



Nord
le Département est là →



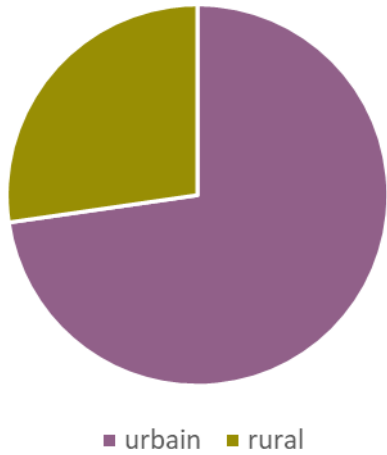
Plan Départemental de l'Habitat du Nord 2021-2027



Points d'attention :

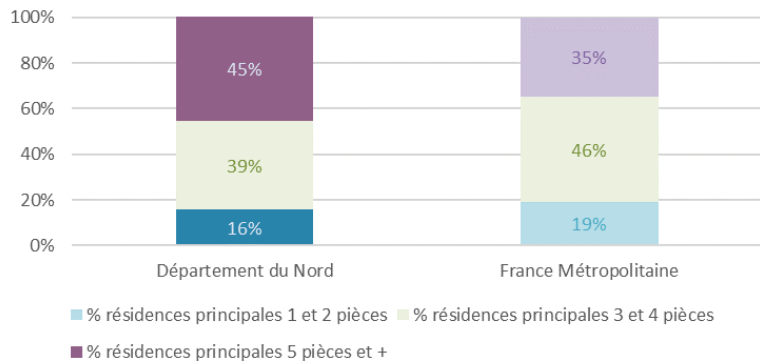
- Département urbain où la majorité des habitants (66%) vivent dans l'habitat individuel...
- ...mais peu de petits logements (16%), au regard des besoins générés par les décohabitations, séparations, le vieillissement...
- Un point de vigilance sur les 5 pièces qui peuvent être de petits logements (habitat minier...)
- Le desserrement = 5780 besoins en logements supplémentaires par an à l'échelle du Département (petits logements)

Maisons individuelles



Taille des logements en 2016

Source : INSEE RP 2016



Evolution de la taille moyenne des ménages

Source: INSEE RP 2016



Enjeux :

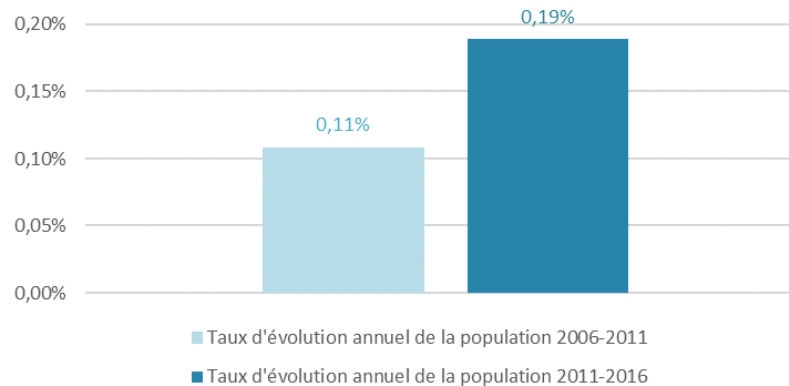
- *Enjeu de diversification typologique et de valorisation d'une culture du logement individuel dense, notamment dans les projets de construction (promotion de nouvelles formes d'habitat dense individuel en bande, superposé...) ou d'acquisition améliorée*

Points d'attention :

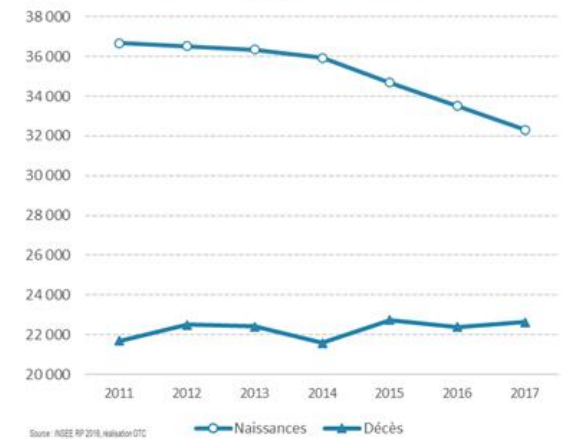
- Légère croissance de la population après deux décennies de baisse ;
- Conserver une vigilance sur la natalité en baisse, sur le départ des jeunes actifs formés sur le département et les jeunes familles qui s'installent dans le Pas de Calais

Taux d'évolution annuel de la population

Source : INSEE RP 2016

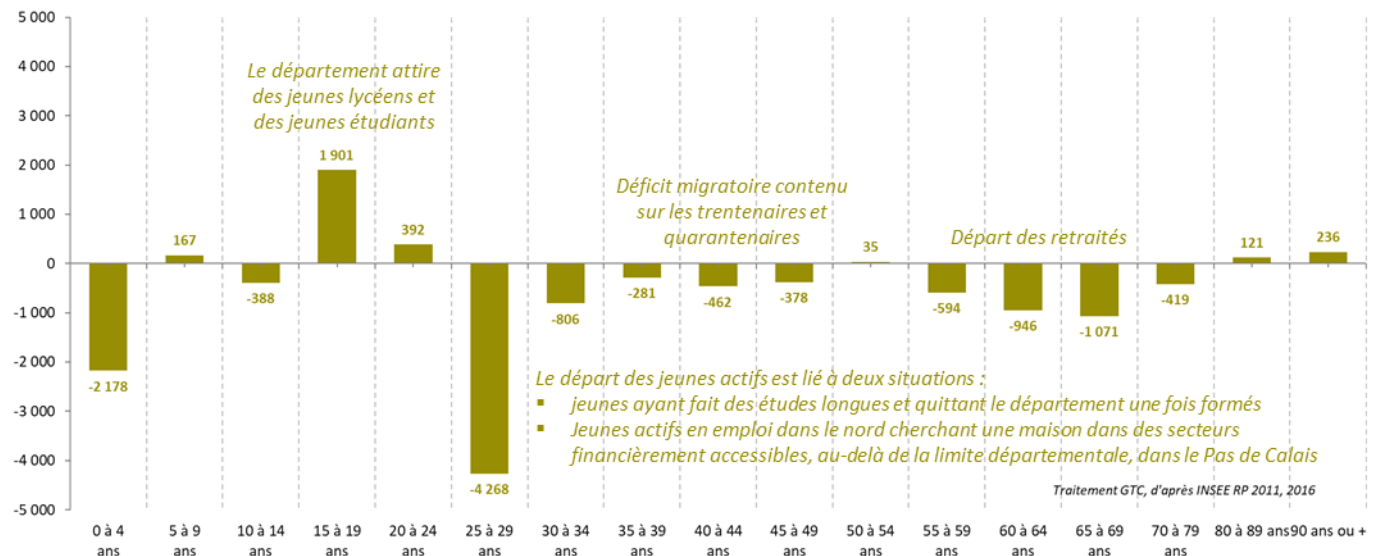


Evolution du nombre de naissances et décès entre 2011 et 2017 à l'échelle du Département du Nord



Solde migratoire par tranche d'âges 2011-2016

Nord



Enjeux :

- Enjeu de **conservation des jeunes**, (logements abordables pour les jeunes actifs + emplois) pour les rapprocher des lieux d'emplois et soutenir la natalité

Points d'attention :

- Baisse de la population sous le seuil de pauvreté, notamment dans le parc privé, sur la période récente ;
- Baisse du parc privé potentiellement indigne, idem
- Mais en comparaison avec la France Métro le décrochage du département reste très fort.

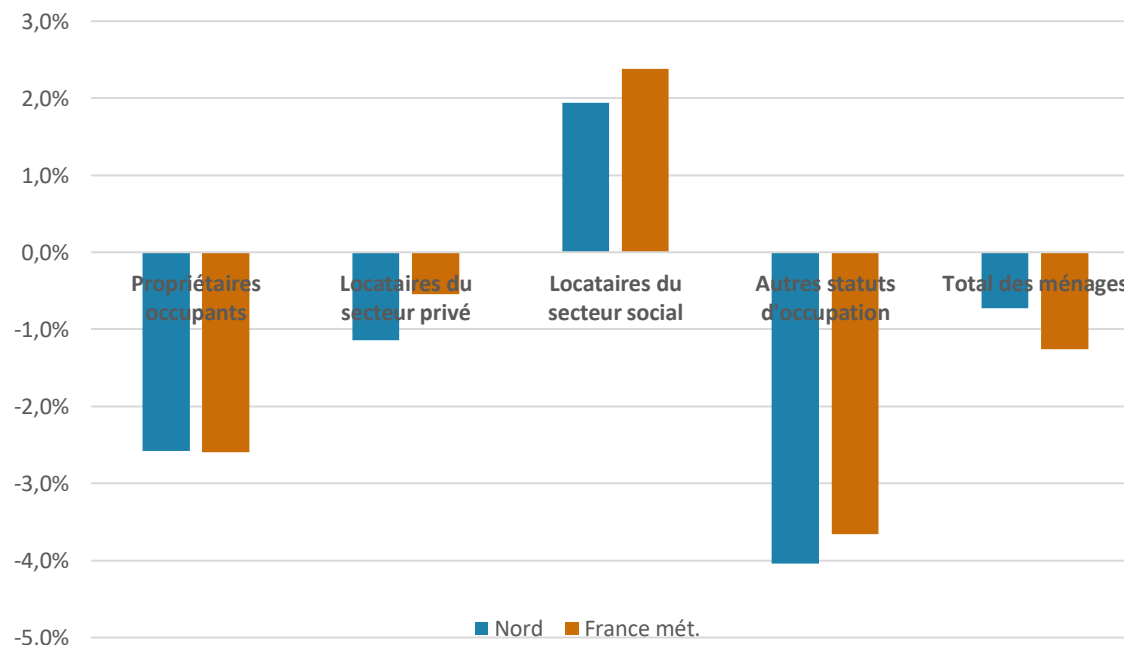
Enjeux :

- *poursuivre cet effort dans un contexte économique plus incertain*

	2011	2017	Evolution	France Métro
PPPI	10%	8% (2015)	-2%	6%
Ménages sous le seuil de pauvreté	22%	19,40%	- 3%	14%
Nombre de RP construites avant les premières réglementations thermiques	690749	673 728 61%	-2%	60%

Evolution du taux de pauvreté à 70 % du revenu médian (en points) entre 2011 et 2017 par statut d'occupation.

Données : FILOCOM, 2011 et 2017. Traitement : Ville & Habitat



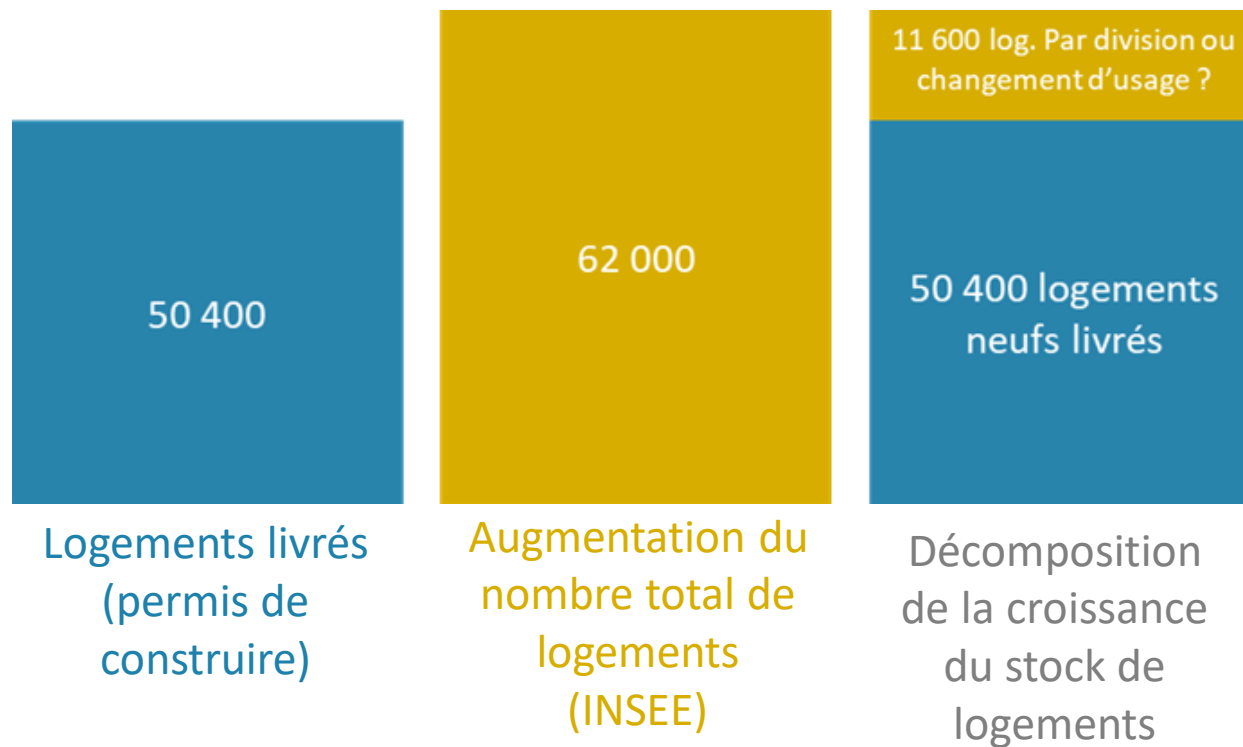
Points d'attention :

- Une croissance du volume de logements supérieure à la somme des logements ayant bénéficié d'un permis de construire qui interroge : un effet de la division de logements ?
- Une vacance des logements qui demeure mesurée (7,6% en 2016, équivalente au niveau de vacance à l'échelle de la France.

Enjeux :

- *Un soutien à la production de logements, notamment dans les trames constituées, pour concurrencer et réduire le marché du mal logement.*

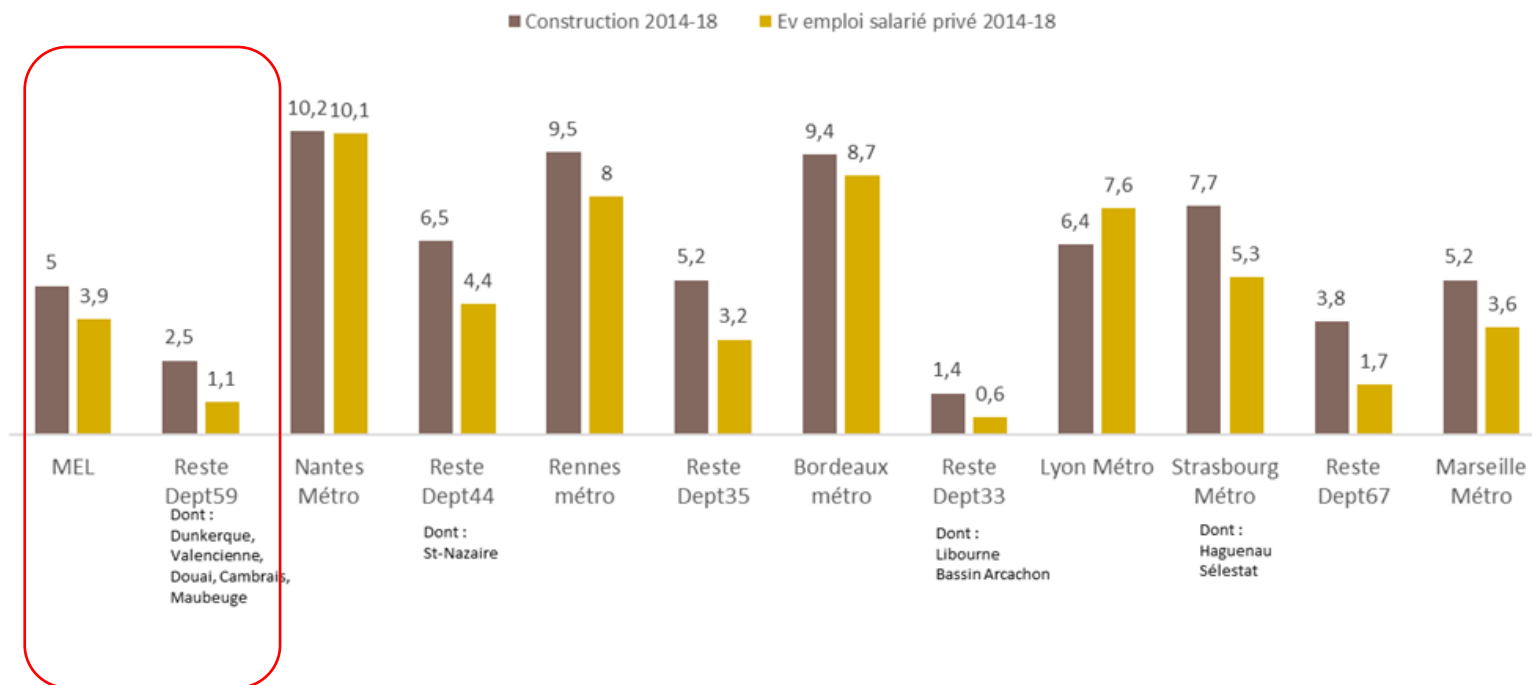
Entre les deux derniers millésimes de recensement, du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2016



Points d'attention :

- Une part croissante de la MEL dans la production de logements départementale (40% en 2010 ... 70% en 2018) et des emplois.
- Mais sa dynamique demeure relativement modeste au regard des autres métropoles françaises comparables.
- La faible dynamique du reste du département constitue un frein, dans la mesure où il est composé d'un bien plus grand nombre de villes de plus de 30 000 habitants

Dynamique comparée des métropoles et du reste de leur département
(Unité par an pour 1000 habitants)



Enjeux

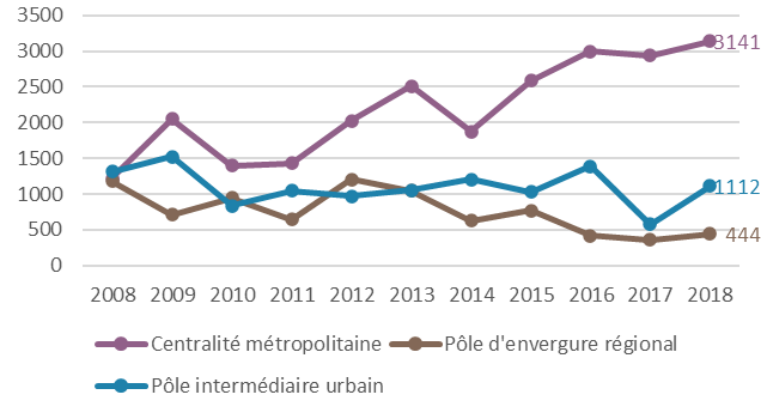
- **confortement de la dynamique départementale**, par une stratégie opérationnelle coordonnée entre les différentes composantes du territoire

Points d'attention :

- Un effondrement du niveau de construction est constaté dans les villes moyennes ;
- Ces dernières perdent des familles avec enfants, au profit de leurs proches couronnes et du rural
- En revanche elle disposent toujours d'une forte natalité

Nombre de logements construits dans les pôles métropolitains, régionaux et intermédiaires entre 2008 et 2018

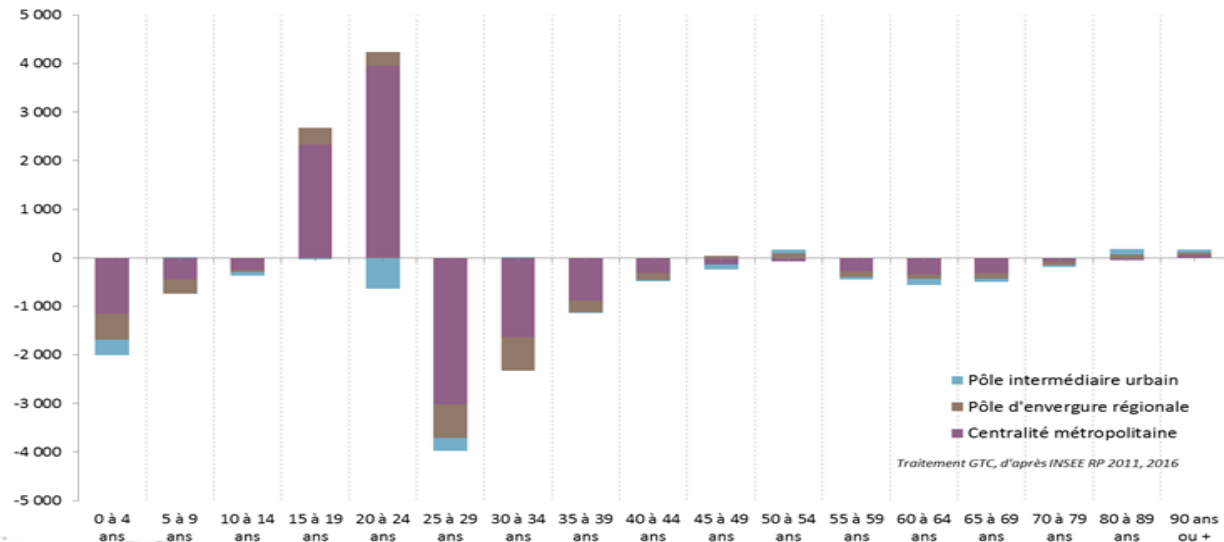
Source : SITADEL, réalisation GTC



Enjeux

- *Amener de nouvelles possibilités de produits : habitat intermédiaire, évolutif, accession aidée dont dissociation propriété foncière et bâtie...*
- *Porter une réflexion sur l'apport de nouvelles qualités de vivre en cœur urbain*

Principales villes



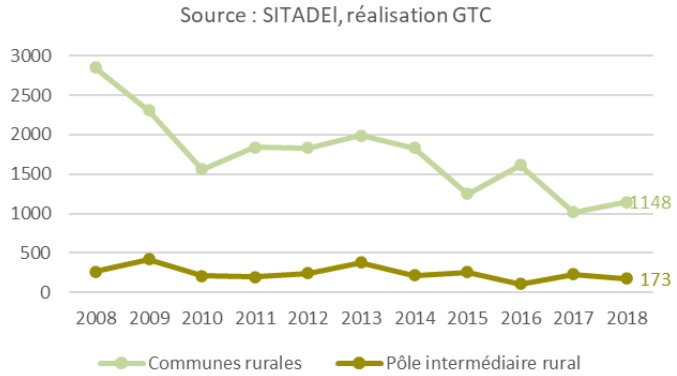
Traitement GTC, d'après INSEE RP 2011, 2016

Baisse de de la construction en milieu rural, qui conserve une forte attractivité sur les familles

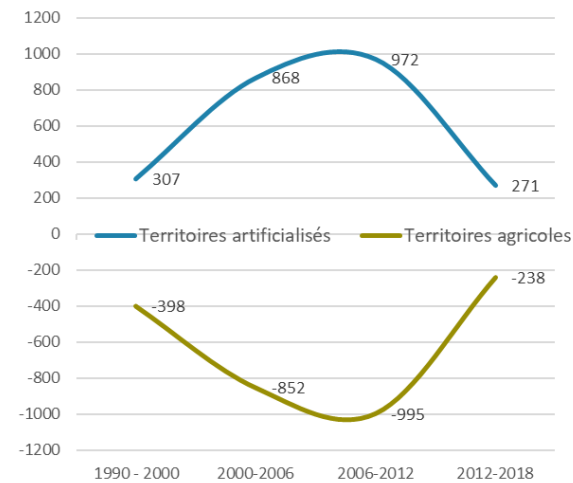
Points d'attention :

- Des secteurs ruraux qui continuent d'attirer de nouveaux habitants et des familles avec enfants...
- ... caractérisés par une baisse de la construction...
- ... et des consommations d'espaces naturels (en majorité dans les communes rurales) depuis 2012 ;
- Les bourgs centre, bien que bénéficiant d'atouts, ne prennent pas encore le relais.

Nombre de logents construits dans les communes et polarités rurales entre 2008 et 2018



Changement de l'occupation des sols / an / ha, entre deux images satellites sur le dept. du Nord

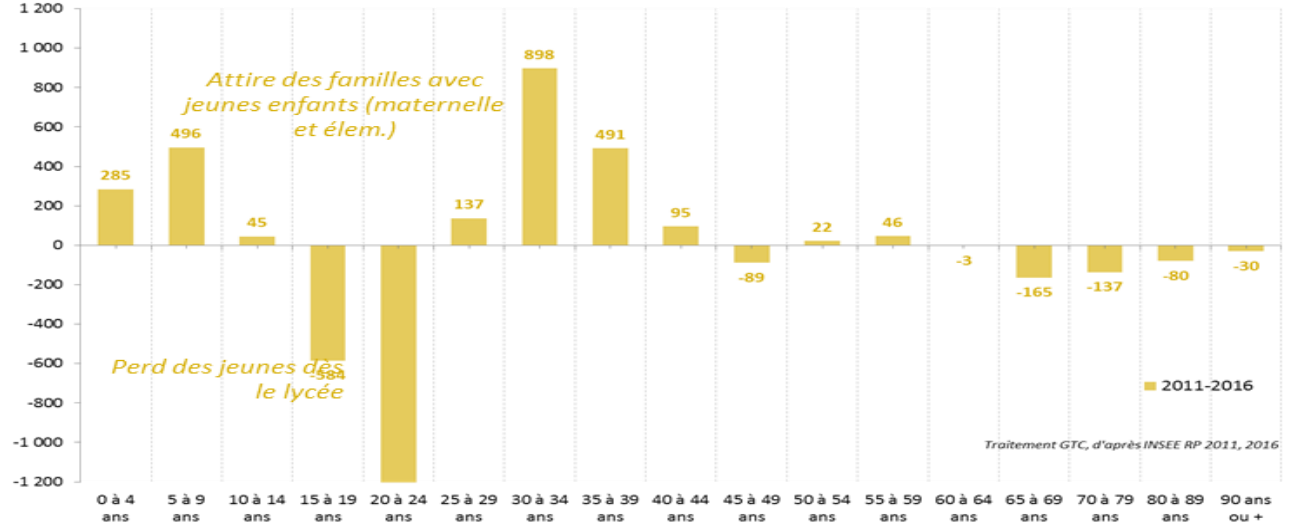


Source : Corinne Land Cover, sur la base des postes 11 à 14 de la nomenclature en 15 postes

Enjeux :

- Apporter de nouvelles formes d'habitat face à la baisse de l'offre en terrain à bâtir, qui a été le principal moteur
- Maintenir un habitat de qualité et attractif grâce à des programmes mettant l'accent sur des logements à faible consommation énergétique

Commune rurale



Traitement GTC, d'après INSEE RP 2011, 2016

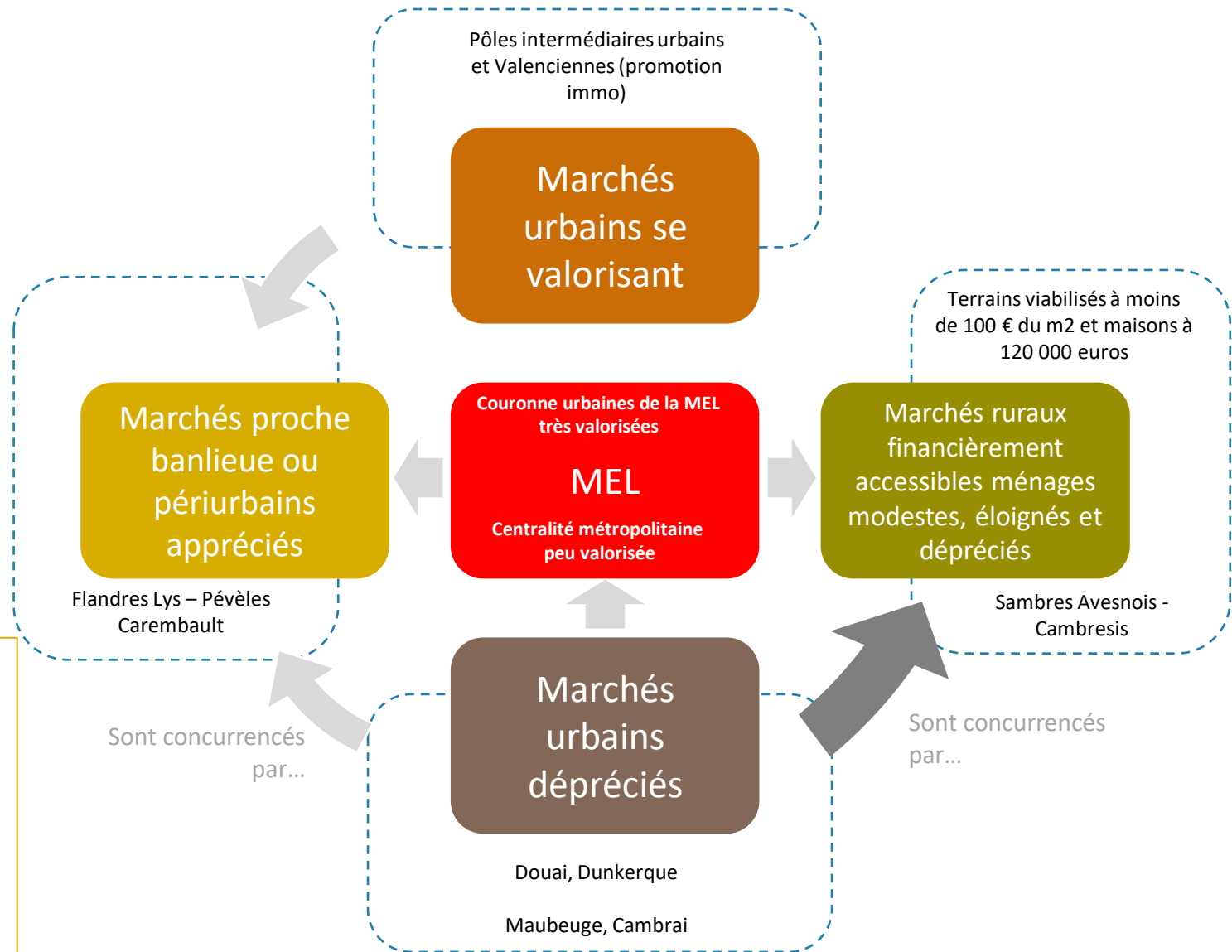
Une marché de l'immobilier figé et peu développé

Points d'attention :

- 5 marchés figés, stéréotypés dans leur offre, avec de faibles effets d'entraînement entre eux
- Le marché des appartements de Douai et surtout Dunkerque se sont effondrés. Décrochage des valeurs sur Maubeuge et le Cambrésis
- Peu de produits neufs en dehors de l'appartement en VEFA et le terrain constructible
- Un marché de la promotion immobilière très localisé sur la Mel, peu alimenté sans relais sur le reste du Département
- Une baisse de la production des maisons individuelles par les promoteurs

Enjeux :

- Coordonner action publique et privée pour élargir le champs d'intervention des acteurs et les produits
- Proposer des produits clés en main, abordables, et proches des services et emplois



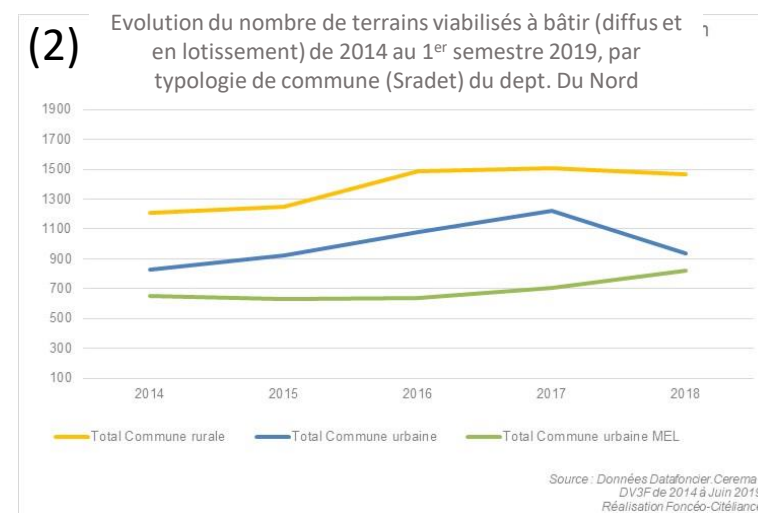
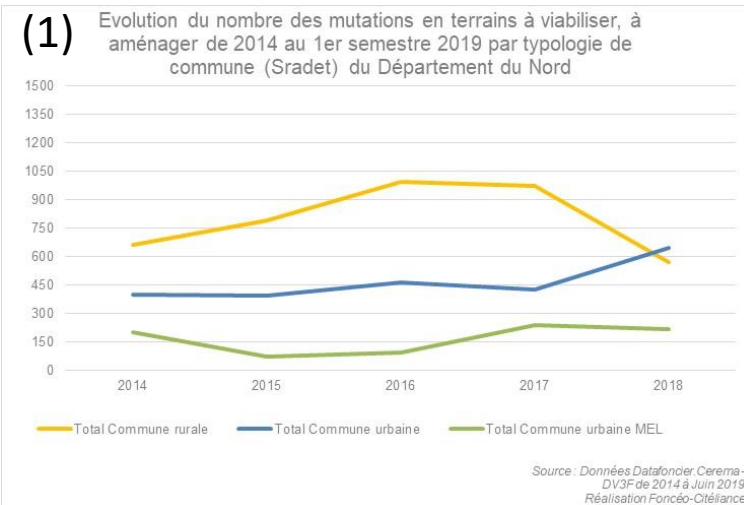
Points d'attention :

A partir des données DV3F, une exploitation permettant de mettre en exergue les terrains acquis en amont pour être viabilisés, aménagés (1) par des professionnels en extension (2) aux terrains à bâtir en bout de chaîne acquis principalement par les particuliers.

- Dans le rural, on observe d'une part, une tendance à la baisse des grands terrains à viabiliser en extension acquis biens souvent par les professionnels pour développer des programmes d'ensemble, et d'autre part, le maintien de l'offre en terrains à bâtir à un niveau élevé, animée de plus en plus par la production en diffus (par les particuliers)
- A l'inverse, on relève dans les communes urbaines, d'une part, une augmentation des terrains à viabiliser, à aménager en lien avec les efforts des collectivités de reconquête de friches et de cœurs urbains, et une baisse des terrains à bâtir sous l'effet des tensions en prix, des contraintes plus fortes (densité) et de la rétention foncière.
- Dans les communes urbaines de la MEL, on note l'augmentation de l'offre de terrains à bâtir animée par de petites opérations privées et/ou publiques, suite à des divisions parcellaires ou de revalorisation d'habitat pavillonnaire anciens, et le maintien de l'offre à un niveau significatif des terrains à aménager, à viabiliser sous l'impulsion des actions fortes de renouvellement urbain et de reconquête d'espaces sous valorisés.

Enjeux :

- Maintenir un équilibre entre offre foncière à aménager pour des projets de taille significative et offre foncière de densification en diffus
- Risque d'un changement de structure de production foncière : accélération de la production foncière diffuse et contrainte en taille, inadaptée à l'accueil des programmes mixtes souhaités, et raréfaction des grands fonciers
- Nécessité de poursuite des politiques publiques d'accompagnement et de soutien aux actions de remembrement foncier en milieu urbain, cœur de bourg

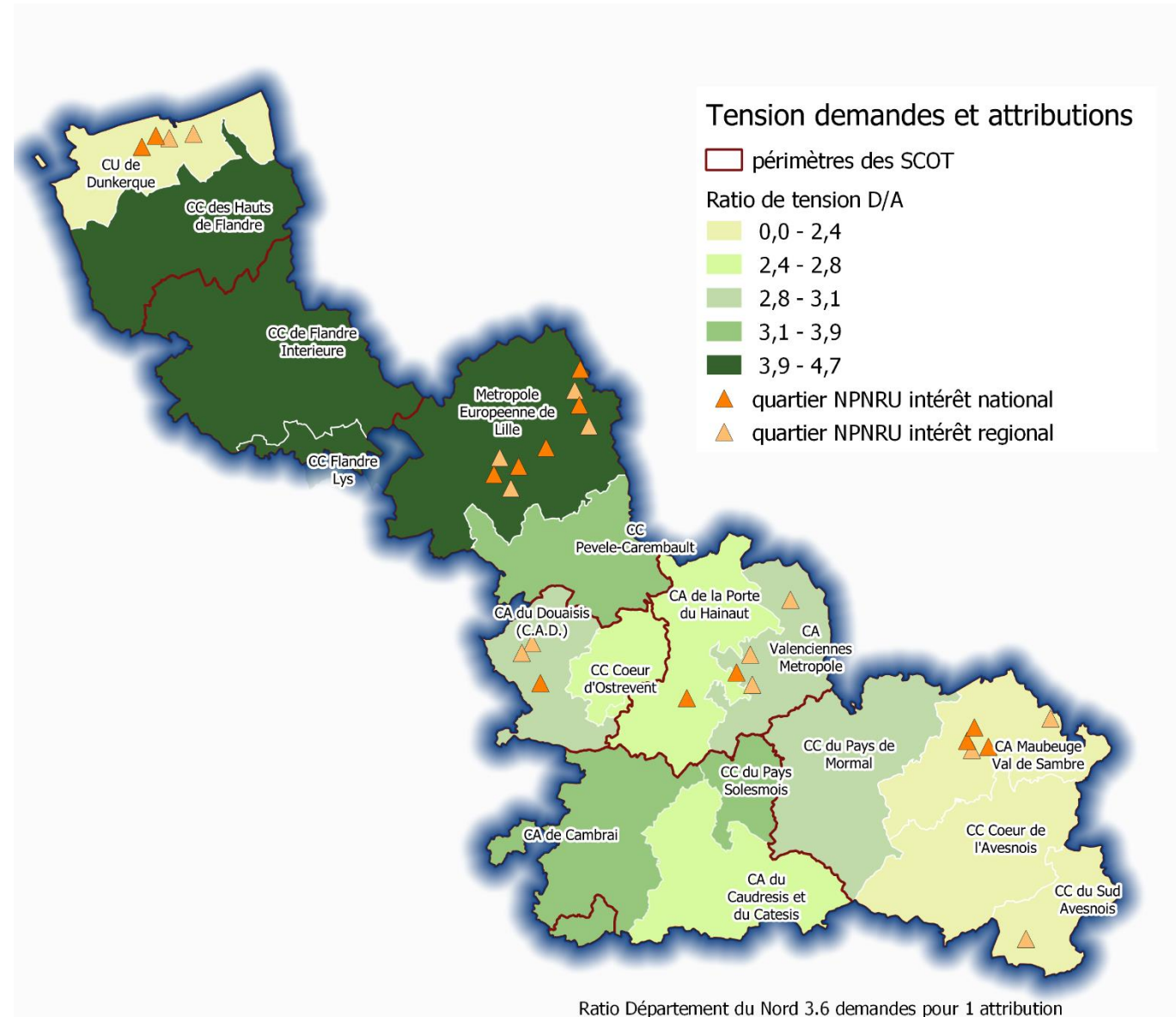


Points d'attention :

- 268 600 logements sociaux (RPLS)
- Une tension de la demande modérée (3.6 demandes pour 1 attribution) et différenciée selon les territoires. Dans les secteurs détendus du sud, l'offre locative sociale n'est pas majoritaire et vacante.
- Un parc globalement occupé (sauf au sud est),
- Un parc ancien et peu adapté au vieillissement, en partie énergivore en termes d'étiquettes énergétiques ;
- Un gros volume de logements à

Enjeux :

- *Maintenir l'effort de réponse et de diversification là où la tension est forte*
- *Des arbitrages ventes / démolitions / restructuration / diversification dans le parc existant, dans les secteurs où le marché locatif social devrait être retendu*



Points d'attention :

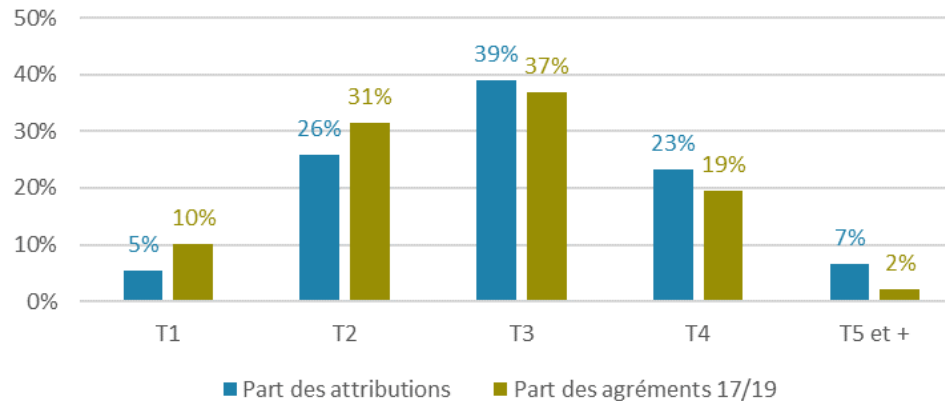
- Une programmation récente qui prend bien en compte la demande de petits logements... mais pas assez celle de grands logements...
- Produire un 1/3 de PLAI est-il suffisant dans le contexte actuel ?
- De plus les volumes de PLAI en acquisition amélioration sont en forte baisse et les objectifs de PLAI avec accompagnement social sont loin d'être atteints.

Enjeux :

- *Redonner des perspectives de parcours résidentiel au parc social*
- *Rôle du neuf / objectifs de mixité sociale*
- *Poursuite de la diversification typologique et renforcement de la production en PLAI (ordinaires, acquisition amélioration avec ou sans accompagnement social) dans un contexte économique plus incertain*

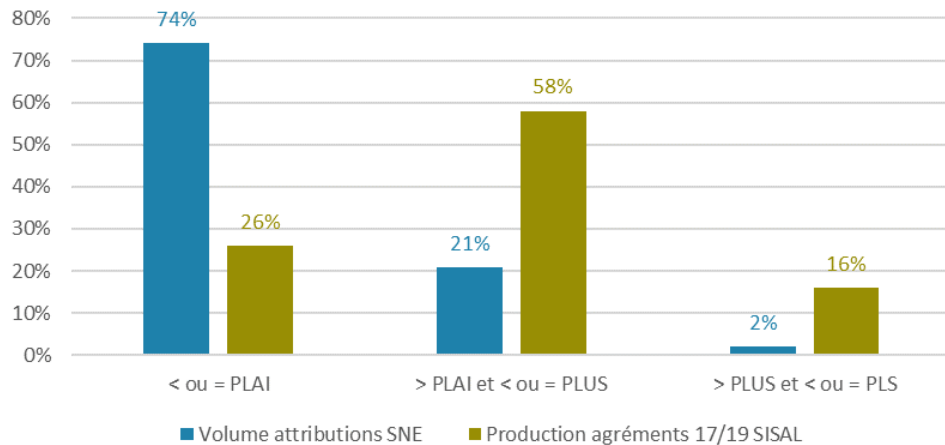
Attributions et production en termes de typologies

Source : SNE et SISAL, réalisation GTC



Décalage attribution et production

Source : SISAL et SNE, réalisation GTC



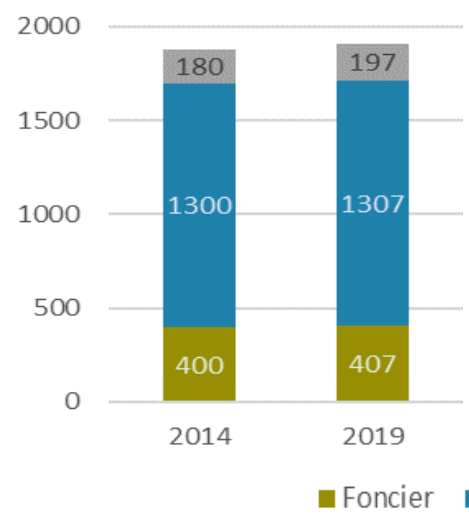
Points d'attention :

- Augmentation de la production en VEFA, baisse des fonds propres des bailleurs sociaux
- Une réorganisation des acteurs en vue de concentrer les moyens
- Les politiques de vente se mettent en place et visent à reconstituer des fonds propres,
- ... en vue de réinvestir dans le département ?

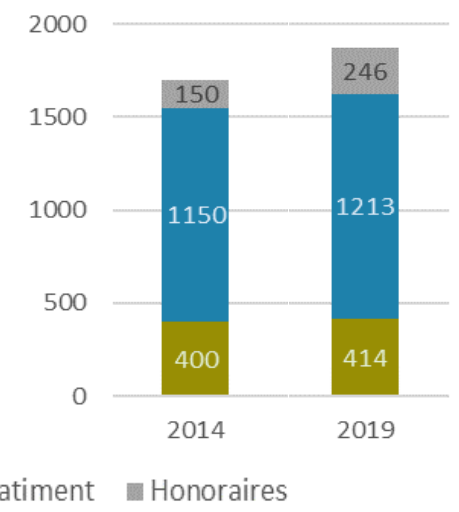
Enjeux :

- *maintien d'un investissement opérationnel des bailleurs sur le neuf (en MOD avec la mobilisation de nouveaux fonds propres), l'acquisition amélioration, l'accession aidée, les patrimoines à vendre ...*

Coût LLS neuf

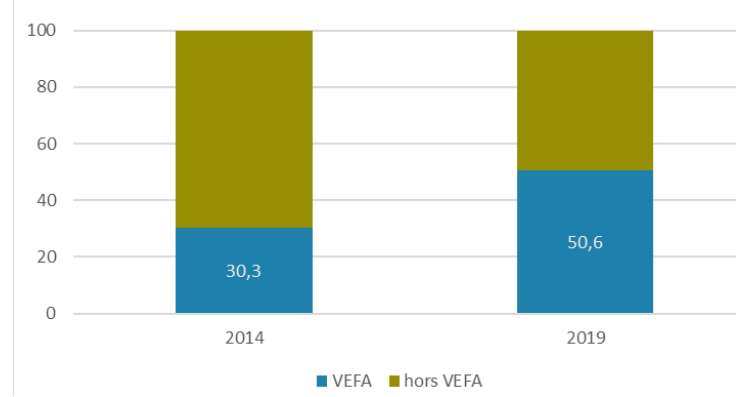


Coût LLS acquis amélioré

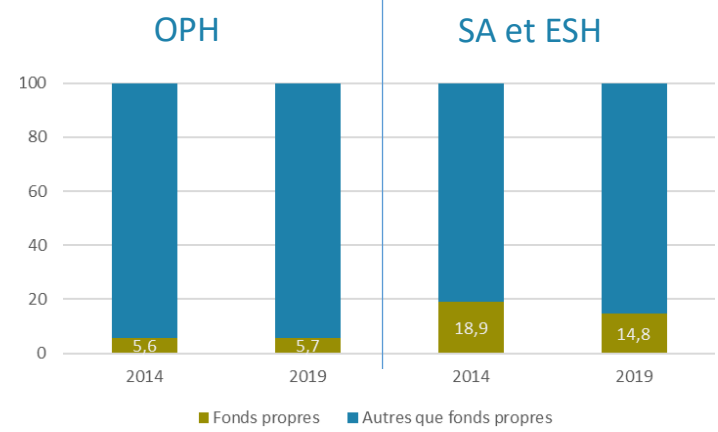


Prix de revient (hors VEFA) en m2 de surface utile
Source : DDTM 59

Part de la VEFA dans la production neuve (source : Bilan du développement de l'offre en logements locatifs sociaux CD 59)



Part de fonds propres utilisés par les bailleurs dans la production



Actions mises en place par les collectivités

Points d'attention copropriétés :

- Le taux de logements vacants est particulièrement élevé dans le parc de logements en copropriétés (12%)
- 44% des logements ont été construits avant les premières réglementations thermiques
- 71% des copropriétés comptent moins de 12 logements et leurs difficultés sont peu connues (copropriétés peu organisées)

- Un accompagnement des copropriétés dans le cadre des PIG et des OPAH
- Des actions ciblées de type Plan de Sauvegarde mais qui demeurent à la marge
- Peu d'outils coercitifs et d'ORCOD pour les copropriétés les plus fragiles

Enjeux :

- *D'avantage connaître les fragilités des petites copropriétés*
- *Organisation des petites copropriétés*
- *Se saisir des outils coercitifs et de l'outil ORCOD pour les copropriétés les plus fragiles*

Points d'attention vacance :

- Un taux départemental dans la moyenne et correspondant à une vacance conjoncturelle ... sauf sur Cambrai, Avesnes sur Elpes, Valenciennes...

- Un certain nombre de collectivités appliquent **la taxe d'habitation sur les logements vacants** mais la marge de progression est encore importante et les moyens humains mobilisables pour l'appliquer sont souvent insuffisants

Enjeux :

- *Définir des secteurs prioritaires*
- *Renouvellement et réhabilitation de ces secteurs*

Points d'attention parc indigne :

- 59% des logements potentiellement indignes sont des logements en location
- La MEL, la CA du Caudrésis et du Catésis et la CC Sud de l'Avesnois sont les territoires les plus concernés (respectivement 11,5% de PPPI et 12,6%).

- Les collectivités s'organisent pour mettre en place les astreintes administratives et les amendes dans le cadre du permis de louer mais la police du maire est peu exercée.
- Le rapprochement des acteurs de la LHI avec le pénal est en cours et doit permettre de lutter davantage contre les marchands de sommeil

Enjeux :

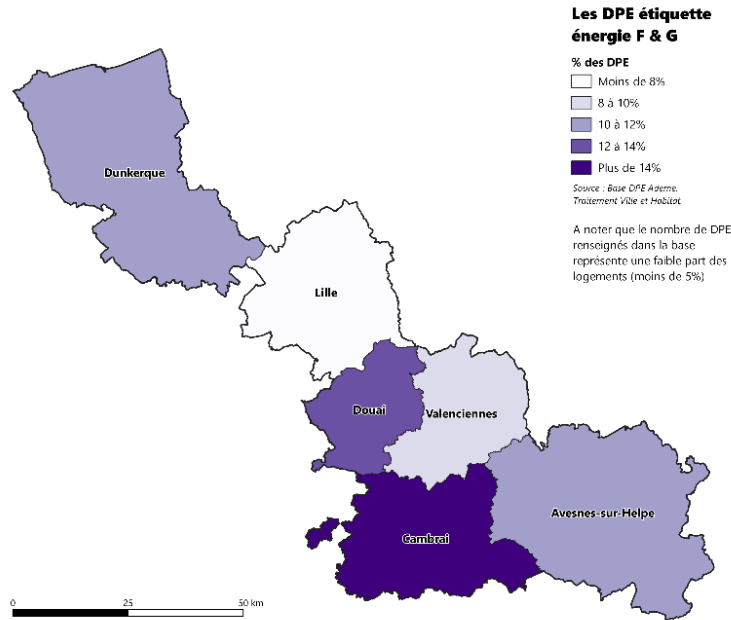
- *Renforcer la connaissance des situations (prise en compte des signalements des locataires)*
- *Sensibilité des maires à leur pouvoir de police*
- *Mailler le territoire d'outils d'intervention sur la LHI (rôle des EPCI)*

Points d'attention :

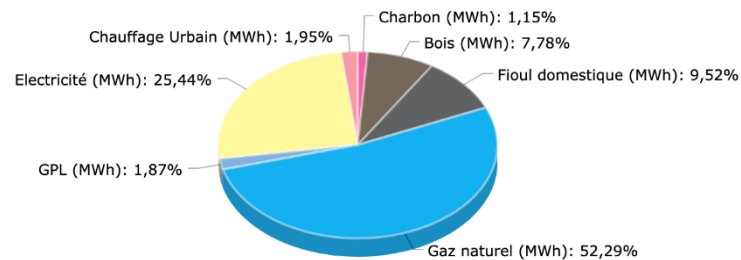
- Cambrai et Douai ont respectivement plus de 14% et 12% de logements mal isolés et équipés de systèmes de chauffage désuets.
- Le poids du fioul reste important
- Une utilisation marginale des ENR

Enjeux :

- *Agir sur les « passoires thermiques » tout en augmentant rapidement la qualité énergétique de tous les bâtiments*
- *Mener en parallèle de la rénovation du bâti – isolation et remplacement des fenêtres*
- *Réduire la part des énergies fossiles (rénovation, neuf)*



Consommation d'énergie finale par énergie dans le secteur résidentiel en 2012 – Département du Nord



Actions mises en place par les EPCI (PCAET)

- Tous les EPCI se sont donnés des objectifs de réduction des émissions de gaz carbonique... mais l'ampleur des réhabilitations n'est pas quantifiée
- Peu de pistes privilégiant les matériaux biosourcés et locaux sont évoqués dans les PCAET alors que leur impact sur les émissions carbone est reconnu.

Actions mises en place par opérateurs

- Les bailleurs sociaux mènent des actions de sensibilisation aux éco-gestes et s'appuient sur les Certificats d'Economie d'Énergie pour financer une part de leurs travaux énergétique.
- Les aides de l'Anah pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique sont mobilisés par les habitants eux-mêmes ou dans le cadre des OPAH et des PIG
- Le dispositif Nord Équipement Habitat Solidarité (NEHS) du Département vise à aider les personnes à faibles revenus à transformer leur logement, expérimenté en 2016-17 sur l'ensemble du département, puis pérennisé en 2018, affiche de bons résultats

Points d'attention :

- Tout type de situations peuvent faire l'objet de rénovation en logement : des anciens bâtiments tertiaires, une vieille poste à Mons-en-Pévèle ou encore les plus classiques logements sociaux « en barres » du dispositif ANRU.
- En neuf, beaucoup de logements exemplaires sont situés dans des écoquartiers
- L'ANRU est également un vecteur d'innovation (CUD)



Enjeux :

- *Massifier les opérations, la création d'une offre simple qualitative et abordable*
- *Combiner les critères d'exemplarité (confort intérieur, aménités urbaines, faible consommation carbone au ciblage des ménages dont on souhaite favoriser le parcours résidentiel*



Constats principaux

Un faible niveau de construction, surtout dans les villes moyennes, qui ne permet pas de développer une offre intermédiaire, qualitative, diversifiée, bon marché

Une modification de la structure de la production foncière amenant progressivement à une diminution à terme de l'offre en grands fonciers à aménager en extension et une accélération de l'offre en petits fonciers diffus, mettant à mal les objectifs de mixité et d'accès au logement de demain, dont sur les communes rurales

Une augmentation du nombre de logements par divisions de maisons dans les secteurs urbains qui pose question sur la qualité de l'offre qui en résulte

Un repli des ménages vers une offre ancienne bon marché, majoritairement individuelle, mais qui peut s'avérer énergivore, éloignées des pôles d'emplois

Des petites copropriétés peu organisées, des moyens humains à développer sur le ciblage de la vacance, le RSD et la LHI (rôle EPCI)

Une faible production de PLAI, de logements en acquisition amélioration et une baisse de la MOD des bailleurs

Un parc locatif social ancien quelquefois inadaptés aux besoins actuels

Enjeux principaux










Amener de nouvelles possibilités de production et de diversification dans chacun des territoires et élargir le champs d'intervention des opérateurs

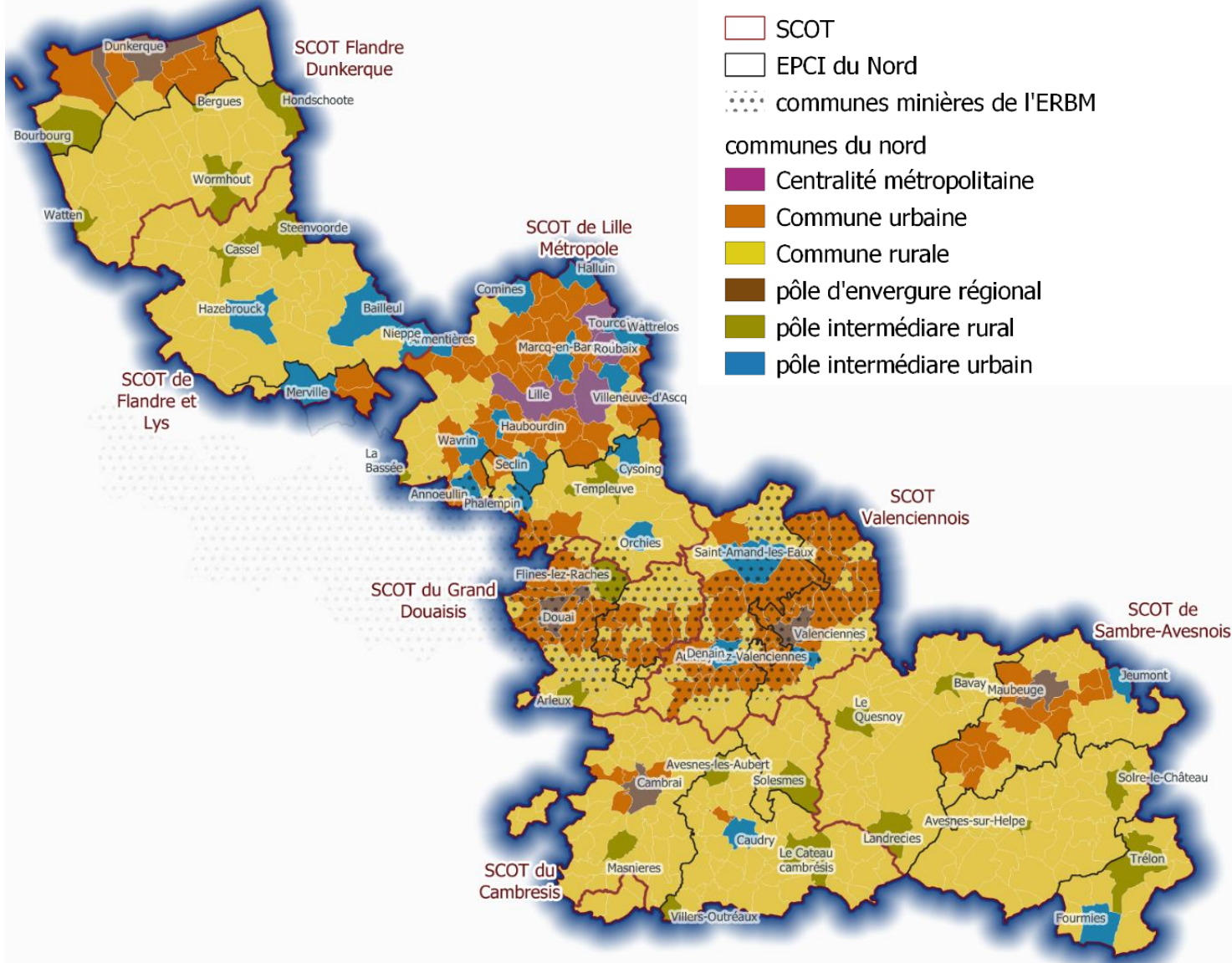
Renforcer les moyens et la coordination des intervention sur le parc existant (rôle EPCI)

Un enjeu d'investissement des organismes HLM sur le département

Annexes

Armature des communes du Nord

-  SCOT
-  EPCI du Nord
-  communes minières de l'ERBM
- communes du nord
-  Centralité métropolitaine
-  Commune urbaine
-  Commune rurale
-  pôle d'envergure régional
-  pôle intermédiaire rural
-  pôle intermédiaire urbain



Démographie

Source : INSEE, RP 2016

	centralité métropolitaine	autres communes urbaines MEL	pôle d'envergure régional	pôle intermédiaire urbain	communes urbaines	pôle intermédiaire rural	communes rurales
Population 2016	488 686	416 380	233 792	331 706	589 158	77 183	466 818
Taux d'évolution annuel de la population 2006-2011	-0,04%	0,24%	-0,39%	0,17%	-0,09%	0,30%	0,62%
<i>Taux de croissance naturelle 2006-2011</i>	1,09%	0,60%	0,44%	0,52%	0,45%	0,10%	0,38%
<i>Taux de croissance migratoire 2006-2011</i>	-1,13%	-0,36%	-0,83%	-0,35%	-0,54%	0,21%	0,23%
Taux d'évolution annuel de la population 2011-2016	0,51%	0,47%	-0,58%	-0,02%	0,04%	0,06%	0,36%
<i>Taux de croissance naturelle 2011-2016</i>	1,05%	0,59%	0,34%	0,43%	0,42%	-0,02%	0,36%
<i>Taux de croissance migratoire 2011-2016</i>	-0,54%	-0,12%	-0,92%	-0,45%	-0,38%	0,08%	0,00%

Socio-économique

Source : INSEE, RP 2016

	centralité métropolitaine	communes urbaines	pôle d'envergure	pôle intermédiaire	communes urbaines	pôle intermédiaire	communes rurales
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2016 (princ)	283 038	145 345	136 333	124 527	167 655	27 597	93 252
Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2011-2016	0,41%	0,18%	-1,06%	-0,13%	-0,20%	-0,98%	0,09%
<i>Indice de concentration de l'emploi en 2011</i>	1,57	0,85	1,74	0,99	0,83	1,02	0,48
<i>Indice de concentration de l'emploi en 2016</i>	1,62	0,83	1,74	1,00	0,84	0,99	0,48
% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2016	44,8%	16,6%	53,7%	28,0%	21,6%	28,4%	15,9%