

ÉTUDE DES STRATÉGIES LOCALES DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE DANS LE DÉPARTEMENT DU NORD – RÉSUMÉ –

MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS

Phase 1 :

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.

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

Catégorie 8	« Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »
Catégorie 7	« Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »
Catégorie 6	« Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »

Logements médiocres :

Ensemble constitué des logements très dégradés, dégradés, et de mauvaise qualité

Phase 2 : Plusieurs limites

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

Le fichier de la préfecture du Nord ne précise pas 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).

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 de 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 (3ème 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, le CETE a étudié dans la partie 1.2 la localisation des arrêtés de péril et d'insalubrité en 2009 et non en 2010. Il a 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 sources.

PHASE 1 : IDENTIFICATION D'UN PARC PRIVE DE QUALITE MEDIOCRE : RESULTATS DES EXPLOITATIONS STATISTIQUES

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).

Le parc très dégradé

- **Les logements très dégradés ne pèsent que pour 3,59% du parc privé du Nord soit 31 654 logements.**
- Le taux de dégradation est plus fort sur les arrondissements du sud du département, mais en volume l'arrondissement de Lille concentre 44% de ces logements (14 000).
- 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), et monte à 11% dans le parc de logements très dégradés.
- 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 : elle tombe à 58 % dans le parc de logements très dégradé.
- La période 2001-2007 se caractérise par un dynamisme accru des acquisitions de logements locatifs par des personnes morales dans le parc médiocre privé, phénomène particulièrement observé sur l'arrondissement de Dunkerque.
- La dégradation de la qualité du parc s'accompagne d'une plus faible mobilité des locataires, mais ceci est moins vrai pour Lille que pour les autres arrondissements.
- La suroccupation croît avec le niveau de dégradation du parc médiocre. Elle monte ainsi à 14,55% dans le parc très dégradé (2,65% dans le parc privé total). Le phénomène est accentué sur l'arrondissement de Lille, avec plus de 18 % des logements très dégradés en suroccupation.
- Dans le parc de logements très dégradés, le pourcentage de ménages pauvres atteint 34,2%.
- La part de ménages dont les revenus ne dépassent pas le seuil de pauvreté est particulièrement important dans le parc très dégradé des arrondissements du sud du département (Avesnes, Cambrai avec près de 40%).

PHASE 2 : ANALYSE DU REPERAGE ET DE LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Le repérage : croisement du gisement de logements très dégradés avec les procédures de police

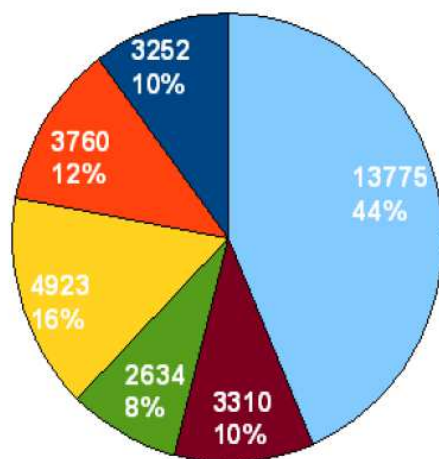
Sur les arrêtés :

- En 2009, stock de 2000 arrêtés en cours, dont les 3/4 sont des arrêtés d'insalubrité.
- 2/3 des arrêtés en cours ont été pris depuis 2001.
- 60 % des arrêtés d'insalubrité concernent de l'irréparable (dont périmètres RHI), avec une forte concentration dans l'Avesnois (périmètres RHI période 1995-2000) – peu d'effet « Tornado ».
- 2/5 des arrêtés sont situés sur les arrondissements de Valenciennes et d'Avesnes sur Helpe, alors que ces secteurs ne représentent qu'un quart du gisement de logements très dégradés.
- On relève peu d'arrêtés sur les secteurs de Dunkerque et de Cambrai en comparaison du gisement.
- Quasi pas de péril sur le Douaisis.

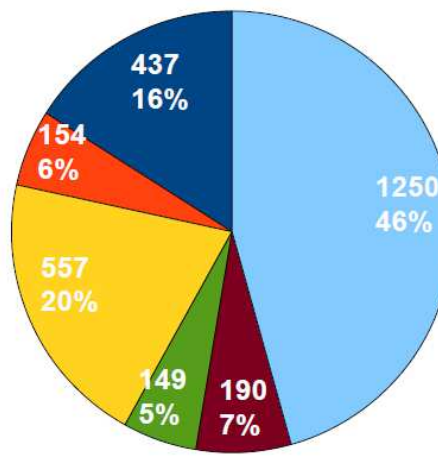
Sur les logements :

- 2737 logements sont frappés d'arrêtés d'insalubrité en 2010 (ratio arrêtés d'insalubrité en cours / gisement de logements très dégradés de 8,64%).
- Même constat que pour les arrêtés sur la répartition territoriale comparée au gisement potentiel.

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

- Le plus fort taux de logements insalubres remédiables se trouve sur Cambrai.
- On relève une forte proportion de logements impropres à l'habitation sur le secteur de Dunkerque, et une baisse marquée du nombre total d'arrêté sur ce secteur depuis 2009.
- Une très nette augmentation des prises d'arrêtés depuis 2006 pour tous les arrondissements.
- 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.

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).

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).

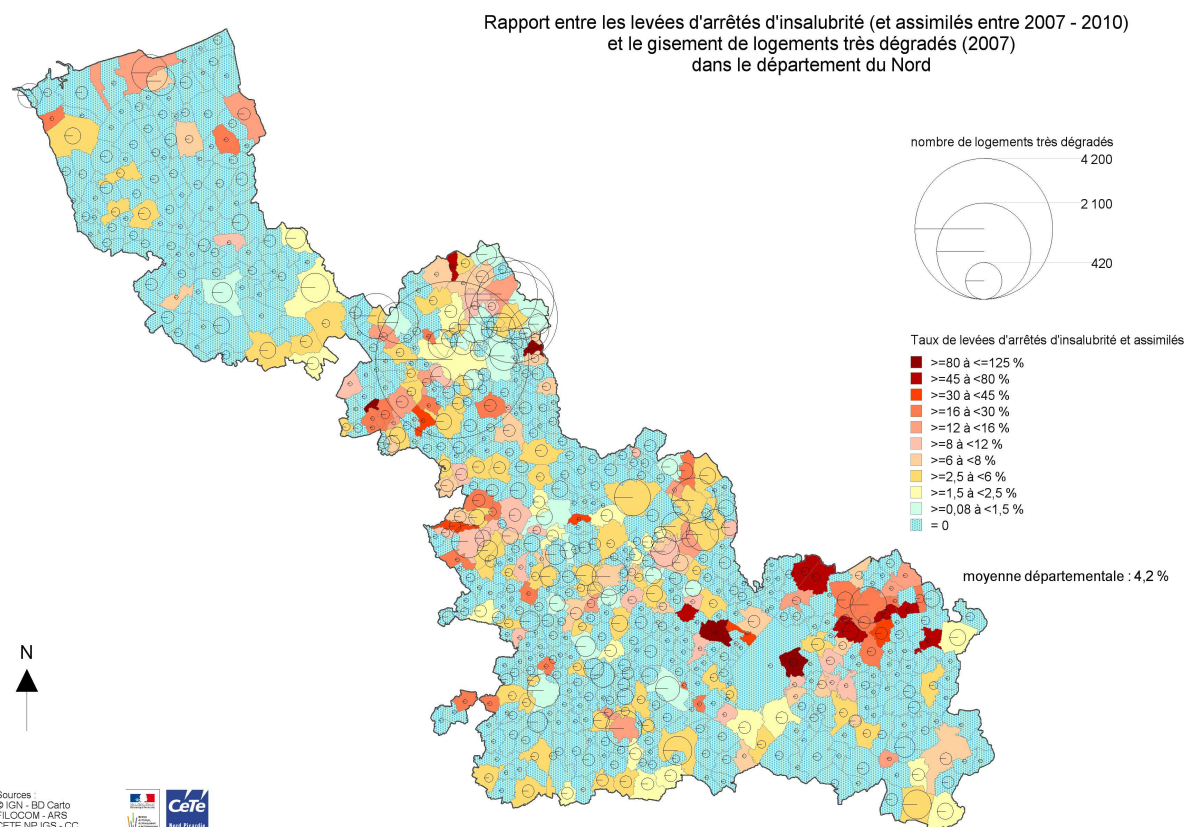
A l'inverse, le travail de repérage effectué au Cateau-Cambrésis (32 logements frappés d'arrêtés pour 201 logements très dégradés) doit être souligné.

- Dans les arrondissements d'Avesnes-sur-Helpe, Lille, Douai et Dunkerque, le repérage est meilleur dans les EPCI les plus importants. A l'inverse, le repérage est faible dans la communauté d'agglomération de Cambrai, principal EPCI de l'arrondissement de Cambrai (cf annexe Ib).

Croisement du gisement de logements très dégradés avec le traitement des situations : levées d'arrêtés d'insalubrité, financements ANAH LHI

a/ Avec la levée des arrêtés d'insalubrité

- Entre 2007 et 2010, 1336 logements ont vu l'arrêté d'insalubrité qui les frappait être levé (ratio levées d'arrêtés/stock de logements très dégradés recensés en 2007 de 4,2%).
- Forte croissance du nombre de levées depuis 2008 qui permet de commencer à diminuer l'en cours des arrêtés.
- En 2010, la durée moyenne des arrêtés levés s'élève à près de **16 ans**.
- 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.



- 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 programmées (7) 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.
- 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). 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).

b/ Avec les financements ANAH LHI et les opérations programmées

- Entre 2006 et 2011, 1086 logements ont été subventionnés par l'ANAH au titre de la sortie d'insalubrité. (ratio logements subventionnés en sortie d'insalubrité par l'ANAH/gisement est de 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. Sur Cambrai, le ratio logements subventionnés/gisement tombe à 0,8%.
- 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 qui s'explique notamment par le fait que les opérations programmées sont essentiellement situées dans les pôles urbains.
- 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 œuvre 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).

- 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.
- 89,4% des subventions en sortie d'insalubrité attribuées à des propriétaires bailleurs.
- Les propriétaires occupants sont plus présents parmi les bénéficiaires des aides de l'ANAH à Douai, Valenciennes et Dunkerque dont la première partie de l'étude a établi qu'ils étaient les trois arrondissements pour lesquels la propriété occupante était la plus développée dans le parc très dégradé.
- Deux logements sur trois subventionnés en sortie d'insalubrité par l'ANAH entre 2006 et 2011 le sont dans le cadre d'opérations programmées, ce qui explique la forte représentation des arrondissements de Lille et Valenciennes.
- 432 logements ont été subventionnés entre 2006 et 2011 au titre de l'élimination du saturnisme, dont plus de la moitié des logements subventionnés se trouvent à Roubaix et Tourcoing.

CONCLUSIONS

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.

Peu 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.

Mais constat d'une forte diminution du nombre de logements très dégradés.

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-Escaut, Vieux-Condé) et Fourmies.

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'État 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.

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.

A l'inverse, 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.

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

Une synthèse par arrondissement de l'analyse de la phase 2 de l'étude est présente pp. 66 à 68 du rapport.