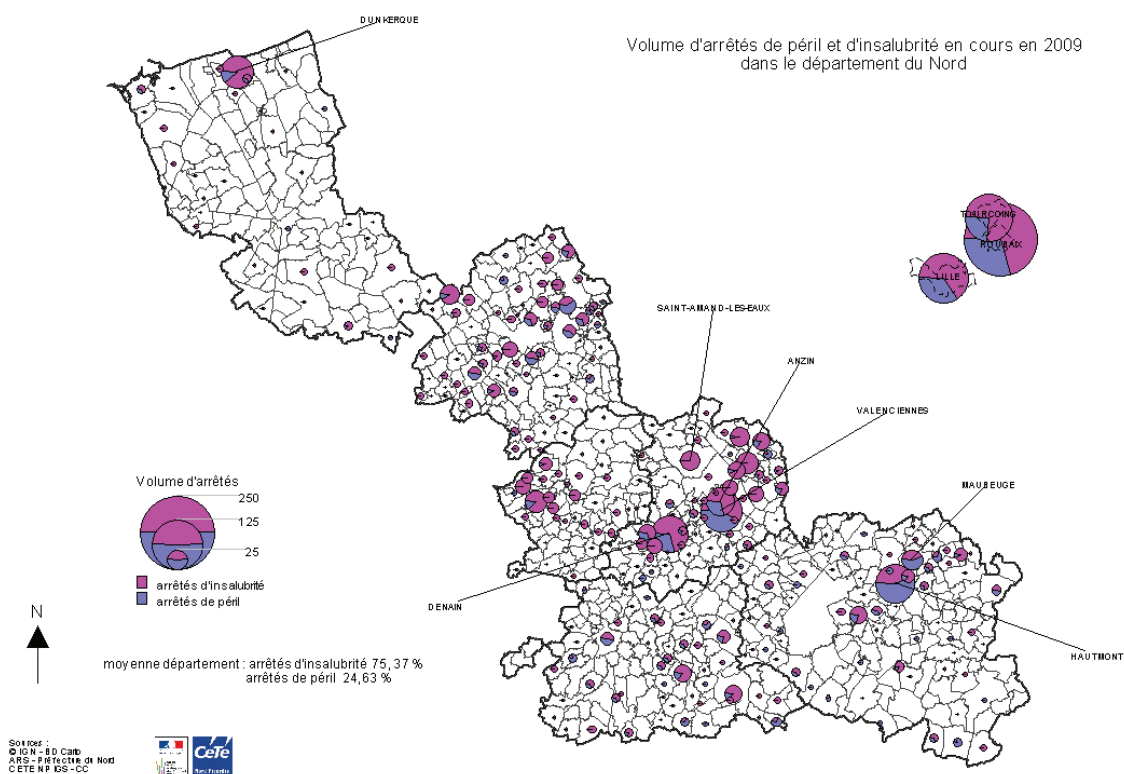
■ Avesnes-sur-Helpe ■ Cambrai ■ Valenciennes
■ Douai ■ Dunkerque ■ Lille

Sources : FILOCOM 2007, fichier des arrêtés de péril 2009 de la préfecture du Nord, Fichier des arrêtés d'insalubrité de l'ARS Nord-Pas de Calais 2009.

3 Il n'était pas possible de reconstituer le fichier des arrêtés d'insalubrité à la fin du premier semestre 2009 pour le faire coïncider parfaitement avec la dernière mise à jour du fichier des arrêtés de péril. Il convient donc de garder à l'esprit qu'un écart de 6 mois existe entre la mise à jour des fichiers des arrêtés de péril et d'insalubrité utilisés pour dresser l'état des lieux présenté dans la partie 1.2. Ainsi si au cours du second semestre 2009, les prises d'arrêtés de péril ont été plus nombreuses que les levées, les résultats présentés dans la partie 1.2 minorent le poids des arrêtés de péril. Ce poids serait au contraire majoré si le nombre de levées avait été supérieur à celui des prises. Il est vraisemblable que les conséquences de ce biais sont marginales. Les informations que nous donnons sur le poids relatif des arrêtés de péril et d'insalubrité (un arrêté de péril pour trois arrêtés d'insalubrité) donnent donc un bon ordre de grandeur.

En volume, les arrêtés en cours sont essentiellement situés

- dans les pôles urbains de Maubeuge (Maubeuge et plus encore Hautmont) et de Lille (près du quart des arrêtés du département se trouve sur les communes de Lille, Tourcoing et surtout Roubaix⁴).
- dans l'est du bassin minier : Denaisis (Denain, Escaudain, Louches) et Valenciennois (Valenciennes, Anzin, Fresnes-sur-Escaut, Onnaing, Vieux-Condé).
- à Dunkerque.



1.2.2 Des arrêtés d'insalubrité sensiblement plus nombreux que les arrêtés de péril.

Trois arrêtés sur quatre sont des arrêtés d'insalubrité. Cette prépondérance est néanmoins nettement atténuée dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe (les arrêtés de péril sont majoritaires à Hautmont et Maubeuge), dans le Denaisis, le Valenciennois et le nord-est de l'agglomération lilloise. A l'inverse, les arrêtés de péril sont quasiment inexistants dans l'arrondissement de Douai.

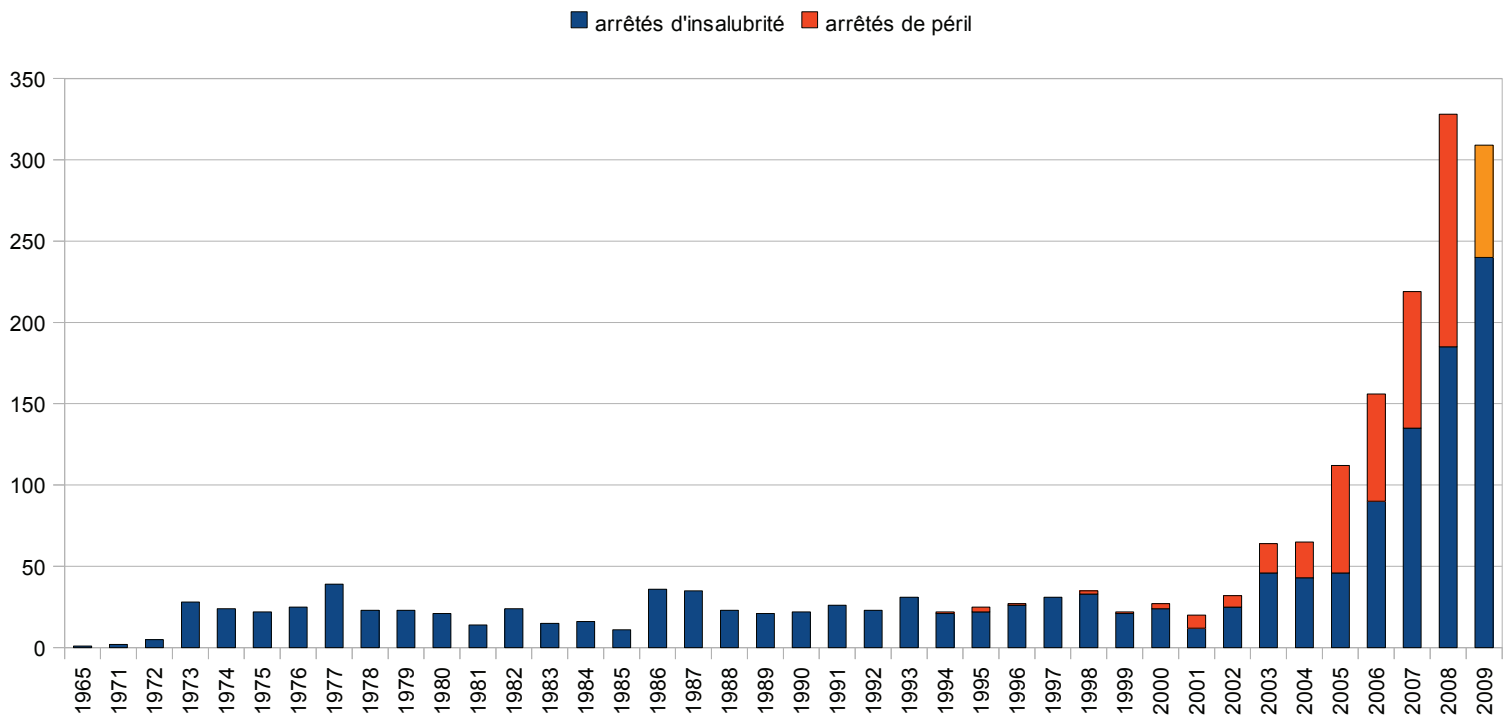
⁴ 12,1% des arrêtés de péril et d'insalubrité du département se trouvent sur la commune de Roubaix qui ne représente que 5,1% des logements très dégradés.

1.2.3 Près de deux arrêtés sur trois ont été pris depuis 2001.

Près des deux tiers (64,2%) des arrêtés en cours en 2009 ont été pris depuis 2001, date de l'entrée en vigueur du plan de lutte pour l'éradication de l'habitat indigne. Les arrêtés antérieurs à 2002 sont presque tous des arrêtés d'insalubrité.

Le CETE n'a pu disposer d'informations relatives aux levées d'arrêtés de péril. Il est donc impossible de savoir si la quasi absence d'arrêtés de péril antérieurs à 2002 résulte d'une absence de prises d'arrêtés avant cette date ou du traitement des situations de péril les plus anciennes entraînant la levée des arrêtés.

Années de prise des arrêtés d'insalubrité et de péril en cours en 2009



Source : fichier des arrêtés de péril de la préfecture du Nord 2009, fichier des arrêtés d'insalubrité de l'ARS Nord-Pas de Calais 2009.

Il convient de rappeler que les données relatives aux arrêtés de péril présentées dans l'histogramme ci-dessus ne portent en 2009 que sur le premier semestre.

1.3 Les logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010

1.3.1 Localisation des logements repérés en 2010

Un repérage relativement efficace dans les arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et de Valenciennes à l'inverse de ceux de Cambrai, Dunkerque et Douai.

2737 logements sont frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 soit un nombre assez faible au regard du gisement de 31654 logements très dégradés repérés en 2007 (ratio arrêtés d'insalubrité en cours / gisement de logements très dégradés de 8,64%). **Plus de quatre logements frappés d'arrêtés d'insalubrité sur cinq se situent sur les arrondissements de Lille, Avesnes-sur-Helpe et Valenciennes.**

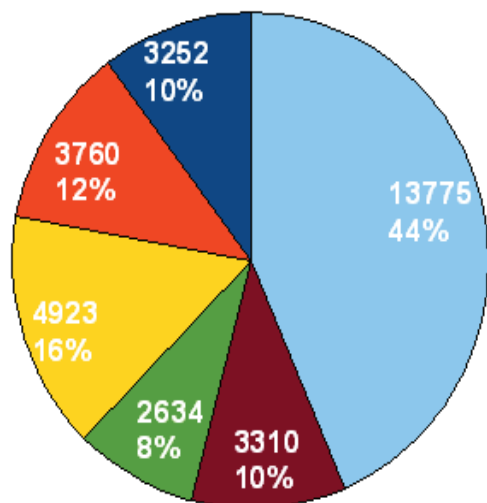
Avec 1250 logements, l'arrondissement de Lille représente de loin le plus important volume de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité (46% de l'ensemble départemental soit une légère sur-représentation par rapport à son poids dans le parc de logements très dégradés).

Le repérage semble le plus efficace dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et de Valenciennes. Plus du tiers des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité du département (36,3%) se trouve dans ces deux arrondissements alors que ceux-ci ne regroupent que 25,8% des logements très dégradés.

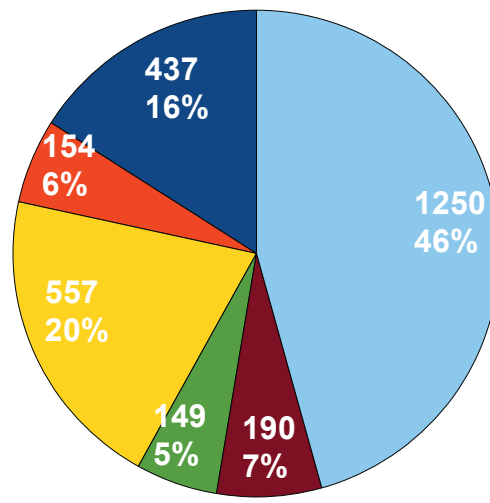
Le nombre de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité apparaît faible dans les 3 autres arrondissements (Dunkerque, Cambrai et Douai) qui regroupent pourtant près du tiers (30,7%) du gisement de logements très dégradés en 2007.

Sources : FILOCOM 2007, fichier des arrêtés d'insalubrité de l'ARS 2010.

Répartition des logements très dégradés selon les arrondissements en 2007



Répartition des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 selon les arrondissement

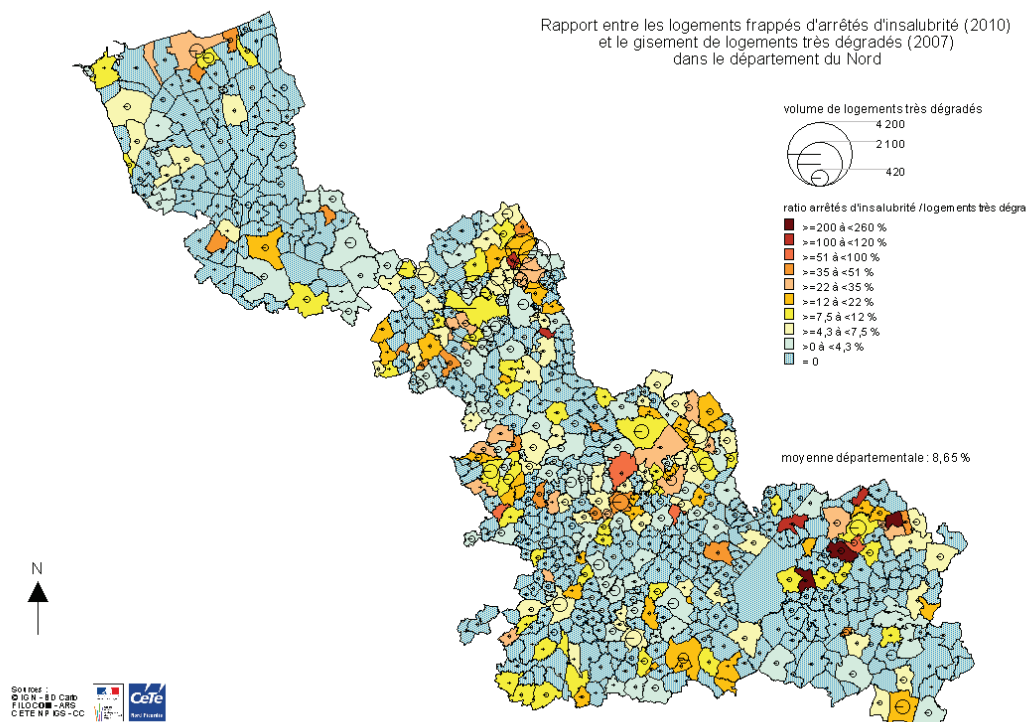


■ Avesnes-sur-Helpe ■ Cambrai ■ Valenciennes
■ Douai ■ Dunkerque ■ Lille

Une situation contrastée dans les pôles urbains

Les communes où la présence de logements repérés (en volume comme en poids relatif par rapport au gisement de logements très dégradés) est la plus forte en 2010 sont dans des pôles urbains.

Le poids des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité est en effet important dans une partie du versant nord-est de la métropole lilloise (Roubaix représente ainsi le plus important nombre de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité du département : 396 soit près du tiers des logements concernés dans l'arrondissement de Lille), dans l'arc minier (surtout la partie est avec notamment Anzin, Valenciennes et Denain), sur une partie du littoral (Dunkerque et Leffrinckroucke), dans la vallée de la Sambre. Dans cette dernière, le ratio élevé de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe doit beaucoup à Hautmont (174 logements frappés d'arrêtés d'insalubrité soit 39,9% du total de l'arrondissement pour seulement 69 logements très dégradés). Ce nombre élevé d'arrêtés ne s'explique pas uniquement par les conséquences de la tornade de 2008 puisque 125 d'entre eux sont antérieurs à cette date.

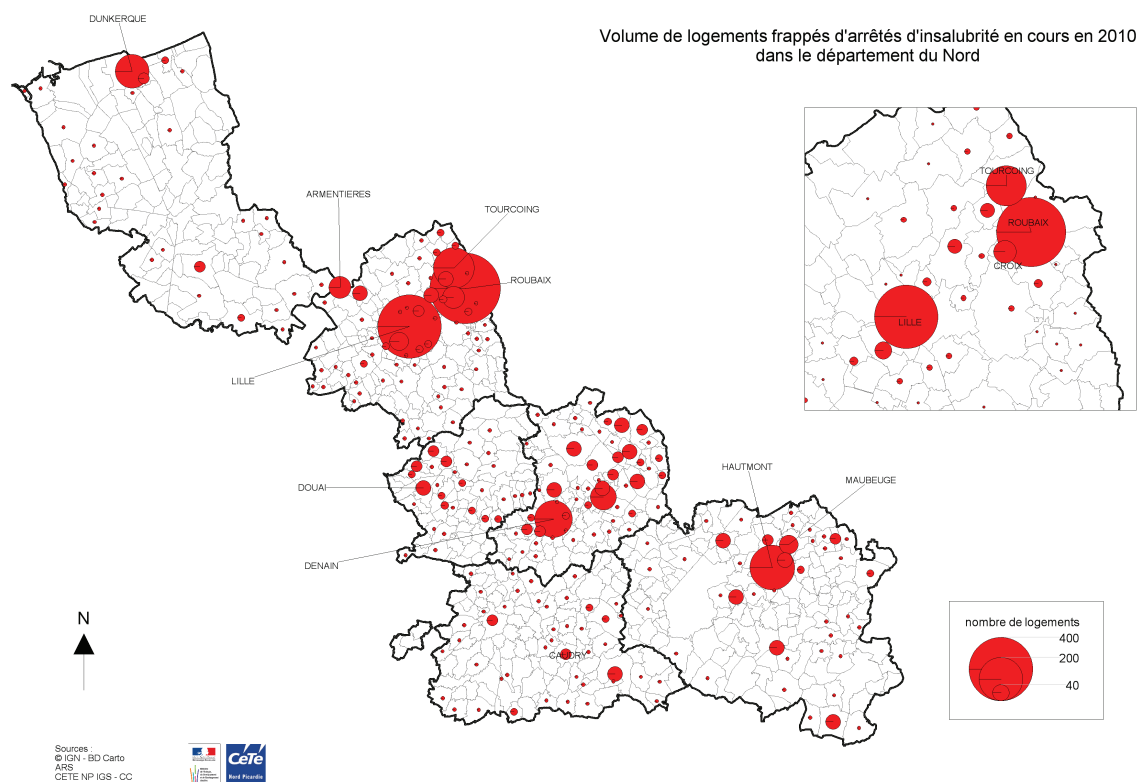


Certaines communes urbaines sont cependant dans une situation inquiétante avec un faible repérage et une forte présence de logements très dégradés : Fresnes-sur-Escaut, Bruay-sur-l'Escaut, Houplines, Caudry, Cambrai, Grand-Fort-Philippe (160 logements très dégradés et un seul logement frappé d'arrêté d'insalubrité) et surtout une partie du versant nord-est de la métropole lilloise : Leers, Lys-les-Lannoy (400 logements très dégradés, aucun arrêté d'insalubrité) et Wattrelos (1246 logements très dégradés et seulement 3 logements frappés d'arrêtés d'insalubrité).

Le versant nord-est de la métropole lilloise témoigne donc des disparités rencontrées dans les communes urbaines puisque le mauvais état du repérage dans les trois communes précitées contraste avec son niveau relativement bon sur Roubaix, Tourcoing, Croix et Hem.

Une quasi-absence de repérage dans les communes périurbaines ou situées dans des territoires ruraux.

Les actions de repérage sont quasiment inexistantes dans les secteurs périurbains et ruraux où certaines communes connaissent pourtant un parc de logements très dégradés important à l'image d' Iwuy, Rieux-en-Cambrésis, Avesnes-les-Aubert, Steenworde, Rumilly-en-Cambrésis, Féchain (128 logements très dégradés, aucun arrêté) et Sains-du-Nord (130 logements très dégradés, aucun arrêté).



A l'inverse, le travail de repérage effectué au Cateau-Cambrésis (32 logements frappés d'arrêtés pour 201 logements très dégradés) doit être souligné.

1.3.2 Une qualité de repérage très diverse selon les EPCI (cf annexe I)

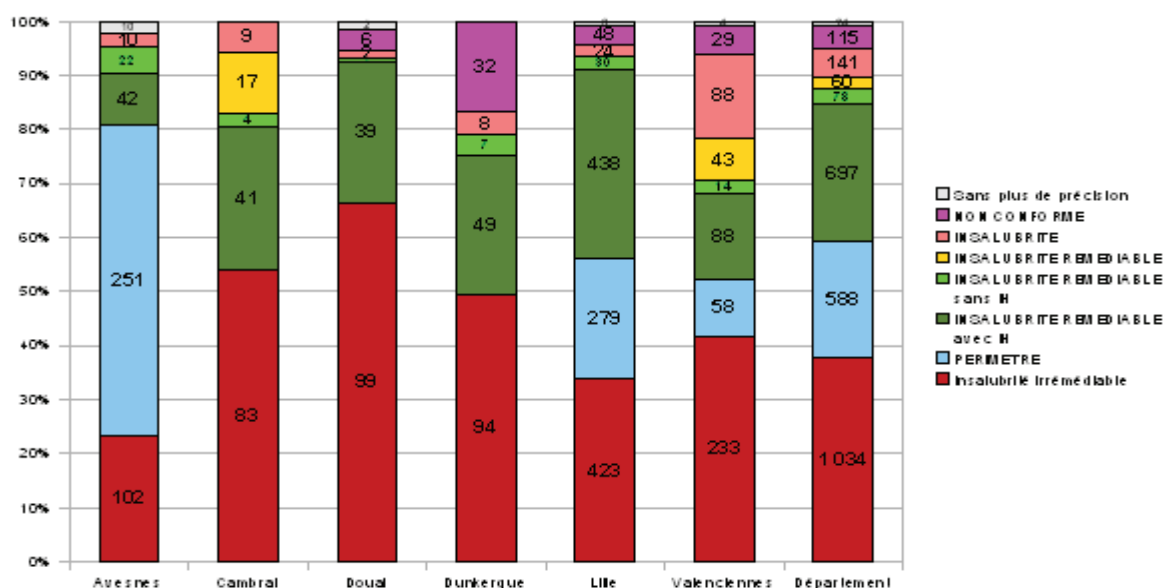
Dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe, Lille, Douai et Dunkerque, le repérage est meilleur dans les EPCI les plus importants.

Ainsi dans les arrondissements de Douai et de Dunkerque, le principal EPCI regroupe trois logements repérés sur quatre (cf annexes Ia et Ic). La communauté urbaine de Dunkerque grand littoral ne représente pourtant que 30% des logements très dégradés de l'arrondissement.

A l'inverse, le repérage est faible dans la communauté d'agglomération de Cambrai, principal EPCI de l'arrondissement de Cambrai (cf annexe Ib).

1.3.3 Nature des arrêtés d'insalubrité en vigueur en 2010⁵

Ventilation des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 selon la nature de l'arrêté



Source : Agence régionale de santé Nord-Pas-de-Calais

La majorité des arrêtés en cours correspond aux procédures les plus « lourdes » : 59,2% des logements sont concernés par une mesure de périmètres ou d'insalubrité irrémédiable. Par ailleurs, la grande majorité des mesures d'insalubrité remédiable prévoit une interdiction d'habiter.

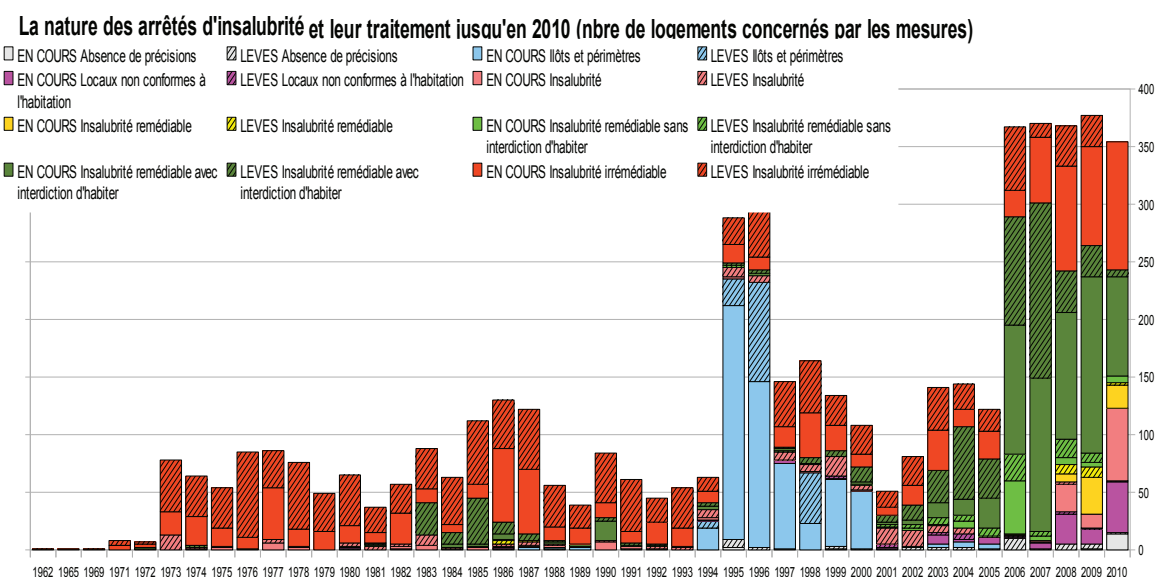
Les situations les plus graves (insalubrité irrémédiable et mesures de périmètres) représentent plus de 4 logements repérés sur 5 dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe. Le poids des mesures de périmètres est particulièrement important dans ses quatre principaux EPCI : Maubeuge-Val de Sambre, Sambre-Avesnois, Action Fourmies et environs et Pays d'Avesnes (cf tableau annexe II d).

A l'inverse, l'arrondissement de Cambrai connaît la proportion la plus importante d'arrêtés d'insalubrité remédiable. Cela tient, dans une bonne mesure, au poids des arrêtés d'insalubrité remédiable dans la communauté d'agglomération de Cambrai (40% contre seulement 23,33% de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable; cf annexe II b).

Le poids relatif très élevé des arrêtés visant des locaux non conformes à l'habitation dans l'arrondissement de Dunkerque (concentrés sur la communauté urbaine de Dunkerque-littoral et Hazebrouck, cf annexe II a) doit être souligné.

⁵ La nature de l'arrêté n'est pas toujours indiquée dans la base de données de l'ARS d'où les dénominations suivantes :
 - Sans plus de précisions : pas d'information sur la nature de l'arrêté
 - Insalubrité : la base n'indique pas s'il s'agit d'un arrêté d'insalubrité irrémédiable ou remédiable
 - Insalubrité remédiable : la base ne précise pas si l'insalubrité remédiable est avec ou sans interdiction d'habiter.

1.3.4 Les tendances récentes : une très nette augmentation des prises d'arrêtés depuis 2006



Source : Agence régionale de santé Nord-Pas-de-Calais

Jusqu'en 1995, l'activité de prises d'arrêtés (essentiellement des arrêtés d'insalubrité irrémédiable) a été assez faible. Elle augmente sensiblement au cours de la période 1995-2000 en raison d'un nombre important de mesures de périmètres essentiellement concentrées sur les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et Lille (cf annexes III d et III b).

L'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne en 2001 ne s'est traduit dans un premier temps que par une hausse très modérée du nombre de prises d'arrêtés (2002-2005). Ce nombre augmente très fortement à partir de 2006 et se situe désormais aux environs de 350 logements concernés par an, niveau jamais atteint auparavant.

Cette forte croissance départementale des prises d'arrêtés d'insalubrité est largement due au recours à la procédure d'insalubrité réparable peu utilisée jusque là. La prédominance des arrêtés d'insalubrité irrémédiable en 2010 (observée dans la partie 1.3.3) tient donc bien plus à la nature des arrêtés pris avant l'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne qu'aux tendances récentes d'évolution.

L'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne s'est accompagnée de la prise d'arrêtés relatifs aux locaux non conformes à l'habitation rarissimes auparavant.

L'augmentation des prises d'arrêtés à partir de 2006 s'observe dans tous les arrondissements (cf annexe III). Il convient néanmoins d'observer que dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe, cette croissance est très modeste et ne permet pas d'atteindre le niveau de la période 1995-2000 marquée par de nombreuses mesures de périmètres (cf tableau annexe III d). Le nombre relativement élevé de logements visés par des procédures d'insalubrité dans cet arrondissement en 2010 est donc largement dû à la période 1995-2000. Son volume de prises d'arrêtés depuis 2007 (entre 20 et 40) se situe désormais à proximité de celui de l'arrondissement de Douai (cf annexes III c et d). Les conséquences de la tornade de 2008 sur les prises d'arrêtés semblent donc avoir été limitées.

En dernier lieu, on notera la diminution du nombre d'arrêtés pris dans l'arrondissement de Dunkerque à compter de 2009 qui peut être un motif d'inquiétude (cf annexe III a).

2. LE TRAITEMENT DES LOGEMENTS INDIGNES / LES TENDANCES RECENTES

2.1 Sources et précisions méthodologiques

2.1.1 Deux sources de données exploitées : Fichier OPAL de l'ANAH et fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé

Afin d'évaluer l'action publique de résorption de l'habitat indigne, le gisement de logements très dégradés 2007 a été comparé aux volumes de logements réhabilités au cours d'une période récente. Nous nous sommes pour cela appuyés sur les données de l'ANAH (base de données OPAL) portant sur les logements subventionnés au titre de la résorption de l'habitat insalubre ou de l'élimination du risque saturnin entre 2006 (date de création de la base) et janvier 2011 et sur celles relatives aux levées d'arrêtés du fichier des arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé du Nord-Pas de Calais entre 2007 et 2010⁶.

2.1.2 Limites de ces sources pour l'évaluation de l'action publique

Données de l'ANAH.

Le fichier OPAL ne distingue pas parmi les logements subventionnés les logements en cours de réhabilitation et les logements réhabilités. Il permet donc de savoir qu'une action de réhabilitation a été engagée mais n'indique pas si celle-ci a été menée à son terme.

En outre, cette base de données ne précise pas si les logements subventionnés par l'ANAH font par ailleurs l'objet de mesures de police. Les informations issues d'OPAL ne peuvent donc être croisées avec celles issues du fichier des levées d'arrêtés d'insalubrité de l'agence régionale de santé. Nous devons donc consacrer deux parties distinctes à l'analyse des extractions de ces deux sources. Un même logement peut ainsi être à la fois recensé dans le chapitre consacré aux subventions de l'ANAH (partie 2.3) et dans celui consacré aux levées d'arrêtés (partie 2.2).

En dernier lieu, le fichier de l'ANAH ne permet pas d'éliminer les doubles comptes concernant les logements subventionnés à la fois en sortie d'insalubrité et pour l'élimination du risque saturnin. Dans la partie consacrée aux logements subventionnés par l'ANAH (partie 2.2), le saturnisme et l'insalubrité sont donc traités séparément (parties 2.3.1. et 2.3.2).

Données de l'ARS

La date de levée de l'arrêté correspond à la date à laquelle l'autorité publique constate le traitement du logement. Cette date n'est donc pas forcément celle du traitement lui-même. Lorsque nous analysons les levées d'arrêtés entre 2007 et 2010, il est donc possible que nous recensons certaines situations dont le traitement est intervenu avant 2007.

Par ailleurs, comme pour les arrêtés en cours, le nombre de logements n'est pas toujours indiqués pour les arrêtés levés. Un travail de redressement a donc dû être effectué selon la méthode décrite dans la partie I A).

6 Pour les arrondissements de Dunkerque, Lille et Douai, les constats de démolition et de changement d'affectation n'ont pas donné lieu à la levée des arrêtés bien que la situation d'insalubrité ait de fait cessé. Nous avons donc assimilé ces démolitions et changements d'affectation aux levées d'arrêtés et parlons dans la partie 2.2 de levées d'arrêtés et assimilés .

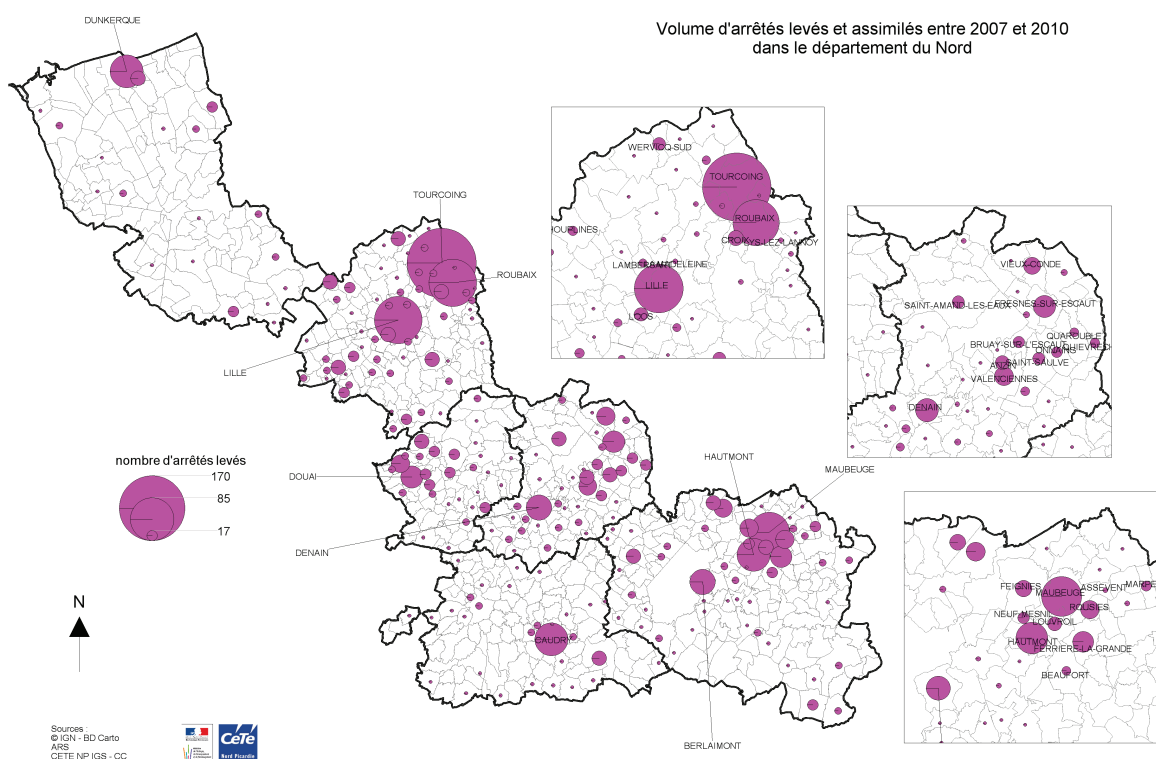
2.2 L'action de l'administration : les levées (et assimilées) récentes (2007-2010)

2.2.1 Localisation des levées d'arrêtés (et assimilés) survenues entre 2007 et 2010

Entre 2007 et 2010, 1336 logements ont vu l'arrêtés d'insalubrité qui les frappait être levé. Ce nombre apparaît là aussi modeste au regard du nombre de logements très dégradés en 2007 (le ratio levées d'arrêtés/stock de logements très dégradés recensés en 2007 n'est que de 4,2%).

Les volumes les plus élevés de levées d'arrêtés se trouvent dans la vallée de la Sambre (principalement Maubeuge, Hautmont et Berlaimont) et sur les communes de Lille, Roubaix et surtout Tourcoing. Ces trois dernières communes représentent le quart des levées d'arrêtés du département entre 2007 et 2010.

Dans une moindre mesure, des volumes importants d'arrêtés levés sont à relever à Caudry et Dunkerque.

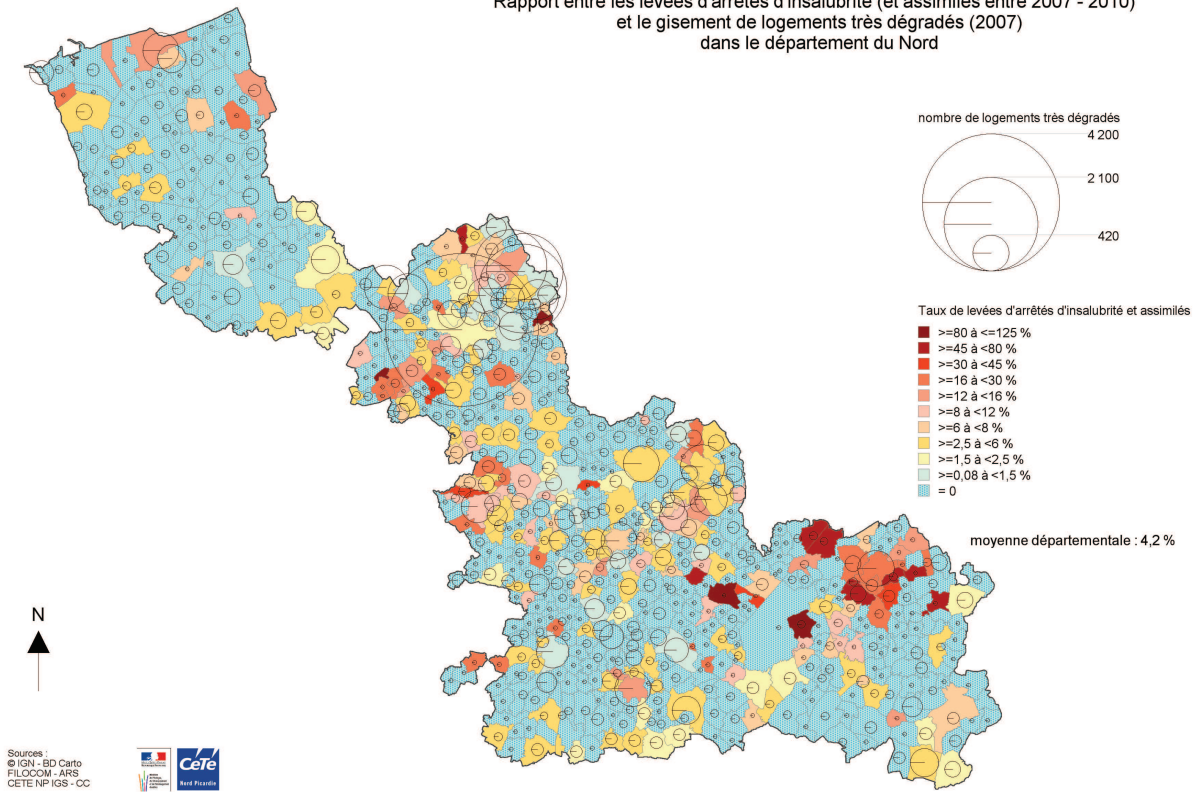


2.2.2 Poids relatif des levées d'arrêtés au regard du gisement de logements très dégradés de 2007

Au niveau communal, le poids des levées d'arrêtés est très fort dans la vallée de la Sambre et dans certaines communes péri-urbaines situées à proximité de la forêt de Mormal (Hon-Hergnies, Taisnières-sur-Hon, Le Quesnoy, Villereau).

Dans une moindre mesure, une activité relativement forte est à relever dans le Douaisis, à Dunkerque, Caudry, Valenciennes, Denain, Tourcoing ainsi que dans la couronne périrubaine située au sud-ouest de Lille (Wicres, Sainghin-en-Weppes, Wavrin).

Rapport entre les levées d'arrêtés d'insalubrité (et assimilés entre 2007 - 2010)
et le gisement de logements très dégradés (2007)
dans le département du Nord



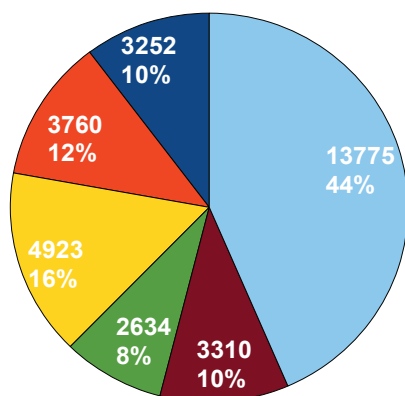
L'activité est au contraire extrêmement faible ou inexistante dans une partie du bassin minier (autour de Somain), le Cambrésis, la Flandre-intérieure, les espaces ruraux du sud de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe.

L'existence d'opérations programmées⁷ ne s'accompagne pas nécessairement d'une forte activité de levées d'arrêtés. Les taux de levées sont moyens ou faibles dans certains territoires à forte présence de logements très dégradés situés dans le périmètre de ce type d'opérations : Fourmies-Trelon, Onnaing, Fresnes-sur-Escaut, Saint-Amand-les-Eaux, Lys-les-Lanooy, Leers et Wattrelos.

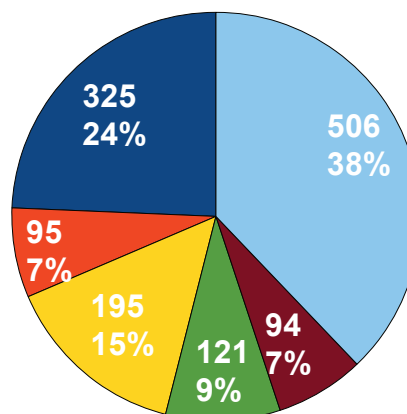
⁷ Les périmètres d'opérations programmées sont indiqués sur les cartes figurant en pages 279 et 280.

L'importance des levées d'arrêtés dans la vallée de la Sambre et aux abords de la forêt de Mormal explique que le nombre de logements dont l'administration constate le traitement soit élevé dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe au regard du parc de logements très dégradés. Ce nombre est par contre faible dans les arrondissements de Lille, Dunkerque et surtout Cambrai.

Répartition des logements très dégradés selon les arrondissements en 2007



Répartition des levées d'arrêtés (et assimilés) selon les arrondissements entre 2007 et 2010



Sources : FILOCOM 2007 et fichier des arrêtés d'insalubrité de l'ARS

■ Avesnes ■ Cambrai ■ Valenciennes ■ Douai ■ Dunkerque ■ Lille

2.2.3 Au niveau des EPCI, confirmation de certaines tendances observées lors du repérage.

Le poids prépondérant des grands EPCI dans les territoires ciblés par l'action publique observé dans la partie relative au repérage se confirme pour les levées d'arrêtés dans l'arrondissement de Dunkerque (annexe I a) et s'accroît dans ceux d'Avesnes-sur-Helpe (cf annexe I d) et Douai (cf annexe I c). 82% des levées d'arrêtés de l'arrondissement de Douai se situent sur la communauté d'agglomération de Douai qui ne représente pourtant que 55% des logements des logements très dégradés.

De même, la faiblesse de l'intervention publique dans la communauté d'agglomération de Cambrai se confirme (cf annexe I b). Seuls 12 logements ont connu une levée d'arrêté d'insalubrité dans la CAC (13% des levées de l'arrondissement alors que le poids de la CAC dans le parc de logements très dégradés est presque deux fois supérieur). Les trois quarts des levées d'arrêtés de l'arrondissement de Cambrai se trouvent sur le territoire de la communauté de communes du Caudrésis et du Catésis qui ne regroupe que 44 % du gisement de logements très dégradés de 2007.

L'arrondissement de Valenciennes voit par contre les tendances diverger en matière de repérage et de traitement. La majorité des logements repérés en 2010 se situent dans la communauté d'agglomération Porte du Hainaut tandis que près de deux levées sur trois ont concerné Valenciennes-Métropole (cf annexe I e).

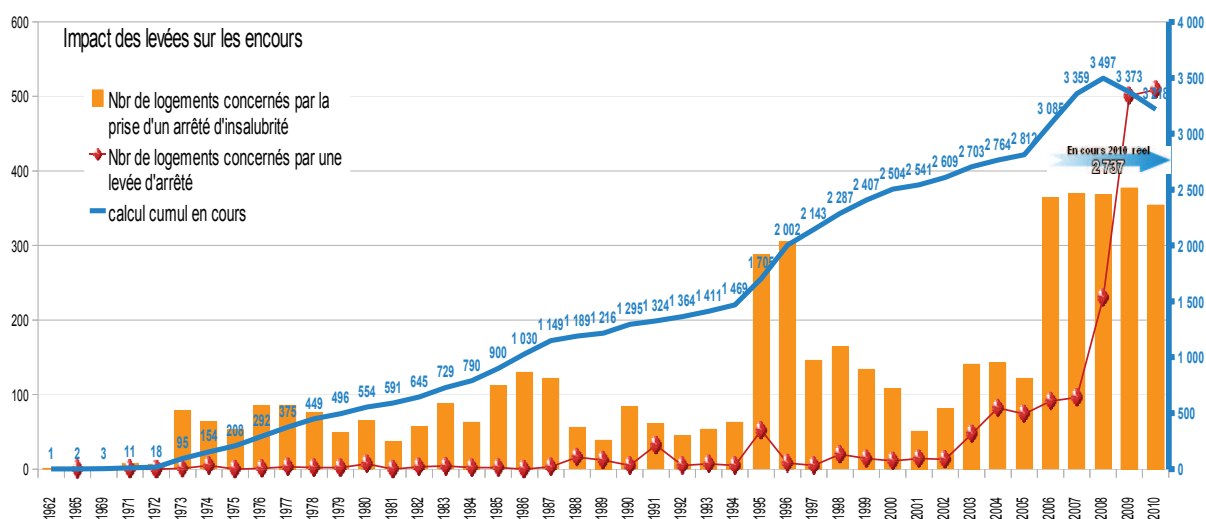
2.2.4 Une très forte augmentation des levées d'arrêtés depuis 2008 conduisant à une diminution de l'encours⁸

L'élaboration du plan d'éradication de l'habitat indigne s'est accompagnée dès 2003 d'une augmentation des levées d'arrêtés très peu nombreuses auparavant (à quelques exceptions près situées essentiellement dans l'arrondissement de Lille cf annexe IV f).

Cette croissance est devenue particulièrement impressionnante à partir de 2008 conduisant le nombre annuel de levées d'arrêtés (ou assimilés) à être sensiblement supérieur au nombre de prises d'arrêtés depuis 2009.

Cette forte croissance depuis 2008 permet pour la première fois une diminution de l'encours des arrêtés d'insalubrité. Jusqu'alors, l'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne avait au contraire entraîné une nette augmentation de l'encours puisque la croissance du nombre de levées était insuffisante pour compenser celle des prises d'arrêtés.

Evolution de l'encours des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité dans le département



Source ARS Nord-Pas-de-Calais

Le ralentissement du rythme de levées d'arrêtés en 2010 dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe et de Cambrai (cf annexe IV b et IV d) doit être relevé (après une année 2009 particulièrement remarquable dans ces deux arrondissements) même s'il ne s'agit pas d'une année complète.

8 La base de données de l'ARS concernant les démolitions et changements d'affectation de logements frappés d'arrêtés d'insalubrité (ces démolitions sont dans notre analyse assimilées à des levées même si administrativement la levée n'a pas été prononcée) ne précise pas pour certains logements les dates de constat de démolition ou de changement d'affectation.

De ce fait, ces logements sont comptabilisés dans les prises d'arrêtés et non dans les levées. Ils augmentent donc artificiellement le niveau de l'encours. Un décalage existe donc entre le niveau d'encours indiqué dans l'historique présentant l'impact des levées sur les encours (3218 en 2010) et l'encours réel d'où l'indication dans le graphique du niveau de l'encours réel 2737 logements. On notera que ce décalage concerne quasiment exclusivement l'arrondissement de Lille.

2.2.5 Une forte hausse de la durée de vie moyenne des arrêtés levés

L'augmentation du nombre de levées d'arrêtés en 2008 s'est accompagnée d'une sensible augmentation de la durée de vie moyenne des arrêtés levés. Ainsi depuis 2008, cette durée est sensiblement supérieure à 8 ans, ce qui ne s'était vu que deux fois auparavant en 1991 et 1995, années qui correspondaient à des « pics » de levées d'arrêtés.

En 2010, la durée moyenne des arrêtés levés s'élève à près de 16 ans. Pour les seules levées d'arrêtés d'insalubrité irrémédiable, elle est proche de 21 ans.

Une corrélation est donc à observer entre accroissement des levées d'arrêtés et levées d'arrêtés de plus en plus anciens.

Nombre de levées par année et durée moyenne de vie des arrêtés																				
Années	Insalubrité irrémédiable		Insalubrité rémédiable avec interdiction d'habiter		Insalubrité rémédiable sans interdiction d'habiter		Insalubrité rémédiable sans plus de précision		Insalubrité sans plus de précision		Ilôts et périmètres		Locaux non conformes à l'habitation		Sans précision		Ensemble des arrêtés			
	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne	Nbre de levées	Durée de vie moyenne		
1973	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	1	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	1
1974	5	1,4	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		5	1,4
1976	1	1	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	1
1977	3	3,33	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		3	3,33
1978	2	3,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		2	3,5
1979	2	5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		2	5
1980	7	3,14	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		7	3,14
1982	2	4	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	2	Absence de levées		3	3,33
1983	3	1,67	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		3	1,67
1984	2	1,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		2	1,5
1985	1	3	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	1	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		2	2
1987	3	5,67	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		3	5,67
1988	7	2,29	8	2,75	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	2	Absence de levées		16	2,5
1989	4	6	8	4,88	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		12	5,25
1990	2	1,5	3	4	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		5	3
1991	32	12,31	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		32	12,31
1992	5	2,8	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		5	2,8
1993	7	3,29	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		7	3,29
1994	3	2,33	1	7	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	6	Absence de levées		5	4
1995	4	4,25	43	11,28	Absence de levées		Absence de levées		3	1	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		50	10,1
1996	1	1	1	2	Absence de levées		Absence de levées		1	2	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		5	1	8	1,25
1997	3	0,67	1	1	Absence de levées		Absence de levées		1	0	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		5	0,6
1998	12	1,58	3	1,67	1	3	Absence de levées		4	1,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		20	1,65
1999	11	6,55	1	7	Absence de levées		Absence de levées		2	0,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		14	5,71
2000	6	1,67	3	1,33	Absence de levées		Absence de levées		1	20	Absence de levées		Absence de levées		1	1	Absence de levées		11	3,18
2001	7	2,29	5	6,2	Absence de levées		Absence de levées		1	3	Absence de levées		1	2	Absence de levées		Absence de levées		14	3,71
2002	2	2	5	3,4	4	1,75	Absence de levées		2	1	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		13	2,31
2003	10	6,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		36	4,5	Absence de levées		Absence de levées		Absence de levées		1	1	47	4,85
2004	29	4,86	41	11,05	5	4,4	Absence de levées		5	5,6	Absence de levées		2	0,5	Absence de levées		Absence de levées		82	7,87
2005	33	9,52	14	1,5	4	1,75	Absence de levées		14	9,79	Absence de levées		7	2,43	2	3,5	Absence de levées		74	6,8
2006	34	6	33	1,61	19	0,42	Absence de levées		2	1,5	Absence de levées		Absence de levées		3	7,67	Absence de levées		91	3,2
2007	16	9,19	66	1,55	5	1,6	Absence de levées		1	1	Absence de levées		3	1,33	5	3,2	Absence de levées		96	2,9
2008	119	12,9	79	2,32	6	4	1	0	Absence de levées		16	12	2	0	8	3,38	Absence de levées		231	8,49
2009	136	14,63	159	3,55	11	4,82	7	3,86	49	15,73	130	12,64	1	10	8	6,38	Absence de levées		501	10,2
2010	341	20,71	111	4,68	23	1,91	12	1	1	37	13	13,54	1	0	5	4,4	Absence de levées		507	15,53

Source ARS Nord-Pas-de-Calais

2.3 L'action de réhabilitation des particuliers aidée par l'ANAH

2.3.1 Les subventions en sortie d'insalubrité

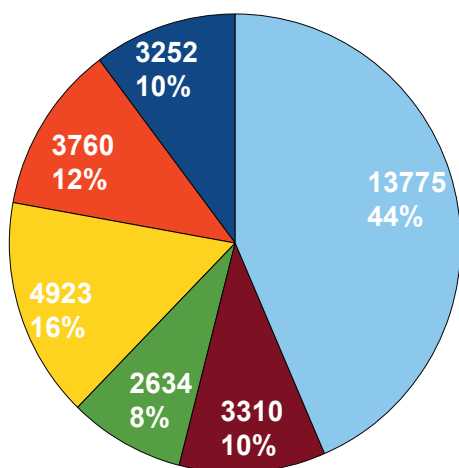
Un nombre de logements subventionnés en sortie d'insalubrité faible au regard du gisement et une très inégale répartition entre les arrondissements.

Entre 2006 et 2011, 1086 logements ont été subventionnés par l'ANAH au titre de la sortie d'insalubrité. Il s'agit d'un volume modeste au regard du gisement de logements très dégradés de 2007. le ratio logements subventionnés en sortie d'insalubrité par l'ANAH/gisement est ainsi particulièrement bas : 3,43%.

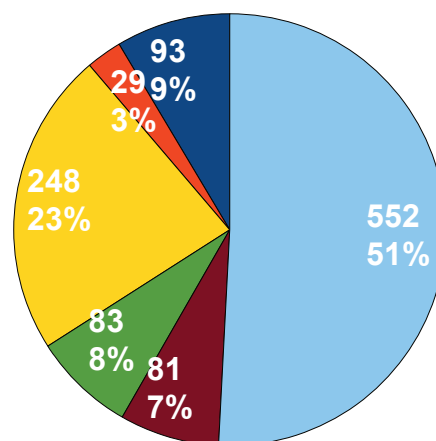
Près de trois logements subventionnés sur quatre se trouvent dans les arrondissements de Lille et de Valenciennes qui ne représentent que 59% du gisement.

Au contraire, le nombre de logements subventionnés est très faible dans les arrondissements de Dunkerque et surtout de Cambrai où le ratio logements subventionnés/gisement tombe à 0,8%

Répartition des logements très dégradés selon les arrondissements en 2007



Répartition des logements subventionnés en sortie d'insalubrité entre 2006 et 2011 entre les arrondissements



■ arrondissement Avesnes ■ arrondissement Cambrai ■ arrondissement Valenciennes
■ arrondissement Douai ■ arrondissement Dunkerque ■ arrondissement Lille

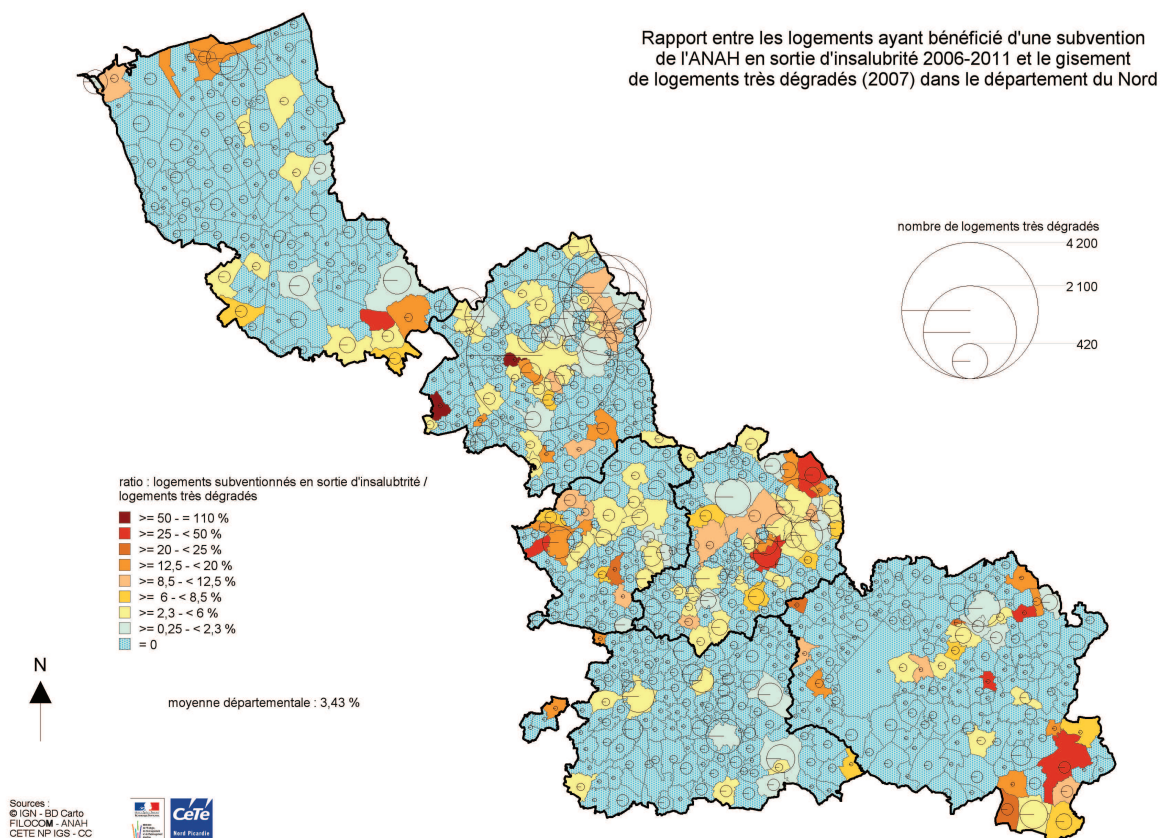
Sources : FILOCOM 2007 et OPAL

Un contraste plus accentué encore que pour le repérage entre la quasi absence d'intervention en milieu rural et périurbain et une présence dans certains pôles urbains. Ce contraste s'explique notamment par le fait que les opérations programmées sont essentiellement situées dans les pôles urbains.

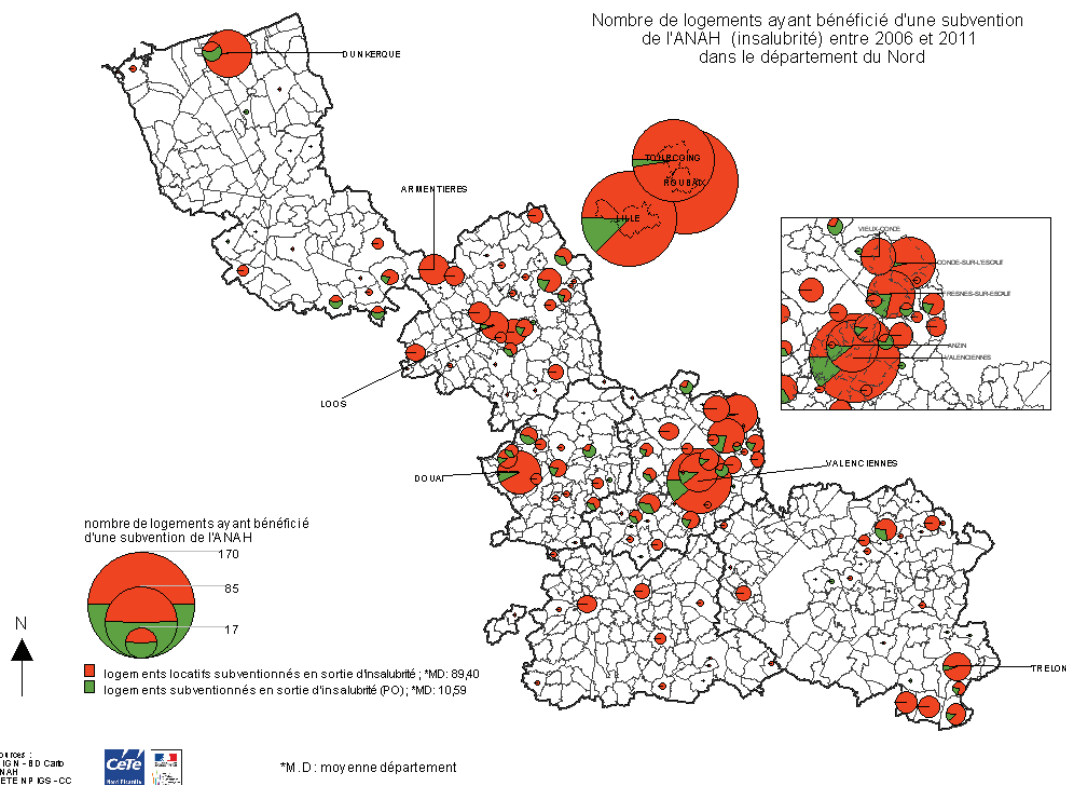
Les subventions en sortie d'insalubrité sont rarissimes en milieu rural. Solesmes et Maretz sont les communes rurales ayant fait l'objet de la plus "forte" intervention avec seulement deux logements subventionnés.

En secteur périurbain, l'intervention de l'ANAH en sortie d'insalubrité a été réduite à de rares communes: Templeuve, Avesnes-les-Aubert, Poix-du-Nord, Illies, Ohain, Anor et surtout Trelon. L'existence d'opérations programmées a certainement joué un rôle pour ces quatre dernières.

Dans les pôles urbains, plusieurs secteurs ayant fait l'objet d'opérations programmées de l'ANAH présentent des ratios logements subventionnés en sortie d'insalubrité /gisement de logements très dégradés 2007 relativement élevés : versant nord-est du bassin minier (le ratio respectivement de 32 et 33% à Valenciennes et Condé sur l'Escaut), Douai et certaines de ses communes limitrophes, Dunkerque, Wignehies et une partie de la métropole lilloise (Roubaix, Tourcoing, Hem, Sequedin, Loos, Faches-Thumesnil, Wattignies).



Par contre dans d'autres territoires urbains l'action de l'ANAH demeure modeste malgré la mise en oeuvre d'opérations programmées: Denaisis, vallée de la Sambre, Saint-Amand-les-

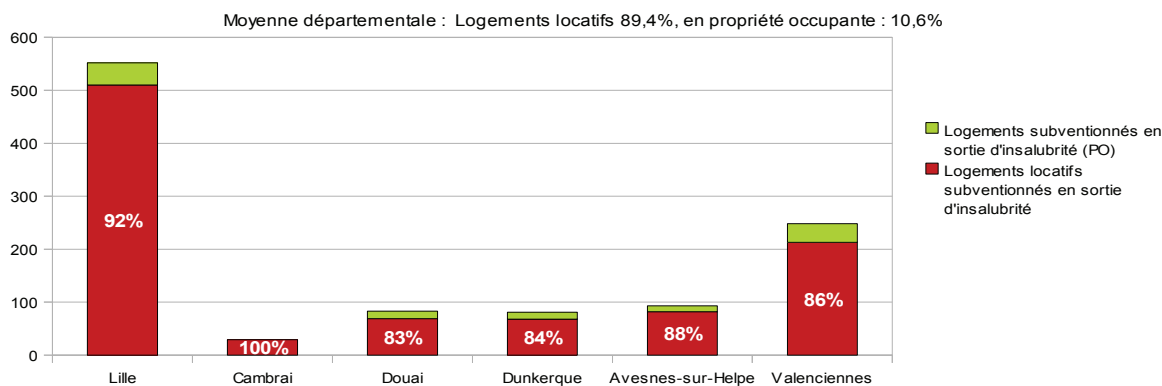


Eaux, Onnaing, Cambrai, Wattrelos, Leers, Lys-les-Lannoy voire très faible comme à Caudry (3 logements subventionnés pour 350 logements très dégradés) et Grand-Fort-Philippe (un logement subventionné pour 160 logements très dégradés).

Des subventions en sortie d'insalubrité attribuées le plus souvent à des propriétaires bailleurs (89,4% des subventions).

Le pourcentage de logements locatifs parmi les logements subventionnés est le plus fort en Flandre et dans le bassin minier. Au niveau des arrondissements, les propriétaires occupants sont plus présents parmi les bénéficiaires des aides de l'ANAH à Douai, Valenciennes et Dunkerque dont nous avons vu dans la première partie de l'étude qu'ils étaient les trois arrondissements pour lesquels la propriété occupante était la plus développée dans le parc très dégradé.

Les logements subventionnés en sortie d'insalubrité selon le statut d'occupation 2006-2011



Source : OPAL

Cette forte prédominance des propriétaires bailleurs parmi les bénéficiaires des subventions de l'ANAH peut être une source d'inquiétude puisque nous avons vu dans la première phase de

l'étude que le parc très dégradé était majoritairement composé de logements en propriété occupante. Cela peut être un élément d'explication du faible nombre de logements subventionnés notamment dans les milieux ruraux ou périurbains où la propriété occupante est le statut d'occupation de très loin le plus fréquent.

Au niveau des EPCI : très faible intervention de l'ANAH dans la communauté d'agglomération de la porte du Hainaut (cf annexe I e)

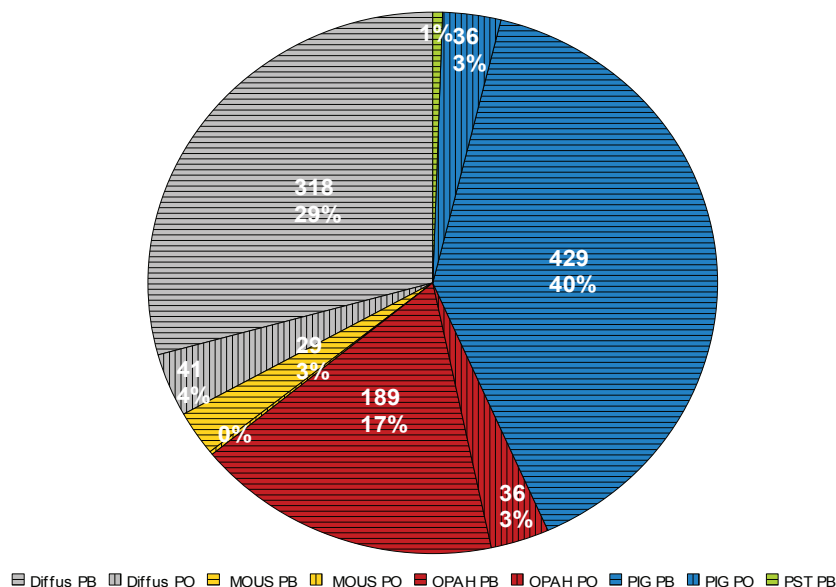
Le volume de logements subventionnés est faible au regard du gisement de logements très dégradés dans la CAPH (45 logements subventionnés pour 2216 logements très dégradés). A l'inverse, l'effet des opérations programmées en cours dans deux communautés de communes du sud de l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe (Action Fourmies et environs, Guide du pays de Trélon; cf annexe I d) est net. Ces EPCI représentent 57% des logements subventionnés en sortie d'insalubrité dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe et seulement 17% de ses logements très dégradés.

Dans les arrondissements de Dunkerque et de Douai, la prépondérance des deux principaux EPCI dans l'intervention publique de lutte contre l'habitat indigne se confirme pour les subventions en sortie d'insalubrité de l'ANAH (cf annexes I a et I c).

La grande majorité des logements subventionnés le sont dans le cadre d'opérations programmées. Ces dernières expliquent le poids dominant des arrondissements de Lille et Valenciennes dans la répartition des logements subventionnés dans le département.

Deux logements sur trois subventionnés en sortie d'insalubrité par l'ANAH entre 2006 et 2011 le sont dans le cadre d'opérations programmées⁹. Les PIG représentent 43 % de l'ensemble des logements en sortie d'insalubrité entre 2006 et 2011.

**Logements subventionnés en sortie d'insalubrité 2006-2011
selon le type d'opération et de propriétaires**



Source OPAL

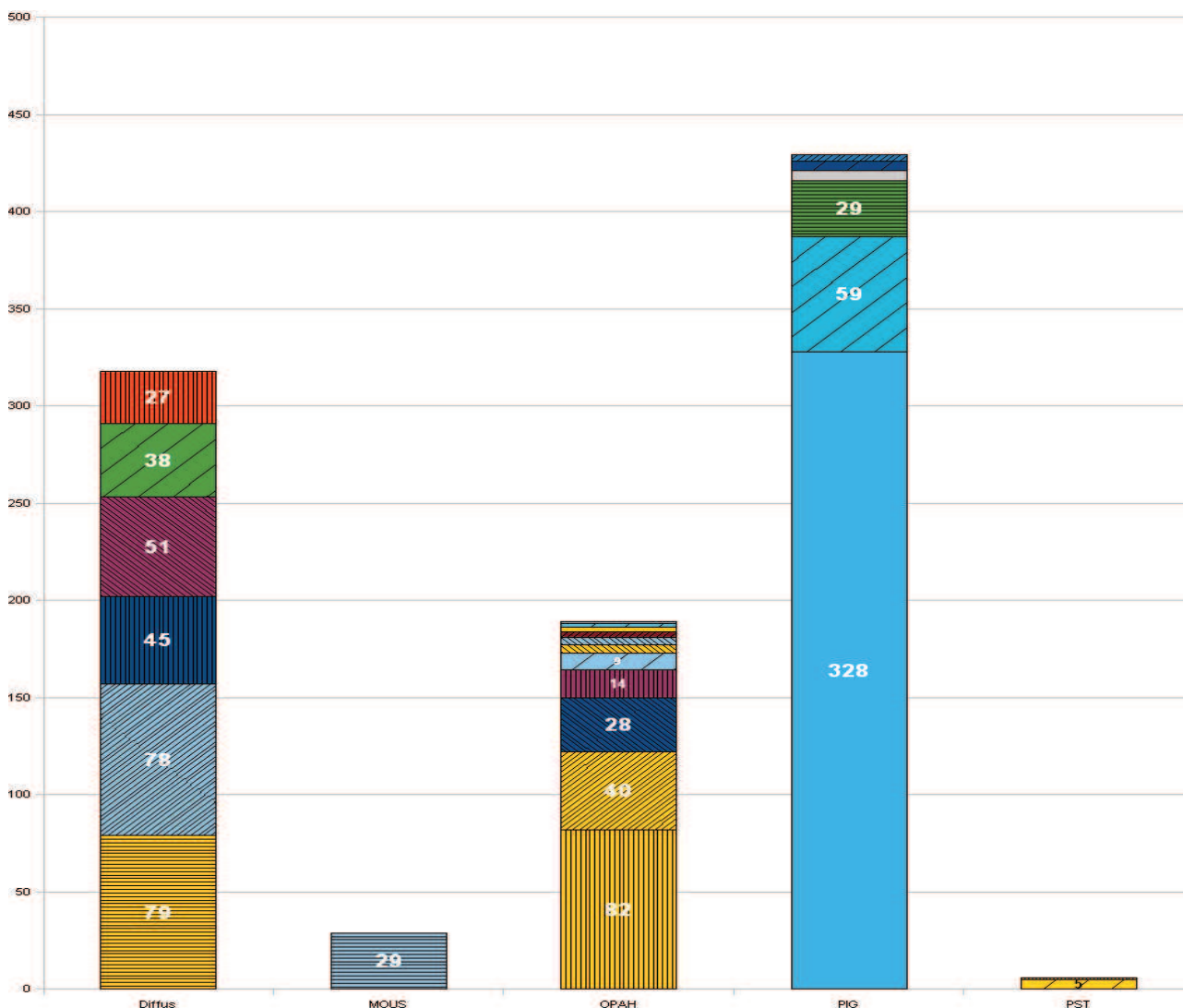
L'impact des opérations programmées est particulièrement important dans les arrondissement de Lille et Valenciennes. Il s'agit des seuls arrondissement où la majorité des logements

⁹ Dans les fichiers de l'ANAH, les financements dans le cadre de MOUS insalubrité ont été comptabilisés comme diffus jusqu'en 2010. Les résultats présentés tendent donc à surestimer le poids du diffus aux dépens de celui des MOUS.

subventionnés le sont dans le cadre de ces opérations. 415 logements subventionnés sur 552 dans l'arrondissement de Lille le sont dans le cadre de PIG et 147 sur 248 dans le cadre d'OPAH dans l'arrondissement de Valenciennes. Cela explique que la grande majorité des subventions concerne ces deux arrondissements.

Logements locatifs subventionnés par l'ANAH selon le type d'opération et l'arrondissement

- OPRU CORRIDOR MINIER/QUARTIER BLANC MISSERON
- OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN LILLE QUARTIERS ANCIENS
- OPAH CENTRE VILLE DE SAINT AMAND LES EAUX
- PIG HABITAT PATRIMOINE SUR LA CU DE LILLE
- PIG INSALUBRITE
- Diffus Dunkerque
- PST VALENCIENNES QUARTIERS CENTRAUX HISTORIQUE
- OPRU VALENCIENNES QUARTIERS CENTRAUX HISTORIQUE
- CAPH OPAH RU DE DENAIN ESCAUDAIN LOURCHES
- OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN ROUBAIX TOURCOING WATTRELOS
- CAD PIG PLAN DE COHESION SOCIALE
- Diffus Valenciennes
- Diffus Douai
- PST CENTRE VILLE DE SAINT AMAND LES EAUX
- OPAH RR DU CANTON DE TRELON FOURMIES
- OPAH RU INSALUBRITE PB ROUBAIX TOURCOING WATTRELOS
- OPAH RU ARMENTIERS HOUPLINES 2010
- PIG DEPARTEMENTAL PLAN DE COHESION SOCIALE
- Diffus Lille
- Diffus Cambrai
- OPAH RU INTERCOMMUNALE SUR DUNKERQUE
- OPAH RU INTERCOMMUNALE SUR SAINT POL SUR MER
- PIG LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE SUR LE TERRITOIRE DE LA CU DE LILLE
- PIG TORNADE MAUBEUGE
- Diffus Avesnes
- LMCU MOUS LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

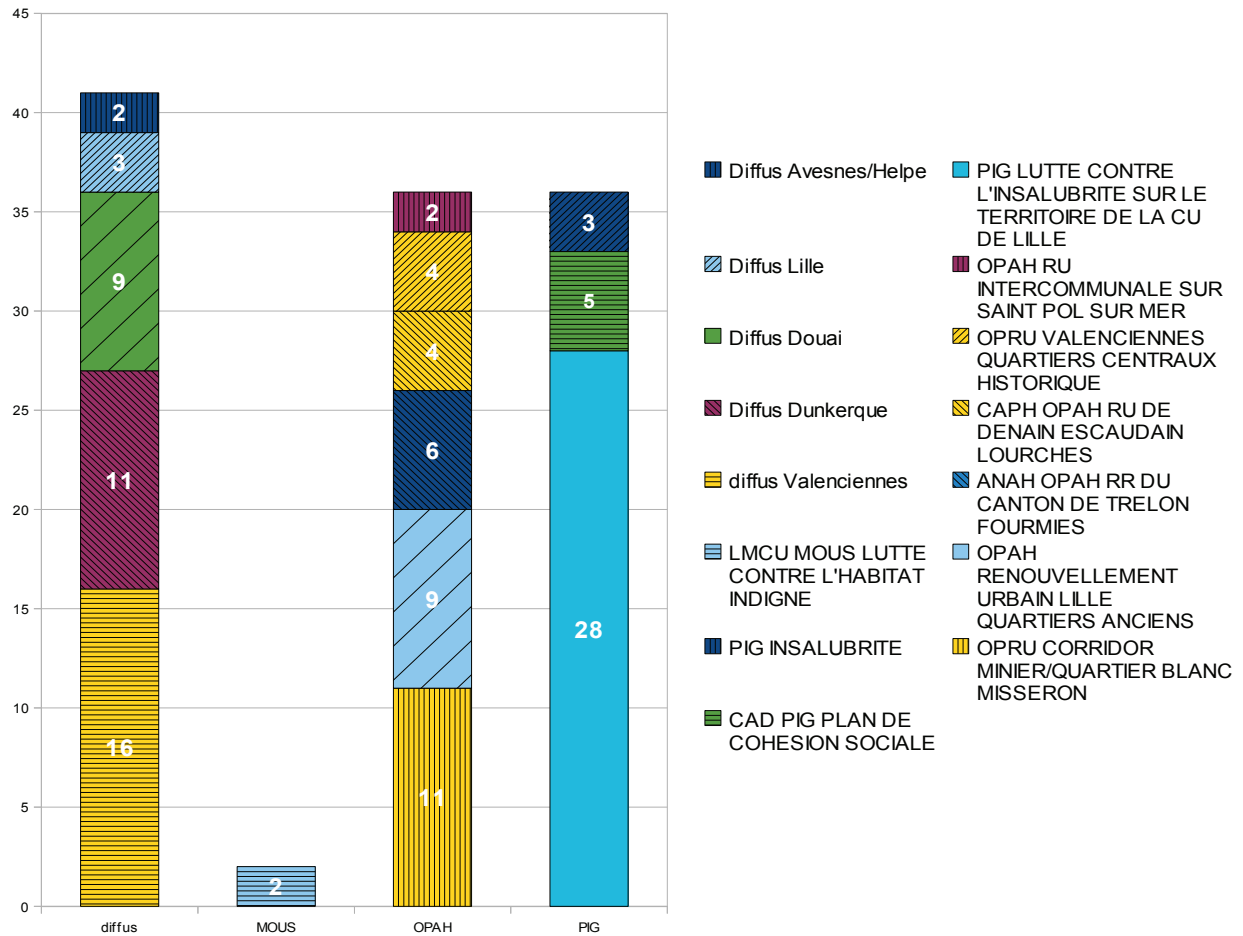


Source OPAL. Dans cette représentation graphique, les couleurs de fond correspondent aux arrondissements : bleu ciel ou turquoise pour Lille, violet pour Avesnes-sur-Helpe, jaune pour Valenciennes, bordeaux pour Dunkerque, orange pour Cambrai, vert pour Douai.

Dans le diffus la répartition des logements subventionnés entre les arrondissements est beaucoup plus équilibrée que pour les opérations programmées.

Source OPAL. Dans cette représentation graphique, les couleurs de fond correspondent aux arrondissements : bleu ciel ou turquoise pour Lille, violet pour Avesnes-sur-Helpe, jaune pour Valenciennes, bordeaux pour Dunkerque, orange pour Cambrai, vert pour Douai.

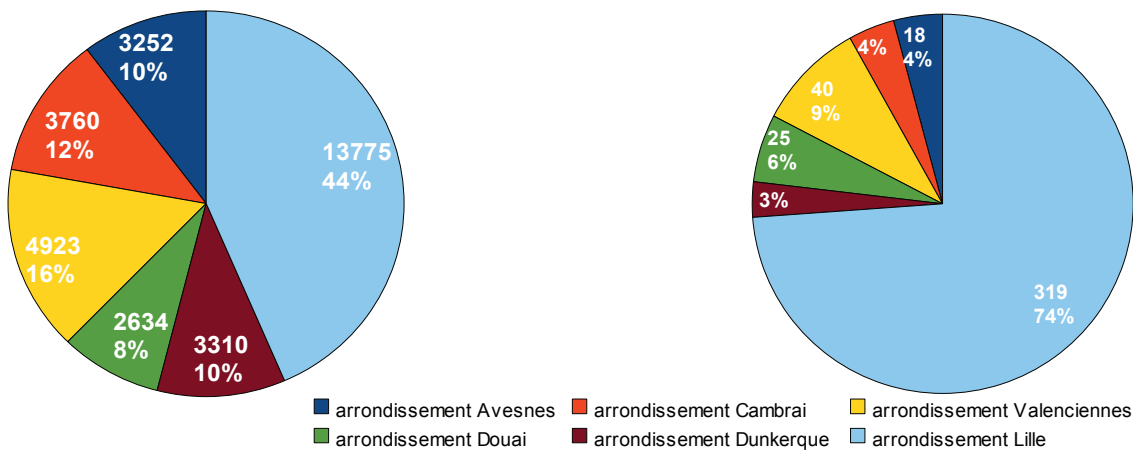
Logements en propriété occupante subventionnés par l'ANAH selon le type d'opération programmée et l'arrondissement



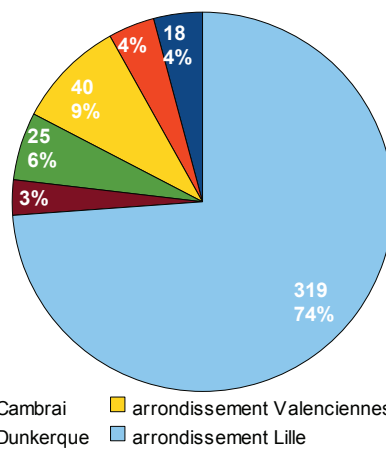
2.3.2 Les subventions pour élimination du risque de saturnisme

Plus de la moitié des logements subventionnés se trouvent à Roubaix et Tourcoing
 432 logements ont été subventionnés entre 2006 et 2011 au titre de l'élimination du saturnisme.

Répartition des logements très dégradés selon les arrondissements en 2007

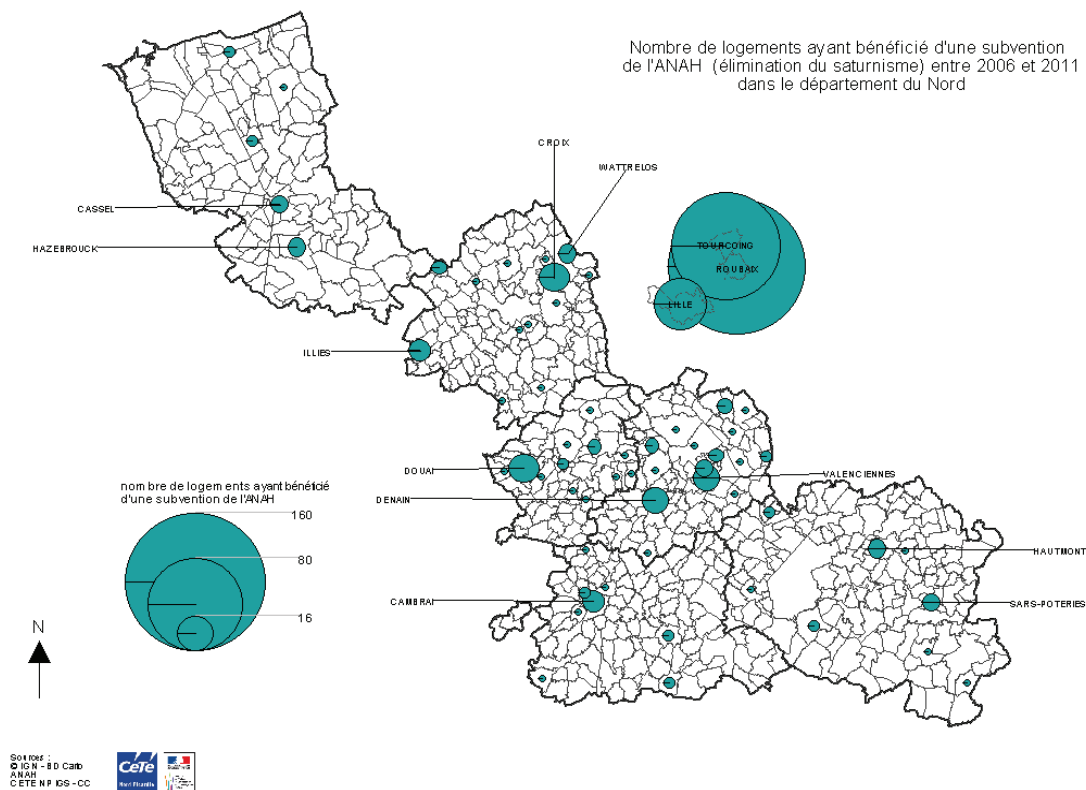


Répartition des logements subventionnés au titre de l'élimination du risque saturnin selon les arrondissements 2006-2011



Sources FILOCOM 2007 et OPAL

L'action de l'ANAH a été majoritairement concentrée sur les communes de Tourcoing (23,6% de l'ensemble des logements subventionnés) et surtout Roubaix (35%). Cette concentration explique que 74% des logements subventionnés se trouvent dans l'arrondissement de Lille. Dans le reste du département, les volumes les plus importants de logements subventionnés se situent à Lille, Croix, Cambrai et le bassin minier mais il s'agit néanmoins de très faibles nombres



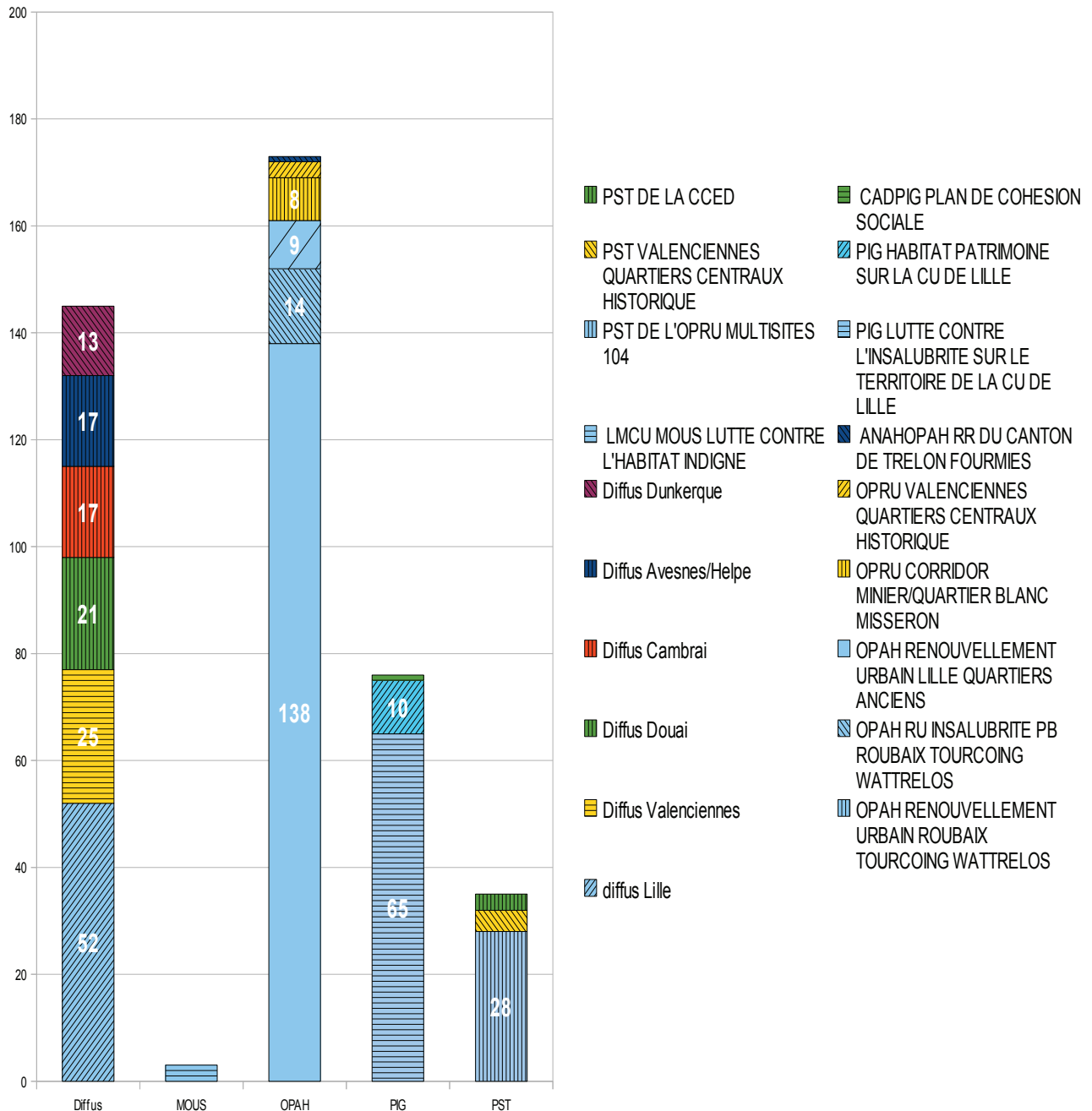
(29 logements à Lille!).

Certaines interventions en secteur périurbain sont à relever : Cassel, Sars-Poteries et Illies (6 logements subventionnés dans cette commune alors qu'ils ne sont que 8 à Valenciennes).

Un rôle important des opérations programmées dans l'attribution des subventions.

La forte concentration des subventions de l'ANAH en matière de saturnisme sur l'arrondissement de Lille s'explique comme pour le subventionnement en sortie d'insalubrité par le rôle des opérations programmées (tout particulièrement les OPAH). Hors opération programmée, l'arrondissement de Lille ne représente que le tiers des subventions accordées par l'ANAH. .

Logements subventionnés par l'ANAH "élimination du saturnisme"



Source OPAL. Dans cette représentation graphique, les couleurs de fond correspondent aux arrondissements : bleu ciel pour Lille, violet pour Avesnes-sur-Helpe, jaune pour Valenciennes, bordeaux pour Dunkerque, orange pour Cambrai, vert pour Douai.

SYNTHESE DES RESULTATS EN TERMES DE REPERAGE ET DE TRAITEMENT

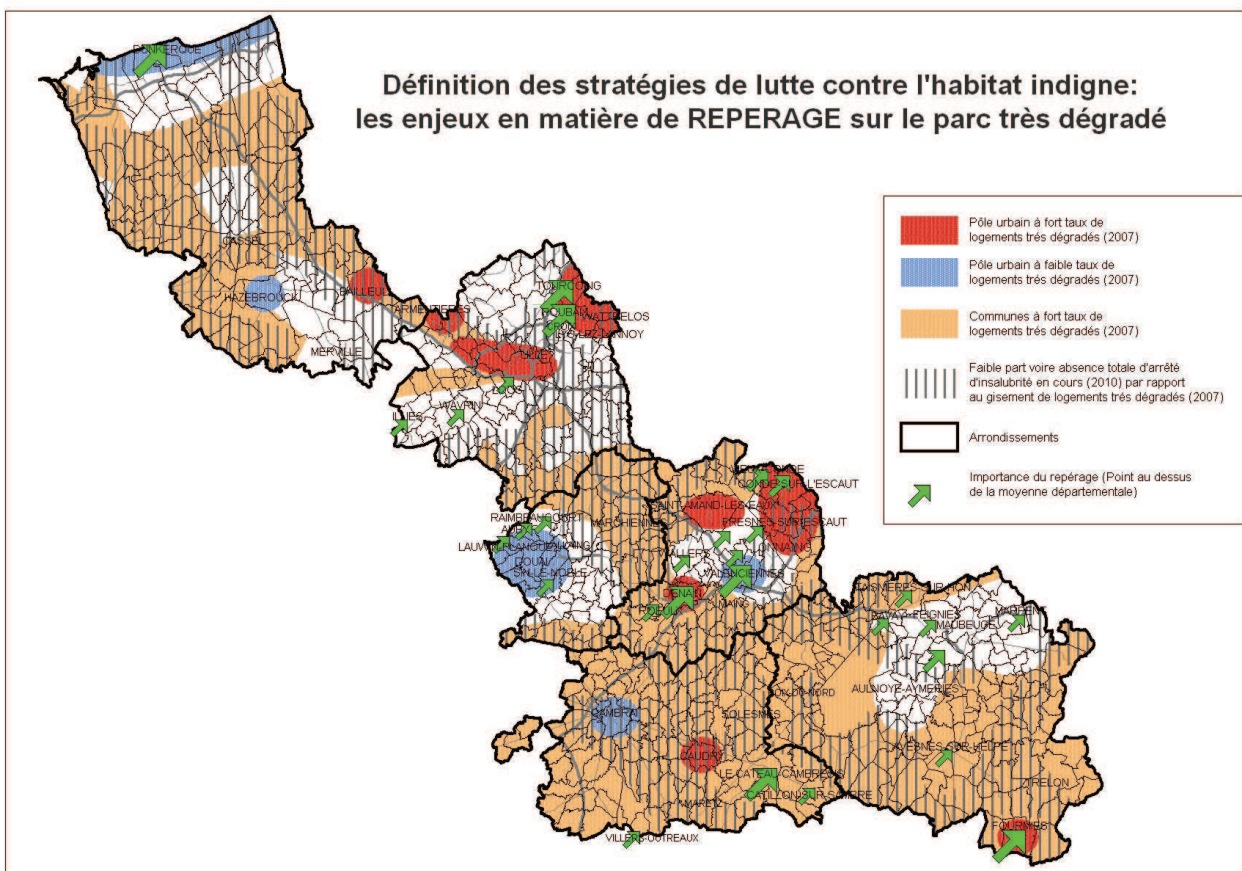
Le volume de logements repérés et traités dans le département est faible au regard du gisement de logements très dégradés identifié dans la première phase de l'étude. Il n'y a pas de surcroît de corrélation entre les secteurs à forte présence de logements très dégradés et ceux où le repérage et le traitement se situent à un niveau relativement élevé. Cette faiblesse de l'action publique n'empêche pas une forte diminution du nombre de logements très dégradés (cf phase 1). L'amélioration du parc semble se faire essentiellement hors intervention publique.

1. L'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne s'est accompagnée d'une nette augmentation du repérage et du traitement des logements insalubres.

L'augmentation du nombre de prises d'arrêtés d'insalubrité est très forte à partir de 2006. Il en est de même des levées d'arrêtés depuis 2008. Cette croissance des levées d'arrêtés entraîne pour la première fois une diminution de l'encours des arrêtés. De même, elle se traduit par un travail de levées sur des arrêtés plus anciens qu'auparavant.

2. Une intervention essentiellement concentrée sur les pôles urbains

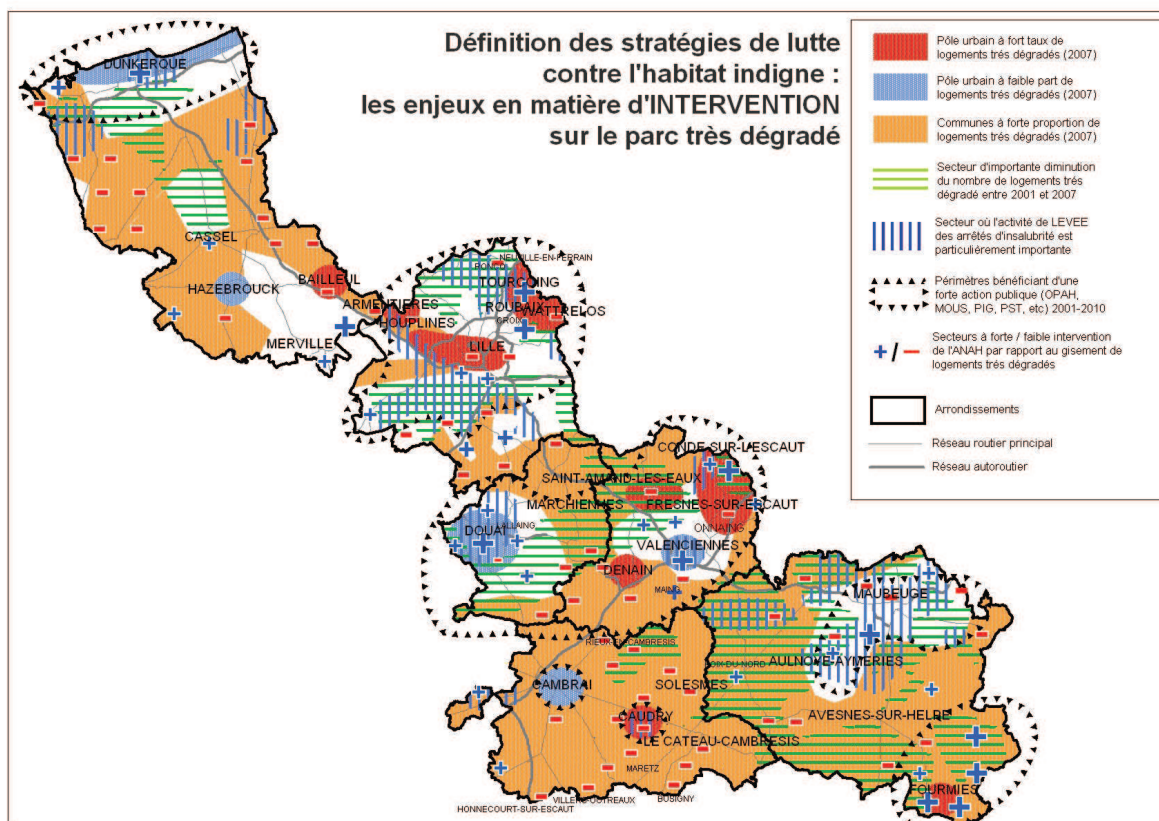
Certains territoires urbains comportant d'importants gisements de logements très dégradés connaissent une forte intervention publique tant en matière de repérage que de traitement : Roubaix, Tourcoing, extrémité nord-est de l'arc minier (Condé-sur-l'escaut, Vieux-Condé) et Fourmies.



Une forte intervention publique est par ailleurs à relever dans certains territoires urbains à faible présence de logements très dégradés : Valenciennes, Dunkerque et pôle de Douai.

3.Des situations néanmoins inquiétantes dans un certain nombre de communes urbaines

Plusieurs communes situées dans des pôles urbains combinent forte présence de logements très dégradés et faiblesse du repérage et du traitement : Wattrelos, Houplines, Grand-Fort-Philippe, Bailleul et Fresnes-sur-Escaut



Certaines communes de l'arrondissement de Valenciennes (Denain, Saint-Amand-les-Eaux, Onnaing) pourtant situées dans des périmètres d'opérations programmées présentent un important contraste entre d'une part d'importants gisements de logements très dégradés et un bon niveau de repérage et de l'autre une grande faiblesse de l'action publique de résorption, qu'elle soit engagée directement par l'Etat ou par le biais des subventions de l'ANAH aux particuliers. Dans une moindre mesure, la situation de Lille est médiocre : taux de logements très dégradés élevés, repérage et levées d'arrêtés moyens, faible intervention de l'ANAH.

4. Une intervention publique très faible dans les secteurs péri-urbains et ruraux

Si les nombre de logements très dégradés sont plus faibles que dans les pôles urbains, leur poids dans l'ensemble du parc privé est pourtant souvent relativement élevé dans ces territoires.

Certaines communes où l'intervention publique est très faible ou inexistante ont pourtant des volumes de logements très dégradés élevés : Solesmes (171 logements très dégradés), Avesnes-les-Aubert (144), Sains-du-Nord (130 logements), Féchain (128 logements). A titre de comparaison, le nombre de logements très dégradés n'est que de 212 à Valenciennes.

5. Synthèses par arrondissement

Arrondissement d'Avesnes-sur Helpe

L'arrondissement se caractérise par un important gisement de logements très dégradés et un bon niveau de repérage.

Ce bon niveau global de repérage ne doit pas cacher d'importantes disparités entre les territoires. 74% des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité dans l'arrondissement en 2010 se trouvent sur les deux principaux EPCI (communauté d'agglomération Maubeuge Val de la Sambre et communauté de communes Sambre-Avesnois) qui représentent moins du tiers (31%) du parc très dégradé. La seule commune d'Hautmont concentre près de 40% des logements frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010, sans que cela semble en rapport avec la tornade de 2008.

Les logements indignes semblent très mal repérés dans les espaces ruraux.

Le grand nombre d'arrêtés d'insalubrité dans l'arrondissement d'Avesnes-sur-Helpe est largement dû à d'importantes prises d'arrêtés dans le cadre de mesures de périmètres ou d'îlots entre 1994 et 2000. Le poids de l'arrondissement dans les arrêtés pris postérieurement à l'entrée en vigueur du plan d'éradication de l'habitat indigne est beaucoup plus modeste.

En matière de traitement, les très nombreuses levées d'arrêtés de 2009 conduisent l'arrondissement à représenter près du quart des levées d'arrêtés du département au cours de la période 2007-2010 (il ne pèse que 10% du parc très dégradé départemental). Ces levées d'arrêtés ont très majoritairement concerné les deux principaux EPCI (72%).

L'intervention de l'ANAH est beaucoup plus modeste. L'arrondissement représente respectivement 9% et 4% des logements subventionnés en sortie d'insalubrité et de saturnisme du département. L'action de l'ANAH est largement ciblée sur le sud-est de l'arrondissement. Les EPCI du sud (CC du guide du pays de Trélon et CC action Fourmies et environs) qui connaissent des opérations programmées représentent 57% des logements de l'arrondissement subventionnés par l'ANAH en sortie d'insalubrité.

Arrondissement de Cambrai

L'arrondissement de Cambrai est l'arrondissement où la présence de logements très dégradés est la plus forte du département en 2007.

Pour autant, l'action de l'État semble extrêmement faible tant en matière de repérage que de traitement. L'arrondissement représente ainsi 12% du parc privé très dégradé du département mais seulement 6% des arrêtés d'insalubrité en cours, 7% des levées d'arrêtés 2007-2010, respectivement 3 et 4% des logements subventionnés en sortie d'insalubrité et de saturnisme.

Cette faiblesse peut pour partie s'expliquer par la faible urbanisation de l'arrondissement et par le nombre particulièrement faible d'actions engagées dans la communauté d'agglomération de Cambrai.

L'absence de subventions en sortie d'insalubrité de l'ANAH pour les propriétaires occupants constitue également un élément d'explication du faible recours aux aides publiques à la réhabilitation. Le parc très dégradé de l'arrondissement est, en effet, majoritairement occupé par des propriétaires.

Il convient cependant de noter un bon travail de repérage au Cateau-Cambrésis et de nombreuses levées d'arrêtés à Caudry.

Arrondissement de Douai

Le gisement de logements très dégradés et le niveau de repérage sont faibles dans l'arrondissement de Douai.

En matière de traitement, l'arrondissement se situe à proximité des moyennes départementales tant pour les levées d'arrêtés d'insalubrité que pour les interventions de l'ANAH.

Le nombre de levées d'arrêtés d'insalubrité a fortement augmenté sur les deux dernières années d'étude 2009 et 2010. La quasi absence d'arrêtés de péril doit quant à elle être relevée.

Il faut noter qu'en matière de repérage comme de traitement, l'intervention publique de résorption de l'habitat indigne est très inégalement répartie. Elle porte en effet essentiellement sur la communauté d'agglomération de Douai qui ne regroupe qu'un peu plus de la moitié des logements très dégradés de l'arrondissement .

Arrondissement de Dunkerque

L'arrondissement de Dunkerque est l'arrondissement où le taux de logements très dégradés est le plus faible en 2007.

L'intervention publique, faible en repérage comme en traitement, est très inégalement répartie. La majorité des logements repérés et traités se situent sur le territoire de la communauté urbaine de Dunkerque grand littoral (et plus particulièrement sur la ville de Dunkerque) où les logements très dégradés sont pourtant particulièrement sous-représentés.

La diminution du nombre de prises d'arrêtés en 2010 peut être un motif d'inquiétude.

Arrondissement de Valenciennes

L'arrondissement a un parc de logements très dégradés relativement important. La qualité du repérage est supérieure à la moyenne départementale.

L'arrondissement fait l'objet d'une intervention importante de l'ANAH en matière de sortie d'insalubrité par le biais de plusieurs opérations programmées. L'intervention de l'ANAH est plus faible pour l'élimination du risque saturnin.

L'action de résorption de l'habitat indigne apparaît toutefois très déséquilibrée entre les deux principaux EPCI ; communauté d'agglomération de Valenciennes-Métropole et Communauté d'agglomération de la porte du Hainaut. La CAPH représente ainsi 45% des logements très dégradés et seulement 36% des levées d'arrêtés et 18% des logements subventionnés en sortie d'insalubrité.

Arrondissement de Lille

L'arrondissement a un parc très dégradé et un taux de repérage proches des moyennes départementales.

Si le volume de prise d'arrêtés est plutôt faible, l'intervention de l'ANAH est importante en raison des deux PIG mis en place sur le territoire de la communauté urbaine de Lille métropole.

L'intervention publique en matière de repérage comme de traitement est essentiellement tournée sur une partie du versant nord-est de la métropole lilloise (Roubaix, Tourcoing, Hem). Cela contraste avec la faible ampleur des mesures prises sur les communes proches de Wattrelos, Leers et Lys-les-Lannoy.

Il faut relever que Lille connaît une intervention moyenne en termes de repérage et de levées d'arrêtés d'insalubrité et un volume assez bas de logements dont la réhabilitation est aidée par l'ANAH.