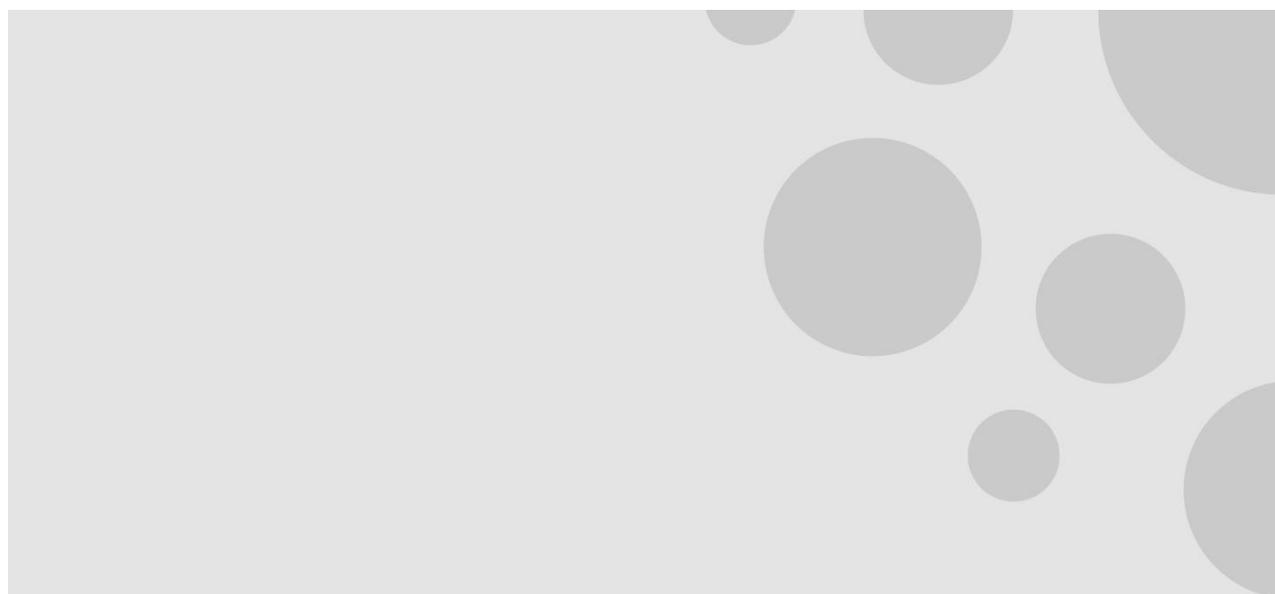


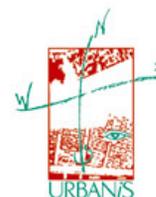


PRÉFET DU NORD  
DDTM du Nord



# Plan Départemental de l'Habitat du Nord Diagnostic

Avril 2014



## Table des matières

<b>Le mot du président et du Préfet .....</b>	<b>3</b>
<b>Résumé des points clés .....</b>	<b>4</b>
<b>1 - Une profonde crise du logement dans un contexte social très défavorisé.....</b>	<b>8</b>
1.1 - Le cycle d'érosion de la dynamique de développement départemental .....	8
1.2 - Un département partagé entre logique de métropolisation et particularismes locaux	13
1.3 - Une évolution du positionnement des acteurs dans un contexte de crise du logement et de crise économique .....	20
<b>2 - Une légère relance de la construction, qui s'accompagne toujours de phénomènes de report de marché .....</b>	<b>32</b>
2.1 - Une faible dynamique de production, notamment dans les centres-urbains.....	32
2.2 - Des conséquences en matière de report de population... ..	37
2.3 - Des conséquences en matière de consommation foncière .....	43
<b>3 - Par conséquent, une tension renforcée sur le parc existant .....</b>	<b>48</b>
3.1 - Des phénomènes de tension qui touchent l'ensemble du parc.....	48
3.2 - Une pression modérée sur le parc social, mais surtout une difficulté à produire des logements à bas loyers .....	58
3.3 - L'importance des phénomènes de mal-logement dans le parc privé.....	70
<b>4 - Des parcours résidentiels peu fluides pour les Nordistes.....</b>	<b>86</b>
4.1 - Des difficultés d'accès au logement et à l'hébergement pour les ménages les plus fragiles, malgré la forte présence de solutions d'insertion .....	86
4.2 - Des difficultés à maintenir les jeunes ménages sur certains territoires .....	92
4.3 - Un vieillissement marqué de la population sur certains territoires et des enjeux en termes d'adaptation.....	97
4.4 - Les enjeux liés à l'accueil des gens du voyage.....	104
<b>5 - Enjeux et points saillants du diagnostic.....</b>	<b>106</b>
<b>6 - ANNEXES .....</b>	<b>109</b>

---

## Le mot du président et du Préfet

---

## Résumé des points clés

### Insuffisance de la production neuve et importance des difficultés sociales créent de fortes tensions sur le parc de logements

Le département est marqué depuis plusieurs décennies, par une faible activité de la construction neuve. Malgré une légère relance observée sur la période récente, dans un contexte de programmes nationaux d'envergure (Plan de Relance, Programme National pour la Rénovation Urbaine, dispositifs d'investissement locatifs, etc.), le territoire ne répond pas à l'ensemble des besoins exprimés et connaît un solde migratoire négatif depuis plus de 40 ans. Il parvient tout juste à maintenir sa population grâce au surcroît de naissances sur les décès. Néanmoins, la natalité s'essouffle peu à peu en lien avec les départs massifs de jeunes ménages en âge de fonder une famille (25-35 ans), mais également de familles déjà constituées.

La seconde caractéristique majeure du département est l'importance des phénomènes de précarité (les Nordistes disposent de revenus plus de 10 % inférieurs à la moyenne française et le taux de chômage est de 4 points supérieur) qui contraignent fortement les capacités d'accès ou de maintien dans le logement. Au-delà de la massivité de la demande exprimée (87 400 demandes en cours), la pression sur le parc social reste néanmoins à un niveau modéré (3,3 demandes pour une attribution). Cependant, les difficultés d'accès au parc social sont de plus en plus liées à une inadéquation entre les niveaux de revenus des demandeurs (près de 80% sont éligibles à un logement très social – PLAI) et les loyers pratiqués, notamment dans les logements sociaux neufs.

Le Nord est donc sujet à une tension marquée, dont les causes diffèrent néanmoins selon les territoires :

- Des niveaux de prix relativement élevés, en locatif et en accession dans les arrondissements,
  - o de Lille en raison de la dynamique économique métropolitaine,
  - o de Dunkerque, en raison de la faiblesse de la construction qui ne permet pas le maintien du niveau de population malgré la polarisation des emplois sur l'agglomération,
  - o mais également dans la Flandre Intérieure et le Douaisis, du fait de phénomènes de report de ces deux mêmes agglomérations ;
- Des niveaux de prix nettement plus faibles dans le Valenciennois et l'Avesnois, quoiqu'en forte augmentation, mais une tension réelle qui est liée à la faiblesse des revenus (taux d'effort importants, phénomènes de sur-occupation, etc.). Une différence notoire entre les deux territoires : dans le Valenciennois la relance de la construction de logements est active dans la période récente.

### Une forte sollicitation du parc existant de qualité très variable

La faiblesse de la production neuve depuis plusieurs décennies est à l'origine d'une pression importante sur le parc privé existant, qui s'exprime par une vacance faible. De plus, la relative rareté de l'offre locative sociale sur certains territoires, au regard des ressources limitées d'une partie de la population nordiste, fait que le parc privé revêt une fonction d'accueil des ménages les plus fragiles : en effet, 58% des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident ainsi au sein du parc privé.

Les caractéristiques du parc privé (44% du parc privé date d'avant 1949) exposent ses occupants les plus fragiles à des difficultés importantes relevant de l'inadaptation du logement,

de la précarité énergétique, de l'inconfort, voire de l'indignité. On estime en effet que 28% des ménages locataires du parc privé et 21% des propriétaires occupants sont en situation de précarité énergétique et que 10% du parc privé est potentiellement indigne, soit une proportion trois fois plus élevée que la moyenne nationale. Ces difficultés sont concentrées dans les grandes agglomérations (littoral, métropole lilloise, ancien bassin minier et val de Sambre) mais marquent aussi de manière diffuse les espaces ruraux du Sud du département et certaines communes de la Flandre.

La fragilité des occupants du parc privé conjuguée à la complexité des difficultés au sein des logements implique la mobilisation de moyens financiers importants et d'une ingénierie conséquente. La lutte contre la précarité énergétique comme la lutte contre l'habitat indigne reposent en effet sur la mise en œuvre de solutions souvent complexes voire lourdes tant d'un point de vue technique que juridique ou financier.

### **Des difficultés de mobilisation du foncier et une rareté de la clientèle potentielle en accession à l'origine de la faiblesse de la production dans l'espace urbain**

Les communes urbaines connaissent un rythme de production très limité (3,1 logements construits par an, pour 1000 habitants) et très largement porté par la construction sociale (dans les villes, les logements sociaux représentent 43 % des logements créés entre 1999 et 2010). En effet, en dehors de Lille Métropole, et de la commune de Lille principalement, les villes ne connaissent quasiment aucune activité de promotion immobilière, les promoteurs faisant face à des difficultés de commercialisation à des prix en adéquation avec les revenus de la population locale et entrant en concurrence avec l'immobilier ancien.

Par ailleurs, et malgré des potentiels de renouvellement urbain parfois importants, compte tenu du passé industriel, le coût du foncier et les contraintes liées à son recyclage (démolition, dépollution, etc.) représentent un frein majeur à la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine.

### **Un report partiel des besoins dans l'espace rural, et une spécialisation de l'offre nouvelle selon les espaces**

Ainsi, compte tenu de la faible capacité des villes à produire, l'espace rural apparaît comme un réceptacle des besoins en logement pour bon nombre de ménages et connaît un rythme de production relativement soutenu pour le département (4,7 logements construits par an, pour 1000 habitants). Ces logements créés sont néanmoins très majoritairement orientés vers l'accession à la propriété (seulement 11% de logements sociaux dans la production), en individuel (92 %) et généralement réalisés au gré des constructibilités inscrites dans les documents d'urbanisme des communes.

Cette production monotype conforte la dépendance des secteurs ruraux vis-à-vis du parc locatif urbain, surtout social. Après l'installation des familles dans le rural, des besoins supplémentaires en logements peuvent apparaître (séparations, décès d'un conjoint, jeunes souhaitant garder un ancrage local), difficiles à satisfaire d'autant plus qu'ils peuvent se cumuler avec des problèmes de fragilité économique, déjà très présents dans le parc locatif privé de ces espaces. Les centres bourgs éprouvent des difficultés de revalorisation de leur tissu ancien, et plus globalement d'attractivité résidentielle ; ils sont fortement concurrencés par le foncier aménageable en lots libres des petites communes et disposent d'une offre locative sociale répondant difficilement aux besoins des petits ménages.

Les extensions de surfaces artificialisées (plus de 300 hectares par an) sont plus modestes qu'en moyenne en France, parce qu'il existe un mouvement inverse de naturalisation plus vigoureux. Elles bénéficient avant tout au desserrement géographique des emplois, surtout dans les

communes en proche périphérie des villes qui ont par ailleurs limité leur rôle d'absorption de la déconcentration résidentielle. Si les collectivités, (notamment les EPCI dotés de PLH), se saisissent des outils de l'action foncière, on peut toutefois regretter la rareté des stratégies de portage foncier à plus long terme.

### **Une métropolisation qui reste forte, avec des conséquences en matière de déplacements mais également de concentration de la demande sociale et très sociale**

Malgré une certaine dispersion de la population dans le département, les liens avec les pôles urbains restent forts. En effet, parallèlement à un éclatement territorial de la construction, on observe un recentrage de l'emploi dans l'espace urbain (villes et surtout banlieues) et donc une augmentation des déplacements pendulaires. Les frais liés à l'éloignement des villes sont encore peu pris en compte par les ménages dans le coût global du logement, bien qu'ils impactent fortement leur budget.

De plus, les communes urbaines, et notamment celles de LMCU, concentrent la réponse aux besoins des ménages modestes voire très fragiles. Ainsi, 58 % des demandes de logements sociaux exprimées concernent l'arrondissement lillois (alors qu'il ne représente que 46 % de la population nordiste), soit une prise en charge importante de ce territoire d'une partie des difficultés sociales départementales. Ce phénomène concerne également les solutions d'hébergement : le territoire lillois compte deux fois plus de places d'hébergement, rapportées à la population, que le Valenciennois et six fois plus que le Douaisis.

### **Une urgence de résolution de situations de mal-logement qui contraint la mise en place d'une stratégie d'ensemble, plus globale**

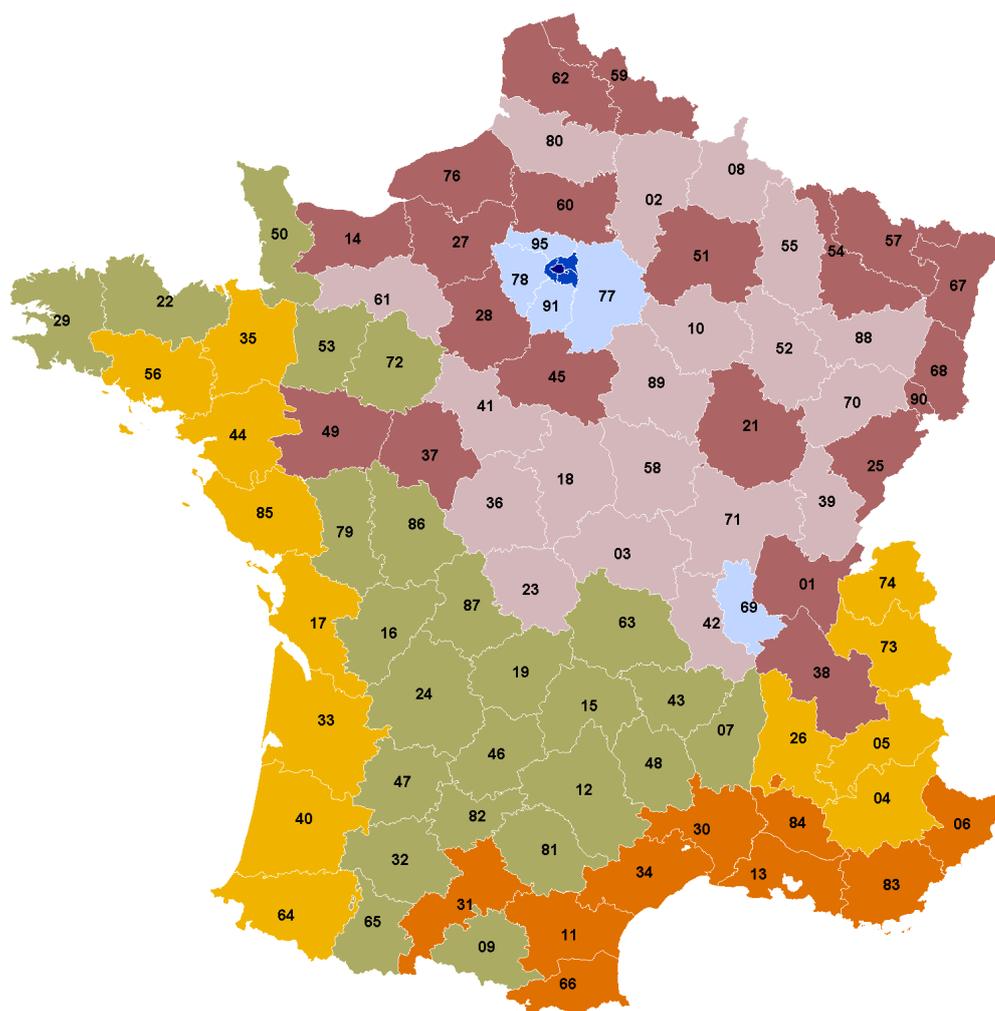
L'accroissement des phénomènes de précarité constaté au travers de la hausse des impayés de loyers, des recours plus nombreux déposés auprès des dispositifs d'aide au logement (FSL), maintient l'ensemble des acteurs de l'habitat sous pression.

Ceux-ci sont fortement mobilisés au travers des dispositifs départementaux (PDALPD, DALO), locaux (faible mobilité des structures d'hébergement, accompagnement social, RHI, etc.). Les politiques locales de l'habitat (PLH) couvrent les trois quart de la population, mais moins de la moitié du département en surface sont récentes (une dizaine d'année au plus) et leur capacité de régulation dépend d'une constance dans le temps. Cette inertie des politiques de l'habitat pousse les opérateurs à se positionner là où les décrochages entre la demande et l'offre sont les plus importants, contribuant ainsi à renforcer les dynamiques différenciées entre les territoires et l'affaiblissement de la réponse à une plus large échelle et une plus grande ampleur.

Cette cristallisation des difficultés de production de logements et de fragilité du parc privé ancien fragilise la dynamique démographique et économique du département et accroît la difficulté des jeunes à engager un parcours résidentiel et professionnel. Cette difficulté d'ancrage des jeunes contribuera à accentuer les effets du vieillissement à court terme.

**Figure 1: Typologie des départements de France Métropolitaine**

Traitement GTC, d'après INSEE RP2010



Le croisement de variables choisies (très souvent corrélées) sur l'emploi, le parc de logements, la démographie, la construction, les revenus... a permis de classer les départements de France métropolitaine en 8 groupes distincts. Le département du Nord appartient au groupe D, « assez dense, jeune, industriel avec un parc locatif relativement présent ».

- A. Paris - très forte densité/emplois/diplômés/petits ménages/petits log...
- B. 1ère cour. urb. de Paris : densité/jeunes/immigrés/écarts sociaux/coll/HLM...
- C. Urbanisation forte/familial/revenus élevés/majorité de PO/marché tendu
- E. Peu dense/vieillessement/revenus très modestes/parc ancien/PO/peu CN
- D. Assez dense et jeune / industriel / PO majoritaires mais locatif très présent
- F. Assez dense/chôm/immigrés/écarts sociaux/RS+tension marché dyn CN et emploi
- G. attractif/revenu élevé/poids des retraités/RS/PO/fort dynamisme CN/prix élevé
- H. peu dense/vieillessement/attractif/poids des retraites/parc ancien/RS/PO/ dyn

	Densité (hts/m <sup>2</sup> )	Taux de variation de la population entre 1999 et 2011 (en % annuel)	Taux de variation de la population dû au solde migratoire (en % annuel)	Indice de jeunesse 2010	Taux d'évolution des 75 ans et + entre 1999 et 2010	Taux de chômage 15-64 ans en 2010	Evolution emploi en % par an 99-2010	Taille moyenne des ménages 2010	Revenus médians par UC en 2011	% logements construits avant 1949 en 2008	% prop. occ. en 2010	% HLM en 2010	Loyers de marché en 2011 (€/m <sup>2</sup> )	Indice de construction 1999-2010 (nb lgt commencés/an/ 1000hts)
<b>Groupe A</b>	21289	0,47%	-0,26%	0,98	0,60%	11,1%	1,14%	1,89	25 830 €	61%	33%	17%	22,0	1,5
<b>Groupe B</b>	6733	0,80%	-0,23%	1,53	2,57%	12,6%	1,15%	2,37	21 034 €	25%	43%	28%	15,9	3,7
<b>Groupe C</b>	472	0,68%	-0,18%	1,49	3,42%	10,1%	1,12%	2,47	22 209 €	20%	57%	19%	13,8	4,8
<b>Groupe D</b>	144	0,38%	-0,07%	1,19	3,10%	12,1%	0,83%	2,32	18 911 €	31%	58%	17%	7,6	5,2
<b>NORD</b>	448	0,08%	-0,49%	1,39	2,85%	15,5%	0,90%	2,40	17 192 €	39%	56%	20%	11,8	3,7
<b>Groupe E</b>	54	0,10%	0,03%	0,89	2,49%	12,2%	0,30%	2,22	17 776 €	41%	63%	14%	10,0	4,4
<b>Groupe F</b>	155	1,02%	0,79%	0,92	2,76%	13,7%	1,97%	2,21	18 812 €	24%	55%	10%	11,0	7,5
<b>Groupe G</b>	96	1,11%	0,81%	1,00	3,25%	10,1%	1,67%	2,22	19 604 €	25%	62%	10%	8,1	9,5
<b>Groupe H</b>	58	0,56%	0,57%	0,82	2,71%	10,4%	0,91%	2,18	18 106 €	34%	66%	9%	9,9	6,8
<b>France métro.</b>	115	0,63%	0,23%	1,06	2,84%	11,6%	1,12%	2,26	18 915 €	30%	58%	15%	-	6,0

---

## 1 - Une profonde crise du logement dans un contexte social très défavorisé

Le département du Nord, 2 576 000 habitants (INSEE, estimation de population au 1er janvier 2011 publiée en 2013), appartient à un groupe de départements français, au tissu urbain très développé, hérité d'un passé industriel marqué, et marqué par une faiblesse du développement économique récent. Mais au sein de ce groupe de départements industriels, le Nord se distingue par :

- Sa natalité (un fort solde naturel, soit l'important surcroît des naissances sur les décès), la jeunesse (indice de jeunesse élevé) et la composante plus familiale de sa population (taille moyenne des ménages élevée), générant d'importants besoins en logements familiaux,
- l'importance de ses phénomènes de précarité, le département se positionnant parmi les plus pauvres de France (revenu médian inférieur de 2000€ au revenu médian national – Cf. Annexe 9), avec la présence d'un fort chômage
- des loyers de marché qui demeurent élevés, indépendamment de la précarité des ménages,
- un très faible niveau de construction (3,5 logements par an pour 1000 habitants, contre 5 dans le groupe D auquel appartient le Nord et 6 en France), dans un département marqué par une très forte densité de population (avec près de 450 habitants par km<sup>2</sup>)
- un déficit migratoire très conséquent, qui a généré une perte de population de 0,5% par an sur la période 1999-2010 et que l'on ne retrouve pas dans les autres départements industriels. Cela explique la stabilité de la population du département malgré l'importance de l'accroissement naturel (forte natalité).

Ce premier panorama (forte dynamique naturelle / faible construction) met en relief une difficulté départementale de réponse à d'importants besoins en logements, exprimés ou latents. Il s'agit d'une singularité importante, les autres départements industriels ont une population plus vieillissante, avec un plus fort accroissement du nombre de personnes âgées mais ont en moyenne une construction supérieure.

### 1.1 - Le cycle d'érosion de la dynamique de développement départemental

Avec 3,5 logements neufs construits par an pour 1000 habitants, le département couvre juste les besoins liés au desserrement des ménages dans les logements (multiplication des petits ménages), le renouvellement du parc (très faible compte tenu de l'ancienneté du parc). Il ne permet pas de répondre aux besoins liés à l'accroissement de la population, compte tenu du surcroît des naissances sur les décès. In fine, il produit un nombre de logements neufs équivalent au point mort de la construction (nombre de logements nécessaire pour stabiliser la population), rien de plus.

Cette faiblesse de la production de logements trouve une explication dans la faiblesse des moyens financiers des Nordistes. Elle a pour conséquence d'amoindrir l'économie locale, en ne dynamisant pas le secteur du bâtiment et en ne permettant pas à l'économie présentielle<sup>1</sup> de prospérer, compte tenu de l'importance des départs. Cette situation ne favorise par le maintien d'un équilibre démographique et ne permet pas d'atténuer les situations de mal-logement.

---

<sup>1</sup> L'expression **économie présentielle** décrit une économie basée sur la population réellement présente sur un territoire qui peut varier rapidement, et qui à la fois produit et consomme. Elle se distingue de l'économie productive qui est basée sur les lieux de production traditionnels (usines, services, etc.).

### 1.1.1. Une corrélation entre la faible dynamique des emplois et des logements

Le département est marqué par un équilibre entre la fonction résidentielle et la fonction économique (un actif occupé résidant pour un emploi local, cf. indice de concentration des emplois).

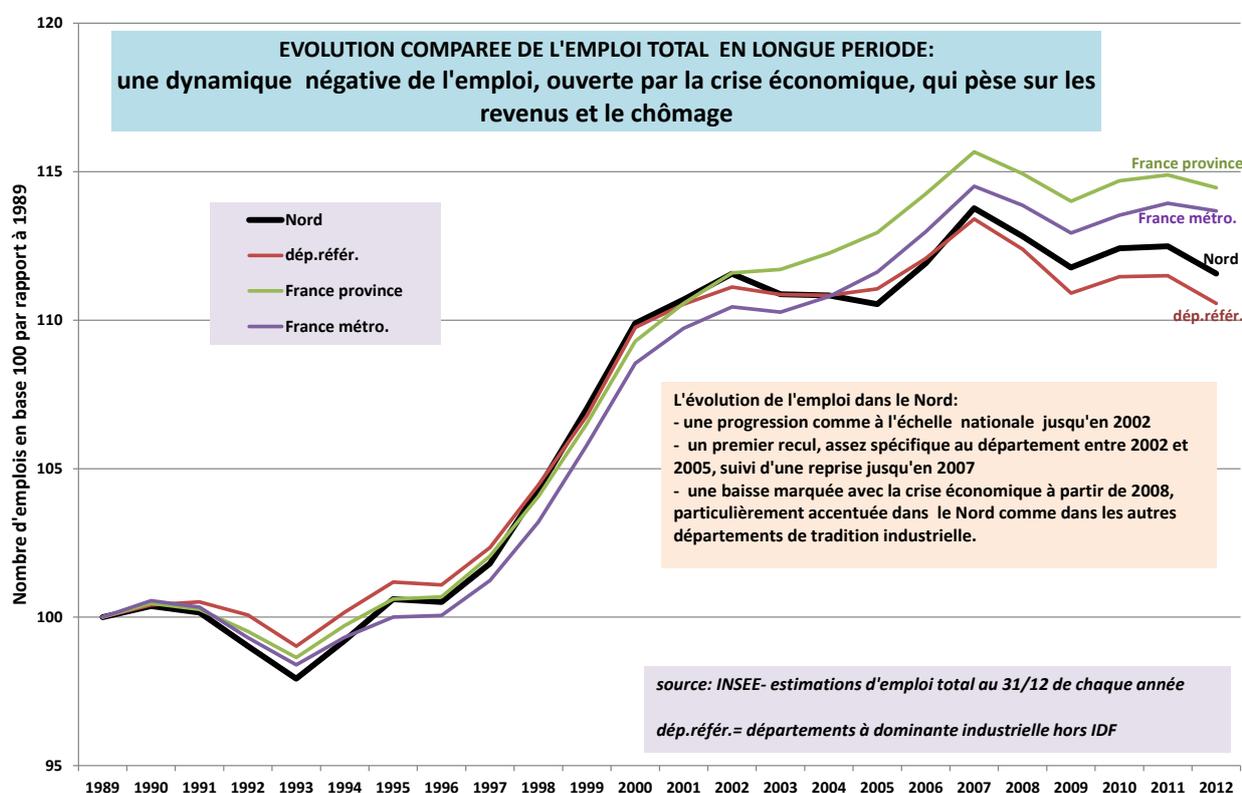
	Indice de construction par an pour 1000 habitants 1999-2009	Nombre d'emplois créés par an pour 1000 hts	Indice de concentration de l'emploi en 1999	Indice de concentration de l'emploi en 2009
Lille Métropole CU	3,34	4,75	1,13	1,15
Autres territoires délégués	3,05	3,60	1,09	1,10
Territoires non délégués	4,04	1,65	0,71	0,67
<b>Nord</b>	<b>3,45</b>	<b>3,58</b>	<b>1,01</b>	<b>1,01</b>
Nord-Pas-de-Calais	3,96	3,39	0,98	0,98
France métropolitaine	5,81	4,72	0,99	0,99

Source : INSEE RP 1999-2009 et SITADEL 1999-2009

Si les créations de logements et d'emplois se font au même rythme (environ 3,5 emplois et logements créés par an / 1000 hts), la faiblesse de leurs dynamiques respectives, au regard des tendances nationales, pose la question des marges de manœuvre du département en termes de développement. Sur Lille Métropole, la progression des emplois est supérieure à celle des logements, ce qui contribue à la tension du marché

métropolitain.

De surcroît, depuis 2008, la dynamique négative de l'emploi, ouverte par la crise économique, pèse sur les revenus et le chômage.



La crise a, entre 2008 et 2011, touché les populations les plus vulnérables : un décrochage du niveau de revenus de la population la plus pauvre (1<sup>er</sup> et second décile, soit les 20% les plus pauvres de la population du département), est perceptible. Il est nettement plus prononcé que dans le reste de la France.

Revenus par U.C.	1er décile	2ème décile	3ème décile	4ème décile	Médiane	6ème décile	7ème décile	8ème décile	9ème décile
Le Nord en 2008	5 277 €	8 915 €	11 800 €	14 351 €	16 801 €	19 392 €	22 444 €	26 557 €	34 045 €
Le Nord en 2011	4 943 €	8 893 €	11 960 €	14 628 €	17 192 €	19 879 €	23 037 €	27 251 €	34 803 €
Ev. annuelle dept.	-2,2%	-0,1%	0,4%	0,6%	0,8%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%
Ev. ann. nationale	-0,6%	0,4%	0,6%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%

Source : INSEE-DGI (2008 et 2011)

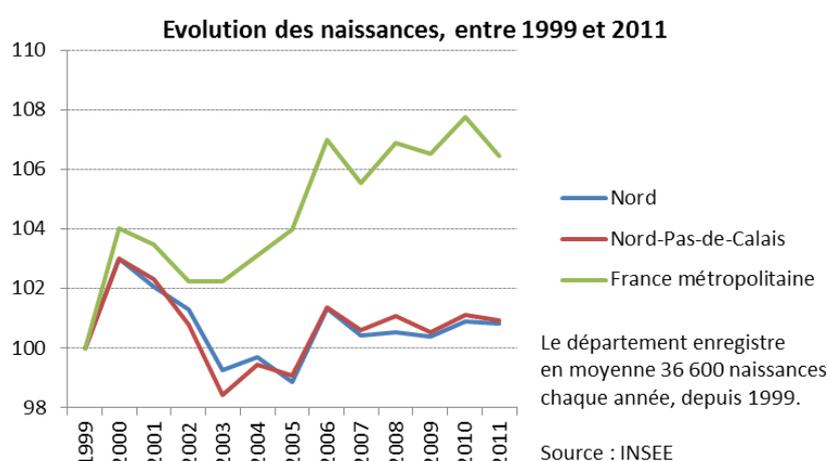
Méthode : revenus par unités de consommation = équivalent adulte (cf. définition en annexe) ; les revenus 2008 sont déflatés pour être comparables à ceux de 2011.

Depuis 2011 la crise s'est amplifiée. Il est donc probable que, d'une part, l'évolution négative des revenus des catégories les plus pauvres se soit accentuée et, d'autre part, que cette évolution ait touché des catégories plus larges de population (Cf. Annexe 26).

**Il existe une interaction entre la faiblesse des moyens financiers des ménages, qui plus est fragilisés par la crise, et la faible dynamique de la construction. Cela génère une pénurie d'offre et un accroissement des prix, soit une situation de crise du logement, qui se combine à la crise économique. Dans ce contexte, la question du coût de production des logements est majeure.**

### 1.1.2. L'amointrissement du caractère familial du département et de la dynamique démographique

La croissance du département est assurée par le large surcroît des naissances sur les décès, mais ce moteur semble quelque peu s'essouffler.



Le département enregistre en moyenne 36 600 naissances chaque année depuis 1999 (base 100), mais cette natalité est demeurée très stable alors que sur le plan national la décennie 2000 est marquée par une croissance importante sur ce point. La situation économique du département, tout comme le déficit migratoire (largement familial), sont probablement à l'origine de cette stabilité.

En conséquence, l'indice de jeunesse, rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus, bien que supérieur à la moyenne nationale (1,3 contre 1,1) a connu une baisse relativement rapide (1,5 en 1999).

	Nord	Nord-Pas-de-Calais	France métropolitaine
<b>Taille moyenne des ménages en 2010</b>	2,40	2,41	2,26
<i>Desserrement des ménages 1999-2010</i>	-0,79%	-0,79%	-0,55%
<b>Taille moyenne des ménages en 1999</b>	2,62	2,64	2,40
<i>Desserrement des ménages 1990-1999</i>	-0,71%	-0,71%	-0,74%
<b>Taille moyenne des ménages en 1990</b>	2,79	2,81	2,57
<i>Desserrement des ménages 1982-1990</i>	-0,50%	-0,50%	-0,60%
<b>Taille moyenne des ménages en 1982</b>	2,91	2,92	2,70
<i>Desserrement des ménages 1975-1982</i>	-0,83%	-0,89%	-0,92%
<b>Taille moyenne des ménages en 1975</b>	3,08	3,11	2,88

Source : INSEE, RP 1975 à 2010

La faible dynamique des naissances a un impact sur le desserrement des ménages.

Le desserrement des ménages est national (baisse de la taille moyenne des ménages de 0,5% par an) et est lié à la multiplication des petits ménages, occasionnée par l'allongement de la durée de la vie (le vieillissement), l'accroissement des phénomènes de divorces et de séparation, le retardement de la vie en couple chez les jeunes, les familles de moins en moins nombreuses.

Ainsi davantage de logements sont nécessaires pour loger une même population et ce chiffre peut être estimé au niveau national à 2,3 logements par an pour 1000 habitants.

La baisse de la taille moyenne des ménages a été plus rapide sur le Nord (-0,8% par an) dans les années 2000, que la tendance nationale.

Elle opère sur une structure plus familiale (taille moyenne des ménages élevée) ce qui peut expliquer sa faculté de réduction plus importante.

Mais elle doit être conjuguée à la stabilité des naissances départementales durant la même période ce qui amoindrit la régénération des familles et amplifie le desserrement.

Besoins en logements générés par le desserrement pour 1000 habitants	Nord	Nord-Pas-de-Calais	France métropolitaine
1999-2010	3,2	3,1	2,3
1990-1999	2,6	2,6	2,9
1990-2010	2,9	2,9	2,5

Le besoin en logements supplémentaires lié au desserrement est estimé à 3 logements par an pour 1000 habitants dans le département, soit une valeur proche de la moyenne nationale.

GTC, d'après INSEE RP 99 et 2010

**Ce fort desserrement doit donc être considéré pour partie comme le marqueur d'une difficulté des familles à demeurer sur le département : sa relative rapidité s'explique par la stabilité des naissances et par le déficit migratoire, malgré l'important surcroît des naissances sur les décès.**

### 1.1.3. Faible construction et pénurie d'offre génèrent une forte sollicitation du parc existant par les ménages aux revenus les plus faibles

Les besoins en logements liés au maintien de la population sur un territoire ne dépendent pas uniquement du desserrement des ménages, mais aussi d'une éventuelle augmentation du parc vacant et à des démolitions effectuées (Cf. annexe 8). Ces deux éléments peuvent peser fortement, dans un département dominé par un parc ancien et un tissu industriel désaffecté.

- Le département compte 6% de logements vacants et 1% de résidences secondaires, chiffres en retrait de la moyenne nationale (7% de logements vacants et 9% de résidences secondaires), et qui ont peu évolué d'un recensement à l'autre. Etant considéré que trois points peuvent être attribués à une vacance conjoncturelle (entre deux emménagements), la vacance structurelle (logements sortis du marché) est donc faible. Cela ne signifie pas que le parc soit toujours attractif pour ses qualités intrinsèques : la faible vacance est la conséquence d'un déséquilibre offre / demande (cf. tension du marché). Cela signifie également que le potentiel de remise sur le marché est faible, et difficile à mobiliser (délais et coûts de remise en état en raison des indivisions et de la vétusté du parc).
- Le renouvellement du parc, soit le solde entre les logements retirés du marché (démolitions liées à un projet ou démolitions de logements vétustes, transformations de logements en bureaux) et les logements non neufs mis sur le marché (divisions de

maisons ou d'appartements, transformation de locaux industriels ou de commerces en logements) est quasi nul sur le département<sup>2</sup>.

Renouvellement du parc 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	
Nord	0,1
Nord-Pas-de-Calais	0,3
France métropolitaine	0,4

Traitement GTC, d'après INSEE RP 2010

A l'échelle nationale, l'indice est 4 fois plus élevé alors que le département compte une couverture en surface artificialisée trois fois plus importante que la moyenne nationale (cf. 2.3.1)

Cela signifie qu'en dehors des Projets de Rénovation Urbaine (PRU), les opérations de renouvellement urbain ont été difficiles à monter. La Communauté Urbaine de Dunkerque réalise 80% de sa production de logements dans l'enveloppe urbaine, mais ces opérations sont coûteuses et cet investissement ne peut s'affranchir d'un développement des constructions dans les communes périurbaines : la production de logements de la CUD est inférieure au niveau de construction assurant la stabilité démographique (point mort), alors que le reste de l'arrondissement connaît une croissance démographique.

Cela signifie également que les dynamiques de création de logements, sans construction, peuvent être fortes. Dans le cas de Lille Métropole, le renouvellement est négatif, ce qui signifie que les créations de logements par divisions ou transformations d'usages ont été supérieures aux démolitions (PRU compris) et contribuent à diminuer le besoin en renouvellement. Les orientations du PLH visent à accroître le taux de renouvellement urbain afin de le porter de 0,04% à 0,1% (soit la moyenne départementale actuelle). Il y a souvent dans ces phénomènes de division une logique de rendement locatif qui peut primer sur la qualité de l'offre. Ce phénomène de division de logements est également observé dans l'environnement rural du Lillois où les grandes bâtisses sont divisées en petits logements et louées à des niveaux de loyers jugés élevés par les élus locaux.

**Le faible taux de vacance ainsi que la faiblesse du renouvellement du parc ne doivent pas être considérées comme relevant d'une situation d'équilibre. Ils révèlent une difficulté à sortir du marché des logements de qualité moyenne, moins chers qu'une offre plus qualifiée, mais avec un mauvais rapport qualité / prix. De même la régénération du tissu urbain ancien est d'autant plus difficile qu'il constitue un parc de repli des ménages les plus précaires.**

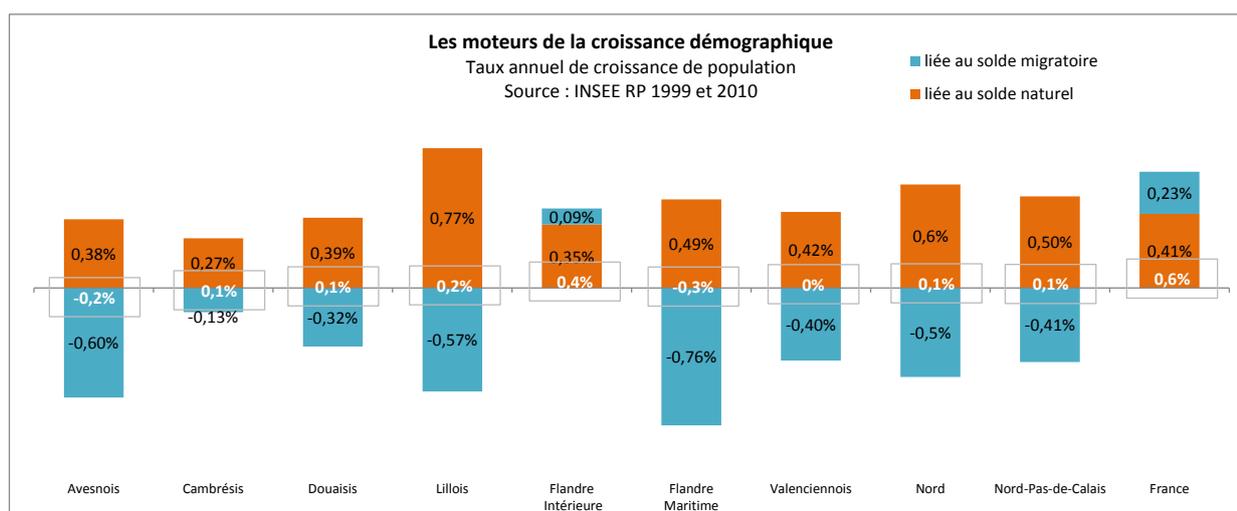
<sup>2</sup> Le renouvellement est un solde évalué par la différence algébrique entre la variation du stock de logements (environ 97 000) et le nombre de logements neufs livrés sur la période (près de 100 000), soit un solde d'environ 3000 logements sortis du marché. Dans ce calcul, seul le flux de permis de construire est connu. Pour obtenir les flux de logements sortis du marché, il faudrait additionner les permis de démolir de toutes les communes, mais toutes les communes n'instituent pas le permis de démolir. Pour obtenir les flux d'entrée dans le marché sans construction par division de logements, la loi Alur donne la possibilité pour une commune ou un EPCI compétent en habitat de mettre en place un régime de déclaration de mise en location (sur des secteurs définis).

## 1.2 - Un département partagé entre logique de métropolisation et particularismes locaux

Au-delà de ces caractéristiques d'ensemble, qui marquent profondément la spécificité de la problématique du logement dans le département à l'échelle nationale, il convient d'examiner la particularité des territoires qui le composent. Ces particularismes peuvent être à l'origine des déséquilibres constatés, comme ils peuvent en être les conséquences. Il s'agit donc de proposer une grille de lecture partant de l'organisation du territoire en arrondissements : sont-ils des bassins résidentiels où se réalisent l'essentiel des parcours résidentiels ? De voir ensuite le poids des dynamiques économiques dans cette segmentation : existe-t-il une hiérarchisation des territoires selon ce point de vue et quel rôle d'entraînement joué par la métropole ? De voir enfin les particularismes des secteurs urbains et ruraux et des secteurs intermédiaires (banlieues, bourgs) : quelle complémentarité ou césures en matière de dynamique et d'offre de logements ?

### 1.2.1. Des arrondissements qui constituent des bassins d'habitat dotés de SCOT mais avec des difficultés à répondre à l'étendue de leurs besoins en logements

La subdivision en arrondissements est administrative (préfectures et sous-préfectures), et ne correspond pas proprement parler à un bassin de vie (dénomination plus proche du canton). Mais la carte des arrondissements est cohérente avec celle des cantons et il existe une quasi équivalence avec les périmètres de Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT)<sup>3</sup> (Cf. Annexe 1), sauf pour Dunkerque où l'arrondissement est scindé en deux SCOT (Flandre Maritime et Flandre Intérieure)<sup>4</sup>.



Bien que territoires de référence, les frontières entre ces arrondissements sont poreuses et presque tous sont à l'origine de mouvements de reports de population vers l'extérieur, hormis la Flandre Intérieure dont le solde migratoire est positif en raison de la dilatation du bassin résidentiel de Lille Métropole et de la Flandre Maritime. Les arrondissements de Lille et de Valenciennes sont à l'origine de mouvements de report qui ont un impact sur plusieurs arrondissements (cf. partie 2.1.2).

Les réunions de territoire ont été l'occasion d'échanger sur la fragilité des dynamiques de développement et leurs faibles marges de manœuvre en matière d'intervention. Elles ont permis d'identifier des points saillants, à prendre en compte pour les développements futurs (ci-après).

<sup>3</sup> Les SCOT ont pour objectif d'organiser une politique d'aménagement dans des bassins résidentiels cohérents.

<sup>4</sup> Cette partition est prise en compte dans le PDH, puisque deux conférences territoriales séparées ont été menées; les approches statistiques prennent en compte cette distinction entre les deux territoires de la Flandre.

## Synthèse des pré-diagnostic territoriaux

	Développement démographique	Adéquation offre / demande	Equilibre emploi / habitat	Dynamique de construction
Avesnois 232 700 hab.	Un territoire avec une natalité dynamique, mais également de bas niveaux de revenus, ce qui induit de forts besoins en logements familiaux mais à bas prix ; une offre locative sociale peu développée.		La faible dynamique économique explique le déficit migratoire des jeunes. D'importants flux domicile-travail avec les territoires voisins de Valenciennes et de Cambrai	la faible activité de construction et le déficit migratoire ne permettent pas de soutenir l'économie («présentielle»)
Cambrésis 161 210 hab.	Un territoire attractif pour les ménages du Douaisis et du Valenciennois	Des situations socio-économiques peu favorables et une offre sociale très faiblement développée	Une croissance des emplois parmi les plus faibles.	Une construction neuve sans croissance démographique.
Douaisis 248 610 hab.	Le nord du territoire est attractif pour les ménages de l'arrondissement de Lille et de Valenciennes, qui y trouvent un foncier plus économique	Une vacance peu importante, ce qui signifie que peu de logements ne trouvent pas preneurs	Un territoire résidentiel, mais avec une dynamique économique importante	Une forte consommation foncière à vocation d'habitat pour une production modeste.
Lillois 1 207 750 hab.	Une croissance démographique plus élevée à Lille et les communes en périphérie éloignée (les Weppes et communes hors LMCU)	Des situations socio-économiques plutôt favorables et une offre sociale présente mais concentrée sur certains quartiers des villes et banlieues.	D'importants flux domicile-travail en provenance du Pas-de-Calais et du Douaisis. Une déconcentration de l'offre d'emplois en milieu rural.	Une construction faible dans les villes (hormis Lille) et leurs proches banlieues. et dynamique dans les autres communes.
Flandre Intérieure 112 708 hab.	Une polarisation de l'étalement urbain des agglomérations lilloise et dunkerquoise, avec un bon niveau de services et d'équipements	Le renchérissement des prix de l'immobilier qui s'en suit, a tendance à évincer les ménages locaux du marché.	Territoire le plus résidentiel du département, avec 7 emplois locaux pour 10 actifs résidents occupés.	Les niveaux de construction les plus élevés du département, mais sans diversification de l'offre.
Flandre Maritime 264 180 hab.	Un fort report géographique des familles avec enfants, de la CUD vers l'arrière-pays et qui tend à dépasser les limites du territoire (Flandre Intérieure et Pas de Calais).	Un parc social davantage représenté que dans le reste du département, polarisé sur la CUD, avec quelques quartiers parmi les plus défavorisés du département	Un bassin d'habitat où une grande partie de la population vit et travaille mais une dynamique de l'emploi insuffisante pour maintenir les jeunes	Une dynamique de construction trop faible pour répondre aux besoins locaux.
Valenciennois 349 620 hab.	Des départs importants vers les territoires périphériques, signes de tension du marché : des familles vers le Douaisis et l'Avesnois	Des situations socio-économiques plutôt fragiles (excepté dans les communes rurales) et une offre sociale développée, mais concentrée dans le corridor minier	Un développement des emplois plus rapide que des logements. Une faible attractivité sur les jeunes actifs, malgré l'évolution forte des emplois.	Un affaiblissement de la construction lors de la période la plus favorable au niveau départemental et national (2005-2008)

Source : G.T.C Urbanis, Rencontres territoriales 2013

Ces éléments de diagnostics soulignent la difficulté de diversification de l'offre dans les territoires où la production est la plus aisée et la difficulté de réponse aux besoins en logements dans les autres.

Les options prises en matière de construction de logements dans les SCOT peuvent apparaître ambitieuses : elles dépassent au total le niveau de construction annuel moyen du département de 2 700 unités, sauf sur le Cambrésis et dans une moindre mesure les Flandres intérieures ; ce rythme correspond à la production des meilleures années passées (2007-2008<sup>5</sup>).

Elles respectent néanmoins la hiérarchie de la construction entre les arrondissements, au moins dans ses extrémités (Sambre Avesnois / Flandres intérieures), même si les objectifs de construction dans le Lillois, les Flandres Maritimes et le Valenciennois apparaissent ambitieux au regard de la construction passée.

Tableau comparatif des objectifs de construction SCOT / production récente / simulations DREAL (2010-2030)  
Classement des territoires selon l'ambition de construction inscrite au SCOT

Production annuelle / 1000 hab.en 2010	Construction 1999-2010	Objectifs SCOT	Hypothèse 1 2010-2030	Hypothèse 2 2010-2030	Hypothèse 3 2010-2030
SCOT Sambre Avesnois	2,4	2,8	2,1	2,8	3,6
SCOT Cambrésis	3,1	3,1	2,2	2,7	3,3
SCOT Flandre Maritime	3,3	4,5	1,6	2,1	2,7
SCOT Valenciennois	3,4	4,6	2,0	2,6	3,2
SCOT Douaisis	3,8	4,7	2,7	3,3	3,8
SCOT Lillois	3,6	5,0	3,2	3,9	4,6
SCOT Flandre Intérieure	5,1	5,7	4,1	4,6	5,2
Département du Nord	3,5	4,6	2,9	3,5	4,2

Sources : Sitadel 2, Ministère / SCOT / Etude Evaluation des besoins en logements, DREAL Nord Pas de Calais (2012)

Les hypothèses de construction établies par la DREAL sur une projection tendancielle du nombre de ménages de l'INSEE à l'horizon 2030 (via le modèle Omphale) donnent des chiffres en deçà des objectifs SCOT, sauf dans l'Avesnois où l'hypothèse 3 s'écarte le plus de l'hypothèse centrale et du rythme fixé par le SCOT.

Elles sont très en deçà des objectifs SCOT dans Flandres Maritimes, le Valenciennois et dans une moindre mesure le Douaisis.

**Ces territoires, parce qu'ils sont cohérents avec les bassins de vie et qu'ils font système, bien qu'en difficulté de réponse à l'ensemble des besoins, sont des territoires à enjeux. Ils font l'objet de Contrats d'aménagement et de développement avec le Conseil Général. Ils sont également des territoires de référence la mise en œuvre de la politique du PDALPD et ont fait l'objet d'études d'évaluation des besoins en logements par les services de l'Etat.**

<sup>5</sup> Cf. chapitre 2.1.1

### 1.2.2. Une segmentation des territoires par les revenus et par la dynamique économique

L'évolution très contrastée de l'emploi au sein du département est un facteur de creusement des inégalités territoriales, dont les répercussions sont perceptibles sur les revenus.

#### Variation des emplois dans les zones d'emplois

Variation emplois	1998	2007	2010
Roubaix - Tourcoing	100	103	99
Lille	100	111	115
Dunkerque	100	105	101
Flandre - Lys	100	109	109
Douai	100	108	106
Valenciennes	100	125	120
Cambrai	100	105	97
Maubeuge	100	101	99
Nord	100	109	108
France métropolitaine	100	111	110

Source : INSEE, estimations d'emploi total au 31/12 de chaque année

#### Seuil de revenus en dessous duquel se situent les ménages les plus pauvres (20% des ménages) des zones d'emplois

2ème décile de revenu	2011	ev. 2008-2011
Roubaix - Tourcoing	7 886 €	-0,7%
Lille	10 144 €	0,5%
Dunkerque	9 573 €	0,1%
Flandre - Lys	11 741 €	1,3%
Douai	8 732 €	-0,3%
Valenciennes	7 676 €	-0,7%
Cambrai	9 021 €	-0,8%
Maubeuge	7 470 €	-0,9%
Nord	8 893 €	-0,1%
France métropolitaine	10 977 €	0,4%

Source : INSEE, DGI 2011 et 2008

- La progression de l'emploi sur la Zone d'Emploi (ZE) de Lille est forte (+15%) et continue, y compris depuis la crise de 2008 et les revenus ménages les plus pauvres continuent de progresser.
- Pour la ZE de Valenciennes, une très forte progression de l'emploi jusqu'en 2007 (+25%) suivie d'un recul lié à la crise avec en conséquence une forte baisse des revenus des ménages modestes depuis.
- Une progression limitée de l'emploi jusqu'en 2007 sur les autres zones d'emploi suivie d'un recul très marqué sur certaines d'entre elles (Roubaix-Tourcoing, Cambrai, Maubeuge) y ramenant l'emploi à un niveau en 2010 plus bas qu'en 1998. Ces territoires enregistrent des baisses de revenus importantes pour les ménages modestes, à l'exception des Flandres (territoire résidentiel des bassins d'emplois de Lille Métropole et de Dunkerque).

La progression de l'emploi sur la ZE de Lille a représenté 73% de celle du Nord et celle de Valenciennes 28 %. Ces deux villes ont donc polarisé la quasi intégralité du développement économique.

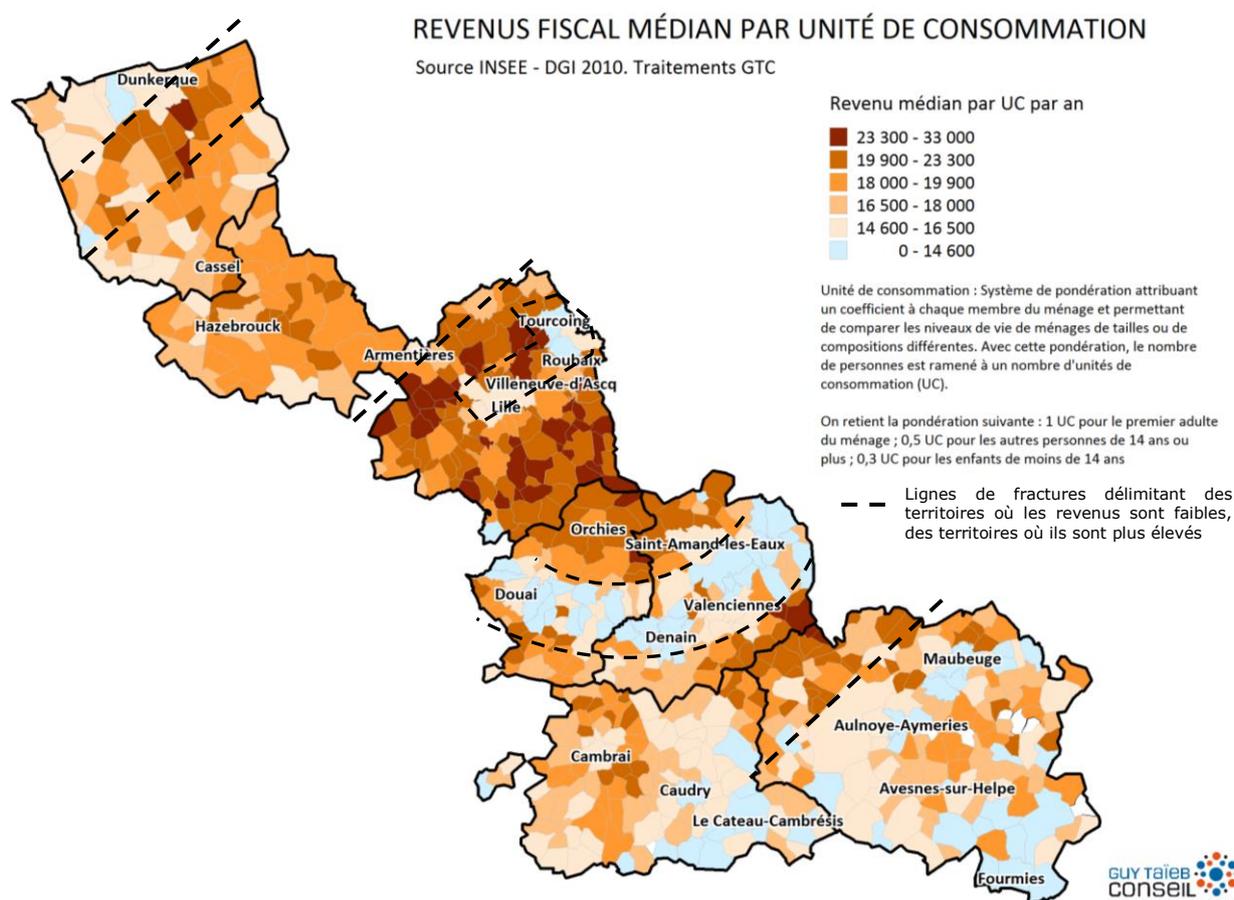
**La dynamique de l'emploi a donc également fortement contribué à l'accentuation des écarts sociaux entre la métropole et le reste du département.**

**La progression plus rapide des emplois par rapport à celle des logements a par ailleurs augmenté la tension du marché sur le pôle urbain de Lille et, dans une moindre mesure, sur le pôle urbain de Valenciennes. Le décalage entre progression des emplois et des logements a contribué au renchérissement du marché de l'immobilier et à l'accroissement des déplacements domicile / travail sur ces deux pôles.**

La nette segmentation territoriale par les revenus contribue à la délimitation de bassins résidentiels.

- Ainsi le Valenciennois et l'Avesnois sont séparés par un secteur plus valorisé (secteurs du Quesnoy, Bruay et Saint Saulve), le bassin minier (faibles revenus) coupe le Valenciennois et le Douaisis en deux.
- A l'opposé, les communes de l'arrondissement lillois (hormis les secteurs de Roubaix et Tourcoing) et quelques communes de l'arrière-pays de Dunkerque accueillent une population disposant de revenus supérieurs à la moyenne nationale. Ils sont reliés par un grand secteur aux revenus intermédiaires (la Flandre Intérieure)

Cette segmentation par les revenus est le fruit de l'histoire économique du département. Elle est aujourd'hui une réalité en termes de valorisation du marché de l'immobilier (cf. carte sur les prix de l'immobilier 3.1.1), les secteurs de bas revenus étant ceux où les prix sont les plus faibles, à l'exception des pôles urbains de Lille Métropole où les prix demeurent élevés en raison de la tension du marché. Elle a également des incidences sur la dynamique de construction (cf. carte 2.1.1) : les secteurs de bas revenus sont aussi ceux où les niveaux de construction sont faibles.



Ces lignes de fracture en matière de revenus sont (dans un contexte de crise économique et de tension immobilière) très actives, et contribuent à la différenciation des dynamiques de développement compte tenu de l'importance de la consommation dans l'économie locale. La géographie des revenus interagit avec les dynamiques de valorisation de marché, tant dans le marché de la revente que dans l'investissement pour un logement neuf.

### 1.2.3. Une dynamique de périurbanisation qui renforce la spécialisation des territoires

L'INSEE a réparti les communes françaises en catégories « villes-banlieue-bourgs-rural ». La catégorisation de communes (cf. annexe 3), affinée au fil des échanges avec les territoires, a été utilisée pour décliner un certain nombre d'indicateurs et aborder de manière différenciée l'offre de logements et leur occupation.

Au fil du temps, la part prise par ces différents types de commune dans la production de logements peut être mise en évidence.

#### Variation annuelle du nombre de logements, selon les périodes intercensitaires et selon la catégorisation INSEE

En volume	68-74	75-81	82-89	90-98	99-2010	en nb, pour 1000 hab.	68-74	75-81	82-89	90-98	99-2010
Villes	6 470	4 071	2 689	3 843	3 546	Villes	5,2	3,3	2,2	3,2	2,9
Banlieue	4 454	4 074	2 410	1 109	2 981	Banlieue	5,6	4,9	2,8	1,3	3,5
Bourgs	471	542	342	160	473	Bourgs	3,9	4,4	2,8	1,3	3,9
Rural	786	1 412	1 025	543	1 830	Rural	2,5	4,5	3,1	1,6	5,2
Nord	12 181	10 098	6 466	5 656	8 830	Nord	4,9	4,0	2,6	2,2	3,4
France métr.	402 425	376 969	315 266	273 641	347 092	France métr.	7,9	7,1	5,7	4,8	5,7

Traitement GTC, d'après INSEE RP (1968-1975-1982-1989-1990-1999-2010)

Traitement GTC, d'après INSEE RP (1968-1975-1982-1989-1990-1999-2010)

L'analyse des rythmes d'augmentation du nombre de logements selon la distinction villes /banlieue /bourgs /rural débouche sur plusieurs constats :

- Le rythme d'accroissement du parc de logement le plus rapide est celui des années 1968-1974 (+12 181 logements), conformément à la tendance nationale,
- La reprise de la production depuis 1999 succède à trois décennies de baisse générale et constante, quelques soient les catégories de territoires.
- Les villes qui représentaient 50% de l'accroissement des logements en début de période, ne représentaient plus que 40% dans les années 2000. Cette baisse intervient dès la fin des années 1970, avec la mise en place de la politique d'aide à l'accession à la propriété.
- Le secteur rural est le seul à dépasser dans les années 2000 son rythme de production passé : 5,2 logements pour 1000 habitants, soit un niveau de construction relatif identique à celui des villes à la fin des années 60. Sa part dans l'augmentation de l'offre n'a cessé de croître (6% entre 1968 et 1974, contre 20% dans les années 2000), au détriment principalement des villes et des communes de banlieue (40% à la fin des années 70 contre 33% dans les années 2000).

Cet étalement de la construction ne garantit pas l'existence d'une offre homogène sur le territoire

**Ces chiffres traduisent donc la difficulté de réponse aux besoins en logement dans les zones urbaines, où le foncier est cher et les coûts de construction élevés. La grande stabilité de ces tendances montre l'inertie des secteurs urbains face au discours sur la densification. Cela pose la question du regard que l'on peut porter sur la périurbanisation : compensation à la difficulté chronique des secteurs urbains à produire ou concurrence difficile à contrer ?**

## Éléments structurels sur les catégories de territoires

	Population	Croissance migratoire annuelle (99-09)	Taille des ménages	Part du logement social	Part des RP < 1949	Evol. annuelle des emplois (99-09)	Revenus annuels par UC	Indice de construction (99-09)	Indice de concentration des emplois	Commerces alimentaires / 10 000 hts
<b>Communes rurales</b>	365 088	0,1%	2,62	4%	47%	0,6%	19 091 €	4,6	0,5	22
<b>Bourgs</b>	118 900	-0,1%	2,42	15%	41%	0,9%	16 803 €	3,4	0,9	51
<b>Banlieue</b>	856 708	-0,5%	2,55	19%	34%	1,4%	17 250 €	3,6	0,8	34
<b>Villes</b>	1 231 244	-0,7%	2,27	25%	36%	0,9%	15 938 €	3,0	1,3	41
<b>Nord</b>	<b>2 571 940</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2,41</b>	<b>20%</b>	<b>37%</b>	<b>1,0%</b>	<b>16 768 €</b>	<b>3,4</b>	<b>1,0</b>	<b>36</b>
<b>France</b>	62 465 709	0,2%	2,27	19%	29%	1,2%	18 749 €	5,8	1,0	-

Traitement GTC, d'après INSEE RP 99 et 2009

Les secteurs ruraux (indice de construction les plus élevés) contribuent à répondre aux besoins départementaux, mais cela peut se traduire par un renchérissement des prix fonciers et immobiliers comme en témoigne le niveau de revenus plus élevé des communes rurales. Néanmoins ces moyennes peuvent masquer de profondes différences entre communes et le solde migratoire nul (autant d'entrée que de sorties) reflète les disparités évoquées précédemment en matière de dynamique de marché (cf.1.2.2). Mais il convient de souligner que ces communes comportent peu d'emplois et peu de logements locatifs, ce qui limite les parcours résidentiels des jeunes actifs. La forte taille moyenne des ménages montre que ces communes sont essentiellement attractives pour les familles constituées.

Très souvent identifiés dans les SCOT comme des pôles relais ou des centralités à conforter, les bourgs ont un indice de construction relativement faible, malgré une croissance des emplois dans la moyenne départementale et la présence de commerces. Avec 6,4% de logements vacants, nombre en forte croissance depuis 1999 (+3% par an, contre une stabilité dans le département), le parc ancien de ces bourgs pourrait être davantage investi. Les acteurs locaux soulignent un besoin en opérateurs pour réinvestir les centres-anciens des bourgs (conférences territoriales).

Les territoires de banlieue, situés à proximité des villes, sont marqués par un rééquilibrage entre la fonction résidentielle (dominante) et la fonction économique : 0,8 emplois locaux pour un actif occupé résidant, mais une croissance des emplois récents beaucoup plus forte que celle des logements. L'accroissement relatif des emplois est le plus fort des référents, ce qui traduit de fortes capacités de développement et un desserrement de l'activité économique. Compte tenu de leur déficit migratoire, ces communes ne contribuent pas au desserrement géographique des ménages qui se reporte sur des secteurs plus éloignés.

Les villes ont la part de logement locatif social la plus forte mais peinent à développer une offre de logements plus large (faible indice de construction). Les participants (élus et techniciens des villes) aux réunions territoriales ont souligné la difficulté à monter des opérations en accession dans certaines villes (Valenciennes, Maubeuge, Dunkerque, Cambrais, Douai...), compte tenu de la forte composante sociale de leur population et de la concurrence du foncier rural. Dans le Valenciennois, les expériences d'opérations en promotion se sont soldées par une Vente en Etat Futur d'Achèvement (VEFA) à un bailleur, faute de clientèle, alors que cette offre est déjà représentée.

**L'étalement de la production de logements est plus rapide que celui des emplois, ce qui peut contribuer à fragiliser certains secteurs ruraux éloignés, attractifs pour leurs prix mais accueillant des populations au pouvoir d'achat limités, compte tenu de leur endettement et de leurs coûts de déplacement quotidiens.**

### 1.3 - Une évolution du positionnement des acteurs dans un contexte de crise du logement et de crise économique

Compte tenu de l'urgence des réponses à apporter aux besoins en logements sur le département, de la multiplication des défis posés par la désindustrialisation et par la métropolisation et de la forte spécialisation des aires de marché (rurales / urbain, marché valorisés / populaires), le positionnement des acteurs est complexe. Le risque de cloisonnement des démarches territoriales a été souligné par le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et le PDH ne peut se résumer à une addition de PLH / SCOT, qui plus est établis à des périodes différentes. Les modalités d'intervention financière, si elles doivent être ajustées en fonction de la réalité du terrain, doivent pour autant être lisibles et partagées pour être efficaces.

#### 1.3.1. Les clés de financement des interventions publiques

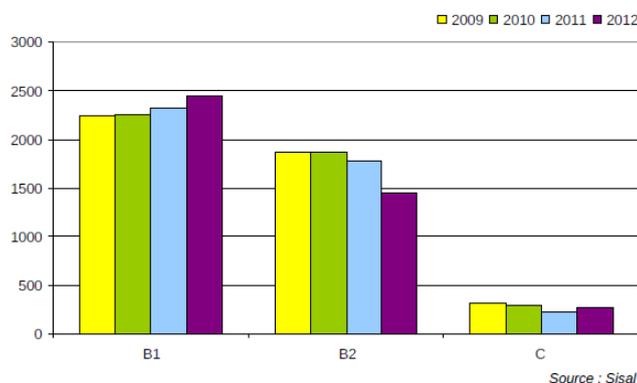
##### **Sur les opérations de développement du parc social <sup>6</sup>**

Dans le passé récent (2011 et 2012), le zonage Scellier (A, B, C, Cf. annexe 5), établi pour soutenir la production de logements par des avantages fiscaux aux propriétaires bailleurs, a été pris en référence pour aiguiller les aides financières accordées par l'Etat en matière de logement social.

Il en résulte depuis une majoration des financements de logements sociaux dans la zone B1 (secteurs les plus urbains), au détriment des zones C et surtout B2.

EVOLUTION DE LA PRODUCTION PAR ZONE ABC ENTRE 2009 ET 2012 (HORS FOYERS PAPH)

En nombre de logements



Comment apprécier cette évolution ? Est-elle la conséquence de la clé de financement privilégiant les zones denses ? D'une différence en matière d'ingénierie locale et de dynamique de projets entre ces mêmes zones ?

Plusieurs points doivent être observés :

- Les aides de l'Etat ont durant ces deux années été modulées selon les zonages : Entre 2009 et 2012, la subvention moyenne accordée par l'Etat est passée en zone C de 2000 euros à 0 euros pour le PLUS et de 14 500€ à 5500€ pour du PLAI. Sur les territoires délégataires, la subvention sur le PLUS a chuté également de manière très forte entre 2009 et 2012, sauf sur le PLAI où elle a été le plus souvent réduite de moitié. Mais en moyenne la subvention de l'Etat finance moins de 5% d'une opération, alors que les prêts accordés par la Caisse des Dépôts et des Consignations représentant près de 75%.

<sup>6</sup> Sources : Caisse des Dépôts Nord Pas de Calais, le prix de revient des logements sociaux et DDTM du Nord Bilan 2012 du développement de l'offre de logements sociaux

- Les différences de coûts de construction neuve au m<sup>2</sup> étaient peu marquées entre les zones B1 et B2, même si il est légèrement supérieur en B1, en raison d'une charge foncière plus élevée. Construire du logement social dans la zone C est moins coûteux (1780 euros du m<sup>2</sup>), avec une différence de prix de l'ordre de 100 euros au m<sup>2</sup> vis-à-vis de la zone B2 et de 180€ vis-à-vis de la zone B1. Mais en moyenne les opérations de logements dans la zone C sont aussi coûteuses qu'en zone B1 car les logements produits sont plus grands (76m<sup>2</sup> contre 61 m<sup>2</sup> en zone B1). En zone B2 les opérations sont les plus coûteuses (135 000 euros par logement) car produites sur du foncier relativement élevé et sur des surfaces de logements importantes.

#### Prix de revient et zonage ABC pour une opération de logement social ordinaire (PLUS, PLAI, PLS)

En construction neuve

	Charge foncière (en euros HT)			Coût au logement	Coût m <sup>2</sup>
	au lgt	au m <sup>2</sup>	%		
	(en euros TTC)				
<b>B1</b>	27 454,67	414,29	23%	130 014,46	1 961,93
<b>B2</b>	27 138,33	380,56	21%	135 426,77	1 899,11
<b>C</b>	26 271,59	357,57	21%	131 018,52	1 783,24
<b>Dépt</b>	27 253,82	396,81	22%	132 149,68	1 924,09

Source : Sisal

En acquisition amélioration

	Charge foncière (en euros HT)			Coût au logement	Coût m <sup>2</sup>
	au lgt	au m <sup>2</sup>	%		
	(en euros TTC)				
<b>B1</b>	35 669,78	462,63	27%	142 911,75	1 853,54
<b>B2</b>	43 171,31	538,78	36%	124 790,33	1 557,40
<b>C</b>	57 912,56	509,48	36%	171 942,41	1 512,65
<b>Dépt</b>	40 000,40	496,12	31%	137 779,69	1 708,88

Source : Sisal

#### Surface en m<sup>2</sup> des logements sociaux ordinaires (PLUS, PLAI, PLS) selon les zonages ABC

	B1	B2	C	dépt
<b>2009</b>	67,41	74,11	75,48	70,87
<b>2010</b>	68,17	72,81	79,32	70,90
<b>2011</b>	67,12	71,06	76,52	69,26
<b>2012</b>	61,16	72,29	76,55	65,99

Source : Sisal

- Dans le temps, les études de la Caisse des Dépôts montrent un renchérissement du coût des opérations, dont le prix de revient est passé de 1228€ du m<sup>2</sup> à 1947€ du m<sup>2</sup> hors LMCU et de 1286€ à 2072€ au sein de LMCU (Cf. Annexe 10).
- Cette augmentation du prix de revient de 60% s'est traduite parallèlement par un accroissement de la part des fonds propres versés par les bailleurs hors LMCU, passés de 9% à 13%, alors que sur LMCU cette part des fonds propres est stable (12%).
- Dans cette configuration, le rendement locatif des opérations est déterminant puisque les bailleurs ont besoin de reconstituer leurs fonds propres... et la logique de zonage des loyers devient déterminante (Cf. Annexe 6 : zonages 1-2-3<sup>7</sup>).

Pour un bailleur, il y a peu de différences en termes de coût entre construire en milieu urbain ou en milieu rural, compte tenu de la différence de taille des logements et de la faiblesse des aides à la pierre, mais le rendement locatif est potentiellement plus important en milieu urbain (logements plus petits, loyers plus élevés et demande importante compte tenu de l'attractivité sur les jeunes).

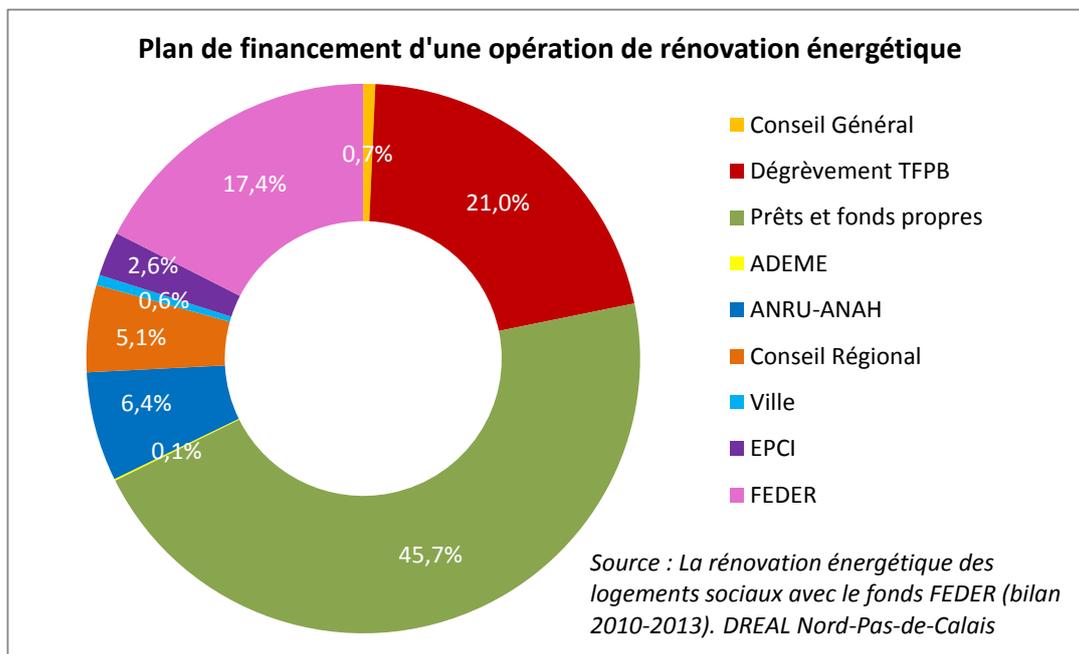
Le monde rural, qui commence à dépasser le problème de l'acceptation du logement social par la population, est confronté à un affaiblissement du soutien financier aux projets émergents (diminution des agréments, des aides sur le PLAI et absence d'aide financière sur les autres produits depuis 2011) et à des choix stratégiques des opérateurs, compte tenu de l'accroissement de leurs engagements en fonds propres dans les projets.

Si l'orientation des aides selon le zonage a disparu depuis 2014, au profit d'une évaluation des besoins identifiés localement (PLH) et les dernières données fiabilisées du numéro unique, une vigilance doit être accordée au fait que la demande s'exprime là où l'offre existe. Enfin le zonage des loyers demeure le paramètre souvent déterminant dans le déclenchement ou non d'une opération.

<sup>7</sup> PLAI : zone 2 (4,89€), zone 3 (4,53€) / PLUS (6,26€, 5,51€, 5,11€)

### Sur les opérations de réhabilitation et renouvellement du parc social

Actuellement, les interventions publiques en faveur de l'amélioration du parc social existant sont ciblées en direction de la performance énergétique suite à la loi "Grenelle 1" visant l'amélioration des 800 000 logements les plus énergivores d'ici 2020 et l'ensemble des partenaires se sont progressivement investis sur cette thématique.



L'Etat, l'ANRU et la Région Nord-Pas-de-Calais se sont mobilisés de manière conjointe dans le cadre du PNRU. La première convention signée en 2005, mobilisait 250 M€ de la part de la Région et 750M€ de la part de l'ANRU, destinés à être investis sur 42 communes prioritaires ainsi que sur 30 communes du bassin minier et prévoyait la démolition / reconstruction et la réhabilitation de plus de 18 000 logements. Ces trois partenaires ont également signé un avenant « Qualité de l'habitat ». Il prévoit une enveloppe régionale de 20 M€ sur un programme spécifique relatif à la performance énergétique de l'habitat dans une optique de diminution des charges des locataires, notamment via une démarche de sensibilisation des habitants sur les usages et les gestes adaptés à la prise en compte de l'environnement.

Au-delà des territoires bénéficiant d'un projet ANRU, les bailleurs peuvent mobiliser les fonds européen du Fonds Européen de Développement Régional (FEDER). Dans ce cadre, la Région a mobilisé 26 M€ pour une démarche expérimentale pour la rénovation énergétique des logements sociaux, dans le but de rénover différentes typologies de bâti, sur tout le territoire, avec le plus grand nombre de bailleurs sociaux et d'EPCI. Les financements FEDER concernent les logements les plus énergivores et les travaux portent prioritairement sur l'enveloppe bâtie (isolation de la toiture et des murs donnant sur l'extérieur). De plus, les cibles minimales retenues sont exigeantes (BBC rénovation) : 104 kWh.m<sup>2</sup>/an, avec une subvention plafond à 10 000 €/logement pour le logement individuel et 100 kWh.m<sup>2</sup>/an (voire 80 kWh.m<sup>2</sup>/an) avec une subvention plafond de 5000€ /logement (8 000 €/logement) pour les logements collectifs.

Après la disparition de la Prime à l'amélioration des logements à utilisation locative et à occupation sociale (PALULOS), l'Etat a également recentré ces priorités concernant la réhabilitation du parc social, via la création de l'**éco-prêt**. Sont visés en priorité les logements de classe énergétique E, F et G. Pour ces logements, les travaux doivent permettre d'atteindre une consommation inférieure à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an. Le prêt a également été ouvert aux logements de classe énergétique D pour lesquels les travaux doivent permettre un gain de 85 kWh/m<sup>2</sup>/an ou d'atteindre une consommation de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Le Conseil Régional intervient également sur ses fonds propres dans le cadre du **Plan 100 000 logements**. Bien que la cible prioritaire du dispositif régional porte sur le parc privé diffus, il est prévu que le parc social soit traité dans le cadre de la montée en charge du dispositif (*construction d'un référentiel de la réhabilitation énergétique sur la base de la capitalisation déjà engagée par l'ARH, construction de programmes opérationnels énergétiques en lien avec les bailleurs et aux travers leurs Convention d'Utilité Sociale, observatoire des charges énergétiques et locatives, recensement et mutualisation des initiatives des bailleurs, etc.*)

Par ailleurs, la Région a signé une convention de partenariat avec Maisons et Cités-SOGINORPA. Elle se traduit notamment par la réalisation de 150 audits environnementaux et énergétiques sur 30 typologies de maisons dans la perspective d'atteindre 104 kWh/m<sup>2</sup>/an.

**Ce fort recentrage des aides sur les travaux d'amélioration énergétique pose plusieurs questions :**

- **Le financement d'autres types de travaux et notamment ceux liés à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie et au handicap notamment, qui sont, de fait, engagés sur les fonds propres des bailleurs (avec néanmoins une déductibilité des dépenses sur la taxe foncière sur les propriétés bâties) ;**
- **Le financement de travaux dans des résidences considérées comme non énergivores (cas de 30 % du parc) ou au contraire en incapacité d'atteindre la cible fixée par les différents financements ;**
- **La capacité des bailleurs à réhabiliter le parc social individuel, et notamment le parc minier, fortement présent dans le département, compte tenu du coût élevé de la rénovation globale (en moyenne 1,6 fois plus élevé que pour un logement collectif, parfois bien supérieur pour le parc minier selon son intérêt architectural) et compte tenu de la complexité du chantier (relogement des occupants en raison de la nécessité d'isoler par l'intérieur, gestion de chantier diffus).**

***Sur les interventions en matière d'amélioration de l'habitat privé : un recentrage progressif des aides dans une logique de projet.***

Les aides en direction de l'habitat privé ont connu des évolutions successives sur les 15 dernières années, passant d'une logique de guichet dans les années 2000 (aides aux propriétaires occupants ou bailleurs pour l'ensemble des travaux d'amélioration) à une logique de projet qui s'est amplifiée depuis 2013. Aujourd'hui en effet, outre les conditions d'éligibilité classiques (ressources pour les propriétaires occupants et loyers pour les propriétaires bailleurs), l'état du logement et la nature des travaux projetés impactent directement les aides possibles.

**Les priorités d'interventions de l'ANAH croisent donc ces 2 approches (propriétaires et nature des projets de travaux)** et consistent à accompagner les projets suivants :

- travaux lourds – sortie d'indignité
- travaux d'autonomie / adaptation
- travaux de performance énergétique, sous réserve de l'obtention d'un gain de 25 %

Cette évolution des aides s'est accompagnée du positionnement expérimental de certains partenaires, sur une partie des champs d'intervention prioritaires, comme le Conseil Régional, déployant une ingénierie d'accompagnement sur la thématique de la performance énergétique et le Conseil Général sur l'accompagnement des occupants en précarité énergétique.

Ces financements ne répondent néanmoins pas aux mêmes logiques, critères, ce qui limite l'effet levier à l'œuvre avec les anciennes politiques d'amélioration de l'habitat, où les aides de l'ANAH donnait le ton de l'ensemble des financements, qui arrivaient donc en majoration de la subvention ANAH pour tous les travaux d'amélioration « éligibles » aux aides.

C'est une logique d'intervention beaucoup plus segmentée qui est mise en œuvre aujourd'hui, gage de pérennité des travaux engagés, mais parfois difficilement compatible avec la réalisation de petits travaux urgents pour les propriétaires modestes du département.

Le tableau ci-dessous précise les interventions de chacun des partenaires sur le département sur le champ de l'amélioration de l'habitat, hors dispositifs spécifiques d'accompagnement ou de financements dérogatoires, variables d'une opération à l'autre.

	<b>Etat + (EPCI si OPAH-PIG)</b>	<b>Région</b>	<b>Conseil Général</b>
<b>Dispositifs</b>	PIG Habiter mieux, OPAH RU, diffus	Plan 100 000 logements Tiers Investisseur	2 niveaux : - en compléments des aides Anah pour opérations programmées en cours - avec leurs propres critères dès juin 2014
<b>Cible</b>	Propriétaires occupants et bailleurs dans une logique de projets de travaux : - travaux lourds (habitat indigne) - travaux d'adaptation/autonomie - travaux de performance énergétique	Parc énérgivore, Propriétaires occupants	Parc énérgivore, PO, PB et locataires : maîtrise des charges et précarité énergétique
<b>Aides</b>	* Aides à l'ingénierie en opération programmée (cofinancement ingénierie des OPAH/PIG) en diffus (financement des AMO), * Aides aux propriétaires sous conditions de ressources pour les PO, de loyers pour les PB et de projet de travaux.	*Co financement des audits énergétiques et environnementaux, *Aides complémentaires aux travaux économies d'énergie en opérations programmées avec convention de partenariat	* avant 2014 : subvention de 10 à 15% en complément des subventions de l'ANAH en OPAH-RU * après 2014 : Nord Energie Solidarité : 3 niveaux d'interventions distincts : - subventions en majoration aides de l'ANAH (mini 5%) - subvention aux travaux énergie hors ANAH/FART - aides aux travaux urgents
<b>Critères de ressources</b>	Plafonds ANAH, publics modestes et très modestes	*critères ressources ANAH pour les subventions travaux EE en OPAH / PIG * pas de critères en diffus pour le cofinancement des AEE	Publics FSL, ressources inférieurs à 1,5 RSA)
<b>Performance à atteindre</b>	Gain énergétique minimal de 25% et > à 35% pour les propriétaires bailleurs	Tendre vers le BBC rénovation, travaux économie d'énergie ordonnancés via l'audit énergétique et environnemental	Volet 1 : travaux éligibles ANAH Volet 2 : travaux ne permettant pas d'atteindre le gain de 25%, liste de travaux prioritaires Volet 3 liste de travaux réalisés par des locataires
<b>Couverture géographique</b>	Bonne couverture du département en PIG sur les territoires les plus peuplés + aides mobilisables en diffus	Adossé aux OPAH RU et PIG Habiter Mieux de la Région, sous convention EPCI/ région. Sur LMCU, expérimentation en diffus pour la réalisation des AEE cofinancés LMCU- Région	Tout le département avec orientation de tous les ménages concernés via une plateforme d'information dédiée.

La mobilisation des dispositifs en direction de l'habitat privé s'est complexifiée au fil des années, passant d'une logique de guichet à une logique de projet. Les travaux qui sont aidés sont aujourd'hui des travaux prioritaires, ou des bouquets de travaux, permettant une réhabilitation plus qualifiante du parc, mais pouvant rendre plus difficile l'accès aux aides pour les propriétaires modestes, ne pouvant pas s'engager dans un programme de réhabilitation global ou un bouquet de travaux performant.

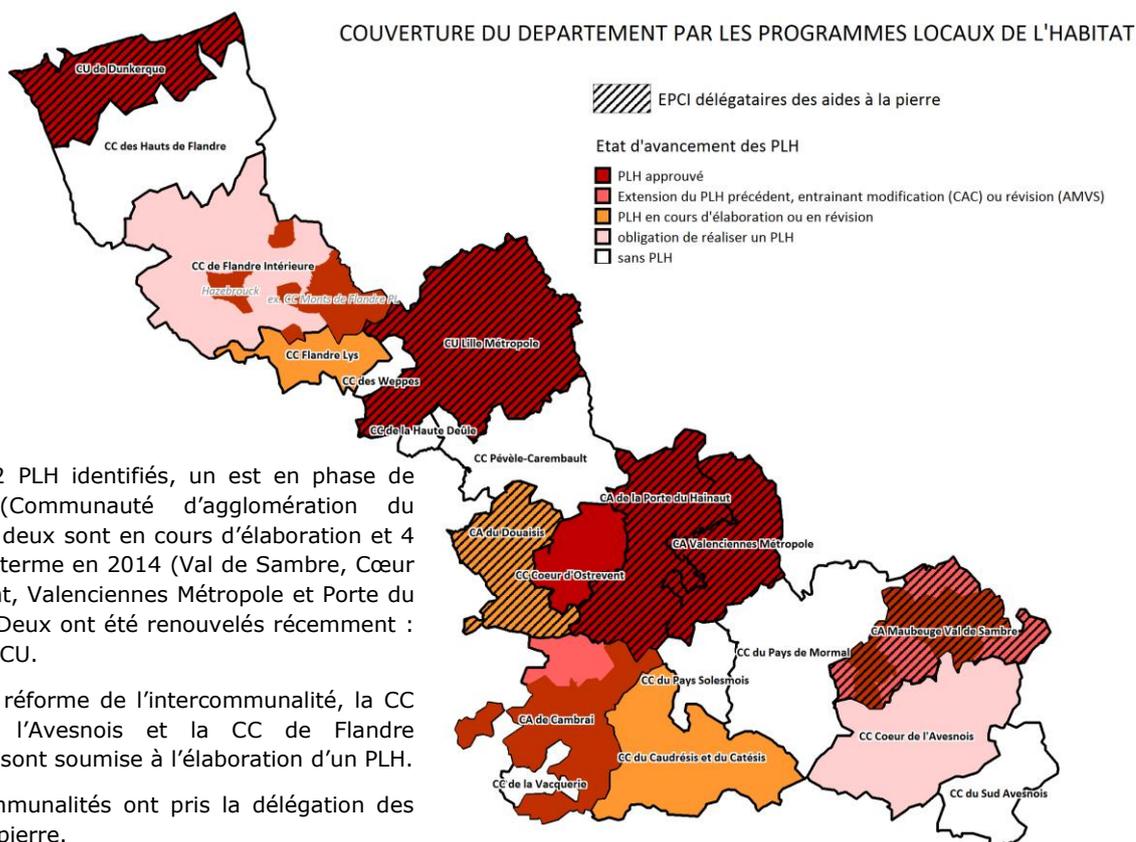
Les nouvelles orientations du Conseil Général, en faveur des propriétaires les plus modestes, modèrent en partie cette fermeture des aides aux travaux ponctuels, mais qui ne peuvent se substituer au retrait des autres financeurs sur ce champ, rendant de ce fait complexe le bouclage des plans de financements pour ces projets.

Cette évolution des aides nécessite par ailleurs une ingénierie dédiée, lourde, avec évaluation énergétique, devant optimiser l'articulation de ces aides possibles afin d'apporter une réponse adaptée aux propriétaires et aux occupants concernés.

### 1.3.2. Une montée en charge des compétences en matière d'habitat par les EPCI, via la mise en place de PLH et la prise de délégation de compétence des aides à la pierre

#### Une couverture progressive par des politiques locales de l'habitat

La compétence habitat est partielle sur le territoire. Elle touche de manière complète les territoires les plus urbains, et de manière très partielle les territoires ruraux. Au-delà des questions de stratégie de programmation, cette faiblesse de couverture des PLH dans les secteurs ruraux pose la question des moyens et de l'ingénierie, dans des communes qui ont une dynamique de construction relativement importante.



Sur les 12 PLH identifiés, un est en phase de révision (Communauté d'agglomération du Douaisis), deux sont en cours d'élaboration et 4 arrivent à terme en 2014 (Val de Sambre, Cœur d'Ostrevent, Valenciennes Métropole et Porte du Hainaut). Deux ont été renouvelés récemment : CUD et LMCU.

Suite à la réforme de l'intercommunalité, la CC Cœur de l'Avesnois et la CC de Flandre Intérieure sont soumises à l'élaboration d'un PLH.

6 intercommunalités ont pris la délégation des aides à la pierre.

#### Zoom : Description du territoire « non délégataire »

Cette zone représente 674 000 habitants, soit un poids proche des territoires délégataires hors Lille Métropole (786 000 habitants sans Lille Métropole / 1 898 000 avec Lille Métropole). Elle est marquée par une couverture territoriale étendue (2/3 du département), trois PLH actifs et trois premiers PLH en cours d'élaboration. Elle est partagée entre des communes de l'espace rural (bourgs et communes périurbaines représentant 54% de sa population) et des communes de l'espace urbain.

Dépendant économiquement de la zone délégataire (0,7 emploi pour un actif occupé), elle est structurée par des villes importantes : Hazebrouck (21 700 habitants) et Bailleul (14 800 habitants) dans la Flandre, Cambrai (33 500) et Caudry (14 800 habitants) dans le Cambrésis, Fourmies (12 850 habitants) dans l'Avesnois. D'autres, de moins de 10 000 habitants, sont des chefs-lieux de canton et/ou de bassins de vie conséquents : Orchies dans le Douaisis (8 368 habitants), le Cateau Cambrésis (7 200 habitants) dans le Cambrésis, Templeuve (5 900 habitants) et Cysoing (4 700 habitants) dans le Lillois, Le Quesnoy (5 150 habitants) etc.

Compte tenu de son hétérogénéité, il y a bel et bien un enjeu de solidarité territoriale, et de soutien à la réponse apportée par cette zone non délégataire aux besoins en logements à l'échelle départementale.

Les différents EPCI du département, confrontés à des degrés divers à un déficit migratoire, mettent le **regain de l'attractivité résidentielle** au cœur de leur stratégie. L'objectif est de capter ou maintenir les actifs (CUD, Maubeuge Val de Sambre, LMCU, CAVM) et de faciliter le maintien des jeunes sur le territoire (CUD, AMVS).

L'atteinte de cet objectif passe par la fixation d'un rythme de construction permettant de peser sur le rapport offre / demande.

### Objectifs de construction annuels pour 1000 habitants, selon les périodes de validité des PLH

EPCI doté d'un PLH	Objectifs annuels lgts pour 1000 habitants	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	Pop 2010															
CUD	199 163								3	3	3	3	3	3		
CCMFPL	33 960					8	8	8	8	8	8					
LMCU	1 112 470								5	5	5	5	5	5		
CAPH	158 787				8	8	8	8	8	8						
CAVM	191 708				4	4	4	4	4	4						
CAD	152 206	5	5	5	5	5	5									
CCCO	73 183				4	4	4	4	4	4						
AMVS	97 488			10	10	10	10	10	10	10						
CAC	63 151			4	4	4	4	4	4							

Sources : PLH

Sur ce point, certaines collectivités ont adopté des postures volontaristes (Agglomération de Maubeuge Val de Sambre – AMVS-, Monts de Flandre Plaine de la Lys – CCMFPL -, Porte du Hainaut - CAPH), quand d'autres sont au contraire dans des perspectives plus contraintes (Communauté Urbaine de Dunkerque – CUD, Agglomération de Cambrai – CAC, CC Cœur D'Ostrevent – CCCO). Les Communautés d'Agglomération du Douaisis et Lille Métropole se sont fixé un objectif intermédiaire, proche de la moyenne nationale.

#### Des objectifs partagés par les différents PLH

L'atteinte de l'objectif de regain d'attractivité résidentiel passe également par la **diversification de l'offre** de logements : accession sociale et accession à prix maîtrisés (CUD, LMCU, CAVM...), locatif social « intermédiaire » (LMCU).

En 2012 286 logements ont bénéficié d'un agrément PSLA dans le département, dont 150 sur LMCU.

Globalement ce sont près de 50% des logements qui sont programmés sous conditions de ressource (PLAI, PLUS, PLS, PSLA, accession abordable).

**Zoom** : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Les objectifs de productions de logements aidés sont atteints mais sur certains territoires (CUD, CAPH, AMVS), l'équilibre voulu dans les PLH entre logement aidé et offre privée dans l'ensemble de la production neuve n'est pas atteint. Les ménages désireux d'accéder à la propriété se reportent dans les territoires voisins pour accéder à des produits correspondant davantage à leurs aspirations et à leurs moyens. Les différentes évaluations mettent en avant un ralentissement de la programmation de logements en accession aidée à partir de 2009-2010 qui s'explique par la fin du Pass Foncier, les possibilités d'emprunt immobilier de plus en plus réduites pour les accédants et un coût de sortie de ces logements de plus en plus prohibitif.

La **maîtrise de la croissance urbaine** et l'implantation des **logements à proximité des services et des équipements** représente un enjeu transversal des politiques de l'habitat.

Les différents PLH favorisent ainsi le **développement de l'offre au sein du tissu existant** (par exemple 2/3 de la production neuve pour la CUD et LMCU). Le PLH de LMCU propose une cartographie des zones à urbaniser dont la priorité est définie en fonction de son inclusion au sein du tissu existant, de la qualité de la desserte en transports collectifs et de la proximité des équipements publics et des centralités. Le PLH de Valenciennes Métropole propose des secteurs d'intensification urbaine (densité et diversité de l'offre d'habitat) au sein de périmètres de 500 mètres autour des arrêts de tramway. Néanmoins, la compétence urbanisme n'existe que dans les Communautés Urbaines de Dunkerque et de Lille, ce qui complexifie la mise en œuvre de stratégie foncière à l'échelle intercommunale.

**Zoom** : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Bien qu'inscrit comme une action assez centrale dans les différents PLH, l'action foncière est décrite comme se limitant aux acquisitions ponctuelles guidées par des opportunités ou en réponse à des besoins liés à une opération. Bien que les différents EPCI se soient doté d'outils de recensement et d'observation du foncier, les évaluations à mi-parcours identifient une absence de réelle stratégie foncière à laquelle pourrait s'adosser une politique de constitution de réserves foncières.

Pour conclure **la combinaison des exigences** (accroissement, recentrage et diversification de la production) **suppose un délai de mise en œuvre supérieur à un PLH et une continuité** dans la stratégie adoptée.

Le **maintien des équilibres urbains et sociaux** au sein du territoire constitue l'autre enjeu majeur au cœur des PLH. La **déclinaison territoriale des objectifs de construction** neuve de locatifs sociaux et de logements libres à l'échelle de grands secteurs ou à l'échelle communale vise ainsi à atténuer le déséquilibre entre des communes fortement dotées en parc social ou en parc privé « à vocation sociale de fait » (quartiers d'habitat social des agglomérations dunkerquoises et lilloises, anciens quartiers ouvriers dans les agglomérations lilloises et de la vallée de la Sambre ou anciennes communes minières) et des communes souvent périurbaines dont le parc se constitue essentiellement d'habitat privé.

**Zoom** : Enseignements des bilans triennaux concernant la mise en œuvre de l'article 55 de la loi SRU

Le rattrapage SRU a pu être concurrencé par le développement de l'offre locative défiscalisée (Robien puis Scellier) dans les secteurs concernés.

La loi Duflot a redéfini les objectifs et les délais de réalisation : une date butoir est donnée à toutes les communes (2025) et l'objectif minimum à atteindre est rehaussé à 25% pour les communes concernées au sein de Lille Métropole (20% pour les autres).

Le développement de **formes architecturales et urbaines de qualité** (maisons de villes, habitat intermédiaire, performance environnementale des constructions, opérations d'aménagement de qualité) apparaît comme des facteurs d'attractivité par rapport aux territoires périurbains. Les collectivités élaborent en ce sens chartes ou référentiels architecturaux et s'appuient sur la réalisation d'opérations d'aménagement exemplaire.

La **requalification** des quartiers anciens centraux est également au cœur des politiques portées dans le cadre des PLH. Après la mise en place de dispositifs ciblés sur les périmètres les plus fragiles, la politique d'amélioration de l'habitat est désormais mise en œuvre dans le cadre de dispositifs portant sur une échelle large et visant des objectifs plus généraux.

La couverture en Programmes d'Intérêt Général Habiter Mieux est ainsi progressive et permet de répondre à des enjeux tant urbains que sociaux

**Zoom** : « Enseignements de la mise en œuvre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées 2006-2010 »

Le précédent PDALPD a rencontré des difficultés de pilotage liées notamment au rôle insuffisant des intercommunalités compétentes en matière d'habitat, et en particulier des délégataires, alors que le contexte actuel impose de leur reconnaître une place privilégiée. Cela renvoie également à la mise en œuvre du PDALPD sur le territoire départemental, hors délégation des aides à la pierre.

Le nouveau PDALPD prévoit une association plus poussée des intercommunalités compétentes en matière d'habitat et la création de Comités Techniques Territoriaux, comme instances opérationnelles au niveau local.

**Zoom** : « Enseignements des évaluations à mi-parcours des politiques locales de l'habitat »

Si les différentes opérations d'amélioration de l'habitat atteignent leurs objectifs, la lutte contre l'habitat indigne s'avère quant à elle plus difficile à mettre en œuvre. Les évaluations à mi-parcours font état de difficulté de coordination entre les intervenants de la LHI, l'intercommunalité n'étant qu'un acteur supplémentaire dans le domaine de la santé et du logement (les différents services de lutte contre l'habitat indigne étaient en phase de structuration au moment des évaluations).

Les MOUS Insalubrité n'ont pas atteint leurs objectifs : elles ont permis de répondre aux urgences de relogement mais n'ont que très partiellement contribué à sortir les logements de l'insalubrité.

Depuis le Plan de Cohésion Sociale (2005), les PLH intègrent la question de l'hébergement et les besoins spécifiques des populations. Il s'agit le plus souvent d'une appréciation relative et d'un repérage des situations de précarité sociale et de mal-logement, et de l'appréciation des difficultés d'accès au logement (quels types de ménages ? dans quels logements ?).

Mais les commissions locales du PDALPD ont rencontré une difficulté à territorialiser leur stratégie à l'échelle des arrondissements et des intercommunalités compétentes, compte tenu de l'inégale prise en compte des questions d'hébergement et de logement des personnes fragiles par ces mêmes EPCI.

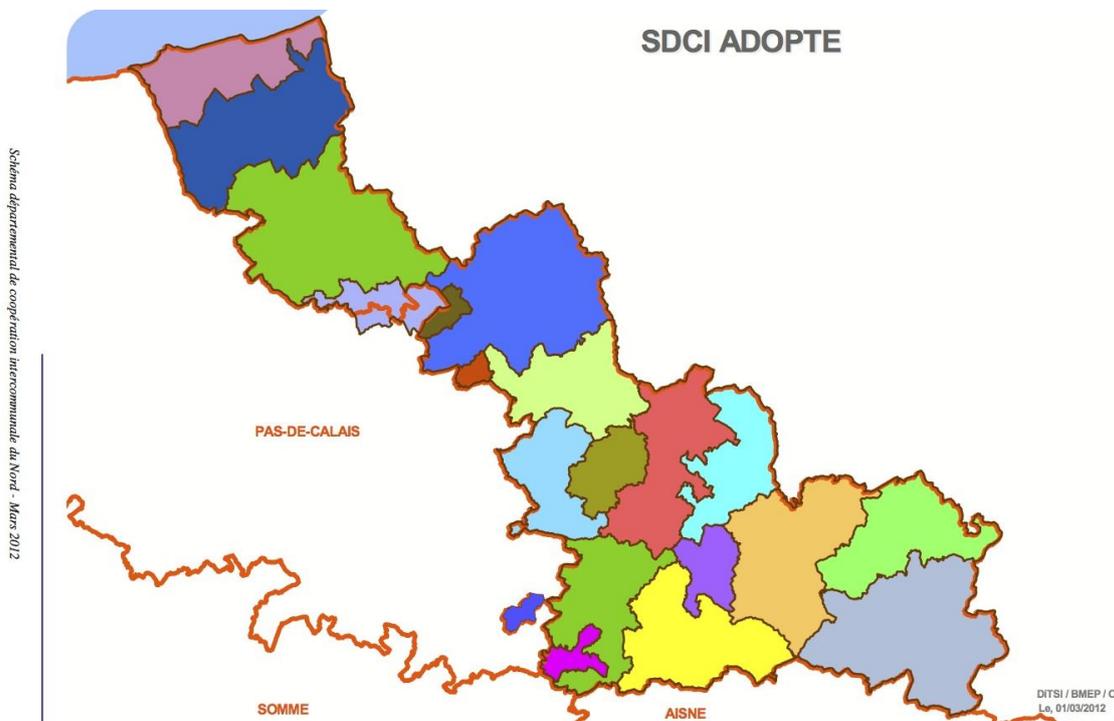
**Pour conclure, la combinaison des exigences (accroissement, recentrage, et diversification de la production) suppose un délai de mise en œuvre supérieur à la durée d'un PLH et une continuité dans la stratégie adoptée. Parallèlement, le traitement du mal-logement s'avère difficile à mener compte tenu de la pression subie par le parc dégradé et le renouvellement des situations de fragilité des ménages qui l'investissent.**

**Les moyens alloués par les collectivités sont inégaux : en dehors de la CAD (délégataire) et la CAC, où le budget est inférieur à 10€ par an par habitants, ils varient dans les autres territoires entre 33€ (CAMVS) et 45€ par habitant (LMCU).**

### 1.3.3. Une évolution des compétences des collectivités en lien avec l'actualité législative

#### *Une augmentation de la couverture en PLH en lien avec le Schéma Départemental de Coopération Intercommunale*

Dans un but de rationalisation des périmètres et des compétences des EPCI, un nouveau Schéma Départemental de Coopération Intercommunale (SDCI) a été approuvé en mars 2012. Par un ensemble de suppressions et de fusions d'EPCI, le nouveau schéma aboutit à réduire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2014, le nombre d'EPCI à fiscalité propre de 48 à 20 dans le département.



Les EPCI compétents en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants et les communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un EPCI sont tenus de réaliser un PLH. De nouveaux EPCI issus de la fusion atteignent ainsi des seuils de population qui impliquent la **réalisation d'un PLH** :

- la Communauté de Communes de Flandre Intérieure issue de la fusion des CC du Pays de Cassel, CC du Pays des Géants, CC de l'Houtland, CC de la Voie Romaine, CC Mont de Flandre Plaine de la Lys (sauf Sailly sur la Lys), CC rurale des Monts de Flandre, Hazebrouck, Wallon-Cappel et Blaringhem
- la Communauté de Communes issue de la fusion des CC du Cœur de l'Avesnois, de la CC Action Fourmies et environs, CC Guide du Pays de Trélon

La réforme de l'intercommunalité entraîne également des révisions de PLH quand les communes intégrant un EPCI représentent un cinquième ou plus de la population totale du nouvel EPCI. C'est le cas de la communauté d'agglomération Maubeuge Val de Sambre qui fusionne avec les CC Nord Maubeuge, CC Sambre Avesnois et la CC frontalière du Nord-Est Avesnois.

Dans les cas où les communes ou EPCI rejoignent un EPCI doté d'un PLH mais ne représentent pas un cinquième de la population du nouvel EPCI, une simple modification du PLH est nécessaire : PLH de la CUD, PLH de la CAPH, PLH de la CAC.

**Des portions importantes du territoire départemental seront donc prochainement couvertes par un PLH. L'arrière-pays dunkerquois ou la Pévèle, concernés par des enjeux importants de périurbanisation depuis les grandes agglomérations, ne sont en revanche pas tenus de se doter de PLH.**

*Une montée en compétence de la métropole lilloise et des communautés de communes ...*

La **loi MAPAM (Modernisation de l'Action publique et Affirmation des Métropoles)**, votée le 19 décembre 2013 a pour objectif la **modernisation et coordination de l'action publique territoriale**.

Suite à l'adoption de la loi, la Communauté Urbaine de Lille devient la **Métropole Européenne de Lille**<sup>8</sup>. Cette création s'accompagne d'une montée en compétence de ces EPCI en matière de développement économique, social et culturel, d'aménagement de l'espace, de politique locale de l'habitat, de politique de la ville, de gestion des services d'intérêt collectif et de protection de l'environnement et de politique du cadre de vie, afin de permettre à la métropole de jouer pleinement un rôle stratégique sur son territoire.

En matière d'habitat, la métropole exerce des compétences plus larges que les actuelles communautés urbaines, notamment en matière d'amélioration du parc existant, de réhabilitation et de résorption de l'habitat insalubre. De plus, elle peut se voir déléguer de la part de l'Etat par convention un ensemble de compétences concernant pour la plupart le logement social<sup>9</sup>. La métropole peut également bénéficier de **transferts conventionnels de la part du Département** (notamment FSL, politique d'insertion, missions du service départemental de l'action sociale, prévention spécialisée, etc.) et de la part de la Région (lycées, etc.).

La Loi prévoit également **une « montée en gamme » des intercommunalités**, avec l'abaissement du seuil permettant de créer une communauté urbaine de 450 000 à 250 000 habitants (cela ne concerne aucun EPCI dans le Département), mais aussi une augmentation du nombre de compétences optionnelles des Communautés de Communes (3 compétences opérationnelles, contre 1 seule auparavant) parmi lesquelles figure la politique du logement et du cadre de vie ; ce dernier point pouvant aboutir à une **plus grande couverture des politiques locales de l'habitat sur le département**.

*... et une réaffirmation des compétences départementales dans le cadre de l'Acte III de la décentralisation*

Par ailleurs, la loi rétablit la clause de compétence générale des départements et des régions et introduit également la notion de « collectivité territoriale chef de file », avec des missions attribuées à chaque échelon. **Ainsi les départements sont institués en tant que chefs de file de l'action sociale, du développement social et de la contribution à la résorption de la précarité énergétique, de l'autonomie des personnes et de la solidarité des territoires.**

*Un élargissement de la délégation des aides à la pierre dans le cadre la Loi ALUR*

L'article 122 de la loi ALUR précise les conditions de la délégation et la nature des aides déléguées aux EPCI.

La délégation porte obligatoirement sur l'attribution des aides au logement locatif social et des aides en faveur de l'habitat privé. Une délégation optionnelle de tout ou partie de trois autres compétences peut maintenant s'y ajouter :

<sup>8</sup> Aux côtés des métropoles à statut particulier de Paris, Lyon et Marseille, de la Métropole Européenne de Lille, de l'Eurométropole de Strasbourg, et de la métropole Nice Côte d'Azur, les communautés urbaines de Bordeaux, Brest, Nantes et Toulouse deviendront métropoles dès le 1er janvier 2015. Elles seront rejointes par les communautés d'agglomération de Rouen, Grenoble, Rennes et probablement rapidement Montpellier.

<sup>9</sup> A savoir : la délégation des aides à la pierre, la garantie du droit au logement opposable et la gestion des droits à réservation du préfet, les compétences concernant la veille sociale, l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement au logement, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent, mais aussi l'élaboration, la contractualisation, le suivi et l'évaluation des conventions d'utilité sociale, la délivrance des agréments pour la vente des logements sociaux.

- la garantie du droit à un logement décent et indépendant et la délégation des réservations de logements de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées ;
- la mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire ;
- la gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement des ménages en difficulté, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

## CONCLUSION PARTIE I

La redéfinition des politiques de l'habitat dans le cadre de l'acte 3 de la décentralisation intervient après une première phase d'initiation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, couvrant 40% du territoire mais surtout les trois quarts de la population. Ces politiques se sont inscrites dans un contexte d'accentuation de la tension du marché immobilier, en grande partie dû à la dynamique économique métropolitaine. La faiblesse de production de logements, conjuguée à la dynamique économique, contribue à accentuer les contrastes sociaux territoriaux.

La difficulté de production de logements s'explique par la difficulté technique et économique de mener des opérations en renouvellement urbain, et donc de développer des opérations de logements pour des ménages aux budgets plus limités qu'en moyenne en France. Si les communes des couronnes proches des pôles urbains bénéficient d'une déconcentration des emplois et jouent un rôle d'interface entre le monde rural et le monde urbain, marqué par des échanges de plus en plus distants, elles ne jouent plus le rôle d'accueil privilégié du développement résidentiel. Le monde rural, le plus accessible en périphérie des aires urbaines, tire profit de l'étalement urbain mais est loin d'être en mesure de compenser les besoins de production du département qui trouvent réponse en dehors de ses frontières.

Cette difficulté de production a deux conséquences majeures pour le département, dans un contexte de crise économique depuis 2008 :

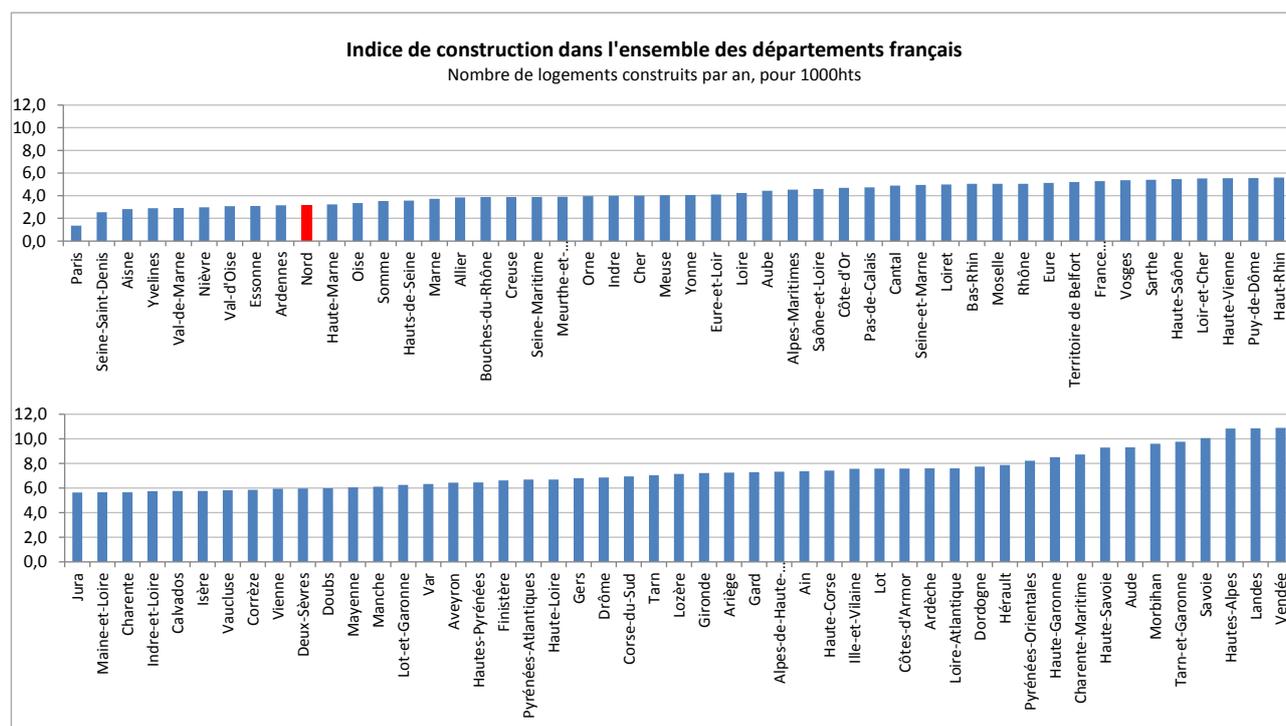
1. Une usure des ressorts du développement territorial à court terme, compte tenu de l'importance de l'immobilier dans le soutien à l'économie locale et dans le maintien des équilibres démographiques,
2. Un rôle de refuge du parc privé ancien pour les ménages précaires qui ne s'inscrivent pas dans le marché valorisé, qui rend difficile son traitement sur le long terme et le renouvellement de ce tissu.

Dans ce contexte d'urgence, les moyens conséquents mis en place par les collectivités, le pilotage des politiques à l'échelle des arrondissements et l'accroissement de la couverture des PLH dans les années à venir sont des atouts dans une optique de régulation des marchés.

Mais les opérateurs HLM et privés doivent de plus en plus composer des projets de construction, de réhabilitation ou de renouvellement urbain sur mesure, répondant à des contraintes multiples, avec des marges de manœuvre financières limitées. La question de la force de frappe opérationnelle et de sa couverture territoriale est plus que jamais d'actualité.

## 2 - Une légère relance de la construction, qui s'accompagne toujours de phénomènes de report de marché

Le Nord, avec une moyenne de 3,5 logements construits par an pour 1000 habitants, connaît une faible dynamique de production, à un niveau très proche des départements d'Ile-de-France, rencontrant eux aussi des difficultés de production notoires.



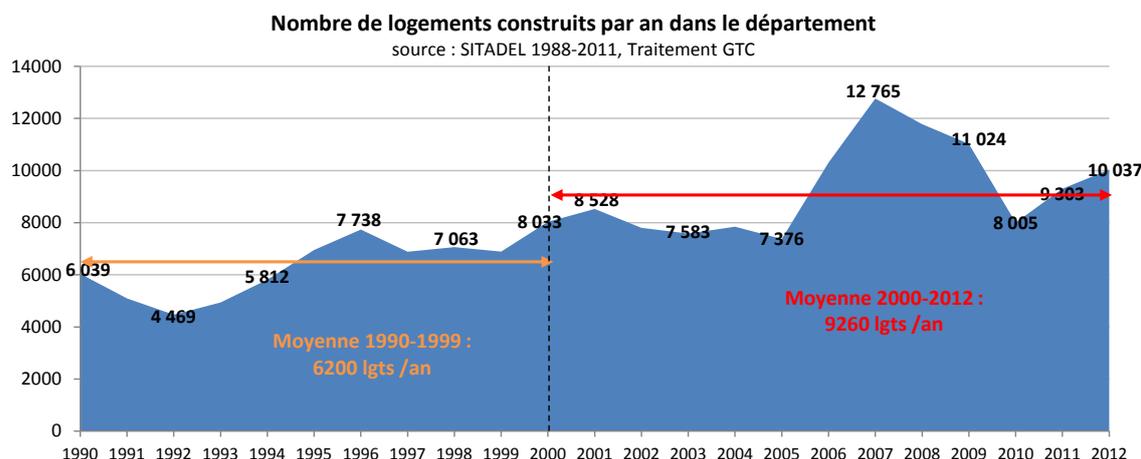
### 2.1 - Une faible dynamique de production, notamment dans les centres-urbains

#### 2.1.1. Un accroissement du rythme de production sur la période récente

Depuis les vingt dernières années, la production de logements dans le Nord a fortement évolué. Au cours de la décennie 1990, la production était basse, avec une moyenne de **6 200 logements par an, soit 2,5 logements par an pour 1000 habitants**.

Les années 2000, et notamment depuis 2005, ont été marquées par une nette hausse de la production en lien avec la création de dispositifs d'investissement locatif très incitatifs et le lancement de programmes nationaux d'envergure (Plan de Relance, ANRU, etc.). Le niveau de production a été quasiment doublé entre 2006-2009, augmentant ainsi la moyenne annuelle, établie à **9 260 logements environ** sur la période 2000-2012 (3,5 logements par an pour 1000 habitants). **Au plus fort de la production, le niveau annuel de 12 765 logements correspond à un niveau de 5 logements par an pour 1000 habitants.**

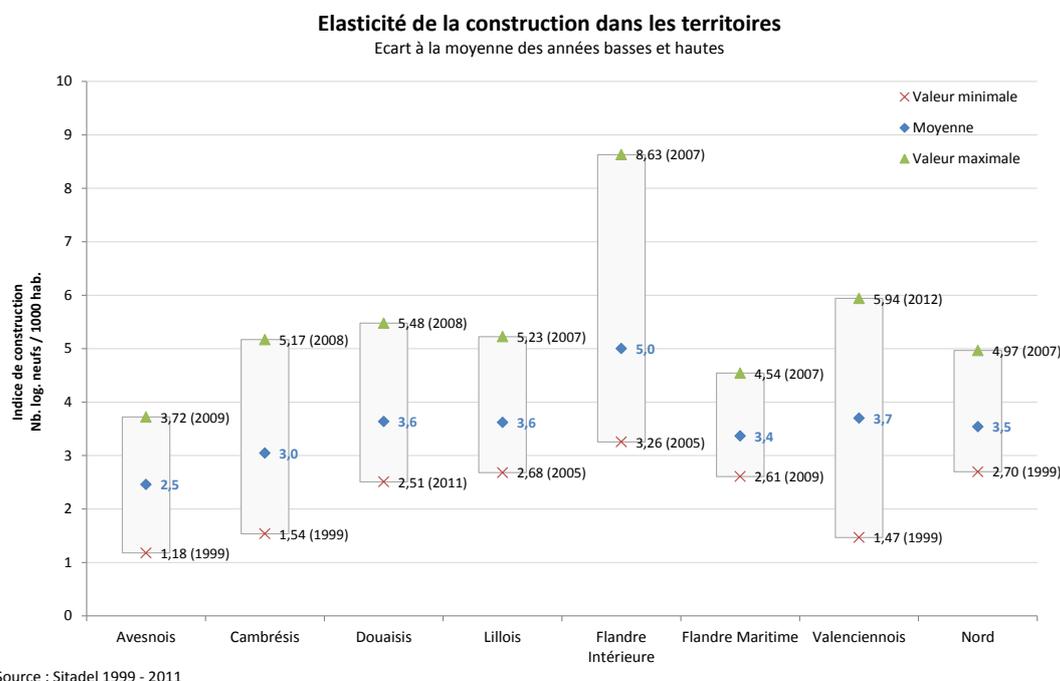
Après la crise immobilière en 2009-2010, le rythme tend à augmenter de nouveau pour atteindre 10 000 logements construits en 2012.



L'intensité de la production est également variable entre les territoires mais aussi, selon les années au sein même de ces territoires. Si l'Avesnois et le Cambrésis se distinguent par un indice de construction faible (moins de 3 logements produits par an et pour 1000 habitants), la Flandre Intérieure connaît une production très dynamique (5 lgts /an/1000 hts) et les autres arrondissements sont proches de la moyenne départementale.

Il faut souligner également l'élasticité de la construction au sein des territoires, c'est-à-dire la capacité qu'ont eu certains d'entre-eux à doubler, voire tripler leur production : c'est par exemple le cas pour l'Avesnois ou le Cambrésis, bien qu'ils partent d'un niveau de production faible (1,2 et 1,6 lgts / an / 1000 hts en 1999), mais aussi pour le Valenciennois et la Flandre Intérieure où l'intensité de la production est globalement plus importante.

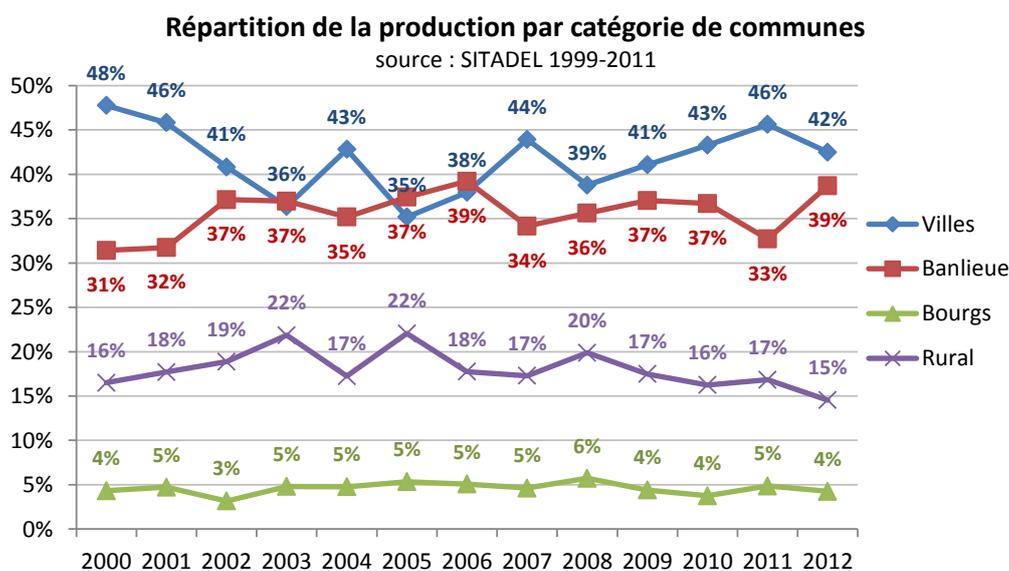
**Cela montre la capacité à produire de ces territoires, notamment en termes de potentiel foncier mobilisable, mais également d'absorption des produits par le marché, tout en posant la question de l'accompagnement de la production par l'offre en emplois, commerces, et équipements.**



## 2.1.2. Une localisation diffuse de la construction, malgré la volonté de polarisation des pouvoirs publics

L'espace rural – communes et bourgs ruraux – participent fortement à l'effort de production. En effet, il accueille près de 20 % des logements produits en 2012, mais aussi 20 % de la population du département. Ainsi, contrairement aux objectifs nationaux de densification des espaces urbains, la construction récente tend à conforter les phénomènes existants.

Néanmoins, on constate depuis 2008 une tendance à la diminution de la part de la production dans l'espace rural (il représentait 26 % de la production en 2008) au profit des villes et des banlieues.

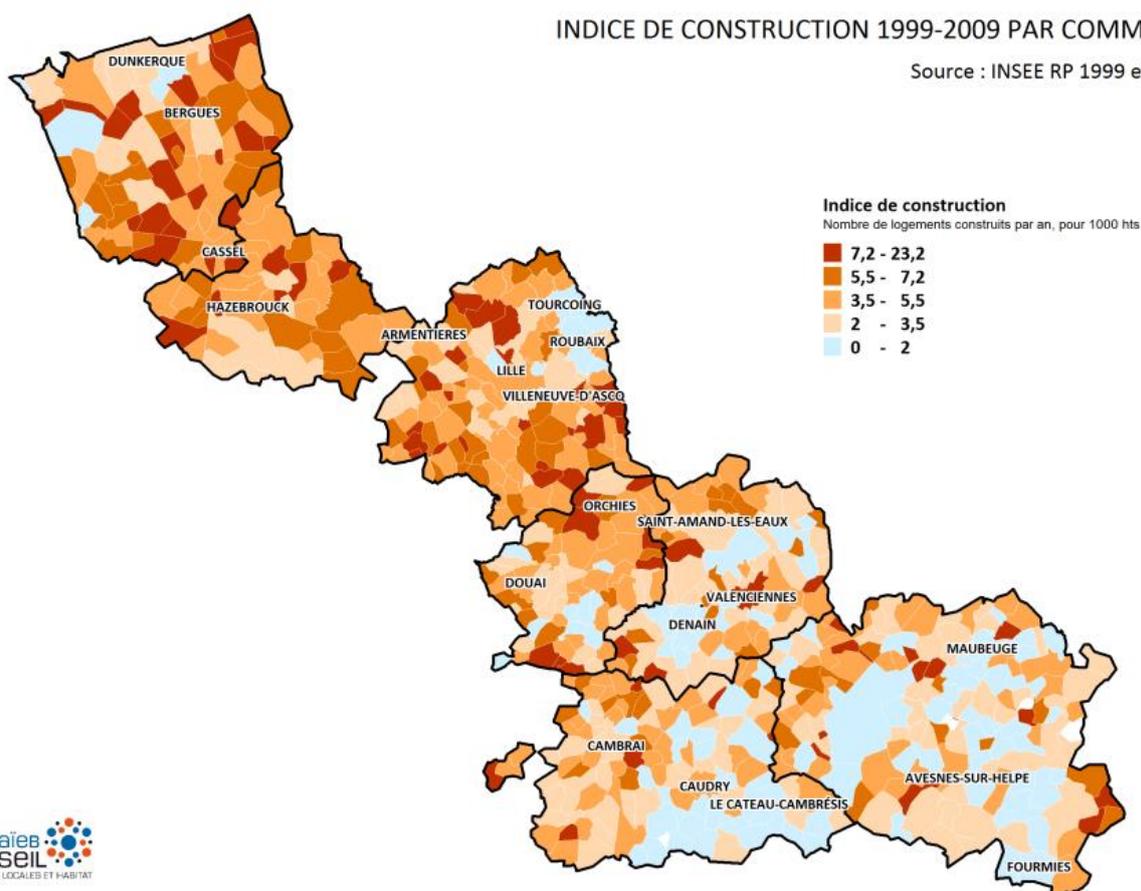


La cartographie réalisée à l'échelle communale permet de mettre en lumière des contrastes au sein-même des arrondissements.

- On constate la faiblesse de la construction dans le bassin minier et sur la partie sud du Département, avec une dynamique plus marquée autour de Cambrai.
- Le dynamisme relatif de l'agglomération lilloise est visible sur l'ensemble de l'arrondissement (hormis les secteurs de Tourcoing et Roubaix), mais également en Flandre Intérieure pour la partie Nord et jusqu'à Orchies pour la partie Sud.
- Enfin, les contrastes sont marqués au sein de la Flandre Maritime avec une production faible dans la Communauté Urbaine et, à l'inverse, un indice de production élevé dans l'arrière-pays.

## INDICE DE CONSTRUCTION 1999-2009 PAR COMMUNE

Source : INSEE RP 1999 et 2009



*NB : un parallèle peut être fait entre la faiblesse de la construction et faiblesse des revenus. En effet dans les territoires où les revenus sont les plus faibles (bassin minier, ouest du Cambrésis, Avesnois), la construction est également peu dynamique ; en cause, une présence moindre de ménages candidats à l'accession à la propriété.*

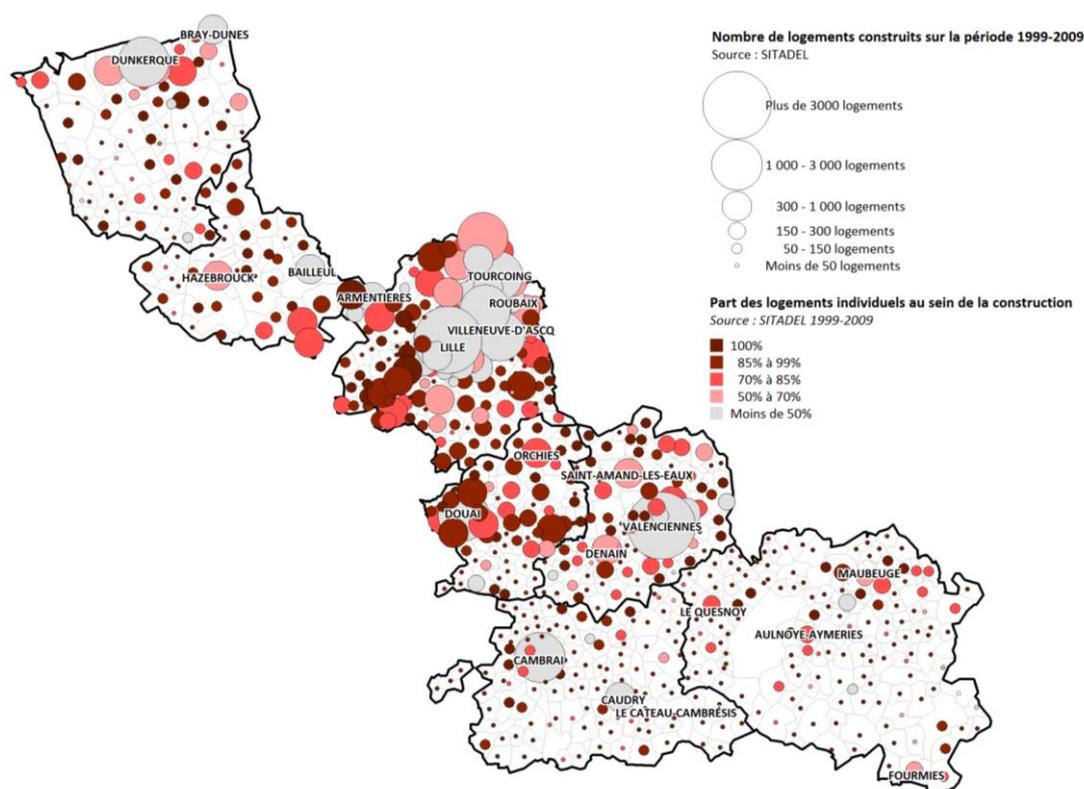
De manière générale, **peu de polarités en matière de construction se dégagent**. Au-dessus de 5,5 logements par an pour 1000 habitants, hormis dans la couronne sud de Lille et la Lys dans l'arrondissement Lillois, la Flandre Maritime, où l'on distingue des groupes de communes proches et relativement dynamiques, les réponses sont le plus souvent diffuses et peuvent être très contrastées d'une commune voisine à l'autre.

### 2.1.3. Une construction qui s'effectue très majoritairement en individuel, hormis dans les villes

Le département se caractérise par une **faible dynamique de promotion immobilière en collectif**. Environ 2500 logements ont été mis en vente par an au cours des 3 dernières années, dont 87 % au sein de l'arrondissement lillois (soit 2100 logements environ).

Au cours de la dernière décennie, **56 % de la production de logements a été réalisée en individuel**. Cette proportion est très variable selon le type de commune, puisqu'elle s'élève à 90 % dans les communes rurales et environ 70 % dans les communes de banlieues et les bourgs. A l'inverse, dans les villes, seule 28 % de la production a été réalisée en individuel.

Par ailleurs, certains secteurs attractifs par la proximité des grandes agglomérations et un prix du foncier plus limité (Cf. annexe 11) associent une part importante de logements réalisés sous forme individuelle et une production très dynamique, phénomènes à l'origine de consommations foncières importantes : c'est le cas pour les communes périurbaines de l'arrondissement lillois, le nord du Douaisis et du Valenciennois, mais également la Flandre Intérieure.



#### Forme des logements construits depuis 2000

	Logements individuels purs (7 lgts / Ha)	Logements individuels groupés (15 lgts /Ha)	logements individuels	Logements collectifs (entre 60 - logements en plot- et 150 - centre urbain - lgts/Ha)
Villes	9%	19%	28%	72%
Banlieue	34%	35%	69%	31%
Bourgs	46%	28%	74%	26%
Rural	74%	16%	90%	10%
<b>Nord</b>	<b>31%</b>	<b>25%</b>	<b>56%</b>	<b>44%</b>
Nord-PC	38%	24%	62%	38%
France métro.	45%	12%	57%	43%

source : SITADEL 1999-2010

Ainsi, la part de la production réalisée en logement individuel est équivalente à la moyenne française (56 %) alors que le département à un profil très urbain.

Par contre, le **département se caractérise par une part importante de logements réalisés en individuel groupé<sup>10</sup>**, quel que soit le type de commune et notamment en banlieue (35 % de la production), qui se caractérise **généralement par des densités plus élevées.**

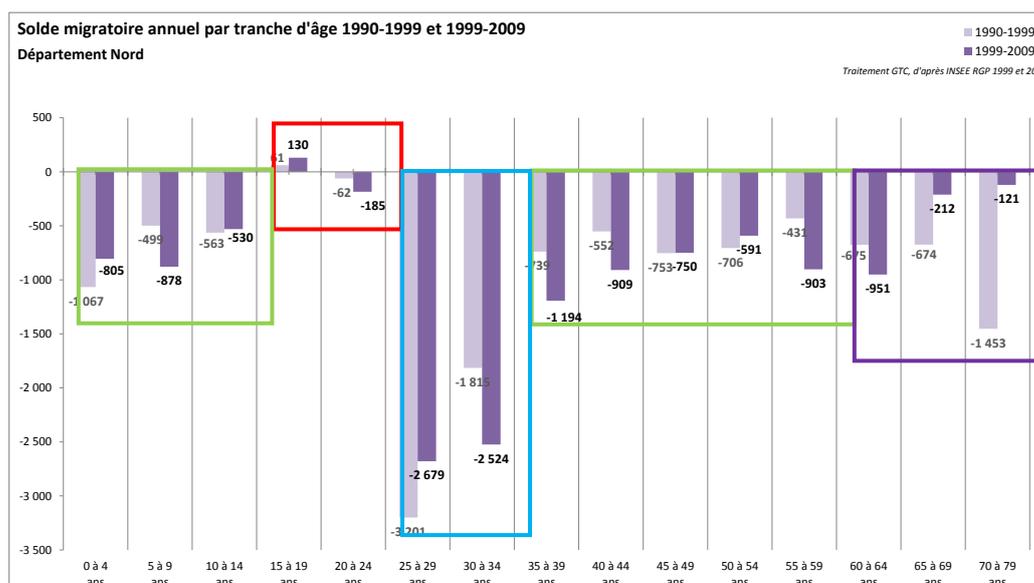
Si on peut souligner la tendance récente de relance de la production ainsi qu'un léger recentrage dans l'espace urbain, c'est dans les communes rurales du Nord que l'on trouve ponctuellement les dynamiques de production (relatives) les plus importantes, avec des conséquences en matière de consommation foncière et d'augmentation des déplacements pendulaires. La part d'individuel groupé demeure un point d'appui important, notamment dans les communes de banlieue des grandes villes où le collectif est peu présent de manière générale (15%) et où la densification est amorcée (31% de collectif dans les permis de construire).

<sup>10</sup> Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels

## 2.2 - Des conséquences en matière de report de population...

### 2.2.1. Des reports au-delà du département, notamment dans le Pas-de-Calais, et qui concernent particulièrement les jeunes ménages et les familles avec enfants

Au cours de la dernière décennie, les 15 à 25 ans sont les seuls ménages pour lesquels le solde migratoire est à l'équilibre dans le département, en raison de l'attractivité du pôle universitaire de Lille principalement. On constate par contre un déficit migratoire marqué sur les ménages de 25 à 35 ans, dès l'entrée dans la vie active et la recherche d'un premier emploi. Le déficit migratoire est présent pour les familles constituées mais de façon moins marquée.



L'analyse des flux migratoires entre le département du Nord et les communes des départements voisins permet de mettre en avant des phénomènes de report de population, notamment le long de la frontière avec le Pas-de-Calais.

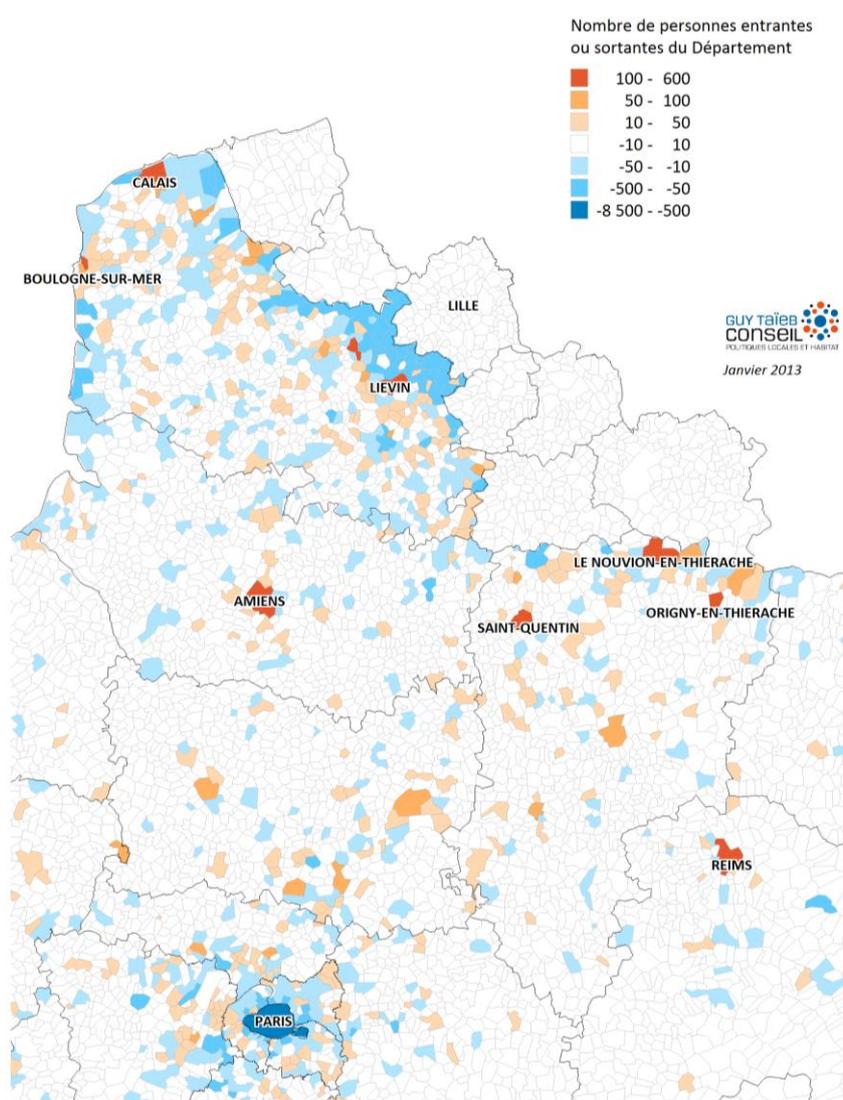
Entre 2003 et 2008, **un quart des départs résidentiels se sont faits en direction du Pas-de-Calais** (41 800 sur les 168 000 personnes ayant quitté le département) et peuvent résulter d'une inadéquation entre offre et demande. En effet, ces reports sont particulièrement notables autour de l'arrondissement lillois où la tension du marché est la plus forte. **Ils concernent en grande partie des familles constituées et des ménages souhaitant majoritairement accéder à la propriété** (cas de 85 % des départs).

On constate également des départs vers l'agglomération parisienne (26 700 départs entre 2003 et 2008). Ils concernent à 70 % des jeunes ménages de 15 à 30 ans qui réalisent des études supérieures ou à la recherche d'un premier emploi.

Parallèlement, on constate des arrivées de ménages issus des grands pôles urbains des départements voisins (Amiens, St Quentin, Calais, Boulogne sur-Mer, Reims, etc.). Ces derniers se dirigent principalement vers l'arrondissement lillois. Plus de la moitié d'entre eux sont des jeunes ménages (20 à 30 ans) en âge de réaliser des études supérieures.

## FLUX MIGRATOIRES ENTRE 2003 ET 2008

Source INSEE. Fichier Détail des migrations résidentielles



Les flux migratoires sortants ne concernent pas uniquement la partie française, mais également le territoire belge.

### Migrations internationales : entrées

Arrondissement d'Ypres	470
Arrondissement de Courtrai	1 625
Arrondissement de Furnes	292
Arrondissement de Charleroi	2 931
Arrondissement de Mons	2 840
Arrondissement de Tournai	1 348
<b>TOTAL Arrondissements frontaliers</b>	<b>9 506</b>

Source : DGSIE 2011

francophones.

En effet, si les départs depuis le département du Nord vers la Belgique ne sont pas comptabilisables via l'INSEE, plusieurs indicateurs supposent des flux migratoires importants vers la Belgique.

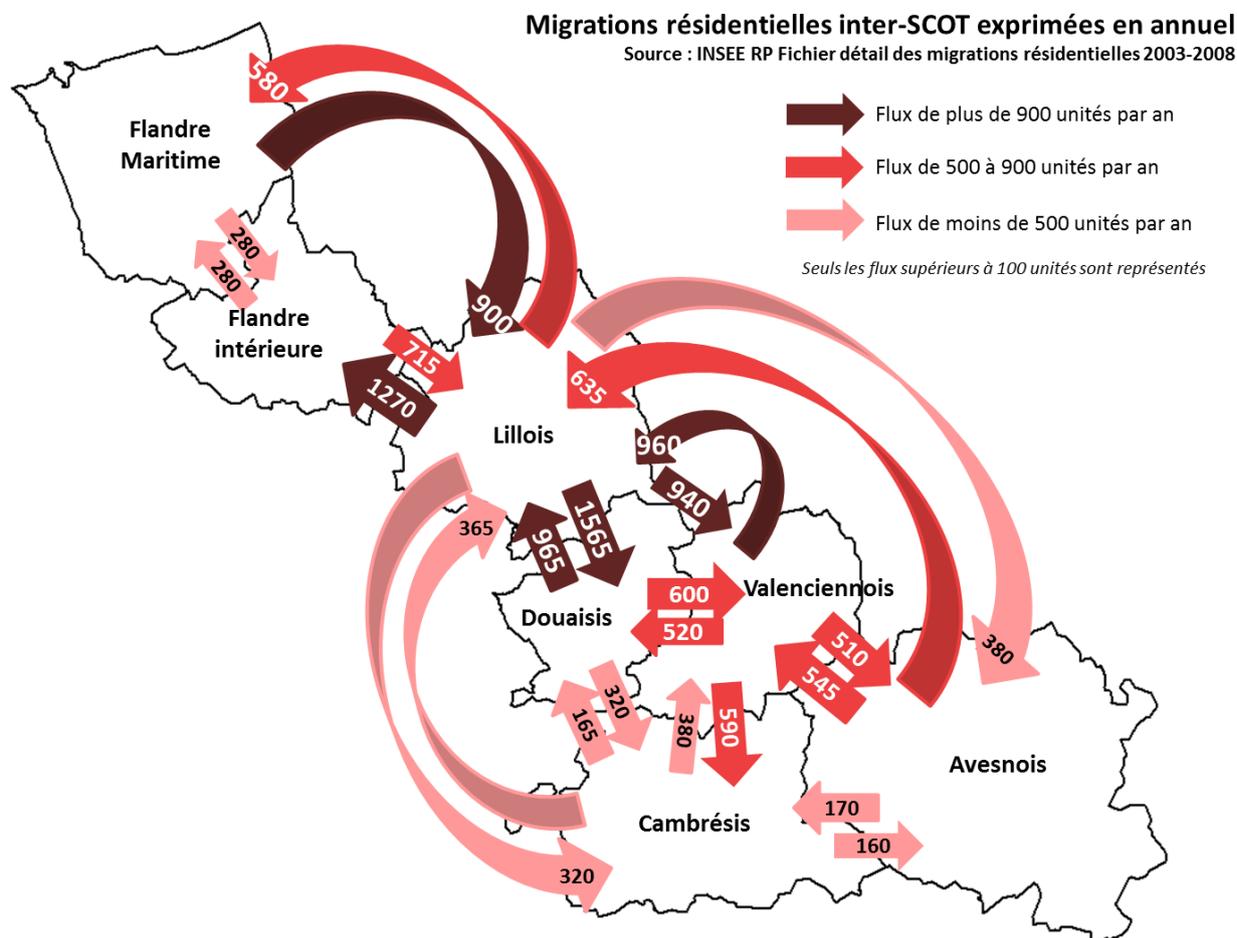
En effet, l'appareil statistique belge comptabilise, en 2011, 9 506 entrées depuis l'international sur les arrondissements belges frontaliers au département du Nord. De plus, ces flux sont d'autant plus importants dans les arrondissements

Les flux peuvent en partie s'expliquer par des niveaux de prix de l'immobilier plus faibles dans les provinces de Belgique qui sont frontalières avec la France, en particulier dans le Hainaut. Les différences de prix de l'immobilier sont, en effet, particulièrement à l'avantage de ces provinces par rapport à l'arrondissement lillois (Cf. annexe 12).

## 2.2.2. Des conséquences en matière de reports de population

Les principaux flux de population au sein du département s'effectuent depuis l'arrondissement lillois en direction de la Flandre Intérieure (1270 personnes par an) et du Douaisis (1565 personnes par an) et représentent l'intensité du phénomène d'étalement de la métropole lilloise.

Les flux entrants sur l'arrondissement lillois sont également les plus importants, notamment en provenance de la Flandre Maritime, du Douaisis et du Valenciennois et sont liés à l'importance du pôle lillois en termes d'emplois et d'offre universitaire.



L'attractivité de Lille Métropole et de la Communauté d'Agglomération de Valenciennes engendre des échanges alternatifs selon les âges.

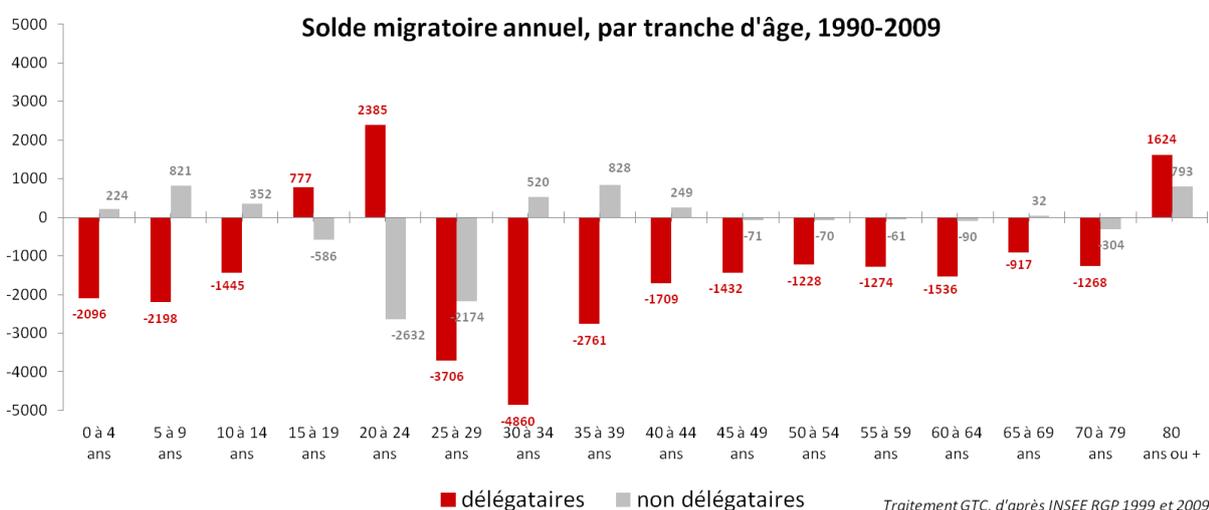
D'un bout à l'autre du département, les autres échanges inter arrondissements sont plus restreints :

- Ils sont assez faibles entre les deux Flandres et équilibrés (solde migratoire nul), avec toutefois des reports importants entre la CU de Dunkerque et son arrière-pays (déficit migratoire de -1% pour la CUD et une croissance liée au solde migratoire de +0,5 % par an dans l'arrière-pays).
- Ils sont plus nombreux entre le Cambrésis, l'Avesnois et le Douaisis, en faveur du Cambrésis dans les deux cas.

Pour résumer cette approche des échanges internes, il peut être intéressant de regarder les profils migratoires des territoires délégataires des aides à la pierre par rapport aux territoires non délégataires. Les relations entre les deux zones ainsi définies sont apparentes au travers du solde migratoire par âge (ci-dessous) : les jeunes autour de 20 ans quittent la zone non délégataire pour rejoindre la zone délégataire et une partie d'entre eux reviennent une fois leur famille constituée.

D'une certaine manière, les marchés de l'habitat, à défaut de pouvoir répondre à l'étendue des besoins ont par leurs spécificités des complémentarités.

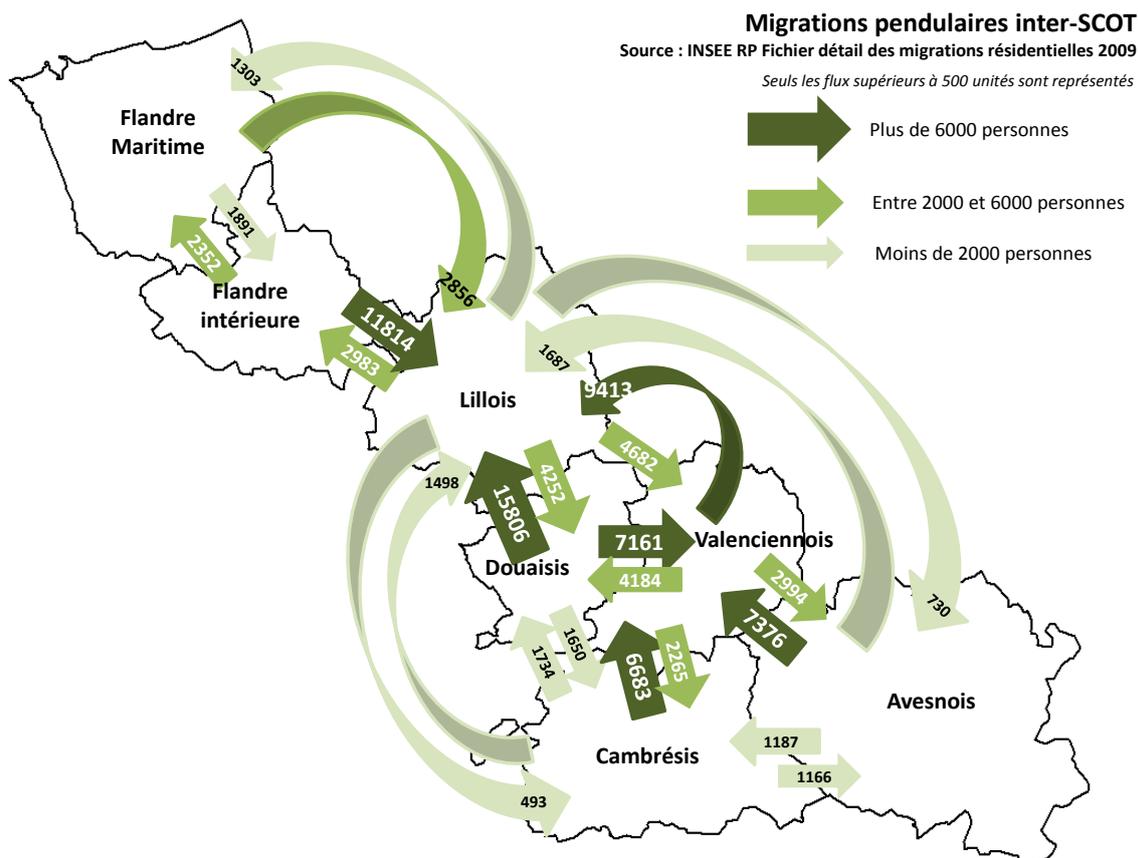
Néanmoins sur les ménages entre 25 et 45 ans et leurs enfants de moins de 14 ans, les départs de la zone délégataires sont loin d'être compensés par la zone non délégataire. Cela signifie que la zone non délégataire n'est pas la solution unique au problème de l'accès au marché du logement de la zone délégataire. Le mouvement de report qui en résulte peut aussi déstabiliser le marché local de la zone non délégataire, qui émet elle-même des flux de sortie au-delà des limites du département.



Pour parfaire cette comparaison, il convient de souligner la dépendance économique de la zone non délégataire (7 emplois locaux pour 10 actifs résidants ayant un emploi) vis-à-vis de la zone délégataire (13 emplois locaux pour 10 actifs résidants ayant un emploi). Il existe également une dépendance résidentielle, en matière de parc HLM (environ 11% de logements sociaux contre près de 25%), de logements de petite taille (10% de logements d'une et deux pièces contre 17%), soit des ratios environ deux fois moins importants que dans la zone délégataire.

Ce phénomène a également **des incidences en matière de déplacements domicile-travail et d'augmentation du coût du foncier et donc un impact fort sur le budget des ménages**. En effet, si la part des ménages travaillant au sein de leur commune de résidence était de 31% en 1999, elle n'est aujourd'hui que de 28%. On constate par ailleurs que les flux quotidiens les plus importants se font :

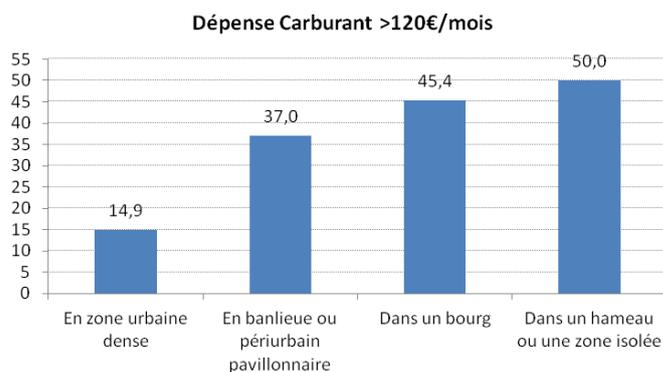
- entre l'arrondissement Lillois et ses arrondissements périphériques (la Flandre Intérieure, le Douaisis et le Valenciennois avec entre 10 et 15 000 flux quotidiens pour chacun de ces territoires, vers la métropole).
- entre le Valenciennois et ses arrondissements périphériques (l'Avesnois, le Cambrésis et le Douaisis, avec environ 7 000 flux quotidiens depuis chacun de ces territoires).



De plus, les frais liés aux déplacements ne sont pas toujours intégrés par les ménages qui s'installent sur ces territoires où le foncier et l'immobilier sont à des coûts plus abordables (Cf. annexe 11). Dans les faits, ils représentent un budget conséquent et viennent davantage accentuer certains phénomènes de précarité, dans un contexte de forte hausse du coût de l'énergie, et notamment du pétrole (Cf. annexe 13).

En effet, une étude réalisée par le CREDOC sur les choix résidentiels et l'impact sur la consommation d'énergie<sup>11</sup> met en exergue le **lien fort entre l'éloignement des centres-urbains et les dépenses liées aux déplacements**. Dans les communes rurales, la moitié des ménages dépensent plus de 120 € par mois uniquement pour l'achat de carburant. Il apparaît également que les **restrictions régulières sur le chauffage et le carburant touchent davantage les zones rurales** (environ 37 % des ménages, contre 25 % dans les communes de 20 000 à 100 000 habitants).

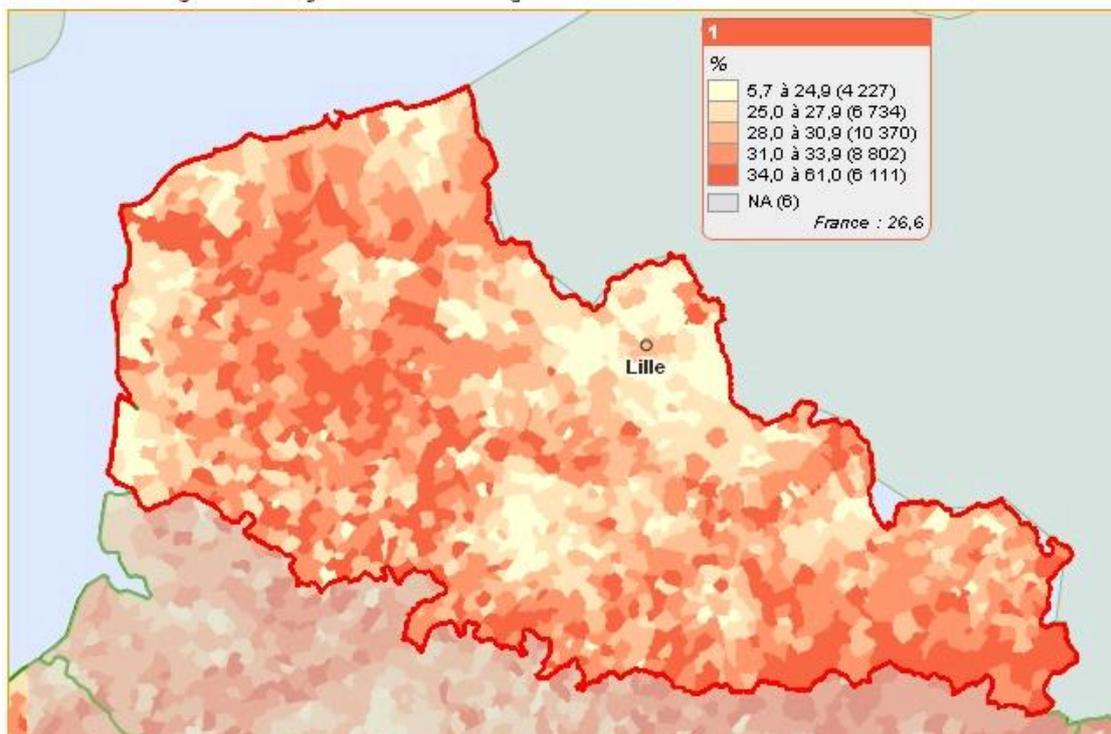
<sup>11</sup> Territoires et ménages Des choix résidentiels qui conduisent à la précarité énergétique. CREDOC Novembre 2013



Source : Observatoire du consommateur d'énergie CREDOC-GDF SUEZ 2012

Les ménages les plus impactés financièrement par le paiement des frais liés au logement et aux déplacements sont ceux qui disposent des niveaux de ressources les plus faibles (corridor minier, du Cambrésis, de l'Avesnois, Roubaix et Tourcoing). De plus, la faible dynamique d'emploi sur ces territoires renforce la dépendance aux grands pôles urbains. Les ménages de la Flandre sont également sujets à des taux d'effort liés au logement et aux déplacements élevés, malgré des ressources plus importantes, en lien cette fois avec des prix de l'immobilier plus élevés et une dépendance très forte aux agglomérations lilloise et dunkerquoise.

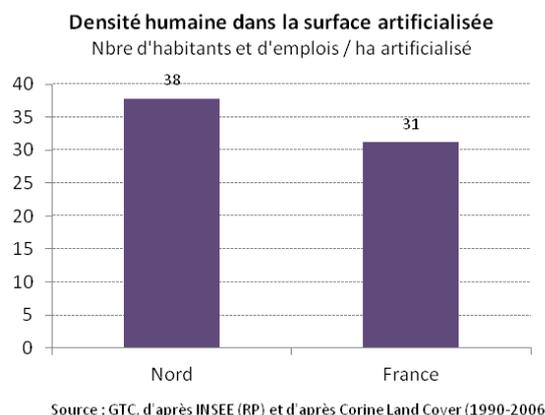
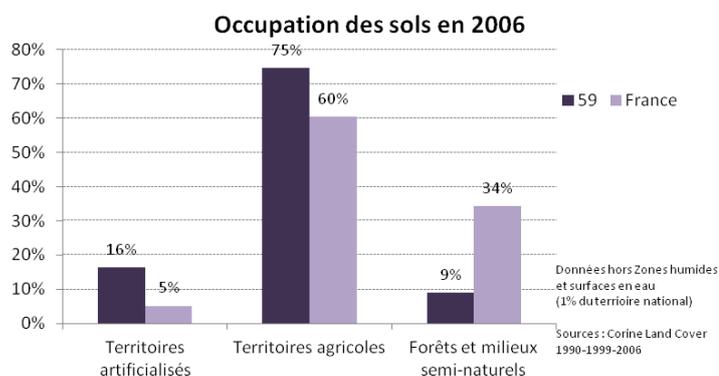
TE Mobilité+Logement moyen - source : Energies Demain



Ainsi, le Nord est fortement marqué par des phénomènes de report de population, à la fois depuis les centres urbains vers l'espace rural, mais aussi de report allant au-delà des frontières départementales. Parallèlement, l'emploi a tendance à se concentrer dans les communes urbaines (banlieue en particulier), ce qui engendre une augmentation des déplacements pendulaires, qui sont par ailleurs de plus en plus coûteux et pèsent fortement sur le budget de ménages déjà impactés par les frais directement liés au logement (loyer ou remboursement d'emprunt).

## 2.3 - Des conséquences en matière de consommation foncière

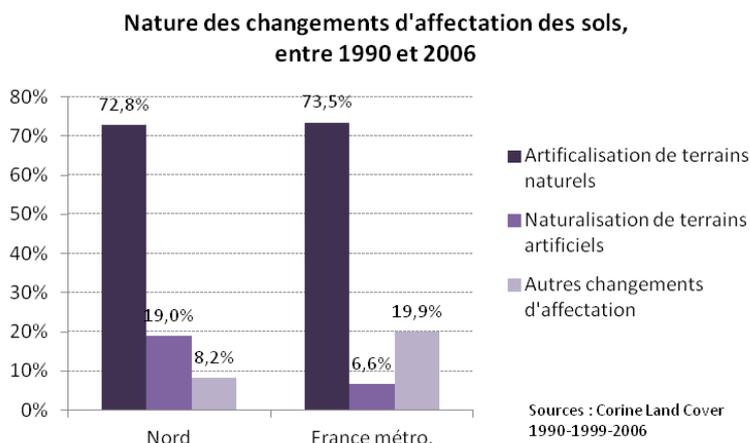
Le département du Nord est couvert à 16% par des surfaces artificialisées (tissu bâti, zones d'activités, mines, zones industriels, réseaux de communication), contre une moyenne de 5% en France. Les surfaces habitées correspondent, elles, aux 2/3 de la surface artificialisée. L'autre caractéristique forte est que cette surface artificialisée est densément peuplée (près de 40 habitants et emplois par hectare, contre 30 en moyenne en France).



### 2.3.1. Une progression des surfaces artificialisées mesurée, mais supérieure à la croissance des habitants

L'extension de la surface artificialisée dans le département correspond à 2% de la surface initiale - **soit près de 5000 Ha consommés depuis 1990 (soit 330 Ha / an), dont 22 % concerne l'espace rural** - contre 8 % en moyenne en France.

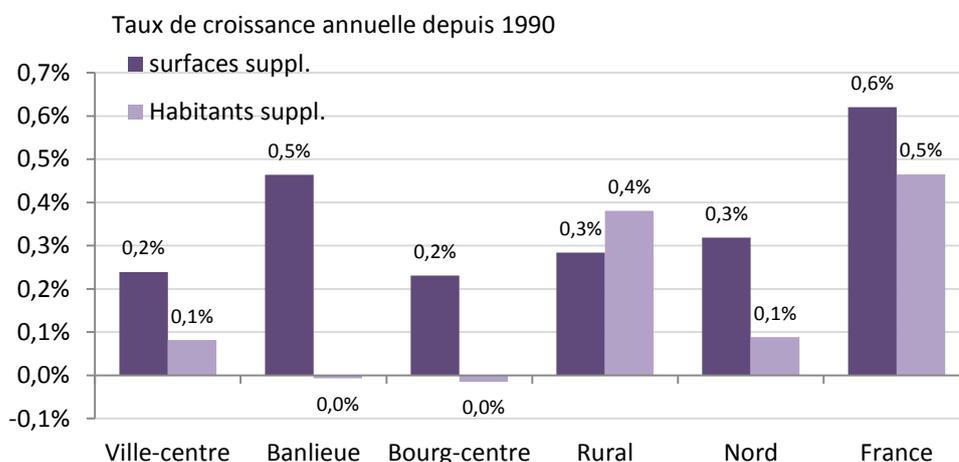
Dans le Nord, comme en moyenne en France, 73 % des terrains ayant changé d'affectation entre 1990 et 2006 sont des terrains naturels ayant été artificialisés. Mais il existe dans le département un flux inverse relativement conséquent : 19 % des terrains ayant changé d'affectation sont des terrains artificiels « naturalisés<sup>12</sup> », contre 6,6% en France. Ces évolutions sont en partie le reflet des actions de consolidation des sites de recyclage foncier en « cœur de nature » et de renforcement des corridors écologiques mises en place par l'Établissement Public Foncier (EPF) dans le cadre de la trame verte et bleue régionale et du plan forêt régional.



<sup>12</sup> Redevenus naturels (forêts, milieux semi naturels).

Comparé à l'accroissement de la population (+0,1%), le taux d'étalement urbain (+0,3%) est trois fois plus important que celui de la population, alors qu'en France ces deux évolutions sont relativement proches (+0,6% pour les surfaces et +0,5% pour la population), bien que de plus forte ampleur.

### Evolution comparée des habitants et surfaces artificialisées



Source : GTC, d'après INSEE (RP 1990 et 2010) et d'après Corine Land Cover (1990-2006)

Des constats différenciés peuvent être faits entre les catégories de communes. **Le rythme de consommation foncière est plus important dans les communes de banlieue et rurales, mais avec des incidences très différentes dans les dynamiques de population.** Pour les communes rurales, l'artificialisation des sols s'accompagne d'une forte croissance de population ce qui n'est pas le cas dans les communes de banlieue, où la croissance de la population est quasi nulle mais où la progression des emplois a été importante (cf. partie 1.2.3). Dans les bourgs ruraux et les villes, l'artificialisation des espaces a été moins importante qu'à l'échelle départementale, et ne s'est pas accompagnée de croissance de population significative.

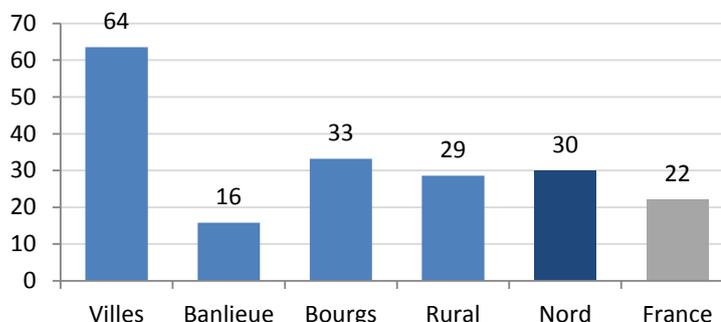
Cependant, la **production de logements a été réalisée plus densément dans le département qu'à l'échelle nationale** (30 logements produits par Ha artificialisé dans le Nord, contre 22 en France), notamment dans les villes avec 64 logements produits pour un hectare artificialisé.

Compte tenu de la plus faible croissance des espaces artificialisés, cela signifie que la zone déjà urbanisée a été sollicitée plus intensément, pour un taux de construction qui demeure faible. A l'inverse la construction en France a été plus forte et plus étalée.

Dans les villes pour 64 logements produits, 1 ha de zone artificialisée a été consommé. Ce ratio est seulement de 16 dans les banlieues et 29 dans le rural.

### Nombre de logements produits par hectare artificialisé depuis 1990

Source : Corine Land Cover 1990-2006 et INSEE RP 1990-2010



**Zoom** : Exemple d'analyse des consommations foncières dans les SCOT

- **Le SCOT Flandre Intérieure** : la consommation foncière pour le logement est supérieure à 100 Ha par an, ce qui correspond à environ à 7 logements construits par hectare. 500 hectares urbanisables ont été repérés dans les documents d'urbanisme, ce qui correspond à cinq ans d'urbanisation au rythme actuel.
- **Le SCOT Flandre Maritime** : une hausse de la consommation foncière a été constatée (on passe de 500 m<sup>2</sup> à 700 m<sup>2</sup> consommé par logement). Environ 1000 Ha ont été repérés dans les documents d'urbanisme, et notamment dans les communes rurales, ce qui correspond à 17 années de consommation foncière au rythme actuel.
- **Le SCOT du Douaisis** : le diagnostic met en exergue une tendance à la pénurie de foncier dans le Nord du Douaisis, qui s'exprime par ailleurs par une hausse des prix, lié à l'engouement de ce territoire par les acquéreurs de l'arrondissement lillois.
- **Le SCOT du Cambrésis** : Le rythme actuel de consommation foncière est d'environ 65Ha par an (toutes destinations confondues). A ce rythme, et compte tenu des surfaces repérées (900Ha), l'ensemble des surfaces urbanisables serait consommé en 14 ans.

### 2.3.2. La mobilisation des EPCI, entre mise à disposition de foncier à court terme et constitution de réserves foncières

Les EPCI se sont saisi de la question de la maîtrise foncière via leurs PLH qui définissent des dispositifs d'observation visant à localiser les différents sites de développement urbain. Ces référentiels sont parfois la base de la répartition territoriale des objectifs de production de l'offre de logement et permettent dans tous les cas de définir les secteurs à urbaniser en priorité et sur lesquels mobiliser les outils de l'action foncière.

	<b>Animation d'une stratégie foncière et élaboration d'outils observation</b>	<b>Politique de maîtrise foncière</b>
<b>CU de Dunkerque</b>	Mise en place d'un observatoire du foncier visant à analyser le marché foncier et à identifier les gisements potentiels d'urbanisation	Acquisitions de sites en tissu urbain soit sous maîtrise d'ouvrage directe, soit par l'intermédiaire de l'EPF pour cessions à prix abordable pour de l'accession ou pour mise à disposition du bailleur par bail emphytéotique pour les logements locatifs sociaux  Aide financière aux communes pour l'achat d'immeubles destinés à la démolition, ou de terrains ou friches
<b>LMCU</b>	Référentiel foncier à l'échelle métropolitaine visant à identifier les sites mutables en distinguant ceux appelant une intervention de la Communauté Urbaine ou de l'EPF  A l'échelle du territoire métropolitain, hiérarchisation des sites d'urbanisation potentiel en fonction de critères de localisation et de la proximité des transports collectifs et des équipements publics	Acquisition de réserves foncières pour l'habitat soit directement par la communauté urbaine (7M€/an) soit par le biais de l'EPF Part de travaux restant à charge de Lille Métropole : 3 à 4 M€/an
<b>CA Porte du Hainaut</b>	Analyse des documents d'urbanisme en vigueur afin d'évaluer le foncier « libre » en zone urbanisable	Acquisition et portage foncier pour les communes dans le cas d'opérations ne permettant l'intervention de l'EPF et pour la constitution de réserves foncières sur le long terme.

<b>CA Valenciennes Métropole</b>	Identification anticipée et hiérarchisation des sites d'extension et de renouvellement urbain Référentiels fonciers sur les secteurs d'un rayon de 500m autour des stations existantes et futures du tramway	Acquisition de foncier pour revente à des opérateurs de logement social soit en maîtrise d'ouvrage directe soit en mobilisant l'EPF (particulièrement dans le cas des sites en renouvellement urbain)
<b>CA du Douaisis</b>	Repérage et définition des priorités d'acquisition foncière avec les communes Mise en place d'un volet « suivi du foncier » à l'échelle de la CAD au sein de l'observatoire de l'habitat	Mise en place un fonds d'action foncière en faveur du développement du logement pour la mise en œuvre d'opérations à court terme ou pour la constitution de réserves foncières (400 000 €/an)
<b>Agglo Maubeuge Val de Sambre</b>	-	Constitution de réserves foncières pour le court, moyen et long terme (11,18 M € sur la durée totale du PLH, soit 38% du budget total du PLH) et partenariat avec l'EPF pour la maîtrise foncière à court terme
<b>CA de Cambrai</b>	Suivi des DIA pour détecter les opportunités foncières et mise en place progressive d'une stratégie à l'échelle de l'agglomération	Mise en place d'un fond intercommunal d'aide au portage foncier
<b>CC Cœur d'Ostrevent</b>	Recensement du foncier disponible à l'urbanisation et des secteurs de renouvellement urbain Veille foncière (DIA)	Intervention de la CC Cœur d'Ostrevent en partenariat avec l'EPF

Les EPCI dotés de PLH ont fréquemment recours à l'EPF Nord-Pas-de-Calais : actuellement 164 des 203 opérations portées dans le Nord concernent des territoires dotés de PLH, ayant donc engagé une politique foncière active. C'est notamment le cas pour LMCU (52 opérations en cours), la CAVM (25 opérations) et la CAPH (20 opérations).

Les sollicitations portent sur des opérations de reconquête du parc, notamment en centre-bourg et centres-anciens. Dans ce cadre, l'EPF a la charge de l'acquisition des biens, des éventuelles démolitions et de la gestion évitant toute dégradation des bâtiments, avant revente à la collectivité ou à un opérateur. Ces interventions sont de plus en plus couplées avec celles des SEM qui interviennent sur la phase aval du projet. Ce type d'intervention permet de répondre à plusieurs enjeux : la préservation de la qualité patrimoniale du bâti, l'attractivité des centres anciens, le développement de l'offre sociale dans l'espace rural et la lutte contre l'étalement urbain.

Les sollicitations portent également sur la reconquête des friches industrielles (la région concentre 50 % des friches industrielles de France), compte tenu de la complexité de renouvellement de ces espaces, liée aux conditions de mobilisation et les potentiels coûts de dépollution. En la matière, l'action de l'EPF peut être plus au moins poussée, selon la situation financière du précédent propriétaire, qui a l'obligation de dépolluer les sols pour de l'activité (mais qui dans les faits n'est pas toujours en capacité financière de réaliser cette opération). L'ensemble de ces travaux sont financés à 40 % par l'EPF, et le financement peut aller jusqu'à 100 % si le projet prévoit au moins 20 % de logements sociaux et est vertueux en matière de développement durable.

Le recours à l'EPF permet la sortie d'opérations, dont la réalisation n'aurait pas été possible dans des conditions de financement classiques. En effet, après réalisation des travaux et dans le cas où le projet intègre des logements sociaux, la revente s'effectue avec une minoration foncière, avec une vente effectuée au prix de l'estimation des Domaines, ou sur la base du bilan d'opération.

**Néanmoins, malgré une prise en charge financière importante, le prix des terrains recyclés reste tout de même élevé, car généralement situé au cœur de l'espace urbain et ne peuvent entrer en concurrence avec des terrains situés en périphérie urbaine.**

A noter, **la Région Nord Pas de Calais souhaite limiter la consommation foncière dédiée à l'habitat à 520 Ha / an d'ici 2020**, ce qui représente un fort ralentissement du rythme de consommation sur l'ensemble des territoires SCOT (Cf. détail en annexe 14).

#### **Zoom : « Liste des terrains cessibles départementaux »**

A l'instar de la politique menée par l'Etat, le Département envisage de céder du foncier départemental pour la construction de logements sociaux.

Les terrains concernés seraient des sites bâtis et des unités foncières de plus de 1000 m<sup>2</sup>, pour lesquels un travail de concertation sera mené avec les communes et EPCI concernés afin de prendre en compte la politique locale de développement de l'offre locative sociale.

La décote est graduée selon deux critères :

- le type de logements concernés (catégorie 1 : PLAI, structure d'hébergement, aire d'accueil ; catégorie 2 : PLUS, catégorie 3 : accession sociale et logements étudiant financés en PLS),
- le zonage du territoire où se trouve le foncier (zonage B1, B2 et C).

## **CONCLUSION PARTIE II**

Le département du Nord connaît un rythme de production de logements faible, notamment dans les villes et leurs banlieues, qui représentent tout de même 80% des logements neufs autorisés. Les communes de banlieue ont un potentiel de développement important (accroissement marqué des surfaces artificialisées), mobilisé en majeure partie au desserrement géographique des emplois. Les villes axent leur développement résidentiel au sein de la trame urbaine constituée, mais ces modalités de production prennent du temps (opérations pouvant être complexes et coûteuses).

Cette faible production s'inscrit dans un contexte où, de fait, l'espace rural est en partie le réceptacle de phénomènes de report, qui vont au-delà des frontières départementales, et qui se matérialisent par une production de logements très majoritairement réalisée sous forme de permis individuels purs. Cette réponse se fait le plus souvent au gré des constructibilités inscrites dans les documents d'urbanisme des communes.

Les frais liés à l'éloignement des villes sont encore peu pris en compte par les ménages dans le coût global du logement, bien qu'ils impactent fortement leur budget. Les conséquences en matière de consommation foncière et d'étalement urbain sont peu à peu intégrés par les collectivités, et notamment les EPCI dotés de PLH, qui se saisissent des outils de l'action foncière, et notamment de l'EPF régional, sans pour autant qu'une stratégie de portage foncier à long terme ne soit réellement mise en place. De plus, les politiques de l'habitat sont de manière générale des politiques de long terme alors que l'ampleur des besoins exprimés (faiblesse de la production et dégradation du parc existant) dans le Département relève d'une situation d'urgence.

Cette faible dynamique de production a également des conséquences en matière de tension sur l'ensemble du parc de logement.

### 3 - Par conséquent, une tension renforcée sur le parc existant

#### 3.1 - Des phénomènes de tension qui touchent l'ensemble du parc

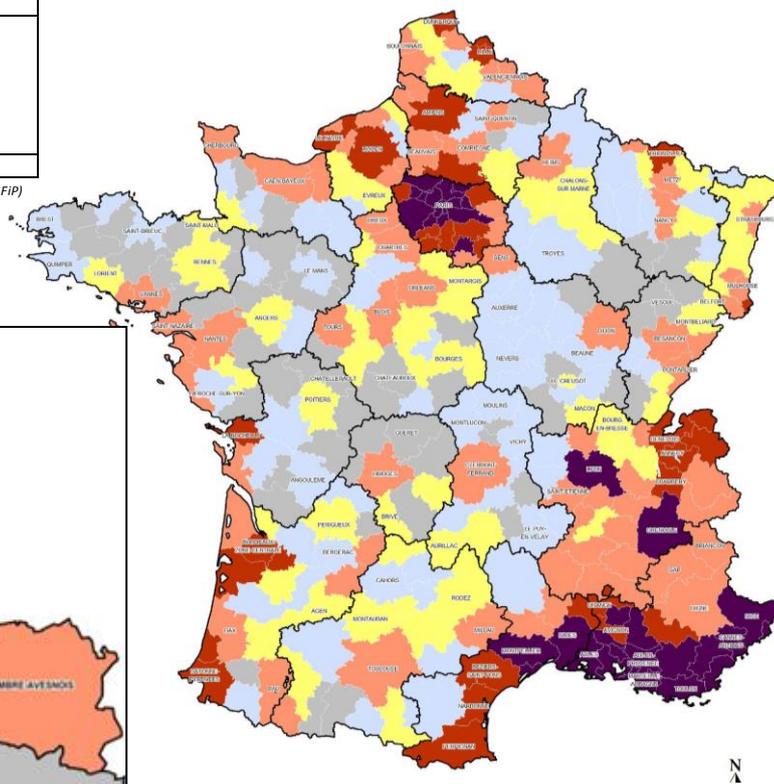
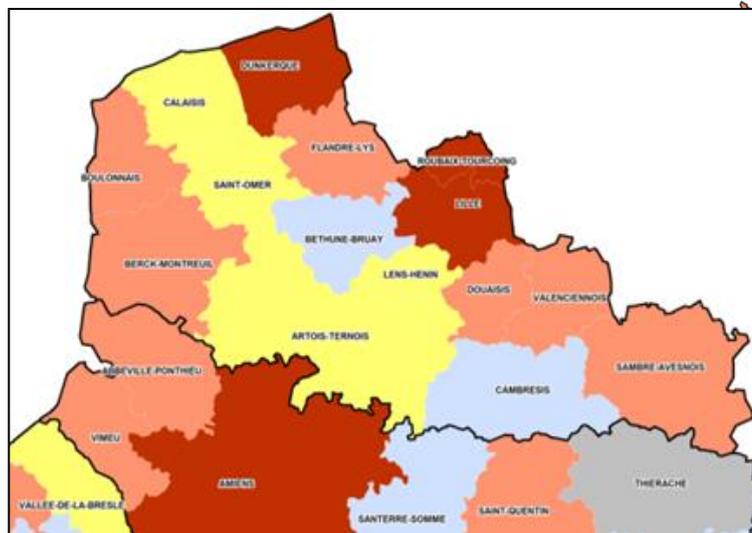
L'indicateur de tension du marché, réalisé à l'échelle des zones d'emploi<sup>13</sup>, hiérarchise la situation des territoires selon le niveau et l'évolution des prix, mais également selon les difficultés rencontrées par les ménages pour se loger ou assurer leur parcours résidentiel, les deux aspects étant corrélés. La tension telle qu'elle est définie dans la carte ci-dessous correspond à une tension instantanée entre l'offre et la demande de logements, un déséquilibre immédiat. Il ne s'agit pas d'une expression des besoins en logements, lesquels nécessitent une prise en compte des paramètres liés à la structure de l'offre de logement, à la composition des ménages et la dynamique économique.

#### Hiéarchisation de la tension du marché actualisée en 2011

Traitement GTC pour l'ANAH, d'après EPLS 2009, Base Bien 2010, CNAF / MSA 2010, Filocom 2009

Niveau de tension	parc locatif privé		parc HLM	marché de l'accession		nb. de zones d'emploi
	Tx d'effort >39%	tx suroccup. lourde	Tx mobilité	prix	Ev. des prix 2006-2010	
1	14,6%	0,5%	14,2%	112 431 €	-2,4%	56
2	16,7%	0,6%	13,4%	127 696 €	-0,7%	73
3	19,1%	0,7%	12,0%	149 760 €	1,3%	65
4	23,2%	0,9%	11,0%	179 186 €	0,2%	76
5	26,6%	1,4%	9,2%	212 205 €	2,3%	34
6	33,3%	4,5%	6,4%	319 622 €	3,4%	37
<b>France métro.</b>	<b>24,7%</b>	<b>2,1%</b>	<b>9,5%</b>	<b>207 233 €</b>	<b>1,3%</b>	<b>341</b>

Traitement GTC, d'après EPLS 2009, PERVAL-CD BIEN 2010, CNAF-MSA 2010, Filocom 2009 (MEDDTL d'après DGFiP)



Les différents territoires du département sont situés sur l'échelle à un niveau compris entre 4 et 5. Le niveau 5 correspond à une tension observée dans de grandes capitales régionales, mais aussi dans des secondes couronnes des régions les plus tendues (Ile-de-France, PACA) ou des secteurs frontaliers.

<sup>13</sup> Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent

Attention : Zones d'emploi et arrondissements ne se confondent pas.

### 3.1.1. Des phénomènes de tension marqués, y compris dans les territoires où les prix de l'immobilier sont faibles...

	taux d'effort après aide > 39% dans le parc locatif privé 2010	taux mobilité HLM	taux de suroccupation lourde dans le parc Loc. Privé	Prix 2010 des maisons anciennes	Evolution 06-10 du prix des maisons anciennes	Tension de marché
LILLE	30,5	9,3	1,6	189 254 €	5,00%	5
ROUBAIX TOURCOING	20	9	2,8	170 515 €	11,50%	5
DUNKERQUE	20	9,3	1	147 231 €	6,10%	5
FLANDRE LYS	20,8	7,6	0,7	152 797 €	5,20%	4
DOUAISIS	15,6	10,6	1,3	142 450 €	5,90%	4
VALENCIENNOIS	17,2	9,2	1,9	129 430 €	11,10%	4
SAMBRE AVESNOIS	14,9	10,5	1,9	111 369 €	13,70%	4
CAMBRESIS	14,8	12,8	1,3	102 885 €	-0,90%	2
Nord	21,40%	9,50%	1,70%	156 601€	5,40%	
Nord.P.Calais	18,90%	9,90%	1,40%	138 216 €	4,30%	
<b>France métro</b>	<b>24,70%</b>	<b>9,50%</b>	<b>2,10%</b>	<b>207 233 €</b>	<b>1,30%</b>	

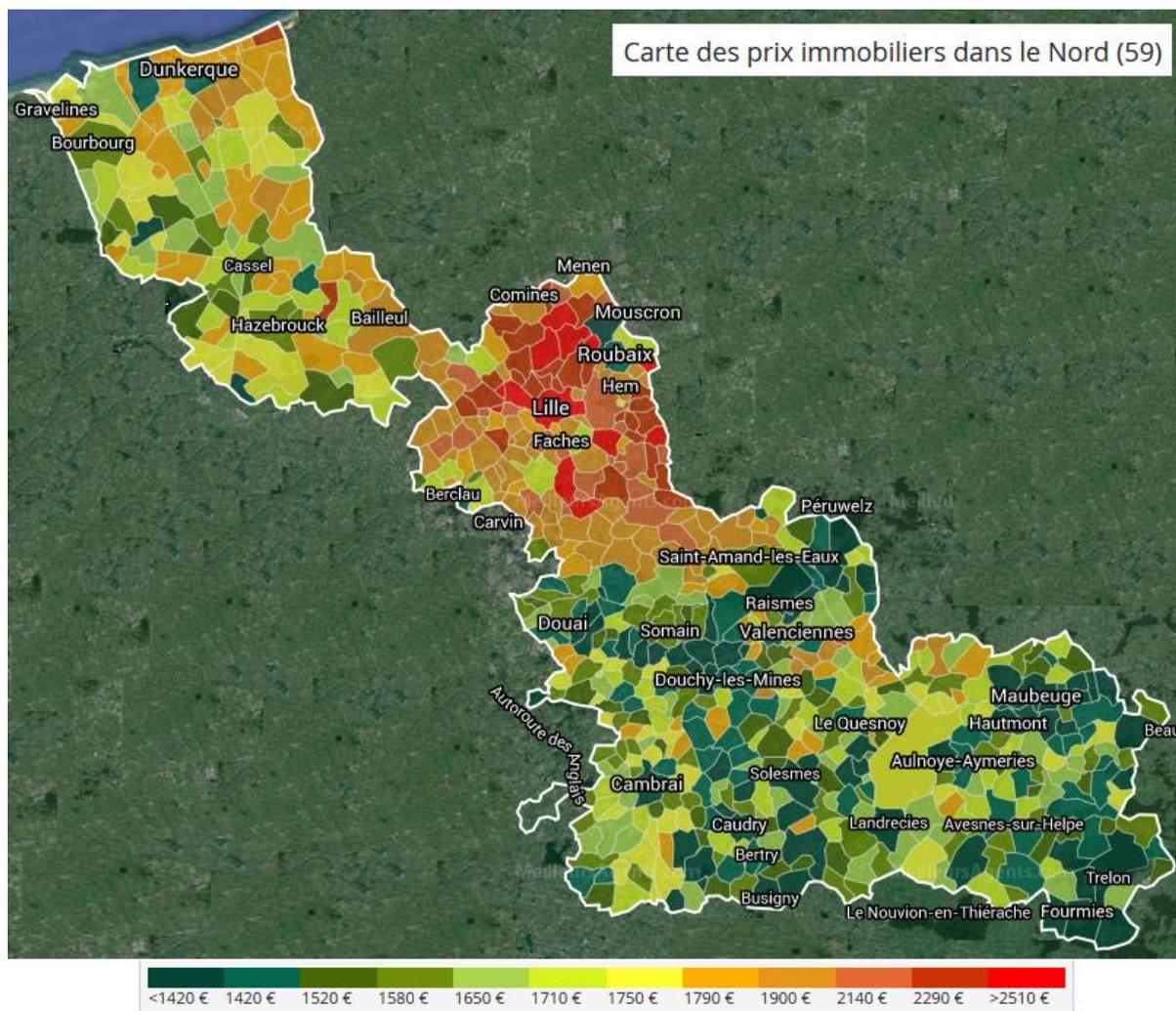
Traitement GTC, d'après EPLS 2009, Base Bien 2010, CNAF / MSA 2010, Filocom 2009

Les zones d'emplois de la conurbation Lille-Roubaix-Tourcoing sont tendues mais la situation de Lille est très différente de celle de Roubaix Tourcoing :

- Lille est très dynamique sur le plan de l'emploi et construit peu, La Lys et la Flandre Intérieure constituant un marché de report naturel, tendu de ce fait,
- Roubaix et Tourcoing ont une très faible dynamique de l'emploi et construisent peu compte tenu de leurs besoins en logements qui sont très importants (mal-logement).

Les autres zones d'emplois, localisées dans les deux départements, ont des niveaux de population équivalents, entre 200 000 et 300 000 habitants, mais le département du Nord se distingue du Pas de Calais par des niveaux de tension élevés (4 ou 5).

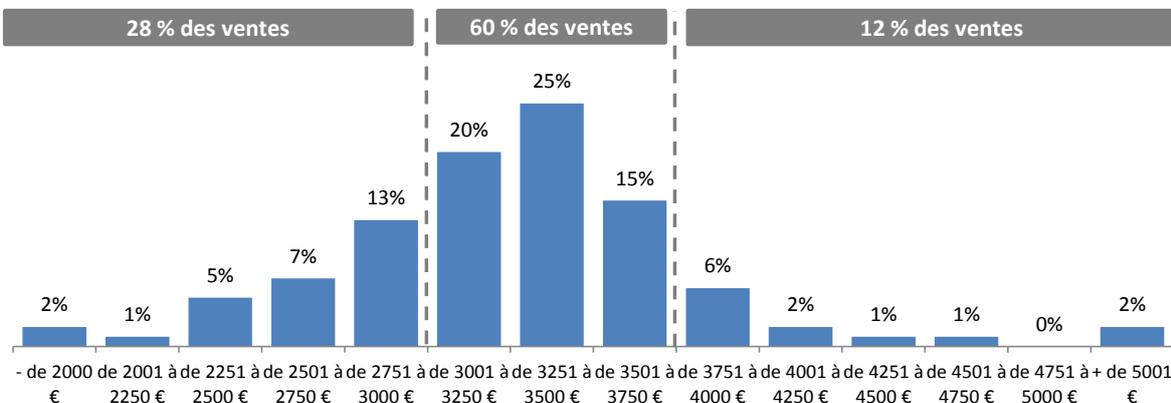
- Dunkerque (tension 5) et dans une moindre mesure le Douaisis (tension 4) sont tendus en raison de la valeur de leurs prix sur le marché de la revente.
- Le Valenciennois, avec des prix de maisons anciennes peu élevés demeure relativement tendu (tension 4), en raison d'un parc locatif privé où les taux d'effort et la suroccupation sont importants.
- Avec des prix très bas, la zone Sambre Avesnois (Maubeuge) est relativement tendue, ce qui interroge sur la sélectivité d'un marché peu valorisé (faibles niveaux de prix). Le fait que le solde migratoire de la zone d'emploi de Sambre Avesnois soit négatif, peut accentuer ce sentiment de décalage avec la perception du terrain. En réalité, ce territoire accueille une population à faibles ressources (14 500€ de revenu médian/UC/an), enregistre une forte natalité et se caractérise par un parc ancien peu valorisé comme en témoigne le taux de vacance relativement élevé. Tous ces facteurs alimentent une pression endogène : avec un si faible taux de construction et un faible taux de logements locatifs HLM, les problèmes de suroccupation lourde y sont difficilement résorbés. L'augmentation des prix, même partant de valeurs basses, peut alors être destabilisatrice pour les ménages modestes, candidats à l'accession à la propriété.
- La zone d'emploi de Cambrai se développe très majoritairement dans le Pas de Calais. Cela signifie que le bassin résidentiel des personnes travaillant à Cambrai est extérieur au département, et se situe dans une zone moins soumise à la tension du marché départemental.



Concernant les niveaux de prix pour les logements neufs, dans l'arrondissement lillois (qui concentre 90 % de la production), les transactions ont été effectuées autour de 3250 € / m<sup>2</sup> en collectif. Ces niveaux de prix sont trop élevés pour une grande partie de la population locale. On estime que seulement 15 % des ménages de 3 personnes habitant LMCU sont en capacité d'acheter un T4 dans cette gamme de prix.

#### Répartition des ventes de logements collectifs par prix au m<sup>2</sup>

Source : observatoire du logement neuf. CECIM 2013



Ceci, ainsi que les typologies mises en vente (près de 50% de T1/2) expliquent la forte part d'investisseurs parmi les acquéreurs. Malgré une baisse de leur part en 2012, ils représentent encore 44 % des acquéreurs, contre plus des 2/3 les années précédentes.

Dans les autres arrondissements, l'absence de marché de la promotion est directement liée à **la rareté de la clientèle potentielle**. En effet, les promoteurs font face à des difficultés de commercialisation à des prix accessibles à la population locale. Les prix pratiqués restent compris entre 2700 et 3000 €/m<sup>2</sup>, soit 50 % plus élevés que les prix pratiqués dans l'ancien.

Afin d'appréhender les difficultés potentielles d'un ménage composé de trois personnes (couple avec un enfant) à accéder au marché immobilier des simulations d'accession à la propriété<sup>14</sup> ont été réalisées, en croisant deux informations :

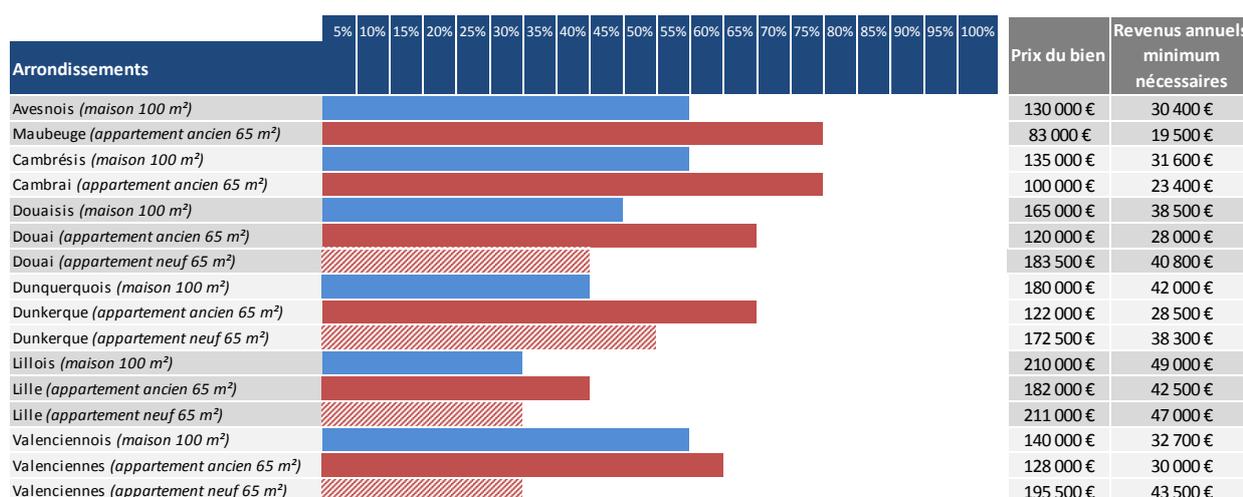
- Les niveaux de revenus à l'arrondissement des populations nordistes.
- Les capacités financières nécessaires pour accéder à la propriété (dans des conditions optimales et sans aides) à une maison de 4 pièces.

Ainsi, compte-tenu des revenus des ménages locaux, les capacités d'accès au parc sont variables selon les territoires. Malgré des prix de l'immobilier relativement faibles, seuls 55 % des ménages peuvent acheter une maison dans l'Avesnois, le Cambrésis et le Valenciennois. Cette proportion est même inférieure à 40 % dans l'arrondissement de Dunkerque et de Lille où l'immobilier est moins abordable.

#### Part des ménages de trois personnes en capacité d'accéder à la propriété par arrondissement

Exemple d'un appartement dans la ville centre et d'une maison hors ville centre

Source INSEE DGI 2011 et prix immobilier SeLoger et MeilleursAgents



<sup>14</sup> Les simulations sont réalisées en tenant compte des hypothèses suivantes :

- Prix moyen des maisons anciennes de 4 pièces en 2013 sur l'arrondissement hors ville-centre, et prix moyen d'un appartement de 65 m<sup>2</sup> sur la ville-centre
- Taux d'effort de 30 %
- Apport initial de 10%.
- Taux d'intérêt à 3,40% et emprunt sur 20 ans

Afin de répondre aux besoins exprimés par ces ménages, les EPCI dotés de PLH se sont investis sur la question de l'accèsion sociale et abordable, produits qui permettent d'ouvrir le marché aux ménages aux revenus intermédiaires. Les moyens mis en œuvre sont toutefois de nature différente : acquisition et portage foncier (CUD, LMCU), subvention aux bailleurs sociaux (LMCU, CAVM, CAD, AMVS, CAC), subvention aux acquéreurs (CUD), expérimentation en matière d'auto-construction ou auto-réhabilitation (LMCU et CUD).

	<b>Objectifs</b>	<b>Outils</b>
<b>CU de Dunkerque</b>	Production de 72 logements / an en accession sociale ou abordable (prix de vente inférieur à 2000€/m <sup>2</sup> T.T.C. en individuel et 2200€/m <sup>2</sup> en collectif), soit 20% de l'offre neuve privée	Cession de terrains à prix minorés aux opérateurs pour la réalisation de programmes en accession sociale Vente de logements sociaux Expérimentation de l'auto-promotion (habitat participatif) ou l'auto construction Aide financière aux primo-accédants (50 ménages par an)
<b>LMCU</b>	Développer une offre en accession abordable (entre 2000 et 2400 €/m <sup>2</sup> ) de 1000 logements par an Produire au minimum 200 logements par an en location - accession (PSLA)	Aide aux opérations PSLA présentant une surcharge foncière Acquisitions foncières pour une offre en foncier différé pour de l'accèsion Participation pour la minoration des charges foncières pour 200 logements par an Accompagner l'accèsion sociale dans l'ancien sécurisé : auto-réhabilitation accompagnée, production, notamment sur les sites en PNRQAD, d'une offre en logements à un prix de vente aux accédants
<b>CA Porte du Hainaut</b>	Production de 230 lgt en accession sociale par an (50 PSLA et 200 PTZ)	-
<b>CA Valenciennes Métropole</b>	-	Observation et encadrement des ventes du patrimoine des bailleurs sociaux Développement et promotion auprès des particuliers des dispositifs d'aides à l'acquisition dans l'ancien (OPAH) Développement d'opérations mixtes permettant une péréquation entre segments bénéficiaires du point de vue de la charge foncière et segments déficitaires (locatif social et accession sociale) Fonds d'abondement aux opérations sociales exemplaires : pour opérations en locatif social et en accession sociale. Sur justification d'un coût exorbitant dû à la qualité de l'opération au regard des objectifs du PLH (densité, PLAI dans les quartiers où ils font défaut, etc.)
<b>CA du Douaisis</b>	-	Aide financière pour favoriser l'accèsion aidée correspondant à une aide de minoration du foncier (suivant critères) : 130 000€ / an Subventions financières de la CAD pour la réalisation d'études préalables permettant d'améliorer la qualité des opérations (concours d'architecte, réalisation d'études préalables sur des points tels que la maîtrise de l'énergie...) Subvention de 5000 € par logement PSLA / Accession sociale
<b>Agglo Maubeuge Val de Sambre</b>	Construction de 250 logements en accession sociale (PSLA - PTZ) par an	Aide plafonnée à 5 000 € / lgt pour toutes les opérations répondant aux critères
<b>CA de Cambrai</b>	Produire 15 logements en accession très sociale par an	Appui à la production de logements en accession très sociale : 4000 € /lgt
<b>CC Cœur d'Ostrevent</b>	-	Dispositif « Accession à la propriété », pour les primo-accédants qui souhaitent s'installer sur le territoire : 3000 € ou 4 000 € par ménage selon les ressources. Cette aide est aussi accessible pour des travaux dans du bâti ancien.
<b>CC Monts de Flandre – Plaine de la Lys</b>	20 projets par an	Aide à l'accèsion abordable : 3 000 € pour les ménages de 3 personnes ou moins et de 4 000 € par projet pour les ménages de 4 personnes ou plus Vente de logements sociaux

**Le décalage entre les revenus des Nordistes et le prix de sortie des logements neufs est à l'origine de la faiblesse de la promotion neuve dans le Département et met en exergue un enjeu de programmation de logements de qualité à des niveaux de prix intermédiaires.**