

5 - Enjeux et points saillants du diagnostic

L'accroissement de la production dans une perspective de développement équilibré de l'habitat et de l'emploi

Chiffres clés

- Solde entre les entrées et les sorties du territoire : -12 500 personnes par an
- 3,5 logements construits par an, pour 1000 habitants, contre 5,8 en France : de fortes disparités selon les territoires : de 2,4 dans l'Avesnois, à 5,2 en Flandre Intérieure
- 3,5 emplois créés par an, pour 1000 habitants, contre 4,7 en France : de fortes disparités également : de 0,3 dans l'Avesnois, à 5,4 dans le Valenciennois
- Une vacance limitée à 6 % signe d'une attractivité des logements malgré leur moindre qualité

La faiblesse de la production depuis plusieurs décennies est à l'origine de la déstabilisation du marché du logement. Celle-ci a des conséquences en matière de rétention des besoins (phénomènes de sur-occupation, difficultés de décohabitation, etc.), de pression sur le parc existant, mais aussi de reports de population au-delà des frontières départementales, le solde entre les entrées et les sorties du département étant fortement déficitaire.

En ce sens, la relance de la production de logements, et notamment dans l'espace urbain, apparaît comme un préalable essentiel à la détente du marché. Celle-ci doit cependant être réalisée dans une perspective d'équilibre entre l'habitat et l'emploi, avec :

- Une accélération de la production dans les secteurs où la dynamique d'emploi est présente, afin de répondre aux besoins des salariés (Valenciennois, Lillois et Douaisis notamment, et globalement dans les communes de banlieue, avec un développement de l'emploi important) ;
- Davantage de précaution dans les territoires où le développement de l'emploi est faible (Avesnois et Cambrésis notamment).

L'attractivité résidentielle des centres urbains et des centres bourgs

Chiffres clés

- Un taux de croissance liée au solde migratoire négatif dans les villes et les bourgs : soit respectivement -0,75 % et -0,12% par an
- Un taux de croissance liée au solde migratoire positif dans les communes rurales : + 0,16 % par an
- Une artificialisation d'environ 330 Ha de surfaces naturelles ou agricoles par an
- Une construction neuve plus dense qu'en France : 30 logements produits par Ha consommé, contre 22 en France

Les centres urbains et les bourgs ont des soldes migratoires négatifs alors qu'ils demeurent des pôles économiques majeurs. La déconcentration de l'offre est engagée depuis plusieurs décennies et malgré un engagement des acteurs sur la limitation de l'étalement urbain, celui-ci demeure la réponse la plus évidente pour les catégories moyennes, avec pour conséquence une forte attractivité des communes rurales.

Parallèlement, le déséquilibre entre l'offre et la demande contribue à la tension du marché des villes et au développement du mal-logement pour ceux qui n'ont pas la possibilité d'accéder au marché local ou même périurbain.

Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

- La prospection foncière en identifiant des sites permettant de développer une certaine quantité de logements à terme, afin de répondre en masse aux besoins quantitatifs ;
- La diminution de la pression sur le parc locatif privé par une production de logements sociaux adaptée aux besoins des petits ménages, à faibles revenus, dont la prise en charge est difficile compte tenu du caractère minoritaire de cette offre ;
- Le traitement des situations d'habitat indigne, en se posant la question de la démolition ou de la réhabilitation, sachant que cette dernière peut se traduire par une permanence des poches de grande précarité ;
- Le renforcement des dispositifs de prévention et de traitement du mal-logement dans le parc existant compte tenu du probable maintien de la tension du marché ;

L'amélioration de la qualité de vie dans le parc de logements

Chiffres clés

- 1/3 du parc total considéré comme énergivore (étiquette énergétique F ou G)
- 28 % des Nordistes potentiellement en précarité énergétique (21 % des propriétaires occupants, 28 % des locataires privés et 30 % des locataires HLM)
- 10 % du parc privé considéré comme potentiellement indigne, contre 2 à 3 % en France
- 22 % des ménages vivant sous le seuil de pauvreté

Le parc de logements privés du département se caractérise par une qualité moindre : davantage de logements avec des éléments de confort manquant, importance du parc énergivore, forte représentation du parc privé potentiellement indigne, etc., ce qui aboutit à des conditions de logement dégradées pour les occupants, qui sont généralement les plus fragiles.

L'amélioration de ce parc est néanmoins confrontée à plusieurs enjeux :

- La prise en compte de l'ampleur et de la diversité des situations de mal-logement, et donc de la montée en complexité des situations ;
- L'aide aux travaux d'entretien et d'amélioration compte tenu de la faiblesse des capacités financières d'une partie des Nordistes ;
- L'adaptation des logements à la perte d'autonomie liée à l'âge et au handicap, constituant une offre faiblement représentée alors que le département connaît un vieillissement accéléré ;
- La coordination et la lisibilité de l'action des acteurs locaux, compte tenu du manque d'ingénierie locale sur certains territoires.

Le parc social n'est pas exclu de cette problématique, avec plus d'un tiers du parc considéré comme énergivore. Néanmoins, l'enjeu est celui de la capacité des bailleurs à poursuivre le développement du parc et à engager une forte dynamique de réhabilitation, dans un contexte où ils sont par ailleurs confrontés aux surcoûts liés au durcissement de la réglementation amiante.

La diversification de l'offre en améliorant les marges de manœuvre opérationnelles

Chiffres clés

- Des prix dans le neuf trop élevés pour la majorité des ménages (environ 3000 €/m²)
- Une hausse du coût de revient des logements sociaux : environ 2000 €/m² soit +60 % depuis 2005
- 87 400 demandes de logements sociaux en 2014, soit 3,3 demandes / attribution
- 76 % des demandeurs ont des ressources inférieures au plafond PLAI, alors que seuls 32 % des logements sociaux pratiquent des loyers inférieurs au plafond PLAI

La faiblesse de la construction s'explique en grande partie par l'effet ciseau entre coût de production et budget limité des ménages, effet renforcé par les zonages en matière de loyer, les modalités d'intervention différentes entre les acteurs, etc. Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

- L'évaluation fine des besoins en logements locaux permettant de garantir la rentabilité des investissements immobiliers, publics et privés de manière plus large et diffuse sur le département ;
- Les conditions de construction de logements privés abordables, autrement que par la production en lots libres de construction ;
- La définition de mode de production de logements très sociaux permettant de répondre à la demande exprimée et non exprimée.
- L'optimisation des effets leviers des politiques publiques en articulant les différents niveaux d'intervention et les modalités de financements (Etat, Région, Département, Etat, EPCI, opérateurs...) dans un contexte de faiblesse des moyens financiers et en ingénierie de certains territoires, notamment ruraux.

La fluidification des parcours résidentiels au sein d'un bassin de vie

Chiffres clés

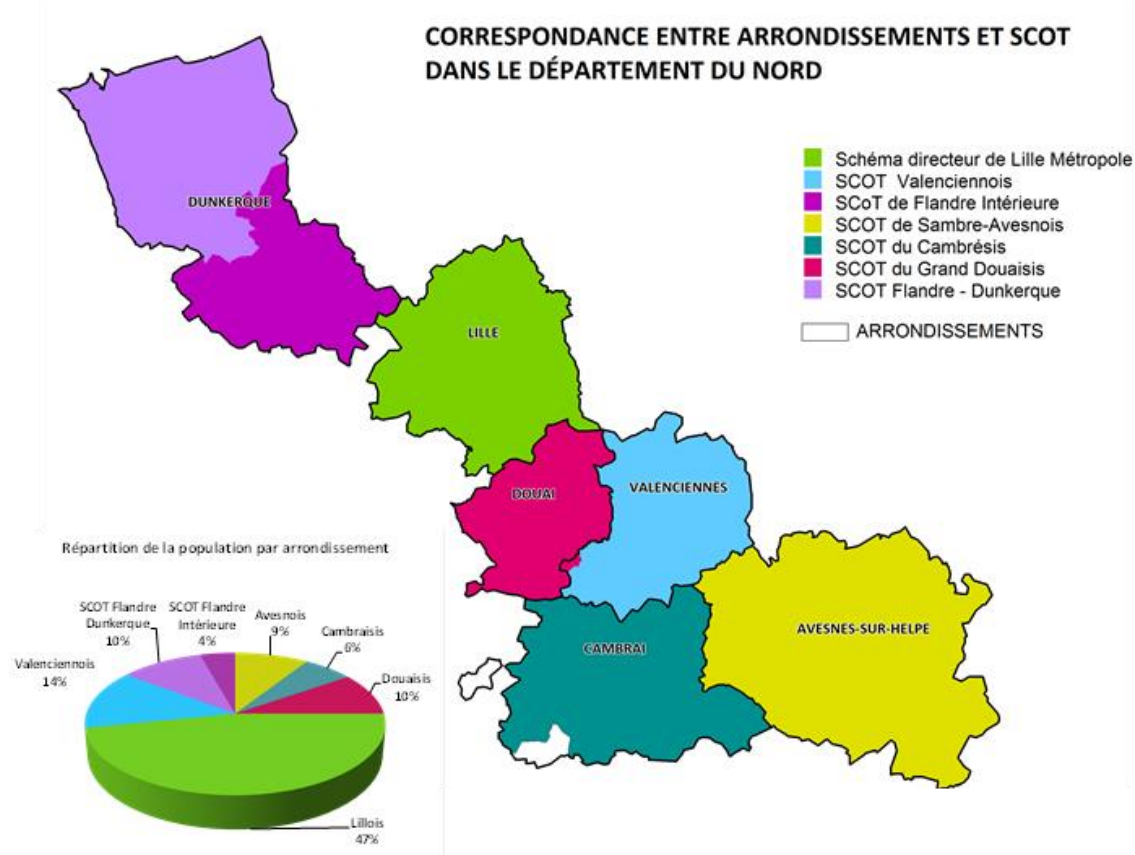
- Une pression de la demande sociale plus forte dans l'arrondissement lillois (4 demandes / attribution, contre environ 2,5 dans les autres arrondissements – hors Flandre Intérieure)
- Un taux d'équipement en hébergement deux à trois fois supérieur dans l'arrondissement Lillois que dans les autres arrondissements
- 4,5 logements construits par an, pour 1000 habitants, dans les communes rurales, pour 1,1 emploi créé

Les parcours résidentiels sont largement conditionnés par l'inégale répartition de l'offre à l'échelle départementale, la polarisation métropolitaine du développement économique mais aussi par l'accroissement de la mobilité résidentielle des ménages et la déconcentration de l'offre foncière. Les territoires les plus en marge de ce marché immobilier aux contours géographiques élargis ne bénéficient pas de la dynamique économique locale qu'elle suscite. Cela contribue à accentuer les différences entre les territoires au lieu de permettre la mise en place de bassins d'habitat de proximité. Les enjeux sont donc de plusieurs ordres :

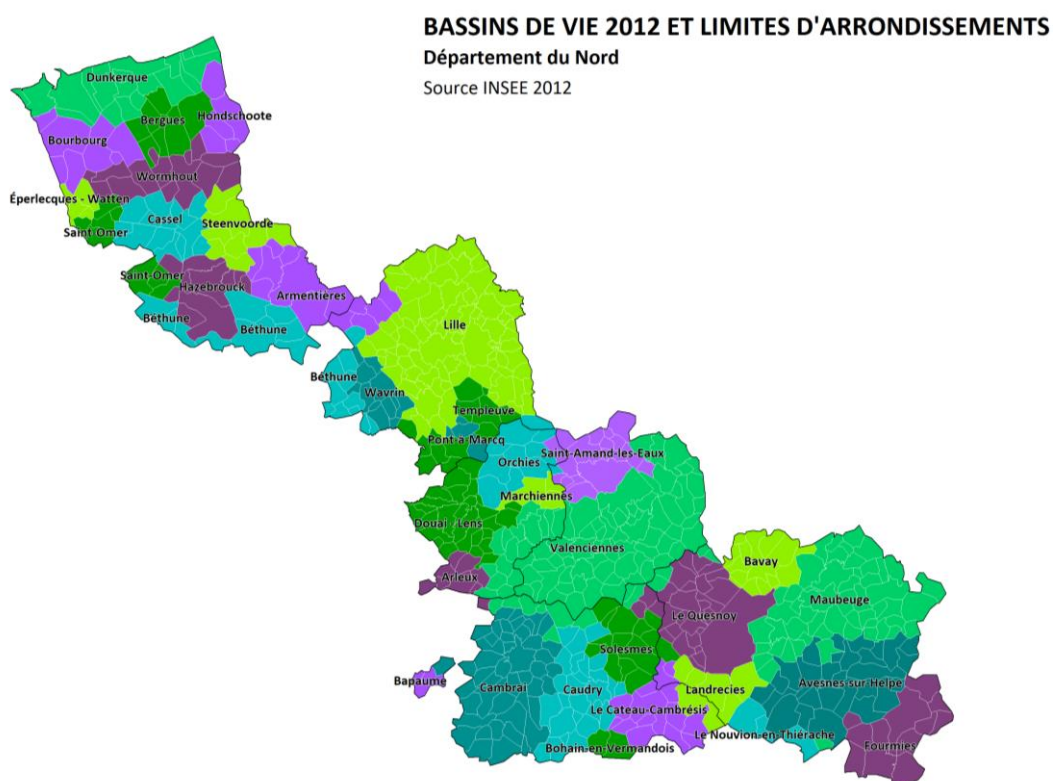
- La diminution de la pression sur l'offre en hébergement et l'offre dédiée métropolitaine ;
- La polarisation de la construction dans les bassins résidentiels bénéficiant d'une attractivité vis-à-vis des pôles d'emplois, à proximité de la desserte en transports ;
- La priorisation de l'accueil des ménages les plus en difficulté par rapport à l'accès au logement dans des secteurs proposant des équipements, des emplois, tout en veillant à leur bonne répartition dans les différents quartiers et communes d'attribution.

6 - ANNEXES

Annexe 1 Cartographie des SCOT et des arrondissements



Annexe 2 : Bassins de vie 2012

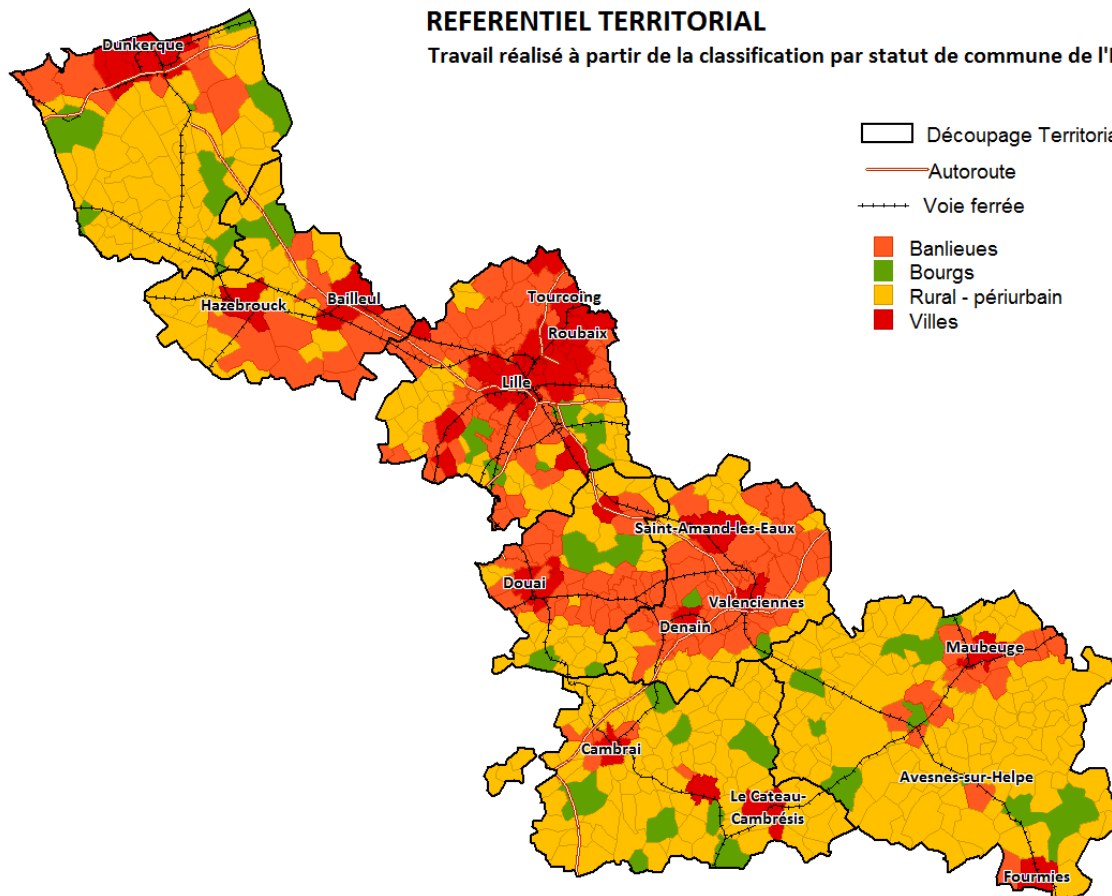


Annexe 3 : Catégorisation des communes

Une **catégorisation de communes** a été réalisée à partir du statut des communes défini par l'INSEE pour une approche différenciée des enjeux dès le diagnostic et lors de la définition des orientations. Ce travail de référentiel territorial a abouti à la création de quatre classes de communes : villes, communes de banlieue, bourgs et communes rurales.

REFERENTIEL TERRITORIAL

Travail réalisé à partir de la classification par statut de commune de l'INSEE



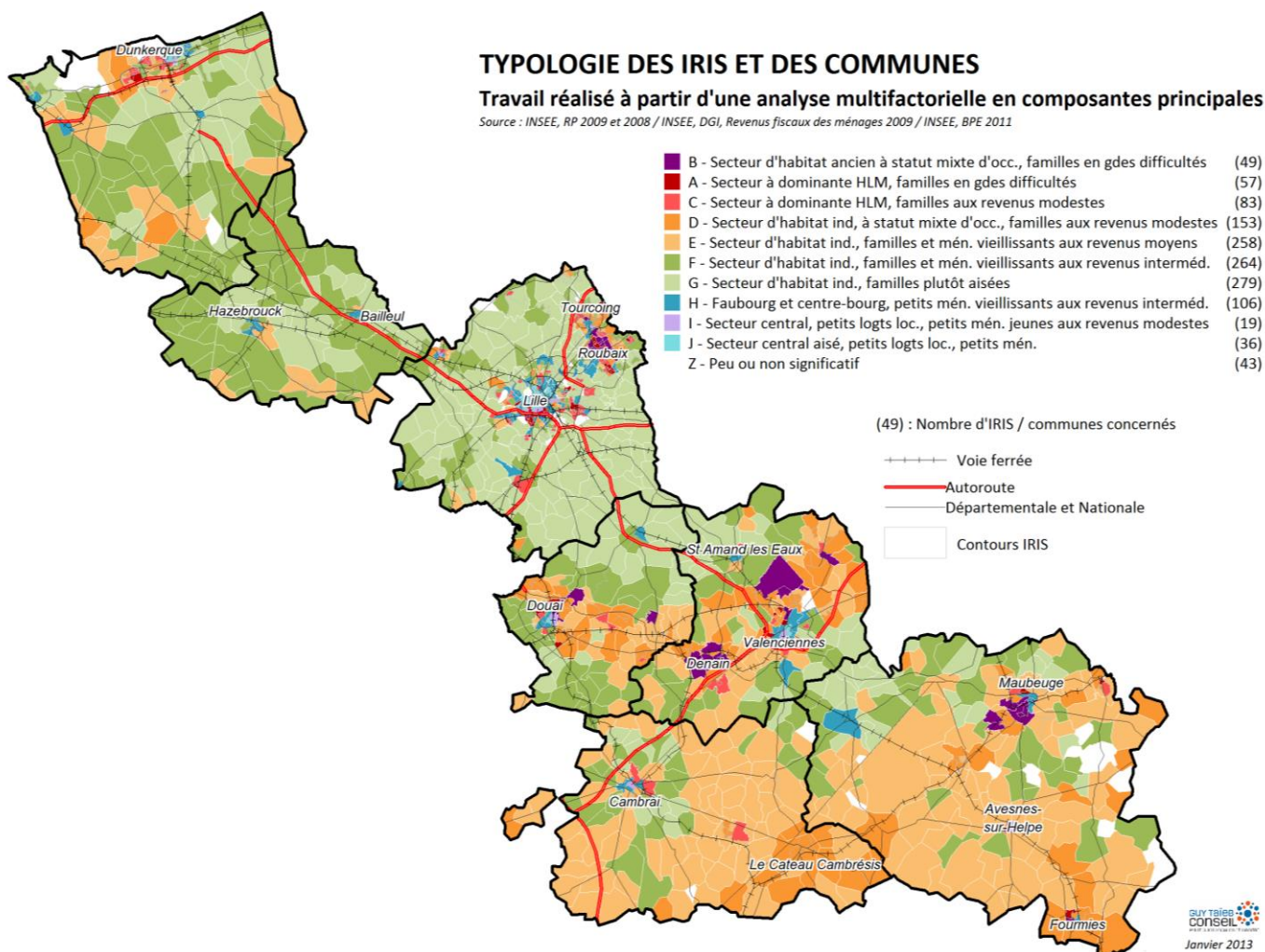
Référentiel INSEE	Référentiel GTC			
	Ville	Bourg	Banlieue	Rural-périurbain
Ville Centre	x	x <i>si pop inférieure à 8000 hts</i>		
Ville Isolée		x		x <i>si indice de [c] emploi < 0,5 et si population < 4000 hts</i>
Banlieue	x <i>si pop supérieure à 15 000 hts</i>		x	x <i>si pop inférieure à 2000 hts</i>
Rural				x

Exemple de lecture : Les villes isolées dans le référentiel INSEE deviennent par défaut des bourgs dans le référentiel GTC. Si leur indice de concentration de l'emploi est inférieur à 0,5 et si leur population est inférieure à 4000 habitants, elles sont classées dans rural/périurbain

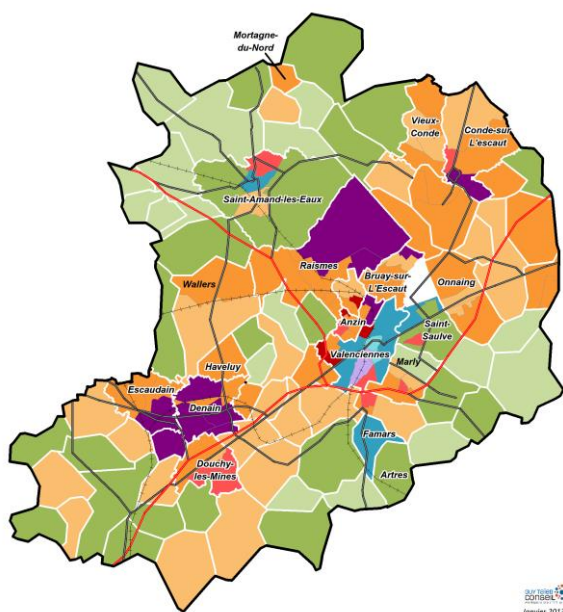
Nous avons vérifié que chaque bassin de vie disposait d'au moins une ville ou un bourg-centre

Des ajustements réalisés à la marge afin de garder une cohérence territoriale (ex : suppression d'enclaves rurales au milieu d'un ensemble urbain)

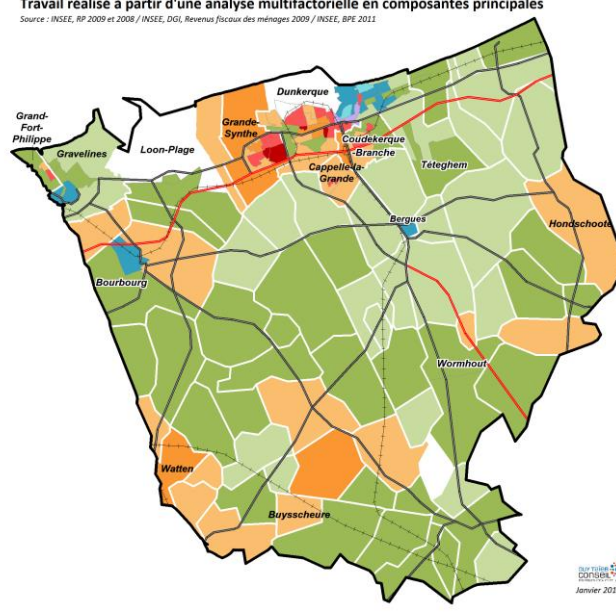
Annexe 3 : typologie des quartiers IRIS (2000 habitants) et des communes non découpées en IRIS



TYPOLOGIE DES IRIS ET DES COMMUNES
TERRITOIRE DU VALENCIENNOIS
Travail réalisé à partir d'une analyse multifactorielle en composantes principales
Source : INSEE, RP 2009 et 2008 / INSEE, DGI, Revenus fiscaux des ménages 2009 / INSEE, BPE 2011



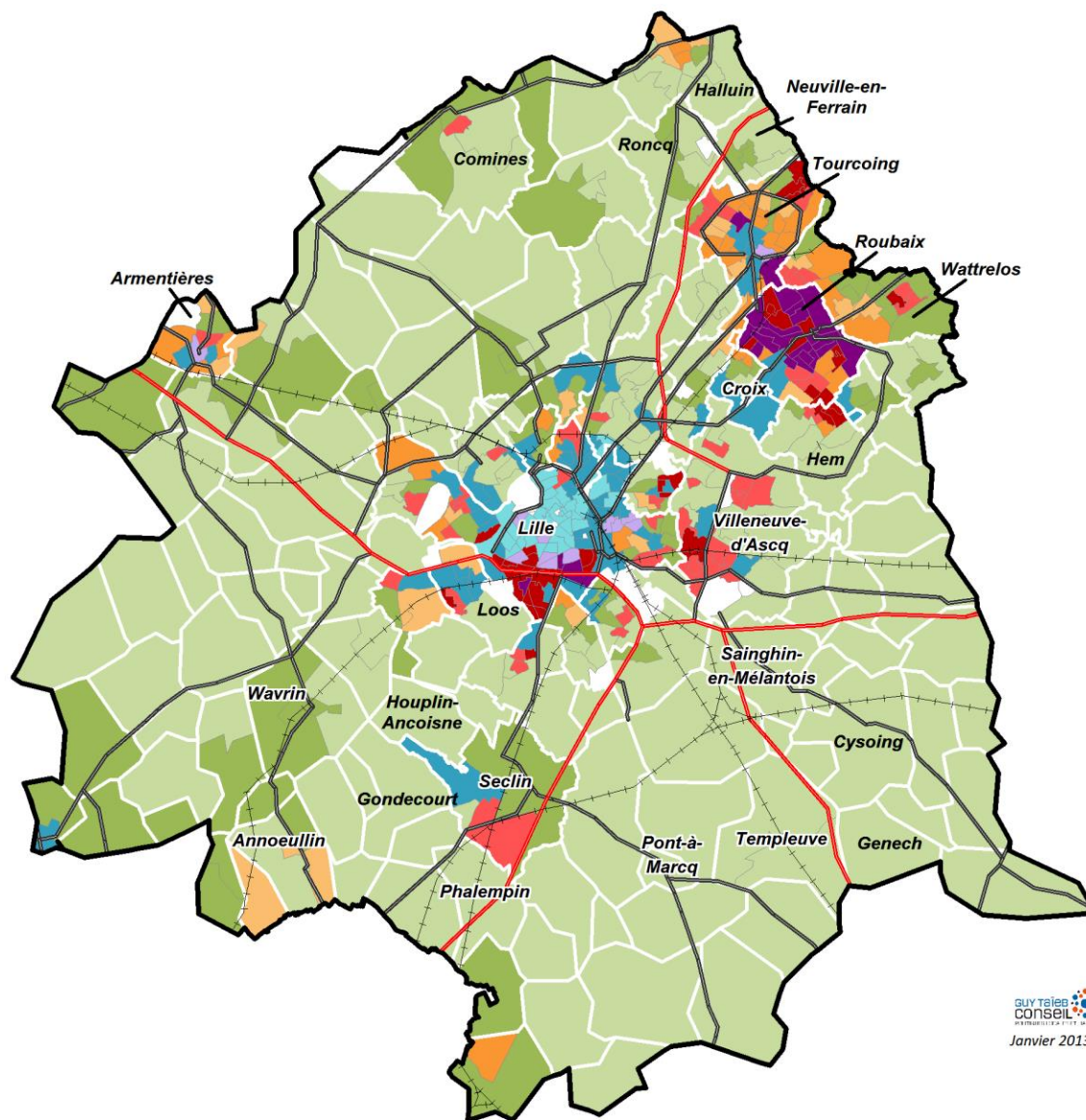
TYPOLOGIE DES IRIS ET DES COMMUNES
TERRITOIRE FLANDRE DUNKERQUE
Travail réalisé à partir d'une analyse multifactorielle en composantes principales
Source : INSEE, RP 2009 et 2008 / INSEE, DGI, Revenus fiscaux des ménages 2009 / INSEE, BPE 2011



TYPOLOGIE DES IRIS ET DES COMMUNES TERRITOIRE LILLOIS

Travail réalisé à partir d'une analyse multifactorielle en composantes principales

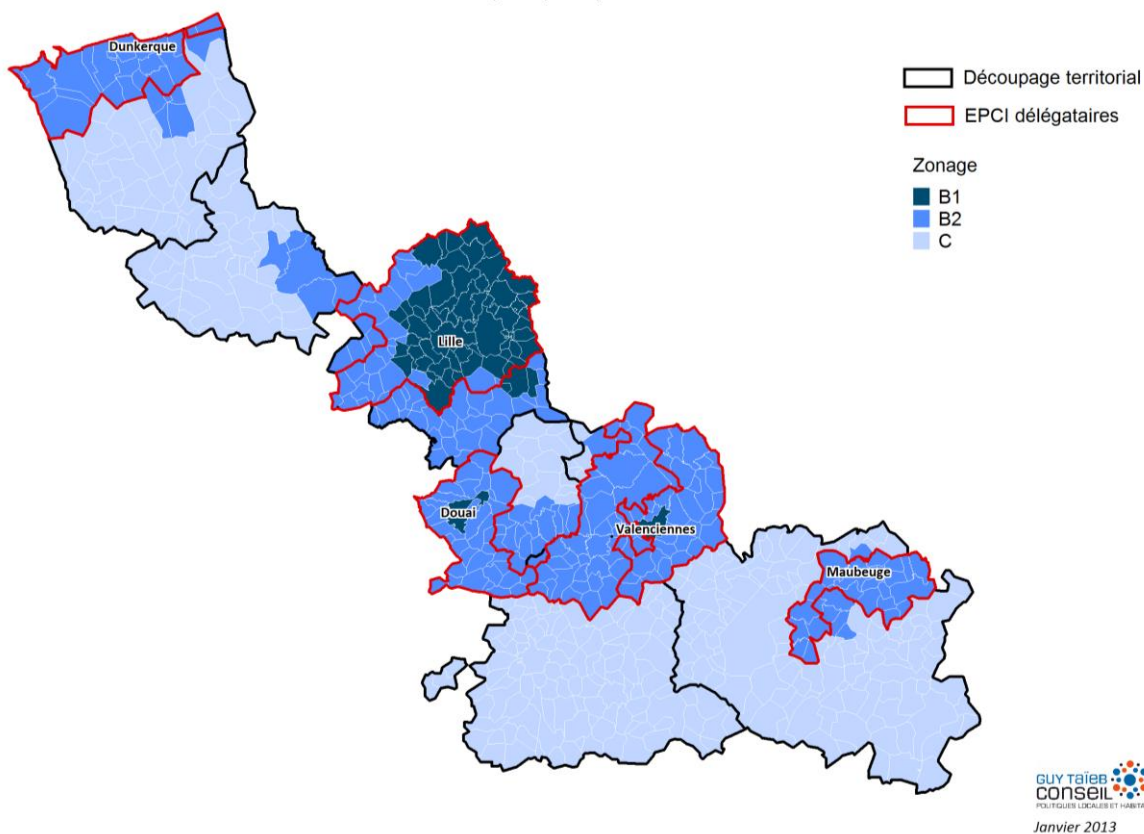
Source : INSEE, RP 2009 et 2008 / INSEE, DGI, Revenus fiscaux des ménages 2009 / INSEE, BPE 2011



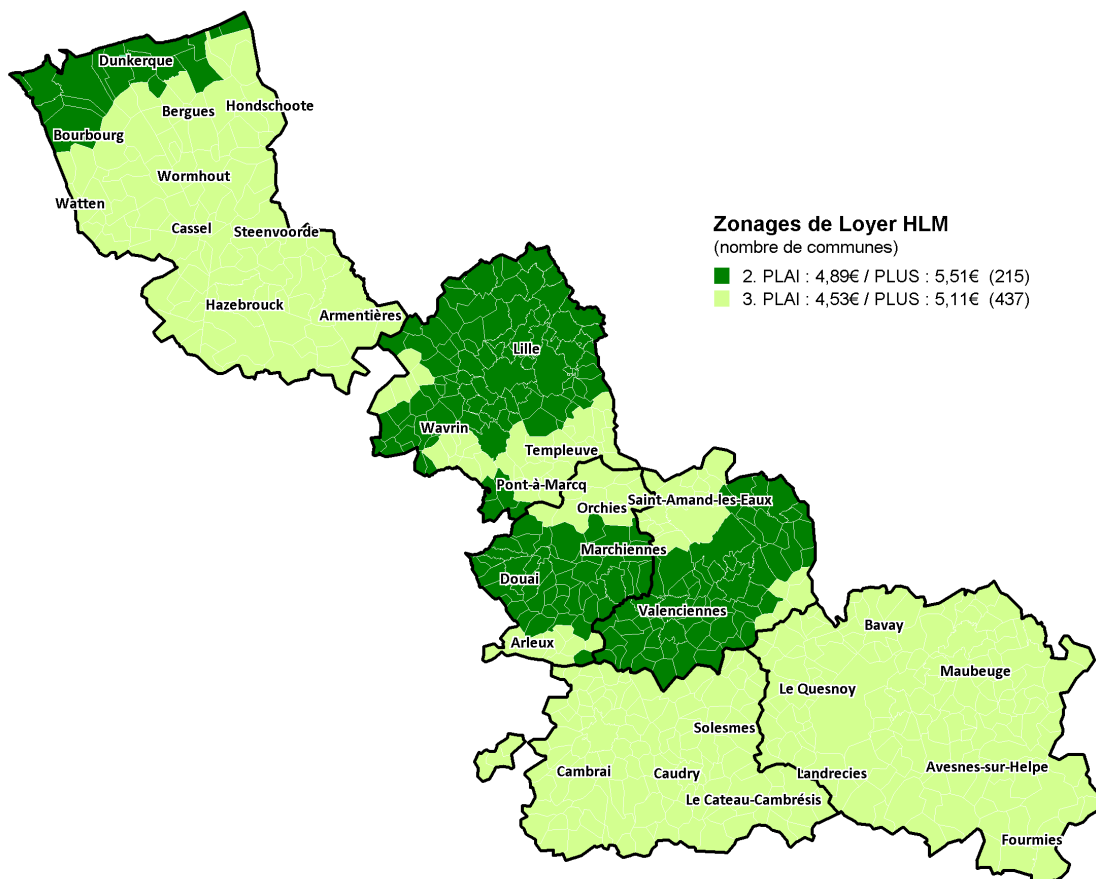
GUY TAIEB
CONSEIL
URBANISME ET DÉVELOPPEMENT
Janvier 2013

Annexe 5 : Zonage ABC

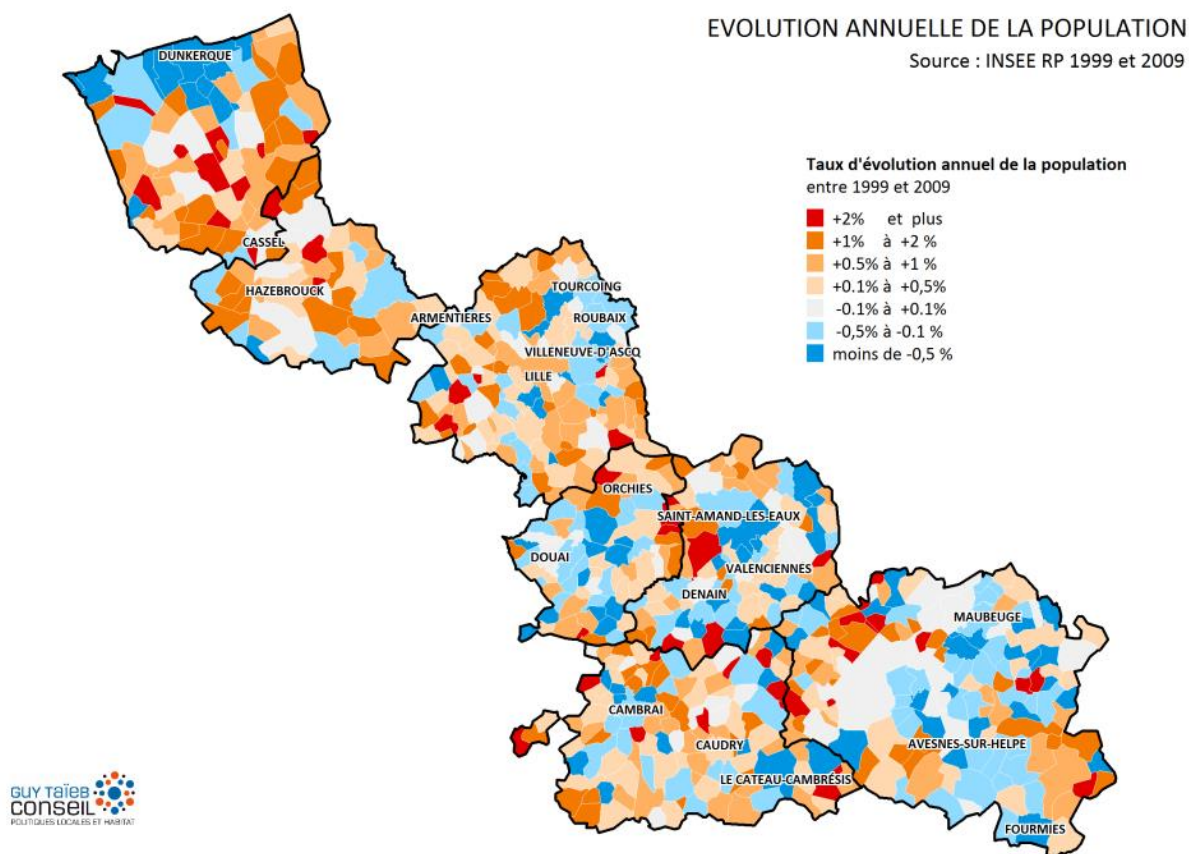
ZONAGE A, B1, B2, C DANS LE DÉPARTEMENT DU NORD



Annexe 4 : zonage des loyers HLM



Annexe 7 : évolution annuelle de la population des communes



Annexe 8 : Point mort de la construction

	Besoins liés au desserrement des ménages 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	Renouvellement du parc 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	Variation des logements vacants 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	Variation des résidences secondaires 1999-2010 - exprimé par an pour 1000 habitants	Point mort - exprimé par an pour 1000 habitants	Construction neuve 1999-2009 inclus (SITADEL) - exprimé par an pour 1000 habitants
LMCU	3,0	0,2	-0,4	-0,1	2,8	3,5
Autres territoires délégataires	3,4	0,0	0,5	0,1	4,0	3,1
Hors délégataire	2,8	-0,1	0,6	-0,1	3,2	4,2
Nord	3,1	0,1	0,1	0,0	3,3	3,5
Nord-Pas-de-Calais	3,1	0,3	0,3	0,0	3,7	4,0
France métropolitaine	2,2	0,2	0,5	0,3	3,3	6,0

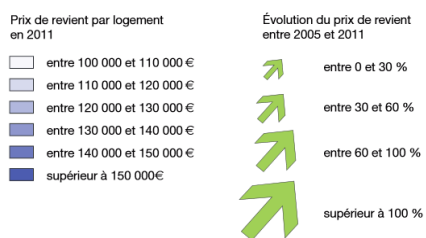
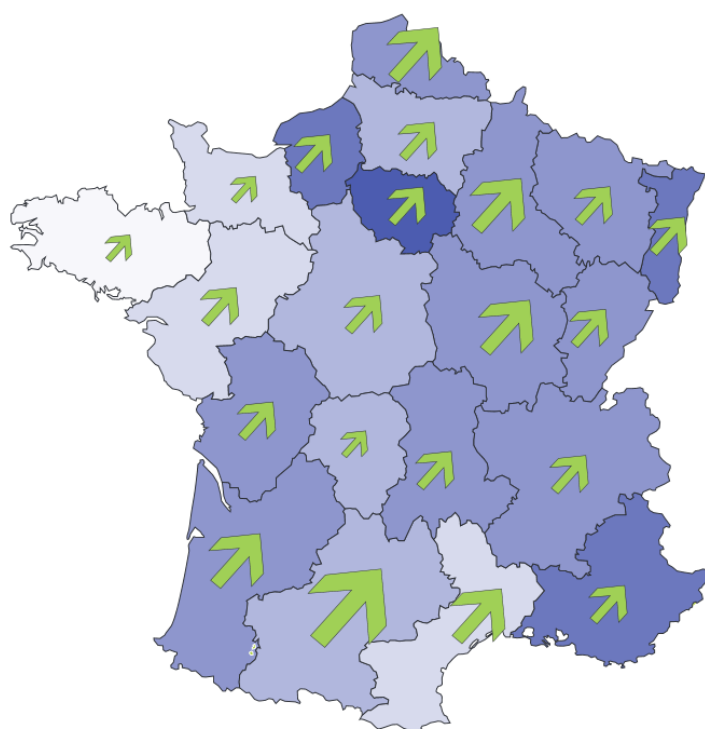
Source : INSEE RP 1999-2010 et SITADEL 1999-2010

Annexe 9 : classement des départements selon le revenu médian et le second décile de revenus

Revenu fiscal médian par unité de consommation (Revenu au dessous duquel se situe 50 % de la population)			Revenu fiscal du 2ème décile par unité de consommation (revenu au dessous duquel se situent les 20 % de ménages les plus pauvres)		
1er	Seine-Saint-Denis	15 234 €	1er	Seine-Saint-Denis	7 031 €
2ème	Pas-de-Calais	16 175 €	2ème	Haute-Corse	8 544 €
3ème	Aude	16 260 €	3ème	Pyrénées-Orientales	8 701 €
4ème	Creuse	16 309 €	4ème	Pas-de-Calais	8 760 €
5ème	Pyrénées-Orientales	16 733 €	5ème	Aude	8 796 €
6ème	Ardennes	16 743 €	6ème	Nord	8 893 €
7ème	Haute-Corse	16 826 €	7ème	Gard	8 997 €
8ème	Aisne	16 854 €	8ème	Vaucluse	9 085 €
9ème	Ariège	17 033 €	9ème	Hérault	9 198 €
10ème	Cantal	17 086 €	10ème	Ardennes	9 237 €
11ème	Lot-et-Garonne	17 155 €	11ème	Aisne	9 249 €
12ème	Tarn-et-Garonne	17 172 €	12ème	Bouches-du-Rhône	9 420 €
13ème	Nord	17 192 €	13ème	Ariège	9 686 €
14ème	Gard	17 293 €	14ème	Creuse	9 746 €
15ème	Orne	17 300 €	15ème	Tarn-et-Garonne	9 844 €
16ème	Vaucluse	17 335 €	16ème	Corse-du-Sud	9 997 €
17ème	Haute-Marne	17 387 €	17ème	Somme	10 009 €
18ème	Dordogne	17 393 €	18ème	Lot-et-Garonne	10 038 €
19ème	Lozère	17 503 €	19ème	Val-d'Oise	10 359 €
20ème	Haute-Loire	17 514 €	20ème	Aube	10 419 €
21er	Allier	17 526 €	21er	Alpes-de-Haute-Provence	10 449 €
22ème	Vosges	17 529 €	22ème	Dordogne	10 451 €
23ème	Indre	17 592 €	23ème	Allier	10 523 €
24ème	Aveyron	17 597 €	24ème	Nièvre	10 540 €
25ème	Meuse	17 607 €	25ème	Drôme	10 550 €
26ème	Tarn	17 632 €	26ème	Meuse	10 576 €
27ème	Nièvre	17 680 €	27ème	Tarn	10 584 €
28ème	Somme	17 690 €	28ème	Orne	10 608 €
29ème	Haute-Saône	17 728 €	29ème	Vosges	10 635 €
30ème	Lot	17 772 €	30ème	Haute-Marne	10 651 €
31er	Manche	17 773 €	31er	Paris	10 687 €
32ème	Ardèche	17 821 €	32ème	Lozère	10 693 €
33ème	Hérault	17 836 €	33ème	Lot	10 703 €
34ème	Mayenne	17 848 €	34ème	Val-de-Marne	10 705 €
35ème	Charente	17 900 €	35ème	Cantal	10 725 €
36ème	Deux-Sèvres	17 912 €	36ème	Charente	10 742 €
37ème	Gers	17 960 €	37ème	Seine-Maritime	10 799 €
38ème	Loire	18 019 €	38ème	Loire	10 810 €
39ème	Alpes-de-Haute-Provence	18 057 €	39ème	Var	10 817 €
40ème	Hautes-Pyrénées	18 093 €	40ème	Territoire de Belfort	10 830 €
41er	Saône-et-Loire	18 093 €	41er	Ardèche	10 837 €
42ème	Drôme	18 101 €	42ème	Haute-Vienne	10 841 €
43ème	Maine-et-Loire	18 109 €	43ème	Gers	10 875 €
44ème	Aube	18 117 €	44ème	Aveyron	10 905 €
45ème	Cher	18 340 €	45ème	Moselle	10 927 €
46ème	Charente-Maritime	18 351 €	46ème	Haute-Saône	10 955 €
47ème	Corrèze	18 354 €	47ème	Indre	10 957 €
48ème	Côtes-d'Armor	18 364 €	48ème	Alpes-Maritimes	10 982 €
49ème	Hautes-Alpes	18 375 €	49ème	Hautes-Pyrénées	11 030 €
50ème	Sarthe	18 391 €	50ème	Yonne	11 041 €
51er	Yonne	18 411 €	51er	Cher	11 046 €
52ème	Vendée	18 424 €	52ème	Haute-Loire	11 067 €
53ème	Vienne	18 498 €	53ème	Meurthe-et-Moselle	11 103 €
54ème	Corse-du-Sud	18 665 €	54ème	Manche	11 203 €
55ème	Haute-Vienne	18 677 €	55ème	Charente-Maritime	11 238 €
56ème	Moselle	18 679 €	56ème	Hautes-Alpes	11 249 €
57ème	Seine-Maritime	18 706 €	57ème	Vienne	11 278 €
58ème	Morbihan	18 747 €	58ème	Saône-et-Loire	11 314 €
59ème	Jura	18 768 €	59ème	Marne	11 322 €
60ème	Calvados	18 829 €	60ème	Rhône	11 323 €

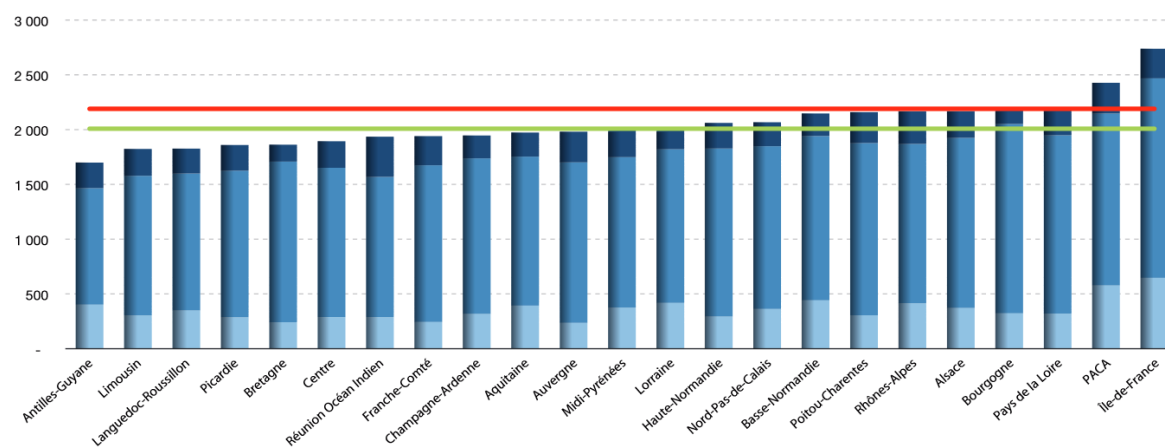
Annexe 10 : Prix de revient du logement social par région

Carte 2 : Comparaison des prix de revient par région²² en 2011 (en € par logement) et évolution 2005-2011

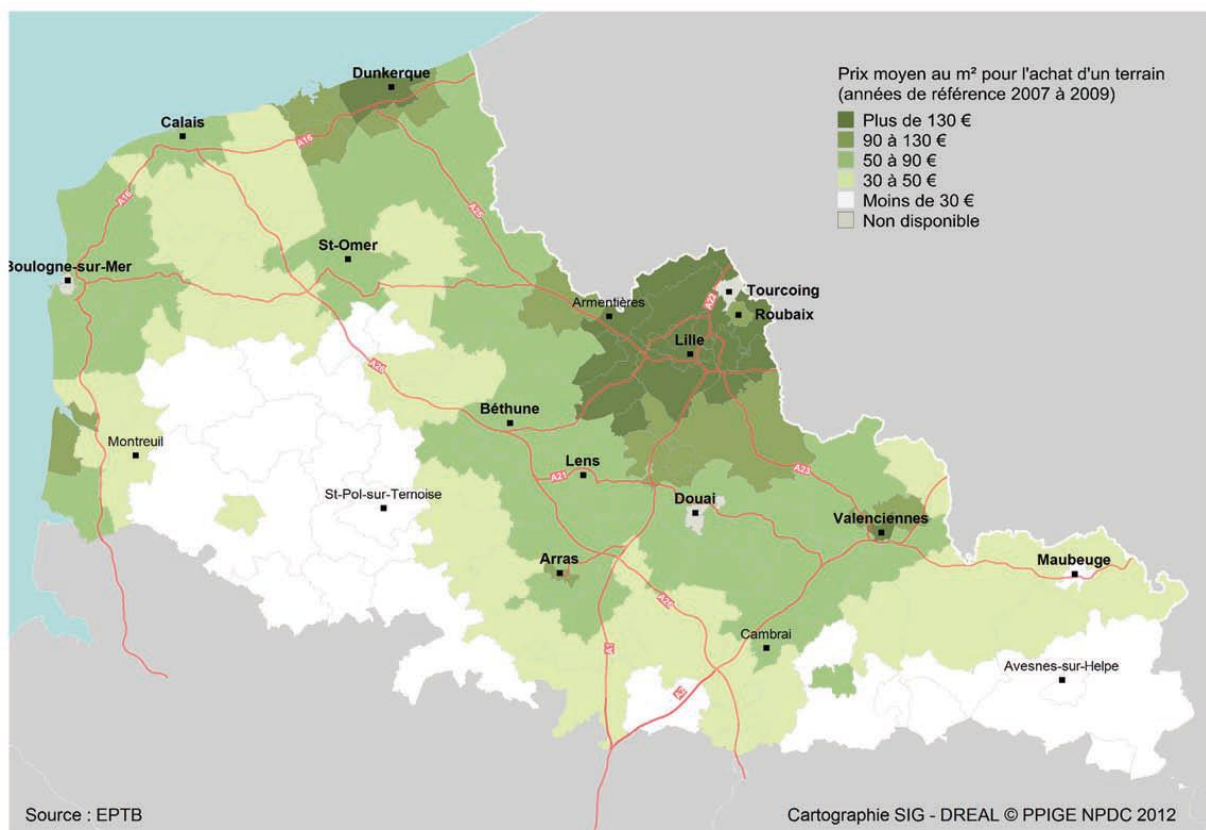


Source : Caisse des Dépôts

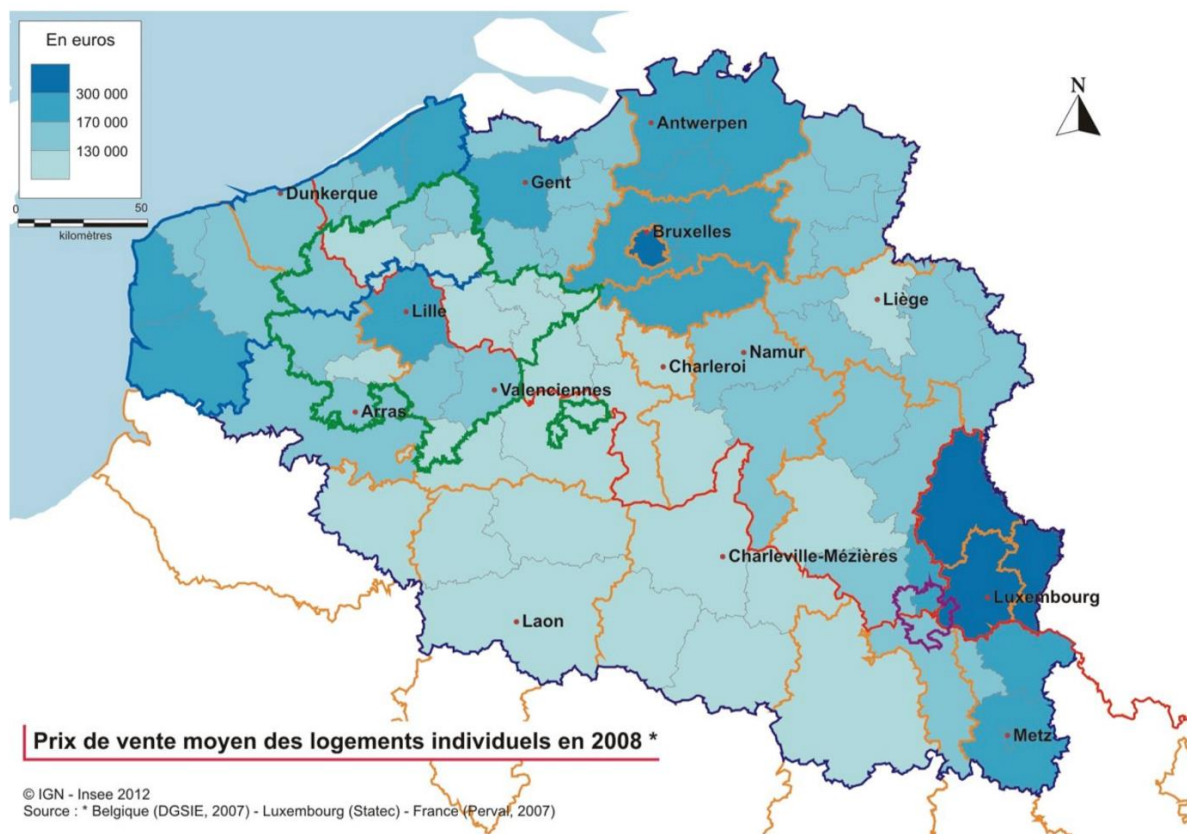
Graphique 10 : Comparaison des prix de revient 2011 par région (en € par m²)



Annexe 11 : Prix moyen au m² des terrains à construire



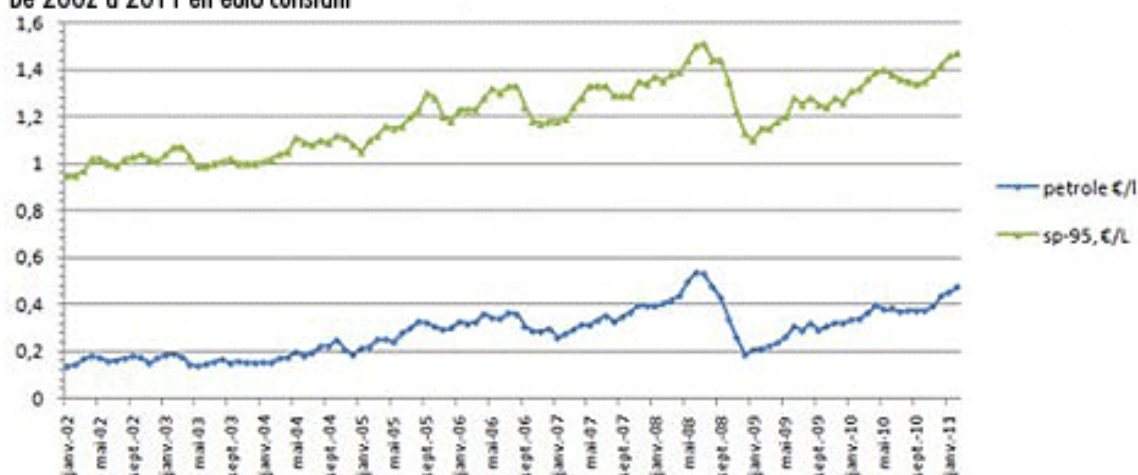
Annexe 12 : Prix de vente moyen des maisons individuelles en 2008 (comparaison France / Belgique)



Annexe 13 : Evolution du coût du pétrole

EVOLUTION DES PRIX DU PETROLE BRENT ET DU SANS PLOMB 95 (TTC)

De 2002 à 2011 en euro constant



Source : Insee

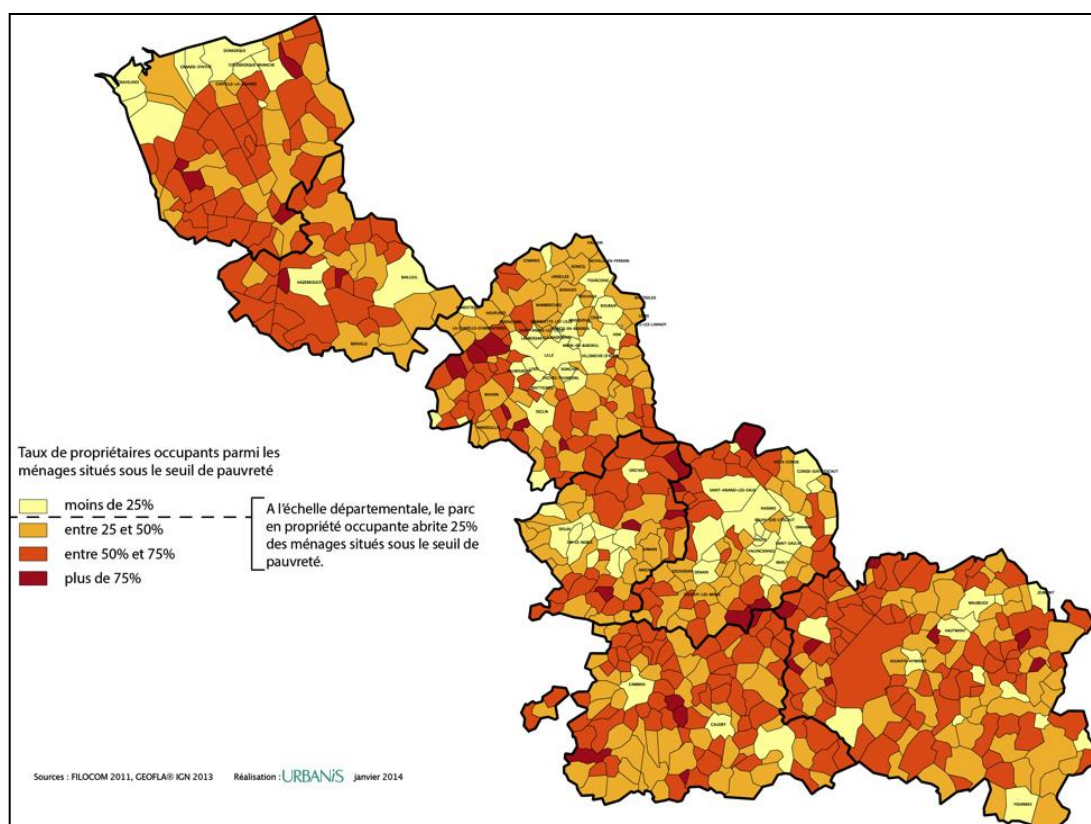
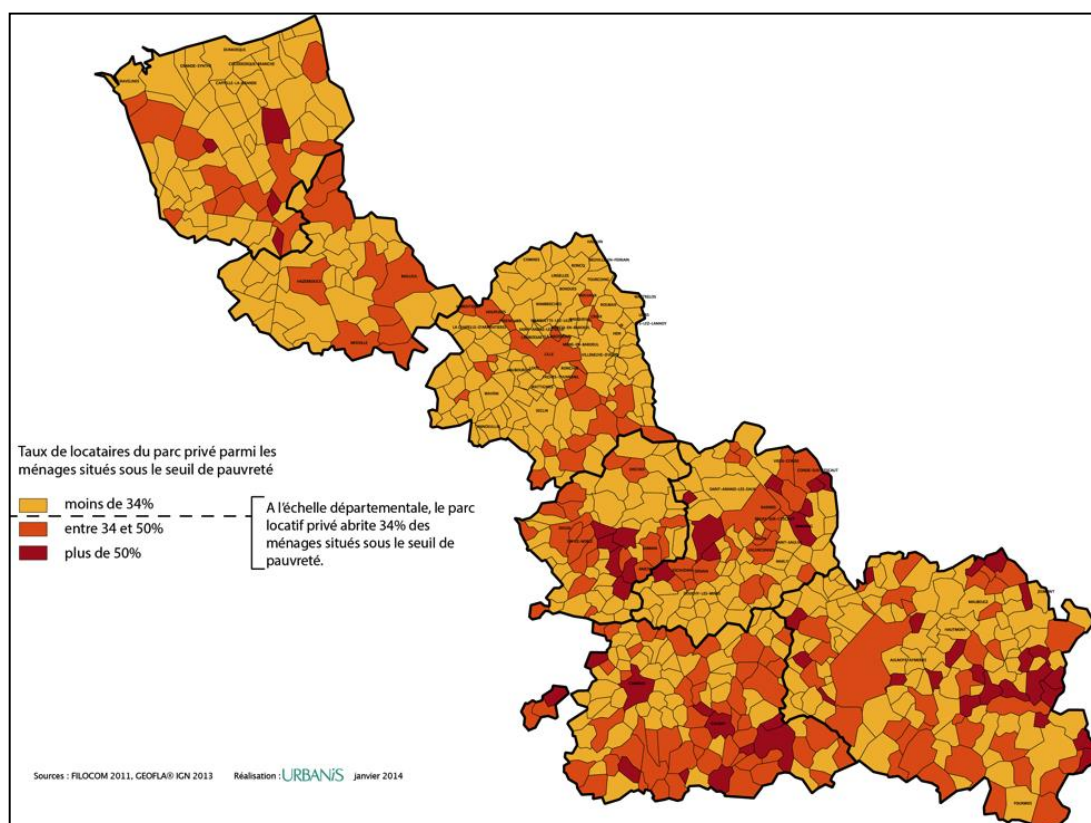
Annexe 14 : Consommations foncières souhaitées par SCOT

	Évolution de la surface liée à l'habitat		Évolution de la surface liée à l'habitat		Évolution des ménages	
	en hectare		en %		en %	
	98-09	09-20	98-09	09-20	98-09	09-20
Scot de la Région Flandre Dunkerque	51	21	8,0%	3,0%	8,5%	3,6%
Scot du Ternois et Pays des Sept Vallées	50	21	7,7%	3,1%	9,0%	5,1%
Scot de la Région de Saint-Omer	64	28	12,5%	4,9%	13,8%	7,2%
Scot de la Région d'Arras	28	14	10,8%	4,7%	13,8%	8,6%
Scot du Grand Douaisis	53	26	7,3%	3,4%	8,8%	4,6%
Scot de la Flandre Intérieure	56	30	10,4%	4,9%	14,5%	10,0%
Scot de Lens-Liévin Hénin-Carvin	48	26	5,9%	2,9%	6,6%	3,7%
Scot du Montreuillois	45	26	10,1%	5,3%	16,0%	12,5%
Scot du Boulonnais et Scot de la Terre des Deux Caps	48	28	9,5%	5,0%	8,6%	5,8%
Scot du Calaisis	65	38	14,1%	7,2%	11,5%	8,2%
Scot de Marquion Osartis et Scot du Pays d'Artois	46	28	7,2%	4,1%	12,0%	8,5%
Scot du Cambrésis	36	22	5,5%	3,3%	7,6%	4,9%
Scot de l'Artois	79	51	8,6%	5,1%	8,5%	6,3%
Scot de Lille Métropole	124	84	6,8%	4,3%	10,4%	8,0%
Scot de Sambre-Avesnois	66	45	6,4%	4,1%	5,7%	4,7%
Scot du Valenciennois	50	36	5,4%	3,6%	7,6%	5,8%
Ensemble	910	524	7,9%	4,2%	9,4%	6,5%

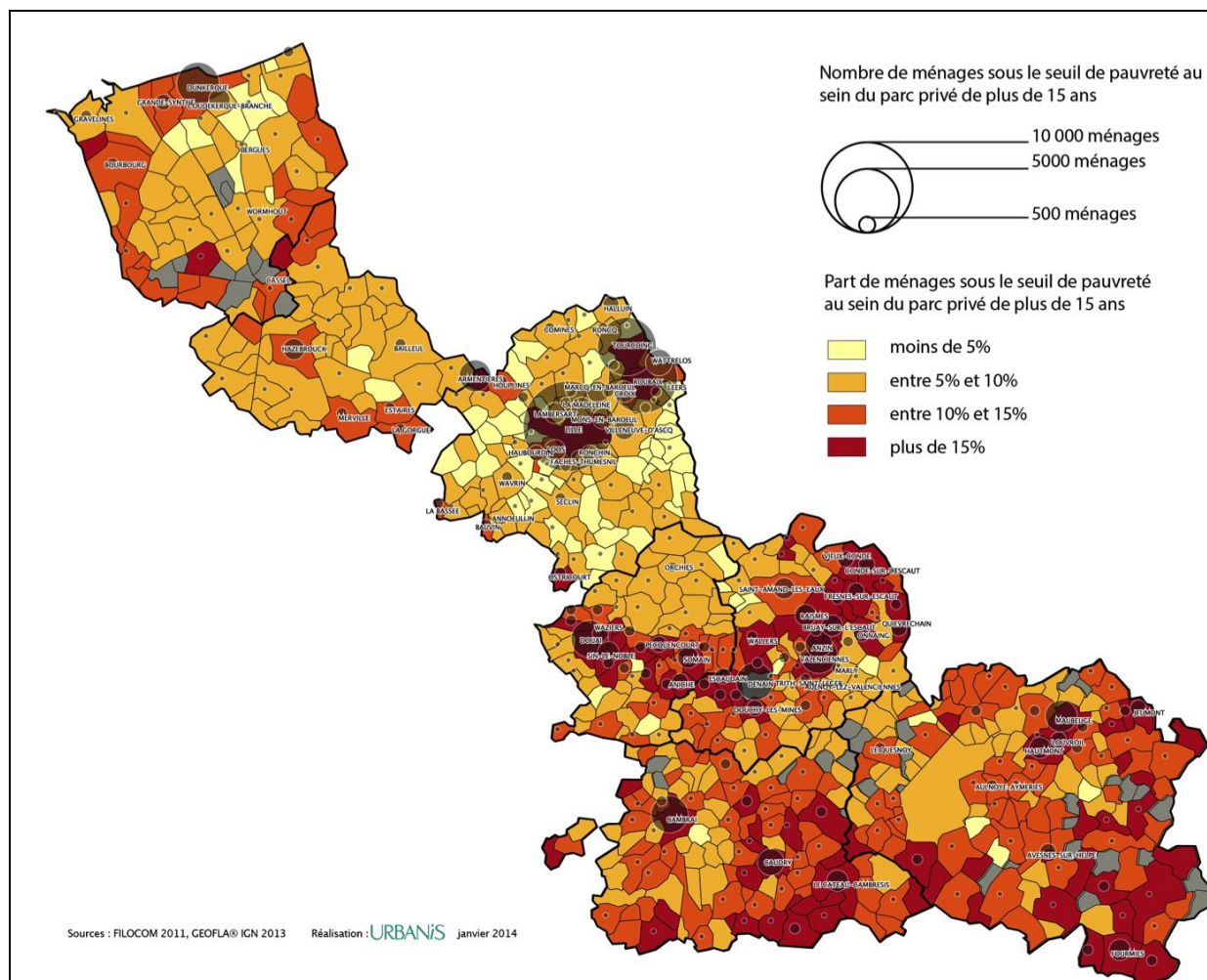
Source : Région Nord-Pas-de-Calais - SIGALE, fichiers d'occupation des sols,

Insee - estimations localisées de population 1998, recensement de la population 2009, Omphale 2010, estimations de surfaces projetées

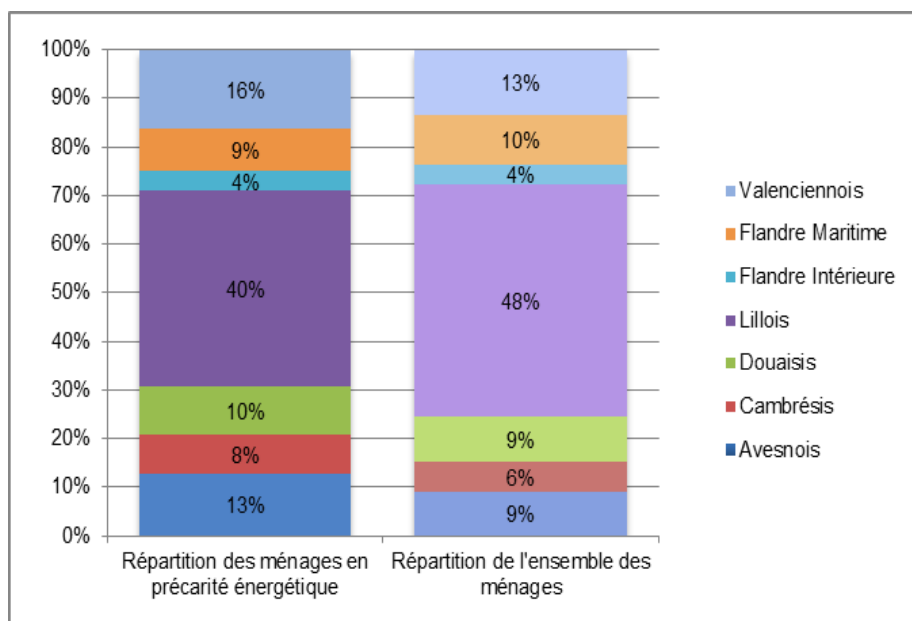
Annexe 15 : ménages sous le seuil de pauvreté selon le statut d'occupation dans le parc privé



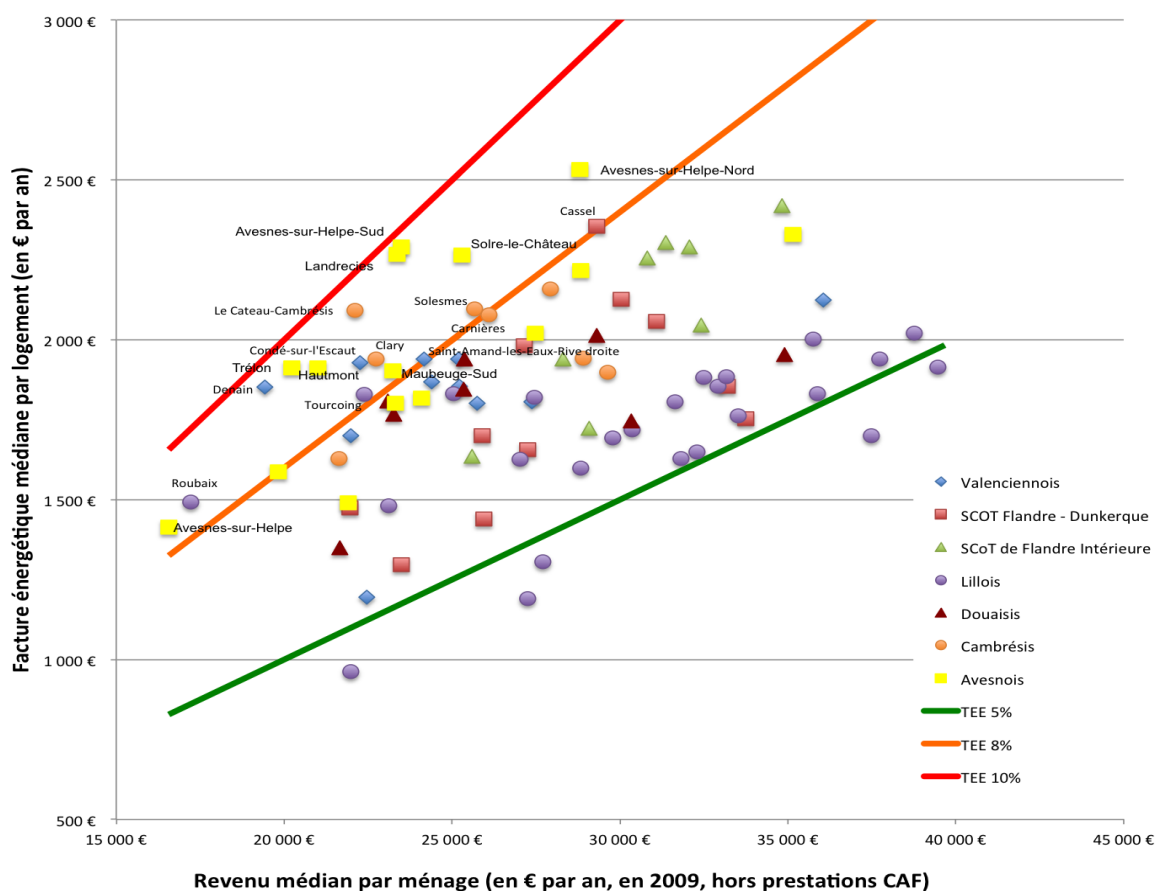
Annexe 16 : Le parc privé de plus de 15 ans occupé par des ménages sous le seuil de pauvreté en 2011



Annexe 17 : Précarité énergétique

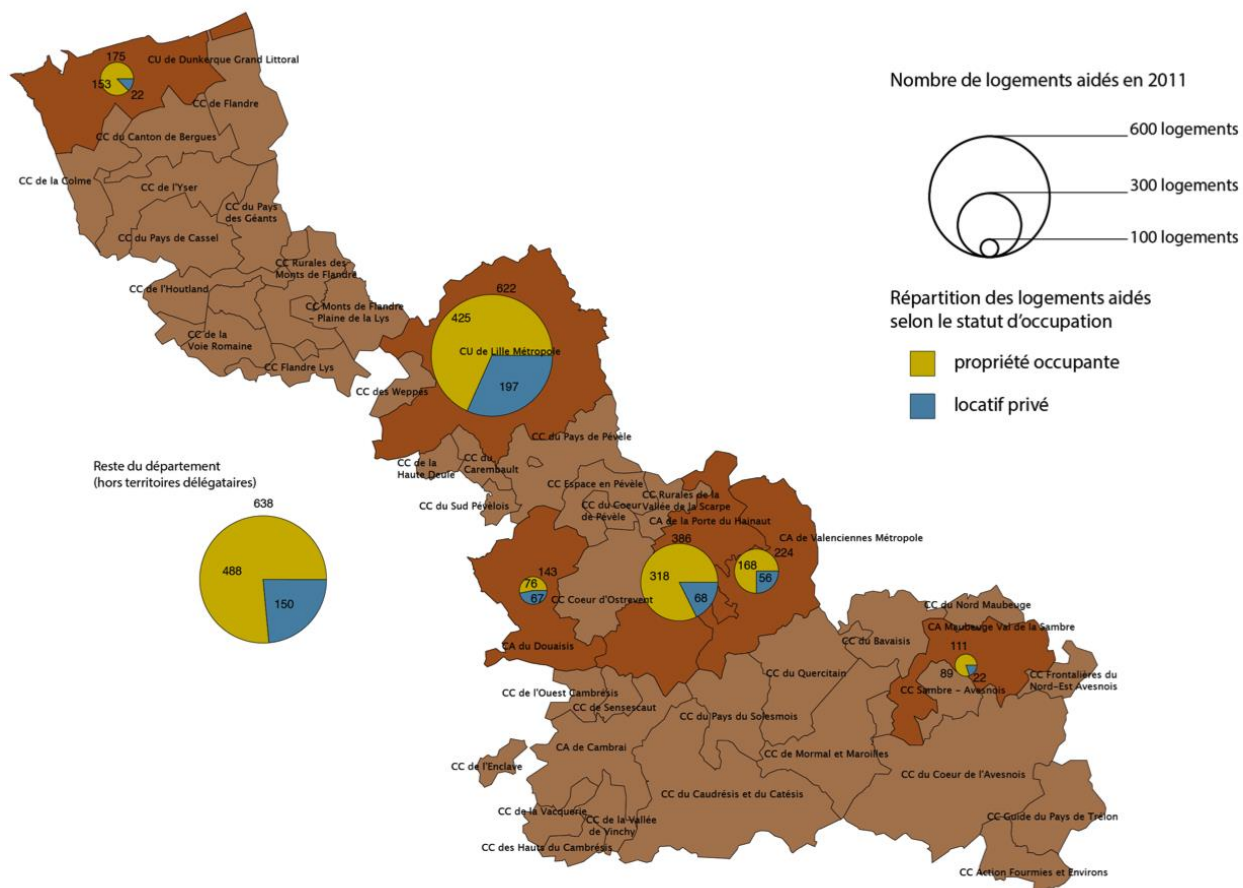


Taux d'effort énergétique médian des ménages
1 symbole = 1 canton-ville du département du Nord

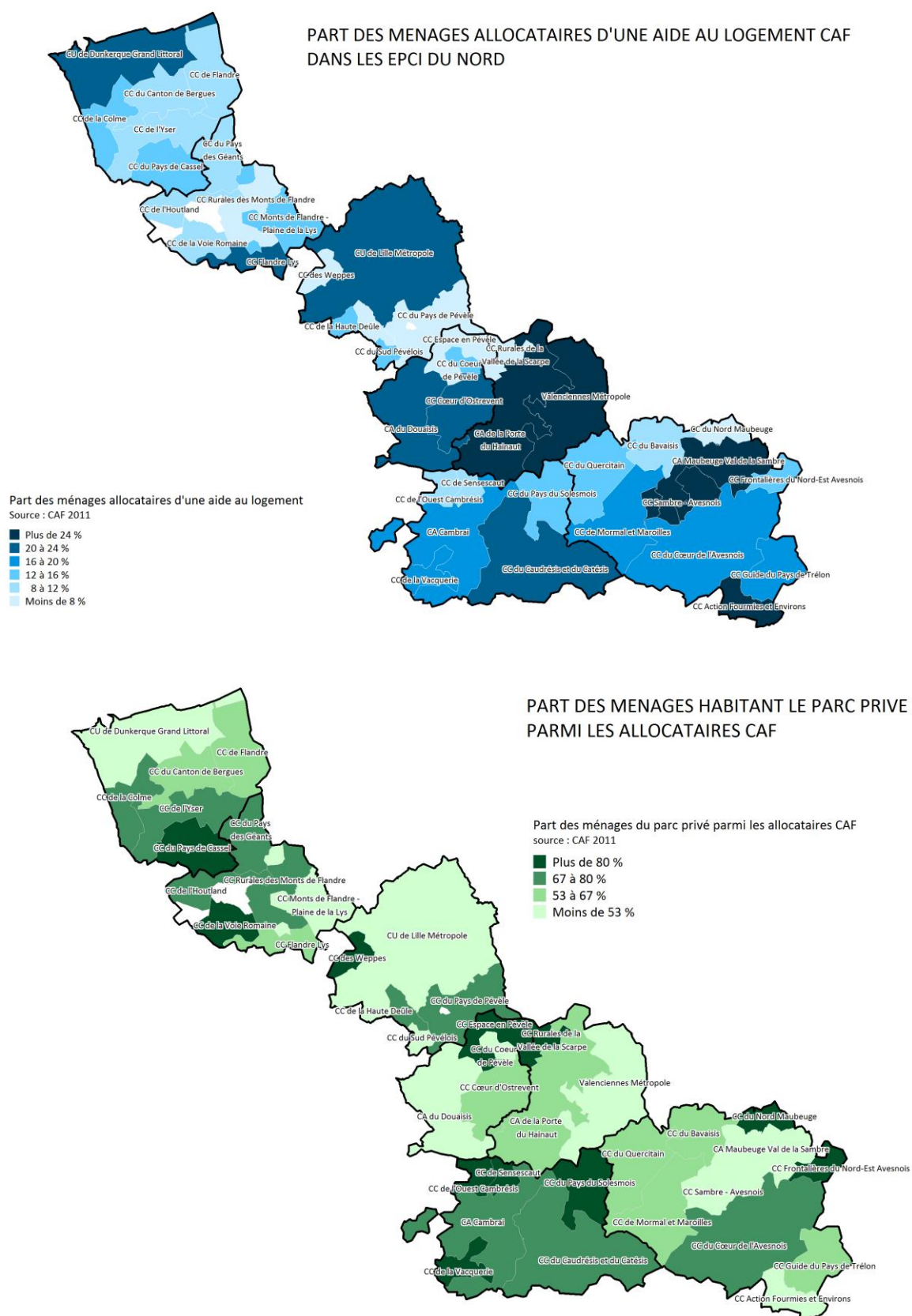


Annexe 18 : intervention de l'ANAH en 2011

L'INTERVENTION DE L'ANAH EN 2011



Annexe 19 : Allocataires d'une aide de la CAF



Annexe 20 : niveau de loyer / m² dans les principales villes du département

Niveau de loyer /m² dans les principales villes et EPCI du département

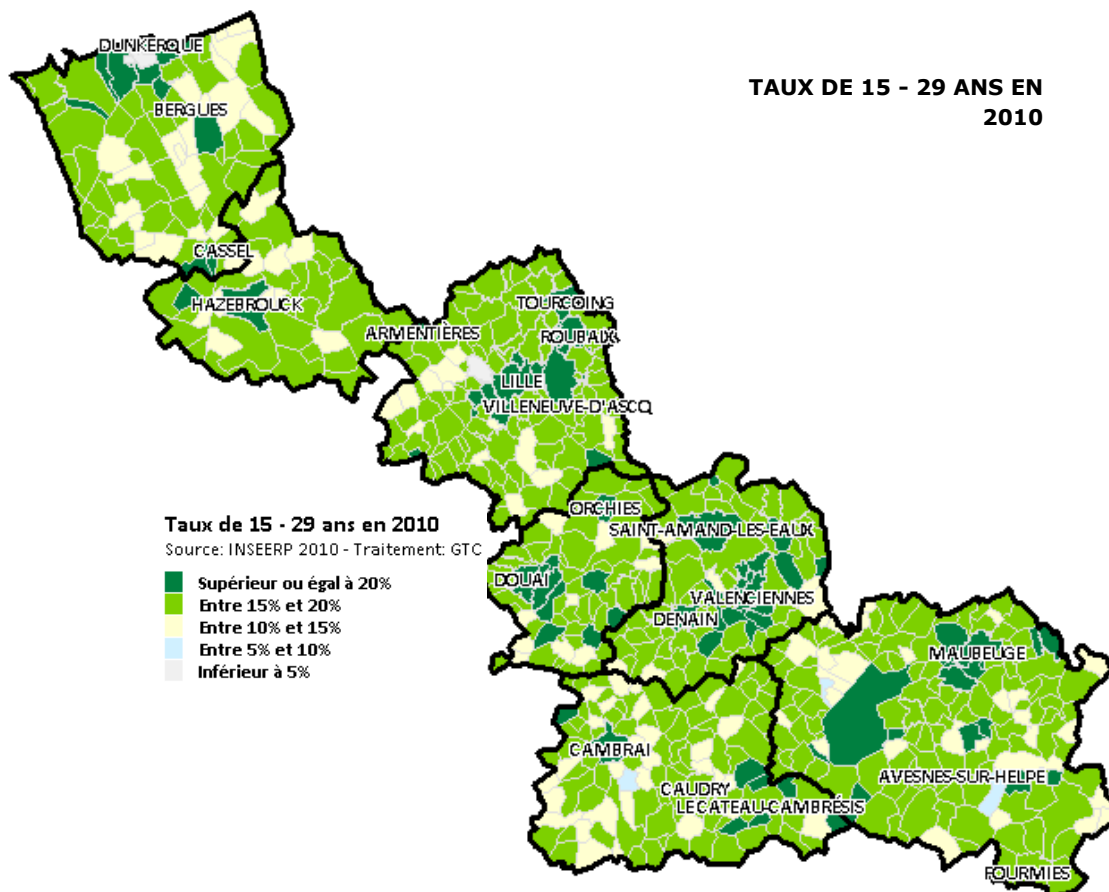
moyenne Nord : 12 € /m²

moyenne Pas-de-Calais : 9,5 € /m²

ARMENTIERES	10,3 €	CA CAMBRAI	8,1 €
CAMBRAI	8,3 €	CC CAUDRESIS ET CATESIS	8,2 €
CROIX	15,4 €	CC CAUDRESIS ET CATESIS (hors ville-centre)	8,4 €
DOUAI	9,9 €	CA DOUAISIS	9,6 €
DUNKERQUE	8,9 €	CA DOUAISIS (hors Douai)	8,7 €
HAUBOURDIN	9,7 €	CU DUNKERQUE GRAND LITTORAL	9,1 €
HAZEBROUCK	9,5 €	CC COEUR D OSTREVENT	8,7 €
LA MADELEINE	11,5 €	CU LILLE METROPOLE	13,0 €
LAMBERSART	10,9 €	CU LILLE METROPOLE (hors Lille)	12,1 €
LILLE	13,5 €	CA MAUBEUGE VAL DE LA SAMBRE	8,6 €
LOOS	12,4 €	CC RURALE DES MONTS DE FLANDRE	9,8 €
MARCQ EN BAROEUL	11,4 €	CA VALENCIENNES METROPOLE	9,6 €
MONS EN BAROEUL	8,8 €	CA VALENCIENNES METROPOLE (hors Valenciennes)	9,1 €
ROUBAIX	15,2 €	CA PORTE DU HAINAUT	9,0 €
SAINT ANDRE LEZ LILLE	10,4 €		
TOURCOING	10,3 €		
VALENCIENNES	10,8 €		
VILLENEUVE D ASCQ	11,8 €		
WASQUEHAL	11,1 €		

Source : Clameur 2013

Annexe 21 : Taux de 15-29 ans en 2010



Annexe 22 : recensement des chambres et logements en résidences CROUS

Recensement des chambres et logements en résidences CROUS

Ville	Résidences	NOMBRE				total	PRIX			
		Chambres	T1	T2	T3		Chambres	T1	T2	T3
Cambrai	<i>Saint Roch</i>	46	9			55	200	290		
Lille	<i>Arsenal des Postes</i>		88	15	5	108		335	485	570
	<i>Courmont</i>		104			104		350		
	<i>Moulins - Parc centre</i>		116	3		119		300	480	
	<i>G Lefèvre</i>	56	51			107	218	500		
	<i>A Chatelet</i>	532	94			626	240	300		
	<i>Bas liévin</i>	305				305	300			
	<i>G Maupassant</i>	316	140			456	215	340		
	<i>Fives</i>		96			96		340		
Mons en Baroeul	<i>Robespierre</i>	294				294	190			
	<i>Van Der Meersch</i>	291				291	150			
Tourcoing	<i>Les Tilleuls</i>	111				111	223			
	<i>Sainte Barbe</i>		20			20		340		
Valenciennes	<i>Tertiales</i>		192	18		210		350	480	
Villeneuve D'Ascq	<i>Du Barreau HLM</i>			41	2	43			400	550
	<i>A Camus</i>	964				964	200			
	<i>G Bachelard</i>	762	4	1		767	200	350	360	
	<i>Pythagore</i>		50			50		350		
	<i>E Galois</i>	768				768	180			
	<i>Le Corbusier</i>		100			100		300		
	<i>H Boucher</i>	761				761	190			
	<i>Triolo</i>	300				300	245			
	<i>G Eiffel</i>	325	16	12		353	240	330	360	
	<i>Pont de Bois</i>		269	7		276		350	470	
Roubaix	<i>Liberté</i>		13	6		19		300	360	
Wattignies	<i>J Mermoz</i>		228			228		310		
Aulnoy Lez Valenciennes	<i>G Ansart</i>		66	29		95		270	410	
	<i>J Mousseron</i>	223	106	5		334	190	350	350	
Dunkerque	<i>P M Curie</i>		26	10		36		350	470	
TOTAL		6054	1788	147	7	7996				

Source : CROUS Académie de Lille

Annexe 23 : recensement des chambres et logements étudiants en résidences privées

Recensement des chambres et logements étudiants en résidences privées

Ville	Résidences	Nombre de logements	Prix
Dunkerque	Studéa	90	à partir de 450 €
	All suites Study	33	à partir de 450 €
Valenciennes	Easy student	70	à partir de 450 €
	Studéa Mont Houy	131	à partir de 400 €
	Studéa Valenciennes	96	à partir de 500 €
	Rés. Louis Jonas	140	à partir de 430 €
Lille	Estudines d'Artois	128	à partir de 580 €
	MACSF Pavillon Olivier	139	NC
	Estudines Gambetta	122	à partir de 530 €
	Estudines Lille europe	160	à partir de 620 €
	Estudines Pasteur	213	à partir de 450 €
	Studéa Montebello	134	à partir de 500 €
	Studéa Gambetta	168	à partir de 450 €
	Studéa Lille Lambret	149	à partir de 500 €
	Studéa Moulin	82	à partir de 450 €
	Studéa Lille Centre	118	à partir de 520 €
	Studéa Lille I	102	à partir de 550 €
	Studéa Vieux Lille	147	à partir de 500 €
	Rés Lille Flandres	7	à partir de 475 €
	Rés Lille Brasserie	13	à partir de 415 €
	Studiantes Euralille	13	à partir de 500 €
	Studiantes Porte d'Arras	7	à partir de 385 €
	Universiades Vauban	2	à partir de 525 €
	Berkeley Oxford	36	à partir de 400 €
	Rés Egide	120	à partir de 400 €
	La Résidence	68	à partir de 305 €
	Grand Stade	135	à partir de 530 €
	Néméa Appart'études	124	à partir de 515 €
	sainte Familles	133	NC
	Campuséa Euralille	237	NC
	Rés Les belles années	149	NC

Annexe 24 : Bénéficiaires de l'APA, de l'AAH de la PCH et de l'ACTP

Allocations personnes âgées et personnes handicapées

Sources : CNAF, CCMSA, DREES

	Nord	France métropolitaine
Bénéficiaires de l'APA	44 145	1 172 062
Bénéficiaires de l'APA / 100 personnes de 75 ans +	23,1	20,3
Bénéficiaires de l'APA à domicile	27 715	696 419
dont % bénéficiaires à domicile GIR1 + GIR2	20,3	20,2
Allocation Adulte Handicapé		
Nombre d'allocataires	46 008	964 944
Allocataires AAH / 100 personnes de 20 à 64 ans	3,0	2,6
Prestation de Compensation du Handicap (PCH) et Allocation Compensatrice pour Tierce Personne (ACTP)		
Nombre d'allocataires PCH + ACTP	10 070	262 978
Nombre d'allocataires PCH + ACTP / 1 000 personnes sur la population générale	3,9	4,1

Annexe 25 : Offre spécifique pour personnes âgées

Etablissements et services, places installés au 1.01.2013 publics ou privés

Sources : DREES - ARS - FINES - Données SAE 2012 déclarées par les établissements

Types d'accueil	Nord	Nord Pas-de-Calais	France métropolitaine
Maison de retraite			
Nombre d'établissements	271	395	7 584
Nombre de places	17 703	26 104	561 417
Logement-foyer			
Nombre d'établissements	80	164	2 345
Nombre de logements	4 710	8 199	111 558
Taux d'équipement en structures d'hébergement permanent pour personnes âgées (lits maison de retraite, logements de logements-foyers)	124,4	117,0	122,4
EHPAD (en maisons de retraite ou logements foyers)			
Nombre d'établissements	225	334	7 065
Nombre de places	15 698	23 045	541 708
Soins de longue durée (USLD) - nombre de lits	1 337	1 975	31 937
Taux d'équipement en lits médicalisés (lits d'EHPAD, lits d'USLD)	89,2	80,7	99,60
Services de soins infirmiers à domicile (SSIAD + SPASAD)			
Nombre de services	69	113	2 085
Nombre de places	5 199	8 138	113 493
Taux d'équipement en places de services de soins à domicile (SSIAD + SPASAD)	27,2	26,2	19,7

Annexe 26 : Taux de chômage et évolution sur la période récente

Libellé	Taux de chômage en 2010	Taux d'évolution annuel du nombre de Demandeurs d'Emploi 2007-2011 - catégorie A
Avesnois	18,7%	10,0%
Cambrésis	16,3%	6,6%
Douaisis	16,3%	7,4%
Lillois	14,5%	8,1%
Flandre Intérieure	10,4%	8,1%
Flandre Maritime	15,4%	7,1%
Valenciennois	17,8%	8,1%
Nord	15,5%	8,0%
Nord-Pas-de-Calais	15,5%	7,9%
France métropolitaine	11,6%	9,1%

Source : INSEE RP 2010 et Pôle Emploi 2011

Annexe 27 : Loyer moyen pratiqué par type de financement dans le parc social

Loyer moyen pratiqué par type de financement

		Nombre de logements	Part des logements par financements	Loyer principal et accessoire moyen au m ²
PLAI	PLA d'Intégration	1 509	0,6%	4,62 €
	PLA LM / PLA TS	7 648	3,0%	4,70 €
PLUS	PLA Social / PLA Ordinaire	62 617	24,7%	5,84 €
	PLUS	26 982	10,6%	5,69 €
	Autres financements à partir de 77	26 384	10,4%	5,45 €
	HBM	1 557	0,6%	5,12 €
	PLR /PSR	11 802	4,7%	4,89 €
	HLM/O	97 558	38,5%	5,04 €
	ILM	1 514	0,6%	5,62 €
	ILN	1 505	0,6%	6,06 €
	Prêts spéciaux CFF	1 152	0,5%	5,38 €
	Autres financements avant 77	2 894	1,1%	5,50 €
PLS	PLS /PPLS /PLA CFF	6 518	2,6%	7,12 €
	PAP Locatif	299	0,1%	6,17 €
	PCL	1 658	0,7%	5,69 €
PLI	PLI	2 022	0,8%	8,18 €
Ensemble du parc		253 619	100,0%	5,43 €

Source : RPLS 2013

Liste des sigles et acronymes

ACI : Accord Collectif Intercommunal
ACTP : Allocation Compensatrice pour Tierce Personne
ALT : Allocation Logement Temporaire
AMVS : Agglomération Maubeuge Val de Sambre
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APA : Allocation Personnalisée d'Autonomie
ARH : Association Régionale pour l'Habitat
APL : Aide Personnalisée au Logement
ASE : Aide de Solidarité Ecologique
BBC : Bâtiment Basse Consommation
CAC : Communauté d'Agglomération de Cambrai
CAD : Communauté d'Agglomération du Douaisis
CAPH : Communauté d'Agglomération de la Porte du Hainaut
CAVM : Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole
CCAS : Centre communal d'action sociale
CCCO : Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent
CCMFPL : Communauté de Communes Monts de Flandre Plaine de la Lys
CHRS : Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CROUS : Centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires
CUD : Communauté Urbaine de Dunkerque
CUS : Convention d'Utilité Sociale
CRV : Comité Régional de Validation
DALO : Droit Au Logement Opposable
DDCS : Direction Départementale de la Cohésion Sociale
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPE : Diagnostic de Performance Energétique
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
FEDER : Fonds Européen de Développement Régional
FJT : Foyer de Jeunes Travailleurs
FTM : Foyers de Travailleurs Migrants
FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement

GIR : groupes iso-ressources (permettant de qualifier le degré d'autonomie des personnes)

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

LMCU : Lille Métropole Communauté Urbaine

MOUS : Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale

OPAH (RU) : Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (Renouvellement Urbain)

ORI : Opérations de Restaurations Immobilières

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Utilisation Locative et à Occupation Sociale

PCH : Prestation de Compensation du Handicap

PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées

PIG : Programme d'Intérêt Général

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (60 % PLUS)

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLS : Prêt Locatif Social (130 % PLUS)

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PNRQAD : Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PO / PB : Propriétaires Occupants / Propriétaires Bailleurs

PSLA : Prêt Social Location Accession

PNRU : Programme National pour la Rénovation Urbaine

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

RHI : Résorption de l'Habitat Insalubre

RMUC : Revenu Médian par Unité de Consommation

RPLS : Répertoire du Parc Locatif Social

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

SDCI : Schéma Départemental de Coopération Intercommunale

SRADDT : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

VEFA : Vente en Etat Futur d'Achèvement

ZE : Zone d'Emploi

Sommaire détaillé

Le mot du président et du Préfet	3
Résumé des points clés	4
1 - Une profonde crise du logement dans un contexte social très défavorisé.....	8
1.1 - Le cycle d'érosion de la dynamique de développement départemental	8
1.1.1. Une corrélation entre la faible dynamique des emplois et des logements.....	9
1.1.2. L'amointrissement du caractère familial du département et de la dynamique démographique.....	10
1.1.3. Faible construction et pénurie d'offre génèrent une forte sollicitation du parc existant par les ménages aux revenus les plus faibles.....	11
1.2 - Un département partagé entre logique de métropolisation et particularismes locaux	13
1.2.1. Des arrondissements qui constituent des bassins d'habitat dotés de SCOT mais avec des difficultés à répondre à l'étendue de leurs besoins en logements	13
1.2.2. Une segmentation des territoires par les revenus et par la dynamique économique	16
1.2.3. Une dynamique de périurbanisation qui renforce la spécialisation des territoires	18
1.3 - Une évolution du positionnement des acteurs dans un contexte de crise du logement et de crise économique	20
1.3.1. Les clés de financement des interventions publiques.....	20
1.3.2. Une montée en charge des compétences en matière d'habitat par les EPCI, via la mise en place de PLH et la prise de délégation de compétence des aides à la pierre	25
1.3.3. Une évolution des compétences des collectivités en lien avec l'actualité législative .	29
2 - Une légère relance de la construction, qui s'accompagne toujours de phénomènes de report de marché	32
2.1 - Une faible dynamique de production, notamment dans les centres-urbains..	32
2.1.1. Un accroissement du rythme de production sur la période récente	32
2.1.2. Une localisation diffuse de la construction, malgré la volonté de polarisation des pouvoirs publics	34
2.1.3. Une construction qui s'effectue très majoritairement en individuel, hormis dans les villes	35
2.2 - Des conséquences en matière de report de population...	37

2.2.1.	Des reports au-delà du département, notamment dans le Pas-de-Calais, et qui concernent particulièrement les jeunes ménages et les familles avec enfants	37
2.2.2.	Des conséquences en matière de reports de population	39
2.3 -	Des conséquences en matière de consommation foncière	43
2.3.1.	Une progression des surfaces artificialisées mesurée, mais supérieure à la croissance des habitants.....	43
2.3.2.	La mobilisation des EPCI, entre mise à disposition de foncier à court terme et constitution de réserves foncières	45
3 -	Par conséquent, une tension renforcée sur le parc existant	48
3.1 -	Des phénomènes de tension qui touchent l'ensemble du parc	48
3.1.1.	Des phénomènes de tension marqués, y compris dans les territoires où les prix de l'immobilier sont faibles... ..	49
3.1.2.	Une tension qui s'exprime également par un niveau de vacance faible.....	53
3.1.3.	Une tension renforcée par des phénomènes de précarité énergétique dans un contexte de hausse du coût de l'énergie	54
3.2 -	Une pression modérée sur le parc social, mais surtout une difficulté à produire des logements à bas loyers.....	58
3.2.1.	Une offre sociale présente mais concentrée au cœur des communautés urbaines et dans le bassin minier	58
3.2.2.	Une production dynamique sur la période récente, hormis dans les territoires ruraux... ..	59
3.2.3.	...qui a permis de limiter l'augmentation de la demande sociale	60
3.2.4.	Une inadéquation qualitative entre offre et demande	62
3.2.5.	Des besoins sociaux spécifiques selon les types d'espace, dont le rural.....	63
3.2.6.	Des problématiques liées à l'ancienneté et la qualité du parc social	65
3.2.7.	Des problématiques spécifiques au parc minier	66
3.2.8.	Une forte intervention des EPCI dans le cadre des PLH en faveur du parc social	68
3.3 -	L'importance des phénomènes de mal-logement dans le parc privé.....	70
3.3.1.	La fonction sociale du parc privé	70
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	73
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.....	80
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 ⁸¹	

4 - Des parcours résidentiels peu fluides pour les Nordistes.....	86
4.1 - Des difficultés d'accès au logement et à l'hébergement pour les ménages les plus fragiles, malgré la forte présence de solutions d'insertion	86
4.1.1. Une augmentation des ménages en incapacité d'accéder ou de se maintenir dans leur logement	86
4.1.2. Une concentration des solutions d'hébergement et de logement accompagné dans la métropole lilloise.....	89
4.1.3. Un investissement des EPCI au travers de leur PLH en cours de consolidation.....	90
4.2 - Des difficultés à maintenir les jeunes ménages sur certains territoires	92
4.2.1. Une forte sollicitation du parc social des villes	92
4.2.2. Des capacités d'accès au marché libre limitées.....	93
4.2.3. La problématique du logement étudiant	94
4.2.4. Les actions mises en place en faveur des jeunes au niveau local.....	95
4.3 - Un vieillissement marqué de la population sur certains territoires et des enjeux en termes d'adaptation	97
4.3.1. Un vieillissement particulièrement marqué dans les communes de banlieue	97
4.3.2. Des populations âgées plus précaires qu'à l'échelle nationale	98
4.3.3. Une population majoritairement propriétaire et souvent isolée, exposée à des besoins d'adaptation du logement.....	99
4.3.4. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes âgées et une prise de conscience au niveau local	100
4.3.5. Des besoins d'adaptation du parc au handicap	102
4.3.6. Des objectifs fixés dans le Schéma Départemental des personnes handicapées....	103
4.4 - Les enjeux liés à l'accueil des gens du voyage	104
4.4.1. Le bilan du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2002-2012	104
4.4.2. Les besoins estimés dans le SDAGV 2012-2018	104
5 - Enjeux et points saillants du diagnostic.....	106
6 - ANNEXES	109