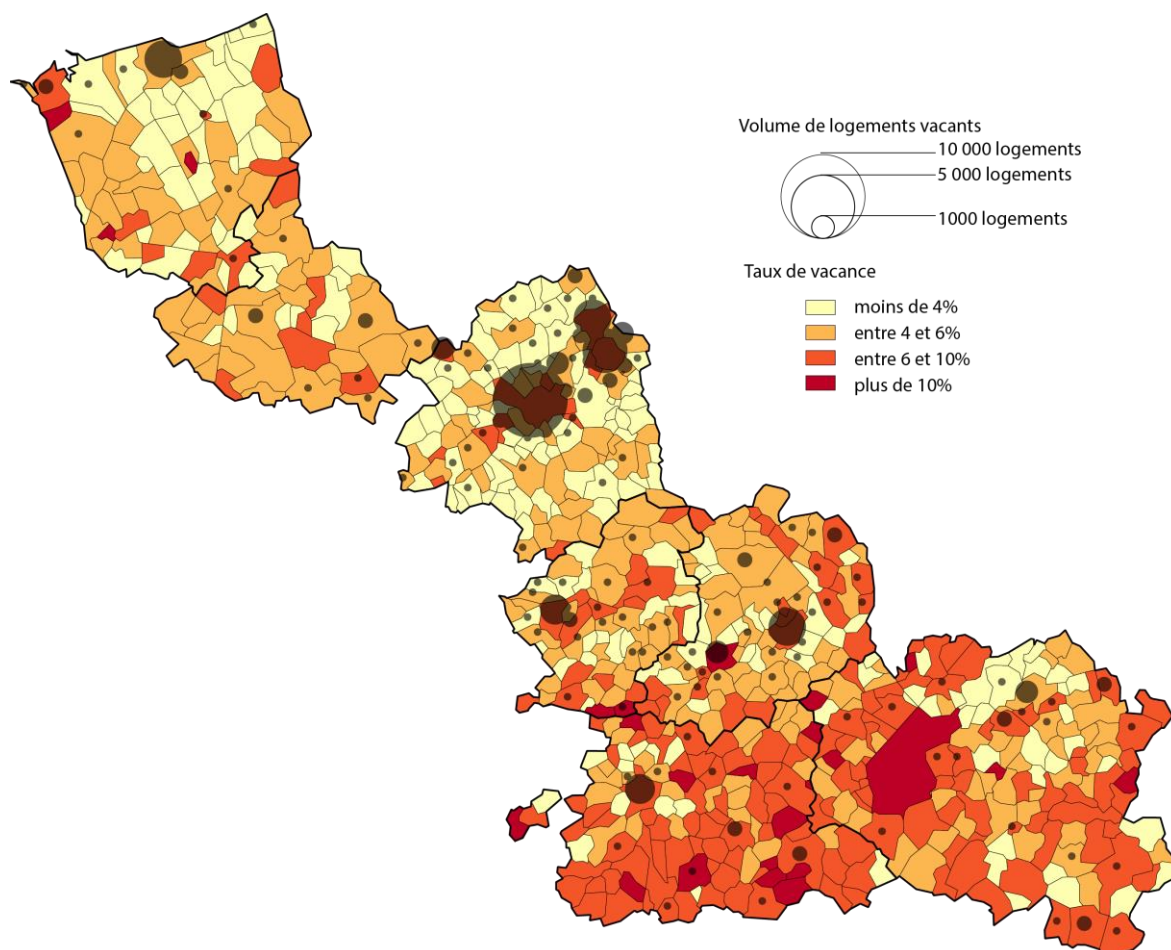


3.1.2. Une tension qui s'exprime également par un niveau de vacance faible

On estime que 62 300 logements (soit 6% du parc) sont vacants à l'échelle de l'ensemble du département (contre 6,9% en France). On considère que trois points du taux de vacance sont liés à la rotation dans le parc ; cela signifie que seuls 3 % des logements sont vacants structurellement, soit un niveau faible.

Le taux de vacance est de 8% pour le parc ancien (avant 1949) et de 4% pour le parc plus récent. Plus d'un logement vacant sur deux date d'avant 1949 tandis que cette part de logement ancien est de 40% pour l'ensemble du parc.



On trouve au sein du parc vacant une **surreprésentation des petits logements** (44% de logements de 1 à 2 pièces contre 38% pour l'ensemble du parc) **et de très grands logements** (28% de logements de 5 pièces ou plus contre 16% pour l'ensemble du parc). Il comporte également davantage de logements inconfortables : 9% sans baignoires ni douche (2% pour l'ensemble du parc), 10% sans chauffage central (9% pour l'ensemble du parc).

Les taux de vacance les plus importants s'observent dans le Cambrésis (8%) et dans une moindre mesure dans l'Avesnois, le Douaisis et le Valenciennois (6%). La vacance est plus modérée sur les territoires lillois et de Flandre Intérieure (5%) et faible en Flandre Maritime (4%). A une échelle plus fine, on observe de faibles taux de vacance (moins de 4%) dans les communes résidentielles attractives autour des principales villes du département. **Le taux de vacance est plus important dans les bourgs-centres (6,4%) et les centres-villes (6,2%)** et plus modéré dans les communes rurales (5,4%) et les communes de banlieue (4,7%).

Différentes études opérationnelles¹⁵ tendent à démontrer que **le parc vacant ne représente qu'un potentiel limité de remise sur le marché.**

Même sur les territoires où la vacance est potentiellement plus élevée, la difficulté à identifier le parc vacant mobilisable et l'ingénierie nécessaire représentent un frein majeur.

Zoom : Des difficultés de reconquête du parc vacant

Une étude sur les potentialités de reconquête du parc vacant a été réalisée par l'ADIL du Nord sur la CC Cœur d'Ostrevent. Le parc de logements vacants était estimé à 2000 logements dont 700 relevaient de la vacance structurelle (c'est-à-dire supérieure à 2 ans).

Après visites de terrain, il s'est avéré que 400 logements étaient effectivement vacants ; les autres logements étaient occupés ou transformés en commerces ou équipements. Au final, pour diverses raisons (logement en indivision, lourdeur des travaux – le coût moyen de la remise en état était estimé à 50 000 € par logement - et faiblesse des moyens financiers, etc.) seuls 20 logements ont été visités et pouvaient être remis sur le marché, soit seulement 1 % du potentiel de départ.

3.1.3. Une tension renforcée par des phénomènes de précarité énergétique dans un contexte de hausse du coût de l'énergie

En plus des montants des loyers et des coûts de l'accession, les dépenses énergétiques au sein du logement représentent une composante importante du contexte de tension qui pèse sur les ménages du département. On considère qu'un ménage est en **précarité énergétique** quand il consacre **plus de 10% de ses ressources aux dépenses d'énergie pour le logement**. La précarité énergétique est donc un phénomène lié aux caractéristiques du logement d'une part (habitat individuel ou collectif, époque de construction, mode de chauffage, surface du logement...), et aux ressources du ménage occupant le logement d'autre part. Le Nord, caractérisé par une part importante d'habitat individuel ancien et une population en partie fragile, est exposé aux enjeux de précarité énergétique.

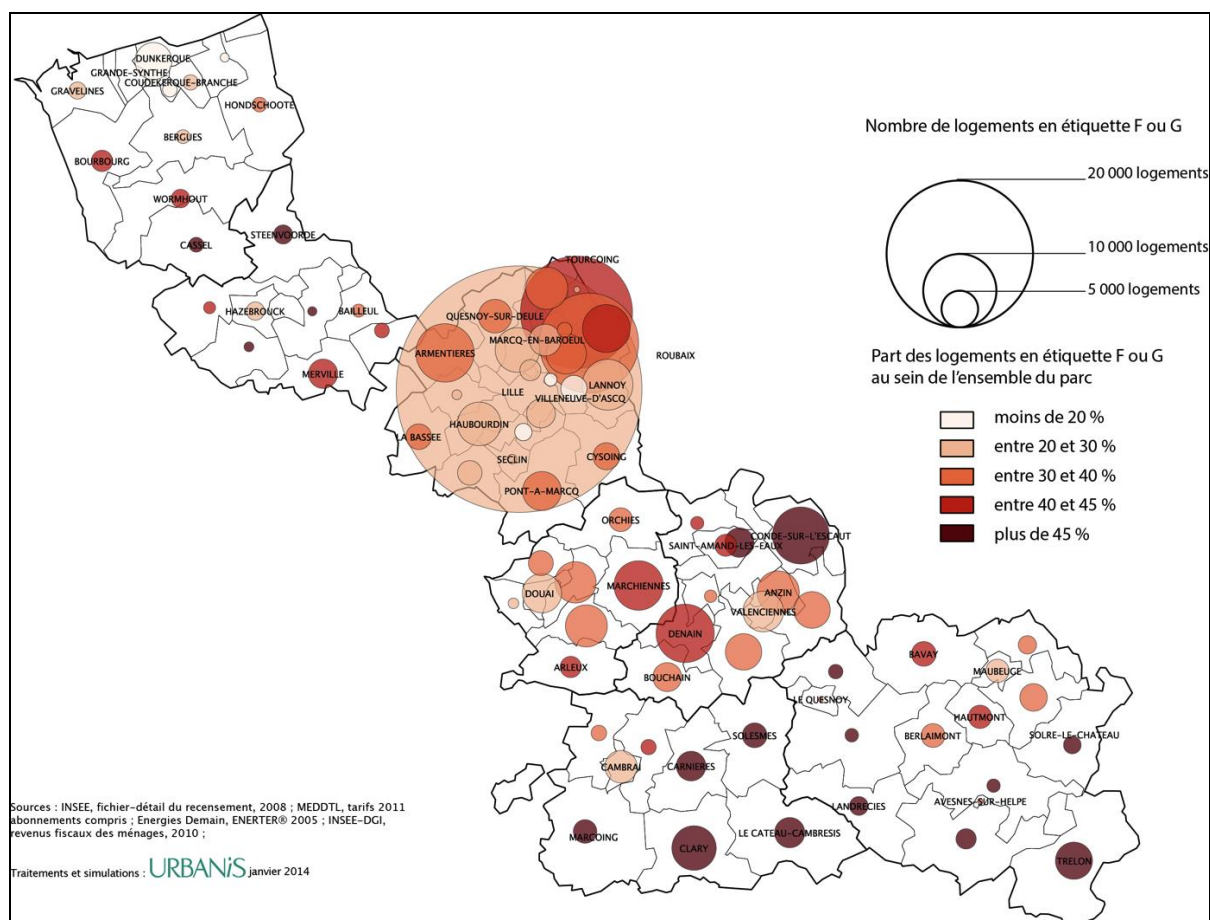
- **Les logements énergivores constituent une part importante du parc de logements des territoires ruraux**

On estime **qu'un tiers du parc de résidences principales** du département (**près de 348 000 logements**) est caractérisé par une étiquette F ou G (plus de 330 kWh/m².an).

La part des logements énergivores est plus importante dans les territoires ruraux (parc plus ancien et dominé par de grands logements individuels) : 45% des logements dans le Cambrésis, 42% dans l'Avesnois et 40% en Flandre Intérieure. A l'inverse, les territoires lillois et de Flandre Maritime, où on trouve une part plus importante d'habitat collectif récent, comptent une part plus faible de logements énergivores (respectivement 31% et 23%). Bien que ce ratio soit faible sur le territoire lillois, l'effet de masse fait que ce territoire rassemble 44% des logements énergivores du département (environ 152 000 logements).

¹⁵ ADIL du Nord : Etude sur la vacance des logements, 2012 et Urbanis : Etude d'un dispositif sur le parc vacant, 2006

Estimation des parts et volumes de logements énergivores par canton-ville



- **La précarité énergétique touche particulièrement les ménages des territoires ruraux et de l'ancien bassin minier**

Le **taux d'effort énergétique médian estimé sur le département du Nord est de 6,5%**, ce qui signifie que la moitié des ménages du département consacre plus de 6,5% de leurs revenus aux dépenses d'énergie dans le logement.

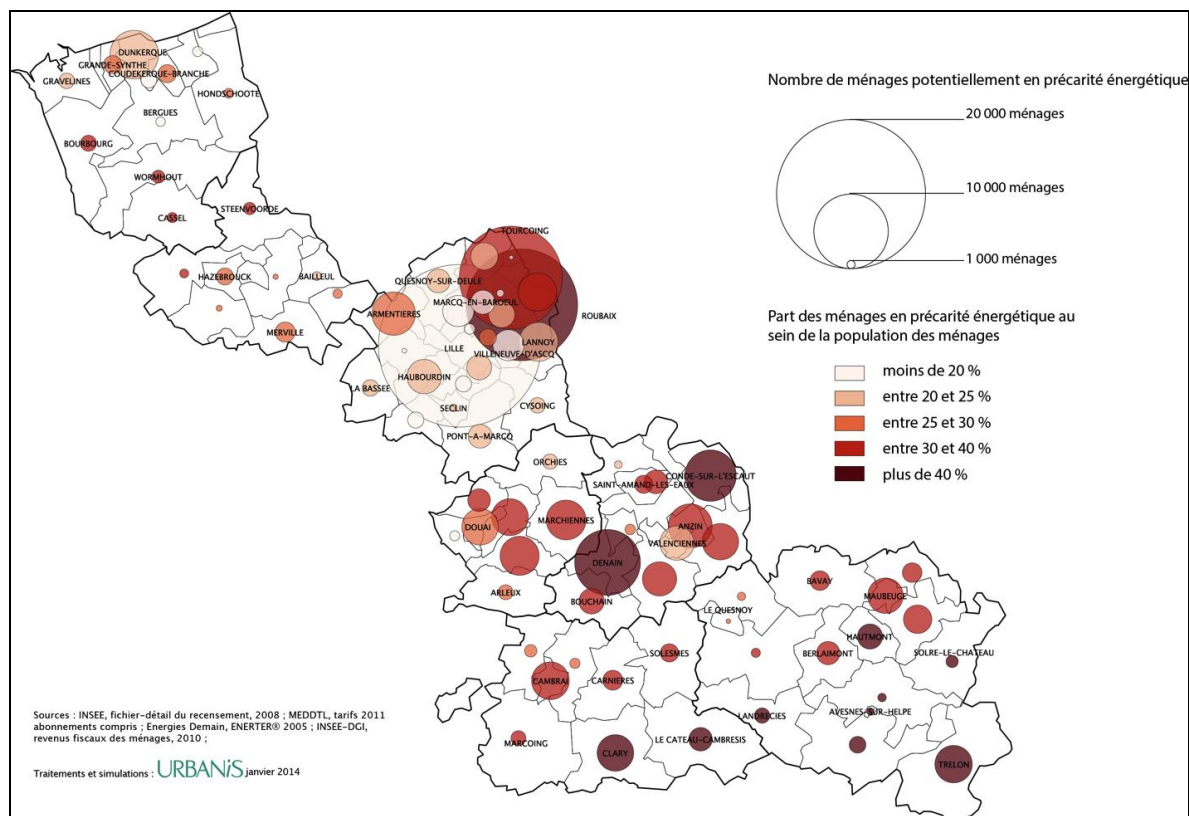
On estime que près de **295 000 ménages (soit 28% des ménages nordistes)** seraient potentiellement en précarité énergétique (les dépenses d'énergie dans le logement mobilisent plus de 10% des revenus). Cette problématique concernerait 21% des propriétaires occupants, 28% des locataires du parc privé et 30% des locataires du parc social.

Zoom : Estimation de la population en situation de précarité énergétique par Energies Demain

Les premières analyses menées par Energies Demain dans le cadre de l'expérimentation portée par le Conseil Général indiquent qu'à l'échelle du département du Nord, 213 823 ménages du parc privé, soit 21% des ménages, seraient en situation de précarité énergétique. Ces estimations prennent en compte l'ensemble du revenu disponible des ménages, notamment les prestations sociales.

Cette analyse a permis de mesurer plus particulièrement la vulnérabilité des ménages les plus fragiles : 51% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 1,5 RSA sont en situation de précarité énergétique.

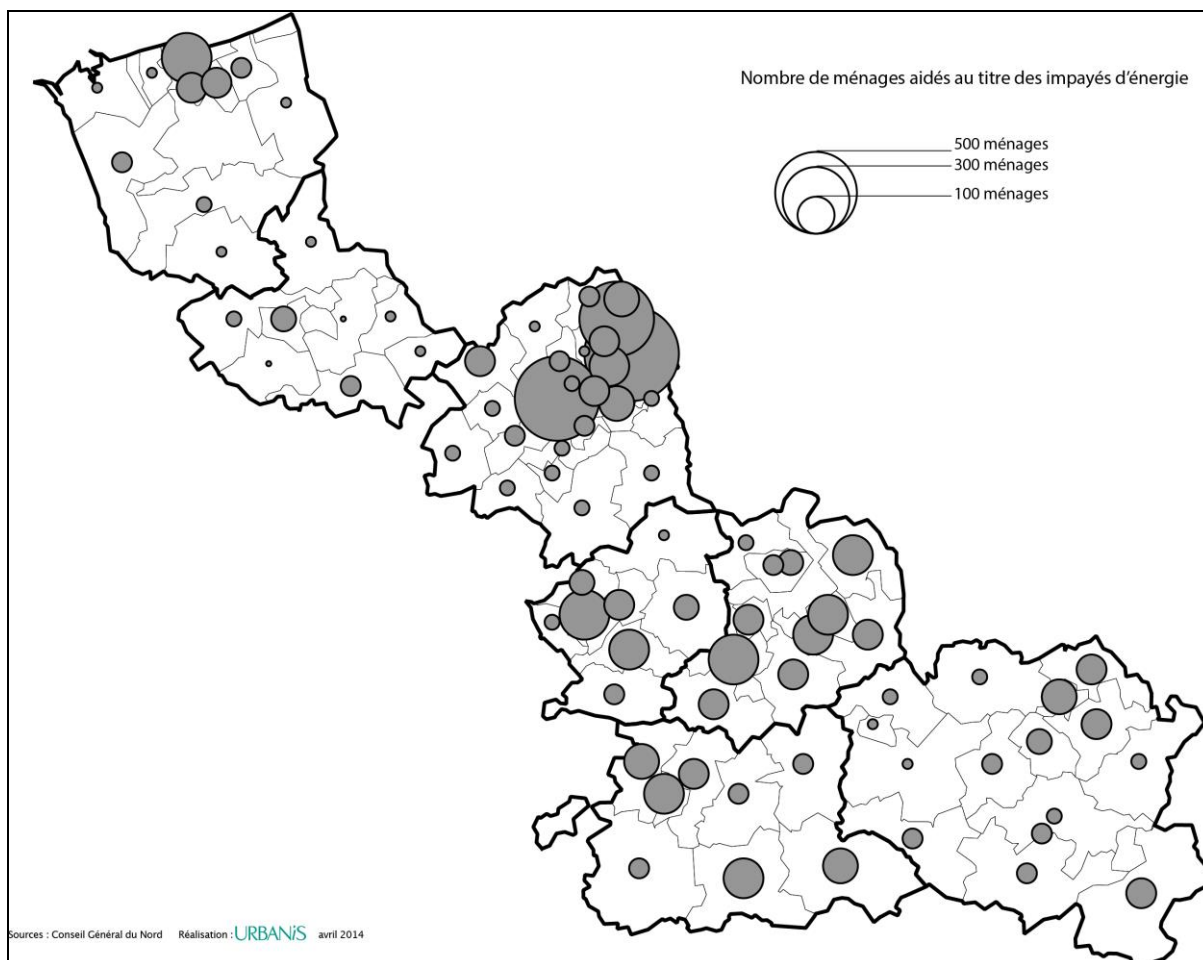
Estimation des parts et volumes de ménages en précarité énergétique par canton-ville



Les **territoires les plus concernés** sont l'**Avesnois** (40% des ménages) et le **Cambrésis** (36% des ménages), territoires caractérisés par un parc énergivore important (voir ci-dessus) et une population en partie fragile. Le **Valenciennois** et le **Douaisis** comptent respectivement **35%** et **30%** de ménages en précarité énergétique. La Flandre Intérieure, qui comporte un parc énergivore important mais dont la population est dans l'ensemble moins fragilisée, n'est pas plus exposée à l'enjeu de la précarité énergétique que le reste du département (28% des ménages en précarité énergétique). Au sein des territoires lillois et de Flandre Maritime, 24% des ménages sont en précarité énergétique. 66% des ménages en précarité énergétique résident au sein du parc privé.

Le territoire lillois concentre 40% des ménages potentiellement en précarité énergétique du département (alors qu'il regroupe près de 50% de l'ensemble des ménages nordistes). A l'inverse, les territoires de l'Avesnois, du Cambrésis, du Valenciennois et dans une moindre mesure celui du Douaisis sont surreprésentés : ils rassemblent respectivement 13%, 8%, 16% et 10% des ménages en précarité énergétique (alors qu'ils représentent 9%, 6%, 13% et 9% de l'ensemble des ménages du département).

Volume de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie en 2012 au sein du parc privé par canton-ville



En 2011, **14 194 ménages ont été demandeurs d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie**, ce qui représente un volume de demande assez similaire à celui des années précédentes. En 2012, **6 926 ménages ont bénéficié d'une aide FSL au titre des impayés d'énergie**. Ces ménages aidés se répartissent pour moitié entre le parc privé et le parc social, alors qu'on estime que 66% des ménages en précarité énergétique résident au sein du parc privé, ce qui montre que la demande s'exprime moins par les occupants du parc privé.

La répartition territoriale des ménages aidés correspond en revanche à la répartition des ménages en précarité énergétique avec une surreprésentation de l'Avesnois, du Cambrésis, du Valenciennois et du Douaisis (par rapport au poids de population que ces territoires représentent au sein du département).

Le parc de logements du département est soumis à une tension forte qui s'exprime par des parcours résidentiels peu fluides (phénomènes de sur-occupation, faible mobilité dans certains arrondissements) en lien avec une dynamique de construction limitée sur la période passée. Cette situation crée une pression importante sur le parc ancien, où la vacance est faible.

Malgré des prix de l'immobilier contenus, la faiblesse des revenus des Nordistes renforce ce phénomène de tension, et conduit une partie de la population à s'orienter vers les logements les moins chers, mais nécessitant des travaux importants et potentiellement énergivores. Dans un contexte de hausse du coût de l'énergie, la lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu majeur dans le Département.

3.2 - Une pression modérée sur le parc social, mais surtout une difficulté à produire des logements à bas loyers

Le département compte au 1^{er} Janvier 2013, plus de **253 600 logements sociaux**¹⁶, ce qui représente **24,5 % du parc total de logements**, soit une proportion supérieure au Pas-de-Calais (environ 22 % en 2012) et à l'échelle nationale (13,5 %).

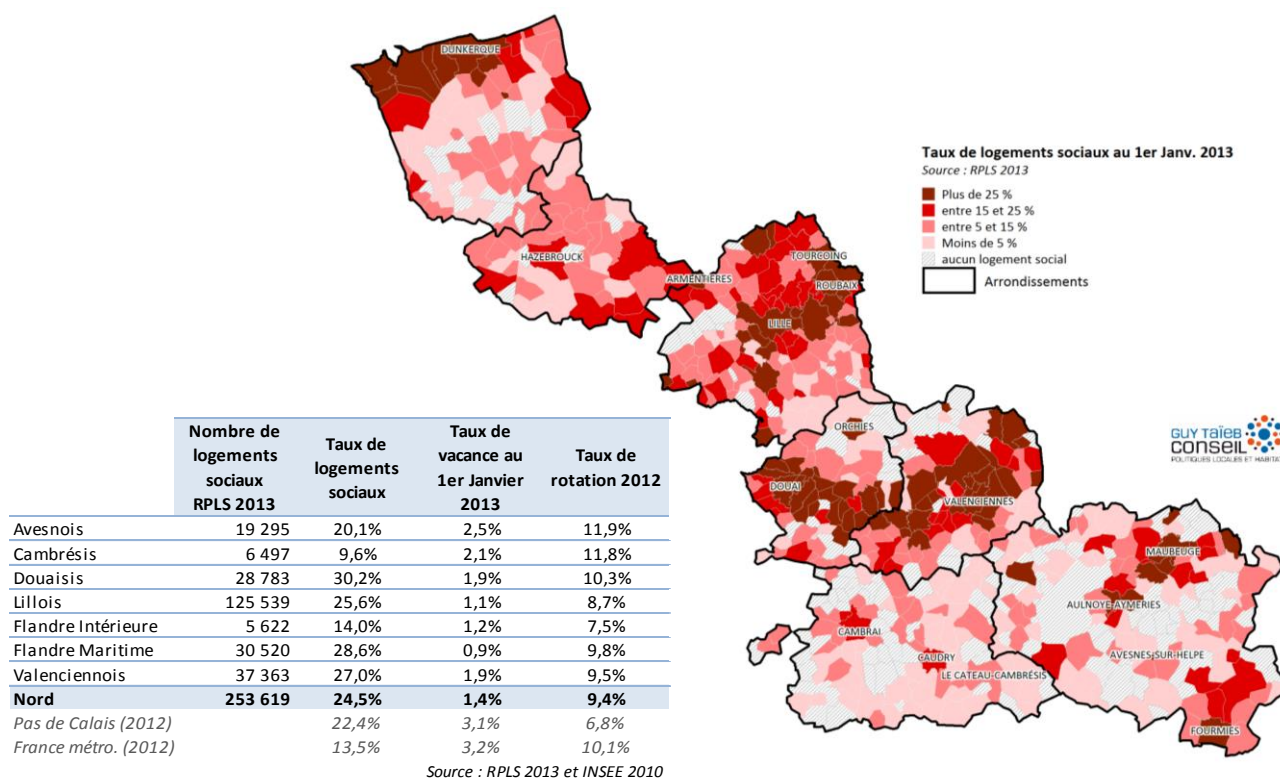
Avec 9,4% de mobilité, les capacités d'attributions se situent autour de 25 000 par an. Au 31 Janvier 2014, on recense plus de **87 400 demandes de logements sociaux** sur le Département, soit **3,3 demandes pour une attribution**.

Plus de la moitié des demandes (58 %) concernent en 1^{er} choix une commune de l'arrondissement lillois, alors qu'il représente 46% de la population départementale, soit une prise en charge par le parc social de cet arrondissement d'une partie des difficultés sociales départementales.

3.2.1. Une offre sociale présente mais concentrée au cœur des communautés urbaines et dans le bassin minier

Sa présence est par ailleurs déséquilibrée à l'échelle départementale. En effet, le parc est très fortement représenté dans les communes littorales de la Flandre Maritime, au cœur de l'arrondissement lillois et dans le bassin minier.

Par ailleurs, la faiblesse du taux de vacance (1,4 %), ainsi qu'une mobilité légèrement en retrait de la moyenne nationale (9,4 %, contre 10,1 % en France) indiquent une certaine tension sur le parc social. Celle-ci s'exprime surtout dans les Flandres et l'arrondissement Lillois, avec un niveau de vacance particulièrement faible et une mobilité plus faible également, notamment dans la Flandre Intérieure. Cela exprime un prolongement de la durée de séjour des locataires qui s'insèrent de plus en plus difficilement dans le marché.



¹⁶ source RPLS, intégrant les logements miniers, conventionnés au 1^{er} Janvier 2014

Le Cambrésis et l'Avesnois (hors Maubeuge) sont à l'inverse marqués par la faiblesse de ce parc, alors que les niveaux de revenus sont parmi les plus faibles et qu'une grande partie des ménages habitant ces territoires pourrait prétendre accéder à un logement social. Néanmoins, la pression sur le parc est moins importante : le taux de vacance est supérieur à 2% et la mobilité est proche de 12 % par an. En effet, la sortie du parc social est plus aisée compte tenu d'un marché privé plus accessible financièrement.

3.2.2. Une production dynamique sur la période récente, hormis dans les territoires ruraux...

Le parc a connu un développement important sur la période récente : en effet, plus de **31 000 logements ont été mis en service depuis 2005**, ce qui représente une hausse de 14 % du parc, soit un développement plus dynamique qu'à l'échelle nationale (+10%). La réalisation de logements sociaux a, par ailleurs, permis de **porter la dynamique de construction neuve**, puisqu'ils représentent 33 % des logements créés entre 1999 et 2010, **et notamment dans les villes** (où ils représentent 43% des créations de logements).

Cette production correspond en grande majorité à des mises en service de logements neufs, principalement des constructions réalisées par les bailleurs sociaux (à 78 %) et plus rarement en VEFA (14 %). La part de l'acquisition amélioration ne représente que 8 % de la production, soit une proportion sensiblement équivalente à la moyenne française (9 %).

Les bailleurs ayant le plus participé à l'effort de production sont également ceux qui disposent du patrimoine le plus important sur le département : ainsi les cinq principaux bailleurs – Vilogia, Partenord Habitat, Lille Métropole Habitat, SA du Hainaut et Habitat du Nord - (hormis la Soginorpa dont la vocation est particulière) ont réalisé 54 % de la production de logements depuis 2005.

D'autre part, certains bailleurs moins présents sur le territoire ont vu leur poids se renforcer sur la période récente : c'est le cas par exemple pour Val 'Hainaut Habitat, la SA HLM Notre Logis, la SA HLM Cités Jardins et la SA HLM du Pas de Calais et du Nord.

Partenord Habitat, OPH départemental, a vu son poids se renforcer dans l'ensemble du parc depuis 2005. Son développement est par ailleurs fortement dépendant de l'activité immobilière privée, étant donné qu'une large partie de son développement (41%) a été réalisé par l'acquisition de logements en VEFA.

	Parc total	Nombre de logements produits entre 2005 et 2013	Participation à l'effort de production sur la période 2005-2013	Part de la production en construction neuve	Part de la production en acquisition - amélioration	Part de la production en acquisition en vefa ou sans travaux	taux d'évolution du parc depuis 2005
VILOGIA	45 852	4 674	14,9%	100%	0%	0%	1,3%
Partenord Habitat	41 026	5 717	18,2%	48%	11%	41%	1,8%
Lille Métropole Habitat	31 690	1 886	6,0%	92%	7%	1%	0,8%
SA HLM du Hainaut	17 653	2 488	7,9%	99%	0%	0%	1,9%
Maisons & Cités SOGINORPA	17 145	23	0,1%	83%	0%	17%	0,0%
SA HLM Immobilière Artois	14 256	2 355	7,5%	89%	1%	10%	2,3%
SA HLM Promocil	11 143	1 331	4,2%	89%	6%	5%	1,9%
SA HLM NOREVIE	9 799	1 115	3,6%	97%	1%	2%	1,5%
Habitat du Nord	8 001	1 605	5,1%	58%	7%	35%	2,9%
SA HLM La Maison flamande	6 607	632	2,0%	82%	10%	8%	1,3%
SA HLM Cottage social des Flandres	6 423	1 432	4,6%	85%	15%	0%	1,2%
OPH Val'Hainaut Habitat	6 241	574	1,8%	86%	10%	4%	3,4%
SA HLM Logis Métropole	5 814	558	1,8%	72%	1%	28%	1,3%
SA HLM Notre Logis	4 139	1 173	3,7%	76%	3%	21%	4,3%
SA HLM Cités-Jardins	4 060	1 260	4,0%	81%	1%	18%	5,0%
SA HLM du Pas-de-Calais et du Nord	3 731	851	2,7%	93%	3%	4%	3,3%
SA HLM Logis des Flandres	3 410	359	1,1%	36%	64%	0%	1,4%
SA HLM des régions du Nord et de l'Est	3 291	598	1,9%	97%	0%	3%	1,3%
SA HLM immobilière Nord-Artois	3 111	247	0,8%	88%	0%	12%	1,8%
SA HLM Avesnoise	2 384	274	0,9%	87%	12%	1%	1,5%
SA HLM du département de l'Aisne	1 791	92	0,3%	17%	0%	83%	0,7%
UES Habitat Pact	1 378	903	2,9%	0%	100%	0%	16,9%
OPH de Fourmies	1 153	7	0,0%	14%	86%	0%	0,1%
TOTAL bailleurs de plus de 1000 logements	250 098	30 154	96,2%	78%	8%	14%	1,6%
<i>Ensemble des bailleurs</i>	253 619	31 337					1,7%

Source : RPLS 2013

Les bailleurs dont le taux d'évolution du parc est indiqué en rouge (car supérieur à la moyenne) ont vu leur poids se renforcer au sein de l'ensemble du parc social départemental.

Sur la période récente, on constate un recentrage de la production sur la métropole lilloise (Cf. graphique page 19 et annexe 5) mais également une nécessité pour les bailleurs de réaliser un arbitrage entre réhabilitation et production neuve, dans un contexte de diminution de leurs fonds propres (les fonds propres représentent aujourd'hui environ 12 % du financement d'une opération)¹⁷.

En effet, les bailleurs s'engagent de plus en plus dans une dynamique active de réhabilitation, visant l'amélioration de la performance énergétique des logements et donc la diminution des charges pour les locataires. Ils sont, par ailleurs, soumis à une réglementation de plus en plus exigeante en matière d'amiante qui complexifie l'organisation du chantier (relogement des locataires obligatoires) et qui vient augmenter fortement le coût des travaux.

D'autre part, on observe dans le département, comme à l'échelle nationale, **une hausse du prix de revient des logements sociaux liée à l'augmentation du coût du foncier mais également de la construction en lien avec le renforcement des normes, ce qui pèse également sur les capacités de développement des bailleurs**¹⁸.

Zoom : Evolution du coût de revient du logement social

En région Nord Pas de Calais, le prix de revient d'un logement social – intégrant coût du foncier, de la construction et les honoraires – est d'environ **2000€/m²** (2070€ à LMCU, 1950 € hors LMCU). Depuis 2005, le prix de revient a augmenté de 60%, soit davantage qu'en province (+50 % environ).

Le coût de la construction représente 70 % du prix de revient et en constitue la composante principale. Il est légèrement plus élevé en Nord Pas de Calais (1380€/m²) et notamment sur le territoire de LMCU (1500 €/m²) qu'en province (1330€/m²). Il a par ailleurs plus fortement augmenté (+60 % à LMCU, contre +40 % en province).

Le coût du foncier représente 17 % du prix de revient, soit 350€/m², ce qui est légèrement plus élevé qu'en province (330 € /m²). Il s'agit du poste qui a connu la plus forte augmentation (+90 % en NPC, contre +80 % en province).

3.2.3. ...qui a permis de limiter l'augmentation de la demande sociale

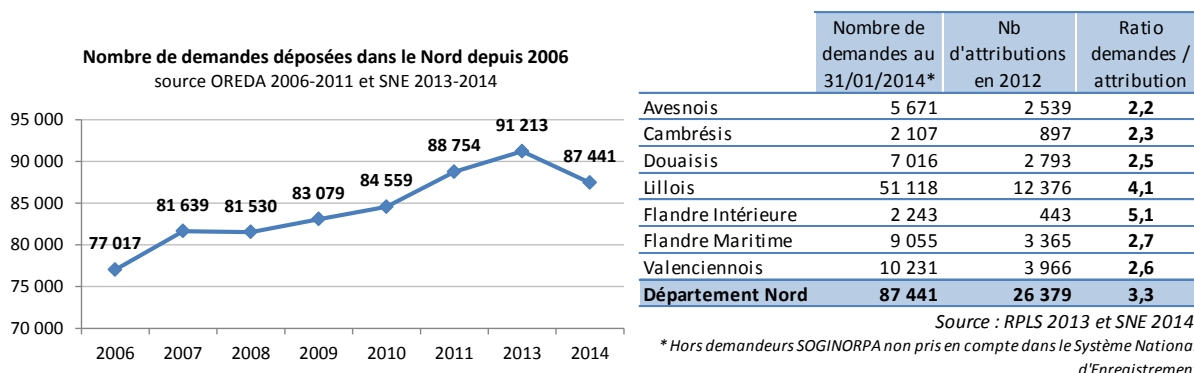
Le volume de demandeurs est en hausse régulière depuis 2006, et atteint **87 400 demandes au 31 Janvier 2014**. Plusieurs constats peuvent être faits :

- La hausse du volume de demandeurs (environ 10 000 unités supplémentaires, soit 1250 par an) est en partie **liée aux opérations de renouvellement urbain** et aux relogements nécessaires dans ce cadre (plus de 8000 logements démolis dans le département)... mais aussi aux effets de la crise économique.
- Le parc de logements sociaux a augmenté trois fois plus rapidement en volume que la demande (30 000 logements supplémentaires sur la période), **soit 42% de l'accroissement du stock total de logements**, mais en proportion de manière analogue : + 13% de dossiers de demande en cours (en 8 ans) et +13% de logements sociaux
- Compte tenu de sa rotation, cela a accru les capacités d'attribution en 8 ans de 2820 unités (entre 2006 et 2014).
- Ainsi, la production locative sociale (+1250 unités par an, 1,4% de la demande) a permis de **contenir la hausse** de la demande sociale, dans un contexte de fragilisation des situations financières des Nordistes.

¹⁷ Source : Entretiens Caisse des Dépôts et Consignations du Nord Pas de Calais et AR HLM

¹⁸ Source : Etude sur le prix de revient des logements sociaux. Caisse des Dépôts et Consignations du NPC. 2013

La pression sur le parc reste modérée avec 3,3 demandes par attribution (4,3 dans l’Oise, 8 en Ile-de-France). Elle est néanmoins davantage soutenue en Flandre Intérieure et dans l’arrondissement lillois où l’on constate une mobilité moindre.



Une part importante de la demande correspond à une demande interne, c'est-à-dire de ménages résidant déjà au sein du parc social : c'est le cas pour 40 % des demandes. Cela est particulièrement prégnant dans l'Avesnois (46 %) et la Flandre Maritime (43 %).

A l'inverse, et compte tenu de la faible présence du parc social, la demande de la Flandre Intérieure et du Cambrésis, connaît une surreprésentation des ménages issus du parc privé (locataires et propriétaires occupants). Ce sont également les territoires où la part des ménages hébergés par des tiers est la plus importante.

Situation de logement des demandeurs d'un logement social

	Sans solution de logement (sans abri, camping, squat)	Centre d'hébergement ou hôtel à vocation sociale	Hébergé chez un tiers	Déco-habitant	Logé gratuit	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Avesnois	1%	2%	15%	12%	5%	45%	15%	5%
Cambrésis	1%	3%	21%	11%	7%	30%	21%	6%
Douaisis	2%	2%	13%	13%	5%	39%	19%	7%
Lillois	2%	3%	12%	15%	5%	39%	19%	5%
Flandre Intérieure	2%	2%	20%	14%	4%	27%	23%	8%
Flandre -Maritime	2%	4%	18%	14%	4%	43%	9%	6%
Valenciennois	1%	2%	17%	11%	5%	38%	20%	6%
Département	2%	3%	14%	14%	5%	39%	18%	5%

Source : SNE 2014. Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

La demande en logement social émerge majoritairement d'une population locale : plus de 95 % des demandeurs sont Nordistes. Une grande partie d'entre eux souhaite par ailleurs un logement sur leur arrondissement de résidence. Seul l'arrondissement lillois se caractérise par une surreprésentation des souhaits (58% des demandeurs souhaitent un logement sur le territoire lillois alors que seuls 55 % y résident déjà).

	Répartition des demandeurs selon leur arrondissement de résidence	Répartition des demandeurs selon l'arrondissement souhaité
Avesnois	6,3%	6,2%
Cambrésis	2,4%	2,4%
Douaisis	7,9%	8,4%
Lillois	55,2%	58,4%
Flandre Intérieure	2,5%	2,6%
Flandre Maritime	9,8%	10,2%
Valenciennois	11,5%	11,8%
hors département	4,5%	-

Source SNE Avril 2014

3.2.4. Une inadéquation qualitative entre offre et demande

Le parc social du Nord se caractérise par une **proportion importante de logements individuels** (36 % contre 15 % en France), caractéristique qui n'est pas uniquement liée à la présence du parc minier, puisque le parc individuel hors logements SOGINORPA représente tout de même 32 % du parc.

Néanmoins, cela n'impacte que faiblement la typologie du parc social, avec une légère surreprésentation des T5 et plus (13 %, contre 10% en France) au détriment des T3.

	Part du parc Nord	Taux de rotation 2012	Part du parc France
T1	4%	16,3%	5%
T2	20%	11,9%	19%
T3	33%	10,4%	36%
T4	30%	7,2%	30%
T5+	13%	6,1%	10%
Individuel	36%	6,1%	15%
Collectif	64%	11,3%	85%

Source : RPLS 2012 et 2013

La demande exprimée émerge majoritairement de petits ménages (entre 63 % et 69 % de ménages de 1 ou 2 personnes selon les territoires).

Malgré une faible représentation des petits logements (moins d'un quart du parc) au vu de la demande qui s'exprime, les petits ménages ne rencontrent pas davantage de difficultés à accéder au parc. En effet, la mobilité importante sur ces typologies (16% sur les T1 et 12% pour les T2) permet de limiter la pression à un niveau conforme à la moyenne départementale, soit 3,3 demandes pour une attribution.

A l'inverse, **l'accès au parc social pour les grandes familles est nettement plus complexe** bien qu'elles ne représentent que 6 à 9 % des demandes selon les territoires. En effet, la mobilité ne s'élève qu'à 6 % et la pression sur le parc est à un niveau plus élevé (4,2 demandes / attribution)

Seule la Flandre Intérieure se distingue avec une pression plus intense sur le parc de petits logements en raison de l'importance des petits ménages parmi les demandeurs, d'un parc de petits logements peu représenté (seulement 16% du parc) et de la faiblesse des attributions sur ces logements. La présence de grands logements (22 % de T5 et +) permet à l'inverse une plus grande accessibilité du parc aux grandes familles.

	Demandeurs *			Nb de demandes* / attributions*			Typologie du parc social		
	1 / 2 pers.	3 / 4 pers.	5 pers. +	1 / 2 pers.	3 / 4 pers.	5 pers. +	1 / 2 pièces	3 / 4 pièces	5 pièces +
Avesnois	65%	26%	9%	2,3	2,3	2,6	24%	62%	14%
Cambrésis	66%	25%	9%	2,2	2,3	5,0	20%	66%	14%
Douaisis	64%	27%	9%	3,2	3,0	3,6	19%	69%	12%
Lillois	66%	25%	9%	3,9	4,0	5,4	29%	61%	10%
Flandre Intérieure	69%	25%	6%	5,5	2,6	2,3	20%	58%	22%
Flandre Maritime	67%	25%	8%	3,0	2,7	3,2	16%	61%	23%
Valenciennois	68%	24%	8%	2,4	2,5	2,9	23%	66%	11%
Département Nord	66%	25%	9%	3,3	3,2	4,2	24%	63%	13%

Source : RPLS 2013 et SNE 2014

* Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

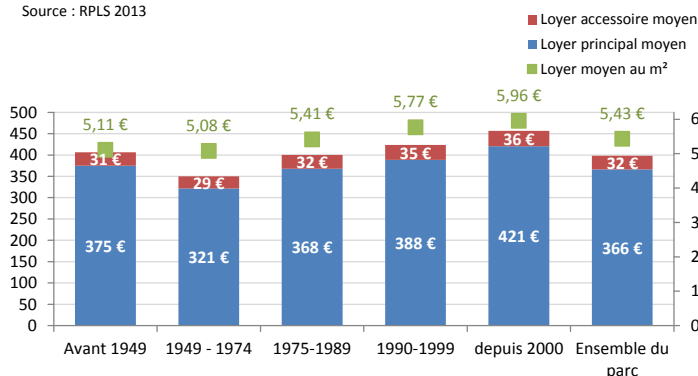
Une forte inadéquation entre les niveaux de loyers pratiqués dans le parc et le caractère très social de la demande est également constatée. En effet, 78 % des demandeurs sont éligibles à un logement très social (type PLAI), mais ce niveau de loyer n'est pratiqué que pour 32 % des logements (ces logements peuvent être des logements ayant bénéficié d'un financement très social, mais aussi de financements classiques, type HLM-O, mais pratiquant des niveaux de loyers faibles : Cf. annexe 27).

Cette proportion n'est même que de 13 % dans le parc mis en service depuis l'année 2000, ce qui montre **les difficultés rencontrées pour loger les locataires les plus modestes dans les logements neufs en raison des loyers pratiqués**. Sur la période récente, l'Etat a fortement encouragé le développement de logements PLAI : ils représentent 25 % des logements financés entre 2010 et 2012.

Zoom : Le poids des charges locatives dans le parc social

L'analyse des données issues de l'observatoire national des charges de l'USH témoigne d'une augmentation constante des dépenses globales liées aux charges locatives entre 2000 et 2009, atteignant **2,21 €/m² en 2009** au niveau national. Cette augmentation résulte en grande partie de la hausse des prix des énergies, en particulier du pétrole et du gaz au cours de cette même période.

Loyer moyen selon la période de première mise en service du logement
Source : RPLS 2013



	Part des demandeurs sous les plafonds PLAI	Part des logements loués sous plafond PLAI	Part des logements mis en service depuis 2000 loués sous plafond PLAI
Avesnois	82%	24%	18%
Cambrésis	80%	33%	17%
Douaisis	76%	31%	9%
Lillois	77%	34%	14%
Flandre Intérieure	73%	34%	9%
Flandre Maritime	74%	38%	16%
Valenciennois	75%	29%	7%
Département Nord	76%	32%	13%

Source : RPLS 2013

Les difficultés rencontrées par les bailleurs pour produire du logement social performant, à coût raisonnable, notamment en zone C, posent la question de la maîtrise foncière et aussi de la lourdeur des normes pratiquées pour réaliser des logements de qualité, ces deux facteurs étant déterminants sur les coûts de montage des opérations et les prix de sortie qui en résultent.

Ainsi, dans le département, la réalité des besoins exprimés par la demande, correspond à des logements très sociaux, de type PLAI, et cela dans l'ensemble des arrondissements. Il est donc essentiel d'orienter la construction neuve vers ce type de produit.

3.2.5. Des besoins sociaux spécifiques selon les types d'espace, dont le rural

	Demandes au 31/01/2014	Attributions 2012	Ratio demandes / attribution
Ville-centre	58 052	16 420	3,5
Banlieue	24 374	8 152	3,0
Bourg-centre	2 794	1 035	2,7
Rural	2 221	772	2,9
Département	87 441	26 379	3,3

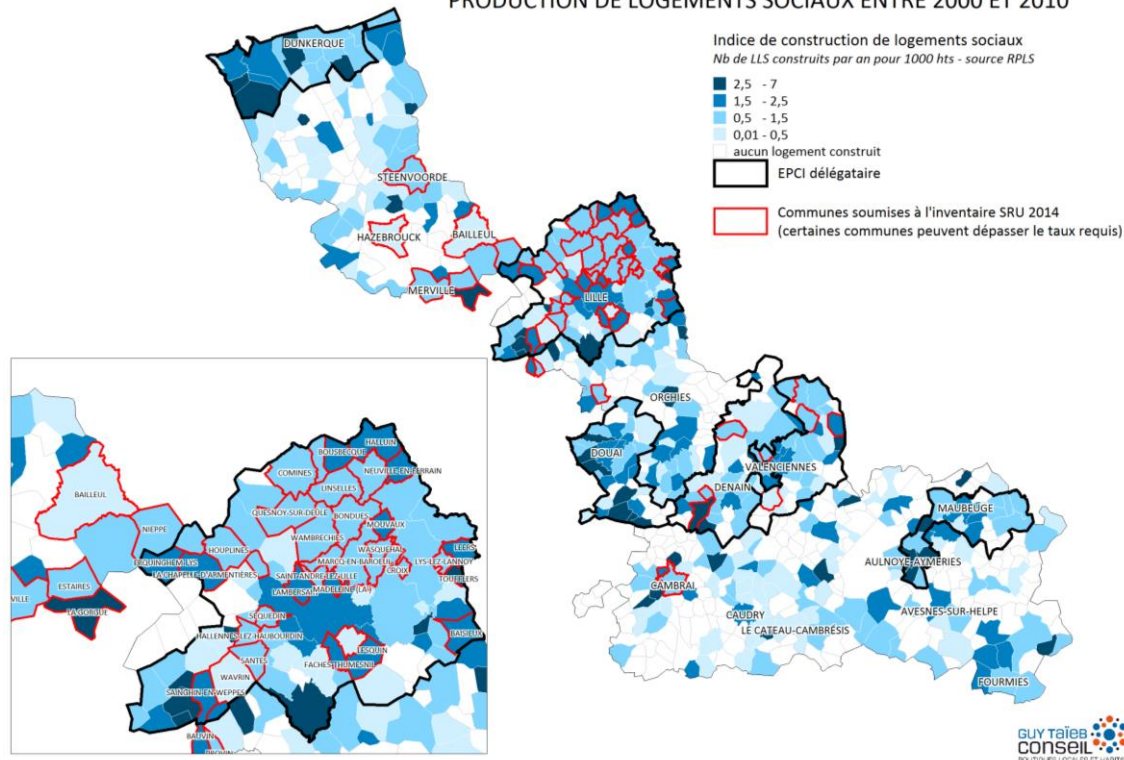
source : SNE 2014 et RPLS 2013

On comptabilise environ **5000 demandes sociales dans l'espace rural** (bourgs et communes rurales), ce qui représente 6 % de la demande globale dans le département et qui est cohérent avec la répartition de l'offre sur le territoire (également 6 % des logements sociaux sont situés dans l'espace rural).

Grâce à une mobilité plus importante, la pression sur le parc est à un niveau inférieur à ce qui est observé dans les communes urbaines, avec **moins de 3 demandes par attribution**.

Le parc social s'est très faiblement développé dans les territoires ruraux : ainsi il ne représente que 10 % de la construction neuve en Flandre Intérieure et 15 % dans le Cambrésis. Cependant, dans les territoires ruraux, notamment du sud du département, des besoins sociaux sont bien présents puisque les niveaux de revenus sont les plus faibles (14 795€ / an / UC dans l'Avesnois et 15 920 € / an / UC dans le Cambrésis), le parc social peu développé et la demande élevée.

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ENTRE 2000 ET 2010



La faiblesse de l'offre et de son développement récent concourent à des phénomènes de grande précarité dans le parc privé sur ces territoires. Ainsi, la part des demandeurs issus du parc social est la plus faible dans les communes rurales (27 %, contre 39 % en moyenne). Les demandeurs sont de fait davantage logés au sein du parc privé (33 % sont locataires ou propriétaires, contre 24 % en moyenne) ou hébergés chez des tiers (20 % des demandeurs, contre 14 % dans le Nord).

Situation de logement des demandeurs d'un logement social

	Sans solution de logement (sans abri, camping, squat)	Centre d'hébergement ou hôtel à vocation sociale	Hébergé chez un tiers	Déco-habitant	Logé gratuit	Locataire HLM	Locataire parc privé	Propriétaire occupant
Ville-centre	2%	4%	14%	14%	5%	40%	17%	4%
Banlieue	1%	1%	14%	14%	4%	40%	18%	8%
Bourg-centre	2%	1%	18%	12%	5%	33%	20%	9%
Rural	1%	1%	20%	13%	5%	27%	21%	12%
Département	2%	3%	14%	14%	5%	39%	18%	5%

Source : SNE 2014. Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

D'autre part, **l'espace rural se caractérise par un accès plus complexe au parc social des petits ménages** (ratio demandes / attributions élevé), en partie en lien avec une part plus modérée de petits logements, à l'inverse des communes urbaines, où les difficultés sont plus marquées pour les ménages familiaux.

Ratio demande / attribution selon la taille du ménage et la catégorie de commune

	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers et +
Ville-centre	3,7	2,8	3,1	4,0	4,6
Banlieue	3,3	3,1	2,9	3,1	3,9
Bourg-centre	3,3	4,2	2,9	3,1	2,2
Rural	4,0	4,4	2,2	3,0	1,9
Département	3,6	3,0	3,0	3,6	4,2

source : SNE 2014

Au sein de l'espace rural, les modes de production du logement social sont différents selon les types de commune. **Dans les bourgs, les organismes recourent davantage à l'acquisition améliorée** (13% de la production, contre 8 % en moyenne), tandis que dans les communes rurales (comme dans les banlieues), la construction par l'organisme est largement prédominante.

Ventilation des logements produits depuis 2000 par financement et typologie

	T1/T2		T3/4		T5+		PLAI	PLUS	PLS
	construction neuve	ensemble du parc	construction neuve	ensemble du parc	construction neuve	ensemble du parc			
Ville-centr	30%	26%	61%	62%	10%	12%	9%	79%	12%
Banlieue	21%	21%	69%	66%	10%	13%	8%	84%	8%
Bourg-cen	20%	24%	69%	62%	11%	14%	11%	83%	6%
Rural	18%	21%	71%	61%	12%	18%	8%	89%	3%
NORD	26%	24%	64%	63%	10%	13%	9%	82%	9%

Source : RPLS 2013

Par ailleurs, la production réalisée dans les bourgs est nettement plus diversifiée en termes de financements que dans les communes rurales, où les financements PLAI sont très peu mobilisés. En matière de typologie, la construction neuve n'a pas permis de diversifier le parc, avec une production très majoritairement orientée vers les T3/T4 (environ 70 % des mises en services), qui constituent le segment principal de l'offre (60 % du parc). Ainsi, la proportion de T1/2 et de T5+ tend à diminuer.

Dans l'espace rural, la production de logements sociaux s'inscrit, au-delà de la réponse aux besoins, dans une logique d'aménagement du territoire, avec des enjeux en matière d'attractivité, de revalorisation des centres bourgs, de maintien d'activité commerciale et d'équipements.

Afin d'impulser une dynamique répondant à ces objectifs, le Département du Nord a lancé en 2012 un appel à candidature « Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord » pour les communes de moins de 3500 habitants.

Zoom : Appel à projet Innovation sociale dans l'habitat pour le Nord

Le département du Nord a lancé en Mai 2012 un appel à projet en faveur du logement social dans les communes de moins de 3500 habitants. Il visait prioritairement des « petits » projets exemplaires et reproductibles.

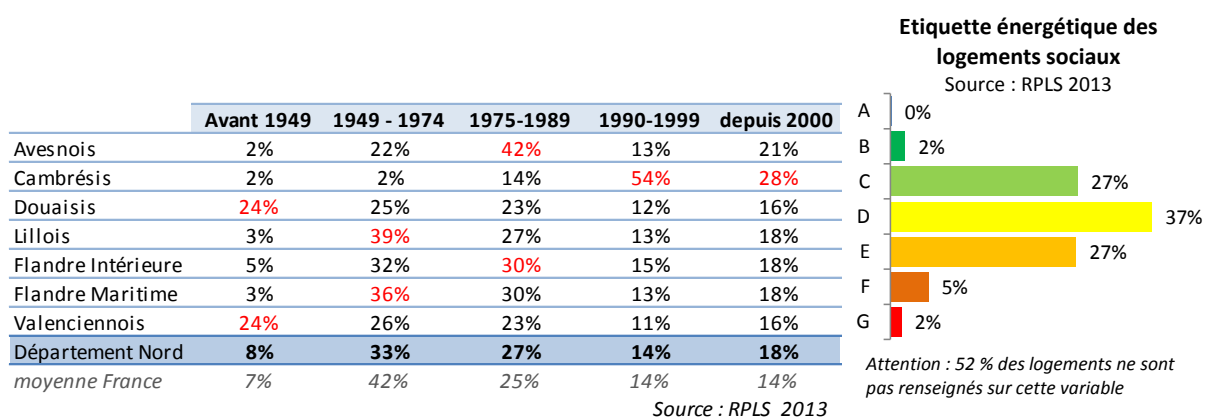
Les trois thématiques proposées étaient les suivantes :

- la construction ou remise sur le marché de logements à vocation sociale
- l'innovation en matière de qualité environnementale et de développement durable, prioritairement au bénéfice des populations en difficulté économique et pour améliorer l'accessibilité des personnes âgées et personnes handicapées
- la réhabilitation et utilisation des bâtiments existants (notamment communaux et agricoles)

Cet appel à projet a rencontré un vif succès avec 32 projets déposés et la sélection de 20 projets lauréats. Avec une enveloppe globale d'1,5M€, l'intervention du Département a permis de faciliter la faisabilité et l'ingénierie des projets.

3.2.6. Des problématiques liées à l'ancienneté et la qualité du parc social

Le département a connu des vagues de production de logements sociaux assez similaires à la tendance nationale. **La part du parc ancien est cependant moins importante qu'en France**, avec une part équivalente de logements construits avant 1950, hormis dans le bassin minier, mais surtout une plus faible part de logements construits au cours des années 1960 et 1970. Le département se caractérise par un dynamisme plus marqué sur la période récente, avec 18 % des logements construits depuis 2000, contre 13 % à l'échelle nationale.



Le département compte une part moindre de logements sociaux énergétiquement performants (29 % de logements classés A/B/C, contre 31 % à l'échelle nationale). Il compte aussi **davantage de logements peu performants** : 34 % des logements étant classés E/F/G, contre 26 % en France, sur lesquels une intervention pourrait être nécessaire dans un objectif de maîtrise des charges pour les locataires.

Depuis 2005, le département a fait l'objet de nombreux projets de renouvellement urbain et d'une forte intervention de l'ANRU. Au total, **28 conventions nationales et 9 conventions locales ont été signées**. L'ensemble des conventions nationales aboutit à un budget de 2,8 milliard d'euros, dont près de 730 millions pris en charge par l'ANRU, pour la démolition et la reconstruction de plus de 8 000 logements ainsi que la réhabilitation de plus de 9 000 logements. Compte tenu de l'ampleur des projets, les bailleurs ont été fortement mobilisés dans le cadre du PNRU, impactant de fait leur fonds propres et donc leur capacité de développement.

Nombre de logements financés dans le cadre des projets de renouvellement urbain

	LMCU	CUD	CAVM	CAMVS	CAPH	CAD	hors DAP	Total
démolitions	3 862	1 039	1 400	696	291	150	2 112	8 494
reconstitution offre	3 920	1 055	1 420	522	257	185	1 906	8 317
dont PLUS CD	2 374	735	1 132	483	235	135	1 428	5 808
dont PLAI	281	49	194	-	22	15	44	583
réhabilitations	5 375	839	860	316	712	140	2 186	9 335
accession sociale	567	102	214	54	72	10	18	1 028

conventions nationales	Lille habitat social, Lille Quartiers anciens, Hauts Champs Longchamp, Wattrelos, Lambersart, Roubaix, Tourcoing, Mons	Courghain Îlot des peintres, Jeu de mail Banc vert /quartiers anciens	Dutemple, Chasse royale, Beuvrages Anzin, Corridor minier	Jeumont, Aulnoye-Aymeries, Epinette et Sous le Bois Maubeuge-Louvroil	Douchy Liberté Denain Duchateau	Sin-le-Noble	Haumont Fourmies Pecquencourt Caudry	
convention locales	Armentières, Villeneuve d'Ascq		Marly	Raismes, Escaudain		Auby, Dechy, Lallaing	Aniche	

3.2.7. Des problématiques spécifiques au parc minier

Représentant environ **8 % du parc social départemental** et 2 % de l'ensemble des logements, le parc minier ne constitue qu'une part modérée du parc de logements, concentrée au sein d'un corridor traversant le Valenciennois et le Douais. Néanmoins, du fait de la place qu'il occupe sur le marché de l'habitat dans certaines communes et des évolutions constatées en matière de peuplement, cette offre de logements réunit des enjeux centraux de la politique de l'habitat.

Les ayants droit représentent 42% des occupants du parc de la SOGINORPA, contre 38 % dans le Pas-de-Calais. Cette proportion est variable selon les territoires et la date de cessation de l'activité minière.

	Parc minier Soginorpa	Parc minier SIA	Total parc minier	Poids du parc minier au sein du parc social	Poids du parc minier au sein du parc total	Part des ayants droits	Part des locataires
CA du Douaisis	5 584	163	5747	30,3%	9%	45%	55%
CC Cœur d'Ostrevent	4 009	565	4574	51,6%	16%	41%	59%
CC de la Haute Deûle	82	0	82	6,1%	1%	20%	80%
CC du Sud Pévélois	617	0	617	51,5%	13%	48%	52%
CA Porte du Hainaut	3 679	1 443	5122	33,2%	8%	39%	61%
Valenciennes Métropole	3 174	1 116	4290	19,6%	5%	42%	58%
Département du Nord	17 145	3 287	20432	8,1%	2%	42%	58%

Source : RPLS 2013

Source : Mission Bassin Minier 2007

Des éléments analysés par la Mission Bassin Minier révèlent le profil plutôt fragile des nouveaux entrants dans le parc minier du Nord par rapport au Pas de Calais, avec davantage de personnes isolées et de familles monoparentales (50 % dans le Nord, contre 39 % dans le Pas-de-Calais) et davantage de demandeurs d'emploi (40 % des entrants dans le Nord, contre 28 % dans le Pas-de-Calais).

La disparition progressive des ayants droits entraîne une **transformation considérable du peuplement des cités minières**. Le remplacement de ménages qui bénéficiaient de ressources modérées mais stables (retraite ainsi que gratuité du logement et du chauffage) par des ménages fragiles voire très fragiles, qui ne trouvent parfois pas à se loger dans le parc social, conduit à une évolution du parc minier sur certaines communes en un parc très social de fait. Son occupation est particulièrement précaire dans le Nord, davantage que dans le Pas-de-Calais, où il a une position plus centrale dans les parcours résidentiels. Le risque est celui d'une **spécialisation dans l'accueil de populations en difficulté**, tendance déjà observée actuellement à l'échelle de certaines cités minières et cela pose la question de la mise en place d'une stratégie du peuplement de ce parc.

Au 01/01/2014, la Soginorpa est devenue une SA HLM et le parc a été conventionné (25% en PLAI, 65 % en PLUS et 10 % en PLS). Le premier objectif pour la Soginorpa est la réalisation d'un Plan Stratégique de Patrimoine et son repositionnement au sein du partenariat local.

Au-delà des enjeux de peuplement, l'enjeu pour le parc minier est également la réhabilitation thermique. En effet, ces logements individuels sont très énergivores et les premières réhabilitations effectuées se sont révélées très coûteuses (par exemple l'atteinte de la cible BBC (104 kWh/m²/an) coûte environ 90 000 € par logement), la démolition n'étant pas toujours une option envisageable (Patrimoine classé Unesco). Une consommation annuelle de 150 kWh/m², est une cible davantage atteignable pour les bailleurs sociaux, ce qui correspond à un coût de réhabilitation de 50 000 euros par logement.

L'inscription du bassin minier du Nord-Pas-de-Calais au patrimoine mondial de l'UNESCO, visant à protéger et à valoriser le patrimoine architectural et paysager hérité de l'époque minière, montre les qualités qui caractérisent ces cités. Plus qu'une contrainte à intégrer, il s'agit en effet d'un potentiel à valoriser. Ces cités bénéficient, pour certaines d'entre elles, de qualités absentes des autres quartiers d'habitat individuel du territoire (lotissements périurbains notamment) : composition urbaine, hiérarchisation des voiries, unité architecturale, qualité des espaces publics. Néanmoins, le logement minier, et plus globalement le logement ouvrier, correspond à des réalités diverses, fonction des époques de construction et des compagnies gestionnaires. Certaines cités minières restent ainsi monofonctionnelles, focalisées sur le logement, avec une insuffisance d'équipements collectifs.

Depuis 2009, la Mission Bassin Minier accompagne les bailleurs et les collectivités, afin de développer des projets innovants sur plusieurs cités minières sélectionnées pour leurs qualités patrimoniales et pour leur potentiel de mutation à court terme. Cette démarche de « **Cités pilotes** » vise à l'émergence d'une réflexion globale sur le renforcement de l'attractivité des cités

minières. Ces cités ont été identifiées comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation exemplaire et transposable. Le Département a engagé 707 000 € sur la cité de Pecquencourt sur le volet espace public.

Le devenir de ces différentes cités dépend également de leur capacité à attirer une diversité de ménages en maintenant une relative mixité sociale, ce qui suppose ne pas accueillir uniquement des ménages captifs. Cela passe par une bonne adaptation de l'offre par rapport aux besoins identifiés à l'échelle communale et communautaire, en termes de statut d'occupation, de typologie, de confort, etc.

3.2.8. Une forte intervention des EPCI dans le cadre des PLH en faveur du parc social

	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE	OBJECTIFS REHABILITATION	MONTANT DES AIDES	OUTILS
CU de Dunkerque	240 logements sociaux par an dont 70 PLAI Rééquilibrage selon les communes : objectif de 25% lgts sociaux pour les communes en dessous de ce niveau Budget : 1,5 à 2 M€ / an	Objectif : réhabilitation de 350 logements par an Aide financière des projets de réhabilitation thermique, en fonction des gains énergétiques	PLAI : 15 000€/logt (18 000 € dans le cas des bâtiments passifs ou positifs) PLUS : 8 000€/logt (11 000 €) PLS : 7 000 €/logt (10 000 €) en périmètre ANRU ou ZUS et 5 000 €/logt (8 000 €) hors ANRU/ZUS	Action foncière Mobilisation des outils réglementaires du PLU (emplacements réservés, OAP)
LMCU	2000 logements locatifs sociaux / an : 1600 PLUS et 400 PLAI par an (+100 PLAI en acquisition-amélioration) 2000 logements locatifs sociaux « intermédiaires » : PLS et accession sociale (200 PSLA par an au minimum) Budget production sociale : 17M€ / an	-	PLAI : 15 000 €/logt	Action foncière Mobilisation des outils réglementaires du PLU (ER, SMS) Mise en œuvre de l'ACI. Le PLH reprend la répartition par commune des objectifs d'attribution à des ménages prioritaires
CA Porte du Hainaut	350 logements locatifs sociaux par an : 283 PLUS, 33 PLAI, 33 PLS Budget annuel : 1,6 M€	Définition d'un programme de réhabilitation avec chaque opérateur Soutien aux projets de résidentialisation des cités minières	PLAI : 15 000 €/logt Subvention charge foncière si déséquilibre d'opération ; subvention qualité énergétique de 5000 € ; subvention handicap de 2000 € ; subvention construction neuve de qualité en ANRU de 5000€ Subvention réhabilitation en ANRU : 3 000 € / lgt	Action foncière
CA Valenciennes Métropole	400 logements locatifs sociaux par an : 260 PLUS, 60 PLAI, 80 PLS (répartition géographique sur 4 secteurs de l'agglomération) Un logement PLAI dans chaque opération (ou à proximité) de 15 logements sociaux ou plus Budget annuel : 450 000 M€	Requalification et diversification du parc minier	Fonds d'abondement aux opérations sociales exemplaires, 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.)	Action foncière

	OBJECTIFS DE PRODUCTION NEUVE	OBJECTIFS REHABILITATION	MONTANT DES AIDES	OUTILS
CA du Douaisis	250 logements locatifs sociaux par an : 175 PLUS, 25 PLAI, 50 PLS Budget annuel : 285 000 €	-	PLAI Rnvt urbain : 5000€ PLAI Rnvt rural : 7000€ PLAI classique : 3 000 € PLAI « adapté » (hébergement) : 5 000 € PLAI GDV : 10 000 € PLAI/PLUS « T1/2/5 » : 1500 €	Action foncière Mise en place d'un Accord Collectif Intercommunal
Agglo Maubeuge Val de Sambre	210 logements locatifs sociaux par an dont : 145 PLUS, 23 PLAI, 42 PLS Budget annuel : 600 000 €	Réhabilitation de 2 400 logements sociaux sur la durée du PLH (en complémentarité des opérations ANRU) Accompagner les opérations de démolition du parc locatif social non concerné par les opérations ANRU	PLAI : 20 000 € / lgt PLUS : 10 000 € / lgt PLS : 2 500 € / lgt Subvention réhabilitation : 1300€ (en fonction de l'équilibre d'opération) Subvention démolition : 5000€	Action foncière
CA de Cambrai	80 locatifs sociaux par an : 52 PLUS, 20 PLAI, 8 PLS Budget annuel : 250 000 €	Réhabiliter environ 600 locatifs sociaux sur la durée du PLH (100 /an)	PLAI : 8 000 €/lgt (maximum 20 logements par an) Appui financier pour certaines opérations, notamment en milieu rural (critère à définir), environ 3000 € / lgt	Mettre en place des servitudes de mixité et des majorations de COS dans les PLU
CC Cœur d'Ostrevent	100 LLS / an	-	PLAI : 5 000 €/lgt en neuf et 7500 € en acquis-amélioré	-
CC Monts de Flandre – Plaine de la Lys	52 PLUS et 13 PLAI par an	-	-	-

3.3 - L'importance des phénomènes de mal-logement dans le parc privé

3.3.1. La fonction sociale du parc privé

En 2011, le département du Nord compte 220 807 ménages sous le seuil de pauvreté, soit 22% de la population des ménages. Ce taux de pauvreté est de 34% pour les locataires du parc privé (contre 26% à l'échelle nationale) et 10% pour les propriétaires occupants (contre 9% à l'échelle nationale)¹⁹.

- **Un parc privé « social » dans les territoires urbains fragiles et les espaces ruraux**

Dans les espaces ruraux, 84% des ménages sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé. Dans les bourg-centres et les banlieues, cette part est respectivement de 66% et 61%. Dans les villes centres, seule la moitié des ménages sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc privé.

	locatif privé	propriété occupante	ensemble du parc privé	ensemble du parc
ensemble des ménages	221 377 22%	573 218 56%	794 595 78%	1 014 694 100%
ménages situés sous le seuil de pauvreté	74 298 34%	54 782 25%	129 080 58%	220 807 100%

Cette répartition, qui est à mettre en parallèle avec l'implantation plus ou moins importante du parc social dans ces différents espaces, se retrouve à l'échelle communale. Les communes dans lesquelles moins de la moitié des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé sont les communes caractérisées par un parc social important (littoral, communes périphériques des pôles urbains de l'agglomération lilloise, de Douai et de Valenciennes, ainsi que les anciens bassins industriels de l'Avesnois).

Un tiers des ménages situés sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc locatif privé.

Dans les espaces urbains (villes-centre, banlieues, ancien bassin minier) entre 50% et 75% des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé. **C'est dans les communes rurales que le parc privé remplit une fonction sociale importante** : plus des trois-quarts des ménages situés sous le seuil de pauvreté résident dans le parc privé.

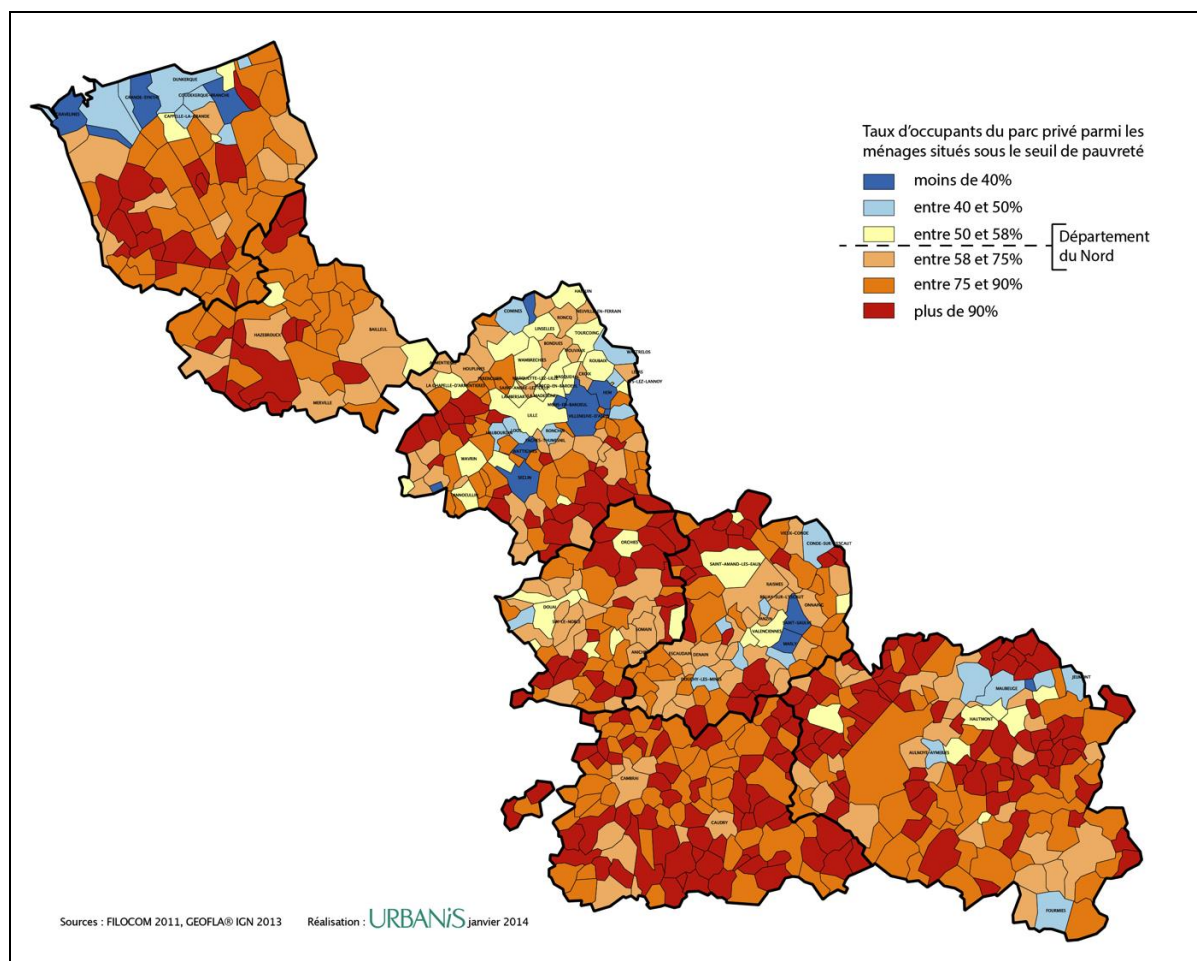
Dans la carte suivante, plus la commune apparaît dans les tons rouges, plus une part importante des ménages pauvres résident au sein du parc privé. A l'inverse, en bleu apparaissent les communes dans lesquelles plus de la moitié des ménages pauvres résident au sein du parc social.

Les **communes urbaines** se caractérisent par une forte divergence entre parc locatif privé et parc en propriété occupante dans l'accueil des ménages sous le seuil de pauvreté (cf. annexe 15). **Le parc locatif privé y remplit une fonction sociale importante** (plus de 34% des ménages sous le seuil de pauvreté sont locataires du parc privé) **tandis que la part des ménages sous le seuil de pauvreté en propriété occupante est inférieure à 25%**, part observée à l'échelle de l'ensemble du département.

Au sein des communes rurales et périurbaines, dont le parc est essentiellement de statut privé, la part de locataires du privé comme la part de propriétaires occupants parmi les ménages pauvres sont toute deux supérieures à ce qu'on observe à l'échelle départementale.

¹⁹ Contre 40 % pour les locataires du parc social

Répartition des ménages situés sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation



A l'échelle des grands territoires, la **vocation sociale du parc privé est forte dans le Cambrésis** (79% des ménages sous le seuil de pauvreté résident au sein du parc privé), en **Flandre Intérieure** (71%) et dans une moindre mesure dans **l'Avesnois** (60%). **Il s'agit des territoires les plus ruraux, dans lesquels l'offre d'habitat social est moins importante et ne peut accueillir qu'une part plus faible des ménages les plus modestes.**

A l'inverse, dans les territoires lillois et de la Flandre Maritime, seule la moitié des ménages situés sous le seuil de pauvreté réside au sein du parc privé.

Le Douaisis et le Valenciennois présentent un taux important de ménages sous le seuil de pauvreté logés au sein du parc privé (65% et 63%) mais cela s'explique en partie par le fait que les logements miniers appartenant à Maisons et Cités sont comptabilisés comme relevant du parc privé jusqu'en 2014.

- **La fonction sociale du parc locatif privé s'accroît entre 2003 et 2011.**

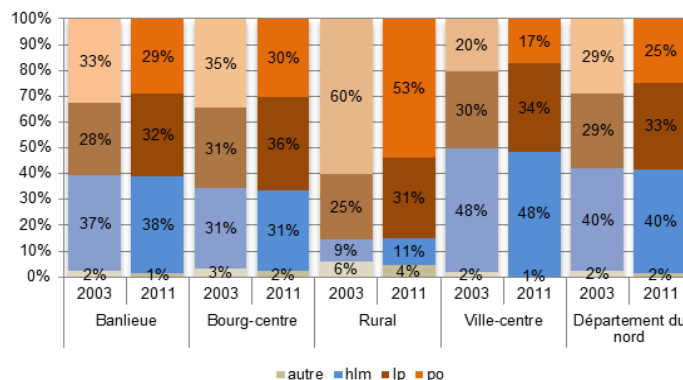
En 2003, le département du Nord comptait 206 865 ménages sous le seuil de pauvreté, soit un taux de 21% de la population des ménages. Ce taux est resté stable entre 2003 et 2011. **Il a légèrement diminué pour les propriétaires occupants** (11% en 2003, 10% en 2011) tandis qu'il s'est **renforcé pour le parc locatif privé** (31% en 2003, 34% en 2011) (dans le parc locatif social, le part des ménages sous le seuil de pauvreté est passé de 40% en 2003 à 43% en 2011).

Entre 2003 et 2011, la part des locataires du parc privé situés sous le seuil de pauvreté s'est accrue de 2,4 points tandis que celle des propriétaires occupants situés sous le seuil de pauvreté a diminué de 1,3 point.

Le **volume de ménages sous le seuil de pauvreté** a cru de 8% entre ces deux dates. Le parc en propriété occupante n'est pas concerné par cette évolution (le nombre de propriétaires occupant sous le seuil de pauvreté a diminué de 7%) tandis que le parc locatif social (+9%) et surtout le **parc locatif privé (+25%)** sont particulièrement touchés par cette évolution.

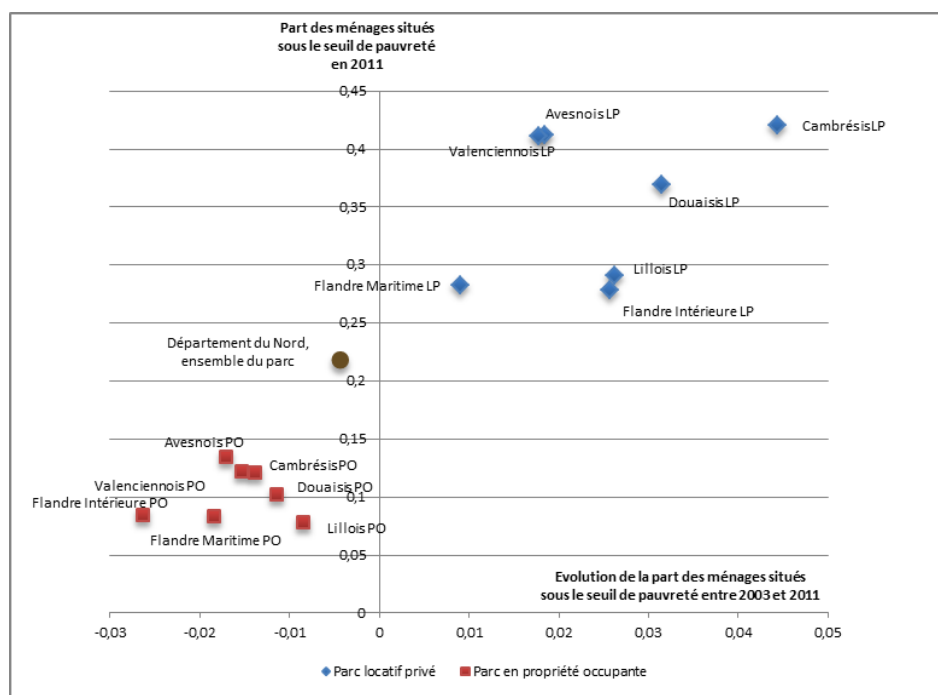
Que ce soit à l'échelle des territoires ou à celle du département, on constate une **diminution de la part des propriétaires occupants parmi les ménages sous le seuil de pauvreté** et un **accroissement de la part de locataires du parc privé**. La part des locataires du parc social reste stable. L'accroissement du poids du locatif privé au sein de la population des ménages sous le seuil de pauvreté est particulièrement fort dans les territoires ruraux (de 36% à 44% pour le Cambrésis et de 25% à 34% pour la Flandre Intérieure)

Répartition des ménages sous le seuil de pauvreté par statut d'occupation en 2003 et en 2011



Ces évolutions se retrouvent donc dans tous les territoires du département et aboutissent à une polarisation renforcée entre un parc en propriété occupante moins fragile et un parc locatif privé plus fragile dont la pauvreté tend à s'accroître.

Evolution du taux de pauvreté par type de parc et territoires



3.3.2. Les enjeux d'amélioration du parc privé : la prégnance des problèmes d'inconfort et de précarité énergétique et le poids important de l'habitat indigne

- Un département caractérisé par des enjeux forts en terme d'amélioration du parc privé...

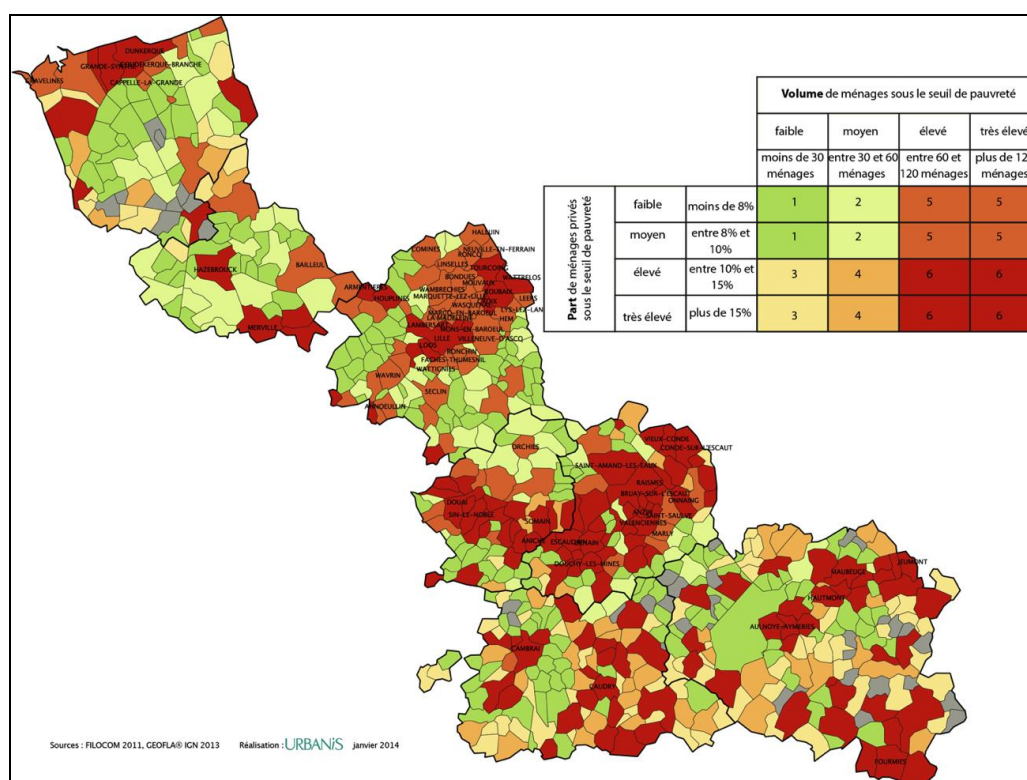
Des besoins qui concernent le parc privé de plus de 15 ans occupé par les ménages sous le seuil de pauvreté

Le parc privé abrite une part importante des ménages sous le seuil de pauvreté du département (voir la presque totalité de ces ménages dans le cas des territoires ruraux), ménages qui peuvent être confrontés à diverses difficultés dans leur logement : **confort, accessibilité, précarité énergétique**.

Ces ménages fragiles ont en effet accès aux **segments les moins valorisés du marché** et sont par ailleurs fortement contraints dans l'entretien de leur logement (adaptation et travaux importants liés au confort, à l'amélioration de la performance énergétique ou à l'adaptation du logement pour les propriétaires occupants ou travaux d'entretien courant pour les locataires).

Il est donc intéressant de caractériser plus finement ce parc afin de préciser à l'échelle du département et au sein des différents territoires, les besoins et le potentiel d'amélioration du parc privé. Le fait de circonscrire l'analyse au **parc de plus de 15 ans** permet d'exclure le parc récent moins concerné par les travaux d'amélioration et non éligible aux **aides de l'ANAH**, cible des interventions des collectivités. A l'échelle départementale, 89% du parc occupé par les ménages situés sous le seuil de pauvreté date de plus de 15 ans (87% si on s'intéresse au parc occupé par l'ensemble des ménages). A une échelle infra départementale, on retrouve les **espaces urbains** concernés par des enjeux importants (communes urbaines, corridor minier, corridor industriel de la Sambre), et de manière plus diffuse, les **espaces ruraux fragiles du sud du département et de la Flandre** (cf. carte annexe 16).

Le croisement des **volumes** de ménages sous le seuil de pauvreté et de la **part** qu'ils représentent au sein du parc privé de plus de 15 ans permet de classer les communes en fonction de **l'intensité des enjeux** et d'affiner la description des enjeux au sein des différentes communes du département.



Les communes caractérisées par des enjeux modérés. Il s'agit de petites et moyennes communes (moins de 7 000 habitants) dans lesquelles les ménages sous le seuil de pauvreté représentent une faible part des ménages du parc privé de plus de 15 ans.

- **Catégorie 1** : Il s'agit essentiellement de **communes rurales** (pour 90% d'entre elles). Les ménages du parc privé fragile de plus de 15 ans sont essentiellement des **propriétaires occupants** (63%) résidant dans **l'individuel** (97%). Le parc privé fragile est plutôt **ancien** (85% des logements datent d'avant 1949). Cette catégorie de communes compte la part la **plus importante de ménages de plus de 60 ans** au sein du parc privé fragile de plus de 15 ans.
- **Catégorie 2** : Ces communes appartiennent davantage à l'espace **périurbain** (49% sont des communes rurales et 43% des communes de banlieue). Les ménages sous le seuil de pauvreté au sein du parc privé de plus de 15 ans sont là encore essentiellement en **propriété occupante** (61%), **plutôt âgés** (44% de plus de 60 ans). Le parc fragile se compose principalement **d'habitat individuel** mais se distingue par son caractère **récent** : un tiers des ménages fragiles résident dans un logement datant d'après 1949.

Les communes caractérisées par des enjeux faibles en volume mais fort en part. Il s'agit de petites communes dans lesquelles les ménages fragiles restent assez peu nombreux mais où ceux-ci représentent cependant une **part importante des ménages du parc privé de plus de 15 ans**.

- **Catégorie 3** : Il s'agit de **petites communes rurales** (99% d'entre-elles). Les propriétaires occupants représentent un peu plus de la moitié des ménages pauvres du parc privé. Les plus de 60 ans représentent 39% des ménages. Le parc est composé **d'individuels** et se distingue par son **ancienneté** : 94% du parc privé pauvre date d'avant 1945.
- **Catégorie 4** : Les communes de cette catégorie se partagent entre l'espace rural et le périurbain. Le parc privé fragile présente des caractéristiques assez similaires à celui des communes de la catégorie 3. Il est cependant moins ancien.

Les communes caractérisées par des enjeux forts

- **Catégorie 5** : Ce sont des communes urbaines, principalement des communes de **banlieues** (64%). Les ménages sous le seuil de pauvreté du parc privé de plus de 15 ans se partagent entre **propriétaires occupants et locataires**. Seuls 32% d'entre eux ont plus de 60 ans. Le parc privé fragile est composé pour un quart de **collectifs**. Comparé aux autres catégories de communes, le parc fragile se distingue par son caractère **récent** : 48% des logements datent d'après 1949 (31% ont été construits entre 1949 et 1974). Ces communes sont probablement davantage concernées par les problématiques de copropriétés dégradées.
- **Catégorie 6** : Ces communes relèvent des **centres-villes**, des **banlieues** et **bourgs centres**. Les ménages du parc privé pauvre sont **majoritairement des locataires** (67%) et sont dans l'ensemble **plus jeunes** que ce qu'on observe sur l'ensemble du parc privé pauvre du département. Le tiers des logements du parc privé fragile sont **collectifs**. Les **trois quarts ont été construits avant 1949**. 3% des logements sont en **sur-occupation** lourde.

Près du quart des ménages du parc privé seraient en situation de précarité énergétique

189 629 ménages du parc privé seraient en situation de précarité énergétique. La précarité énergétique concernerait ainsi 24% des ménages du parc privé (28% des locataires et 21% des propriétaires occupants, ce qui s'explique par la fragilité économique plus conséquente au sein du parc locatif).

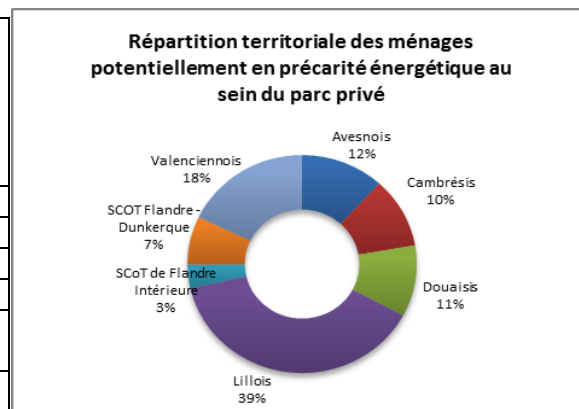
L'analyse de la répartition des ménages potentiellement en précarité énergétique au sein du parc privé fait apparaître les mêmes enjeux que ceux observés sur l'ensemble du parc (cf. 3.1.3).

Le territoire lillois concentre l'essentiel des ménages potentiellement en précarité énergétique (74 570 ménages soit 39% des ménages potentiellement en précarité énergétique du parc privé) mais il demeure toutefois sous-représenté par rapport à son poids dans la répartition de l'ensemble des ménages du parc privé du département (47% des ménages du parc privé).

Les deux territoires de Flandre sont également légèrement sous-représentés au regard du poids qu'ils représentent au sein du parc privé. Les caractéristiques socioéconomiques (population moins fragile dans l'ensemble) et les spécificités du parc de logement (habitat plus récent et d'avantage de collectif pour la Flandre Maritime et le territoire lillois) expliquent que l'enjeu de la précarité énergétique soit moins fort que sur les autres territoires (bassins miniers ou industriels ou espaces ruraux).

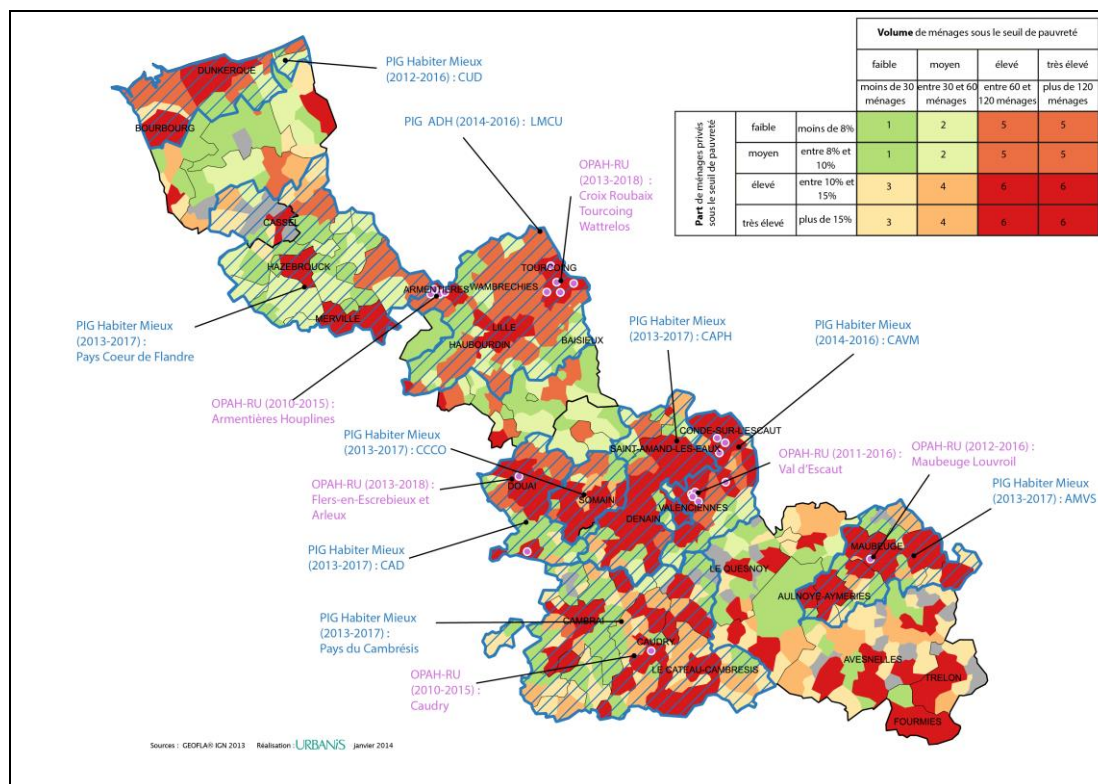
Le Valenciennois, le Cambrésis, l'Avesnois et le Douaisis regroupent une part importante des ménages potentiellement en précarité énergétique par rapport au poids qu'ils représentent dans la répartition des ménages du parc privé. Cette répartition des ménages potentiellement en précarité énergétique correspond bien à la répartition des ménages demandeurs du FSL au titre des impayés d'énergie.

	Répartition territoriale des ménages potentiellement en précarité énergétique	Estimation de la répartition territoriale des demandes FSL	Rappel: répartition des ménages du parc privé en 2008
Avesnois	12%	13%	9%
Cambrésis	10%	13%	7%
Douaisis	11%	10%	9%
Lillois	39%	35%	47%
SCoT de Flandre Intérieure	4%	3%	5%
SCOT Flandre - Dunkerque	7%	7%	10%
Valenciennois	18%	20%	13%
Département du Nord	100%	100%	100%



Une couverture progressive du territoire départemental par les PIG Habiter Mieux

Après plusieurs générations 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. Depuis 2012, les différents EPCI du département (communautés urbaines, communautés d'agglomération ou pays) mettent ainsi en œuvre progressivement des Programmes d'Intérêt Général Habiter Mieux. Ces dispositifs visent en priorité à aider les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux d'économie d'énergie (25% de gain attendu). Les travaux d'économie d'énergie réalisés par les propriétaires bailleurs sont financés s'ils permettent d'obtenir un gain de 35% d'économie d'énergie.



Les objectifs annuels des PIG Habiter Mieux en matière de lutte contre la précarité énergétique :

Maître d'ouvrage	Nom opération	objectifs annuels moyens	
		PO HM	PB HM
CU LILLE	PIG Amélioration Durable de l'Habitat Lille Lomme Hellemmes	660	
CU DUNKERQUE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CUD	150	
CA DOUAI	PIG Habiter Mieux du Douaisis	145	
CA MAUBEUGE VAL SAMBRE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CAMVS	100	
PAYS DU CAMBRESIS	PIG Habiter Mieux PAYS du CAMBRESIS	135	
CC CŒUR D'OSTREVENT	PIG Habitat durable de la CC CŒUR D'OSTREVENT	115	
PAYS CŒUR DES FLANDRES	PIG Habiter Mieux du PAYS CŒUR DE FLANDRE	85	28
CAPH	PIG HM	100	
CA VALENCIENNES		100	

- ...et par un parc privé potentiellement indigne très important

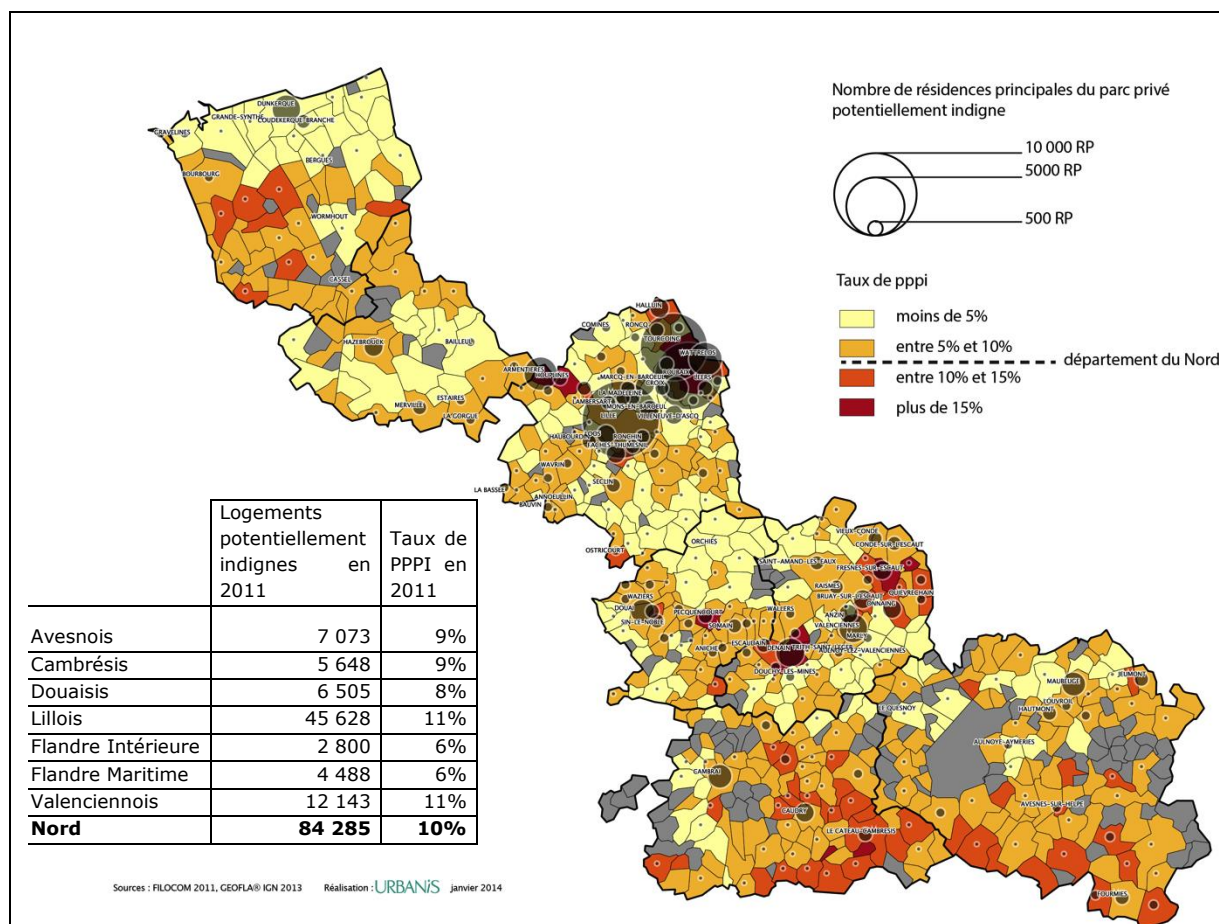
La notion de logement indigne recouvre des situations très diverses (locaux impropres à l'habitation, insalubrité, péril, saturnisme...). Il n'existe aucune source permettant de recenser exhaustivement le nombre de logements indignes mais on peut en estimer le volume grâce aux données du Parc Privé Potentiellement Indigne. Cette donnée, construite à partir des fichiers FILOCOM, recense les résidences principales de mauvaise qualité (catégories cadastrales 6, 7 et 8) occupées par des ménages aux revenus modestes. Il s'agit d'un outil de repérage du parc de logements dans lequel la probabilité de trouver des logements indignes est forte. Il permet de hiérarchiser les territoires en fonction de l'importance des enjeux et d'identifier les secteurs prioritaires en matière de traitement de l'habitat indigne.

Près de la moitié du parc privé potentiellement indigne du Nord se concentre dans la métropole lilloise

Le département du Nord compte **84 492 logements privés potentiellement indignes en 2011, soit 10% du parc de résidences principales privées (à l'échelle nationale, on estime que 2 à 3% du parc est potentiellement indigne)**. Avec plus de 45 000 logements potentiellement indignes, le **territoire lillois rassemble plus de la moitié du parc privé potentiellement indigne** du département. Les communes de Lille, Roubaix et Tourcoing concentrent à elles seules le tiers des logements potentiellement indignes du Nord.

Les taux de PPPI les plus importants s'observent sur les territoires lillois (11%) et valenciennois (11%) et dans une moindre mesure sur l'Avesnois (9%) et le Cambrésis (9%). A une échelle plus fine, on observe un poids important des logements potentiellement indignes dans les communes urbaines de l'agglomération lilloise et de l'ancien bassin minier ainsi que dans les communes rurales du sud du département et des Flandres.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne en 2011



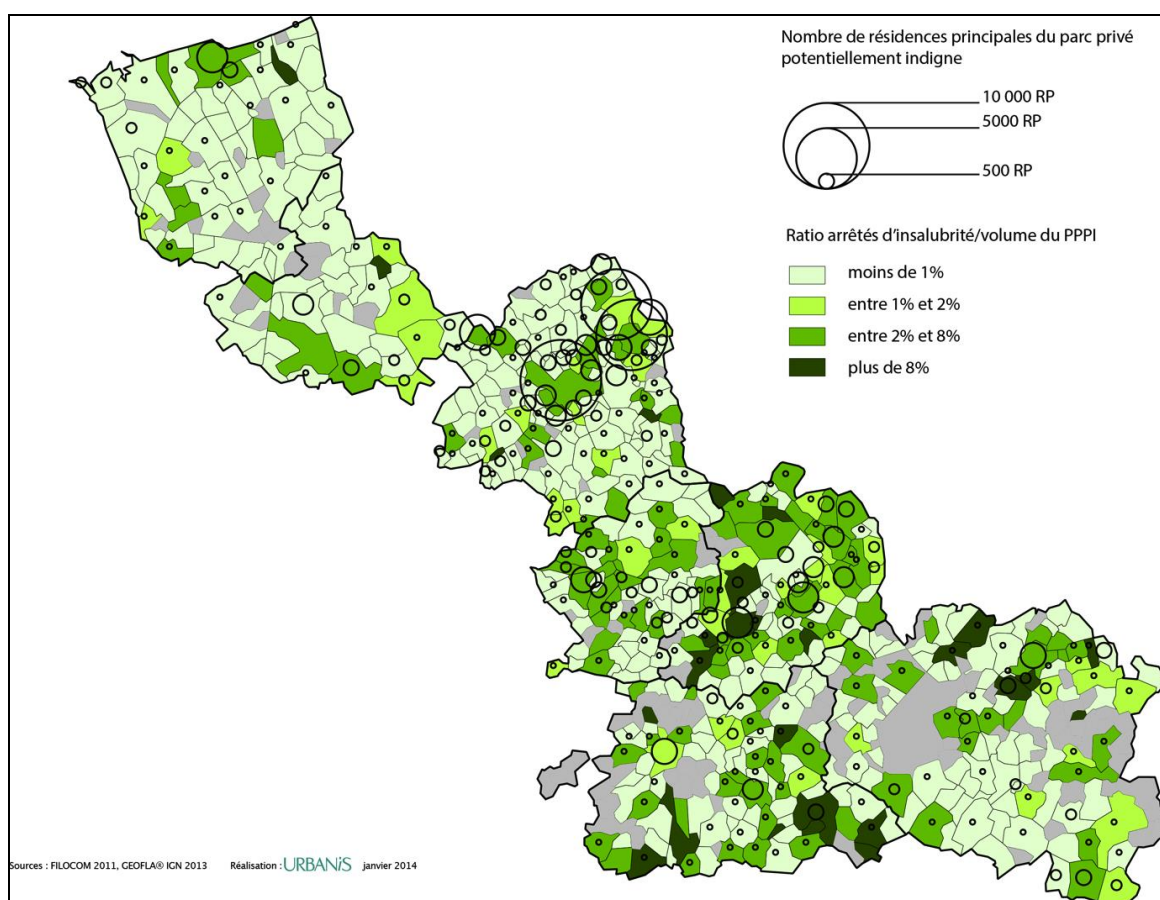
Des enjeux qui se concentrent au sein du parc locatif privé

A l'échelle départementale, **58% des logements potentiellement indignes sont des logements locatifs** (contre 27% si l'on s'intéresse à l'ensemble du parc privé). 19% des logements locatifs privés sont potentiellement indignes contre 6% des logements en propriété occupante. Le nombre de logements locatifs privés potentiellement indignes s'est accru de 15% entre 2003 et 2011 tandis que le nombre de logements en propriété occupante potentiellement indignes a diminué de 19% sur la même période. Cette évolution est à mettre en parallèle avec la précarisation du parc locatif privé par rapport au parc en propriété occupante.

Des interventions contrastées en matière de repérage et de lutte contre l'habitat indigne

	Répartition PPPI 2011	Répartition des logements sous arrêtés d'insalubrité	Répartition des levées d'arrêtés d'insalubrité
Avesnois	9%	17%	19%
Cambrésis	7%	8%	6%
Douaisis	9%	5%	8%
Lillois	48%	44%	36%
Flandre Intérieure	4%	1%	2%
Flandre Maritime	6%	5%	4%
Valenciennois	16%	20%	26%

Le rapport entre volumes de logements sous arrêté d'insalubrité et parc privé potentiellement indigne en 2011



L'activité de repérage effectuée sur les différents territoires peut être évaluée en comparant la répartition des arrêtés d'insalubrité par territoire et le poids que représentent ces territoires dans la répartition du parc privé potentiellement indigne. Les territoires de l'Avesnois et du Valenciennois et dans une moindre mesure celui du Cambrésis sont ainsi surreprésentés en terme de prise d'arrêtés. Ainsi, 17% des logements sous arrêtés dans le Nord se trouvent dans l'Avesnois alors que ce territoire rassemble 9% du parc privé potentiellement indigne du département. On observe également une surreprésentation de l'Avesnois et du Valenciennois concernant la part d'arrêtés d'insalubrité levés.

Comme l'indiquait une étude menée par le CETE en 2012²⁰, des contrastes importants existent entre les communes au sein d'un même arrondissement ou d'un même EPCI. Le rapport entre le nombre de logements sous arrêté et le nombre de résidences principales du parc privé potentiellement indigne fait ainsi ressortir des différences importantes parmi les communes fortement concernées par les enjeux d'habitat indigne. Des communes où l'activité de repérage est la plus forte : la vallée de la Sambre avec Maubeuge, Louvroil et Hautmont, à Dunkerque, au Cateau-Cambrésis, à Denain ou Roubaix et Croix. A l'inverse, on identifie des communes qui compte un « gisement » important de logements potentiellement indignes mais où le nombre d'arrêtés semble indiquer une activité de repérage moins forte : certaines communes de l'ancien bassin minier (Raismes, Bruay-sur-Escaut, Pecquencourt, Somain, Escaudain), de la métropole lilloise (Mons-en-Baroeul, Wattignies, Villeneuve d'Ascq, Halluin), ou encore Hazebrouck dans les Flandres ou Cambrai dans le sud du département.

Cette situation contrastée peut être vue comme le résultat d'une politique de lutte contre l'habitat indigne qui relève d'acteurs multiples dont la coordination ne s'est améliorée que récemment à partir de la mise en œuvre du plan d'éradication de l'habitat indigne et la mise en place en 2011, dans le Nord, du Pôle Départemental de Lutte contre l'habitat indigne. La mise en place de ce pôle a permis de renforcer et réorganiser les services compétents en matière de politique d'habitat et de santé, d'améliorer la formation des acteurs locaux et d'assurer une meilleure coordination entre ces acteurs. En parallèle, les dispositifs opérationnels ont évolué pour permettre une action plus ciblée sur l'habitat indigne.

Certaines communes et collectivités (LMCU, CAVM, CUD, AMVS) ont ainsi mobilisé des outils complémentaires pour agir sur les quartiers particulièrement fragilisés : actions incitatives de type OPAH ou PIG et interventions plus ciblées de renouvellement urbain telles que Résorption de l'Habitat Insalubre, Opérations de Restauration Immobilière ou opérations d'aménagement, notamment dans le cadre du Programme National de Rénovation des Quartiers Anciens Dégradés.

Ces opérations nécessitent cependant des moyens et une ingénierie dont ne disposent pas certaines communes comprenant elles aussi des quartiers concentrant un parc très dégradé. De même, le département se caractérise également par un parc potentiellement indigne plus diffus, sur les territoires ruraux du sud du département et de certaines communes de Flandre. L'enjeu est donc de développer des ingénieries dédiées pour organiser le repérage et le traitement des situations d'habitat indigne sur tout le département. C'est l'objectif du volet LHI mis en œuvre dans les PIG récemment initiés.

Les objectifs des PIG Habiter Mieux en matière de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

maître d'ouvrage	nom opération	Objectifs annuels moyens			
		PB Habitat Indigne	PO Habitat Indigne	PB Très Dégradé	PO Très Dégradé
CU LILLE	PIG Amélioration Durable de l'Habitat Lille Lomme Hellemmes	352			
CU DUNKERQUE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CUD		10		
CA DOUAI	PIG Habiter Mieux du Douaisis	7	5	8	5
CA MAUBEUGE VAL SAMBRE	PIG de lutte contre la précarité énergétique de la CAMVS	2	2	10	5
PAYS DU CAMBRESIS	PIG Habiter Mieux PAYS du CAMBRESIS	10	10		
CC CŒUR D'OSTREVENT	PIG Habitat durable de la CC CŒUR D'OSTREVENT	15	5		
PAYS CŒUR DES FLANDRES	PIG Habiter Mieux du PAYS CŒUR DE FLANDRE	4	10		
CAPH	PIG HM	5	3	6	2
CA VALENCIENNES		15	15		

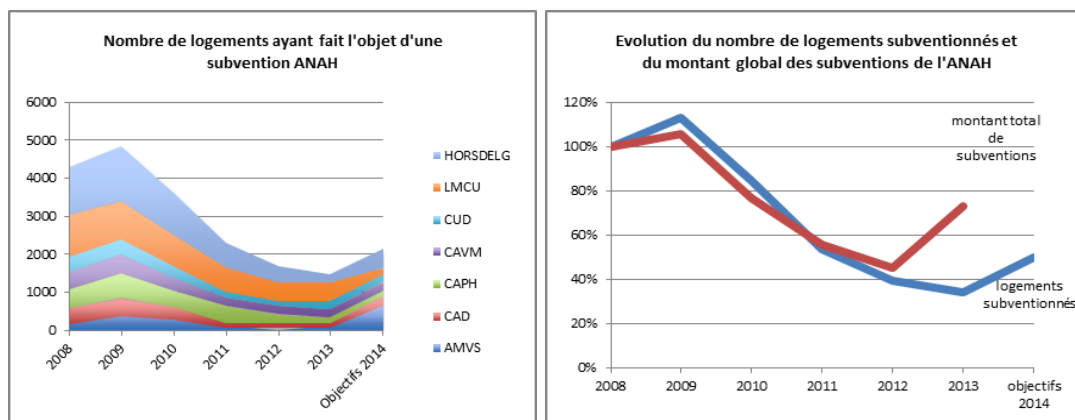
²⁰ CETE Nord Picardie (CEREMA) : Etude des stratégies locales de lutte contre l'habitat indigne, février 2012

3.3.3. L'intervention des pouvoirs publics qui évolue pour traiter les enjeux prioritaires de lutte contre la précarité énergétique et de lutte contre l'habitat indigne

- Des crédits progressivement réorientés vers l'ensemble des territoires du département...

En 2011, 2 299 logements ont fait l'objet d'un dossier de subvention et ont mobilisé 18 974 666 € d'aide de l'ANAH. Les logements en propriété occupante représentent les trois quarts des logements aidés sur l'ensemble du département et un quart du montant global de subventions.

72% des logements aidés en 2011 (1 661 logements) se trouvent sur les territoires des EPCI délégataires (cf. annexe). Ils mobilisent 81% des subventions engagées sur le département en 2011. Le territoire de LMCU regroupe 27 % des logements aidés et 47% des subventions engagées.



L'analyse de l'activité de l'ANAH entre 2008 et 2014 montre une diminution de l'intervention de l'ANAH sur le département de 2009 à 2011 suivie d'un regain d'activité. Cette baisse est plus prononcée pour les propriétaires bailleurs (-56% en termes de logements et - 47% en termes de subvention) que pour les propriétaires occupants (-40% en termes de logements et -34% en termes de subvention). Cette baisse importante s'explique par l'achèvement progressif de plusieurs OPAH-RU, qui mobilisaient des moyens importants, dans le Dunkerquois, le Lillois, le Denais ainsi que par la réorientation de la politique de l'ANAH, d'une intervention concentrée sur des périmètres fragiles à une action plus diffuse sur des territoires élargis. Les nouvelles règles d'intervention de l'Agence (action renforcée sur les travaux de lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne, rééquilibrage des aides en direction des propriétaires occupants, exigence de projet plus qualitatifs pour les propriétaires bailleurs) ont, en effet, demandé une adaptation et une appropriation par les acteurs locaux.

- ... Mais un accompagnement plus « diffus » des propriétaires concernés

Les nouvelles orientations progressives des politiques d'amélioration de l'habitat visent donc bien à accompagner le plus grand nombre de propriétaires pour la réhabilitation de leur logement sur la base de priorités conformes aux besoins du territoire : lutte contre l'habitat indigne et lutte contre la précarité énergétique, mais avec des taux de couverture des travaux d'ensemble à réaliser moins importants que pour les anciennes générations d'OPAH.

Ainsi, l'ampleur des travaux à réaliser pour être éligibles aux aides apparaît aujourd'hui comme un frein à la concrétisation des programmes de travaux pour les propriétaires les plus modestes, limitant l'efficacité des interventions de l'ANAH sur ce champ, qui sont plus adaptées aux propriétaires en capacité d'avancer les fonds et de réaliser les travaux prioritaires à toute intervention énergétique sur leur habitation.

Davantage de ménages potentiellement aidés, une ingénierie dédiée sur une grande partie du territoire, mais des aides plus limitées pour aider le plus grand nombre... Quid des publics les plus modestes, pour lesquels les travaux d'économie d'énergie ne représentent qu'une petite part des travaux à réaliser ?

3.3.4. En synthèse, une cible d'intervention partagée : les économies d'énergie, mais avec des modalités et critères différents d'attribution, une ingénierie de plus en plus complexe à mobiliser

Les acteurs de l'amélioration de l'habitat du Département du Nord ont globalement tous identifié la problématique énergétique comme axe prioritaire d'intervention mais avec des cibles, moyens et outils différents.

La question de l'efficacité de ces interventions publiques se pose aujourd'hui en termes de lisibilité des interventions et d'impact sur les publics cibles.

Comment optimiser les modes d'intervention sur le parc privé dégradé, énergivore et apporter des réponses adaptées aux besoins des populations les plus fragiles ?

Quelle efficacité des interventions publiques actuelles ?

- quelle lisibilité des interventions ?
- quel impact sur les publics cibles ?
- comment optimiser les modes d'intervention sur le parc privé dégradé, énergivore et apporter des réponses adaptées aux besoins des populations les plus fragiles ?

Le parc privé présente des enjeux spécifiques d'intervention en termes d'inconfort, de vétusté, et de déperditions thermiques, nécessitant un réinvestissement massif pour permettre son amélioration.

La difficulté réside tant dans l'état de vétusté du parc, que dans son occupation, caractérisée par des occupants aux ressources modestes, nécessitant le déploiement d'une ingénierie spécifique adaptée.

- **L'impact du recentrage progressif de l'Etat vers les travaux de performance énergétique sur des territoires plus larges d'intervention**

L'Etat, par le déploiement de dispositifs thématiques à grande échelle, de type PIG (Programme d'intérêt général), permet d'aider les propriétaires occupants et bailleurs à réaliser des travaux d'amélioration thermique de leur logement. Les subventions de l'ANAH sont conditionnées, au-delà des critères classiques d'attribution (ressources pour les propriétaires occupants et loyers conventionnés pour les propriétaires bailleurs) à la nature des travaux à réaliser. Les travaux, pour ouvrir droit aux aides doivent permettre un gain énergétique minimal de 25%. Dans le cadre de ces PIG, les autres partenaires financeurs (EPCI et/ ou villes) s'alignent globalement sur les critères de l'ANAH pour apporter leurs aides. Les travaux répondant donc aux critères ouvrant droit à l'ASE (> à 25% de gain) sont donc globalement bien aidés dans ces opérations. L'enjeu pour l'Etat est donc d'étendre ce type de dispositifs, qu'accompagnent une ingénierie solide (réalisation de diagnostics thermiques, accompagnement financier des propriétaires, programmation des travaux prioritaires) et permettant la réalisation de travaux énergétiques prioritaires.

Ces dispositifs initiés par l'ANAH apportent donc une bonne réponse au parc énergivore, moyennement dégradé, pour des propriétaires occupants modestes ou très modestes et pour des propriétaires bailleurs réalisant des travaux énergétiques (> à 35%) et conventionnant leurs loyers.

- **les points positifs du dispositif** : bonne couverture du département en PIG sur les secteurs les plus peuplés, financement d'une ingénierie adaptée, bonne réponse aux travaux ponctuels de performance énergétique à réaliser, cible d'intervention cohérente avec l'état moyen et la typologie du parc privé du Département

- **les points négatifs :**

- Les territoires ruraux non encore couverts par ces dispositifs, seuls les propriétaires sont directement impactés (quid des locataires ?) et les travaux prioritaires autres qu'énergétiques sont peu ou mal financés. Les propriétaires de logements pour lesquels des travaux prioritaires sont préalables à toute intervention énergétique sont donc difficiles à accompagner dans ce cadre.
- Quid des logements où les travaux à réaliser sont importants (mais pour lesquels le financement en travaux lourds n'est pas mobilisable puisque le bien n'est pas suffisamment dégradé au regard des critères d'attribution des aides de l'ANAH) ? Comment financer au mieux dans ce cadre des restes à charge importants pour les ménages pour permettre une rénovation globale et durable du logement ?

- **Les interventions de la Région Nord Pas de Calais en direction du parc privé : un objectif partagé d'amélioration thermique et environnemental des logements, mais centré sur l'atteinte du BBC rénovation.**

La recherche d'une réhabilitation thermique des logements est également une des pistes d'action prioritaire du Conseil Régional du Nord Pas de Calais, qui vise à une requalification thermiquement ambitieuse des logements privés de la Région, dans le cadre du plan 100 000 logements. L'objectif est de rénover efficacement et durablement l'ensemble du parc de logements anciens pour offrir à la fois de meilleures conditions de vie aux habitants, réduire leurs dépenses, tenir les engagements du Plan climat régional et atteindre l'objectif «facteur 4» (diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050).

Là aussi, les objectifs sont la performance énergétique et la réhabilitation à grande échelle du parc de logement énergivore via un vaste plan régional de réhabilitation énergétique et environnementale du parc de logements anciens.

Mais l'objectif d'intervention diffère de celui de l'Etat, puisque les travaux à réaliser ne doivent pas seulement atteindre le seuil des 25% de gain énergétique mais tendre vers le BBC rénovation.

Les travaux à réaliser doivent en effet répondre à un ordonnancement précis, réalisé sur la base d'un audit énergétique et environnemental, initié par le Conseil Régional et testé à grande échelle, listant l'ensemble des travaux à réaliser pour atteindre cet objectif.

Les travaux accompagnés sont donc strictement des travaux ambitieux d'économies d'énergie. Dans ce cadre, la Région apporte un soutien fort aux partenaires qui souhaitent s'inscrire dans cette démarche : aides complémentaires à l'ingénierie en opérations programmées (financement du coût des Audits) et possibilité de financement des travaux ciblés par l'audit, à hauteur de 4000 € par logement de subvention maximum (soit 15% des travaux, plafonné à 4000 €) et jusqu'à 3 500 € de prime (si atteinte de l'objectif de 104 kWhEp/m².an)

Au regard du coût moyen des travaux à réaliser pour ces travaux BBC compatibles (environ 34 000 € pour une réhabilitation énergétique) et des aides apportées en propre par le Conseil Régional, qui offre un taux de couverture moyen de 15 à 20%, la question des capacités financières des propriétaires est primordiale.

Quelles cibles pour ce dispositif ?

Si la cible technique est bien identifiée et commune avec d'autres financeurs : les logements énergivores de la Région Nord Pas de Calais, le public concerné a priori n'est pas le même.

En diffus, cet objectif semble adapté pour des personnes disposant de moyens financiers leur permettant de financer leur réhabilitation, ou tout du moins leur reste à charge et pour un type de bâti où les travaux autres qu'énergétiques ont déjà été réalisés.

En opération programmée, en cas de conventionnement avec la Région, l'avantage est la capacité de mobiliser des aides de l'ANAH, en complément de ces aides Région... mais se pose alors la compatibilité de la cible habiter mieux et de la cible du plan 100 000 logements. D'un côté, des publics modestes, avec des difficultés de financements de leur projet de travaux, de l'autre, un objectif de réhabilitation thermique nécessitant des investissements importants.

Si des aménagements sont possibles (possibilité de phaser les travaux économies d'énergie) pour permettre aux publics « habiter mieux » de bénéficier de l'aide de la Région, en sus des autres subventions, l'adaptation de cet outil et de ces aides au parc dégradé et à son occupation se pose...

Comment financer l'ensemble des travaux prioritaires (assainissement, salubrité, électricité, et tous travaux garantissant le clos et le couvert), si seuls les travaux économies d'énergie sont financés ?

En cas de possibilité de financement des autres travaux que les travaux de performance énergétique, le cumul des travaux à réaliser pour rentrer dans la cible et être éligible dépasse bien souvent le plafond de travaux subventionnables et compromet la faisabilité du projet.

Si, par ses exigences, ce dispositif permet la mise en œuvre de réhabilitations exemplaires, il risque en revanche de ne pas être adapté à certains projets concernant des occupants aux ressources limitées et des logements trop dégradés.

Les interventions de l'Etat et de la Région convergent donc sur une cible en apparence commune, mais avec des objectifs, critères et moyens complexes à articuler dans un contexte fragilité économique et sociale importante.

- **L'intervention du Conseil Général pour l'habitat privé : d'un dispositif d'aide à la pierre à une politique en faveur des occupants en précarité énergétique : le dispositif Nord Energie Solidarité**

La politique d'aide du Département a cherché à recentrer ses aides en direction de l'occupant en priorité, qu'il soit locataire ou propriétaire... c'est une nouvelle fois la question énergétique qui est prioritaire, mais non plus du point de vue technique et environnemental (angle « performance énergétique »), mais du point de vue social, maîtrise des charges et occupation (précarité énergétique).

Des dispositifs d'intervention qui peinent à répondre à la fois aux besoins massifs en réhabilitation des logements et à la problématique de maintien dans les lieux d'occupants à ressources modestes.

La refonte actuelle du système d'aides du Conseil Général sur l'habitat privé, définie par des orientations stratégiques pose un cadre d'intervention fondé sur :

- la recherche de cohérence et d'équité territoriale ;
- l'aide aux publics les plus fragiles du département ;
- un accompagnement n'excluant pas les territoires non délégataires ;
- une prise en compte de la précarité énergétique dans ses différentes cibles (locataires, propriétaires) ;
- une approche globale, à la fois sociale et technique, sur le volet habitat et publics précaires.

Un dispositif expérimental centré sur l'aide aux occupants en situation de précarité énergétique

Ce nouveau dispositif vise à accompagner les ménages en situation de précarité énergétique en distinguant 3 volets d'intervention.

- volet 1 : pour les travaux éligibles à l'ANAH : aides aux propriétaires en complément des aides ANAH (en abondement des subventions existantes) – mêmes conditions techniques (bouquet de travaux – 25% de gain) mais conditions de ressources différentes (publics FSL – ressources inférieures à 1,5 RSA)
- volet 2 : pour des travaux énergétiques ne permettant pas d'atteindre le gain de 25% - sur la base d'une liste de travaux prioritaires
- volet 3 : pour des travaux d'amélioration urgents et des réparations locatives

Les principales innovations et différences avec les dispositifs d'intervention ANAH et Conseil Régional portent sur :

- la cible : les occupants éligibles « FSL » dont les ressources n'excèdent pas 1,5 RSA (qui constituent la frange la plus modeste des publics éligibles à l'ANAH)
- la possibilité de financement des travaux réalisés par des locataires
- l'expérimentation de dispositifs de financements innovants, en alternative aux subventions classiques, dont le chèque travaux pour les travaux de rénovation énergétique et de solidarité. La délivrance de chèques travaux se fera sous condition d'intervention d'entreprises labellisées RGE et d'entreprises d'insertion.
- la possibilité de prise en compte des travaux de précarité énergétique qui ne permettent pas d'atteindre le gain de 25% (FART)
- la prise ne compte de la pédagogie et de l'usage du logement après travaux.
- la création d'une plateforme d'information permettant l'orientation de tous les ménages concernés par les travailleurs sociaux

Ce dispositif apparaît donc en certains points complémentaires aux aides de l'ANAH, mais sur une partie de la population seulement : les ménages précaires, éligibles au FSL, qui constituent une nouvelle catégorie d'intervention au sein des « publics très modestes » de l'ANAH. Il n'y a donc pas de correspondance entre les plafonds d'intervention des financeurs, chacun gardant ses propres critères d'attribution des aides.

L'impact de ce nouveau dispositif sera évalué dans le cadre de la démarche expérimentale mise en œuvre, à compter du mois de juin 2014.

En synthèse, les interventions conjointes de l'Etat, de l'ANAH, du Conseil Régional et du Conseil Général ciblent toutes la question énergétique, abordée avec des critères d'intervention (cibles, conditions, nature et montant de travaux pris en compte) et des modalités d'intervention (Audits ou outils d'évaluations énergétiques, subventions, primes, actions pédagogiques) différentes.

Dans ce contexte, la mobilisation des dispositifs en direction de l'habitat privé apparaît complexe, et nécessite une ingénierie dédiée, lourde, devant optimiser l'articulation de ces aides possibles afin d'apporter une réponse adaptée aux propriétaires et aux occupants concernés.

La faiblesse de l'offre en logements locatifs sociaux par rapport à l'importance des besoins dans le département du Nord fait qu'une part importante des ménages les plus modestes ne trouvent pas à se loger au sein du parc social et demeurent au sein du parc privé et notamment dans ses segments les moins valorisés et les plus dégradés. Le département du Nord se caractérise en effet par la médiocrité de son parc privé (10% du parc est potentiellement indigne, contre à 2 à 3% l'échelle nationale). Les besoins d'amélioration et d'adaptation du parc privé restent donc très importants malgré les interventions continues de l'ANAH et des collectivités depuis plusieurs années, avec un fort enjeu d'optimisation des financements sur ce champ.

CONCLUSION PARTIE III

La tension constatée sur le parc dans le département est fortement liée à la faiblesse de la construction et donc à un report important des besoins sur le parc existant. Elle s'exprime par :

- L'importance du volume de la demande sociale (87 000 demandes exprimées), qui peut néanmoins être modérée par une relative fluidité dans le parc (plus de 20 000 logements libérés par an) et la dynamique de construction sociale observée sur la période récente (3800 mises en services annuelles). Les difficultés sont davantage liées à une inadéquation entre l'offre et la demande en matière de typologie et surtout de niveau de ressources ;
- Une forte attractivité du parc ancien, qui s'exprime par une vacance faible, non en raison de ses qualités intrinsèques mais du fait de niveaux de prix modérés. Ainsi le parc privé dégradé, joue un rôle de parc social d'usage en accueillant une part importante de ménages sous le seuil de pauvreté, qui n'ont accès qu'aux segments les moins valorisés du marché. Ces ménages sont, par ailleurs, contraints dans leurs dépenses d'amélioration du logement et donc particulièrement vulnérables aux problématiques d'indignité et de précarité énergétique.

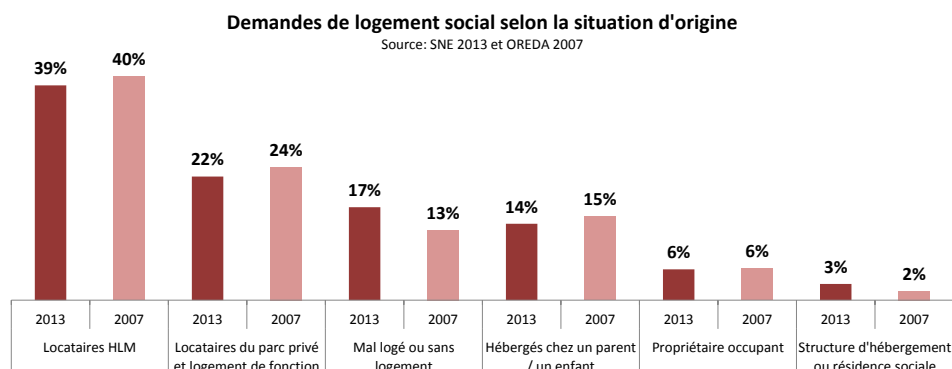
4 - Des parcours résidentiels peu fluides pour les Nordistes

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

4.1.1. Une augmentation des ménages en incapacité d'accéder ou de se maintenir dans leur logement

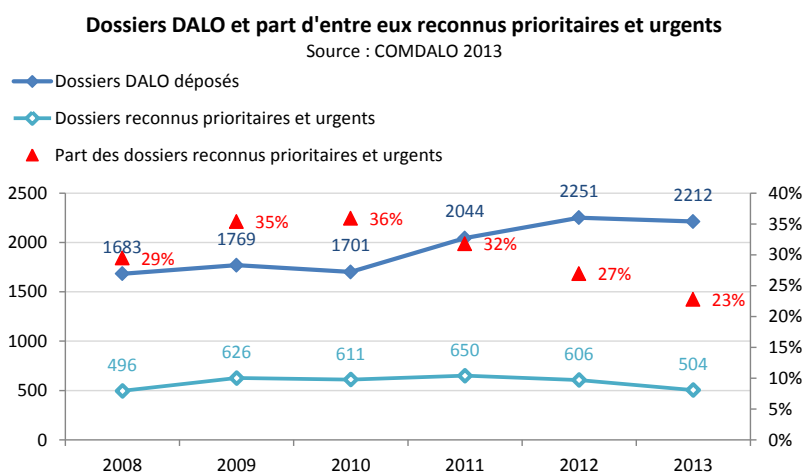
On constate sur la période récente une **fragilisation de la situation financière d'une partie des Nordistes**, qui a des conséquences sur la capacité d'accès au parc, y compris social, et sur la capacité à se maintenir dans le logement.

Ainsi, la part des ménages mal logés ou sans logement, qui recouvre des situations diverses : ménages hébergés chez des tiers (9200 demandeurs), sans abris (1200 demandes), à l'hôtel (100 demandes), en camping (180 demandes) etc., est en nette hausse par rapport à 2007, au détriment des ménages en situation de stabilité face au logement (locataires privés et HLM notamment).



De plus, une majorité des demandeurs ne disposent que de très faibles revenus (78 % d'entre eux sont éligibles à un logement PLAI) et le problème de l'accessibilité au parc social, notamment neuf (Cf. page 62), pour ces ménages a été de nombreuses fois soulevé et cela malgré une solvabilisation des ménages à travers l'APL.

La montée en puissance du dispositif DALO montre également cette précarisation de la demande, avec près de **2000 dossiers déposés par an** dans le département au cours des dernières années. Parallèlement, on observe une **nette diminution de la proportion des dossiers reconnus prioritaires et urgents** (18 % en 2013, contre 36 % en 2010).



Il est essentiel que les EPCI délégataires et disposant d'un PLH se saisissent de la question du droit au logement des ménages défavorisés identifiés grâce au PDALPD et au dispositif DALO, bien qu'elle ne fasse pas directement partie du champ de la délégation de compétence, mais compte tenu du rôle qu'ils jouent en matière de production de l'offre sociale.

En la matière, LMCU innove avec la mise en place d'un Accord Collectif Intercommunal.

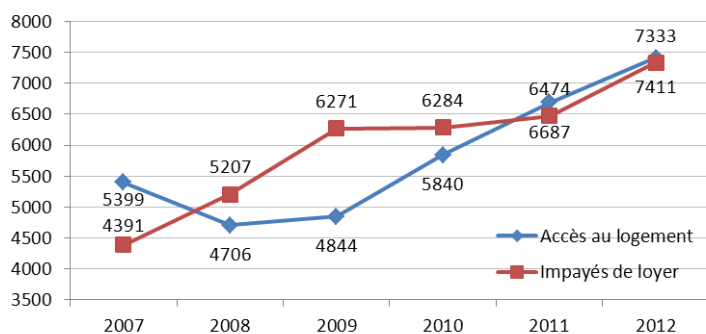
Zoom : Accord Collectif Intercommunal de LMCU

Inscrit dans le PLH adopté en décembre 2012, l'ACI a pour but de faciliter l'accès au logement de 13 situations identifiées comme prioritaires. Ces ménages représentent en 2013, 40% des attributions en première entrée et trouvent une réponse à proximité de leur lieu de résidence antérieur. La répartition des attributions montre que certains territoires ont un déficit d'offre abordable (La Lys notamment) et que les communes les plus fragiles ont une prise en charge supérieure de ce type d'attribution.

Néanmoins, l'accord collectif a modulé ces objectifs en faveur d'un effort d'accueil des communes dont le parc social est le moins fragilisé, effort en partie réalisé.

L'ACI s'accompagne d'une charte de bonnes pratiques en commission d'attribution et de groupes de travail sur les modalités de mise en œuvre à l'échelle des quartiers, au sein d'une Conférence Intercommunale du Logement.

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



La difficulté croissante à se maintenir dans un logement est également observable au travers de la forte augmentation des demandes d'aides à l'accès ou au maintien dans le logement déposées auprès du FSL.

En 2012, environ 14 700 demandes ont été déposées, dont la moitié pour solliciter une aide à l'accès au logement et l'autre moitié pour le remboursement de dettes de loyers, soit **une augmentation de + 50 % des demandes d'aides depuis 2007.**

La part des revenus consacré au logement (loyer ou paiement des traites) est un indicateur intéressant, mais difficilement mobilisable sur l'ensemble des ménages à une échelle fine.

A l'échelle régionale, le taux d'effort net (loyer ou paiement des traites et charges auquel on soustrait les aides au logement) des ménages modestes et à bas revenus s'élevait à 23,6 % en 2006 (+ 9 points par rapport aux autres ménages). Les charges pesait pour moitié dans ce taux d'effort pour les ménages modestes et à bas revenus, alors qu'il représentait un tiers du taux d'effort des autres ménages.

A l'échelle départementale, ces données sont disponibles pour les allocataires de la CAF, qui sont par ailleurs les ménages rencontrant le plus de difficultés à assumer les frais liés au logement.

Dans le département, **plus de 20 % des allocataires ont un taux d'effort lié au logement supérieur à 30 % de leurs revenus**, ce qui est la limite d'acceptabilité généralement utilisée. Cela illustre un **décrochage entre les capacités financières des ménages et l'augmentation des prix de l'immobilier**. Cette proportion reste néanmoins inférieure à la moyenne nationale (25 %)

Ces phénomènes sont particulièrement prégnants au sein du parc locatif privé ; les plafonds de loyer pratiqués dans le parc locatif social permettant davantage de limiter les taux d'effort.

Il faut ajouter que le loyer pris en compte intègre l'APL accordée, mais ne comprend pas les charges. Ainsi, ces ménages sont **face à de réelles difficultés à assumer le paiement de leur loyer ou de leurs traites**.

Part des allocataires CAF consacrant plus de 30% de leurs revenus au paiement de leur loyer ou remboursement d'emprunt (APL comprises et hors charges)

	Ensemble du parc	dont Parc locatif privé	dont Parc locatif social	dont Logement en accession
Avesnes-sur-Helpe	17,1%	10,6%	4,0%	2,5%
Cambrai	21,1%	16,2%	2,2%	2,7%
Douai	18,5%	11,6%	4,5%	2,4%
Dunkerque	18,3%	10,9%	4,6%	2,8%
Lille	23,0%	16,5%	3,7%	2,8%
Valenciennes	18,9%	12,2%	4,4%	2,2%
NORD	20,7%	14,1%	3,9%	2,6%
PAS-de-CALAIS	17,6%	11,3%	3,8%	2,4%
REGION N-PdC	19,6%	13,1%	3,9%	2,6%
France Métro	24,8%	18,5%	3,0%	3,3%

Source CAF 2012

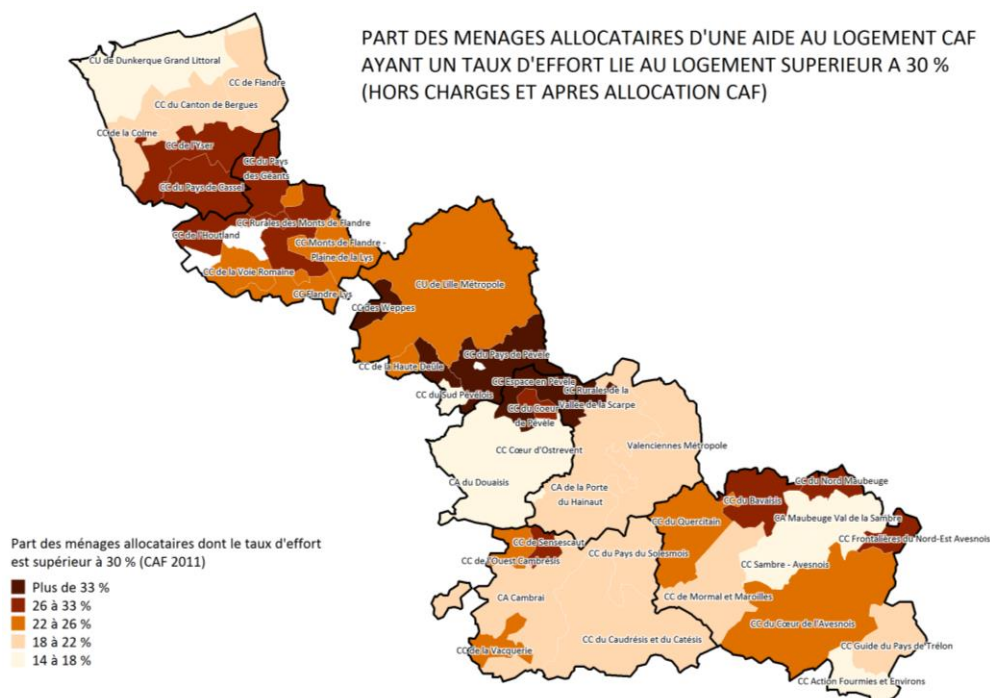
Exemple : le taux d'effort lié au logement

Pour une personne seule disposant de ressources nettes équivalentes au SMIC (1113€/mois) et souhaitant louer un 40 m² à Lille (480€/mois), le taux d'effort lié au logement est de **43 %** (compte tenu de ses revenus, cette personne ne bénéficie pas de l'APL).

Pour un logement social de taille équivalente (220€/mois pour un logement à 5,5€/m²), son taux d'effort ne serait que de **19 %**.

Si la cartographie des ménages allocataires CAF est proche de celle des revenus avec une mise en relief des territoires les plus fragiles économiquement - la CUD, le bassin minier, le Cambrésis et l'Avesnois (Cf. Annexe 18), celle des ménages allocataires dépensant plus de 30% de leurs revenus au paiement de leur loyer ou au remboursement d'emprunt montre d'autres phénomènes. En effet, **les territoires les plus concernés par des taux d'effort importants sont des territoires favorisés économiquement** (la Flandre Intérieure et la Pévèle notamment) où :

- le parc social est peu présent, obligeant les ménages modestes à se loger dans le parc privé où les niveaux de loyers sont élevés
- on observe des forts rejets de population souhaitant accéder à la propriété et ne pouvant réaliser leur projet au sein de LMCU ou de la CUD, et contraints à des taux d'effort et durées d'endettement importants.



La hausse des prix de l'immobilier combinée à une stabilité des revenus de la population aboutit à un développement des situations d'impayés locatifs qui recouvrent des réalités de plus en plus diverses et complexes. En ce sens, le PDLAPD 2013-2018 prévoit la réalisation d'une charte de

prévention des expulsions locatives permettant de préciser le rôle de chacun des acteurs et de fixer leur engagement, mais également de recenser et diffuser les bonnes pratiques mises en œuvre sur le territoire.

4.1.2. Une concentration des solutions d'hébergement et de logement accompagné dans la métropole lilloise

Le département compte :

- 3459 places d'hébergement (englobant hébergement d'urgence, logement temporaire, hôtel et places financées en ALT – Allocation Logement Temporaire- seul) ;
- 2597 places d'insertion (incluant les places de Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale et de stabilisation) ;

	Nord	Nord Pas de Calais	France métro.
Taux d'équipement en places d'hébergement pour 1000 adultes de 20 à 59 ans	3,9	3	1,8

Source : STATISS 2012

ce qui représente plus de 6000 places d'hébergement (urgence, CHRS et stabilisation), et correspond à un **taux d'équipement largement supérieur à la moyenne nationale et régionale.**

Néanmoins, on constate une forte **métropolisation dans la localisation des places d'hébergement** : avec 3 347 places l'arrondissement de Lille compte deux fois plus de places d'hébergement, rapportées à la population, que le Valenciennois et 6 fois plus que le Douais²¹.

	Avesnois			Cambrésis			Douais			Dunkerquois			Lillois			Valenciennois			Nord	
Pop 20-59 ans	120 069			83 310			131 179			198 894			659 650			184 764			1 377 865	
	nb places / 1000 hts	% places		nb places / 1000 hts	% places		nb places / 1000 hts	% places		nb places / 1000 hts	% places		nb places / 1000 hts	% places		nb places / 1000 hts	% places	nb places / 1000 hts	nb places / 1000 hts	
Hébergement d'urgence	150	1,25	6%	81	0,97	3%	60	0,46	2%	383	1,93	14%	1766	2,68	66%	251	1,36	9%	2691	1,95
CHRS	115	0,96	5%	121	1,45	6%	117	0,89	5%	268	1,35	12%	1351	2,05	62%	211	1,14	10%	2183	1,58
Stabilisation	70	0,58	17%	63	0,76	15%	14	0,11	3%	10	0,05	2%	230	0,35	56%	27	0,15	7%	414	0,30

Le département compte également 771 places en résidences sociales, 299 en Foyers de Jeunes Travailleurs et 2903 en Foyers de Travailleurs Migrants²².

En 2011, le département du Nord comptait 355 places de maisons relais / pensions de famille ouvertes. Il faut y ajouter 447 places dont l'ouverture a été validée mais qui ne sont pas encore ouvertes. Au total, l'objectif fixé est de 891 places.

	Places ouvertes en 2011	Places dont l'ouverture a été validée en CRV	Total	Nb d'habitants par place
Avesnois	20	46	66	3 555
Cambrésis	10	52	62	2 562
Douais	39	20	59	4 196
Dunkerquois	56	89	145	2 591
Lillois	190	222	412	2 913
Valenciennois	40	18	58	6 003
TOTAL	355	447	802	3198

Source : PDALPD 2012

Le rapport entre le nombre de places programmées par arrondissement et le nombre d'habitants montre la nécessité de travailler à une répartition des places restantes pour rééquilibrer l'offre entre les arrondissements. Ainsi, l'arrondissement de Valenciennes puis celui de Douai semblent prioritaires au regard des données chiffrées.

²¹ Source : Diagnostic PDLAPD 2013-2018

²² Non encore transformé en résidence sociale. Source des données : STATISS 2012

Par ailleurs, les structures d'hébergement font face à une très forte sollicitation sur la période récente en lien avec une mobilisation importante de la part des demandeurs d'asile, mais également à un prolongement des durées de séjour qui révèle un fort enjeu de fluidification des sorties d'hébergement. **Ainsi, et malgré une offre développée, le département souffre d'une pression importante sur le parc d'hébergement d'urgence et temporaire.**

Il faut également ajouter que, dans le département, les financements PLAI ont surtout été orientés vers la production de logements sociaux à bas loyer mais pas forcément en direction des logements d'insertion. Au-delà des aspects financiers, c'est la question des conditions de montage des opérations qui est posée : captation foncière, rôle des opérateurs, etc. Le PDALPD prévoit la mise en place d'un groupe de travail dédié à cette question et en charge de :

- Développer la connaissance de la production et de l'usage des logements PLA-I
- Identifier les leviers et blocages à la production et à la gestion des logements d'insertion, en particulier dans le diffus.
- Appuyer la mise en œuvre des MOUS « offre nouvelle »²³ sur l'ensemble des territoires.

Les besoins des ménages les plus fragiles peuvent également trouver des réponses dans la **mobilisation du parc privé**. En ce sens, le Fonds de Solidarité Logement finance l'action d'une vingtaine d'opérateurs au titre de la Gestion locative adaptée (1450 logements concernés au total). Cette aide concerne des logements privés en mandat de gestion (près de 1000 logements, dont la très grande partie est propriété de l'UES PACT) et des logements sociaux en sous-location et bail glissant. L'Etat intervient également au titre de l'intermédiation locative (en 2011, 72 logements mobilisés en mandat de gestion, 76 logements mobilisés en sous-location).

Le PDALPD prévoit de renforcer la réflexion sur la contribution du parc privé au logement des personnes défavorisées, via l'élaboration d'un état des lieux de l'offre existante en sous-location et mandat de gestion, l'identification des besoins par territoire et l'élaboration d'un plan de développement tenant compte des spécificités des territoires. L'objectif de mobilisation du parc privé peut également être articulé avec la lutte contre la vacance pour les territoires marqués par ces phénomènes.

4.1.3. Un investissement des EPCI au travers de leur PLH en cours de consolidation

Les EPCI ont également intégrés dans le cadre de leur PLH la nécessité d'apporter une réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment par le financement de structures d'hébergement ou de logements temporaires mais également par la création d'instance partenariale permettant une meilleure connaissance des situations et une amélioration de leur traitement.

	Politiques locales en faveur des ménages les plus fragiles
CU de Dunkerque	Animation d'une commission de concertation en faveur des mal-logés Travail en partenariat avec les bailleurs pour faciliter la production de logements PLAI via le bail emphytéotique Dispositif d'intermédiation locative Accompagnement à la création et réhabilitation de structures ou places d'hébergement (recherche de foncier, aide au montage de dossiers, aide financière) : Requalification des foyers de travailleurs migrants sur le territoire, Réhabilitation du foyer intercommunal d'urgence, Réalisation d'une résidence sociale pour l'accueil des SDF souffrant de troubles psychiques

²³ Les MOUS « offre nouvelle » ont pour objectif de favoriser l'accès à un logement décent et durable des ménages les plus défavorisés exclus des dispositifs classiques de relogement. Il s'agit d'un dispositif qui articule un ensemble d'actions et de démarches pour permettre le repérage de ménages en grande difficulté d'accès au logement, le développement d'une offre de logement adaptée, l'installation de ce ménage dans de bonnes conditions et son accompagnement social dans le temps.

LMCU	Définition d'un programme de création de places d'hébergement d'urgence Crédits communautaires propres pour le financement en PLAI des places en hébergement d'urgence et d'insertion Création 300 places en maisons-relais (accompagnement en ingénierie et en financement PLA-1)
CA Porte du Hainaut	Mise en place d'une conférence communautaire pour le droit au logement Aides financières à la production de logements d'urgence et de places d'hébergement temporaire
CA Valenciennes Métropole	Poursuivre l'accompagnement des ménages très sociaux vers une offre de logements très sociaux autonomes (locatifs sociaux en PLAI ou logements privés conventionnés très sociaux)
CA du Douaisis	Création d'un centre maternel proposant un accueil et un hébergement les femmes enceintes et les mères isolées Création d'une résidence sociale proposant un accueil transitoire Aides financières pour la création de places d'hébergement en résidences sociales et maisons relais (45 000 euros par an pour les constructions neuves, soit 5000 € par logement)
Agglo Maubeuge Val de Sambre	-
CA de Cambrai	Création d'une nouvelle résidence sociale à Cambrai Production de logements adaptés avec accompagnement social (flécher 50% des PLAI pour les publics cibles du PDALPD)

Néanmoins, les bilans à mi-parcours des délégations des aides à la pierre ont permis de mettre en avant le constat que, en dehors de LMCU, les EPCI délégataires participent très peu aux instances locales du PDALPD, et n'intègrent pas dans leur programmation des opérations destinées aux ménages pris en charge dans les MOUS (ou identifié dans d'autres instances telles que le comité de concertation en faveur des mal-logés de la CUD), dont ils assurent pourtant la maîtrise d'ouvrage.

En termes d'observation, tout ce qui relève de la connaissance de la demande la plus sociale est porté par la DDCS et la DDTM mais n'est pas assumé par les territoires eux-mêmes, en dehors de LMCU, dans une relation directe aux CCAS, aux communes et aux partenaires sociaux présents dans l'EPCI.

Hormis pour la prise en charge des situations les plus sévères reposant exclusivement sur les services de l'Etat et du Département, il conviendrait que les EPCI investissent davantage le PDALPD (production de logement adaptée, contribution financière, mobilisation de leurs droits de réservation, contribution à l'observation de la demande très sociale, etc.).

La forte hausse des prix de l'immobilier dans un contexte de stagnation des niveaux de revenus, voire de diminution pour les ménages les plus précaires, est à l'origine d'un décrochage progressif entre les niveaux de loyers et les capacités financières des Nordistes et donc de difficultés croissantes à accéder ou se maintenir dans un logement.

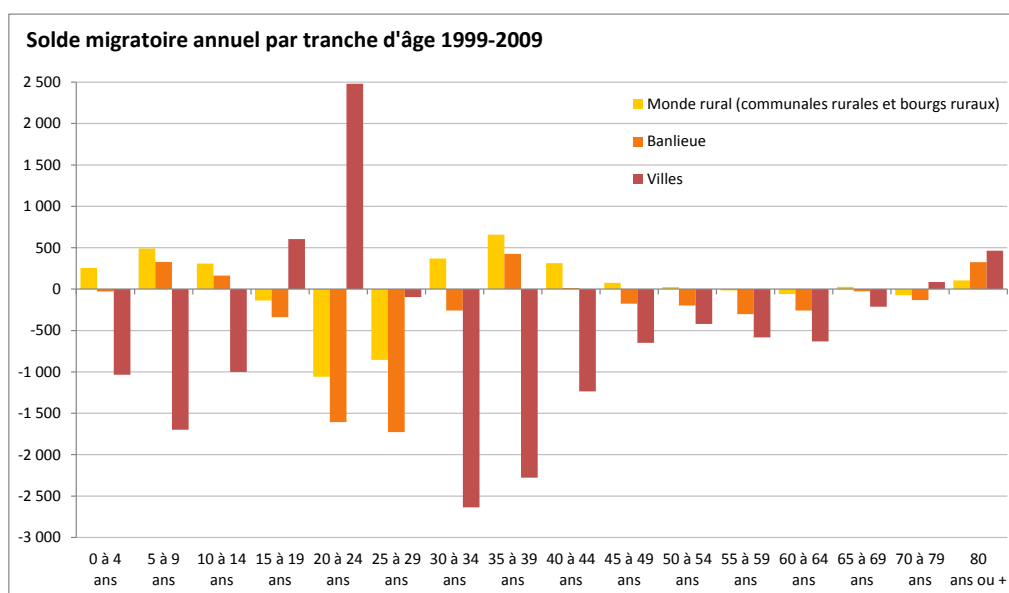
Ce phénomène s'observe par une forte précarisation des demandeurs de logements sociaux mais aussi par des taux d'effort de plus en plus importants notamment dans le parc locatif privé.

En réponse à cette problématique, le département dispose d'une offre en solutions d'hébergement et logements temporaires conséquente, mais fortement concentrée dans la métropole lilloise au détriment des autres arrondissements et, par ailleurs, fortement sollicitée. Le rééquilibrage de l'offre ainsi qu'une meilleure connaissance de la demande très sociale seraient souhaitables sur l'ensemble des territoires.

4.2 - Des difficultés à maintenir les jeunes ménages sur certains territoires

4.2.1. Une forte sollicitation du parc social des villes

Si l'espace rural connaît la croissance démographique la plus forte du département, il n'en reste pas moins qu'il rencontre des difficultés à garder ses jeunes ménages. En effet, l'analyse du solde migratoire par tranche d'âge met en exerce un solde migratoire nettement positif pour les villes entre 15 et 25 ans, montrant une attractivité qui va au-delà des limites départementales ; cette tranche d'âge correspondant soit à l'accès à l'emploi, soit à la réalisation des études supérieures. A l'inverse, sur cette même tranche d'âge, on constate l'importance des départs depuis les communes de banlieue et l'espace rural.



Entre 25 et 30 ans, on constate un équilibre migratoire pour les villes, marqué par le départ d'une partie des étudiants vers d'autres pôles d'emploi (Ile-de-France notamment). Le solde migratoire reste lui fortement négatif dans les banlieues et l'espace rural, montrant la difficulté de ces territoires à répondre aux besoins de ces ménages, à la fois en termes d'emploi, mais aussi de logement.

De plus, les communes de banlieue et de l'espace rural se caractérisent par la **faiblesse de l'offre en petits logements**. Sur la dernière décennie, cette offre s'est très faiblement développée, voire est **en recul** dans les communes rurales, pour qui on observe une perte de 1260 petits logements depuis 1999. Ces dernières ne disposent par ailleurs que d'un parc locatif limité (seulement 18 % de logements locatifs privés et sociaux).

	Part des moins de 30 ans parmi les ménages	Part des ménages de 1/2 personnes parmi les moins de 30 ans	Part des T1/2 parmi les RP	Taux d'évolution annuel des T1/2	Part des logements locatifs	Taux d'évolution annuel du parc locatif
Villes	18%	82%	21%	1,3%	54%	1,0%
Banlieue	9%	61%	8%	0,5%	35%	1,3%
Bourgs	10%	69%	11%	-0,2%	36%	1,2%
Rural	7%	59%	6%	-1,8%	18%	1,6%
Nord	13%	76%	15%	1,0%	43%	1,1%

Source : INSEE RP 2010

Les caractéristiques du parc sont fortement liées au profil familial des jeunes ménages : dans les villes, les jeunes constituent très majoritairement (82%) des petits ménages. Par contre, dans les communes rurales et les banlieues, les ménages de moins de 30 ans ont, pour plus de 40% d'entre eux, déjà un enfant.

Néanmoins, les jeunes ménages semblent rencontrer **une relative facilité à accéder au parc social**. En effet, les moins de 30 ans représentent 37 % des attributions contre seulement 28 % des demandeurs. De fait, le ratio demandes / attribution est plus faible pour les jeunes que pour l'ensemble des ménages (2,5 contre 3,3 pour l'ensemble des demandeurs) en lien avec une forte mobilité sur les petites typologies.

	Part des moins de 30 ans parmi les demandeurs	Part des moins de 30 ans parmi les attributions	Ratio demandes / attribution pour les moins de 30 ans
Avesnois	27%	40%	1,6
Cambrésis	25%	25%	2,3
Douaisis	30%	38%	2,5
Lillois	28%	38%	3,0
Flandre Intérieure	27%	32%	3,4
Flandre Maritime	28%	40%	2,1
Valenciennois	28%	35%	2,0
Département Nord	28%	37%	2,5

Source : SNE 2014

* Hors demandeurs SOGINORPA non pris en compte dans le Système National d'Enregistrement

La pression reste néanmoins plus soutenue dans l'arrondissement lillois, où le volume de demandeurs est très important, et la Flandre Intérieure où le parc de petites typologies semble insuffisamment développé (Cf. page 62).

4.2.2. Des capacités d'accès au marché libre limitées

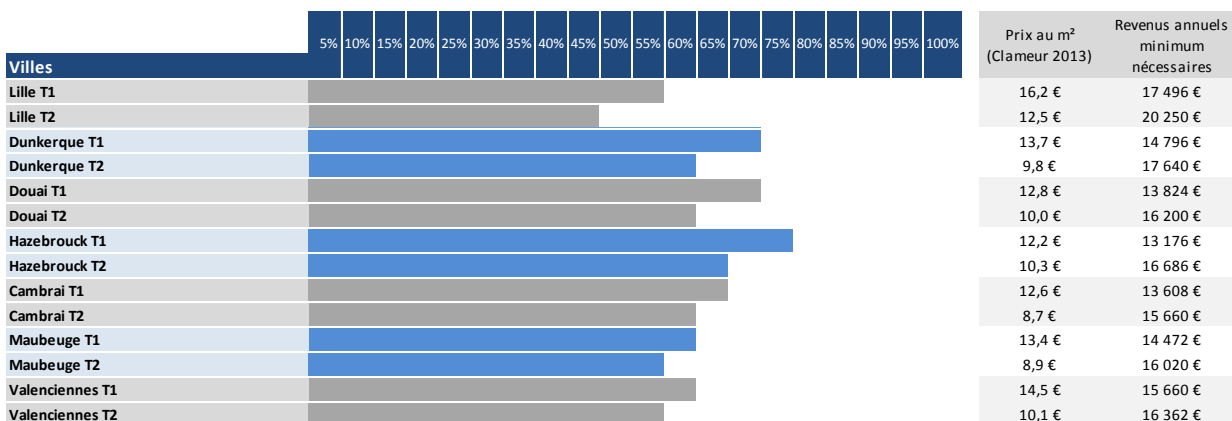
Au-delà de la présence d'une offre correspondant aux besoins des jeunes ménages, se pose la question de son accessibilité financière (Cf. Annexe 20). En effet, malgré des prix de l'immobilier plutôt modérés, hors agglomération lilloise, les prix à la location, notamment dans les petites typologies restent élevés, en raison de la faiblesse de l'offre disponible dans certaines villes (par exemple : 12 % de T1/T2 à Maubeuge, 16 % à Dunkerque).

De plus, le revenu médian des jeunes Nordistes est inférieur à la moyenne nationale (14 125€ par an et par unité de consommation, contre 16 210 € en France métropolitaine).

Part des ménages de moins de 30 ans, habitant l'arrondissement, en capacité de louer un appartement au prix du marché

Exemple d'un appartement T1 (30 m²) et T2 (45 m²)

Source INSEE DGI 2011 et prix immobilier CLAMEUR 2013



Ainsi, **les niveaux de prix dans le parc privé excluent une part importante des jeunes ménages** et cela dans l'ensemble des villes observées : entre un quart et la moitié des ménages selon les villes ne peuvent louer un appartement T1/2 dans des conditions de taux d'effort acceptables (30 %). Dans les faits, ces ménages à faibles revenus, soit font face à des taux d'efforts importants, soit résident dans un logement au loyer plus faible (mais potentiellement de médiocre qualité).

D'autre part, et comme à l'échelle nationale, les moins de 30 ans sont nettement surreprésentés parmi des allocataires d'une aide au logement CAF (31 % des allocataires, contre 13 % de l'ensemble des ménages). Néanmoins, le pouvoir solvabilisateur des aides au logement semble de plus en plus limité, en particulier pour les locataires du secteur privé, du fait de la déconnexion entre les niveaux de loyers utilisés par la CAF pour calculer les allocations (loyers plafonds) et les loyers de marché, pour les allocataires sans personne à charge²⁴.

	% 20-24 ans vivant au domicile familial	% 25-29 ans vivant au domicile familial	% 30-34 ans vivant au domicile familial
Villes	38%	14%	6%
Banlieue	63%	22%	8%
Bourgs	54%	18%	8%
Rural	68%	22%	8%
Nord	48%	18%	7%
Nord-Pas-de-Calais	50%	18%	7%
France métropolitaine	45%	15%	6%

Source : INSEE RP 2010

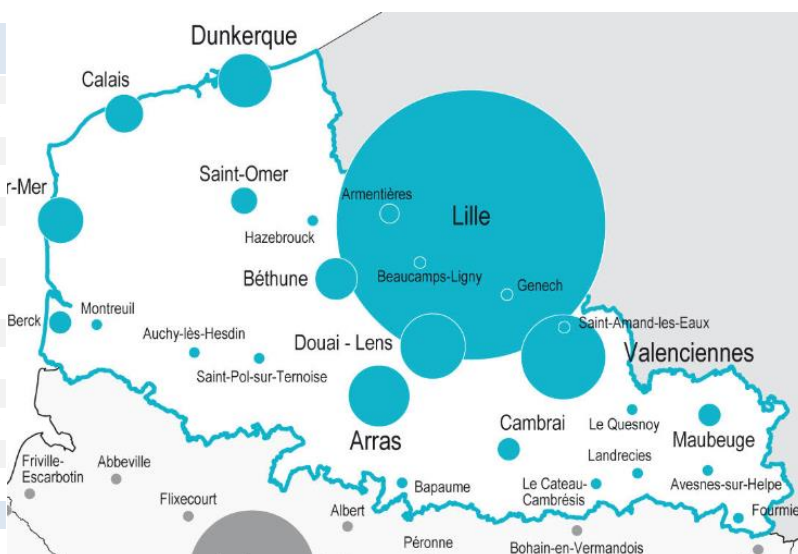
Par ailleurs, les difficultés d'accès au logement des jeunes sont également visibles par la part importante de jeunes résidant au domicile familial. En effet, dans le Nord, cette part est supérieure à la moyenne nationale, quelle que soit la tranche d'âge, avec des difficultés qui semblent davantage marquées dans les communes rurales et les banlieues où les possibilités de décohabitation sont plus restreintes.

4.2.3. La problématique du logement étudiant

Le département accueille plus de 130 000 étudiants, dont 80 % dans la ville de Lille, principal pôle universitaire régional, et d'une moindre importance à Valenciennes (10 % des effectifs).

	Nombre d'étudiants	%
Avesnois	1 709	1%
dont Maubeuge	1404	1%
Cambrésis	1 565	1%
dont Cambrai	1505	1%
Douaisis	3 880	3%
dont Douai	3880	3%
Flandre Intérieure	381	1%
dont Hazebrouck	381	0%
Flandre Maritime	5 878	4%
dont Dunkerque	5878	4%
Lillois	103 968	80%
dont Lille	102702	79%
Valençiennois	13 290	10%
dont Valenciennes	13210	10%
total Nord	130 671	100%

Source : Atlas des effectifs étudiants 2013



L'offre dédiée (60 résidences universitaires, représentant plus de 11 000 chambres et logements – Cf. annexes 22 et 23) ne peut évidemment répondre à l'ensemble de la demande, ce qui induit un report sur les petits logements locatifs, majoritairement privés.

	Arr. Lille	Arr. Valenciennes	Arr. Dunkerque	Arr. Cambrai	TOTAL
Nb de résidences	47	8	4	1	60
dont CROUS	22	4	2	1	29
dont rés. Privées	25	4	2	0	31
Nb de places	9 972	1 076	159	55	11 262
dont CROUS	7 266	639	36	55	7 996
dont rés. Privées	2 706	437	123	0	3 266

Par ailleurs, si la moitié des résidences à destination des étudiants sont gérées par le CROUS et donc à des niveaux de prix limités (300/350€ par mois), les autres correspondent à une offre privée, et sont nettement moins accessibles pour une majorité d'étudiants (min 500 € / mois pour T1).

²⁴ Source : Les jeunes en France et dans le Nord-Pas de Calais aujourd'hui. ADIL 2012.

La problématique du logement des jeunes recoupe fortement celle du logement étudiant mais ces derniers font face à des problématiques spécifiques qui viennent complexifier l'accès au logement :

- Des niveaux de revenus très faibles voire inexistantes et une forte dépendance aux parents : ainsi 33 500 étudiants bénéficient d'une allocation-logement, soit plus d'un quart de l'ensemble des étudiants du département. Cette proportion est plus faible dans l'Avesnois, le Douaisis et le Dunkerquois, où l'offre de formation répond à des besoins locaux et permet aux étudiants concernés de résider au domicile familial.
- Une nécessaire souplesse dans l'accès au logement et la durée du bail liée à une mobilité résidentielle importante, et donc un recours au parc locatif privé quasi systématique, malgré des niveaux de loyers plus élevés. En effet, 96 % des étudiants allocataires d'une aide au logement résident au sein du parc privé.

	Nombre d'étudiants	Etudiants allocataires d'une aide au logement	% étudiants allocataires	... dans le parc privé	%	... dans le parc social	%
Avesnes	1 709	246	14%	215	87%	31	13%
Cambrai	1 565	338	22%	326	96%	12	4%
Douai	3 880	582	15%	476	82%	106	18%
Dunkerque	6 259	918	15%	790	86%	128	14%
Lille	103 968	28 540	27%	27 696	97%	844	3%
Valenciennes	13 290	2 715	20%	2 559	94%	156	6%
TOTAL	130 671	33 475	26%	32195	96%	1 280	4%

Source : CAF 2011

Dans le cadre du Plan Campus Grand Lille, le Département s'est engagé à soutenir Partenord Habitat dans la réalisation de 1000 logements étudiants. L'objectif est de faciliter l'accès au logement pour les étudiants disposant de ressources modestes.

Le Département finance également à travers la Direction de l'Enfance et de la Famille et la Direction de la Lutte contre les Exclusions et la promotion de la Santé des actions favorisant l'accès au logement des jeunes (actions d'accompagnement, financement des FJT, financement de l'Etablissement Public Départemental de Soins, d'Adaptation et d'Education – EPDSAE²⁵).

4.2.4. Les actions mises en place en faveur des jeunes au niveau local

Les EPCI interviennent également dans la réponse aux besoins des jeunes ménages, à la fois par le développement d'une offre spécifique, des démarches de labellisation du parc privé et par la mobilisation du parc social.

Politiques locales en faveur des jeunes ménages	
CU de Dunkerque	Etude sur la situation du logement des étudiants et des jeunes travailleurs
LMCU	Projets expérimentaux pour les publics jeunes prioritaires (mères isolées, jeunes en errance...) Dispositif de recueil de la demande et animation d'une bourse aux logements des jeunes Développement d'une offre nouvelle de 2000 à 2500 logements, destinée aux étudiants boursiers

²⁵ Dans le cadre de sa mission de service public, l'EPDSAE, créé en 1982 par le Conseil Général du Nord, accueille des enfants et des adultes pour lesquels il assure un accompagnement dans les grands secteurs de l'action sociale: la Prévention, la Protection de l'Enfance, le Handicap, l'Insertion.

CA Porte du Hainaut	Aides financières à la production de logements spécifiques pour les jeunes
CA Valenciennes Métropole	Production de 80 à 100 T1, dont 60% en PLAI Programme de réhabilitation et construction de résidences étudiantes (600 places supplémentaires)
CA du Douaisis	En partenariat avec l'ANAH, « labellisation » au sein du locatif privé destiné aux étudiants Création de 23 lits supplémentaires au sein du FJT
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Contractualiser avec les bailleurs sociaux dans le cadre d'une convention d'objectif sur un objectif minimal de petits logements en direction des jeunes
CA de Cambrai	Développer les logements-tremplins pour les jeunes en difficultés (logements banalisés et accompagnement social), notamment par la mobilisation des logements vacants en centre-bourg

La tranche d'âge des 15-25 ans est la seule pour laquelle le département connaît un solde migratoire à l'équilibre, en lien avec une attractivité des pôles urbains qui va au-delà des limites départementales. Au sein même du département, les territoires ruraux font face à des difficultés majeures à retenir les jeunes ménages, pour des raisons liées à l'emploi et aux études supérieures, mais aussi à la faiblesse du parc locatif de petite taille.

Le parc locatif des communes urbaines est, de fait, fortement sollicité, d'autant que la présence d'étudiants, et notamment à Lille, vient renforcer la tension qui s'y exerce, tandis que les niveaux de loyers pratiqués excluent les jeunes les plus précaires.

4.3 - Un vieillissement marqué de la population sur certains territoires et des enjeux en termes d'adaptation

4.3.1. Un vieillissement particulièrement marqué dans les communes de banlieue

Le département connaît un vieillissement de sa population dans une dynamique assez semblable à la moyenne nationale, avec une forte augmentation de la population de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Ce phénomène s'effectue néanmoins dans un contexte de croissance nulle de l'ensemble de la population, ce qui n'est pas le cas à l'échelle nationale.

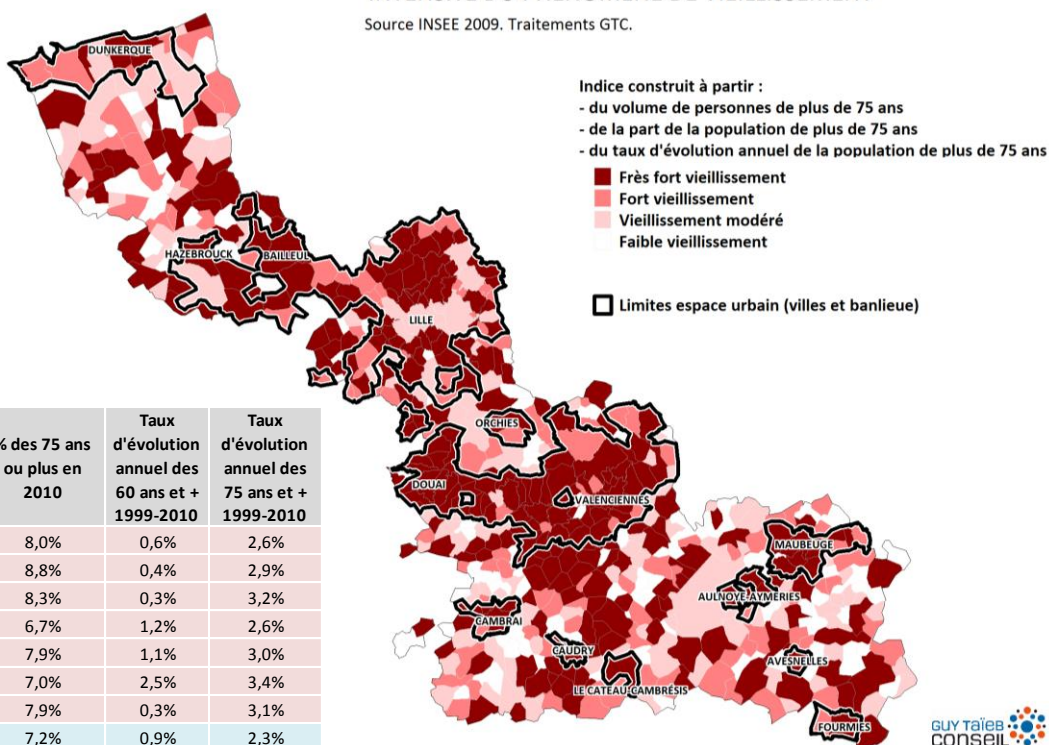
Le vieillissement s'observe notamment dans les communes de banlieue, qui cumulent une proportion importante de personnes de plus de 75 ans et un rythme rapide de croissance de cette population, mais deux faits majeurs peuvent être distingués :

- Le bassin minier : dans ces territoires le vieillissement est particulièrement fort dans le parc minier, où les ayants droits représentent encore 40 % des occupants ;
- Les communes périphériques de Lille, et notamment la couronne Nord et la Flandre Intérieure : dans ces communes périurbaines, on observe le vieillissement in situ des ménages installés au cours des années 1970 et 1980, lorsque les modes d'habiter basculent du collectif vers un habitat pavillonnaire. Dans ce cas, c'est surtout la population de 60 à 75 ans qui est présente et qui augmente rapidement. Ce phénomène pose toutefois la question de **la poursuite de ce vieillissement dans des secteurs relativement peu équipés** (commerces, services, etc.).

La ville de Dunkerque, ainsi que les villes et bourgs du Cambrésis et de l'Avesnois connaissent également un vieillissement marqué, en lien avec des départs de jeunes ménages.

INTENSITÉ DU PHÉNOMÈNE DE VIEILLISSEMENT

Source INSEE 2009. Traitements GTC.

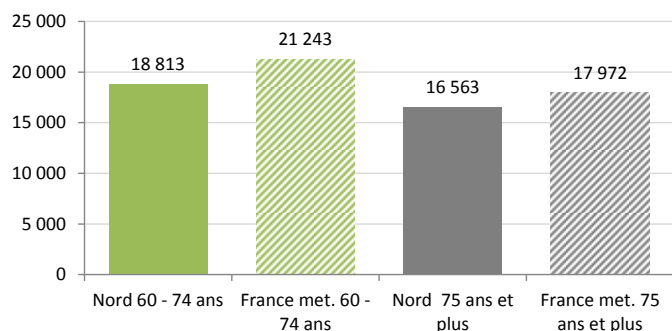


	% des 75 ans ou plus en 1999	% des 75 ans ou plus en 2010	Taux d'évolution annuel des 60 ans et + 1999-2010	Taux d'évolution annuel des 75 ans et + 1999-2010
Avesnois	5,9%	8,0%	0,6%	2,6%
Cambrésis	6,5%	8,8%	0,4%	2,9%
Douais	5,9%	8,3%	0,3%	3,2%
Lillois	5,2%	6,7%	1,2%	2,6%
Flandre Intérieure	6,0%	7,9%	1,1%	3,0%
Flandre Maritime	4,7%	7,0%	2,5%	3,4%
Valenciennois	5,7%	7,9%	0,3%	3,1%
Villes	5,5%	7,2%	0,9%	2,3%
Banlieue	5,2%	7,6%	1,0%	3,6%
Bourgs	6,5%	8,9%	0,8%	2,9%
Rural	5,4%	6,9%	1,1%	2,9%
Nord	5,4%	7,4%	0,8%	2,9%
France métr.	7,1%	9,0%	1,3%	2,8%

4.3.2. Des populations âgées plus précaires qu'à l'échelle nationale

Revenus médians par UC des ménages de plus de 60 ans dans le Nord et en France

Source : INSEE DGI 2011



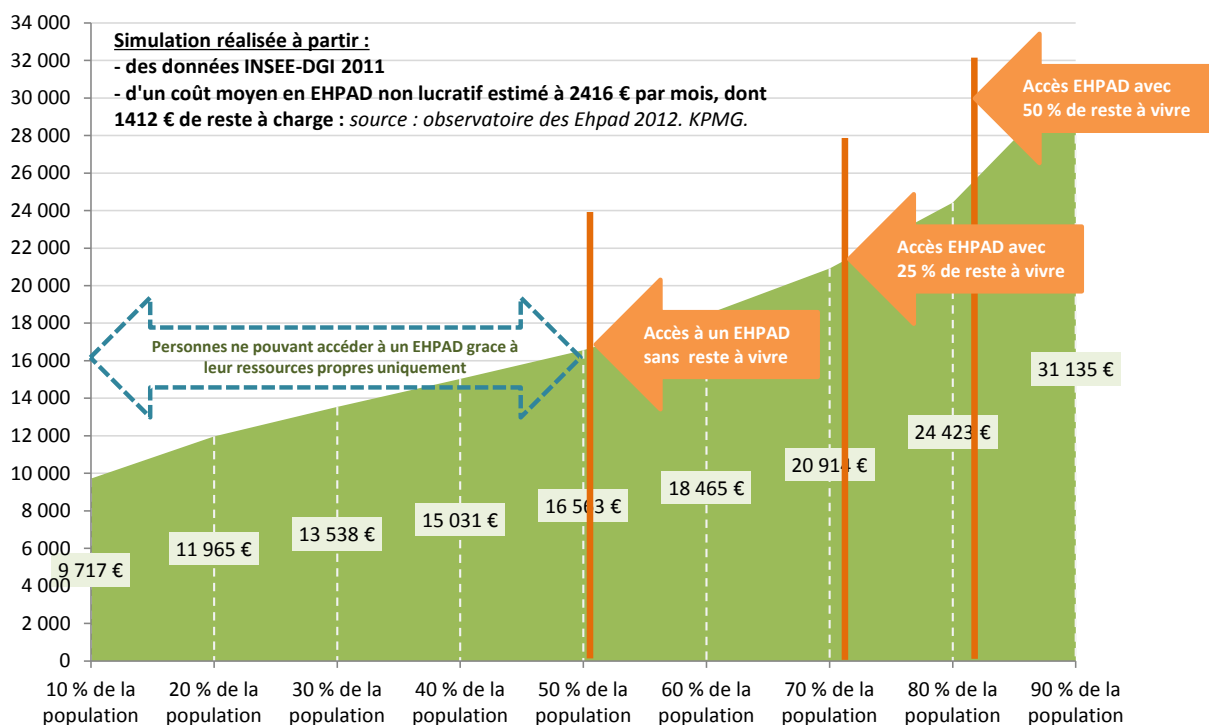
Les personnes âgées, comme l'ensemble de la population nordiste, se caractérisent par des niveaux de revenus médians légèrement inférieurs au référent national.

Parmi les personnes âgées de 65 ans ou plus, au 31 décembre 2010, 5% bénéficient de l'allocation supplémentaire du minimum vieillesse dans le Nord, contre 4,5 % à l'échelle nationale.

Le département compte environ 50 000 bénéficiaires d'allocation-logement âgés de plus de 60 ans (soit 17 % des allocataires), dont plus de la moitié habitent le parc social (29 400), et à niveau égal dans le parc locatif privé (10 700) et en établissement (10 300).

Ces niveaux de revenus plus limités complexifient d'autant la capacité des ménages à assumer le paiement d'un loyer mais contribuent aussi à repousser l'âge d'entrée en EHPAD. En effet, la simulation réalisée ci-dessous montre que la moitié des Nordistes de plus de 75 ans ne peuvent accéder à un EHPAD non lucratif uniquement par leurs revenus propres (nécessaire vente du logement ou contribution de la famille)²⁶. Egalement, seuls 30% de ces personnes ont la capacité financière d'accéder à un EHPAD en gardant 25 % de reste à vivre. Ces éléments posent la question du développement d'une offre spécialisée à coût limité.

Revenus des ménages nordistes de plus de 75 ans et capacité d'accès à un EHPAD avec différents taux de reste à vivre



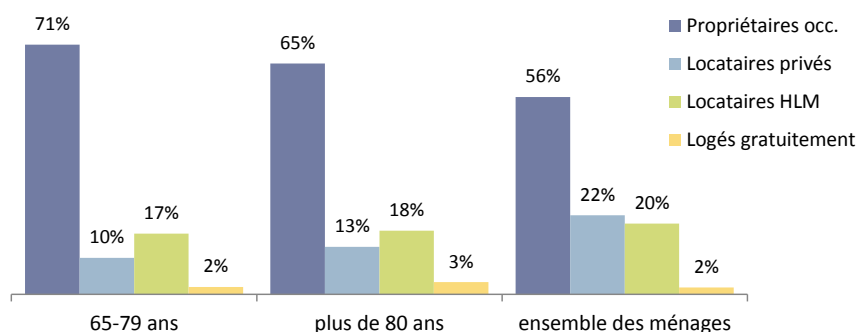
²⁶ Simulation basée sur un reste à charge médian pour le résident de 1412 € par mois. Ce montant est issu de l'enquête annuelle de l'observatoire des EHPAD non lucratifs et publics de KPMG, à partir de données portant sur 169 établissements hors Ile-de-France

4.3.3. Une population majoritairement propriétaire et souvent isolée, exposée à des besoins d'adaptation du logement

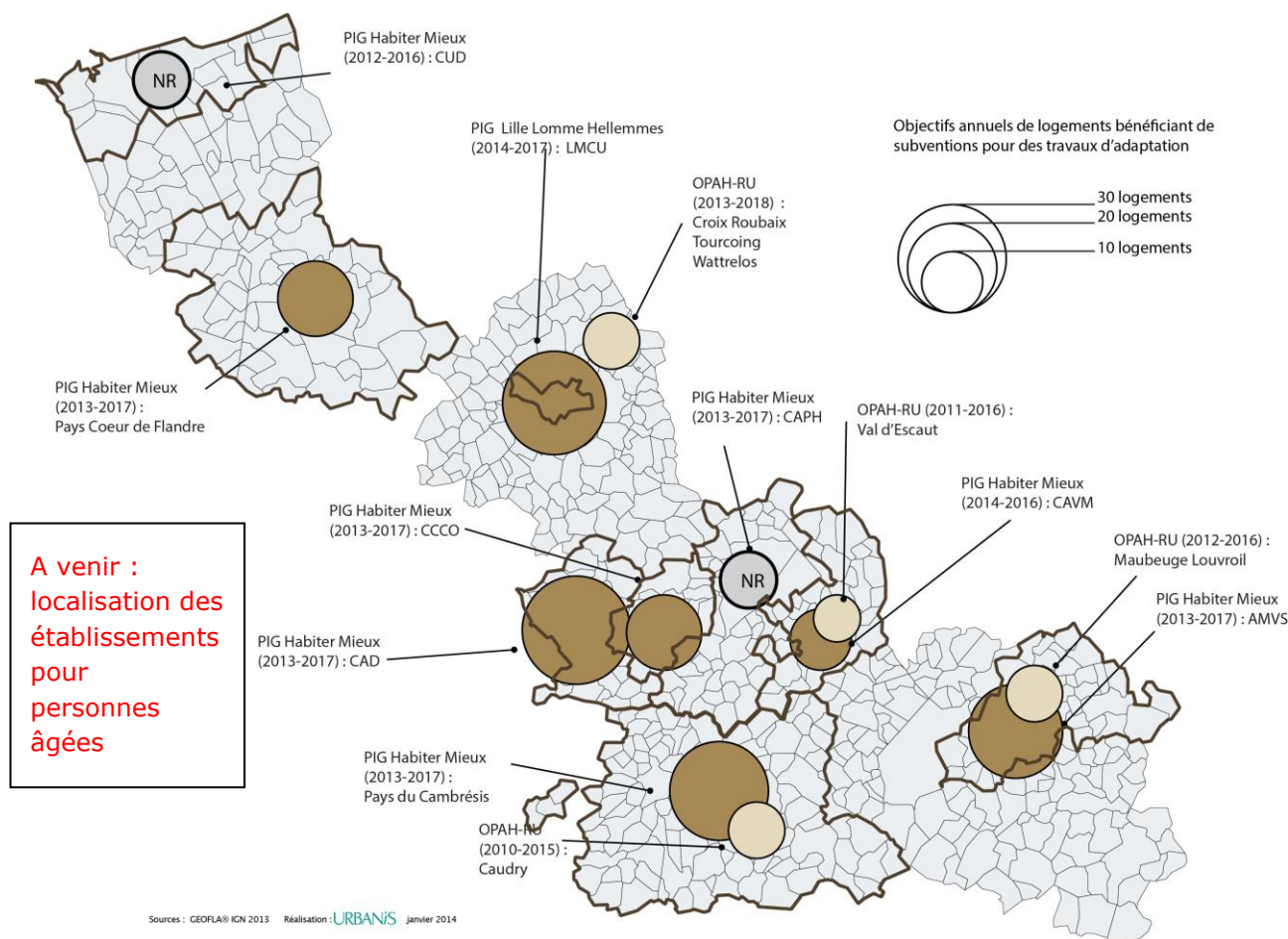
La population âgée nordiste est principalement propriétaire de son logement. On constate néanmoins une tendance au retour vers un logement locatif – privé ou social - au-delà de 80 ans (31% de locataires au-delà de 80 ans, contre 27 % entre 65 et 79 ans)

Statut d'occupation des ménages de plus de 65 ans

Source : INSEE RP 2010



Si cela montre un besoin de logements locatifs adaptés au vieillissement en centre-ville, à proximité des services et commerces, il ne s'agit en aucun cas d'un retour massif à la location d'autant qu'il existe chez les personnes âgées, une certaine difficulté à se projeter dans un autre statut d'occupation que celui de propriétaire, contrairement aux actifs actuels et jeunes retraités qui semblent davantage envisager leur vieillissement. Egalement, la part importante de personnes de plus de 75 ans vivant seules (43 %, contre 39 % en France) révèle un enjeu fort de lutte contre l'isolement, et dans les territoires ruraux mais aussi en milieu urbain.



Les besoins d'adaptation des logements sont accrus par le vieillissement à domicile. Dans le département, environ 27 700 personnes âgées vivant à domicile bénéficient de l'APA (allocation personnalisée d'autonomie – Cf. annexe 24), dont 20 % sont classées en GIR 1 ou 2²⁷ et pour lesquelles la résidence dans un logement adapté semble indispensable. Entre 2007 et 2011, en moyenne 660 dossiers pour travaux d'adaptation des logements au handicap et au vieillissement ont été traités chaque année par l'Anah. On remarque une baisse du nombre de dossiers traités en fin de période, liée notamment au changement de réglementation de l'Anah. Le montant moyen de subvention par logement a augmenté (3 725 € en 2011 par logement), augmentation due à des projets plus qualitatifs privilégiés par l'Anah.

Zoom : Le coût du maintien à domicile

La fourchette de prix d'adaptation d'un logement estimé par l'Anah pour un bénéficiaire en GIR 5 ou 6 se situe entre 6 000 € et 9 400 €. Le montant moyen estimé (6 700 €) est couvert en totalité par les aides de l'Anah et de l'Assurance Maladie pour un bénéficiaire de l'Allocation de Solidarité aux Personnes Agées (ASPA, anciennement appelé minimum vieillesse) (source : Rapport ANA-CNAV, décembre 2013).

En dehors des frais d'adaptation des logements, le maintien à domicile entraîne parfois le recours à des prestations payantes. Le portage de repas, dont le coût varie entre 8 € et 12 €, peut être pris en charge par l'APA domicile ou l'aide sociale si le prestataire est habilité et le prix modéré. Les soins à domicile sont pris intégralement en charge par la Caisse Nationale d'Assurance Maladie s'ils sont prescrits par un médecin. Enfin, la prestation d'aide-ménagère peut être prise en charge pour les personnes à faibles revenus sous conditions ; son prix moyen s'élève à 15 € / heure (source : site internet « maintien à domicile »).

Zoom : Le recensement des logements sociaux adaptés, l'exemple de Villeneuve d'Ascq

La municipalité est fortement impliquée dans l'animation d'un réseau partenarial regroupant les associations intervenant sur le champ du handicap, quinze organismes bailleurs et cinq promoteurs constructeurs.

Le repérage de l'offre de logements accessibles dans le parc existant, adaptés ou adaptables a été engagé par les bailleurs sociaux. Les logements identifiés sont codifiés à partir d'une grille de classification élaborée par des ergothérapeutes.

Cette classification est conçue du point de vue d'une personne en fauteuil roulant et prend en compte les usages de vie plutôt que les normes réglementaires.

Le service habitat de la ville centralise le recensement des logements sociaux adaptés. En 2011, sur un parc social de 10 524 logements, 5161 ont été recensés, et 1804 logements proposent sont considérés comme accessibles.

Le recensement des logements adaptés dans le parc social doit devenir une obligation légale dans le cadre de la Loi sur l'autonomie des personnes âgées qui sera votée fin 2014.

4.3.4. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes âgées et une prise de conscience au niveau local

Le taux d'équipement en structure à destination des personnes âgées est plus élevé dans le Nord, qu'à l'échelle nationale (124‰ contre 122‰ en France). Par contre, le taux d'équipement en lits médicalisés est lui bien inférieur (89‰, contre 99‰ en France). Néanmoins, face à l'enjeu démographique à venir, l'hébergement en EHPAD ne pourra constituer l'unique solution et des solutions intermédiaires devront être recherchées.

²⁷ GIR1 : personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants

GIR 2 : Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante

La politique nationale envers les personnes âgées fait actuellement l'objet d'un travail par le gouvernement, sous la forme d'un projet de loi pour l'adaptation de la société au vieillissement. Une concertation a été lancée le 29 novembre 2013 sur la question du maintien à domicile des personnes âgées, handicapées ou non. La question de la prise en charge de la dépendance par des structures médicalisées sera examinée dans un second temps, par l'Etat et les Départements notamment. Dans le cadre de ces travaux, trois rapports ont été remis à la ministre déléguée aux personnes âgées et à l'autonomie et au premier ministre²⁸. Ces rapports insistent sur le **repérage des personnes fragiles** et la **prévention de la perte d'autonomie auprès des personnes concernées mais aussi auprès des aidants et des travailleurs médico-sociaux**. Le maintien à domicile est énoncé comme une priorité de l'action nationale sur le vieillissement, avec comme premier enjeu l'adaptation des logements²⁹.

Le Département du Nord s'est engagé, via son Schéma Départemental d'Organisation Sociale et Médico-Sociale, à développer sa politique en faveur de l'accompagnement de la perte d'autonomie autour de trois grandes orientations :

- **Améliorer la connaissance des besoins et des attentes :** le Schéma prévoit un investissement fort du Département dans les dispositifs d'observation existants, mais aussi l'élaboration d'un diagnostic territorial sur l'état de l'offre et sa capacité à répondre aux besoins existants, suivi d'un plan d'actions permettant une réponse de proximité aux besoins des personnes âgées.
- **Favoriser l'accès aux droits :** en matière d'habitat, cet objectif vise notamment à s'assurer de l'accès au logement et à soutenir une politique d'investissement et d'adaptation, en travaillant sur l'amélioration des foyers-logements et en entamant un travail de fond avec les bailleurs sociaux. De plus, le Schéma prévoit la promotion d'alternatives innovantes dans le domaine du logement.
- **Développer des réponses de qualité en matière de compensation de la perte d'autonomie :** dans ce cadre, le Département s'engage à ouvrir en priorité les places autorisées dans le schéma antérieur, ceci permettant de répondre en partie au rééquilibrage territorial de l'offre et à une partie des besoins aujourd'hui mal couverts. Il s'engage également à soutenir l'innovation et l'expérimentation, en rénovant le Fonds Départemental à l'Innovation pour le rendre plus adapté aux demandes des territoires.

Le Département a également créé **l'Aide à l'Aménagement du Logement** (AAL 59). Ce dispositif permet tout d'abord un accompagnement de la personne âgée dans ces démarches via un partenariat avec plusieurs associations (diagnostic à domicile réalisé par un ergothérapeute, réalisation des devis, recherche de financements). L'aide est également financière : la participation départementale peut aller jusqu'à 35 % du coût plafonné des travaux. De plus, le Département participe à la prise en charge du diagnostic en ergothérapie et du montage administratif et financier.

Les EPCI interviennent également en matière d'adaptation des logements à la perte d'autonomie, via des subventions aux aides de l'Anah, la création de logements adaptés ou encore la mise en place de stratégies inter-bailleurs.

²⁸ « France : année zéro ! », rapport de Luc BROUSSY, Conseiller Général du Val-d'Oise, maire-adjoint de Goussainville et directeur du Mensuel des Maisons de Retraites, (janvier 2013) ; « Anticiper pour une autonomie préservée, un enjeu de société », rapport du Dr AQUINO, du Comité Avancée en Age ; Patrick GOHET et Céline MOUNIER, de la mission d'appui de l'IGAS (février 2013) ; « Relever le défi politique de l'avancée en âge, perspectives internationales », rapport de Martine PINVILLE, députée de la Charente.

²⁹ Le rapport BROUSSY cite l'objectif du financement par l'Anah de 15 000 adaptations de logement par an entre 2013 et 2017.

CU de Dunkerque	Stratégie de prospection foncière pour identifier les sites en secteurs centraux privilégiés pour le développement d'une offre à destination des personnes âgées Proposition d'une AMO pour l'adaptation des logements aux besoins des personnes âgées à mobilité réduite Complément aux aides de l'ANAH pour les travaux d'adaptation Recensement des logements accessibles dans le parc social et partage de ce recensement au niveau inter-bailleur Programmation pluriannuelle des logements sociaux à adapter par commune, par bailleur, par an Fiches techniques sur la mise en accessibilité et l'adaptation des logements
LMCU	Soutien financier et conseil à l'habitant dans le cadre des programmes d'amélioration de l'habitat (parc privé) Diagnostic des capacités d'adaptation des logements à réhabiliter au sein du parc social Aide à la montée en charge progressive du logement intergénérationnel Constitution d'une bourse du logement adapté inter-bailleurs Développement d'une offre de logements intermédiaires (accompagnement léger) Définition d'un programme de réhabilitation des logements spécifiques gérés par les CCAS et les communes
CA Porte du Hainaut	Soutien en ingénierie et financement pour les projets de logements pour personnes âgées
CA Valenciennes Métropole	Objectif de production de 15 logements adaptés par an Pour les opérations de 15 logements locatifs sociaux ou plus, intégration d'au moins 1 logement adapté
CA du Douaisis	Transformation de 370 lits labellisés logements-foyers en EHPAD Appui financier pour la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés : budget 100 000 €/an
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Aide à la construction neuve de type EPHAD Adaptation de 10% du parc soit un objectif annuel de 65 logements (aide plafonnée à 1 500 € par logement)
CA de Cambrai	Aide à l'adaptation des logements des PO âgés (3000€/lgt pour 10 lgts par an). Objectif de réalisation de logements locatifs sociaux adaptés

4.3.5. Des besoins d'adaptation du parc au handicap

En 2008, le taux de handicap était proche du référent national (15% de la population dans le Nord, 16% de la population de France métropolitaine). Cela représentait 368 000 personnes en situation de handicap, dont près de 50 % âgées de plus de 60 ans.

Le taux d'équipement en structures d'hébergement destinées aux adultes handicapés est similaire au référent national (4,2‰ dans le Nord, 4,1‰ en France métropolitaine). Le département compte près de 5 000 places en structures d'hébergement et d'accueil de jour, réparties dans 202 établissements. Il compte, par ailleurs, plus de 2 600 places d'accompagnement à domicile (Service d'Accompagnement à la Vie Sociale et Service d'Accompagnement Médico-social pour Adultes Handicapés).

Zoom : Un appartement-projet à Roubaix

Une expérimentation en matière de logement des personnes handicapées menée par l'association Interval et Lille Métropole Habitat a permis la création d'une colocation de 9 personnes souffrant d'un handicap mental.

Le coût par pensionnaire est de 37 € par jour, (intégrant le loyer, les aides à domicile, les soins et les courses) intégralement pris en charge par la PCH et l'AAH, contre 135€ pour un foyer et jusqu'à 600€ pour une hospitalisation classique.

Les études de faisabilité et la mise aux normes handicap ont été prises en charge par LMH (40 000 €). Le Conseil Général a également accordé une subvention de 35 000 € sur le fond départemental pour l'innovation.

En 2012, près de 10 000 personnes bénéficient de la PCH³⁰ ou de l'ACTP³¹, dont une partie implique des adaptations du logement (Cf. Annexe 24).

4.3.6. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes handicapées

En matière de handicap, le Département participe aux dépenses d'adaptation des logements occupés par des personnes en situation de handicap. Avec la mise en œuvre de la PCH, les besoins d'adaptation du logement sont désormais, en partie, financés par cette prestation. Le Schéma prévoit également un soutien aux expérimentations en favorisant notamment une "culture commune" de l'habitat adapté pour personnes handicapées.

L'intervention des EPCI en matière de handicap rejoint celle sur la perte d'autonomie et le vieillissement citée plus haut, à savoir : des subventions aux aides de l'Anah, la création de logements adaptés ou encore la mise en place de stratégies inter-bailleurs.

CU de Dunkerque	<p>Complément aux aides de l'ANAH pour les travaux d'adaptation</p> <p>Recensement des logements accessibles dans le parc social et partage de ce recensement au niveau inter-bailleur</p> <p>Programmation pluriannuelle du nombre de logements sociaux à adapter par commune, par bailleur et par an</p> <p>Fiches techniques sur la mise en accessibilité et l'adaptation des logements</p>
LMCU	<p>Constitution d'une bourse du logement adapté inter-bailleur</p> <p>Définition d'un programme de réhabilitation des logements spécifiques gérés par les CCAS et les communes</p> <p>Edition d'un guide « habitat et santé mentale »</p>
CA Porte du Hainaut	Subvention handicap 2000 €/lgt pour les logements sociaux adaptés
CA Valenciennes Métropole	<p>Objectif de production de 15 logements adaptés par an</p> <p>Pour les opérations de 15 logements locatifs sociaux ou plus, intégration d'au moins 1 logement adapté</p>
CA du Douaisis	Appui financier pour la réalisation de logements locatifs sociaux adaptés : budget 100 000 €/an
Agglo Maubeuge Val de Sambre	Adaptation de 10% du parc soit un objectif annuel de 65 logements (aide plafonnée à 1 500 € par logement)
CA de Cambrai	Objectif de réalisation de logements locatifs sociaux adaptés

Le Département connaît, à l'instar des évolutions nationales et malgré la jeunesse structurelle de sa population, une tendance au vieillissement. Cet enjeu est d'autant plus fort qu'il concerne une population nombreuse (environ 190 000 Nordistes âgés de plus de 75 ans, et une croissance de 3 % par an) et plus précaire qu'en moyenne en France. Par ailleurs, la problématique du vieillissement et celle du handicap sont fortement liées étant donné que près de la moitié des personnes handicapées sont âgées de plus de 60 ans. Ces éléments posent la question du développement d'une offre d'hébergement à coût maîtrisé mais surtout du maintien à domicile face à l'enjeu démographique à venir.

³⁰ La Prestation de Compensation des Handicaps (PCH) est une aide personnalisée destinée à financer les besoins liés à la perte d'autonomie des personnes handicapées. Elle couvre les aides humaines, aides matérielles (aménagement du logement et du véhicule) aides animalières.

³¹ L'Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP) permet d'assumer les frais occasionnés pour l'aide d'une tierce personne pour effectuer les actes essentiels de la vie. Depuis 2006, elle est progressivement remplacée par la prestation de compensation du handicap (PCH), et ne concerne plus que les personnes qui la percevaient déjà et qui ont choisi de la conserver

4.4 - Les enjeux liés à l'accueil des gens du voyage

4.4.1. Le bilan du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2002-2012

Le schéma, adopté en 2002, fixait pour le Nord un objectif global de réalisation de 3 200 places de caravanes réparties entre 110 communes. Ces 3200 places se répartissaient en 1960 places sur les aires d'accueil et 1240 places sur les terrains de grand passage. Prenant en compte le phénomène de sédentarisation des familles sur le territoire, le schéma fixait des critères d'équivalence permettant de formaliser l'exonération des communes participant aux grands passages ou à l'habitat adapté.

En 2010, le taux de réalisation était de 58 % (taux de réalisation national : 60%), avec :

- 960 places de caravanes en aires d'accueil/ 30 aires d'accueil
- 950 places de caravanes en terrain de grand passage/ 9 sites
- 16 logements ou habitats adaptés.

72 communes sur 121 sont considérées comme défailtantes en fonction de leurs obligations vis-à-vis du schéma actuel, soit près de 60 % des communes. Près de la moitié d'entre-elles sont situées sur l'arrondissement de Lille.

Les facteurs de non réalisation des aires d'accueil identifiés, sont généralement les suivants :

- Le manque de foncier disponible.
- Les recours administratifs des riverains
- L'éloignement trop important des commerces et services publics.
- Le coût de réalisation des équipements

Les disparités dans l'offre d'équipement sur le territoire et la fixation importante des familles sur les aires d'accueil existantes induisent des phénomènes de stationnements illicites et renvoient à la nécessité de poursuivre le développement des équipements d'accueil et de grand passage.

4.4.2. Les besoins estimés dans le SDAGV 2012-2018

Une estimation du besoin en places d'accueil des gens du voyage a été réalisée à partir du nombre de places existantes, du décompte des stationnements illicites et en appliquant un « coefficient de desserrement » en raison de la sur-occupation fréquemment identifiée sur les aires d'accueil.

Compte tenu des phénomènes de sédentarisation observés sur de nombreuses aires, les besoins en habitat adapté ont été estimés et sont évalués à **300 logements environ**. Les réponses apportées en termes d'habitat adapté permettant de libérer les places occupées par des familles en voie de sédentarisation, le besoin en places d'aires d'accueil s'en trouve donc diminué.

La réflexion en terme de besoins pour le grand passage est basée sur la connaissance des mouvements passés. Chaque arrondissement a connu et connaît des demandes de groupes pour le grand passage. Le besoin d'une réponse pour le grand passage existe donc dans chaque territoire.

TERRITOIRES	aires d'accueil			grand passage			Préconisations en habitat adapté
	TOTAL places réalisées en AA	Besoins en aires d'accueil (reste à réaliser)	Objectif global 2018 AA	Grand passage existant	Grand passage à réaliser	Objectif 2018 GP	
LILLE	402	197	699	400	160	560	169
VALENCIENNES	138	100	238	0	200	200	40
AVESNES SUR HELPE	102	60	162	0	200	200	20
DOUAI	32	48	80	150		150	31
CAMBRAI	64	30	94	0	150	150	12
DUNKERQUE	116	100	216	400	150	550	35
TOTAL DEPARTEMENTAL	854	635	1489	950	860	1810	307

CONCLUSION PARTIE IV

Les déséquilibres constatés du marché de l'habitat complexifient les parcours résidentiels des Nordistes. La hausse des prix de l'immobilier, qui s'ajoute à un contexte de crise économique touche en premier lieu les ménages les plus précaires, qui rencontrent de plus en plus de difficultés à accéder ou se maintenir dans leur logement, phénomènes constatés par une précarisation des demandeurs, une hausse des impayés des loyers et des recours plus nombreux déposés auprès des dispositifs d'aide au logement (FSL notamment).

Les jeunes sont parmi les ménages les plus impactés compte tenu de leur faible niveau de ressources, mais également de la tension qui s'observe sur le parc locatif de petite typologie. La rareté de l'offre dans les communes rurales et périurbaines est en partie à l'origine de difficultés de décohabitation et d'un report de la demande dans les pôles urbains, où la concurrence avec la population étudiante est forte par ailleurs.

Le vieillissement de la population constitue également un enjeu majeur pour le département compte tenu de la rapidité du phénomène. L'offre spécifique, bien que très présente, ne suffira pas à répondre à l'ensemble de la demande, nécessitant une forte dynamique d'adaptation à la perte d'autonomie mais aussi le développement d'une offre adaptée et accessible à proximité des commerces et services de première nécessité.